

PROAKTIV

Innholdsrik enebolig

I et rolig og barnevennlig
boligområde.

DALSVINGEN 13



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

• 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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



VIKHAMMERÅSEN

Flott og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dalsvingen 13, 7560 VIKHAMMER

Gnr./Bnr.: Gnr. 5, bnr. 319, i VIKHAMMER kommune

Prisantydning: 5.000.000,-

Omkostninger: 143.990,-

Totalpris: 5.143.990,-

Kommunale avgifter: 28.089,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

Rom/soverom: 5/3

BRA: 192 m²

BRA-i: 171 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 327.6 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*]**Energimerke farge**!*] D.

Omkostninger: 143.990,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
50	55	94	
Kjerneinformasjon	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 avProaktiv 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, 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.»

Nanv: 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.

Nanv: 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."

Melger: 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 forøyde 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, konsertscener, 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



VIKHAMMERÅSEN

Kommune: VIKHAMMER / Område: VIKHAMMERÅSEN

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 Vikhammeråsen
Boligen ligger på Vikhammeråsen som er et svært familievennlig boligområde med godt naboskap og kort avstand til barnehage og skoler fra grunnskole til videregående. 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

🚗	Vikhammeråsen Linje 79	0 min 🚶 0 km
🚊	Vikhammer stasjon Linje R60, R70, R71	16 min 🚶 1.2 km
🚊	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 🚗 14.2 km
✈️	Trondheim Værnes	18 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vikhammer	12 min 🚶
Coop Extra Vikhammer Post i butikk	14 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

📺	Malvik senter	10 min 🚗
🏪	Apotek 1 Malvik	14 min 🚶

SPORT

⚽	Vikhammeråsen Sør friområde - ... Ballspill	6 min 🚶 0.4 km
⚽	Malvikhallen Aktivitetshall	13 min 🚶 0.8 km
🏊	Sport og Trim	14 min 🚶
🏊	Fitnesspoint Malvik	14 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Skoler og barnehager
Boligen har kort avstand til Vikhammeråsen grendaskole, samt Vikhammeråsen barnehage og Planetringen barnehage. Henting og bringing til og fra barnehage/skole vil derfor være tidspraktisk. Man kan regelrett se barna gå til skolen fra eiendommen Skoleelever går 1-4 trinn på Vikhammeråsen grendaskole, 5 - 7. trinn nede på Vikhammer barneskole og 8 - 10. trinn er på Vikhammer ungdomsskole.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Servicefunksjoner

Nærhet til byen

A wide-angle photograph of a lush green field, likely a meadow or golf course, with scattered white flowers. A wooden fence is visible on the left side. The background is filled with a dense line of trees, including some tall evergreens, under a bright blue sky with wispy white clouds.

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.

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.

10

Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.) 68 elever, 4 klasser	5 min 0.4 km
Vikhammer skole (1-10 kl.) 339 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Saksvik skole (1-7 kl.) 282 elever, 18 klasser	5 min 3 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Malvik videregående skole 400 elever	12 min 0.9 km
Cissi Klein videregående skole	11 min

Planetringen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
64 barn	0.4 km	
Vikhammeråsen barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
44 barn	0.4 km	
Vikhammer barnehage (0-5 år)	22 min	🚶
102 barn	2 km	



Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Tast inn Dalsvingen 13 på din GPS og du vil få raskeste
veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL DALSVINGEN 13

Parkering

Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

327 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Tilstandsrapport

BYGNINGSSAKSKYNDIGES BEFARINGSDATO

Onsdag, 21. januar 2026



VELKOMMEN INN!

Innhold

Boligen går over to etasjer og har en gjennomtenkt og familievennlig planløsning.

I underetasjen møtes du av en romslig entré med god plass til både yttertøy og sko. Her er det enkelt å holde det ryddig og organisert i hverdagen. Videre finner du en stor kjellerstue på hele 22 kvm – perfekt som TV-stue, ungdomsrom eller et ekstra oppholdsrom for familien. Et praktisk ekstra toalett i denne etasjen er ideelt når man har gjester på besøk. Underetasjen byr også på hele fire boder, som gir rikelig med lagringsplass.

I hovedetasjen finner du boligens naturlige samlingspunkt – en imponerende stue på hele 46 kvm. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og, kombinert med lyse overflater, skapes en åpen og innbydende atmosfære. Den imponerende takhøyden forsterker følelsen av romslighet og gir stuen et luftig preg. Her er det god plass til både en romslig sofakrok og et stort spisebord. Peisovn og varmepumpe sørger for både lun varme og energieffektiv oppvarming.

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på 25 kvm. Her kan du enkelt innrede med utemøbler og grill, og nyte flott utsikt i hyggelige omgivelser.

