

PROAKTIV

Tomannsbolig med to
seksjoner.

DALSVINGEN 3A OG 3B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



VIKHAMMERÅSEN

Her bor man i et rolig og veletablert boligområde med nærhet til både sjøen og marka. Det er kort vei til både skole, barnehager og dagligvare.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dalsvingen 3A og 3B, 7560
VIKHAMMER

Gnr./Bnr.: Gnr. 5, bnr. 363, i VIKHAMMER
kommune

Prisantydning: 5.950.000,-

Omkostninger: 149.840,-

Totalpris: 6.099.840,-

Kommunale avgifter: 51.065,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 8/4

BRA: 299 m²

BRA-i: 295 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser
på eiendommen.

Tomt: 498 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	22	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
42	47	108	
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 av Proaktiv og har hver gang sittet igjen med mer enn vi håpet på. Både megler, interiørdesigner og fotograf har i tillegg levert på høyeste nivå hver gang og vi er sikre på at dette har hatt alt å si for de gode resultatene vi har sett. Vårt siste salg overgikk våre forventninger i stor grad. Kan ikke få anbefalt Proaktiv sterkt nok»

Huseier: Frode Fossvold-Jørum

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

Navn: Solhaug & Reiten AS,

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

Navn: Marianne C Sigerstad

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

Navn: Andrea Demetriades-Frigård

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

Navn: Frode Thuv Knudsen

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

Navn: Eyvind W Moen Risnes

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

Huseier: Sanne Løfsnæs Haagensen

”

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

Megler: Kristoffer Menne



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

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

ANSVARLIG MEGLER

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

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

Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært 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 eiendomsmeglervirksomhet 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. Flinkle 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.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Vikhammeråsen Linje 79	1 min 🚶 0.1 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	13 min 🚶
Coop Extra Vikhammer Post i butikk	14 min 🚶 1.1 km

VARER/TJENESTER

📦 Malvik senter	9 min 🚶
🏪 Apotek1 Malvik	14 min 🚶

SPORT

🏀 Vikhammeråsen Sør friområde - ... Ballspill	6 min 🚶 0.4 km
🏊 Malvikhallen Aktivitetshall	14 min 🚶 0.9 km
🏃 Sport og Trim	14 min 🚶
🏋️ Fitnesspoint Malvik	15 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ønsker man et litt større utvalg finner man Bunnpris på Hundhamaren med søndagsåpen Brustadbu. Av restauranter i nærheten finner du Napolitana.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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. Alle i gangavstand fra eiendommen. Det er kort vei til Malvik VGS som kan tilby elektrofag, helse- og oppvekstfag, idrettsfag og studiespesialisering kort vei fra boligen.

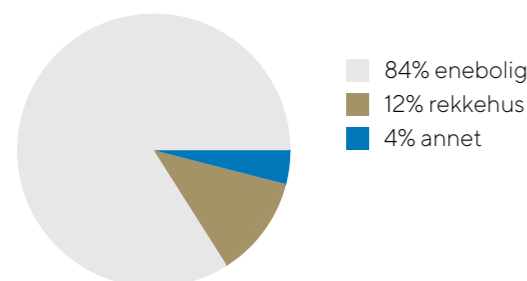
Servicefunksjoner

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

Nærhet til byen

Nye E6 mot Trondheim har fått et kraftig løft de senere år og med videre oppgraderinger til 4 felts vei vil dette sikre lett adkomst til og fra Trondheim sentrum. Gode bussforbindelser med avganger i rushtiden opptil 4 ganger i timen, og 2 ganger i timen ellers gjennom dagen.

BOLIGMASSE



Kun 10-15 min kjøring til Trondheim og 20 min kjøring til Stjørdal. Det er togforbindelse til Trondheim og Værnes ved Vikhammersentret. Med et godt utviklet sykkelveinett er det muligheter for å sykle på trygge veier både til Trondheim og Stjørdal.

Gode turmuligheter

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

SKOLER

Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.) 74 elever, 4 klasser	6 min 0.5 km
Vikhammer skole (1-10 kl.) 324 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Saksvik skole (1-7 kl.) 279 elever, 17 klasser	5 min 2.9 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 295 elever, 24 klasser	15 min 1 km
Malvik videregående skole 400 elever	12 min 0.9 km
Cissi Klein videregående skole	11 min

BARNEHAGER

Vikhammeråsen barnehager avd. Planet... 64 barn	5 min 0.4 km
Vikhammeråsen barnehager avd. Basun... 41 barn	6 min 0.5 km
Vikhammer barnehage (1-5 år) 111 barn	4 min 2.2 km



Fine badeplasser

Nærområdet på Vikhammer har fine strandområder langs sjøen. Her får du tidlig vår, og maksimalt ut av både solværsdager og ruskevær. Du finner badeplasser i Stasjonsfjæra nedenfor Vikhammer senter, Vikhammerskjæret rett nedenfor huset samt på Vikhammerløkka camping- og friområde. Om du ikke ønsker å ta turen ned dit følger du sykkelveien et par kilometer til Midtsandtangen som er et tilrettelagt og populært bade- og friluftsområde til alle årstider.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Adkomst

Tast inn Dalsvingen 3A på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med visningskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL DALSVINGEN 3A OG 3B

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

498 m²

Beskrivelse av tomt

Areal: 498 kvm, Eierform: Eiet tomt

Byggemåte

Horizontal delt 2-mannsbolig, som er oppført i 2. etasjer med loftet og kjeller. Grunnmur på boligen er oppført i kombinert med tegl/betongstein og plastøpt betong. Yttervegger over grunnmur er oppført i reisverk i tre, utvendige fasader med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere i trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør er med 2-lags isolerglass. Enkelte kjellervinduer består koblet glass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 22.08.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig

Espen Sivertsen (befaringsdato: Tirsdag, 19. august 2025)



VELKOMMEN INN!

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Kristoffer Menne har den store gleden av å presentere Dalsvingen 3A og 3B. En stor horisontaldelt bolig med to seksjoner.

Fra det felles trapperommet kommer du inn i en romslig gang som gir adgang til begge boenhetene i boligen. Eiendommen består av to seksjonerte leiligheter, begge med gjennomgående gode planløsninger og lyse overflater.

Begge enhetene byr på romslige stuer på henholdsvis ca. 30 kvm og 33 kvm, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er installert varmepumpe i begge stuene, noe som gir et godt og behagelig inneklima året rundt. Lyse vegg- og takflater gjør rommene enkle å innrede etter egen stil.

Kjøkkenene er praktisk adskilt fra stuene med skyvedør, og har i tillegg egen inngang fra gangen. Begge kjøkken er romslige, målt til ca. 11 kvm, og har plass til en hyggelig spiseplass. Innredningene varierer noe i uttrykk, med henholdsvis furufarget og beige utførelse, og er utstyrt med nødvendige hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/kombiskap.

Boligen byr totalt på fire gode soverom fordelt på de to enhetene, med størrelser fra ca. 9,5 kvm til 13,5 kvm. Rommene har god plass til seng, nattbord og øvrig møblement, samt gode oppbevaringsløsninger i form av garderobeskap.

Badene i begge enheter er flislagte med hvite fliser på vegger og mørke fliser på gulv, og er utstyrt med servant med underskap, speil med oppbevaring, dusjkabinett og toalett.

Eiendommen har gode lagringsmuligheter med tilhørende kjeller med flere boder og vaskerom, samt loft med ekstra oppbevaringsplass.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 78 kvm

Total BRA: 78 kvm

1. etasje

BRA-i: 86 kvm

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 90 kvm

2. etasje

BRA-i: 86 kvm

Total BRA: 86 kvm

3. etasje

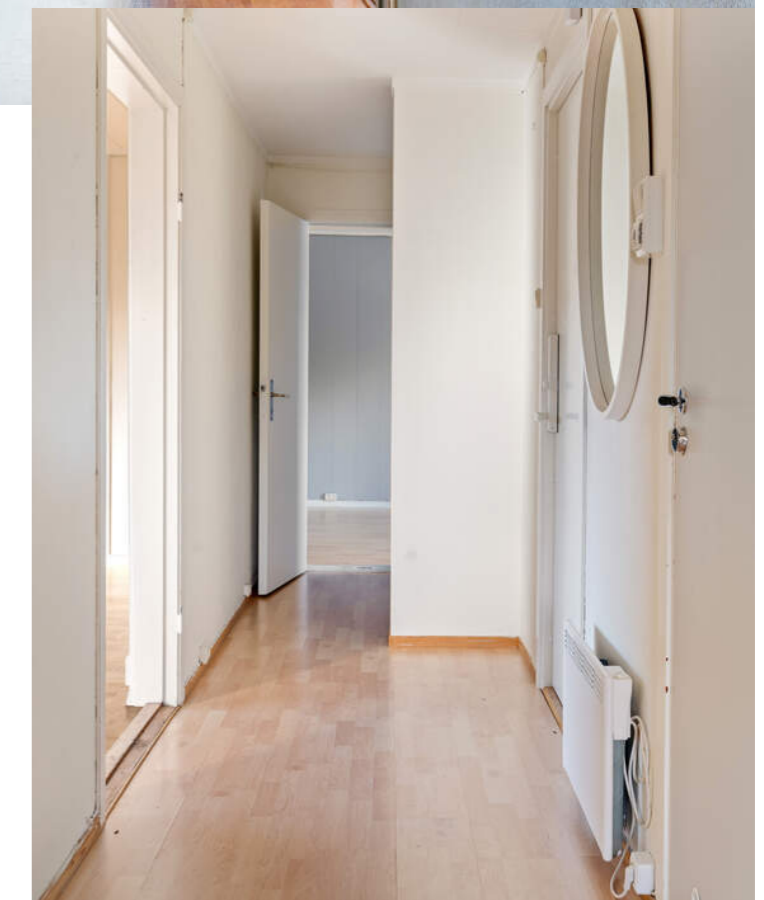
BRA-i: 45 kvm

Total BRA: 45 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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.



