PRIVATMEGLEREN
STJØRDAL

VIKANVEGEN 48

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Vikanvegen 48

Nabolaget Kvislabakken/Kvithammer - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kvislabakken skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	5 min 0.5 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	6 min 2.6 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	5 min 2.6 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	6 min 3 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	6 min 3.3 km
Aglo videregående skole 8 klasser	9 min 8.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ole Vig vgs. Sutterøy Linje 90	13 min 1.2 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	4 min 2.2 km
Trondheim Værnes	9 min

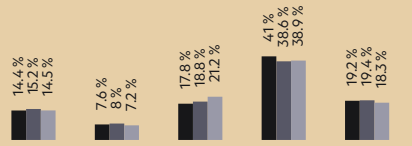
BARNEHAGER

Kvislabakken barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.5 km
Medbroen gårdsbarnehage (0-5 år) 89 barn	15 min 1.4 km
Midtheim barnehage (0-5 år) 46 barn	5 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holmen	11 min
Coop Prix Stjørdal	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kvislabakken/Kvithammer	1 599	683
Stjørdal kommune	24 287	10 882
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Kvislabakken skole	5 min
Tangmoen stadion	5 min
Hit Padel Stjørdal	17 min
Impulse Treningssenter Stjørdal	4 min

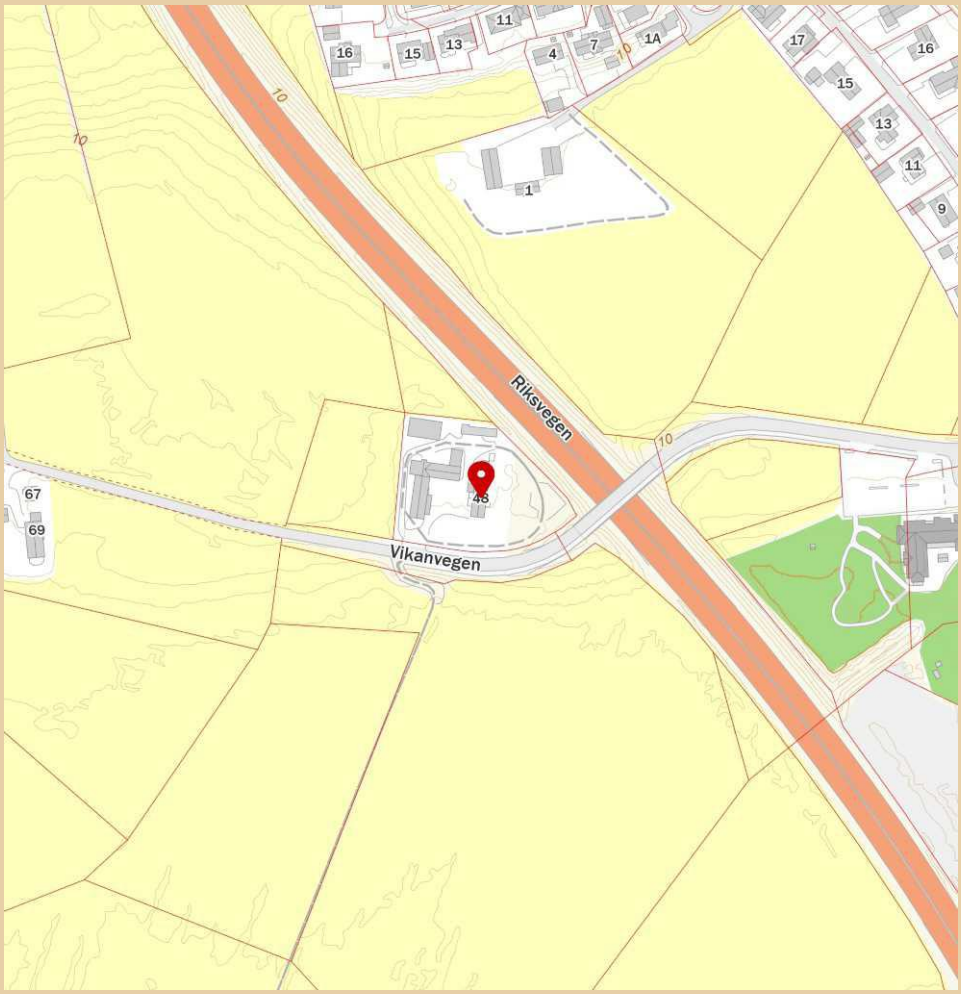
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

—

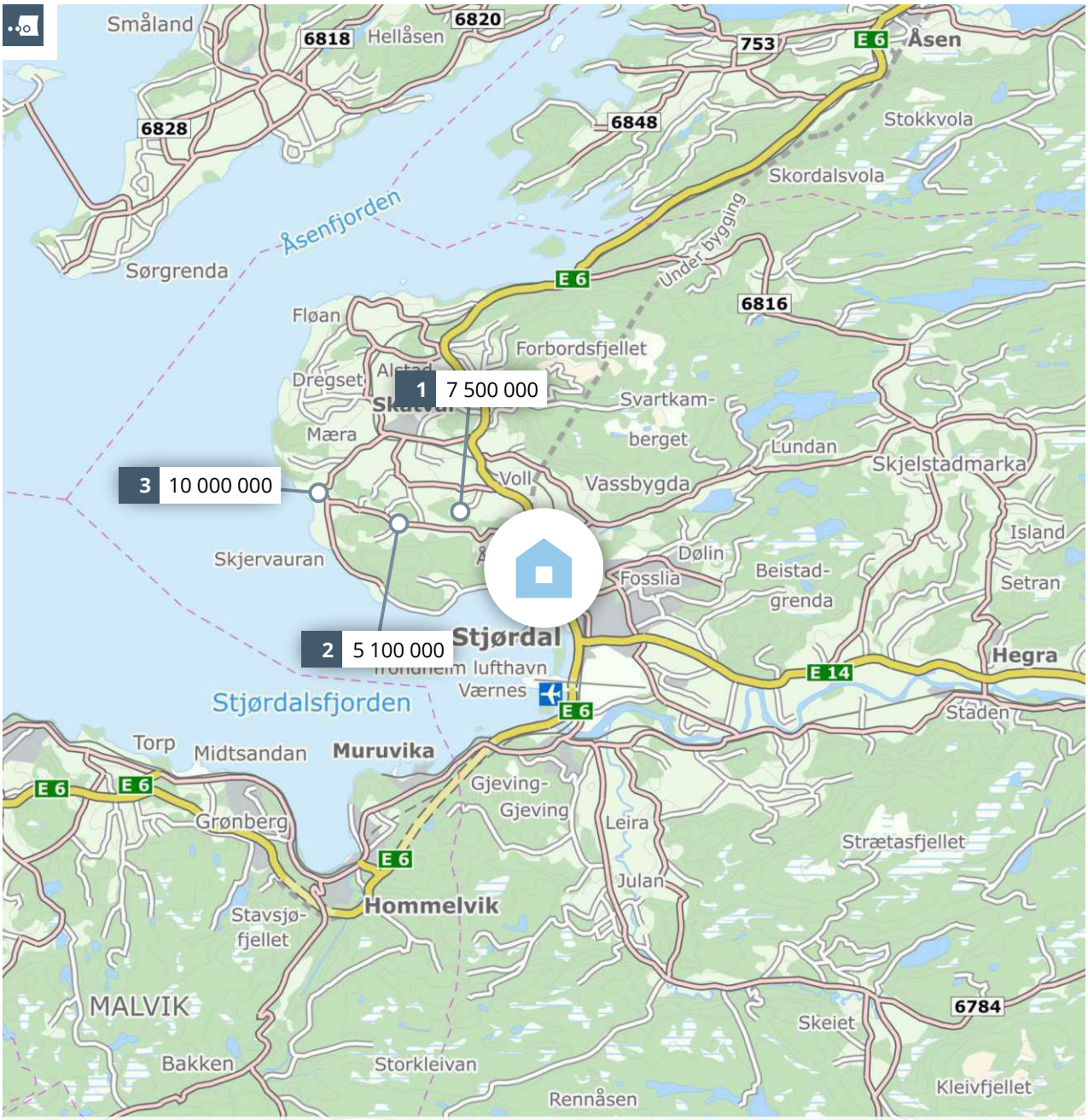
Støynivået
Lite støynivå 77/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Meglers verdivurdering

VIKANVEGEN 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Stjørdal den 31.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tomas Woldseth.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Vikanvegen 48, 7512 STJØRDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1942

GNR 84 BNR 495 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5035 STJØRDAL GRUNNKRETS VIKAUNET

Verdivurdert til

6 990 000

-	6 990 000	21 054
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	332 m²	645 m²	- m²	82 m²	- m²	- m²
Tomt					5 495 m²	
Byggeår					1942	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Valstadvegen 47			28.07.2026	7 990 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**20 436**
	367 m²	1958	4 126 m² 6 sov						
2	Vinnavegen 354			23.07.2025	4 990 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**29 651**
	172 m²	1874	3 652 m² 2 sov						
3	Auranvegen 218			23.12.2025	11 000 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**24 752**
	404 m²	1961	5 469 m² 5 sov						

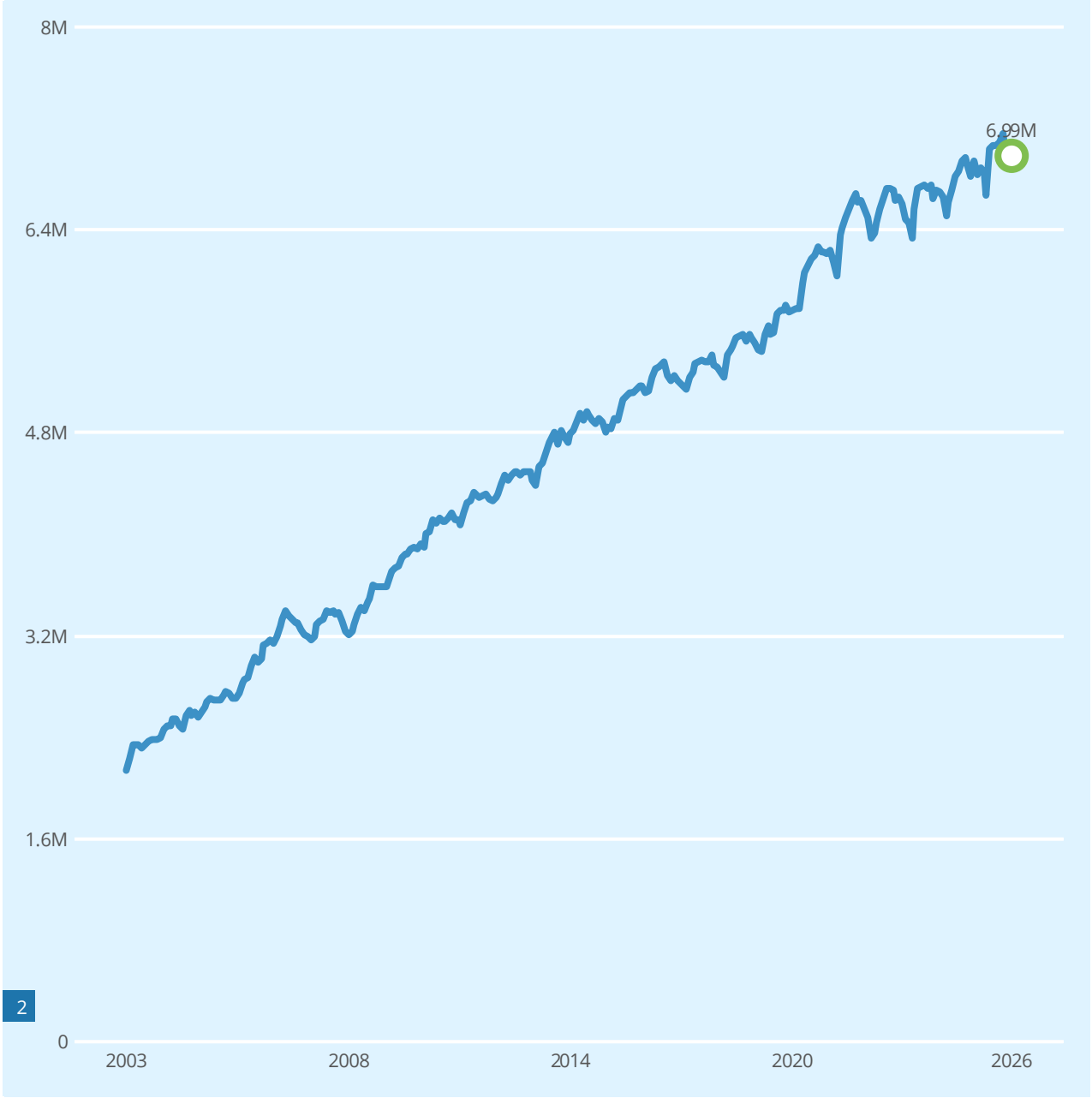
Særdeles innholdsrik og attraktiv eiendom med flott beliggenhet på Vikanlandet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