Kjøkkenet har klassiske, hvite fronter kombinert med en grå benkeplate. Integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp gir et helhetlig uttrykk, mens oppvaskmaskin og kjøleskap er pent skjult bak kjøkkenfronter. Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass.

Badet er helfliset på vegger og gulv, og har behagelig gulvvarme. Her finner du servant med gode oppbevaringsmuligheter, toalett og dusjkabinett.

Boligen har tre gode soverom fordelt over de to etasjene, målt til henholdsvis 11,5 kvm, 8 kvm og 7,5 kvm. Alle rommene har plass til seng og øvrig møblement.

På baksiden av boligen finner du en hage som egner seg godt til trampoline eller andre aktiviteter for både små og store. Eiendommen har egen garasje samt biloppstillingsplasser på tomten.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 83 kvm

BRA-e: 21 kvm

Total BRA: 104 kvm

1. etasje

BRA-i: 88 kvm

Total BRA: 88 kvm

Terrasse- og balkongareal:

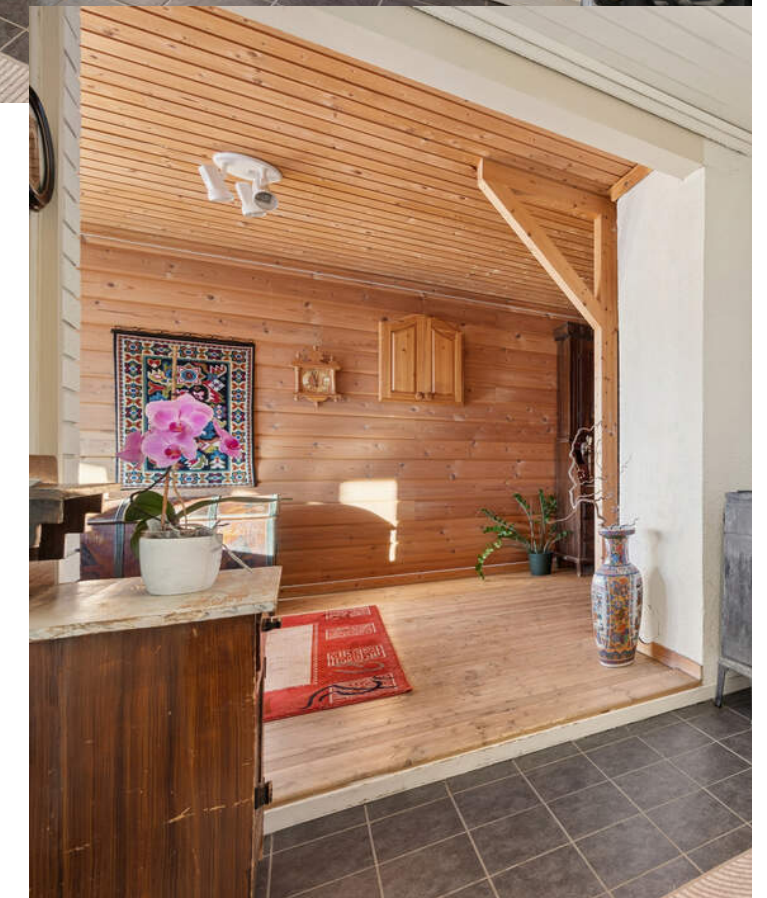
1. etasje: 25 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.



BOLIGEN TAR DEG IMOT I
EN ROMSLIG ENTRÉ.



KJELLERSTUE



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: 0
TG1: 6
TG 2: 14
TG 3: 1
TGIU: 3

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Drenering: Utvendig fuksikring vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng er det påvist noe forhøyede fuktverdier.
- Grunnmur og fundament: Det er stedvis påvist noe mindre riss- og sprekkeformasjoner på grunnmur.
- Rom under terreng: Det er påvist symptomer på svikt/slitasje på utvendig fuksikring.
- Balkong, terrasse, platting: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del oppsprekking i treverk og flassing av overflatebehandling. Videre bemerkes noe fuktinntrekk i bærende søyler ført til grunnen.
- Vinduer og dører: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe fuktmerker/fuktinntrekk i karmen og punkterte glass. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.
- Yttervegger: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende musesperre.
- Takteking: Det er påvist en del slitasje på overflater og sekundæretekingen er fra opprinnelig byggeår.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det er påvist noe planhetsavvik.
- Ildsted/Skorstein: Det er påvist avvik på avstand mellom ildsted/feieluke/sotluke og brennbart materiale.
- Avløpsrør: Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
- Våtrom: Baderom - Overflater: Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.
- Våtrom: Baderom - Membran, tettesjikt og sluk: Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det er ukjent utførelse/oppbygning på tettesjikt, men det bemerkes feil utførelse ved rørgjennomføringer.