BEGGE SEKSJONENE TAR
DEG IMOT I EN ROMSLIG
ENTRÉ.





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:

- Drenering: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det er ikke synlig fuktsikring mot front/ inngangsparti av boligen og det er en mulighet for at det ikke ble etablert ny fuktsikring mot front av boligen i 2011. Undersøkelser viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

- Grunnmur og fundament: Det registreres enkelte løse teglstein, under vindu mot sør. Videre registreres stedvis riss i innvendig grunnmur, utover dette og noe puss avskalling utvendig ble ingen sprekker av konstruksjonsmessig betydning registrert.

- Rom under terreng: Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Videre gjøres det oppmerksom på at deler av kjellermurer er av teglstein. Teglstein har en høy vann oppsugnings evne.

- Vinduer og dører: Vinduer loft: Det registreres fuktmerker i karm og at vinduer tar i karm. Som følger av alder og slitasje må utskiftning påregnes.

- Vinduer og dører: Kjellervinduer: Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Videre registreres det at enkelte panelbord er oppsprukket i nedre del.

- Loft (konstruksjonsoppbygging): Det ble registrert misfarging i undertak, noe som blant annet kan skyldes tidvis inndriv ved spesielt vind og værforhold samt kondensering. Det ble for øvrig ikke målt noen forhøyde fuktverdier i området på befaringsdagen. Takkonstruksjon er ikke luftet. Ut ifra byggeåret er takkonstruksjonen marginalt isolert og det er derfor påregnelig med tidvis kondensering.



- Renner og avløp: Det registreres stedvis drypplekkasje i takrenner og aldriingslitasje i takrenner.

- Takkonstruksjon: TG2 er satt med bakgrunn i eldre konstruksjon uten lufting og behov for ytterligere undersøkelser. - Taktekkning: Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er observert rustdannelse på beslag. Takstein er slitt i overflater og med bakgrunn i alder kan det ikke utelukkes slitasje i underlagspapp samt innfestning og selve lekter.

- Taktekkning: Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er observert rustdannelse på beslag. Takstein er slitt i overflater og med bakgrunn i alder kan det ikke utelukkes slitasje i underlagspapp samt innfestning og selve lekter.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres skjevheter på ca 25mm ved stue og stedvis knirk i gulv.

- Etasjeskille og gulv på grunn, loft: Det registreres det skjevheter på ca 25mm.

- Ildsted/skorstein: Selger opplyser en av pipene er plombert. Selger opplyser at det ikke foreligger noen anmerkning er fra feiervesen.

- Trapp: Felles trapp: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Videre registreres det slitte overflater.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannledninger: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Elektrisk: Det er gjennomført en elkontroll av hele boligen datert 28.08.2025. Rapporten inneholder flere TG 2 avvik og tiltak er påregnelig. For detaljert informasjon rundt tilstanden av elektriske anlegget henvises det til el rapport utført av Carleif elektro.

- Våtrom: Bad 1.etasje:

Oppsummering overflate: Ved en nivellering måles det tilnærmet flatt gulv og det er ikke dokumentert oppbrett på membran ved dørterskel. Det registreres ufagmessig utførelse i hjørnet til utkassing ved sistene.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk, 1.etg: Det gjøres oppmerksom på at dusjkabinett er fuget fast, med bakgrunn i dette ble ikke sluk kontrollert. Rørgjennomføringer til servant er kun tettet med fugemasse / silikon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk, 2.etg: Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Baderomsplater avsluttet helt ned mot gulv og det er ikke etablert sokkelflis. Det foreligger ikke noen dokumentasjon på om det er etablert opprett på membran bak baderomsplater og utførelse er dermed usikker. Sluket er av eldre dato og har oversteget halvparten av forventet brukstid, med bakgrunn i dette vil restlevetiden være usikker.

Oppsummering sanitærutstyr, 1.etg: Det registreres skadet hjørne samt svellet front til servant innredning. Tidligere tilstandsrapport opplyser at servantplate er løs.

Oppsummering ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

- Kjøkken 2. etasje: Det registreres skade i benkeplate. Selv om selve innredning fremstår innredning funksjonell, men på grunn av slitasje i overflater vil tiltak være påregnelig for å oppnå dagens krav til standard.

- Våtrom: Bad 2.etasje:

Oppsummering overflater: Det registreres stedvis "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Ved en nivellering måles det flatt gulv. Det er ikke dokumentert oppbrett på membran ved dørterskel og det er usikker om vannsikkerheten er ivaretatt i dette området.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG3:

- Vinduer og dører: Vinduer 1.etasje: Det registreres råte i omramming til flere vinduer. Det registreres råte i vindu til soverom og i vindu på stue. Videre registreres det at vindu til soverom og kjøkken er følgelig slitt. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

- Trapp: Kjellertrapp: Kjellertrapp har store glipper mellom trinn og rekkverk. Videre mangler en side av trapp rekkverk. Som en konsekvens av nevnte forhold rundt kapillært opttrekk registreres det forhøyde fuktverdier i nedre del av trappevange.

- Våtrom: Vaskekjeller: Ved hulltaking registreres det forhøyde fuktverdier i nedre del av skillevegg. Videre registreres avskalling i gulv og fuktindikasjoner i gulv samt vegger. Rommet har ikke vanntett sjikt, noe som for øvrig ikke er vesentlig på grunn av fritt eksponerte murflater. Det gjøres likevel oppmerksom på at rommet ikke opprettholder dagens krav til våtrom.

- Ventilasjon, 2.etg: Soverom mot nord/vest mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.



Lovlighet:

- Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
- Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift
- Det er ikke etablert røykvarslere på loft.

Oppvarming

- Varmepumpe
- Elektrisk

Energimerke

Oransje F

Info strømforbruk

Eiendommen er ikke tilknyttet Norgespris.

Info energiklasse

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

KJØKKEN

Begge kjøkken er romslige, målt til ca. 11 kvm, og har plass til en hyggelig spiseplass. Innredningene varierer noe i uttrykk, med henholdsvis furufarget og beige utførelse, og er utstyrt med nødvendige hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/kombiskap.