2

Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.01.2019		07.01.2019	-	1 600 000	-	1 600 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i 7512 STJØRDAL nå

2
eneboliger til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 795 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
42
dager

Eneboliger solgt i 7512 STJØRDAL siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

5.8M
5.6M
5.4M
5 258 000 Prisantydning i snitt
5 099 000 Salgspris i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
100
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

25 636 STJØRDAL kommune i snitt siste 12 mnd

21 207 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

21 054 Vikanvegen 48 Totalpris 6 990 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Stjørdal	Oppdragsnr.	311260155
Addresse	Vikanvegen 48		
Postnr.	7512	Sted	STJØRDAL
Selgers navn	Svein Joar Bakken		
Selgers navn	Ada Helene Hjelseng		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2000

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

53 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

6380581

Våtrom

Initialer selger:
S J
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad 2.et hoveddel: totalrenovert i 2019Bad 1.et totalrenovert i 2001

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

2019: Malermester Fossum og Snekker Per Olav Aftret2001: Ofstad AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet bare at det er gjort

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk er skiftet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler og el.anlegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vintervoll

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbakeslag av drensvann via sluk i kjeller ifm med ødelagt drenering ifm utbygging av ny E6 i 2013. Nytt avløp ble etablert og siden ikke noe problem da nytt rør ender i overvannskum på nord-vestre side av bru over E6

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se punkt over

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Skanska

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Offentlig vannforsyning og egen septiktank

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet tak på hovedhus i 2002 til takstein og på utbygg med inngang til hoveddel i 2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ofstad AS i 2002 og Br. Hofstad i 2013

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Setningsskader på tilbygg satt opp i 1984, men ikke antydning etter at nytt bad ble bygd i 2001

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny terrasse i 2013 2.et hoveddel, 2.et begge sider på utleiedel.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Br Hofstad AS og ARB Snekkering AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe fukt i kjeller. Drenering ble utført i 2005.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering i 2005

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Olav Vennatrø

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Pusset opp soverom 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Elanlegg i uthus har mangler

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Så vidt meg bekjent er alt i bolighus er utført av installatør, men vet ikke hvem som har lagt opp i uthus

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vet ikke

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Trøndelag elektro, Vintervoll

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Lokalt El-tilsyn, men finner ikke igjen rapport og er litt usikker på tidspunkt, men ikke senere enn 2019

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei. Mangler i uthus.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmepumper montert i utleie 2.et og hoveddel kjøkken i 2014. Gang 1.et hoveddel montert 2022

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Varmepumpe i gang 1.et. Utført av AC Senteret

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

AC Senteret

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Etterisolering, støydemping med GU gips og vindsperre og 5 eller 10cm glava. Nye vindu og bordkledning g

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel i deler av 2.et og loft

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Uthus bærer preg av råte i kledning og noen takdeler

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært 2 rotter som har blitt fanget på felle i kjeller. Disse har kommet opp via åpent sluk i kjeller. Ellers er det fra tid til annen noe forekomster av mus på eiendommen. Vi har hatt avtale med Rentokil i 5 år.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Elanlegg i uthus

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleieavtale på utleiedel i 2.et som løper til skoleslutt 2027

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.08.2026

Signert av *Svein Joar Bakken*

Signert av *Ada Helene Hjelseng*

Initialer selger:
S J
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Vikanvegen 48

7512 STJØRDAL

5035/84/495/0/0/0

Rapportdato

26.08.2026

TG 0	3
TG 1	17
TG 2	23
TG 3	13
TG IU	0

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Befaring utført den 13.08.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Vikanvegen 48 , 7512, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/84/495/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1942

Tomt: 5 495 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Ada Helene Hjelseng, Svein Joar Bakken

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Kjelleren har pusset Teglsteinsmur, hovedkonstruksjonen er stående plank. Boligen er utvendig kledd med trepanel

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter total oppgradering, men uthus og stabbur framstår som rehabiliterings objekter. Det vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er tilbygget i 1984. Det er nytt bad i hoved del i 2019, bad i utleiedel er oppgradert i 1985.

Øvrig informasjon om oppdraget

Manglende tegninger gjør at det ikke er mulig å vurdere om bygningene er omsøkt og godkjent slik de framstår. Et rom på loft i uthus mot sør har ikke vært tilgjengelig for kontroll. Det tas forbehold om at det kan være skader i dette rommet som ikke er omtalt i rapporten.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Kjeller bolig

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
66 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
7 rom/boder			

Bolig 1 etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
133 m^2	0 m^2	0 m^2	36 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
2 entreer, kjøkken, 2 stuer. wc, bad/vaskerom gang og 2 soverom			2 terrasser

Bolig 2 etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
120 m^2	0 m^2	0 m^2	46 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue, kjøkken, 2 ganger, dusj/wc, dusj, Wc, stue, 4 soverom			3 Terrasser

Loft innredet og uinnredet del

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
13 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Del av soverom, garderobe og uinnredet loft.			

Uthus			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 625 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** 1-Etasje (423 m2) består av 10 rom egnet for lagring/verksted. 2-Etasje (202m2) består av 2 rom egnet for lagring	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Stabbur begge etasjer			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 20 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Rom i første og andre etasje	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 332 m^2	**BRA-e** 645 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 82 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 977 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter NS 3940. Bodarealer som er oppført som BRA er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Det er ikke gitt informasjon om hvorvidt boden er tinglyst på eier. Arealet er målt ved bruk av håndholdt laseravstandsmåler. Areal i uthus er vanskelig å måle nøyaktig, dette er målt ved bruk av planskisse system. Det må påregnes unøyaktigheter i denne dette bygget

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

Kjeller bolig	
BRA 66 m^2	**ALH** 16 m^2
GUA 82	**Beskrivelse av ALH** Krypkjeller med smal tilgang via kjellervindu

Loft innredet og uinnredet del	
BRA 13 m^2	**ALH** 79 m^2
GUA 92	**Beskrivelse av ALH** Ikke målbart areal er den delen av arealet som ikke er å regne som målbart areal på grunn av lav takhøyde

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Det er registrert oppsprekkinger i puss på grunnmur. Det er vanskelig å konstatere hvorvidt det foreligger sprekker i teglsteinsmuren. Sprekkene kan skyldes setninger, aldring av materiale eller frostpåvirkning over tid. De kan også indikere fuktinntrengning eller redusert bæreevne dersom de er av nyere dato eller under utvikling. Omfanget tilsier behov for utbedring. Nærmere undersøkelse anbefales.

Fundament stabbur: Det er registrert skeivheter i pilarer i fundament stabbur. Dette er typisk for eldre konstruksjoner av denne typen. Vedlikehold og utbedringer er påregnelig.

Grunnmur Uthus: Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at deler av grunnmur er i god stand, andre deler krever oppgradering. I forbindelse med rehabilitering av bygget anbefales det at alle deler av grunnmur gjennomgås grundig og at utbedringer foretas på de delene med størst behov.

Drenering: Det må påregnes kapillært opptrekk ettersom fuktsperre mangler i grunnen under kjelleretasjen. Terreng med fall bort fra grunnmur er viktig for å lede overflatevann raskt bort og redusere fuktbelastning på yttervegg og drenering. Ideelt bør terrenget ha god fallretning vekk fra grunnmur i en avstand på cirka 3 meter fra bygget.

Rom under terreng: Det er registrert saltutslag på veggene, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Det er i tillegg avdekket noe manglende ventilering av rommene under terreng. Tiltak må påregnes.

Vinduer / dører: Vinduer i første, andre etasje og loft fremstår i god stand. Kjellervinduer er i varierende stand, og de fleste bør påregnes byttet. Samlet tilstandsgrad: 2. Terrassedør i andre etasje tilhørende hoved leilighet er fuktskadet, utskifting må på sikt påregnes. Terrassedører har generelt kort levetid

Terrasser 2 etg: Etterslep på vedlikehold er registrert. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen framstår i god stand. Det er registrert stedvise inndrifting gjennom årene. Ved kontroll ble det ikke registrert høye fuktverdier på de kontrollerte områdene. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av inndrivsmerker og alder.

Dusj/vaskerom 1 etg. - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det finnes ikke dokumentasjon på vanntette sjikt.

Dusj/vaskerom 1 etg. - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Dusj/vaskerom 1 etg. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Baderommet er rehabilitert i 2002, membran nærmer seg forventet levetid. Tg2 på grunn av alder.

Bad utleie del 2. etg. - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det finnes ikke dokumentasjon på vanntette sjikt, dette var mindre vanlig da baderommet ble etablert

Bad utleie del 2. etg. - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll av synlige deler av pipemur innvendig og utvendig over tak er foretatt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det bør påregnes behov for rehabilitering/utbedring av pipe. Selger opplyser at det har vært pipebrann i pipe. Videre undersøkelse anbefales. Undertegnede har ikke kunnskap til å si om pipe fortsatt kan brukes slik den er i dag.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskillere av tre. Generelt noe skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Stedvis knirk.

Kjellertrapp: Trappen er slitt, men i funksjonsmessig bra stand

Luft-luft varmepumpe entre 2024 Luft luft kjøkken. 2014: Det er registrert 2 luft-luft varmepumper i hovedboligen og 1 i utleiedel. Varmepumpe i hovedboligen installert 2024, varmepumpe i hovedboligen installert 2014. Alder på varmepumpe i utleiedel er ikke oppgitt. Tilstandsgrad 2 på grunn av alder og begrenset restlevetid.

Toalett Hoved del, 2 etg.: Innvendig konstruksjon består av himlingsplater i tak, panelplater på vegg og laminatparkett på gulv. Montert utstyr omfatter veggmontert servant og gulvmontert toalett. Det er uklart om etablert ventilasjon i toalettet fungerer som tiltenkt. Nærmere undersøkelse anbefales.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Kjøkken utleiedel - Totalvurdering av kjøkken: Det er registrert at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Etablering anbefales som sikkerhetstiltak. Innredningen er slitt, oppgradering i løpet av de kommende årene bør påregnes.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Innvendige vann og avløpsrør er av forskjellig årgang og forskjellig utførelse de eldste rørene er kobberrør uten kappe. Tg2 sette på grunn av usikker forventet rest levetid på de eldste rørene. Det bør påregnes noe oppgradering i årene framover.

Oppvarming: Boligens oppvarming varmepumper framstår i bra stand. Varmewpumpoe i hoved del er innstallert i 2019, i utleiedel og i kjøkken i hoved del er varmepumpe fra 2014. Forventet levetid er 12-15 år.

Innvendige overflater: Enkelte overflater er slitt og må påregnes oppgradert. Dette gjelder i hovedsak utleie del.

