

PROAKTIV

Lækker og velholdt
terrasseleilighet



VIKHOVLIA 1857



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

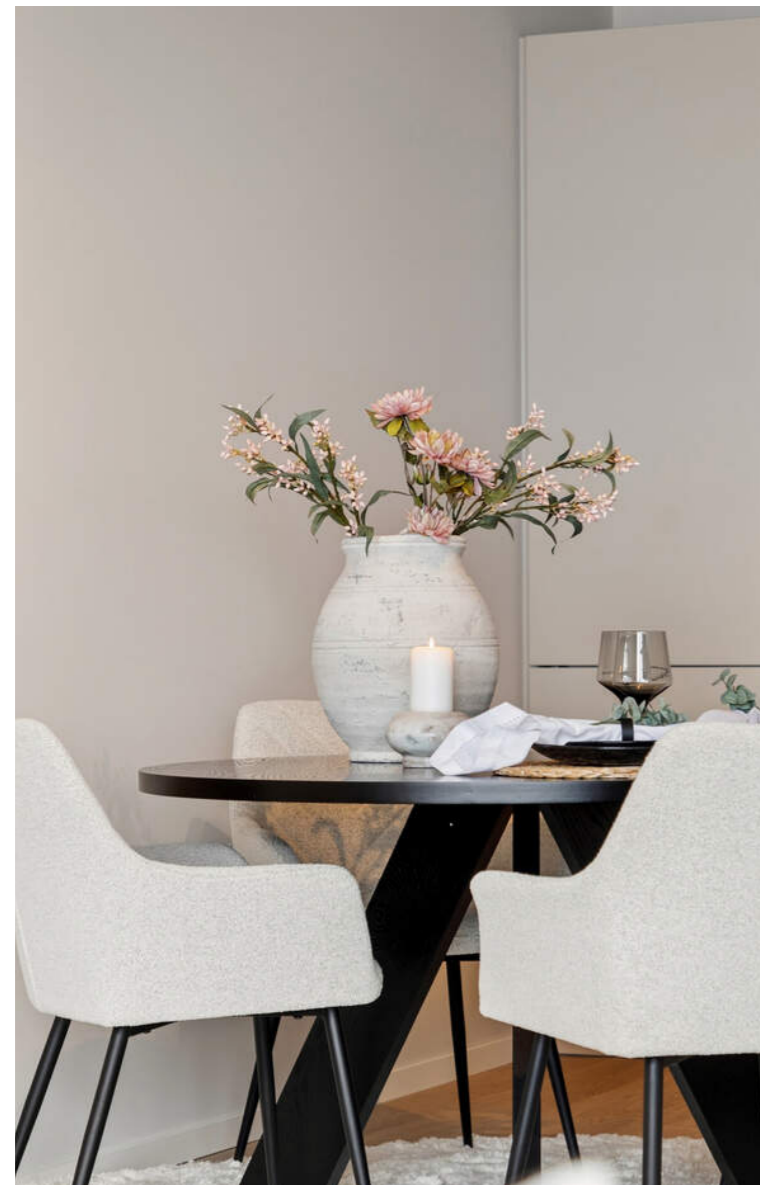
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VIKHAMMER

På Vikhammer bor du nært det meste du skulle trenge i hverdagen.
Det er et rolig boligområde med nærhet til sjøen.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vikhovlia 1857, 7560
VIKHAMMER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 5, bnr. 395, snr. 5 i
Sameiet Vikhov Park Harmonien

Prisantydning: 3.290.000,-

Omkostninger: 96.240,-

Totalpris: 3.386.240,-

Kommunale avgifter: 16.354,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2008

BRA: 66 m²

BRA-i: 63 m²

Garasje/Parkering: Boligen disponerer en
parkeringsplass i kjeller.

Tomt: 1790.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.968,-

Felleskostnader inkl.:

- Vikhovlia Veglag kontingent: Kr 211,-
- Driftskostnad p-plass: Kr 375,-
- Kommunikasjonspakke: Kr 500,-
- Vedlikeholdsavsetning: Kr 247,-
- Felleskostnader brøkfordelt: Kr 2.635,-

Energimerke: Energiklasse: Rød C.

Rom/soverom: 2/1

Etasje: 1

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	98		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler.»

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler. For det første en meget hyggelig megler, imøtekommende og blid. Gikk nøye gjennom salgsprosessen i første møte, og holdt meg hele veien oppdatert om hva som skjedde. Var veldig aktiv i forhold til interessenter, og ikke minst var han en veldig god støttespiller under budgivning til slutt. Jeg kan gi den beste anbefaling!».

Huseier: Kjersti Strand

«Vi har ved tre anledninger opplevd en meget ryddig, jordnær og åpen salgsprosess ved bruk av Proaktiv og har hver gang sittet igjen med mer enn vi håpet på. Både megler, interiørdesigner og fotograf har i tillegg levert på høyeste nivå hver gang og vi er sikre på at dette har hatt alt å si for de gode resultatene vi har sett. Vårt siste salg overgikk våre forventninger i stor grad. Kan ikke få anbefalt Proaktiv sterkt nok»

Huseier: Frode Fossvold-Jørum

“Trygt og profesjonelt gjennom hele prosessen. Gode råd som gir trygghet for at vi oppnår den salgssummen vi ønsker.”

Navn: Solhaug & Reiten AS,

«Ved å bruke Kristoffer i vår salgsprosess følte vi oss veldig godt ivaretatt. Prosessen var ryddig og trygg. En meget hyggelig og dyktig megler fra proaktiv »

Navn: Marianne C Sigerstad

«Å bli møtt av en engasjert og kunnskapsrik megler gjorde mitt første boligkjøp til drøm.»

Navn: Andrea Demetriades-Frigård

Dedikert, tett oppfølging, imøtekommende, utmerket service, god kundeforståelse, helhetsforståelse og grundig i all forberedelse. Tilfredstilte alle forventninger gjennom hele prosessen.

Navn: Frode Thuv Knudsen

God kontakt/kommunikasjon med megler, seriøs og god og rask sakbehandling. Pris og oppgjør iht. avtale.

Navn: Eyvind W Moen Risnes

Kompetent, nøyaktig og ærlig. God gjennomtenkt prosess, god kommunikasjon og god på oppfølging

Huseier: Sanne Løfsnæs Haagensen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: Kristoffer Menne



Avd.Leder nybygg/Partner.
Kristoffer Menne
Megler
Mobil: 940 05 999
E-post: Km@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

ANSVARLIG MEGLER

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet . Han har vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling.

Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet. Kristoffer jobber med salg i Trøndelags områdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune.

Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært fornøyde kunder. Kristoffer er en sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus. De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell gjennomføring.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen

Jeg har jobbet som megler i 13 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende, høy fagkunnskap og svært tilgjengelig uansett tidspunkt på døgnet.

Megler: Kristoffer Menne

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsert-scener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



VIKHAMMER

Kommune: Malvik / Område: VIKHAMMER

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Vikhovlia!

Boligen ligger på Vikhammer som er et rolig boligområde med godt naboskap. Beliggenheten er sentral med like kort avstand til buss, tog og andre fasiliteter man trenger i det daglige. På Vikhammer senter finnes Rema 1000, Coop Extra, Pizzabakeren, frisør, apotek og legesenter. Ellers finner du flere restauranter med take-away menyer i nærheten.