- Våtrom: Baderom - Sanitærutstyr: Det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sistene.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG3:

- Garasje: Det er påvist pågående lekkasje fra overliggende taktekking.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TGIU:

- Skorstein over tak: På grunn av pipebeslag er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av skorstein over tak.

- Takkonstruksjon og loft: Det er ukjent om og hvordan lufting av konstruksjonen er ivaretatt.

- Våtrom: Baderom: Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet er i bruk med dusjkabinett og overflater derfor ikke er regelmessig utsatt for fukt.

Lovlighet:

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Stue i sokkeletasje er opprinnelig kun godkjent som disp.rom. Opprinnelig bakgang i 1.etg er fjernet for å utvidet baderommet.

- Veranda er bygd større enn hva som kommer fram av byggetegninger.

Utstyr

- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.
Varmepumpe.



FØRSTE ETASJE

I hovedetasjen finner du boligens naturlige samlingspunkt – en imponerende stue på hele 46 kvm. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og, kombinert med lyse overflater, skapes en åpen og innbydende atmosfære.





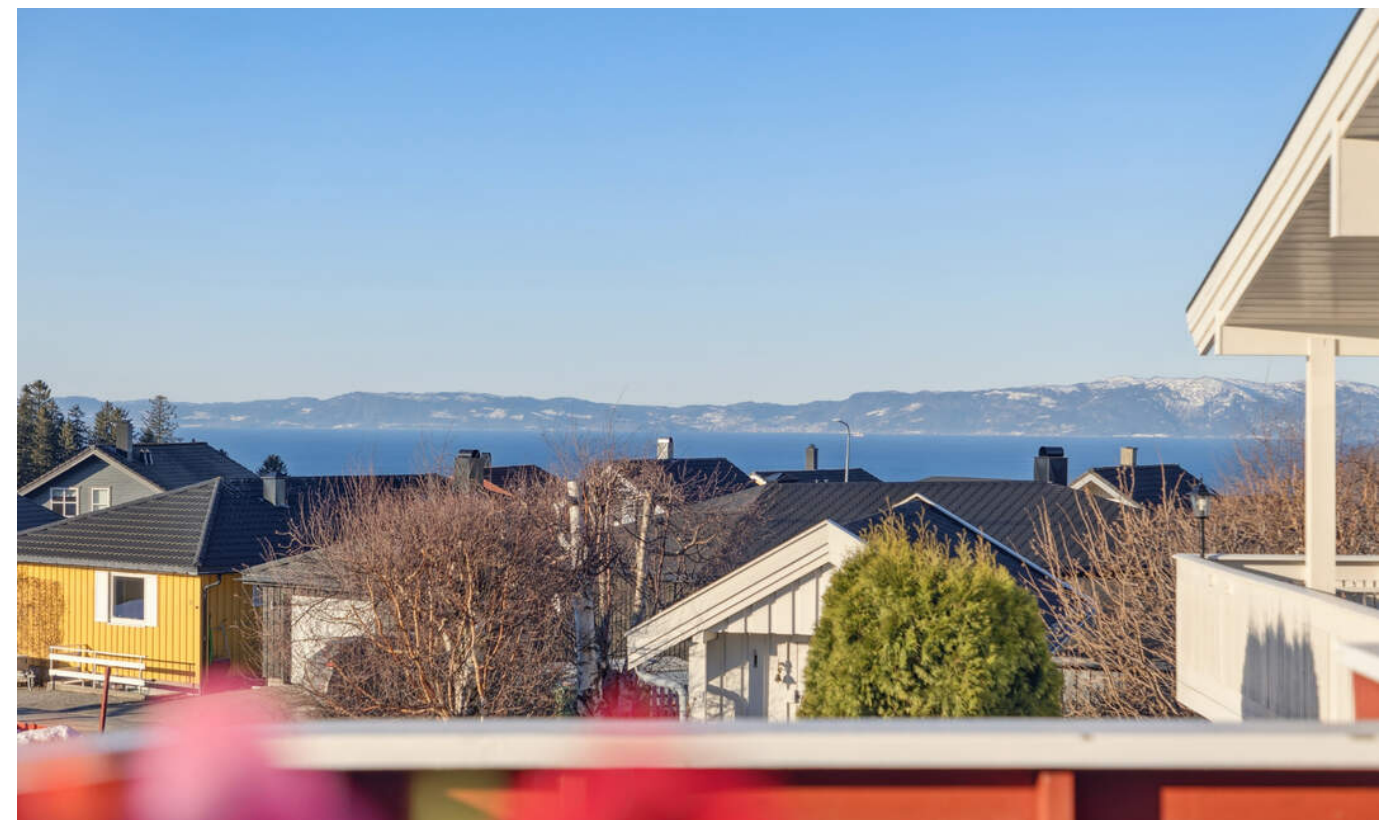






TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på 25 kvm. Her kan du enkelt innrede med utemøbler og grill, og nyte flott utsikt i hyggelige omgivelser.