Vedbod: Bygningen er fundamentert med betongpilar hovedkonstruksjon er bindingsverk, taket er dekket med metallplater. Lagring gjør at kontroll av bygningen er noe begrenset og den er ikke omtalt i hovedrapporten. Vurderingen av denne er altså ikke gjennomført i henhold til NS 3600 Registreres aldring slitasje med behov for økt vedlikehold. Tg2 er satt på grunn av vedlikeholds etterslep

13 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Yttervegger stabbur: Det ble avdekket råteskader på deler av den utvendige kledning. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Yttervegger Uthus: Det registreres skader som kan tyde på konstruksjonsmessig svekkelser. Det anbefales utbedring så snart som dette er praktisk mulig

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Vinduer Stabbur: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer i stabburet må påregnes reparert eller byttet

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Vinduer uthus: Bygningens vinduer er fra byggeår eller av eldre årgang og består i hovedsak av trevinduer med 1-/2-lags glass. Vinduer fremstår som modne for utskifting. Karmer viser stedvis råteskader.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Terrasse Uthus: Terrasse/veranda har synlige skader, råteskader, svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Strakstiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Takkonstruksjon Stabbur: Utskifting av råteskadde deler anbefales

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Takkonstruksjon Uthus: Strakstiltak anbefales for å sikre takkonstruksjonen. Rehabilitering av taket med utskifting av råteskader må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Taktekking og beslag Stabbur: Det er registrert lekkasje i yttertaket på stabbur. Utbedring anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Taktekking og beslag Uthus: Det er registrert betydelige lekkaskeskader på taktekking. Utskifting av hele eller deler av taktekking anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Takrenner og nedløp Stabbur og uthus: Takrenner og nedløp er ikke montert

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad utleie del 2. etg. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid. TG-3 er satt på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Stabbur: råteangrep. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.

Uthus: Uthuset er en eldre driftsbygning som er påbygget. Bygningen framstår i dårlig stand, rehabilitering må påregnes

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gått igjennom med selger på befaringsdagen.

Når ble egenerklæringen signert?
11.08.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Kommentar:
Det er innredet soverom på loftet. Det anbefales montert brannstige fra dette rommet.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Ja

Kommentar:
Synlig del av grunnmur er pusset teglsteinsmur

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Det er registrert oppsprekkinger i puss på grunnmur. Det er vanskelig å konstatere hvorvidt det foreligger sprekker i teglsteinsmuren. Sprekkene kan skyldes setninger, aldring av materiale eller frostpåvirkning over tid. De kan også indikere fuktinntrengning eller redusert bæreevne dersom de er av nyere dato eller under utvikling. Omfanget tilsier behov for utbedring. Nærmere undersøkelse anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
I forbindelse med utbedringen anbefales det at det undersøkes nærmere om sprekkene går gjennom selve muren, eller om de kun er overfladiske og begrenset til pussen.

Bilde:



Stedvise oppsprekkinger



Sprekker i ringmur

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Pilarer

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Ja

Kommentar:
Det registreres skeivheter i pilarene. Dette er å forvente på en eldre bygning fundamentert med pilarer

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Det er registrert skeivheter i pilarer i fundament stabbur. Dette er typisk for eldre konstruksjoner av denne typen. Vedlikehold og utbedringer er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen aktuelle

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Ja

Kommentar:
Uthuset er en eldre driftsbygning som er tilbygget i flere faser. Grunnmur varierer mellom støpt gulv på grunn, støpt plate over kjeller og ringmur. Det er vanskelig å vurdere tilstand for de enkelte delene av grunnmur. Bygget er et rehabiliteringsobjekt, det må påregnes behov for oppgradering/ utskifting av deler av grunnmur

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at deler av grunnmur er i god stand, andre deler krever oppgradering.
I forbindelse med rehabilitering av bygget anbefales det at alle deler av grunnmur gjennomgås grundig og at utbedringer foretas på de delene med størst behov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
I forbindelse med rehabilitering av bygget anbefales det at alle deler av grunnmur gjennomgås grundig og at utbedringer foretas på de delene med størst behov.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Drenering ble skiftet i 2005, og gravd opp igjen i forbindelse med arbeidet på E6 i 2014. Systemet går fra huset i sør og ender i en overvannskum ved veiskulderen på nordvestsiden av brua over E6.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Kommentar:
Det er ikke framlagt dokumentasjon på dette arbeidet

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det er registrert synlig grunnmursplast. Topplist er ikke montert.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Terrengfall fra grunnmur er ikke etablert. Området rundt boligen fremstår flatt uten avrenning.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Takvann fra hoveddel er ledet i rør i grunn.

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Det må påregnes kapillært opptrekk ettersom fuktsperre mangler i grunnen under kjelleretasjen. Terreng med fall bort fra grunnmur er viktig for å lede overflatevann raskt bort og redusere fuktbelastning på yttervegg og drenering. Ideelt bør terrenget ha god fallretning vekk fra grunnmur i en avstand på cirka 3 meter fra bygget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Nærmere undersøkelse anbefales for å avklare behov for tiltak knyttet til redrenering rundt boligen.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

7 Krypkjeller

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Nei

Kommentar:
Krypkjeller er inspisert visuelt gjennom vindu fra kjeller og fra utsiden, tilgang er såpass liten at det ikke var muilg fra takstmann å komme inn i muren.
Stikkmåling er foretatt i himling fra tilgjengelig vindu. Det er ikke registrert skadelig fukt ved kontrollpunktet. Det tas forbehold om at målingen ikke nødvendigvis er representativ for hele krypkjelleren, da store deler av rommet ikke har vært tilgjengelig for kontroll. Krypkjelleren har fire ventiler. Utlegging av diffusjonstett byggeplast på grunnen anbefales for å redusere fuktnivået.

Ved inspeksjon utvendig, er det tegn til ventilering av krypkjeller? (Ventiler i ringmur)
Ja

Kommentar:
Det er registrert fire ventiler i grunnmur, utlegging av diffusjonstett byggeplast på grunnen anbefales for å redusere fuktnivået.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Nei

Kommentar:
Alle vegger er pussede steinvegger. Det merkes oppsprekking i puss, Se grunnmur.

Er det oppforede gulv?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert oppforet gulv i rom under terreng.

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert fuktsperre under gulv i rom under terreng. Betongveggene bør holdes åpne og ukledde for å sikre tilstrekkelig lufting og naturlig uttørking av fuktighet fra grunnen. Dersom veggene tettes eller isoleres uten samtidig sikring av tilstrekkelig ventilasjon, øker risikoen for kondens og fuktoppbygging i konstruksjonen.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det registreres synlige kalkutslag på veggene. Årsaken til dette er fuktighet i veggene som følge av kapillært oppsug fra grunnen.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Alle vegger i rom under terreng er av mur. Hulltaking er ikke utført da konstruksjonen ikke gir grunnlag for dette.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventilasjon etableres via pipeløp. Økt ventilasjon anbefales.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er registrert saltutslag på veggene, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Det er i tillegg avdekket noe manglende ventilering av rommene under terreng. Tiltak må påregnes.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Økt ventilering anbefales. Montering av mekanisk avtrekksvifte for forbedret luftgjennomstrømning kan vurderes.

Bilde



Saltutslag i kjellervegger.

9 Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ja

Kommentar:
Eiendommen ligger ikke i et område som regnes som utsatt for skred.

Flom

Sikker plassering mot flom?

Kommentar:
I følge NVE har området risiko for overvann

Byggegrunn:
Leire

Kommentar:
Ifølge NVE består grunnen av: Sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter

HMS vurdering

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er skiftet utvendig kledning de senere år

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Kommentar:
Ved visuell kontroll og stikkprøver i kledning fra bakkenivå er det registrert behov for vedlikehold utover periodisk vedlikehold i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Kommentar:
Musetetting er synlig der dette er kontrollert

Lufting av kledning?
Ja

Kommentar:
Kledning er montert med luftig.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Bilde

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Stabbur er opprinnelig laftet bygg, bygningen er kledd med panel på utsiden

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Det registreres skjevheter og skader på kledningen

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det er stedvise råteskader i deler av kledning, det må påregnes

Musetetting?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Lufting av kledning?
Nei

Kommentar:
Yttervegger på stabbur er konstruert etter normer gjeldende på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbygging er dårligere enn dagens krav. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsninger.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det ble avdekket råteskader på deler av den utvendige kledning. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0

Bilde



Deler av kledningen er råteskadet

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er gjennomført tilbygging av uthus etter opprinnelig byggeår.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll og stikkprøver i kledning fra bakkenivå er det registrert råteskader i yttervegg på uthus.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det registreres råteskader, deler av utvendig kledning må skiftes ut. Nærmere undersøkelse anbefales for å kontrollere omfanget av råteskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres skader som kan tyde på konstruksjonsmessig svekkelser. Det anbefales utbedring så snart som dette er praktisk mulig

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0

Bilde



Råteskader i kledning på uthus

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i første og andre etasje samt på loftet er skiftet i 2014 og fremstår i god stand. Kjellervinduer er i hovedsak originale og fremstår i varierende forfatning. Råteskader indikerer at utskifting av kjellervinduer bør påregnes.

Generell beskrivelse av dører
Hovedinngangsdør er utført i lakkert tre. Terrassedør er utført som tredør med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er utført utskiftinger de senere år.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer i første, andre etasje og loft fremstår i god stand. Kjellervinduer er i varierende stand, og de fleste bør påregnes byttet.
Samlet tilstandsgrad: 2.
Terrassedør i andre etasje tilhørende hoved leilighet er fuktskadet, utskifting må på sikt påregnes. Terrassedører har generelt kort levetid

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utskifting av kjellervinduer må påregnes.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

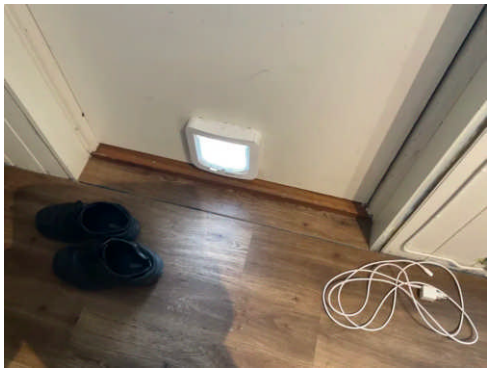
Bilde



Råteskader i kjellervinduer



Fuktskade i terrassedør Hoved del.



Katteluke i hovedinngangsdør

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Døren er en enkel tredør

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer i stabburet må påregnes reparert eller byttet

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales at vinduene i stabburet utbedres eller skiftes

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduene i uthus er av tre og varierer i årgang og tilstand.

Generell beskrivelse av dører
Dørene er enkle tre dører

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Kommentar:
Vinduene er enkle eller koblede

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Bygningens vinduer er fra byggeår eller av eldre årgang og består i hovedsak av trevinduer med 1-/2-lags glass. Vinduer fremstår som modne for utskifting. Karmer viser stedvis råteskader.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Rehabilitering eller skifte av vinduer i uthus må påregnes

Bilde



Vinduer med råteskader

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse i 2. etasje er innfestet i vegg og fundamentert med tre søyler og pilarer. Hovedkonstruksjon er tre. Terrassegulv er utført i impregnert materiale. Det er registrert noe slitasje og vedlikeholdsetterslep. Terrassen fremstår i god stand.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til vesentlig svikt er avdekket.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre. Rekkverk tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og styrke

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Terrasser i andre etasje er tekket

Totalvurdering av balkong / terrasse

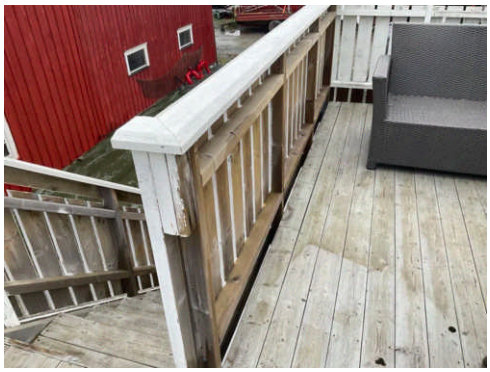
Kommentar:
Etterslep på vedlikehold er registrert. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0

Bilde



Enkelte små mangler, og behov for vedlikehold

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse er bygget over utbygg på bakkenivå.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Ja

Kommentar:
Det registreres råte Skade i terrassen

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Kommentar:
Rekkverkshøyde på terrasse oppfyller gjeldende krav. Vedlikeholdsbehov er registrert.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Kommentar:
Det er lagt tekking på underliggende bygning.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasse/veranda har synlige skader, råteskader, svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Strakstiltak anbefales.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Rehabilitering av terrasse anbefales

HMS vurdering
Terrasse vurderes ikke å utgjøre sikkerhetsrisiko.