Nærhet til dagligvare og restauranter

Det er kort vei til flere dagligvarebutikker. De nærmeste er Rema 1000 og Coop Extra som ligger på Vikhammersenteret. Vikhammersenteret kan også by på Pizzabakeren, apotek og frisør. Ønsker man et litt større utvalg finner man Bunnpris på Hundhamaren med søndagsåpen Brustadbu. Av restauranter i nærheten finner du Napolitana.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Vikhov Linje 70, 116	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	15 min 🚶 1.3 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 🚶 15.1 km
✈️ Trondheim Værnes	21 min 🚶

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vikhammer	12 min 🚶
Coop Extra Vikhammer Post i butikk	13 min 🚶 1.1 km

VARER/TJENESTER

📦 Malvik senter	12 min 🚶
🏪 Apotek1 Malvik	13 min 🚶

SPORT

🏠 Malvikhallen Aktivitetshall	6 min 🚶 0.6 km
⚽ Viksletta stadion Fotball, friidrett	7 min 🚶 0.6 km
🏋️ Fitnesspoint Malvik	5 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Servicefunksjoner

Nærområdet byr på flere servicefunksjoner som blant annet treningsstudioet Sport og Trim, treningsstudioet Fitnesspoint og Vikhammer legekontor. En liten kjøretur unna finner du også 3T Leangen og Lillesand treningsstudio.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Nærhet til byen

Nye E6 mot Trondheim har fått et kraftig løft de senere år og med videre oppgraderinger til 4 felts vei vil dette sikre lett adkomst til og fra Trondheim sentrum. Gode bussforbindelser med avganger i rushtiden opptil 4 ganger i timen, og 2 ganger i timen ellers gjennom dagen. Kun 10-15 min kjøring til Trondheim og 20 min kjøring til Stjørdal. Det er togforbindelse til Trondheim og Værnes ved Vikhammersentret. Med et godt utviklet sykkelveinett er det muligheter for å sykle på trygge veier både til Trondheim og Stjørdal.

Gode turmuligheter

Malvikmarka og Leistadåsen byr på mange turstier sommer og vinter. Oppkjørte lysløyper fra Abrahallen ti minutter unna med bil. Ti minutter er det også til tilrettelagt parkeringsplass på Hønstad med lett tilgang til flere små vann med fiskemuligheter og allment tilgjengelige gapahuker, samt fine turstier og oppkjørte skiløyper.

Fine badeplasser

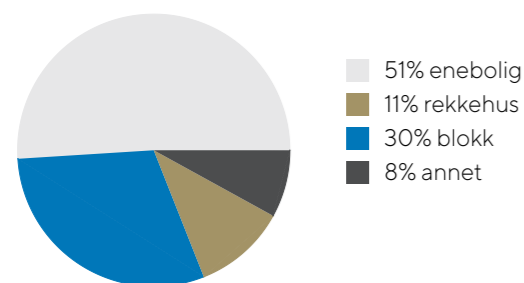
Nærområdet på Vikhammer har fine strandområder langs sjøen. Her får du tidlig vår, og maksimalt ut av både solværsdager og ruskevær. Du finner badeplasser i



Stasjonsfjæra nedenfor Vikhammer senter, Vikhammerskjæret rett nedenfor huset samt på Vikhammerløkka camping- og friområde. Om du ikke ønsker å ta turen ned dit følger du sykkelveien et par kilometer til Midtsandtangen som er et tilrettelagt og populært bade- og friluftsområde til alle årstider.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

BOLIGMASSE



SKOLER

Vikhammer skole (1-10 kl.) 324 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.) 74 elever, 4 klasser	14 min 1.1 km
Saksvik skole (1-7 kl.) 279 elever, 17 klasser	5 min 2.5 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Malvik videregående skole 400 elever	11 min 0.9 km
Cissi Klein videregående skole	13 min

BARNEHAGER

Vikhammer barnehage (1-5 år) 111 barn	11 min 0.9 km
Vikhammeråsen barnehager avd. Basun... 41 barn	14 min 1.1 km
Vikhammeråsen barnehager avd. Planetr... 64 barn	17 min 1.3 km



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av enebolig- og blokkbebyggelse.

Adkomst

Tast inn Vikhovlia 1857 på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL VIKHOVLIA 1857

Parkering

Boligen disponerer en parkeringsplass i kjeller.

Tomtestørrelse

1790 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

Byggemåte

Terrasseleilighet er oppført i én betongkonstruksjon, utvendig kledd med liggende panel ellers murflater. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp el.lign. Etasjeskille er et betongdekket. Vindu med 2-lags glass. Se ellers vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av boligens byggemåte og tilstand.

Bygningssakskyndig

Frode Sumstad (befaringsdato: Onsdag, 6. mai 2026)



VELKOMMEN INN!

Innhold

Velkommen til en lys og innbydende leilighet med moderne uttrykk, gode planløsninger og en fantastisk utsikt mot Trondheimsfjorden. Her får du en romslig bolig med store vindusflater, gjennomgående lyse fargevalg og svært gode innredningsmuligheter.

Entréen oppleves lys og luftig, med spotlights i taket som gir et stilrent førsteinntrykk. Videre kommer du inn i en moderne stue nylig malt i lyse, tidløse farger. De store vinduene sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en behagelig atmosfære i hele oppholdsrommet. Stuen har en åpen og sosial løsning mot kjøkkenet, med god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkenet fremstår moderne og delikat med lyse, beige overflater og lekker benkeplate. Her er det integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap/frys, elegant skjult bak kjøkkenfrontene for et helhetlig uttrykk. Kjøkkenet er nytt fra 2026 med ny innredning og nye hvitevarer.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på hele 23,5 kvm. Terrassen har svært gode solforhold og god plass til utemøbler, grill og øvrig innredning – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her kan du nyte den flotte utsikten mot Trondheimsfjorden. På terrassen finner du også en praktisk bod på 3 kvm.

Soverommet er romslig og måler hele 10,6 kvm. Rommet har lyse og harmoniske farger, stort vindu mot terrassen og gode muligheter for både garderobeløsning og øvrig møblering.

Badet ble betydelig oppgradert i 2026 og fremstår moderne og svært delikat. Badet er lekkert flislagt med lyse beige fliser og innredet med servant, toalett, dusjhjørne og opplyst speil. Det er i tillegg opplegg og plass til vaskemaskin.

Fra gangen er det tilgang til to innvendige boder. Den ene boden er i dag praktisk innredet som hjemmekontor. Begge bodene gir svært gode oppbevaringsmuligheter og kan også benyttes som garderobe eller hobbyrom etter behov.

Areal

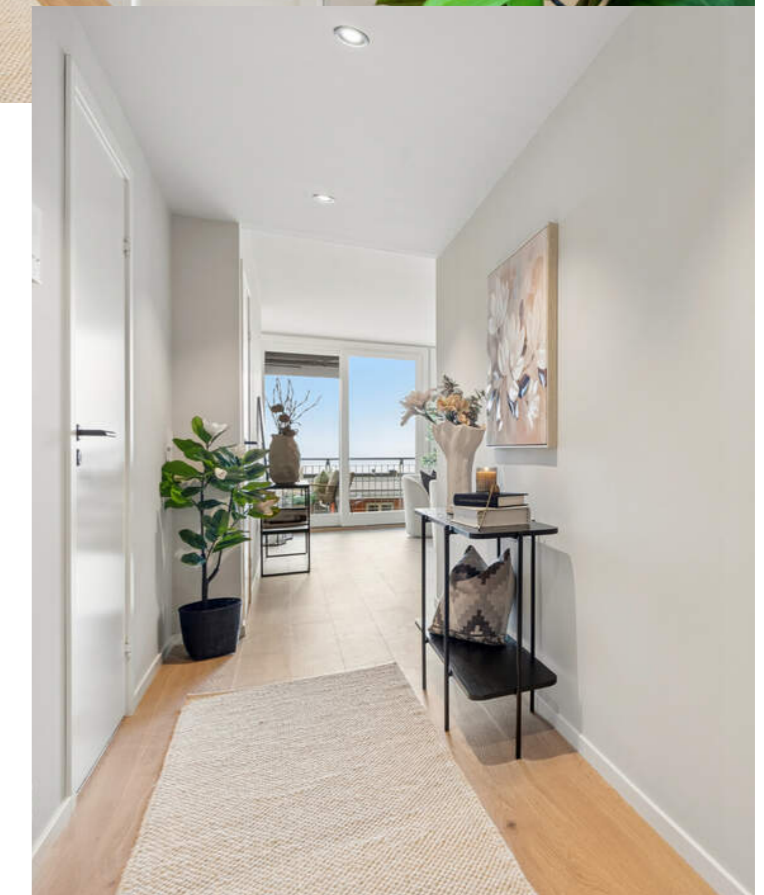
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 66 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 23 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



LYS OG ROMSLIG ENTRÉ
MED SPOTLIGHTS I TAK.





Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG0: 4
TG1: 3
TG2: 1
TG3: 0
TGIU: 0

Følgende punkter er vurdert til TG2:

- Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder og manglende inspeksjonsmulighet tilsier moderat risiko for slitasje, selv om funksjonen fremstår tilfredsstillende per befaring.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



Hvitevarer

- Oppvaskmaskin
- Kabinert kjøleskap/frys
- Platetopp
- Stekeovn

Modernisering og påkostninger

- Nye flis over eksisterende membran på bad, 2026
- Byttet innredning og vvs-artikler på bad, 2026
- Skiftet viftesentral på kjøkken og bad, 2026
- Nytt kjøkken med hvitevarer, 2026
- Nye gulv, 2026
- Nye malte overflater, 2026

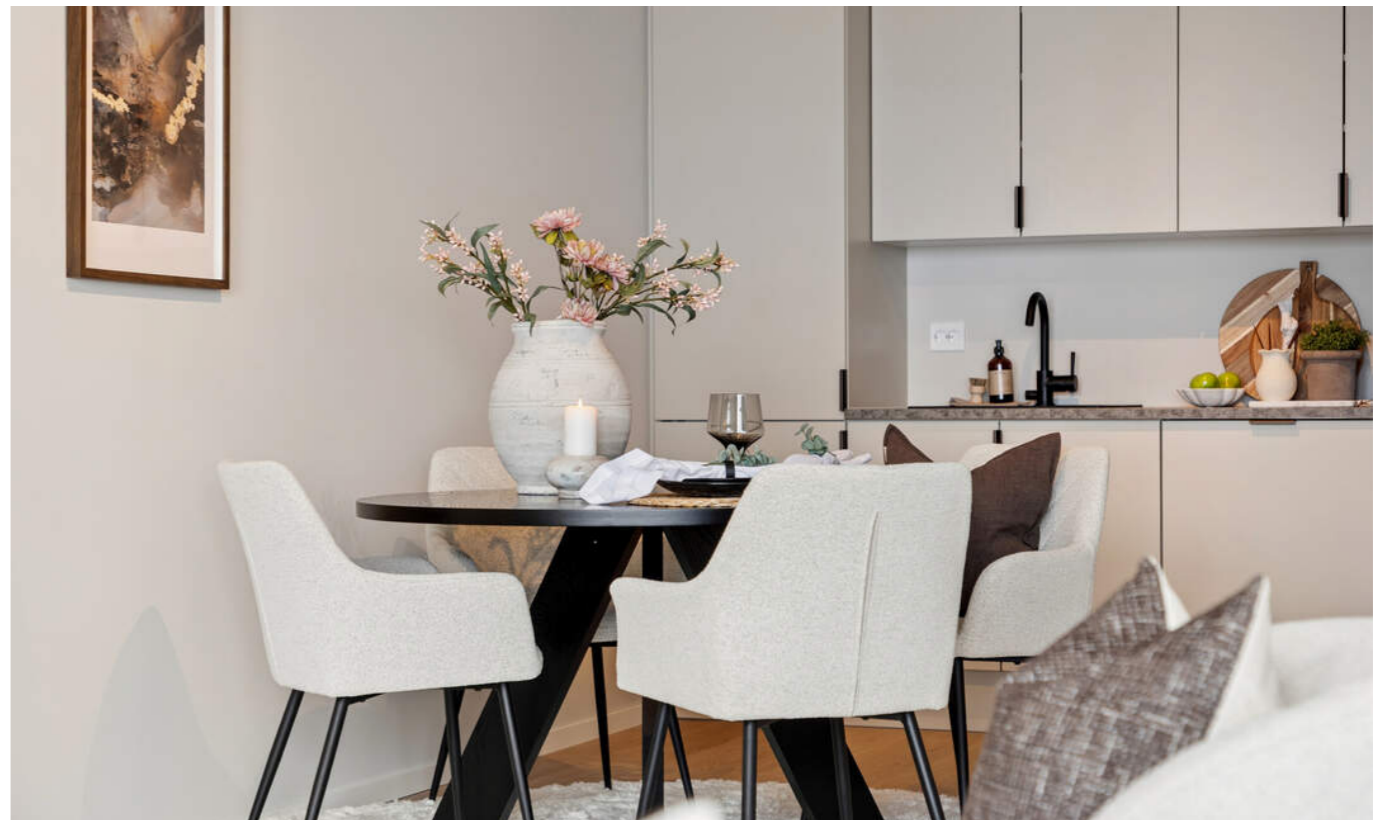
Energimerke

Rød C

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.





TERRASEN MÅLER HELE
23,5 KVM OG HAR FLOTT
UTSIKT.



TESSASSEN HAR EN
PRAKTISK BOD.





SOVEROMMET ER SVÆRT
ROMLIG OG HAR
FANTASTISK LYSINNSLIPP
FRA TERRASSEN.



BADET ER VESENTLIG
OPPGRADERT I 2026 MED
NY FLIS OG INNREDNING.





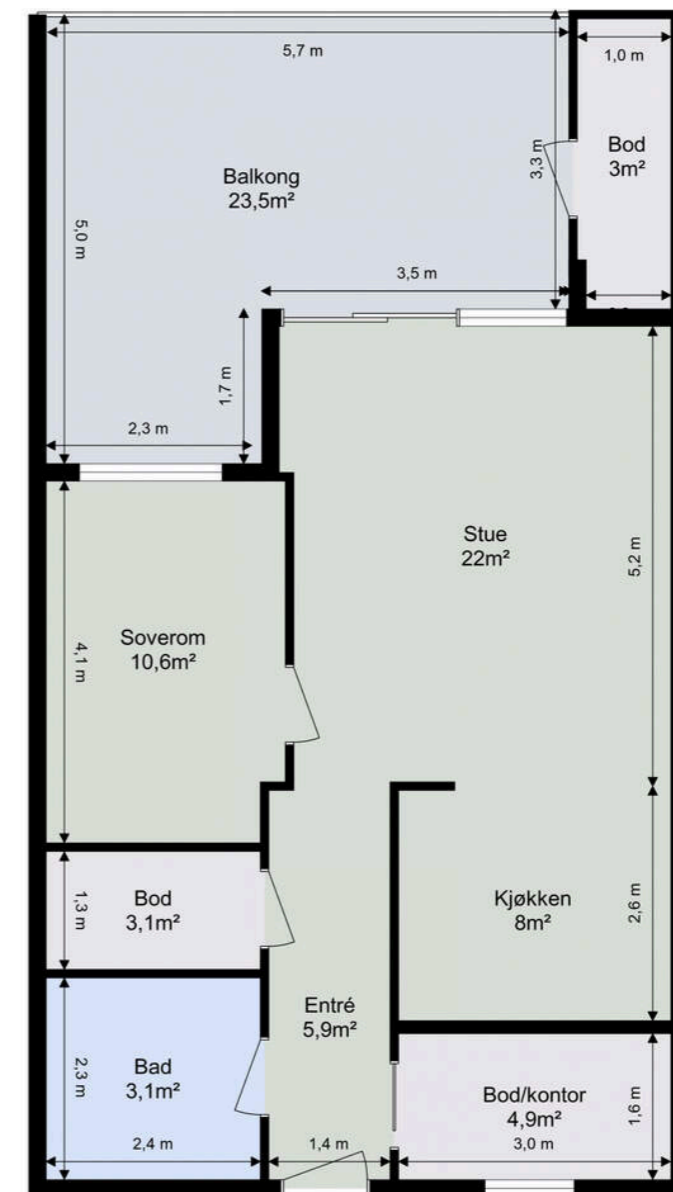
BODER

Fra enreén liger to boder
hvor den ene i dag er
innredet som kontor.
Rommene er perfekt til
oppbevaring eller garderobe:



PLANSKISSE

PLANSKISSE



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet er medeier i Vikhovlia veglag. Veglagets formål er å sørge for tilstrekkelig vegstandard og organisere vedlikeholdet på grøntarealer, gangveger og andre fellesområder. Driftskostnader betales via felleskostnadene i sameiet.

Denne seksjonen har en sameiebrøk på 63/2127.

Felleskostnader pr. mnd

3.968,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er fordelt som følger:

- Vikhovlia Veglag kontingent: Kr 211,-
- Driftskostnad p-plass: Kr 375,-
- Kommunikasjonspakke: Kr 500,-
- Vedlikeholdsavsetning: Kr 247,-
- Felleskostnader brøkfordelt: Kr 2.635,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

Andel fellesformue

28.840,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 ble gjort opp med et resultat på kr. 73 454,-. Egenkapitalen til sameiet er på kr. 187 430,- pr. 31.12.2025.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer88670468

Formuesverdi primær

798.415,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.193.661,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er fordelt som følger:

- Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet mindre enn 75 m2, årlig abonnement kr 6836,- (inkl. mva)
- Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet mindre enn 75 m2, årlig abonnement kr 6071,- (inkl. mva.)
- Eiendomsskatt: Kr 3447,-

Kommunale avgifter

16.354,-

Eiendomsskatt

3.447,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Eiendommen selges ikke av eier, og megler har derfor ikke mottatt opplysninger om faste løpende kostnader for eiendommen. Nye eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Forsikring, felleskostnader, kommunale avgifter og strøm.

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne innboforsikring.

Diverse

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen er vasket til visning, men vil ikke bli ytterligere vasket utover dette.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg terrasseleiligheter- 18 av totalt 24 stykk. Datert 02.09.2008.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser og rettigheter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Erklæring, tinglyst 22.07.2008 med dagboknr. 602450
Eiendommen gnr. 5 bnr. 408 gir eiendommen gnr. 5 bnr. 395, rett til disponere heisanlegg, trapperom og søppelbod med adkomstrett.
Eiendommen gnr. 5 bnr. 408 gir eiendommen gnr. 5 bnr. 395 og gnr. 5 bnr. 207 rett til adkomst i p-kjeller.
Eiendommen gnr. 5 bnr. 408 gir eiendommen gnr. 5 bnr. 10 snr 1-14 rett til bruk av søppelbod og adkomst til dette.
Eiendommen gnr. 5 bnr 10, snr 1-12 og gnr. 5 bnr. 394 og bnr. 395 plikter å betale sin forholdsmessige andel av kostnader til drift, vedlikehold og reparasjoner som måtte tilkomme med rettighetene.

- Jordskifterett, tinglyst 06.06.2023 med dagboknr. 582691.
Bruksordning av felles bilveg, gangveier, grøntarealer og andre fellesområder.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter reguleringsbestemmelser for Vikhov, datert 06.12.1999. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdspålagt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feirvesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

82 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

83 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

96 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 373 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 386 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Helen Emilie Falch

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Vikhovlia 1857, 7560 VIKHAMMER

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vikhovlia 1857	Vikhovlia 1857	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei, men fullmaktshaver har besørget oppussing.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2009

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden ny

Informasjon om selger

Selger

Brekke, John Andreas

**Forbehold**

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nye flis over eksisterende membran, byttet ut innredninger og vvs-artikler.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

MT flis

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

Side 2



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utsifting av vvs-artikler og avlopsdeler. Dusj, blandedbatterier, wc-skål, vaskemaskinkran, kjøkken.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lereggen Rør As

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 3

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
 2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Viftesentral for kjøkken og bad er skiftet ut.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 JKE Kjøkken

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **John Andreas Brekke** Date: **2026-05-04**

Identification:
 John Andreas Brekke

Egenerklæringskjema

Signed by:
John Andreas Brekke 04/05-2026 12:10:52 BankID OIDC High

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Vikhovlia 1857
7560 VIKHAMMER
5031/5/5/395/0/0

Rapportdato

06.05.2026

TG 0		4
TG 1		3
TG 2		1
TG 3		0
TG IU		0

VIKHOVLIA 1857 - 5031/5/5/395/0/0

Befaring utført den 04.05.2026 av:



Frode Sumstad
Witsø og svea takst as

Travbanevegen 1
7061 Trondheim

+4790783432
frode@wstakst.no

Tømrer og takstmann over 20 års erfaring

WITSØSVEA



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 bygningsakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten 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 Byggforskeren 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.

Tilstandsgradene	
TG 0 	<p>Ingen avvik</p> <p>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.</p>
TG 1 	<p>Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>
TG 2 	<p>Vesentlige avvik</p> <p>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.</p>
TG 3 	<p>Store eller alvorlige avvik</p> <p>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.</p>
TG IU 	<p>Ikke undersøkt</p> <p>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.</p>

VIKHOVLIA 1857 - 5031/5/5/395/0/0

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.

3/17

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 bygningsakkverdige 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.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking 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.

4/17

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.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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 befaringdato.

5/17

Om boligen

Adresse: Vikhovlia 1857 , 7560, VIKHAMMER

Matrikkel: 5031/5/5/395/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

Tomt: 1 790.20 m²

Hjemmelshaver(e): Helen Emilie Falch

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Terrasseleilighet er oppført i én betongkonstruksjon, utvendig kledd med liggende panel ellers murrflater. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp el.lign. Etasjeskille er et betongdekket. Vindu med 2-lags glass. Se ellers vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av boligens byggemåte og tilstand.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og nylig oppgradert. Det er utført overflatearbeid i form av nymalte vegg- og takflater, nye gulv og nytt kjøkken. Arbeidene vurderes som overflateoppgraderinger som samlet har gitt boligen et moderne uttrykk og forbedret brukskvalitet. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved befaring. Badet er opprinnelig etablert i 2008. I april 2026 er badet oppgradert med nye overflater og ny innredning, herunder flis lagt som flis på flis. Det er ikke kjent at arbeidene har omfattet inngrep i membran eller tettesjikt. Badet fremstår visuelt i meget god stand med tilfredsstillende fallforhold og normal funksjon ved befaring. Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og vurderes ut fra alder og tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke registrert symptomer på svikt, men på grunn av alder og manglende inspeksjonsmulighet vurderes membran og tettesjikt med tilstandsgrad TG 2, i henhold til NS 3600. Samlet sett vurderes leiligheten å være i god teknisk tilstand, sett i forhold til alder og type bolig. Det må påregnes normalt vedlikehold over tid, og enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner kan ha begrenset restlevetid, selv om overflatene fremstår som nye.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Nytt kjøkken med nye hvitevarer, nye gulv, nye malte overflater, ny flis på bad og ny innredning med vvs utstyr på bad.

Øvrig informasjon om oppdraget

6/17

i Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. 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. Tak høyden 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. Veggarealet mellom 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.