KJØKKEN

Kjøkkenet er i hvite klassiske fronter med mye benke- og oppbevaringsplass. Her har du integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp. Oppvaskmaskin og kjøleskap pent skjult bak kjøkkenfronter.





SOVEROM

Boligen har tre gode soverom fordelt over de to etasjene, målt til henholdsvis 11,5 kvm, 8 kvm og 7,5 kvm. Alle rommene har plass til seng og øvrig møblement.





BAD

Badet er helfliset på vegger og gulv, og har behagelig gulvvarme. Her finner du servant med gode oppbevaringsmuligheter, toalett og dusjkabinett.

I underetajen ligger et ekstra toalett, perfekt til gjester.



BOLIGEN HAR EGEN
GARASJE, SAMT
BILOPPSTILLINGSPLASS
PÅ EIENDOMMEN.



BOLIGEN HAR EN HAGE
PÅ BAKSIDEN SOM EGNER
SEG GODT TIL
TRAMPOLINE ELLER
LIGNENDE AKTIVITETER.



PLANSKISSER

PLANSKISSER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

999 120,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.996.478,- for 2024

Info kommunale avgifter

- Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet større enn 150 m2, årlig abonnement kr 11 028,- (inkl. mva.): Årlig avgift kr 11.028,-
- Abonnent uten vannmåler, bolig/leilighet større enn 150 m2, årlig abonnement kr 10 193,- (inkl. mva.): Årlig avgift kr 10.193,-
- Skorstein over 1-2 etasjer, kr 343,-: Årlig avgift kr 343,-
- Eiendomsskatt: Kr 4458,-
- Renovasjonsgebyr: Kr 6525,-

Kommunale avgifter

28.089,-

Eiendomsskatt

4.458,-

Andre utgifter

- Strømforbruk: Ca 20.000 kWh, eiendommen er ikke tilknyttet Norgespris.
- Årlig kosntad andre fyringskilder: Kr 1.500,-
- Årlig kostnad bygningsforsikring: Kr 4.607,-
- Månedlig kostnad TV: Kr 1.500,- med Altibox leverandør

Diverse

Siste feiing utført 24.01.2022.

Anmerkninger:

- Slukkeutstyr bør byttes/service: 2019
- Brennbart materiale for nære sotluke - gulv: 2019
- Ovn montert for nært brennbart materiale. Trolle ildsted i gang: 2019
- Pipe er utett mellom inner- og ytterelement: Synlig isolasjon i sotluke: 2019

Forsikring

Selskap: Jbf

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & 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.

Kjerneinformasjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig i kjede datert 11.12.1981.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 11. desember 1981

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen heftelser hviler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av reguleringsplan for Vikhammeråsen sør stadfestet 04.07.1977 til boligformål.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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 kjøpere 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

Eiendommen har ikke separat utleiedel. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

5.143.990,-

5 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
125 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

126 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
143 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 126 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 143 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. 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 overtagelse 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. 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.

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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisisjon 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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

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.

Meglern vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,-.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 12.890,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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 samarbeidspartere 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 - markeds plasser 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.

Eier

Rune Aasheim

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>

Kjerneinformasjon

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

Dalsvingen 13, 7560 VIKHAMMER

25 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Dalsvingen 13

Postadresse

Dalsvingen 13

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1981

Har du 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.

Ca 45 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Aasheim, Rune

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.

Side 1

Våtrom

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje på badet i ca 2008. Ble utbedret det året

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2008

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nytt gulv og vegger og nye varmekabler

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Geir Bjørgen

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Funket ved pipeløpet

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2010

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 2

PROAKTIV.NO

57



Lagt nytt deccratak

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2015

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Av selger som er utdannet automasjon mekaniker.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Selger

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

10.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Av selger som er utdannet automasjon mekaniker.

Rør



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?
Ikke relevant for denne boligen.

21

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

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.