Bilde

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Via stige

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen framstår i god stand. Det er registrert stedvise inndrifting gjennom årene. Ved kontroll ble det ikke registrert høye fuktverdier på de kontrollerte områdene. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av inndrivsmerker og alder.

Bilder



Bilder fra taket

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Det er registrert råteskader på deler av taktro i takkonstruksjon på stabbur.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Utskifting av råteskadde deler anbefales

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bilder



Råteskader ved møne

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Deler av taket framstår i bra stand, men det er stedvis betydelige råteskader.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Strakstiltak anbefales for å sikre takkonstruksjonen. Rehabilitering av taket med utskifting av råteskader må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Bilder



Skader i taket

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Taktekking er byttet etter byggeår.

Inspisert fra:
På selve taket

Taktekking:
Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert avvik på beslagene

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Kommentar:
Vindskier og toppbord er utsatt for værpåvirkning. Regelmessig vedlikehold anbefales.

Er undertak over 13 år?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Taket er tekket med skifer

Inspisert fra:
Annet

Taktekking:
Skiferstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Vindskier og vannbord er ikke montert

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det er registrert lekkasje i yttertaket på stabbur. Utbedring anbefales.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis lagt platetak utvendig på uthuset

Inspisert fra:
Annet

Taktekking:
Skiferstein , Lakkerte stålplater

Kommentar:
Taket er stedvis dekket med skifer og stedvis med lakkerte metallplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Det er registrert skader

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det er registrert betydelige lekkaskeskader på taktekking. Utskifting av hele eller deler av taktekking anbefales.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

24 Takrenner og nedløp TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

25 Takrenner og nedløp Stabbur og uthus TG 3

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Annet

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er ikke montert

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Årsak/konsekvens
Manglende takkrenner øker belastning på kledning og kan forårsake råteskade over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Montering av takrenner og nedløp anbefales.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

26 Dusj/vaskerom 1 etg.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Baderommet er opplyst å være rehabilitert i 2002

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjon mangler.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 2

Kommentar:
Det finnes ikke dokumentasjon på vanntette sjikt.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulv og vegg er dekket med flis. Himling består av malt panel.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt fall på 10 mm over siste 80 cm mot sluk. Høydeforskjell fra dørterskel til sluk er 20 mm. Dette er mindre fall enn krav satt i teknisk forskrift.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen, dette er tilgjengelig

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Bilde fra sluk i bad 1 etg

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Baderommet er rehabilitert i 2002, membran nærmer seg forventet levetid. Tg2 på grunn av alder.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk med fukt- og bevegelsessensor i dusj-/vaskerom 1. etg. Ventilasjonsspalte ved dør og terskel er ikke etablert, noe som reduserer avtrekkseffekten når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Utbedring anbefales.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Annet

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Innredningen fremstår uten skader. Det er observert normale bruksmerker. Toalett er stabilt festet og spylefunksjon fungerer normalt.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Måling fra trappegang

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen aktuelle

27 Bad 2.etg, Hoved del.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er rehabilitert i 2019

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjon mangler.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 1

Kommentar:
Vanntett sjikt er ikke dokumentert. Vinylbelegg er synlig, og tettesjikt fremstår intakt. Avvik er ikke registrert.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulv er dekket med våtromsbelegg. Vegger er kledde med våtromsplater. Himling er malt.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige avvik

Bilde



Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er registrert fall utenfor våtsone. I våtsone er det målt 15 mm fall over 80 cm mot sluk.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsone. Sluket er plassert under dusjkabinett og er delvis tilgjengelig for inspeksjon.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegg er lagt under klemring i sluk, ingen synlige avvik

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Vinylbelegg er lagt under klemring i sluk.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt- og bevegelsessensor. Lufttilførsel er etablert via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninstallasjon på steder med antatt størst risiko for vannlekkasjer og fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier er registrert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført fuktsøk fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier er registrert på baksiden av membran på tilfeldige valgte steder.

Bilde



Fuktmåling fra toalettet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen aktuelle tiltak anbefales.

28 Bad utleie del 2. etg.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår. Baderommet er fra før 2000

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjon mangler.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det finnes ikke dokumentasjon på vanntette sjikt, dette var mindre vanlig da baderommet ble etablert

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulv er dekket med våtromsbelegg. Vegger er kledde med våtromsplater. Himling består av himlingsplater.

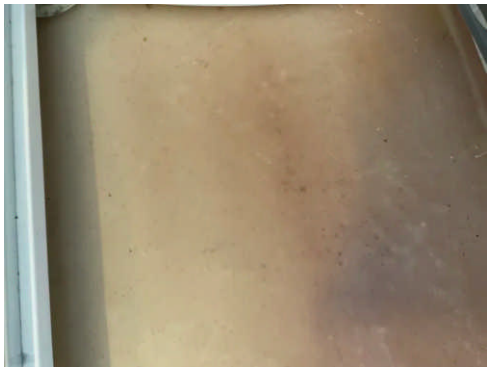
Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres en misfarging på Gulvbelegg på grunn av av varme fra varmekabler

Bilde



Misfargning av gulvbelegg

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt fall på 25 mm fra dør til dusj i bad, utleiedel 2. etasje.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk i dusjsone er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av dusjkabinett. Utførelse vedrørende tettedetaljer og tilstand er ukjent. Nærmere undersøkelse anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Bilde



Sluk er under dusj kabinett

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert tegn til punktering av diffusjonssperre mot kald sone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid. TG-3 er satt på grunn av alder.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er etablert kun naturlig avtrekk på bad. Ventilasjonsspalte ved dør/terskel er ikke etablert, noe som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Utbedring anbefales.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp registreres fra vask og dusj. Jevnlig rensing av vannlås anbefales for å unngå tetting.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Fuktmåling fra vegg tilstøtende mot våtsone

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Rehabilitering av baderom anbefales.

29 Piper / ildsteder TG 2

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke framlagt rapport fra brann/feievesen

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Visuell kontroll av synlige deler av pipemur innvendig og utvendig over tak er foretatt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det bør påregnes behov for rehabilitering/utbedring av pipe. Selger opplyser at det har vært pipebrann i pipe.
Videre undersøkelse anbefales. Undertegnede har ikke kunnskap til å si om pipe fortsatt kan brukes slik den er i dag.

HMS vurdering

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Kommentar:
Bygningen er eldre, og mindre skjevheter må forventes. Målinger er foretatt i stue og gang i hoveddel samt i stue i andre etasje på utleiedel. Det er ikke registrert avvik større enn 15 millimeter.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskillere av tre. Generelt noe skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Stedvis knirk.

Årsak/konsekvens
Skjevheter tilskrives boligens alder. Det er ikke registrert indikasjoner på aktuelle bevegelser i bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

31 Kjellertrapp TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Kjellertrappen er av eldre årgang og består av tre med opptrinn. Gelender er ikke montert. Trappen viser bruksslitasje.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er slitt, men i funksjonsmessig bra stand

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



HMS vurdering:
Det mangler rekkverk.

32 Innvendig trapp Hoved del. TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen har normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, noe knirk i deler av trappen

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen framstår i god stand med normal aldringsslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering:

33 Innvendig utleiedel TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappetrinn er utført med vinylbelegg. Gelender og håndlist fremstår uten vesentlige avvik.

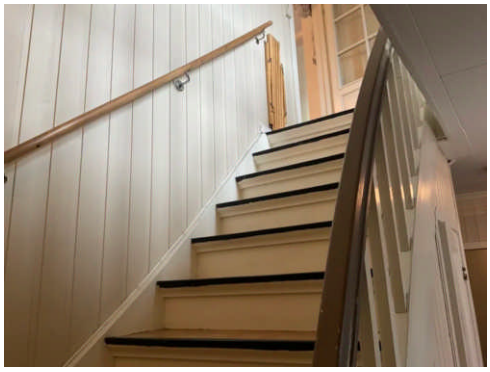
Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er en eldre trapp med normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Gelender er under de krav som gjelder i krav i dagens forskrift.

Bilde



Trappegelender er lavere enn gjeldende krav.

HMS vurdering:
Gelender i innvendig utleiedel er lavere enn gjeldende sikkerhetskrav og gir økt risiko for fallskader.

34 Luft-luft varmepumpe entre 2024 Luft luft kjøkken. 2014 TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Det er registrert 2 luft-luft varmepumper i hovedboligen og 1 i utleiedel. Varmepumpe i hovedboligen installert 2024, varmepumpe i hovedboligen installert 2014. Alder på varmepumpe i utleiedel er ikke oppgitt. Tilstandsgrad 2 på grunn av alder og begrenset restlevetid.

35 Toalett Hoved del, 2 etg. TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Innvendig konstruksjon består av himlingsplater i tak, panelplater på vegg og laminatparkett på gulv. Montert utstyr omfatter veggmontert servant og gulvmontert toalett. Det er uklart om etablert ventilasjon i toalettet fungerer som tiltenkt. Nærmere undersøkelse anbefales.

Bilde



Bilde fra toalettet i 2 etg.

36 Toalett utleiedel TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Det er panel i himling og på vegger. Gulvet har vinylbelegg. Innvendig utstyr består av toalett og veggmontert servant. Ventilasjon er etablert via avtrekk i himling.

37 Kjøkken Hoved

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Det er folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være normalt slitt, og i tilfredsstillende stand. Innredningen er fra 2006

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

38 Kjøkken utleiedel

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken innredning har profilerte fronter, benkeplate er av laminat

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Det er registrert at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Etablering anbefales som sikkerhetstiltak. Innredningen er slitt, oppgradering i løpet av de kommende årene bør påregnes.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone i kjøkken utleiedel. Avtrekket er ført i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventilasjonskanaler i vegg. Kjøkken har i tillegg eget mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen vurderes samlet som tilfredsstillende.

Bilde



39 Ventilasjon TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved fremtidig oppgradering av boligen anbefales det vurdert å installere ventilasjonsanlegg med varme gjenvinning.

40 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bygningen er såpass gammel at alle rør arbeider er utført i ettertid, rør arbeidet er utført i forbindelse med fordelingen av kjøkken og bad

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekran er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekran er funksjonsprøvet og fungerer som forutsatt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
Innvendige vann og avløpsrør er av forskjellig årgang og forskjellig utførelse de eldste rørene er kobberrør uten kappe. Tg2 sette på grunn av usikker forventet rest levetid på de eldste rørene. Det bør påregnes noe oppgradering i årene framover.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Bilder

Kommentar:
Innvendige vannrør er av forskjellig årgang og av forskjellige materialer utfra dette er det grunn til å anta at det vil oppstå behov for delvis utskiftinger. Tilstand fra to på grunn av av eldre vannrør



Rør i kjeller

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereider til hoveddel og utleiedel er plassert i kjeller. Begge beredere har kapasitet på 200 liter. Beredere tilhørende utleiedel er fra 2024. Produksjonsår for beredere tilhørende hoveddel er ikke registrert.