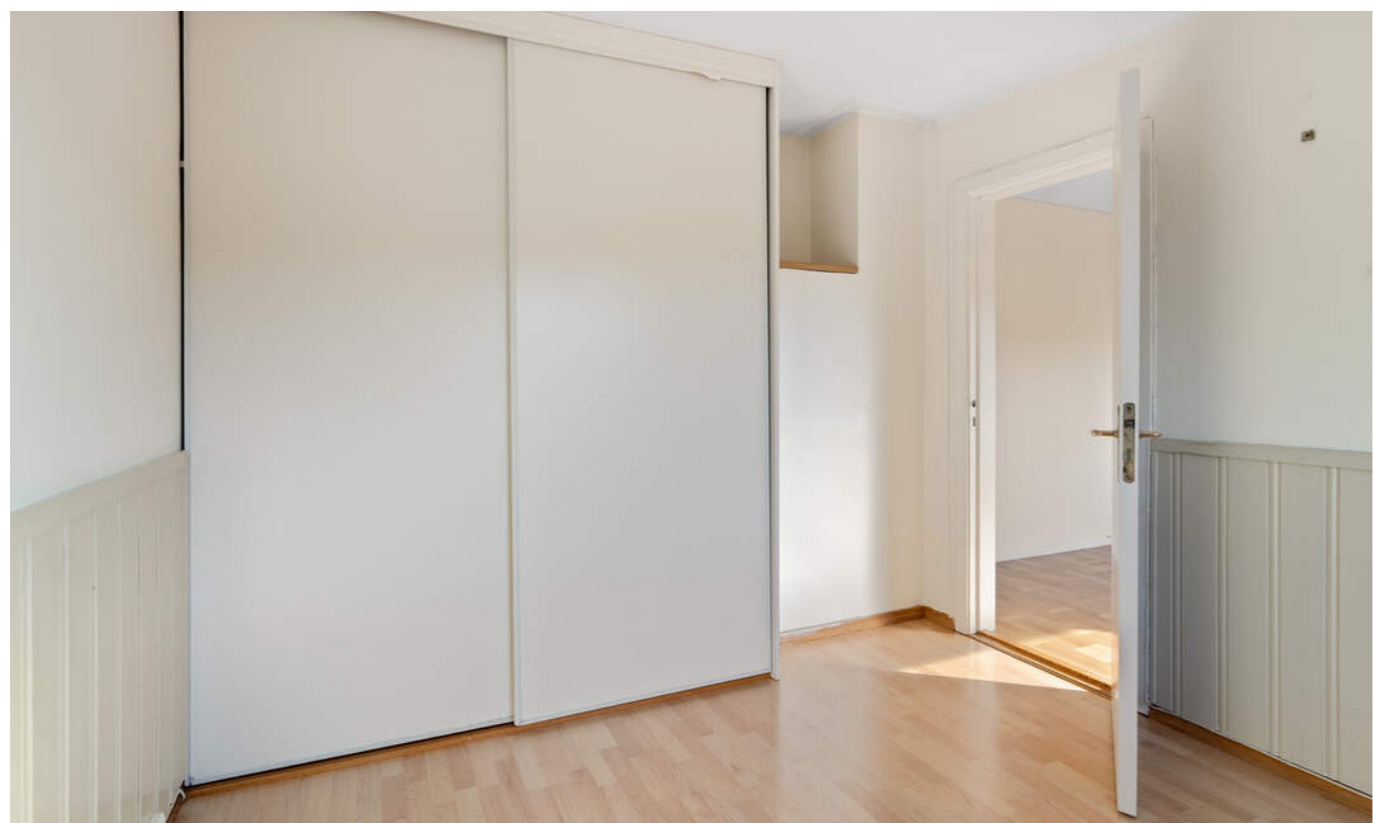
beko



SOVEROM

Boligen byr totalt på fire gode soverom fordelt på de to enhetene, med størrelser fra ca. 9,5 kvm til 13,5 kvm. Rommene har god plass til seng, nattbord og øvrig møblement, samt gode oppbevaringsløsninger i form av garderober.





BAD

Badene i begge enheter er flislagte med hvite fliser på vegger og mørke fliser på gulv, og er utstyrt med servant med underskap, speil med oppbevaring, dusjkabinett og toalett.



LOFT OG KJELLER

Eiendommen har gode lagringsmuligheter med tilhørende kjeller med flere boder og vaskerom, samt loft med ekstra oppbevaringsplass.





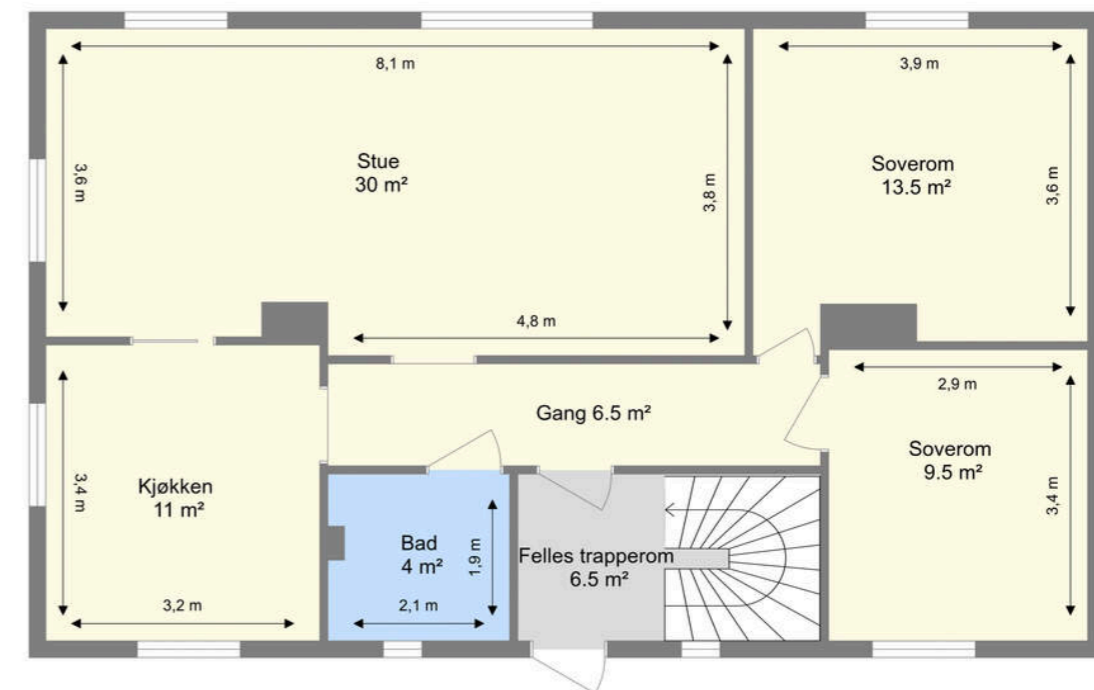
FELLES SYKKELBOD.