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 nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62588378

Egenerklæringsskjema

Name

Rune Aasheim

Date

2026-02-25

Identification

Rune Aasheim

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rune Aasheim

25/02-2026
13:17:36

BankID OIDC
High

Dalsvingen 13

7560 VIKHAMMER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

BRA: 192 m²

BRA-i: 171 m²

Rapportdato: 21.1.2026 (Gyldig til 21.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

14

TG-3

1

TG-IU

3

Supertakst

GNR: 5 BNR: 319

Alexander Storsve

Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no

48257022

Dalsvingen 13

7560 Vikhammer

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018 Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39136
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll
Med bakgrunn i alder på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Garasje	Det er påvist pågående lekkasje fra overliggende taktekking.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Utvendig fuktsikring vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng er det påvist noe forhøyede fuktverdier.
Grunnmur og fundament	Det er stedvis påvist noe mindre riss- og sprekkdannelser på grunnmur.
Rom under terreng	Det er påvist symptomer på svikt/slitasje på utvendig fuktsikring.
Balkong, terrasse, platting	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del oppsprekking i treverk og flassing av overflatebehandling. Videre bemerkes noe fuktinntrekk i bærende søyler ført til grunnen.
Vinduer og dører	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe fuktmerker/fuktinntrekk i karmen og punkterte glass. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.
Yttervegger	Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende musesperre.
Taktekking	Det er påvist en del slitasje på overflater og sekundærtetekkingen er fra opprinnelig byggeår.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er påvist noe planhetsavvik.
Ildsted/Skorstein	Det er påvist avvik på avstand mellom ildsted/feieluke/sotluke og brennbart materiale.
Avløpsrør	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Vannledninger	Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
Våtrom: Baderom – Overflater	Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Baderom – Membran, tettesjikt og sluk	Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det er ukjent utførelse/oppbygning på tettesjikt, men det bemerkes feil utførelse ved rørgjennomføringer.
Våtrom: Baderom – Sanitærutstyr	Det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterner.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	På grunn av pipebeslag er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av skorstein over tak.
Takkonstruksjon og loft	Det er ukjent om og hvordan lufting av konstruksjonen er ivaretatt.
Våtrom: Baderom	Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet er i bruk med dusjkabinett og overflater derfor ikke er regelmessig utsatt for fukt.

Lovlighet / HMS	
	Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
	Stue i sokkeletasje er opprinnelig kun godkjent som disp.rom. Opprinnelig bakgang i 1.etg er fjernet for å utvidet baderommet.
	Veranda er bygd større enn hva som kommer fram av byggetegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
21.1.2026	21.1.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Rune Aasheim	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Alexander Storsve	Telefon:	48257022	
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	alexander@tft.no	
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal	

Informasjon om boligen

Adresse:	Dalsvingen 13, 7560 Vikhammer				
Kommunenr:	5031	Gårdsnr:	5	Bruksnr:	319
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1981				
Boligtype:	Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med bygteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	88 Romfordeling: Gang, baderom, 2 soverom, stue/spisestue og kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	25
Sokkel	104	83 Romfordeling: Vindfang, 2 ganger, soverom, wc, Garasjerom. stue og 4 boder.	21 Romfordeling: Ingen.	0	0
Totalt m²	192	171	21	0	25

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Boligens utvendige fuksikring er fra opprinnelig byggeår og er av ukjent oppbygning/utførelse. Selve dreneringen er skjult under terreng og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved kontroll av innvendige overflater mot terreng er det påvist noe forhøyede fuktverdier. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuksikring.	
Utvendig fuksikring vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har derfor usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av vesentlig konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel stedvis mindre riss- og sprekkdannelser.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret.	
Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Store deler av gulv og vegger mot terreng i boligens underetasje fremstår med fritt eksponert grunnmur. Kun deler på bod med vaskemaskin er utforet og kledd med plater. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist avvik som tyder på slitasje/svikt på utvendig fuksikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som nevnt under punkt "Drenering" er det påregnelig med tiltak på utvendig fuksikring i tiden som kommer.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del oppsprekking i treverk og flassing av overflatebehandling. Videre bemerkes noe fuktinntrekk i bærende søyler ført til grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på badrom er fra 2016 og balkongdør er fra 2012. Utover dette er boligens vinduer fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe fuktmerker/fuktinntrekk i karmen og punkterte glass. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist betydelige skader eller avvik på utvendige fasader. Kledningen er tilfredsstillende luftet, men det er ikke etablert noen form for musesperre.	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt stikkprøvekontroll mtp. lufting og musetetting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Påviste avvik anbefales utbedret.

6.7 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
På grunn av pipebeslag er det ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av skorstein over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Det er ikke etablert adkomst til deler hvor det er etablert kaldloft.	
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	
Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent om og hvordan lufting av konstruksjonen er ivaretatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales ytterligere undersøkelser.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metalplater
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst at utvendig taktekking er fra ca. 2010. Denne er etablert over shingel fra opprinnelig byggeår.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Utover en den slitasje på overflater er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekkingen er etablert over shingel fra opprinnelig byggeår.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel noe planhetsavvik.	