Totalvurdering av varmtvannsbereder: TG 1

Kommentar:
Varmtvannsberedere framstår uten avvik.

Hva slags oppvarming har boligen:
varmepumpe

Kommentar:
Boligen varmes i hovedsak opp ved bruk av luft luft varmepumper det er også installert vedovner som er i bruk.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Ifølge opplysninger fra selger er det ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Boligens oppvarming varmepumper framstår i bra stand. Varmewpumpoe i hoved del er innstallert i 2019, i utleiedel og i kjøkken i hoved del er varmepumpe fra 2014. Forventet levetid er 12-15 år.

Årsak/konsekvens
Tg2 på grunn av alder. Det må påregnes framtidig behov for utskifting.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

42 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskap er montert i hoveddelen av boligen. Utleiedelen har eget sikringsskap for sikringer som gjelder denne delen.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring i boligmappen. Det er uklart om samsvarserklæringer foreligger for alle utførte arbeider. Nærmere undersøkelse anbefales.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

Årsak/konsekvens

HMS vurdering

43 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert manuelle brannslukkeutstsyr som håndslukkere / brannslange.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarslere i bebodde etasjer

HMS vurdering
Rapport fra brann og feievesen fra 17.06.2024. Avvik er utbedret

44 Innvendige overflater TG 2

Overflater gulv
Innvendige gulv er parkett, laminatparkett og vinylbelegg.

Overflater vegg / himling
Overflater vegger og himlinger er malte plater, panel og himlingsplater.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Enkelte overflater er slitt og må påregnes oppgradert. Dette gjelder i hovedsak utleie del.

Årsak/konsekvens
Årsak er aldringsmessig bruks- og slitasje. Konsekvensen er for tiden begrenset til visuelle avvik.

VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0/0

45 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at det tidligere har vært rotteinntrengning via sluk i kjeller. Inntrengningen er sikret, og det er ikke observert spor etter skadedyr de senere årene.

Er det gjort tiltak?
Ja

Kommentar:
Det er satt ut mus/rottefeller feller i kjelleren og utvendig.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det anbefales jevnlig kontroll for å se etter skadedyr.

46 Stabbur TG 3

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
råteangrep. Kombinasjon av alder og materiale tilsier umiddelbare tiltak.

Bilde



VIKANVEGEN 48 - 5035/84/495/0/0

47 Uthus TG 3

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Uthuset er en eldre driftsbygning som er påbygget. Bygningen framstår i dårlig stand, rehabilitering må påregnes

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

48 Vedbod TG 2

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

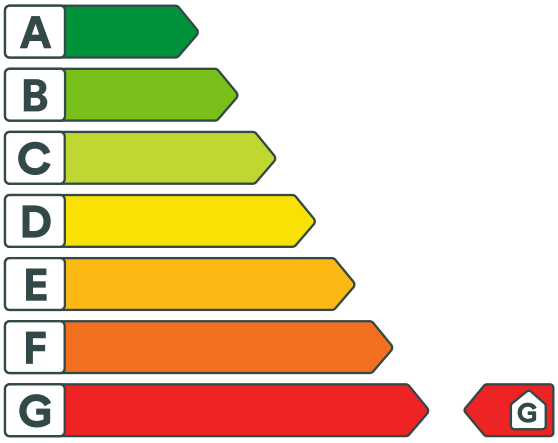
Kommentar:
Bygningen er fundamentert med betongpilar hovedkonstruksjon er bindingsverk, taket er dekket med metallplater. Lagring gjør at kontroll av bygningen er noe begrenset og den er ikke omtalt i hovedrapporten. Vurderingen av denne er altså ikke gjennomført i henhold til NS 3600
Registreres aldring slitasje med behov for økt vedlikehold. Tg2 er satt på grunn av vedlikeholds etterslep

enova

Energiattest



Adresse **Vikanvegen 48, 7512 STJØRDAL**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338259**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185351890**
Gårdsnummer **84**	Bruksnummer **495**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1942**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **349,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **280,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **384,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **446,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **124 885 kWh**

Vikanvegen 48, 7512 STJØRDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vikanvegen 48, 7512 STJØRDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Stjørdal kommune

Ledningskart

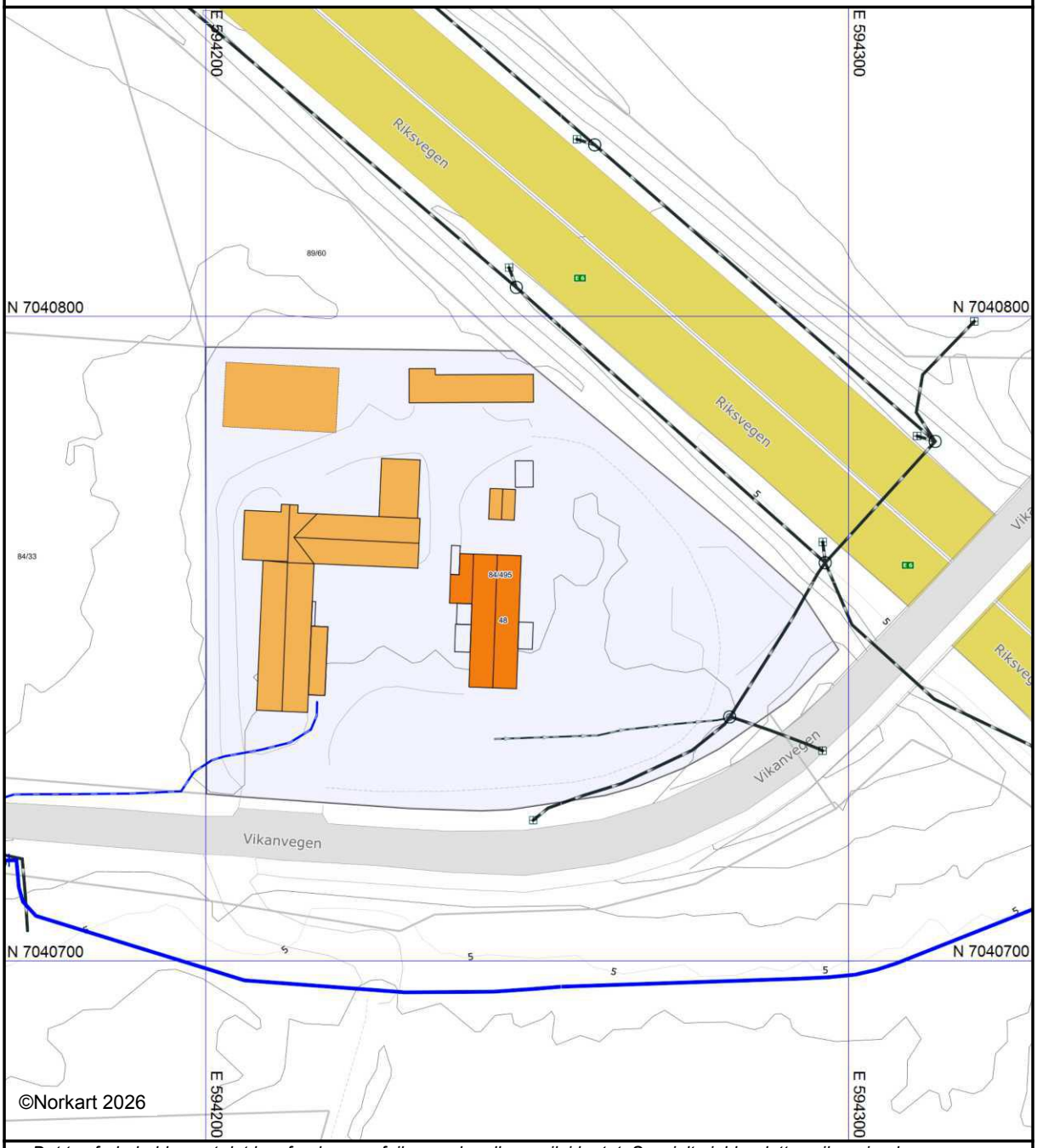
Eiendom: 84/495
Adresse: Vikanvegen 48
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Stjørdal kommune

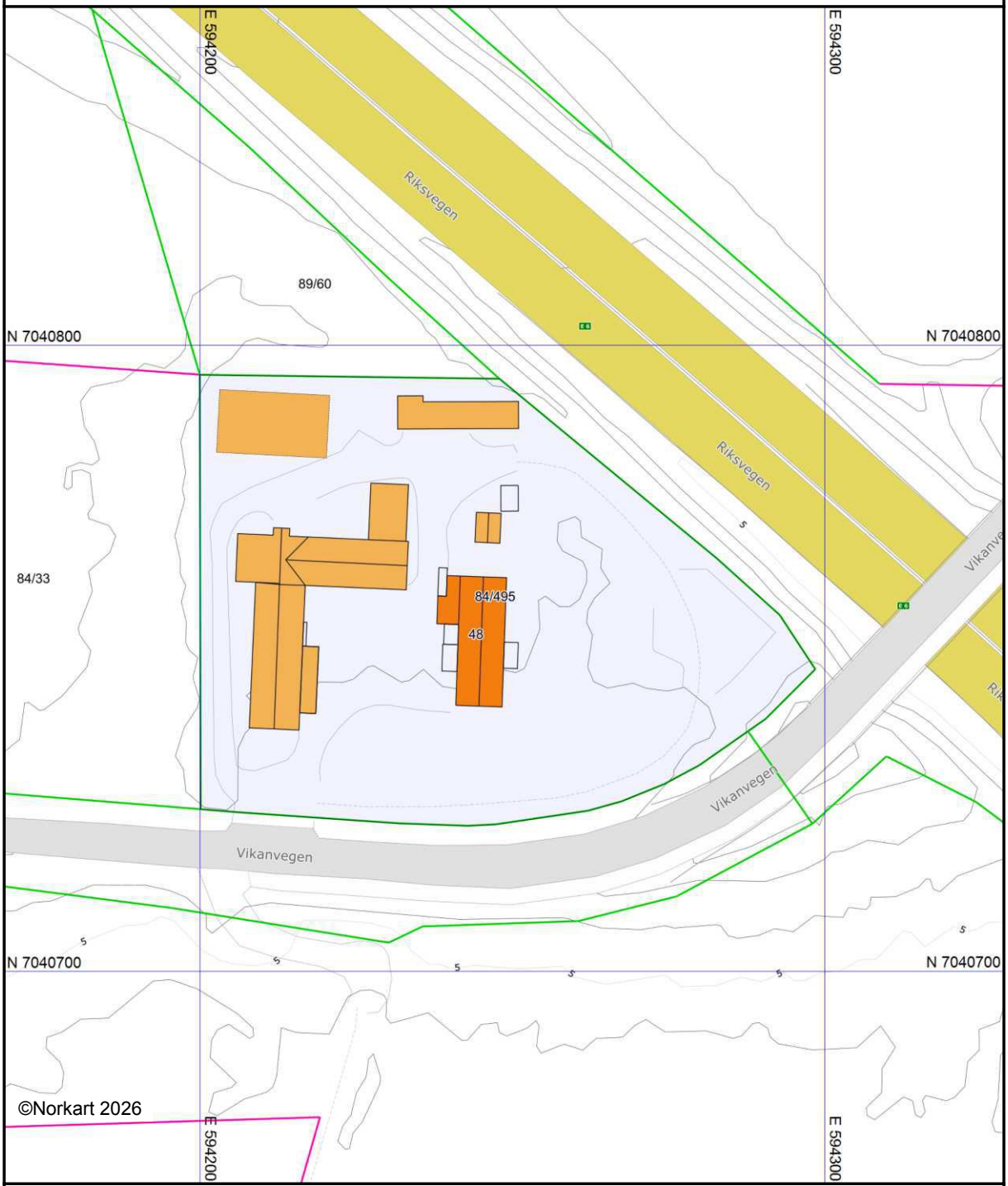
Grunnkart

Eiendom: 84/495
Adresse: Vikanvegen 48
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.08.2026 15:11
Eiendomsdata verifisert: 05.08.2026 15:10