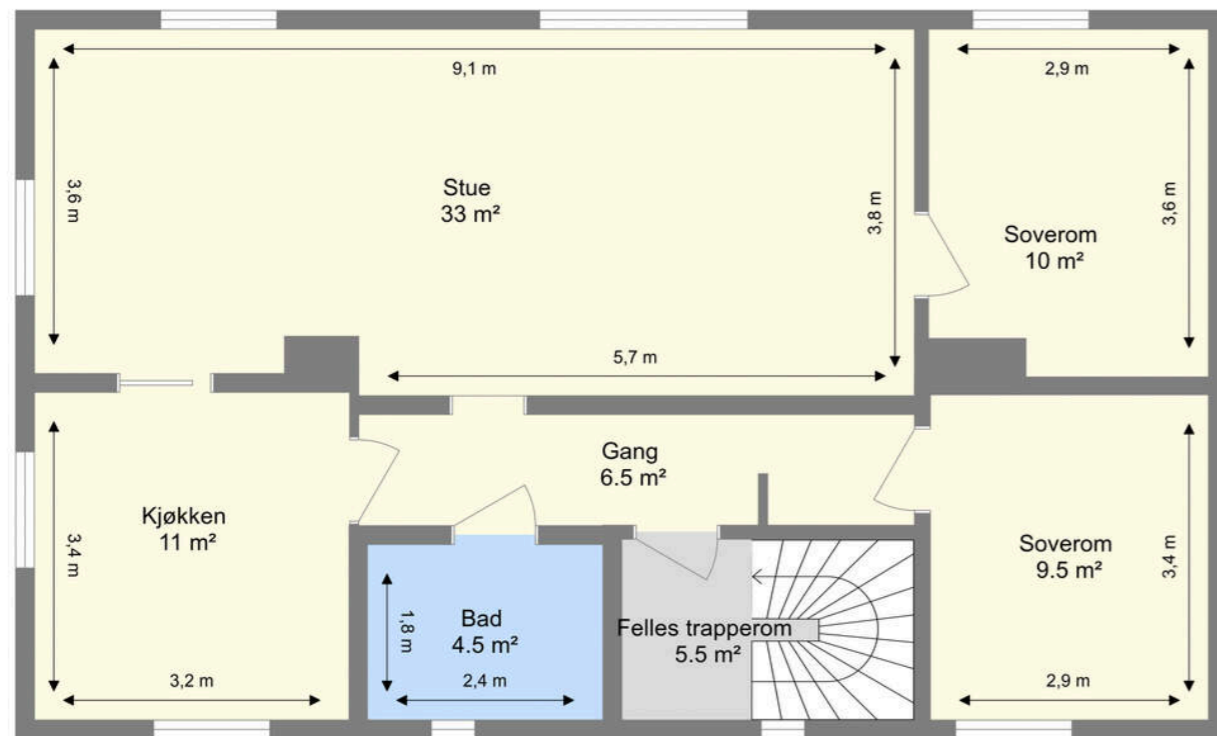
PLANSKISSER

PLANSKISSER

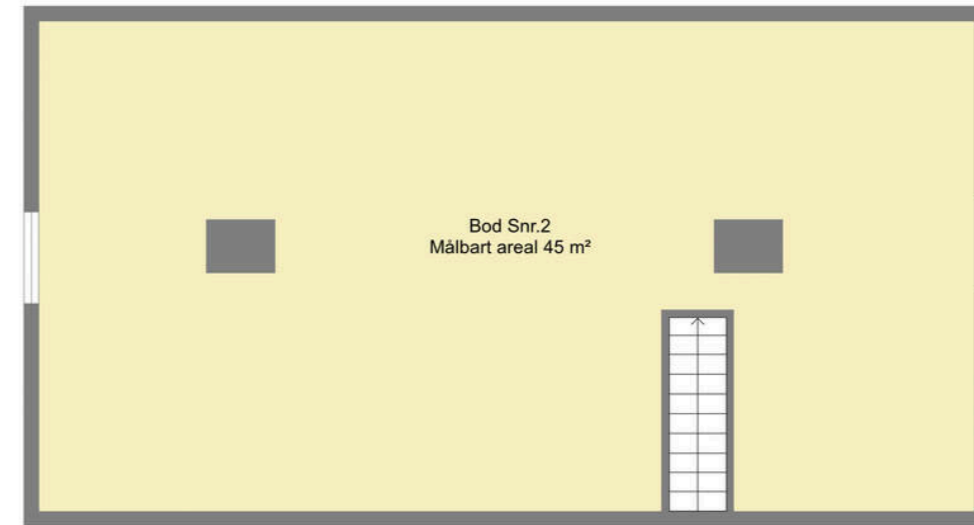
1. Etasje



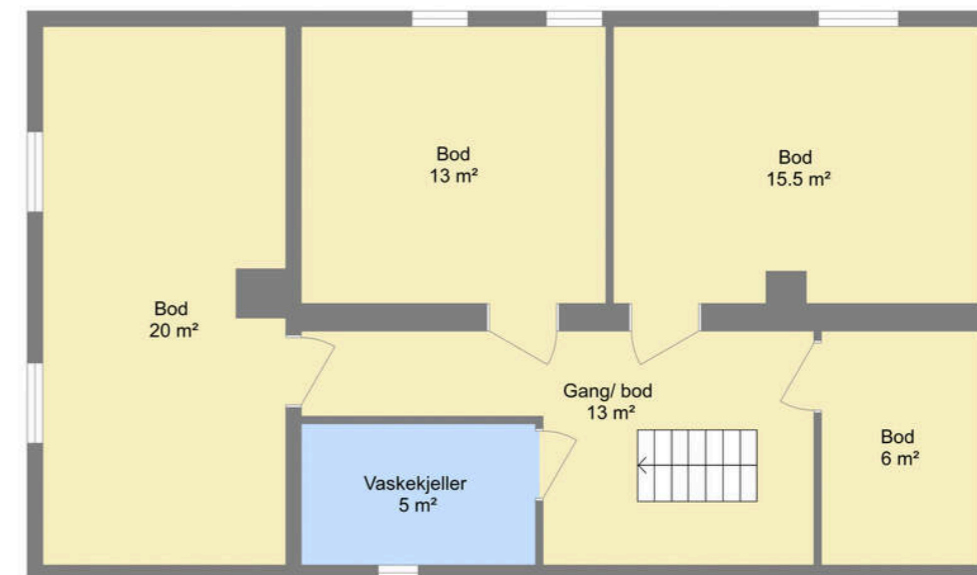
2. Etasje



Loft



Kjeller



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter gjelder for begge seksjonene og er fordelt slik per seksjon:

Vann: Årlig avgift for leilighet 75-149,99 kvm: Kr 8.932,-

Avløp: Årlig avgift for leilighet 75-149,99 kvm: Kr 6.814,-

Branntilsyn/feiling: Årlig avgift kr 380,-

Eiendomsskatt: Kr 4006,-

Renovasjon: Kr 10.801,- (gjelder begge)

Kommunale avgifter

51.065,-

Info formuesverdi

Ligningsverdien har ikke latt seg innhente.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Eiendommen er ikke bebodd av selger. De faste kostnadene vil normalt kunne utgjøre kommunale avgifter, innboforsikring, tv og internett, strøm evt. eiendomsskatt etc. Listen er ikke uttømmende.

Diverse

Eiendommen er rengjort til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort til overtakelse.

Ved seksjonering av 2.etg har bad/wc havnet utenfor de inntegnete linjene. Malvik kommune er informert om dette. Se tegninger i salgsoppgave

Det er ikke opprettet sameiet. Det er ikke engasjert noe forretningsfører.

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

Seksjonen 1 har en seksjonsbrøk på 164/295.

Seksjonen 2 har en seksjonsbrøk på 131/295.

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 salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere 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.

Innbo og løsøre

- Garderobeskap

- Kjøleskap

- Komfyr

- Oppvaskmaskin

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen har ikke ferdigattest.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Best om adkomstrett. Tinglyst 11.05.1993 Dagboknummer 1998-4. Gjelder adkomst over eiendom til gnr 5 bnr 2 og til Dalsvingen 5. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Erklæring sendt for tinglysning. Gjelder erklæring vedrørende vei, vann og avløp over Dalsvingen 3B (gnr 5 bnr 423). Se avtale i salgsoppgave.

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Kjerneinformasjon

Omk. kjøper beskrivelse

5 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

149 840,00 (Omkostninger totalt)

6 099 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringskjema som er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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/>.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av

Kjerneinformasjon

kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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 - 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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Dalsvingen 3A, 7560 Vikhammer

21 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dalsvingen 3A	Dalsvingen 3A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1.juli 2020

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Brattgjerd, Marius Rene

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Side 1

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet dusjkabinett

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hagnes VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye varmtvannstanker

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Frosta VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2025

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Uttak vaskemaskin

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Frosta VVS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Side 2

**Tak, yttervegg og fasade**

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
 2020
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Det ble skiftet et vindu av daværende medeier på dugnad, som er faglært.

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten 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
- Beskriv omfanget
 Noe fukt i mur
- 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

Side 3



- 10.1.2 Årstall
 2025
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Tatt el-kontroll
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Carleif
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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
- 16.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
 2020
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Montert luft til luft varmepumper
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 4



Malvik Varmepumpe

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus i kjeller og på loft

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?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

 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 sjananse for eiendommen eller nrområdet?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name Date
Brattgjerd, Marius Rene 2025-10-21

Identification

 Brattgjerd, Marius Rene

Egenerklæringskjema

Signed by:

Brattgjerd, Marius Rene 21/10-2025 14:32:29 BANKID



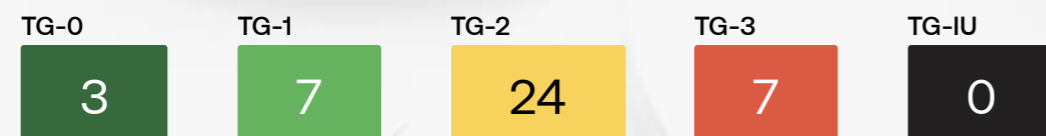
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Dalsvingen 3A 7560 VIKHAMMER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1958
BRA: 295 m²
BRA-i: 295 m²

Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 5 BNR: 363

Espen Sivertsen
Takst-Forum Trøndelag AS

espen@tft.no
99244251

Dalsvingen 3A
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 siltasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/34525>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemethode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Videre gjøres det oppmerksom på at deler av kjellermurer er av teglstein. Teglstein har en høy vann oppsugnings evne.

Som en konsekvens av dette registreres det mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, fuktindikasjoner i vegger. Dette indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Videre registreres det for høyde fukt i skillevegger og nedre del av kjellertrapp. Det ble foretatt hulltaking i panelvegg mot terreng. Det ble i den forbindelse registrert fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

TG3 er satt med bakgrunn i påviste fuktverdier i panelvegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Estimert utbedringskostnader gjelder kun for rivning av innredet kjellervegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører: Vinduer 2.etasje

Oppsummering

Det registreres råte i omramming til vindu mot sør på stue og til vindu på soverom mot nord/vest.

Videre registreres det at vindu til soverom (fra 1976) mot nord/øst har punktert glass og er følgelig slitt.

Med bakgrunn i påviste forhold vil tiltak være påregnelig.

TG3 er satt med bakgrunn i påvist råte i omramming og punktert glass til vindu på soverom.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre vindu på soverom og på kjøkken anbefales. Utskiftning av råte i utvendig omramming må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: Vinduer 1.etasje

Oppsummering

Det registreres råte i omramming til flere vinduer. Det registreres råte i vindu til soverom og i vindu på stue. Videre registreres det at vindu til soverom og kjøkken er følgelig slitt.

Med bakgrunn i påviste forhold vil tiltak være påregnelig.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG3 er satt med bakgrunn i påvist råte i utvendige omramminger høy siltasjegrad.

Anbefalte tiltak

Utskiftninger av eldre vinduer og utskiftning av råde i utvendig omramming må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Kjellertrapp**Oppsummering**

Kjellertrapp har store glipper mellom trinn og rekkverk. Videre mangler en side av trapp rekkverk.

Som en konsekvens av nevnte forhold rundt kapillært opptrekk registreres det forhøyde fuktverdier i nedre del av trappevange.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder**Oppsummering**

Det er etablert 2.stk like bereder fra samme alder i kjeller, det er ikke kjent hvilken som tilhører den vurderte leiligheten.

Det registreres rust og slitasje i en av berederne.

Uavhengig av dette har bereder oversteget forventet brukstid og utskiftning må påregnes.

Varmtvannsbereder er etablert i rom uten sluk og har ikke kontroller avrenning.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må skiftes ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ventilasjon: 2.etasje**Oppsummering**

Soverom mot nord/vest mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventil på yttervegg anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskekjeller (kjeller)**Oppsummering**

Sluk ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst. Tidligere tilstandsrapport opplyser at det er etablert sluk under varmtvannsbereder.

Ved hulltaking registreres det forhøyde fuktverdier i nedre del av skillevegg. Videre registreres avskalling i gulv og fuktindikasjoner i gulv samt vegger. Årsak kan blant annet skyldes nevnte forhold rundt kapillært opptrekk fra grunn.

Rommet har ikke vanntett sjikt, noe som for øvrig ikke er vesentlig på grunn av fritt eksponerte murflater. Det gjøres likevel oppmerksom på at rommet ikke opprettholder dagens krav til våtrom og en oppgradering vil være påregnelig for å oppnå dagens krav til våtrom.

Med bakgrunn i registrerte forhold vil en oppgradering være påregnelig for å oppnå dagens krav til våtrom.

TG3 er satt med bakgrunn i påviste fuktverdier i skillevegg mot vaskekjeller.