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er påvist avvik på avstand mellom ildsted/feieluke/sotluke og brennbart materiale.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Stue i sokkeletasje er opprinnelig kun godkjent som disp.rom. Opprinnelig bakgang i 1.etg er fjernet for å utvidet baderommet.	
Veranda er bygd større enn hva som kommer fram av byggetegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Det er ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler, men det gjøres oppmerksom på at store deler av anlegget er av eldre dato.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i alder på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.	

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er datostemplet 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er opplyst å være utført service sist i 2024.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2010
Størrelse
200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.20 Våtrom: Baderom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte oveflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er opplyst å være oppgradert i 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.	
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Baderommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Det er ukjent utførelse/oppbygning på tettesjikt, men det bemerkes feil utførelse ved rørgjennomføringer.	
Det gjøres oppmerksom på at baderommet er vurdert med bruken av dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og påviste avvik anbefales videre bruk av dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering fra innebygd sisterner.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet er i bruk med dusjkabinett og overflater derfor ikke er regelmessig utsatt for fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.21 Garasje

Beskrivelse	
Garasje er etablert i forbindelse med boligbygg.	
Oppsummering	TG-3
Det er påvist pågående lekkasje fra overliggende taktekking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret.	
Utbedringskostnader	20 000 - 100 000

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Energiattest



Adresse Dalsvingen 13, 7560 VIKHAMMER	
Dato for energimerking 27.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-264350
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 184725800
Gårdsnummer 5	Bruksnummer 319
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1981	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 192,0 m²	Oppvarmet bruksareal 171,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 225,34 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 250,01 kWh/m²	Totalt levert pr. år 42 751 kWh
--	---



Dalsvingen 13, 7560 VIKHAMMER



Detaljering

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



Dalsvingen 13, 7560 VIKHAMMER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiennr om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 24: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på varmeanlegg

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

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

i Om grunnlaget for energimerket

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.