Etasje 1			
BRA-i 63 m ²	BRA-e 3 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 23 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad, stue, kjøkken, bod, kontor/bod og 1 soverom	Beskrivelse av BRA-e Bod på balkong	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 66 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen.

7/17

i 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.

1 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badet er opprinnelig etablert i 2008. Det foreligger dokumentasjon på materialvalg og utførelse fra byggeår. Senere er badet oppgradert med flis på flis, uten kjente inngrep i underliggende membran. Membran og tettesjikt er skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres visuelt. Det er ikke registrert symptomer på svikt, og fallforhold til sluk er tilfredsstillende. Tilstandsgrad: TG 2 – Alder og manglende inspeksjonsmulighet tilsier moderat risiko for slitasje, selv om funksjonen fremstår tilfredsstillende per befaring.

0 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1 Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått

Når ble egenerklæringen signert?

04.05.2026

8/17

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Ikke fremlagt.

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

Nei

Kommentar:

Ingen avvik ble avdekket på befaringen.

VIKHOVLIA 1857 - 5031/5/5/395/0/0

9/17

3 Vinduer / dører

TG 1 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurderer 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

Isolert ytterdør i B 30.

Balkong skyvedør med 2-lagsglass.

Innvendige dører er av såkalte lettører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 2008

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:





Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

-  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
-  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

VIKHOVLIA 1857 - 5031/5/5/395/0/0

10/17

4 Balkong / terrasse

TG 1 

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

103 cm

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

VIKHOVLIA 1857 - 5031/5/5/395/0/0

11/17

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet er opprinnelig etablert i 2008. I april 2026 er badet oppgradert med nye overflater og ny innredning. Det er lagt flis på flis på eksisterende overflater. Arbeidene er ikke kjent å ha omfattet inngrep i underliggende membran eller tettesjikt. Badet fremstår visuelt som nytt.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflaterTG 0 **Kommentar:**

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Bilde

VIKHOVLIA 1857 - 5031/5/5/395/0/0

12/17

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

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.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Badet er opprinnelig etablert i 2008. Det foreligger dokumentasjon på materialvalg og utførelse fra byggeår. Senere er badet oppgradert med flis på flis, uten kjente inngrep i underliggende membran. Membran og tettesjikt er skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres visuelt. Det er ikke registrert symptomer på svikt, og fallforhold til sluk er tilfredsstillende. Tilstandsgrad: TG 2 – Alder og manglende inspeksjonsmulighet tilsier moderat risiko for slitasje, selv om funksjonen fremstår tilfredsstillende per befaringsdag.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

ⓘ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

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)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår som ny.

13/17

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Ventil i himling er tilknyttet sentralavtrekk styrt av kjøkkenventilator, tilluft under dør.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Fordelerskap for tappevannet på vegg med drenerør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

Levetid:

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ⓘ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

ⓘ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

ⓘ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

ⓘ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

ⓘ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

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:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

14/17

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

6 Kjøkken

TG 0 

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fukt skjolder og fukt skader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fukt skader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Kjøkken er helt nytt.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Ventilator styrer sentralavtrekk, tilfredsstillende avtrekk registreres.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Malt vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Kombiskap, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Innredningen fremstår som ny og ubrukt.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

VIKHOVLIA 1857 - 5031/5/5/395/0/0

15/17

7 VVS

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. 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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsbereideren kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereideren er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Bereideren er fra 2009 og rommer 200 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

VIKHOVLIA 1857 - 5031/5/5/395/0/0

16/17

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningsakkyndige 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 sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

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?

Nei

Kommentar:

Ukjent.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Ved visuell kontroll innvendig i leiligheten ble et ikke observert noen avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannsberederen er tilkoblet ved bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

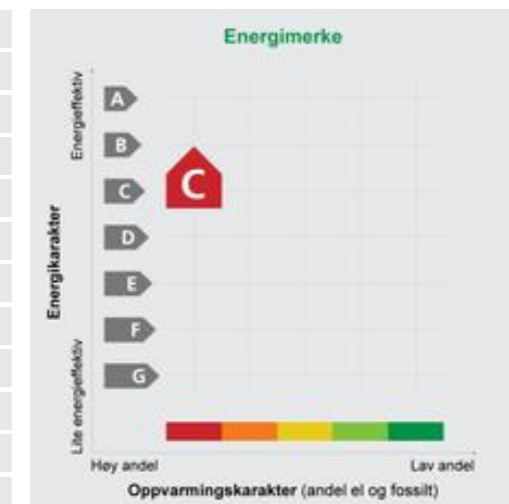
VIKHOVLIA 1857 - 5031/5/5/395/0/0

17/17



ENOVA

Adresse	Vikhovlia 1857
Postnr	7560
Sted	Vikhammer
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5
Bnr.	395
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-835492
Dato	20.11.2017



Eier	Helen Emilie Falch
Innmeldt av	Roger Stokke ved Takst-Forum Trønderlag A/S

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygnings identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

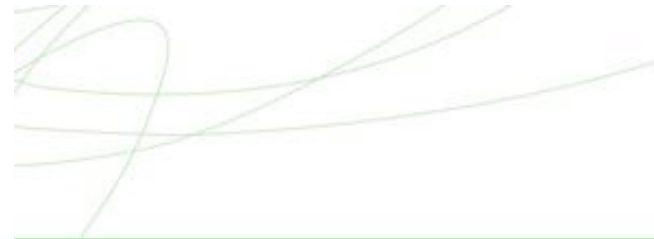
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innnetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vikhovlia 1857

Postnr/Sted: 7560 Vikhammer

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 20.11.2017 14:21:45

Energimerkenummer: A2017-835492

Ansvarlig for energiattesten: Helen Emilie Falch

Energimerking er utført av: Roger Stokke ved Takst-Forum Trønderlag A/S

Gnr: 5

Bnr: 395

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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 varmelementer 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.

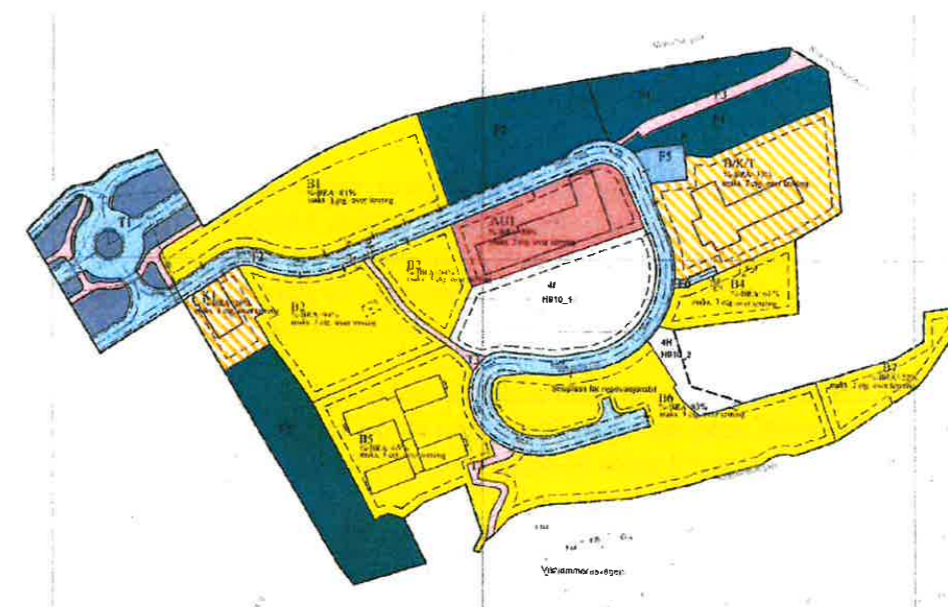
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

VEDTEKTER FOR VIKHOVLIA**§ 1. VEGEN**

Vikhovlia, heretter kalt veglaget, omfatter bilvegen fra Vikhammer skole til snuplassen ved Sameiet Dirigenten/Sameiet Vikhov Park Harmonien. Total lengde på bilvegen er ca. 510 m. Grunneier for hele denne strekningen er eier av gnr. 5, bnr. 19.