Anbefalte tiltak

Oppgradering vil være påregnelig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2**Drenering****Oppsummering**

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det er ikke synlig fuksikring mot front/ inngangsparti av boligen og det er en mulighet for at det ikke ble etablert ny fuksikring mot front av boligen i 2011. Ytterligere undersøkelser rundt dette anbefales.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Det gjøres likevel oppmerksom på at det med bakgrunn i usikkert oppgraderingsår til drenering mot front/ inngangsparti, ikke kan utelukkes redusert funksjon på drenering/ fuksikring.

TG2 er satt med bakgrunn i stedvis motfall/ flatt terreng og usikker tilstand/ alder til eventuell fuksikring mot front av boligen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge om det er utført etablering av ny fuksikring mot front anbefales, eventuelle tiltak må vurderes deretter.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Grunnmur og fundament**Oppsummering**

Det registreres enkelte løse teglstein, under vindu mot sør.

Videre registreres stedvis riss i innvendig grunnmur, utover dette og noe puss avskalling utvendig ble ingen sprekker av konstruksjonsmessig betydning registrert.

TG2 er satt med bakgrunn i løse teglstein og behov for tilsyn/ vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold og tilsyn anbefales. Det er viktig at kjellermurer observeres over tid for kartlegging av eventuelle utviklinger.

Vinduer og dører: Vinduer loft**Oppsummering**

Det registreres fuktmerker i karm og at vinduer tar i karm. Som følger av alder og slitasje må utskiftning påregnes.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer på loft anbefales. I forbindelse med dette anbefales ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjon.

Vinduer og dører: Kjellervinduer**Oppsummering**

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig vedlikehold samt tilsyn.

Yttervegger**Oppsummering**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Videre registreres det at enkelte panelbord er oppsprukket i nedre del.

TG2 er satt med bakgrunn i manglende lufting og på panel med synlige sprekker.

Anbefalte tiltak

Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig vedlikehold og tilsyn av utvendige fasader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)**Oppsummering**

Det ble registrert misfarging i undertak, noe som blant annet kan skyldes tidvis inndriv ved spesielt vind og værforhold samt kondensering. Det ble for øvrig ikke målt noen forhøyde fuktverdier i området på befaringsdagen.

Takkonstruksjon er ikke luftet. Ut ifra byggeåret er takkonstruksjonen marginalt isolert og det er derfor påregnelig med tidvis kondensering.

Utover dette ble ingen synlige tegn til synlige tegn til vesentlige skader registrert på befaringsdagen.

TG2 er satt med bakgrunn i påviste fuktmerker/ misfarginger i undertak.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av tetting rundt pipe og lufting ført over tak anbefales. Videre anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Renner og nedløp**Oppsummering**

Det registreres stedvis drypplekkasje i takrenner og aldringslitasje i takrenner.

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon**Oppsummering**

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. For videre omtale henvises det til punkt "Loft".

Det gjøres oppmerksom på at at kun en taksid ble kontrollert og taksid mot baksid ble ikke kontrollert.

Mot front av boligen registreres noe svai/nedbøy i takflaten. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

TG2 er satt med bakgrunn i eldre konstruksjon uten lufting og behov for ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn av loft og overflater anbefales, videre anbefales ytterligere undersøkelser av overflater mot baksid.

Taktekking**Oppsummering**

Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert rustdannelse på beslag.

Takstein er slitt i overflater og med bakgrunn i alder kan det ikke utelukkes slitasje i underlagspapp samt innfestning og selve lekter.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold anbefales, videre anbefales jevnlig tilsyn av undertak, beslag og takstein som et forebyggende tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn**Oppsummering**

Det registreres skjevheter på ca 25mm ved stue og stedvis knirk i gulv.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

**Etasjeskille og gulv på grunn:
Loft****Oppsummering**

Det registreres det skjevheter på ca 25mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein**Oppsummering**

Selger opplyser en av pipene er plombert. Selger opplyser at det ikke foreligger noen anmerkning er fra feiervesen.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken: 2.etasje**Oppsummering av overflater og innredning**

Det registreres skade i benkeplate. Selv om selve innredning fremstår innredning funksjonell, men på grunn av slitasje i overflater vil tiltak være påregnelig for å oppnå dagens krav til standard.

TG2 er satt med bakgrunn i slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak rundt spesielt benkeplate må påregnes.

Trapp: Felles trapp**Oppsummering**

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Videre registreres det slitte overflater.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet og overflatebehandling er påregnelig.

Avløpsrør**Oppsummering**

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold.

Vannledninger**Oppsummering**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

I påvente av utskiftninger anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.

Elektrisk**Oppsummering**

Det er fremlagt dokumentasjon på utskiftning av sikringssskap. Utover dette foreligger det ikke noen informasjon eller dokumentasjon øvrige deler av anlegget. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

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 eittilsyn) 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.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av opplegg i boligen.

Anbefalte tiltak

Boligen har delvis eldre opplegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad 2.etasje**Oppsummering av overflater**

Det registreres stedvis "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Ved en nivellering måles det flatt gulv. Det er ikke dokumentert oppbrett på membran ved dørterskel og det er usikker om vannsikkerheten er ivarettatt i dette området.

Anbefalte tiltak overflater

Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Baderomsplater avsluttet helt ned mot gulv og det er ikke etablert sokkeflis. Det foreligger ikke noen dokumentasjon på om det er etablert opprett på membran bak baderomsplater og utførelse er dermed usikker.

Sluket er av eldre dato og har oversteget halvparten av forventet brukstid, med bakgrunn i dette vil restlevetiden være usikker.

TG2 er satt med bakgrunn i alder på sluk og usikker utførelse på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Ved en nivellering måles det tilnærmet flatt gulv og det er ikke dokumentert oppbrett på membran ved dørterskel.

Det registreres ufagmessig utførelse i hjørnet til utkassing ved sistene.

Anbefalte tiltak overflater

Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Det gjøres oppmerksom på at dusjkabinett er fuget fast og areal bak samt under ble ikke kontrollert. Med bakgrunn i dette anbefales ytterligere undersøkelser.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres oppmerksom på at dusjkabinett er fuget fast, med bakgrunn i dette ble ikke sluk kontrollert.

Rørgjennomføringer til servant er kun tettet med fugemasse / silikon.

TG2 er satt med bakgrunn i manglende inspeksjon av sluk og behov for ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser av sluk for kartlegging av tilstand anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skadet hjørne samt svellet front til servant innredning. Tidligere tilstandsrapport opplyser at servantplate er løs.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak er påregnelig.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert røykvarslere på loft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.8.2025	22.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: James Dalsvingen AS Tilstedt ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Espen Sivertsen Telefon: 99244251
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: espen@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenester.

Informasjon om boligen

Adresse: Dalsvingen 3A, 7560 Vikhammer
Kommunen: 5031 Gårdsnr: 5 Bruksnr: 363 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1958 - Tidligere prospekt
Bolitetype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Horizontal delt 2-mannsbolig, som er oppført i 2. etasjer med loftet og kjeller. Grunnmur på boligen er oppført i kombinert med tegl/betongstein og plasstøpt betong. Yttervegger over grunnmur er oppført i reisverk i tre, utvendige fasader med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere i trebjelkelag. Taket har saltakform og er tettet med betongstein. Vinduer og balkongdør er med 2-lags isolerglass. Enkelte kjellervinduer består koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Skiftet et vindu i 2.etasje.	Nei
2021	Selger opplyser at dusjkabinett til bad i 1.etasje ble skiftet i 2021.	Nei
2019	2-mannsboligen har opprinnelig 2 piper, Selger opplyser at den ene pipe ikke er i bruk. Videre opplyser tidligere prospekt at den andre pipe ble rehabilitert i 2019 ved nedsenking av innvendig stålrør.	Nei
2013	Tidligere prospekt opplyser at bad i 2.etasje ble oppgradert i regi tidligere eier med hjelp av håndverker.	Nei
2012	Tidligere prospekt opplyser at bad i 1.etasje ble oppgradert i regi tidligere eier med hjelp av håndverker.	Nei
2011	Tidligere prospekt opplyser at drenering og fuktsikring av grunnmur ble oppgradert i 2011.	Nei
1997	Tidligere prospekt opplyser at taktekking ble skiftet i 1997.	Nei
1993	Tidligere prospekt opplyser at utvendig kledning ble skiftet i 1993 og at i den forbindelse ble det foretatt en kontroll av innblåsing av isolasjon som ble foretatt på	Nei

ukjent tidspunkt i trekonstruksjonen.

Tidligere prospekt opplyser følgende om vann og avløpsrør i boligen: VVS- anlegget ble noe oppgradert i 1985. Da ble det skiftet kloakledning fra kjeller til hovedledningen. Videre ble det skiftet vannledning inn til boligen i 1995. Øvrige VVS- anlegg er av ukjent dato.