GÅRDSKART 5035-84/495/0
Tilknyttede grunneiendommer:
84/495/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	0.1	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	0.1
IV	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	1.2	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.3	5.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	5.6	5.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.08.2026 15:11
Eiendomsdata verifisert: 05.08.2026 15:10

GÅRDSKART 5035-84/495/0
Tilknyttede grunneiendommer:
84/495/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	0.1	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	0.1
IV	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	1.2	
	Bebygd, samf., vann, bre	4.3	5.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	5.6	5.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

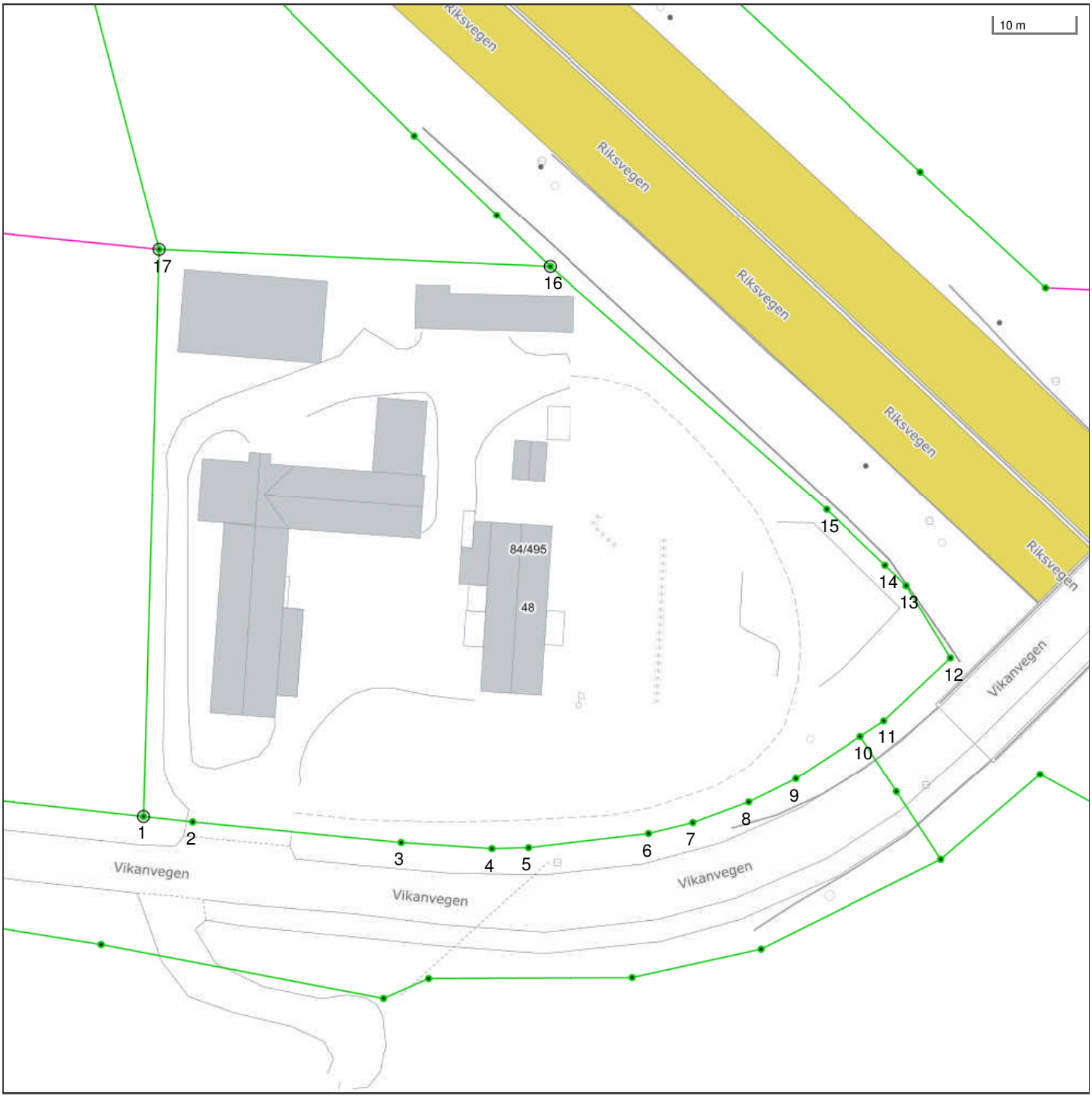
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Utskriftsdato: 03.08.2026

Eiendomskart for eiendom 5035 - 84/495//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 495,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7040758,759609375	**Øst**	594245,407854039	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7040725,93254405	594200,087963586	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	69,40	
2	7040725,45	594206,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,06	
3	7040723,69	594231,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,72	
4	7040723,28	594242,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,12	
5	7040723,53	594247,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,48	
6	7040725,69	594262,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,88	
7	7040727,18	594267,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,58	
8	7040729,92	594274,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,30	
9	7040732,95	594279,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,45	
10	7040738,39	594287,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,51	
11	7040740,37	594290,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,46	
12	7040748,29	594298,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,21	
13	7040756,93	594292,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,35	
14	7040759,34	594290,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,60	
15	7040765,98	594282,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,94	
16	7040794,67	594247,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,12	
17	7040795,33	594199,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,98	

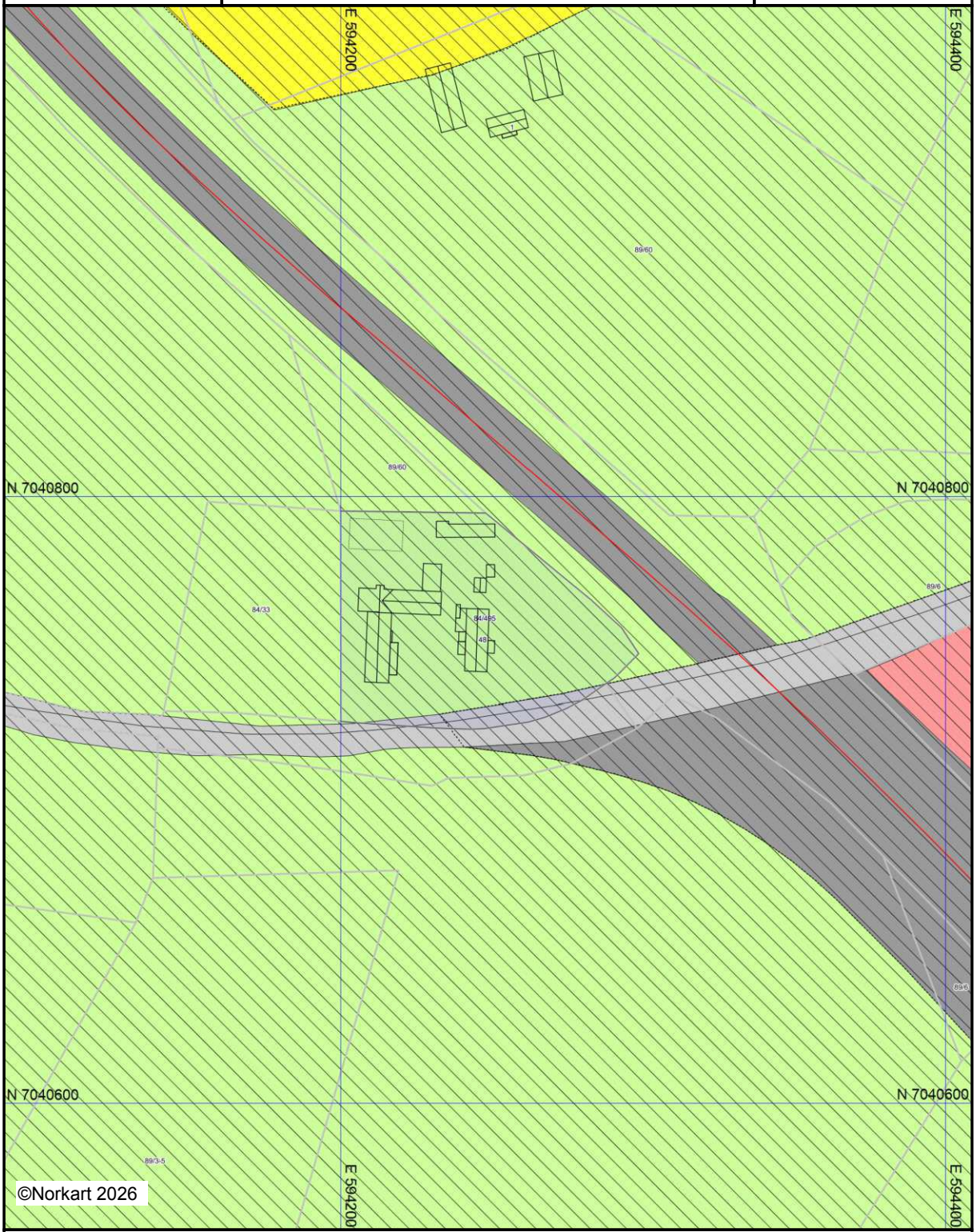
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 84/495
Adresse: Vikanvegen 48
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

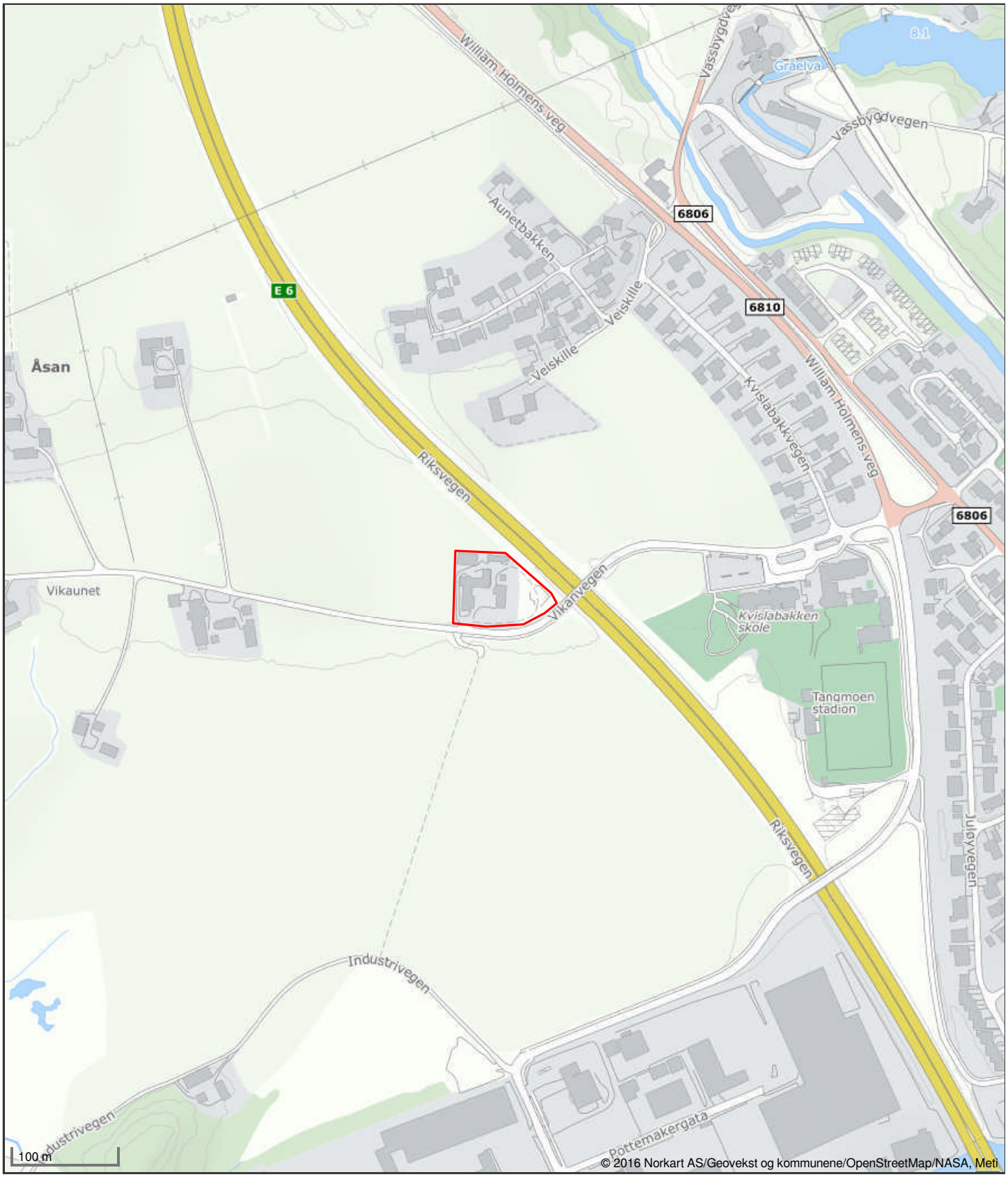
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 03.08.2026