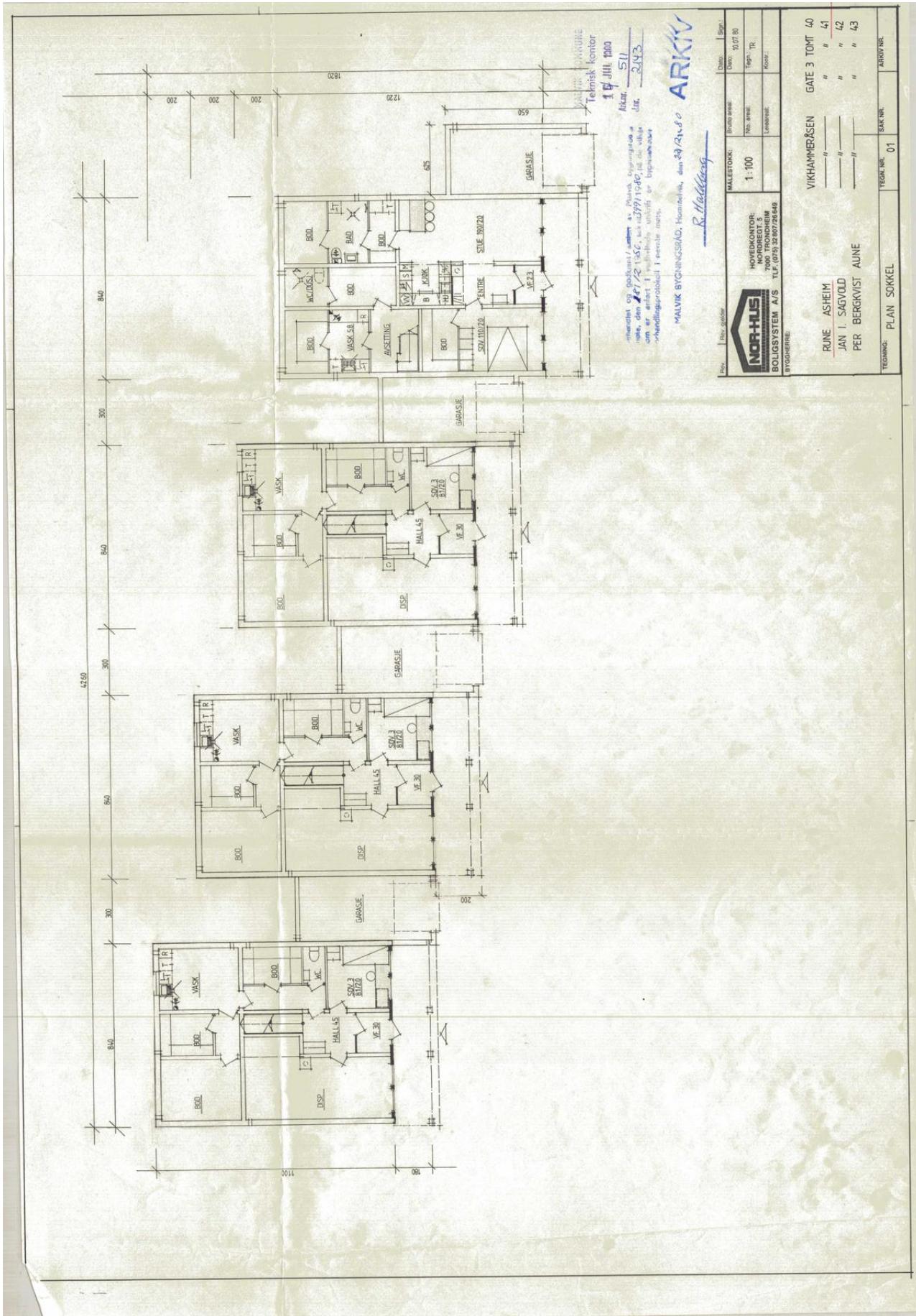
<https://www.enova.no/energimerking>

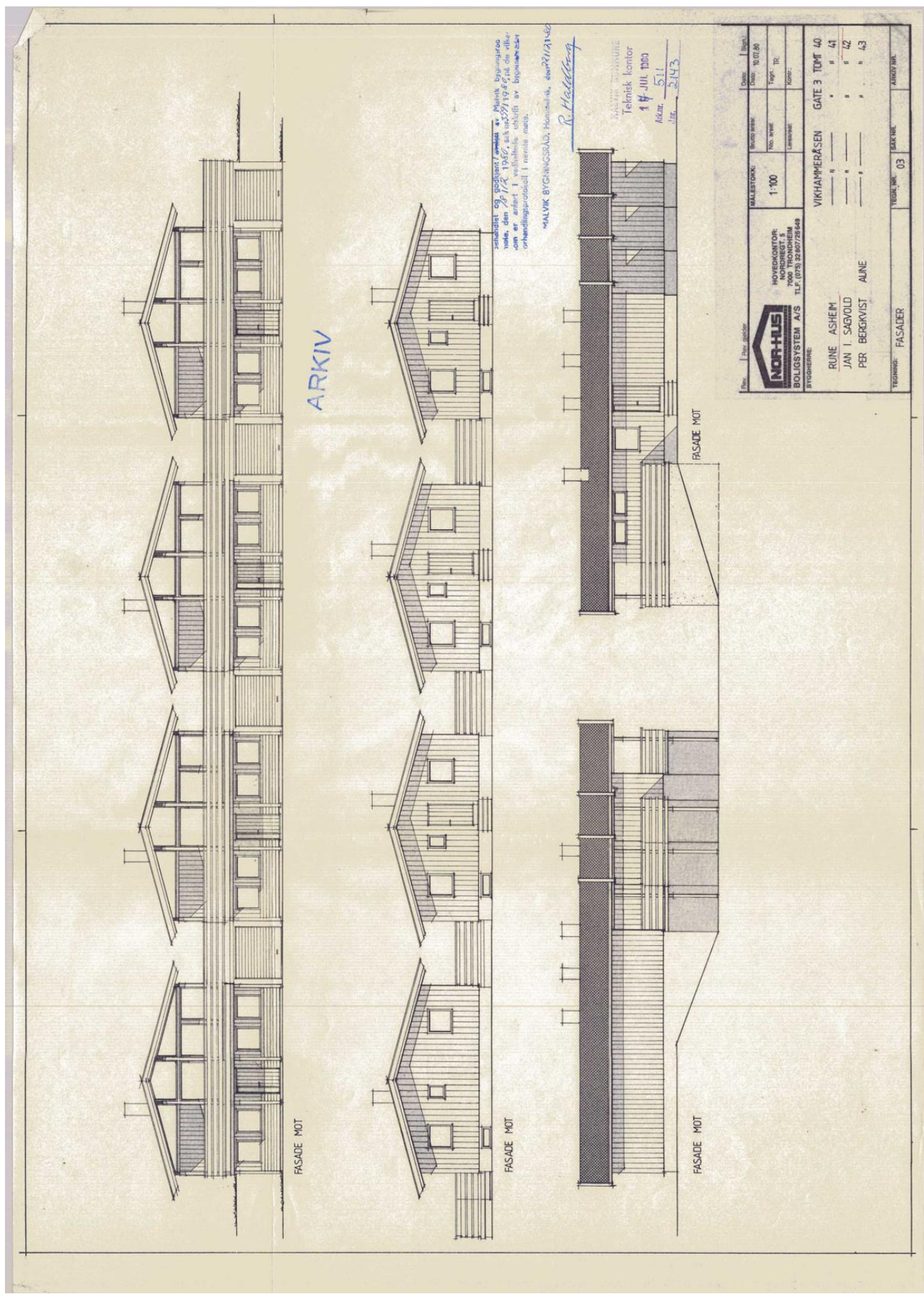
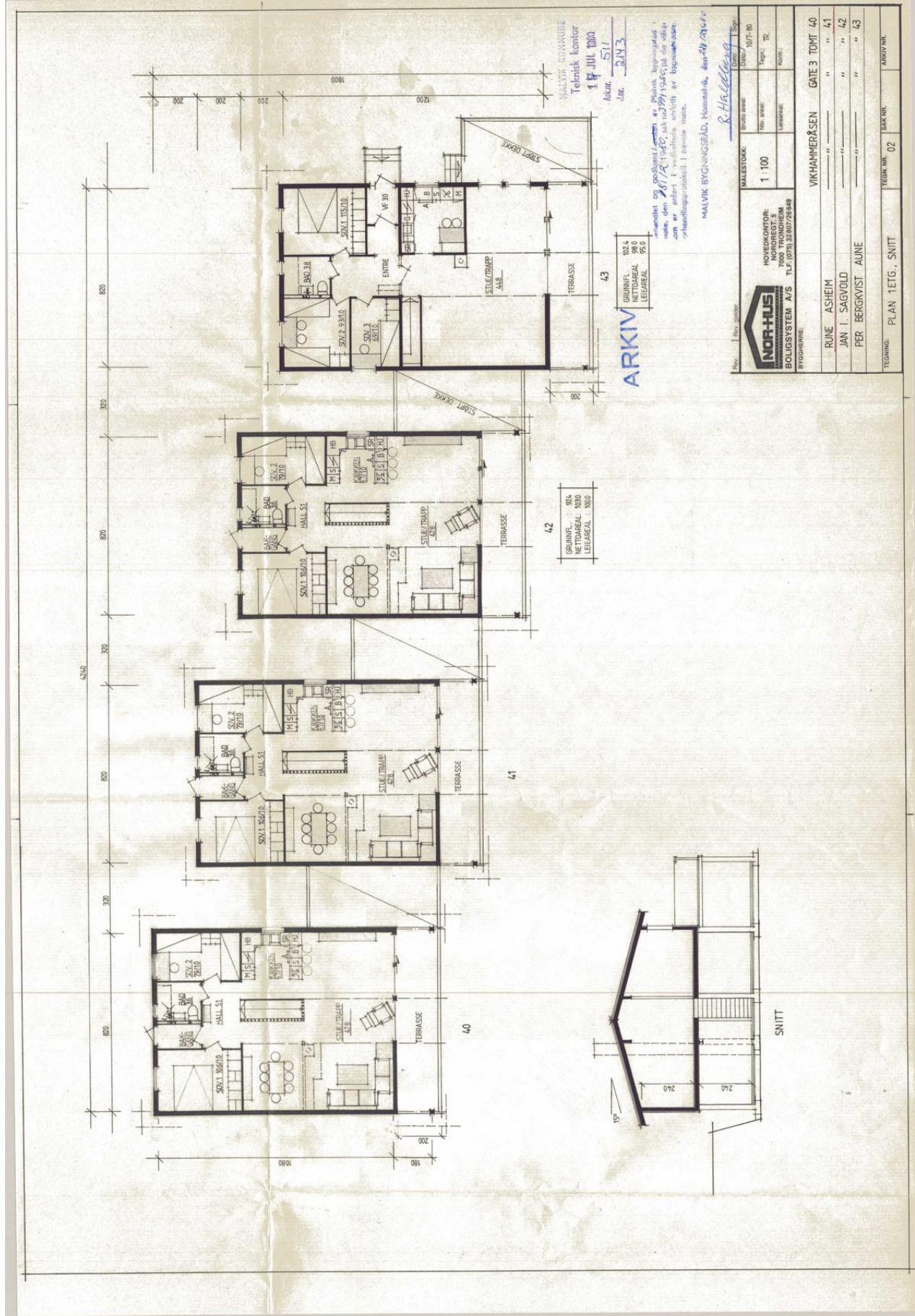
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





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 boligjakten 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.

Bud og budgiving

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 nettannonsen, 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 budgivingen. 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 budgiving», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Dalsvingen 13, 7560 VIKHAMMER. Gnr. 5, bnr. 319, i VIKHAMMER kommune, oppdragsnr.: 1300260089
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato 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 budgivere 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

Pacta Eiendom AS

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