Kartutsnitt av reguleringsplan for Vikhov:

**§ 2. FORMÅL OG ANSVAR**

Veglagets formål er å vedlikeholde og sørge for tilstrekkelig vegstandard på vejen. Veglaget skal i tillegg organisere vedlikeholdet på grøntarealer, gangveger og andre fellesområder, områdene F1, F2, F3, F4 og T3 ifølge reguleringsplan for Vikhov.

Vegen skal på tidsmessig måte tjene nærings- og boliginteressene innenfor vegens dekningsområde. Grøntarealer og andre fellesarealer skal vedlikeholdes med henblikk på å ivareta arealenes formål ifølge den til enhver tid gjeldende reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Større arbeider og inngrep, for eksempel felling av trær, etablering av installasjoner og bygging av lekeapparater, kan ikke finne sted uten samtykke fra eier av gnr. 5, bnr. 19. For å oppfylle formålet bør normal skjøtsel av områdene tillates uten samtykke.

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 34 b.

§ 3. MEDEIERE

1. Følgende eiendommer er medeiere i bruksretten i veggen med slike andeler:

Gnr./bnr.	Eier	Andel
5/10	Sameiet Symfonien	26
5/19, 5/391	ECO Holding AS	5
5/323	ECO Bygg AS	5
5/390	Sameiet Vikhov Park B1	40
5/392	Sameiet Bakketunet Vikhov	41
5/393	Vikhov B4 Borettslag	17
5/394	Sameiet Vikhov Park B5	44
5/395	Sameiet Vikhov Park Harmonien	54
5/397	Apartment hjemmehotell	31
5/398	Vikhovlia Eiendom AS	43
5/407	Kvartetten borettslag	52
5/408	Sameiet Dirigenten	52
	SUM	410

Eierandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Ved endring av utnytting av eiendom(-mer), som medfører varig og betydelig endret bruk av veggen, kan styret endre andel(-er) i samsvar med endret bruk. Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter nytte. Som nye medeiere kan etter søknad tas opp andre eiendommer i området og andre som veglaget ønsker å ha med.

2. Følgende eiendommer er medeiere i bruksretten til grøntarealer, felles gangveier og andre fellesområder med slike andeler i felleskostnadene:

Gnr./bnr.	Eier	Andel
5/10	Sameiet Symfonien	14
5/19, 5/391	ECO Holding AS	2
5/323	ECO Bygg AS	2
5/390	Sameiet Vikhov Park B1	53
5/392	Sameiet Bakketunet Vikhov	27
5/393	Vikhov B4 Borettslag	15
5/394	Sameiet Vikhov Park B5	22
5/395	Sameiet Vikhov Park Harmonien	24
5/397	Apartment hjemmehotell	2
5/398	Vikhovlia Eiendom AS	2
5/407	Kvartetten borettslag	25
5/408	Sameiet Dirigenten	23
	SUM	211

Eierandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Ved endring av utnytting av eiendom(-mer), som medfører varig og betydelig endret bruk av veggen, kan styret endre andel(-er) i samsvar med endret bruk. Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter nytte. Andelene i punkt nr. 2 skal kun brukes i forbindelse med fordeling av felleskostnader til vedlikehold av grøntarealer med videre.

§ 4. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§ 5. ÅRSMØTE**1. Konstituering**

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mai hvert år. Bare medeierne har rett til å delta på årsmøtet. En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Lederen innkaller til årsmøte.

Innkallinga skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Sakslista skal følge innkallinga. Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallinga. Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må være mottatt av styret innen 1. april.

2. Flertallsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte. Ved avstemning og valg har hver medeier stemme i forhold til sin andel etter § 3 avhengig av hvilket tema avstemningen gjelder. Dersom alle er enige om det, kan avstemning skje ved at hver har en stemme. Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer. Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovlig måte.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet. Medeier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.

3. Årsmøtet skal:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge leder.
- Vedta retningslinjer for veggen og vilkår for tildeling av vedlikeholdet.
- Andre saker som er nevnt i innkallinga.

4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Delegere annen myndighet til styret og evt. oppsynsmann.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medeiere og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 13.

- Vedta innkjøp av utstyr.
- Vedta innbetaling av forskott.
- Vedta andre saker som angår veggen.
- Velge en revisor for tre år.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følge innkallinga. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallinga. Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 7. STYRET

1. Sammensetting

Laget blir ledet av et styre på fem medlemmer, med to vararepresentant. Styret er vedtaksført når minst tre medlemmer deltar. Når bare tre styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige. Ved økonomiske avgjørelser skal kassereren delta.

Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det. Styret velger selv kasserer og sekretær blant sine medlemmer.

Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at ett medlem (etter loddtrekning) står på valg etter 1. året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig (f.eks. tiltak i samband med teleløsning) kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, revidert regnskap og forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Lede drifta av veggen, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid m.v. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på veggen og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskott.
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Tilsette vegoppsyn i samsvar med årsmøtevedtak.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, kontroll av stikkrenner/veggrofter o.l.
- Lyse ut på anbud sommer – og vintervedlikeholdet og godta skriftlige tilbud.
- Nekte bruk av veggen ved manglende betaling.
- Nekte bruk av veggen for medeiere som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger o.l. om bruk av veggen.
- Vedta å melde laget inn i aktuelle registre.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

3. Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer.

§ 8. LEDER

Lederen i laget har ansvaret for, og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre.

§ 9. ANSVAR FOR SKADER

Alle som bruker veggen og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selve ansvarlige for skader de slik påfører veggen. Dersom skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medeierens/brukerens regning.

§ 10. OVER - OG UNDERSKOTT

Underskott må dekkes av medeierne og utlignes i samsvar med andelsforholdet i laget, jf. § 3. Evt. overskott skal gå til drift av laget.

§ 11. INVESTERINGER/VEDLIKEHOLD

Anleggskostnader, vedlikeholdskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer, skal utlignes på medeierne i forhold til andelen i veggen og kreves inn forskottsvis. Vedtak om utligning må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Laget har ikke lov til å ta opp lån.

§ 12. UTMELDING

Det er ikke lov til å melde seg ut av laget.

§ 13. ENDRINGER

For å endre disse bruksordningsreglene kreves 2/3 flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf. § 3. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte regnet etter andel. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Unntak er §§ 2, 12 og 13 som ikke kan endres.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VIKHOV PARK HARMONIEN

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDET

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 08.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSE

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Sameiet Vikhov Park Harmonien				
	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Felleskostnader drift	1 025 948	909 366	1 067 562	1 054 602
Kabel TV	146 304	142 704	144 000	156 960
Velforeningskontingent	30 384	0	60 700	60 700
Parkering/Garasje	100 080	92 160	108 000	108 000
Andre inntekter	1 21 762	96 060	0	0
Vedlikeholdsavsetning	99 948	99 948	100 000	100 000
Sum inntekter	1 424 426	1 340 238	1 480 262	1 480 262
Kostnader				
Lønn/styrehonorar	2 57 050	57 050	57 050	57 050
Drifts- og serviceavtaler	3 29 676	163 244	51 000	39 000
Felleskostnader til parkeringskjeller	135 412	125 316	135 412	135 412
Forretningsførsel	4 80 654	70 036	65 000	74 500
Revisjon	5 9 849	12 746	8 500	9 900
Velforeningskontingent	60 668	40 445	60 700	60 700
Forsikring	77 301	67 367	78 000	83 000
Eiendomsavgifter	367 932	352 260	414 100	390 000
Renovasjon	124 230	123 522	130 400	132 900
Strøm	20 656	27 015	27 000	27 000
Renhold	79 089	77 040	80 000	77 000
Vakthold/Alarm	8 688	11 634	11 600	11 900
Kabel-TV	149 389	140 216	144 000	156 960
Vedlikehold	6 68 571	285 925	100 000	107 340
Vedlikeholdsavsetning	12 100 000	100 000	100 000	100 000
Kontorkostnader	6 567	9 981	10 200	4 300
Andre kostnader	7 13 395	25 487	7 300	13 300
Avskrivinger	13 354	13 354	0	0
Sum kostnader	1 402 482	1 702 637	1 480 262	1 480 262
Driftsresultat	21 944	-362 399	0	0
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter	51 510	58 713	0	0
Sum finans	8 51 510	58 713	0	0
Resultat	14 73 454	-303 686	0	0
Disponert:				
Overført til/fra annen egenkapital	73 454	-303 686	0	0

Resultatrapport 2025 for Sameiet Vikhov Park Harmonien

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Vikhov Park Harmonien			
Balanse 2025			
	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		99 040	112 394
Sum anleggsmidler	9	99 040	112 394
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	5 195
Opptjente ikke fakt inntekt		8 950	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 624	90 636
Sum fordringer	10	72 574	95 831
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	1 013 505	1 093 319
Sum omløpsmidler		1 086 079	1 189 151
Sum eiendeler		1 185 120	1 301 545

Balanserapport 2025 for Sameiet Vikhov Park Harmonien

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Vikhov Park Harmonien

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		113 976	417 662
Årets resultat		73 454	-303 686
Sum opptjent egenkapital		187 430	113 976
Sum egenkapital		187 430	113 976
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	12	885 304	1 002 500
Sum avsetninger		885 304	1 002 500
Leverandørgjeld		10 524	94 774
Forskudd fra kunder		11 733	3 473
Påløpte kostnader	13	90 129	86 822
Sum kortsiktig gjeld		112 386	185 069
Sum egenkapital og gjeld		1 185 120	1 301 545

Malvik ___/___ 2026,
Styret for Sameiet Vikhov Park Harmonien

Geir Teie
Styrets leder

Bjørn Lundgård Glomstac
Styremedlem

Bente Drotninghaug
Styremedlem

Martin Røe Olufsen
Styremedlem

Goran Andersen
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Sameiet Vikhov Park Harmonien

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Eierseksjonssameie i Malvik kommune.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen inntekt*	21 762	96 060	0	0
Sum andre inntekter	21 762	96 060	0	0

*Viderefakturering asfaltering, nøkler, rengjøring i garasje og beskyttelse for utluftning fra garasjeanlegget.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	50 000	35 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	4 935	7 050	7 050
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	17 115	0	0
Sum lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	57 050

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 57 050 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2026.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjeneste	0	19 013	20 000	0
Vintervedlikehold	16 125	114 750	0	17 000
Serviceavtale Heis	7 212	14 286	15 000	15 000
Serviceavtale Brann	6 339	15 195	16 000	7 000
Sum drifts- og serviceavtaler	29 676	163 244	51 000	39 000

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	71 916	63 090	65 000	65 000
Forvaltning utover avtale	8 738	6 946	0	0
Sum forvaltningshonorar	80 654	70 036	65 000	65 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	9 849	12 746	8 500	8 500
Sum revisjonshonorar	9 849	12 746	8 500	8 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Bdo AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	4 661	3 056	0	0
Vedlikehold bygning	3 400	212 232	40 000	40 000
Rep/vedl. heis	1 429	29 759	20 000	20 000
Utomhus	12 957	32 741	0	0
Beplantning/gartner	2 826	0	0	0
Bortkjøring søppel	0	8 136	0	0
Parkeringskjeller/garasje	15 029	0	0	0
Nøkler, sylindre mm	10 183	0	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	18 087	0	40 000	40 000
Sum vedlikehold	68 571	285 925	100 000	100 000

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bomiljø	469	0	0	0
Årsmøte	5 808	5 291	0	0
Bankgebyrer	2 477	2 260	2 300	2 300
Annen kostnad*	4 641	17 936	5 000	5 000
Sum andre kostnader	13 395	25 487	7 300	7 300

*Unødig utrykning

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum renteinntekter*	51 510	58 713	0	0
Sum finans	51 510	58 713	0	0

*Hvorav kr 6 533 er kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 9 Anleggsmidler

	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01	133 537
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	133 537
Årets av- og nedskr. pr.31.12	14 466
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	34 497
Bokført verdi pr.31.12	99 040
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	8

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	0	5 195
Sum kundefordringer	0	5 195
Avsatt inntekt viderefakturering nabosameier og BRL	8 950	0
Opptjent, ikke fakt. felleskost	8 950	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	35 965
Forskuddsbetalt forsikring	63 624	54 671
Sum andre fordringer	63 624	90 636
Sum fordringer	72 574	95 831

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Dnb.

Note 12 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
IB per 01.01.	1 002 500	902 500
Årets avsetning	100 000	100 000
Bruk av avsetning*	-217 196	0
Sum avsetning	885 304	1 002 500

*Vikan Bygg AS, Lås og Monterservice AS, Pedersen Bygg og Malerservice.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 Påløpte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpte kostnader Dirigenten 4Q	33 079	29 772
Avsetning styrehonorar	57 050	57 050
Sum påløpte kostnader	90 129	86 822

Note 14 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	1 004 082	1 194 414
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	73 454	-303 686
Årets avskrivninger	13 354	13 354
Vedlikeholdsavsetning	-117 196	100 000
B. Årets endring i disponible midler	-30 389	-190 333
C. Disponible midler 31.12	973 693	1 004 082