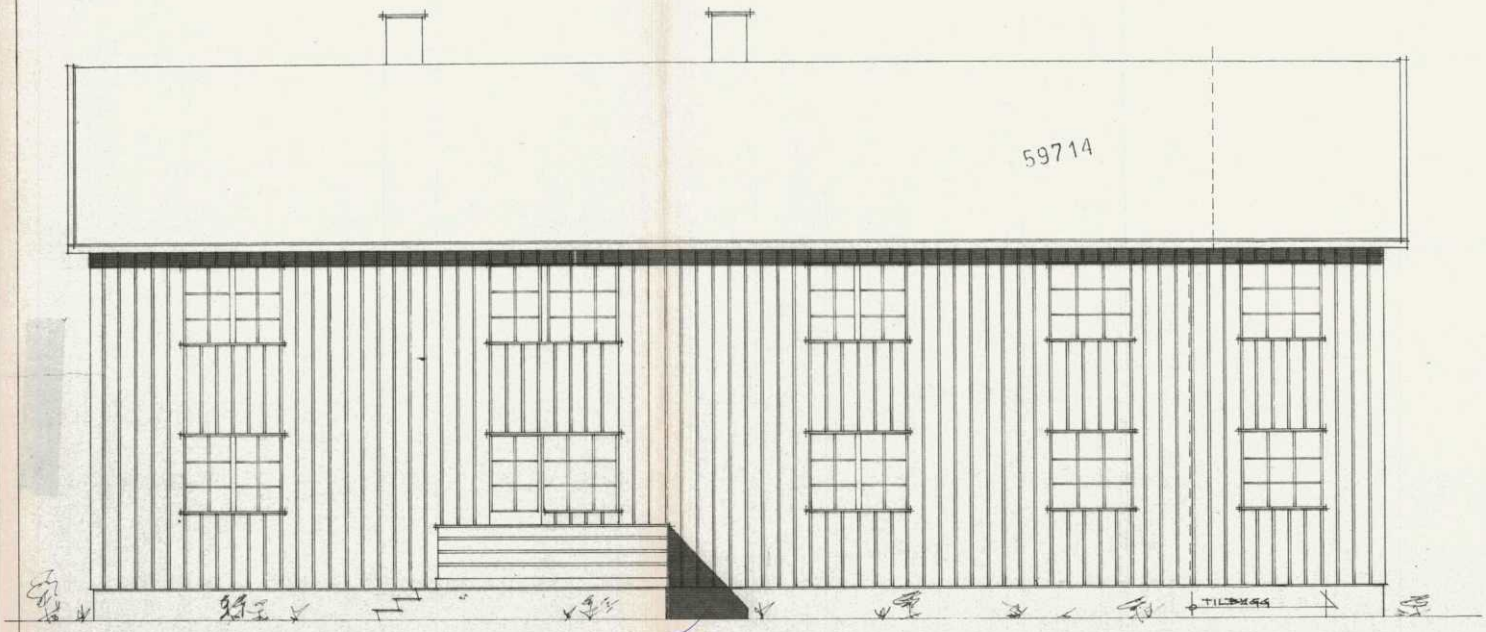
Oversiktskart for eiendom 5035 - 84/495//



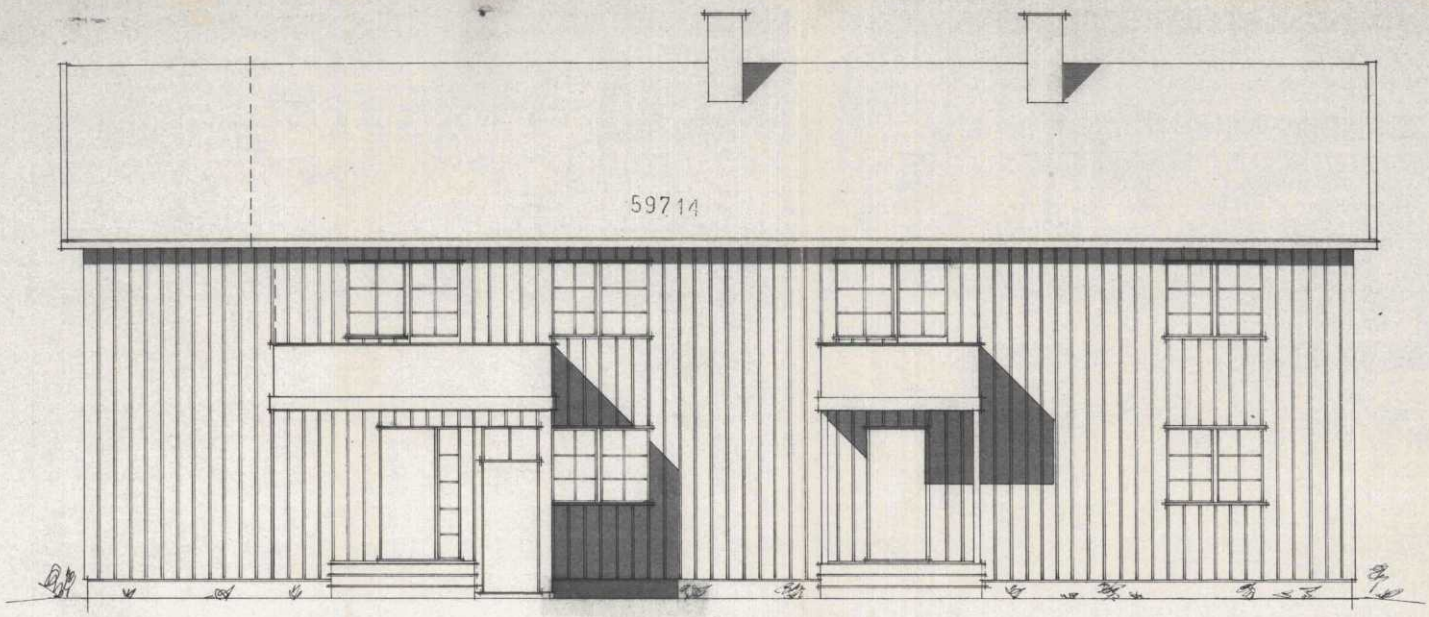
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