Nei

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 byggeteknisk 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	295	295	0	0	0
Utvendig bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	299	295	4	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	78	78	0	0	0
1. etasje	86	86	0	0	0
2. etasje	86	86	0	0	0
Loft	45	45	0	0	0
Totalt m²	295	295	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	78	45	33
Totalt m²	78	45	33

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	78	0	78		Gang/ bod, 4 boder og vaskekjeller.
1. etasje	86	86	0	Felles trapperom, gang, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.	
2. etasje	86	86	0	Felles trapperom, gang, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.	
Loft	45	0	45	Loftsbod.	
Totalt m²	295	172	123		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod er ca 4m² og benevnt som BRA-e. Bodareal med adkomst fellesareal er tatt ut i fra mottatt seksjoneringstegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at drenering og fuksikring av grunnmur ble oppgradert i 2011. Det er ikke dokumentert om drenering rundt hele boligen ble oppgradert.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering TG-2

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det er ikke synlig fuksikring mot front/ inngangsparti av boligen og det er en mulighet for at det ikke ble etablert ny fuksikring mot front av boligen i 2011. Ytterligere undersøkelser rundt dette anbefales.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Det gjøres likevel oppmerksom på at det med bakgrunn i usikkert oppgraderingsår til drenering mot front/ inngangsparti, ikke kan utelukkes redusert funksjon på drenering/ fuksikring.

TG2 er satt med bakgrunn i stedvis motfall/ flatt terreng og usikker tilstand/ alder til eventuell fuksikring mot front av boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge om det er utført etablering av ny fuksikring mot front anbefales, eventuelle tiltak må vurderes deretter.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Teglstein, Betongstein
Grunnmur består av betongstein med innslag av teglstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2

Det registreres enkelte løse teglstein, under vindu mot sør.

Videre registreres stedvis riss i innvendig grunnmur, utover dette og noe puss avskalling utvendig ble ingen sprekker av konstruksjonsmessig betydning registrert.

TG2 er satt med bakgrunn i løse teglstein og behov for tilsyn/ vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige vedlikehold og tilsyn anbefales. Det er viktig at kjellermurer observeres over tid for kartlegging av eventuelle utviklinger.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng TG-3

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Videre gjøres det oppmerksom på at deler av kjellermurer er av teglstein. Teglstein har en høy vann oppsugnings evne.

Som en konsekvens av dette registreres det mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, fuktindikasjoner i vegger. Dette indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Videre registreres det for høyde fukt i skillevegger og nedre del av kjellertrapp. Det ble foretatt hulltaking i panelvegg mot terreng. Det ble i den forbindelse registrert fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

TG3 er satt med bakgrunn i påviste fuktverdier i panelvegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Estimert utbedringskostnader gjelder kun for rivning av innredet kjellervegg.

Utbedringskostnader	Under 10 000
---------------------	--------------

6.4 Vinduer og dører: Vinduer 2.etasje

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer mot gavivegg (sør) er datostemplet 2009. Vinduer på stue er datostemplet 2016, 2020. Soveromsvinduer er datostemplet 2023 og 1976. Et vindu på kjøkken er av eldre dato og er ikke datostemplet.	
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres råte i omramming til vindu mot sør på stue og til vindu på soverom mot nord/vest.	
Videre registreres det at vindu til soverom (fra 1976) mot nord/øst har punktert glass og er følgelig slitt.	
Med bakgrunn i påviste forhold vil tiltak være påregnelig.	
TG3 er satt med bakgrunn i påvist råte i omramming og punktert glass til vindu på soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av eldre vindu på soverom og på kjøkken anbefales. Utskiftning av råte i utvendig omramming må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører: Vinduer loft

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på loft er av eldre dato, alder er ukjent.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

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
Det registreres fuktmerker i karm og at vinduer tar i karm. Som følger av alder og slitasje må utskiftning påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer på loft anbefales. I forbindelse med dette anbefales ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjon.	

6.6 Vinduer og dører: Kjellervinduer

Beskrivelse	
Kjellervinduer med koblet glass og 2- lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med 2- lags glass er skiftet på ukjent tidspunkt. Vinduer er av eldre dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig vedlikehold samt tilsyn.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer 1.etasje

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Et vindu på stue mot sør er datostemplet 2017, utover dette er vinduer fra 1976 og eldre/ ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, 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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres råte i omramming til flere vinduer. Det registreres råte i vindu til soverom og i vindu på stue. Videre registreres det at vindu til soverom og kjøkken er følgelig slitt.	
Med bakgrunn i påviste forhold vil tiltak være påregnelig.	
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.	
TG3 er satt med bakgrunn i påvist råte i utvendige omramminger høy slitasjegrad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftninger av eldre vinduer og utskiftning av råte i utvendig omramming må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.	
Videre registreres det at enkelte panelbord er oppsprukket i nedre del.	
TG2 er satt med bakgrunn i manglende lufting og på panel med synlige sprekker.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig vedlikehold og tilsyn av utvendige fasader.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det ble registrert misfarging i undertak, noe som blant annet kan skyldes tidvis inn driv ved spesielt vind og værforhold samt kondensering. Det ble for øvrig ikke målt noen forhøyde fuktverdier i området på befaringdagen.	
Takkonstruksjon er ikke luftet. Ut ifra byggeåret er takkonstruksjonen marginalt isolert og det er derfor påregnelig med tidvis kondensering.	
Utover dette ble ingen synlige tegn til synlige tegn til vesentlige skader registrert på befaringdagen.	
TG2 er satt med bakgrunn i påviste fuktmerker/ misfarginger i undertak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av tetting rundt pipe og lufting ført over tak anbefales. Videre anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis drypplekkasje i takrenner og aldringslitasje i takrenner.	
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. For videre omtale henvises det til punkt "Loft".	
Det gjøres oppmerksom på at kun en taksid ble kontrollert og taksid mot baksid ble ikke kontrollert.	
Mot front av boligen registreres noe sva/ nedbøy i takflaten. Sva/ nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.	
TG2 er satt med bakgrunn i eldre konstruksjon uten lufting og behov for ytterligere undersøkelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn av loft og overflater anbefales, videre anbefales ytterligere undersøkelser av overflater mot baksid.	

6.12 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at takteking ble skiftet i 1997.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det er observert rustdannelse på beslag.	
Takstein er slitt i overflater og med bakgrunn i alder kan det ikke utelukkes slitasje i underlagspapp samt innfestning og selve lekter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold anbefales, videre anbefales jevnlig tilsyn av undertak, beslag og takstein som et forebyggende tiltak.	

6.13 Utstyr på tak

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
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger. Men for bedre sikkerhet for snøras rundt hele boligen kan det fordel etableres snøfangere i forbindelse med eventuell ny takteking.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres skjevheter på ca 25mm ved stue og stedvis knirk i gulv.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: Loft

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres det skjevheter på ca 25mm.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Selger opplyser en av pipene er plombert. Selger opplyser at det ikke foreligger noen anmerkning er fra feiervesen.	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.17 Kjøkken: 2.etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det registreres skade i benkeplate. Selv om selve innredning fremstår innredning funksjonell, men på grunn av slitasje i overflater vil tiltak være påregnelig for å oppnå dagens krav til standard.	
TG2 er satt med bakgrunn i slitasjegrad.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Tiltak rundt spesielt benkeplate må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.18 Kjøkken: 1.etasje

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 slitasje ble ingen vesentlige skader registrert og selv om kjøkken er av eldre årgang framstår kjøkkeninnredning i funksjonell stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Vedlagte tegninger som omhandler boligen er kun tegninger fra seksjoneringen, som ikke er en del av byggesak. Det er vedlagt skriv som omtaler at det ikke finnes ferdigattest. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarslere
Det er ikke etablert røykvarslere på loft.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

6.20 Trapp: Felles trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Videre registreres det slitte overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet og overflatebehandling er påregnelig.	

6.21 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Kjellertrapp har store glipper mellom trinn og rekkverk. Videre mangler en side av trapp rekkverk.	
Som en konsekvens av nevnte forhold rundt kapillært opptrekk registreres det forhøyde fuktverdier i nedre del av trappevang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser følgende: VVS- anlegget ble noe oppgradert i 1985. Da ble det skiftet kloakledning fra kjeller til hovedledningen. Øvrige VVS- anlegg er av ukjent dato.	
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
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold.	

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser følgende: VVS- anlegget ble noe oppgradert i 1985. Vannledning inn til boligen i 1995. Øvrige VVS- anlegg er av ukjent dato.	
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
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I påvente av utskiftninger anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sikringsskap ble skiftet i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	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, branttiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er fremlagt dokumentasjon på utskiftning av sikringsskap. Utover dette foreligger det ikke noen informasjon eller dokumentasjon øvrige deler av anlegget. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.	
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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av opplegg i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har delvis eldre opplegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2023	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0
Varmpumpe fungerte som tiltenkt på befaringdagen.	