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

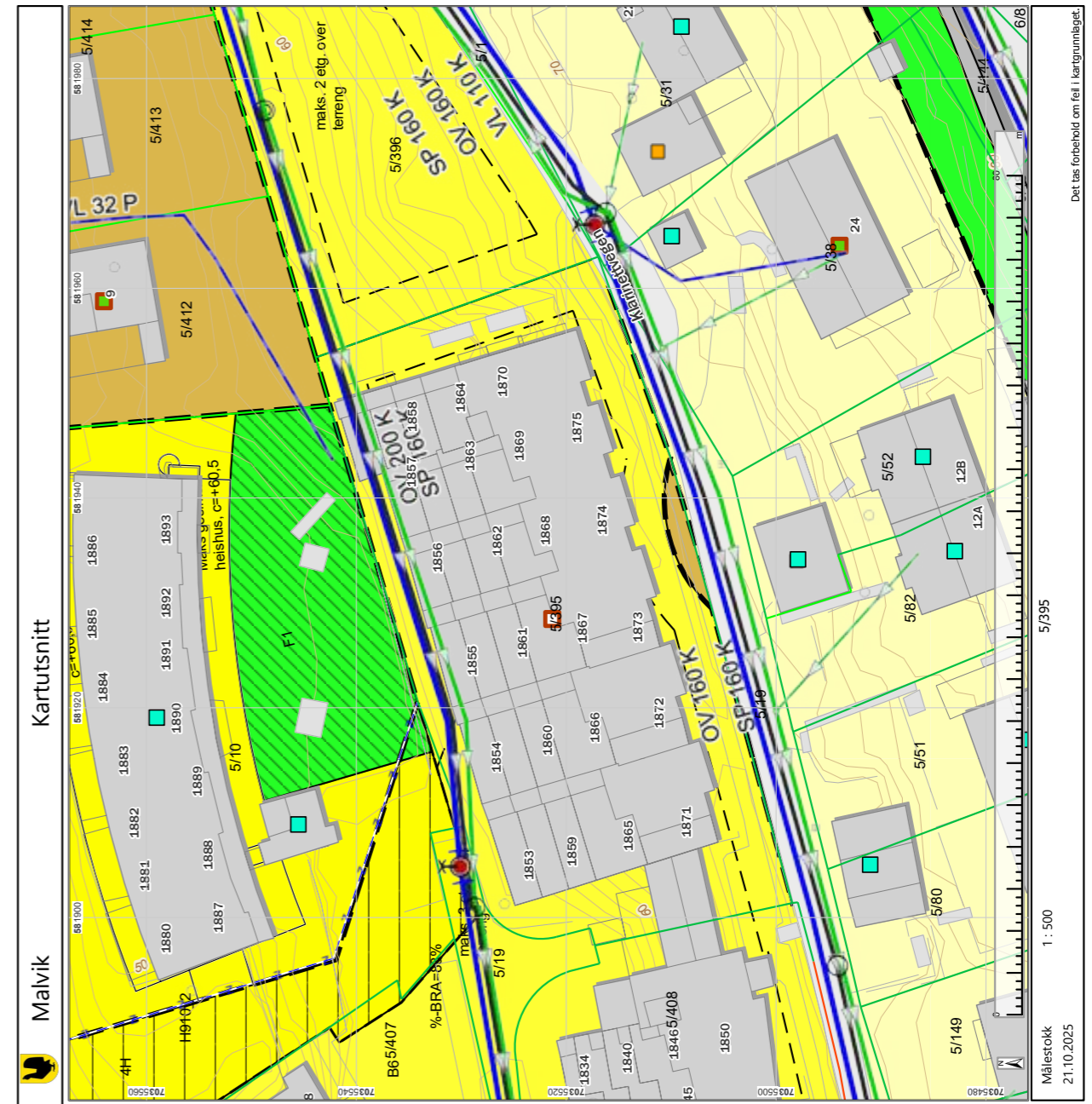
Budsjet 01.07.26
SAMEIET VIKHOV PARK HARMONIEN

	Regnskap 31.12. i fjor	Budsjett Gjeldende	Budsjett 1.7.2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNETEKTER					
Felleskostnader drift	1 025 948	1 067 562	1 099 340	31 778	3 %
Kabel-TV/Bredbånd	146 304	144 000	156 960	12 960	Kr 545 pr mnd
Velforeningskontingent	30 384	60 700	60 700	0	0
Parkering/Garasje	100 080	108 000	108 000	0	Kr 375 pr mnd
Andre inntekter	21 762	0	0	0	0
Vedlikeholdsavsetning	99 948	100 000	100 000	0	0
SUM INNETEKTER	1 424 426	1 480 262	1 525 000	44 738	3 %
KOSTNADER					
Lønnskostnader	57 050	57 050	25 000	-32 050	
Drifts- og serviceavtaler	29 676	51 000	39 000	-12 000	
Felleskostnader til parkeringskjeller	135 412	135 412	135 412	0	
Forvaltningskostnader	80 654	65 000	74 500	9 500	
Revisjon	9 849	8 500	9 500	1 400	
Velforeningskontingent	60 668	60 700	60 700	0	
Forsikring	77 301	78 000	83 000	5 000	
Eiendomsavgifter	492 162	544 500	522 900	-21 600	
Strøm	20 656	27 000	27 000	0	
Renhold	79 089	80 000	77 000	-3 000	
Vakthold/Alarm	8 688	11 600	11 900	300	
Kabel-TV/Bredbånd	149 389	144 000	156 960	12 960	
Vedlikehold	68 571	100 000	184 128	84 128	
Vedlikeholdsavsetning	100 000	100 000	100 000	0	
Kontorkostnader	6 567	10 200	4 300	-5 900	
Andre kostnader	13 395	7 300	13 300	6 000	
Avskrivninger	13 354	0	0	0	
SUM KOSTNADER	1 402 482	1 480 262	1 525 000	44 738	
DRIFTSRESULTAT	21 944	0	0	0	
FINANSINNETEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	51 510	0	0	0	
SUM FINANS	51 510	0	0	0	
RESULTAT	73 454	0	0	0	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Felleskostnader:							
Seksjonsnr	Areal	Drifts-kostnader	Parkerings-geasjor	Kabel-TV / internett	Vikhovlia Veglag	Vedlikeholds-avsetning	Totale felles-kostnader
1	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
2	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
3	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
4	63	kr 2 713	kr 375	kr 545	kr 211	kr 247	kr 4 091
5	63	kr 2 713	kr 375	kr 545	kr 211	kr 247	kr 4 091
6	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
7	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
8	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
9	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
10	63	kr 2 713	kr 375	kr 545	kr 211	kr 247	kr 4 091
11	63	kr 2 713	kr 375	kr 545	kr 211	kr 247	kr 4 091
12	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
13	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
14	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
15	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
16	63	kr 2 713	kr 375	kr 545	kr 211	kr 247	kr 4 091
17	63	kr 2 713	kr 375	kr 545	kr 211	kr 247	kr 4 091
18	82	kr 3 532	kr 375	kr 545	kr 211	kr 321	kr 4 984
19	129	kr 5 556	kr 375	kr 545	kr 211	kr 505	kr 7 192
20	129	kr 5 556	kr 375	kr 545	kr 211	kr 505	kr 7 192
21	129	kr 5 556	kr 375	kr 545	kr 211	kr 505	kr 7 192
22	116	kr 4 996	kr 375	kr 545	kr 211	kr 454	kr 6 581
23	116	kr 4 996	kr 375	kr 545	kr 211	kr 454	kr 6 581
24	148	kr 6 268	kr 375	kr 545	kr 211	kr 572	kr 7 991
Totalt 24 seksjoner	2127	kr 91 612	kr 9 000	kr 13 080	kr 5 054	kr 8 333	kr 127 083

Endring pr seksjon pr måned:							
Seksjonsnr	Areal	Drifts-kostnader	Parkerings-geasjor	Kabel-TV- internett	Vikhovlia Veglag	Vedlikeholds-avsetning	Totale felles-kostnader
1	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
2	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
3	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
4	63	kr 78	-	kr 45	-	kr -	kr 123
5	63	kr 78	-	kr 45	-	kr -	kr 123
6	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
7	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
8	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
9	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
10	63	kr 78	-	kr 45	-	kr -	kr 123
11	63	kr 78	-	kr 45	-	kr -	kr 123
12	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
13	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
14	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
15	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
16	63	kr 78	-	kr 45	-	kr -	kr 123
17	63	kr 78	-	kr 45	-	kr -	kr 123
18	82	kr 102	-	kr 45	-	kr -	kr 147
19	129	kr 161	-	kr 45	-	kr -	kr 206
20	129	kr 161	-	kr 45	-	kr -	kr 206
21	129	kr 161	-	kr 45	-	kr -	kr 206
22	116	kr 144	-	kr 45	-	kr -	kr 189
23	116	kr 144	-	kr 45	-	kr -	kr 189
24	148	kr 182	-	kr 45	-	kr -	kr 227



Tegntforklaring
 VA Basiskart Drift
 VA punktutstyr

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

5/395

1:500

Målestokk
21.10.2025

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

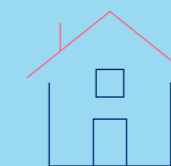
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer 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 monterte.
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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vikhovlia 1857, 7560 VIKHAMMER. Gnr. 5, bnr. 395, snr. 5 i Sameiet Vikhov Park Harmonien, oppdragsnr.: 1300260270
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94005999, e-post: km@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Kristoffer Menne

Avd.leder nybygg/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
940 05 999
km@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no