OLAV HJELSENG 89/6 STJØRDAL

59714

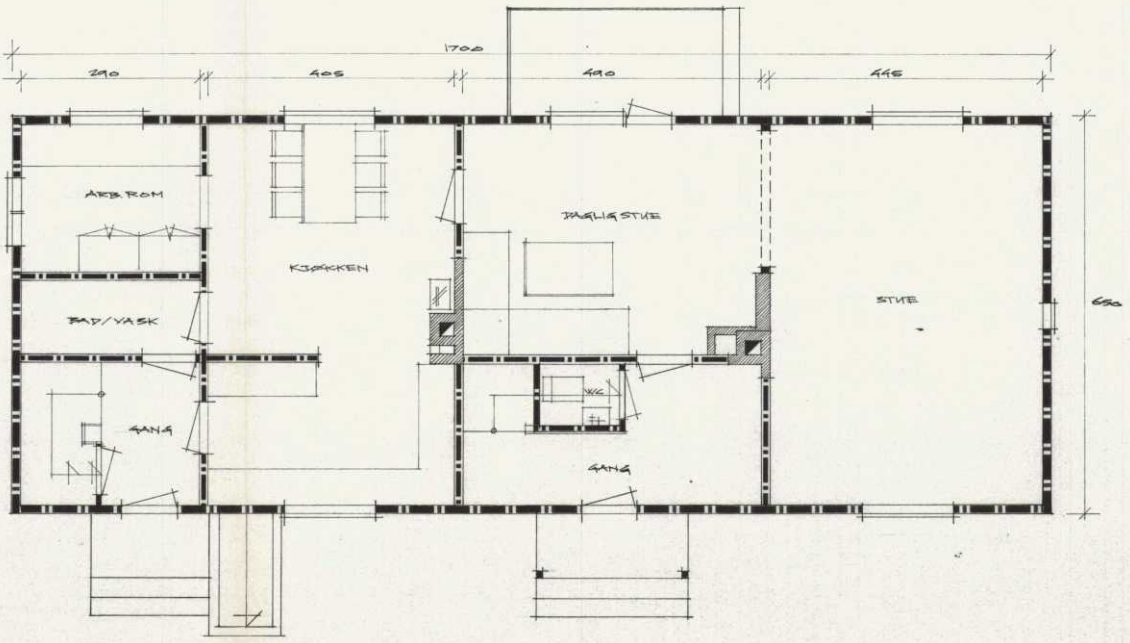


FASADE MOT ØST



FAÇADE MOT VEST

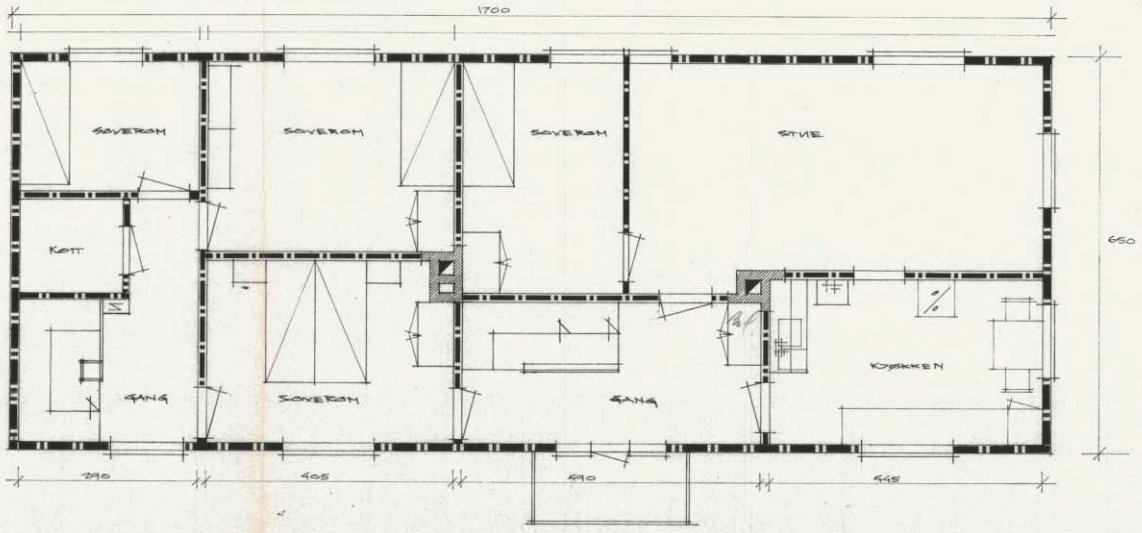
59711



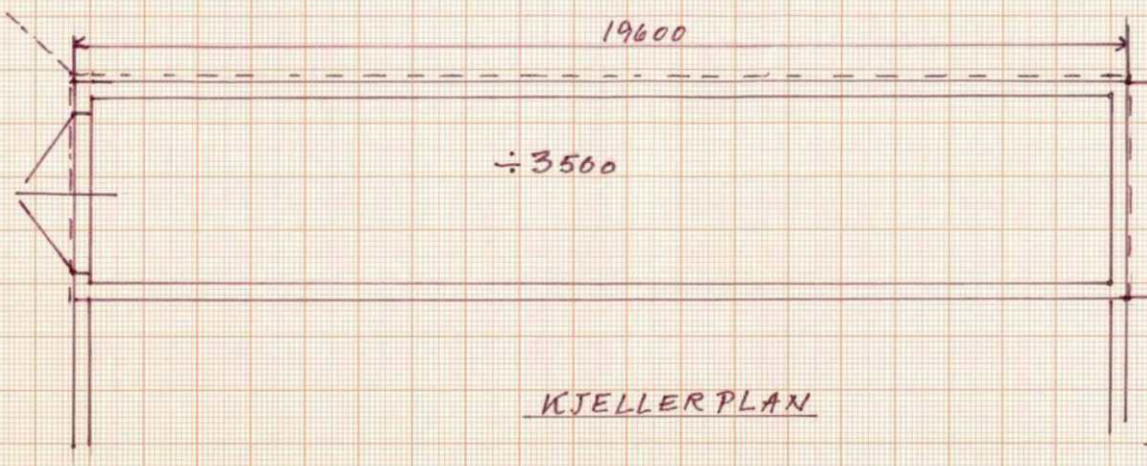
EKSIST. PLAN 1. ETG.

OLAV HJELSENG 89/6
STJØRDAL

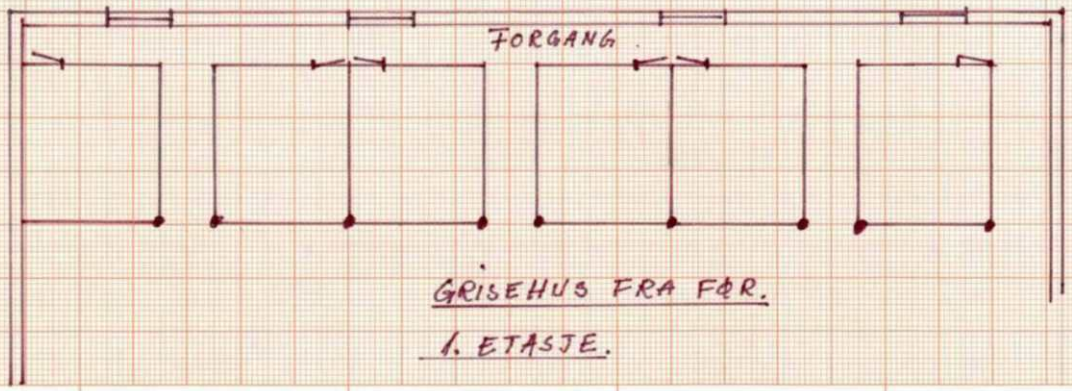
59711



EKSIST. PLAN 2 ETG.



KJELLERPLAN



GRISEHUS FRA FØR.

1. ETASJE.

UTVIDELSE AV GRISEHUS M/GJØDSELKJELLER.

OLAV HJELSENG.

ÅSEN 84/6.

M = 1:100

STJØRDAL 27/11-79

R. Guellrandsen.

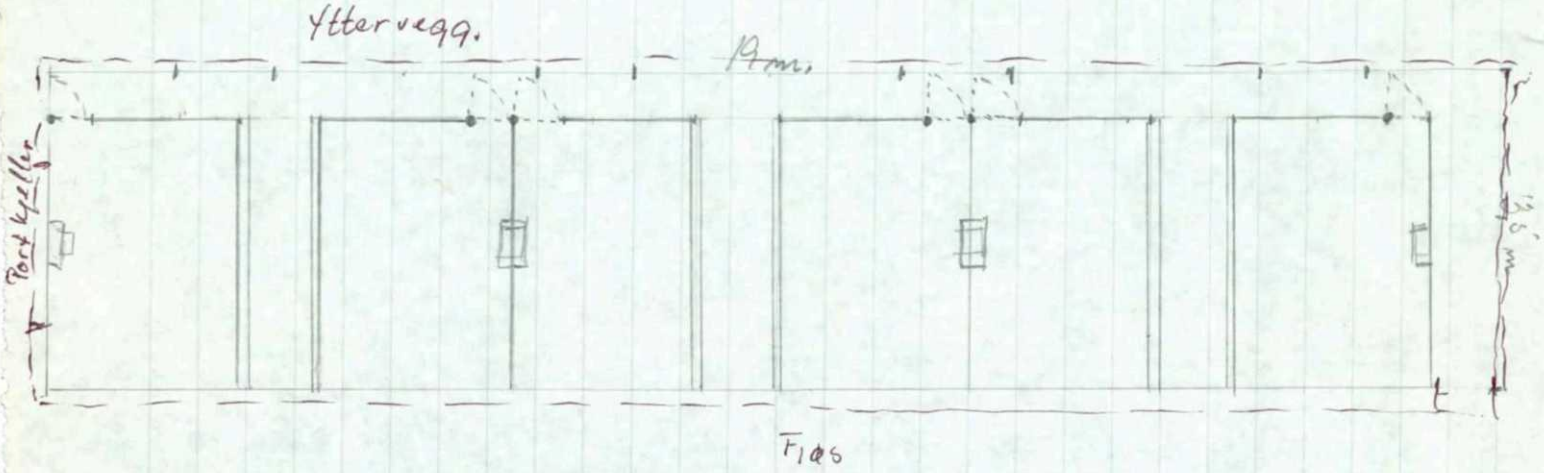


Fig 5

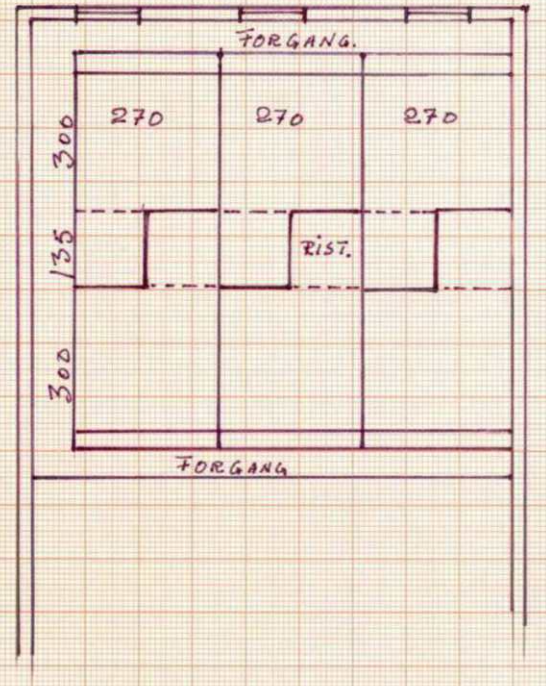
Kjeller under hele
19 x 3.5 m innv.

Olav Kjelsvig.

Tegning + kostnadsoverslag.
Kjeller + 1. etasje.

OLAV HJELSENG STJØRDAL

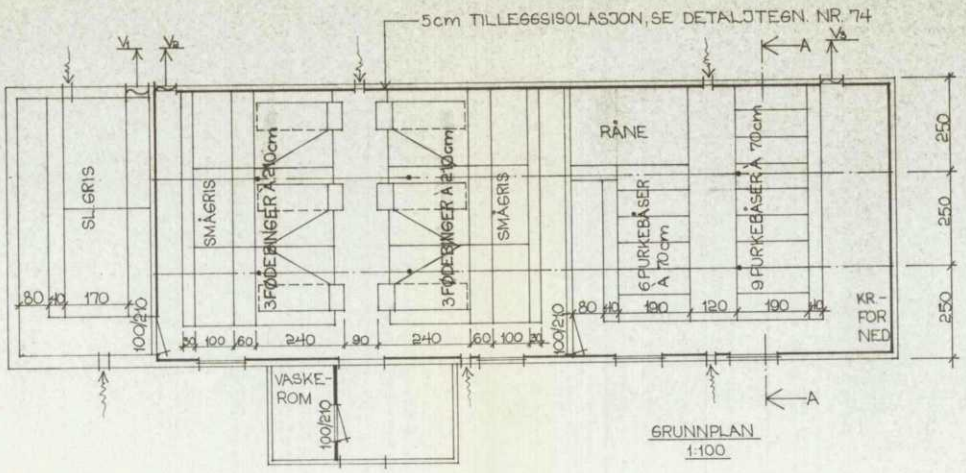
Forslag innredning sl. gris.

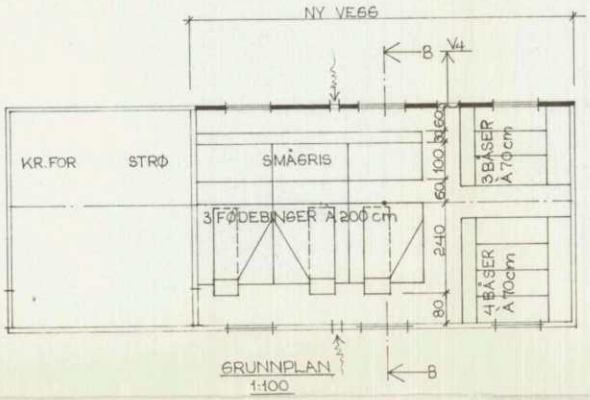


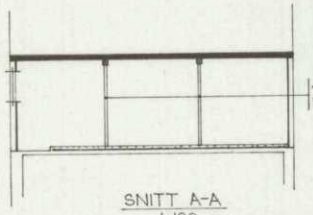
16 M KRYBBEPLASS.

Ca 90 sl. gris pr. år.

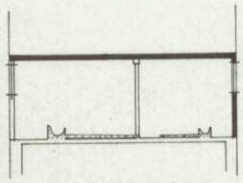
A/S Tertrup, 3000. AS 1481. Smetrup Trykkeri.







SNITT A-A
1:100



SNITT B-B
1:100

MOTTATT
13. 08. 74

MÅL I cm DER IKKE ANNET ER OPPGITT
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTV. KARM
VENTILASJONSVINDUER, 113x79 cm
FRISKLUFTVENTILER, 20x25 cm
V_1= VIFTE M./KAP. 1500 m³/time
V_2= " " 1800 "
V_3= " " 1800 "
V_4= " " 1600 "
SE TYPETEGN. VT6

NORD-TRØNDELAG LANDBRUKSSELSKAP, STEINKJER FYLKESAGRONOMEN I TEKNISKE FAG		NAMN: OLAV HJELSENG, ADR.: 7500 STJØRDAL	KOMMUNE: STJØRDAL
PLAN: 12-7-73 S. AUNØIEN	TEGNING: 23-10-73	TYPE: OMB. - GRIS GRUNNFLATE: M²	NR. 5097 BLAD: MÅLESTOKK: 1:100

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vikanvegen 48, 7512 Stjørdal
Gnr. 84, Bnr. 495, Stjørdal kommune.

Oppdragsnummer:
311260155

Meglerforetak: PrivatMegleren Stjørdal

Saksbehandler: Ingrid Sveian Hansen

Telefon / Mobil: 74 82 10 00 / 480 63 119

E-post: ingrid.hansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