6.26 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Vaskekjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1978	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-3
Det er etablert 2.stk like bereder fra samme alder i kjeller, det er ikke kjent hvilken som tilhører den vurderte leiligheten.	
Det registreres rust og slitasje i en av berederne.	
Uavhengig av dette har bereder oversteget forventet brukstid og utskiftning må påregnes.	
Varmtvannsbereider er etablert i rom uten sluk og har ikke kontroll avrenning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereider må skiftes ut.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.27 Ventilasjon: 2.etasje

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Stue, kjøkken og soverom mot nord/vest har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Soverom mot nord/ øst har ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Soverom mot nord/vest mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventil på yttervegg anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.28 Ventilasjon: 1. etasje

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.29 Våtrom: Bad 2.etasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at bad i 2.etasje ble oppgradert i 2013, i regi tidligere eier med hjelp av håndverker.	
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?	Ja
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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres stedvis "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Ved en nivellering måles det flatt gulv. Det er ikke dokumentert oppbrett på membran ved dørterskel og det er usikker om vannsikkerheten er ivaretatt i dette området.	
Anbefalte tiltak overflater	
Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.	
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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Baderomsplater avsluttet helt ned mot gulv og det er ikke etablert sokkeflis. Det foreligger ikke noen dokumentasjon på om det er etablert opprett på membran bak baderomsplater og utførelse er dermed usikker.	
Sluket er av eldre dato og har oversteget halvparten av forventet brukstid, med bakgrunn i dette vil restlevetiden være usikker.	
TG2 er satt med bakgrunn i alder på sluk og usikker utførelse på tettesjikt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.	
Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ventilasjon	
Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Vegg fra kjøkken under kjøkkenskiv er allerede åpen. Ved en inspeksjon ble det ikke registrert noen forhøyde fuktverdier eller skader i dette området.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Våtrom: Vaskekjeller (kjeller)

Det er behov for totalreivering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Sluk ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst. Tidligere tilstandsrapport opplyser at det er etablert sluk under varmtvannsbereider.	
Ved hulltaking registreres det forhøyde fuktverdier i nedre del av skillevegg. Videre registreres avskalling i gulv og fuktindikasjoner i gulv samt vegger. Årsak kan blant annet skyldes nevnte forhold rundt kapillært opptrekk fra grunn.	
Rommet har ikke vannrett sjikt, noe som for øvrig ikke er vesentlig på grunn av fritt eksponerte murflater. Det gjøres likevel oppmerksom på at rommet ikke opprettholder dagens krav til våtrom og en oppgradering vil være påregnelig for å oppnå dagens krav til våtrom.	
Med bakgrunn i registrerte forhold vil en oppgradering være påregnelig for å oppnå dagens krav til våtrom.	
TG3 er satt med bakgrunn i påviste fuktverdier i skillevegg mot vaskekjeller.	
Anbefalte tiltak	
Oppgradering vil være påregnelig.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.31 Våtrom: Bad 1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at bad i 1.etasje ble oppgradert i 2012, utført av regi tidligere eier med hjelp av håndverker.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Ved en nivellering måles det tilnærmet flatt gulv og det er ikke dokumentert oppbrett på membran ved dørterskel.	
Det registreres ufagmessig utførelse i hjørnet til utkassing ved sisterner.	
Anbefalte tiltak overflater	
Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Det gjøres oppmerksom på at dusjkabinett er fuget fast og areal bak samt under ble ikke kontrollert. Med bakgrunn i dette anbefales ytterligere undersøkelser.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at dusjkabinett er fuget fast, med bakgrunn i dette ble ikke sluk kontrollert.	
Rørgjennomføringer til servant er kun tettet med fugemasse / silikon.	
TG2 er satt med bakgrunn i manglende inspeksjon av sluk og behov for ytterligere undersøkelser.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser av sluk for kartlegging av tilstand anbefales.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres skadet hjørne samt svellet front til servant innredning. Tidligere tilstandsrapport opplyser at servantplate er løs.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Tiltak er påregnelig.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt TG-0	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.32 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse	
Det er etablert en frittstående bod på eiendommen.	
Oppsummering av øvrig TG-1	
Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser	

6.33 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.35 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

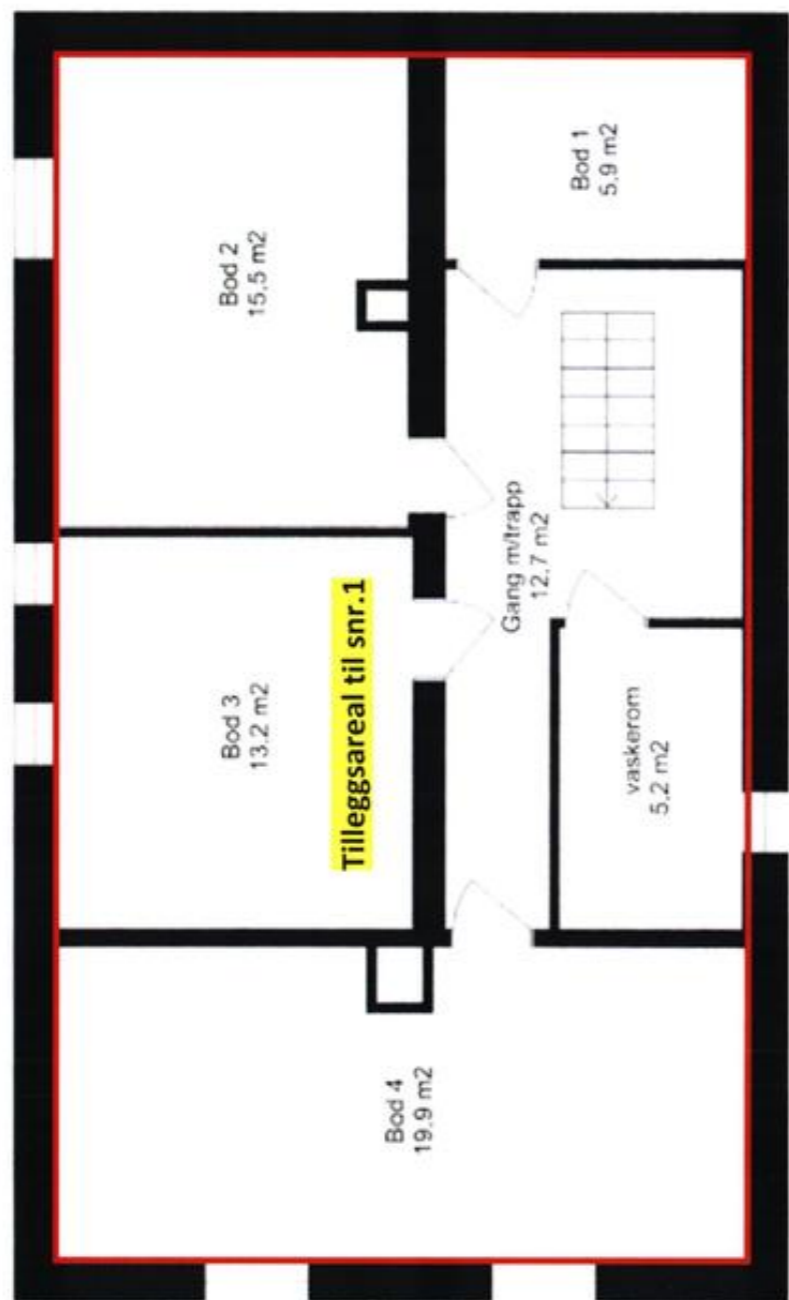
6.36 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

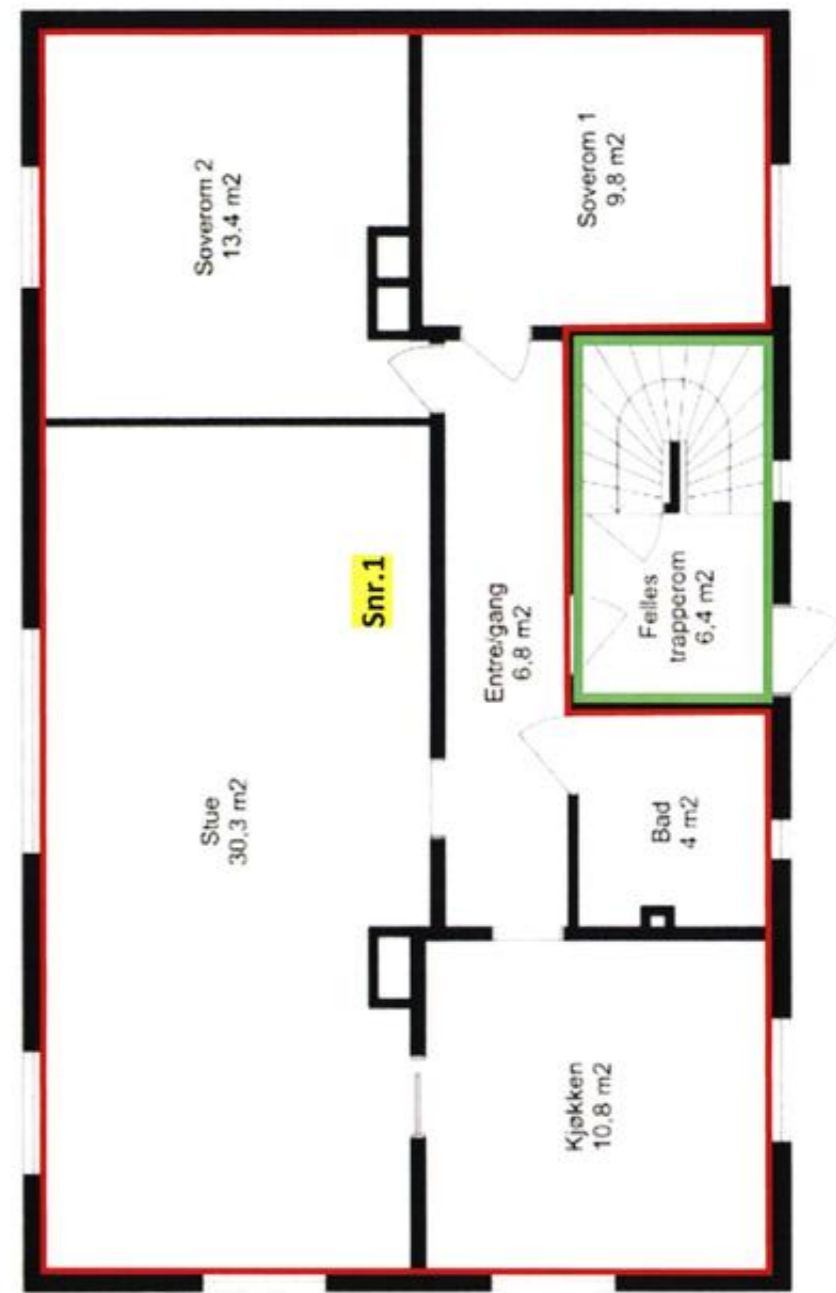
6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

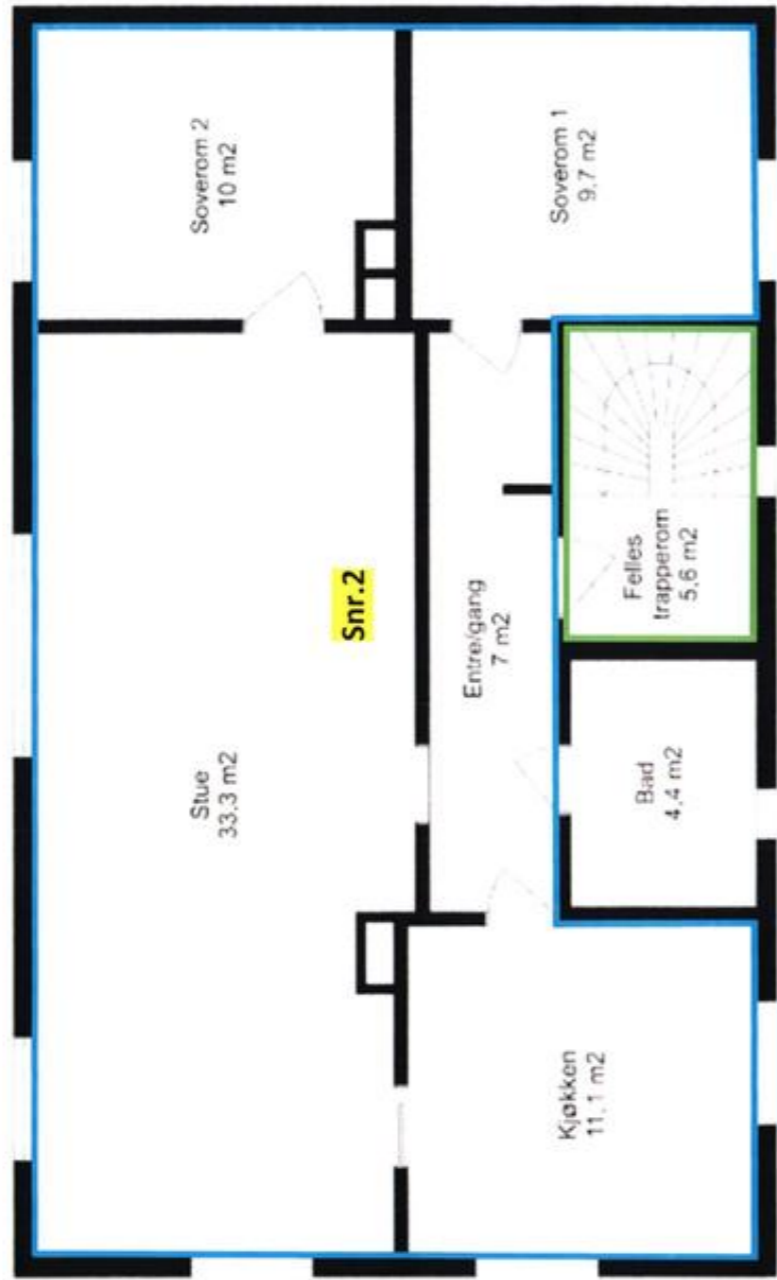
Eierseksjonering
 Gnr.5 Bnr.363
 Tilleggsareal til seksjon nr.: 1
 Kjeller



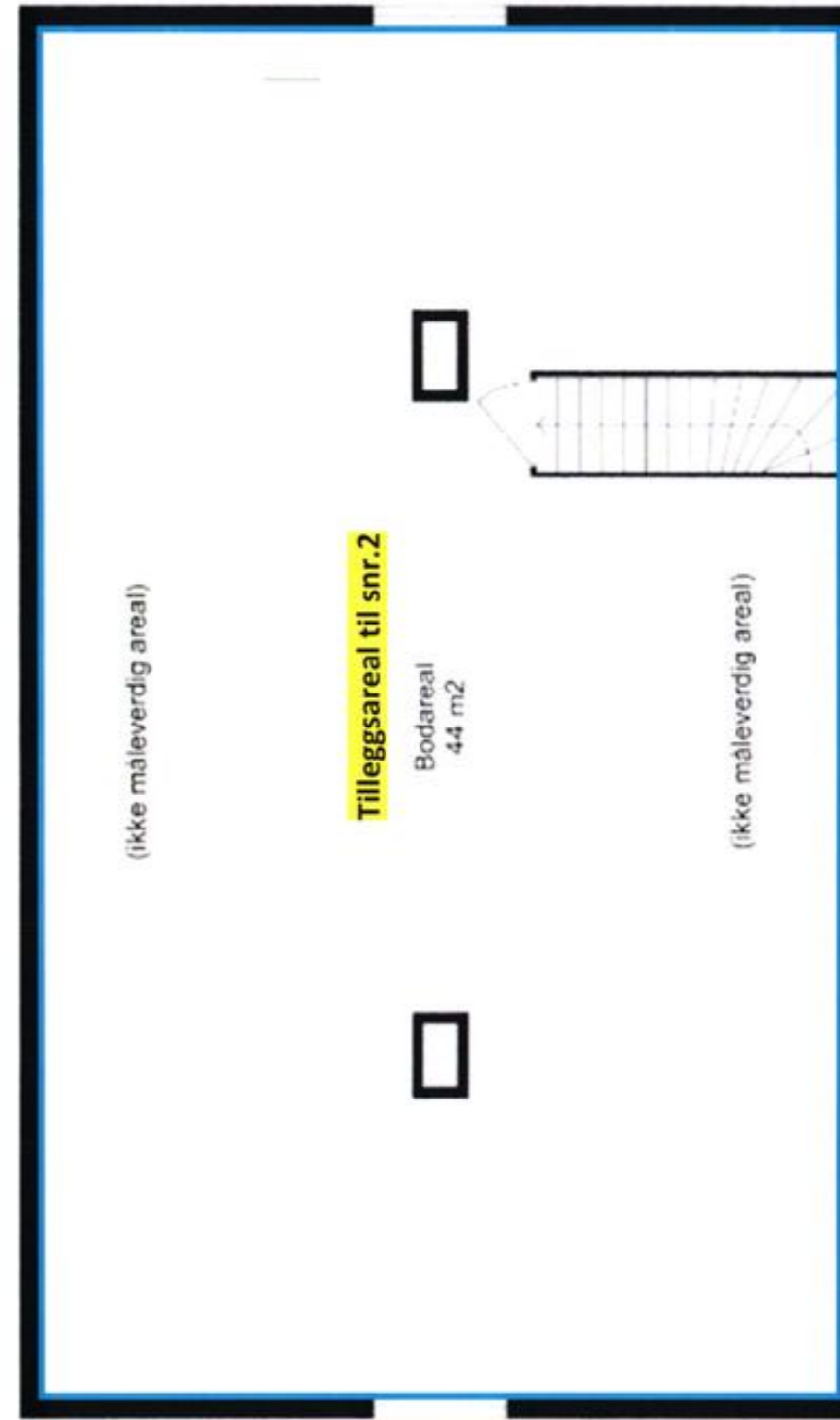
Eierseksjonering
 Gnr.5 Bnr.363
 Seksjon nr.: 1
 Fellesareal
 1.etasje



Eierseksjonering
 Gnr.5 Bnr.363
 Seksjon nr.: 2
 Fellesareal 2.etasje



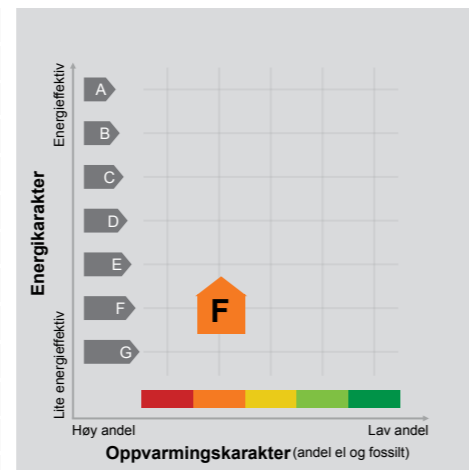
Eierseksjonering
 Gnr.5 Bnr.363
 Seksjon nr.: 2
 Loftetasje





ENERGIATTEST

Adresse	Dalsvingen 3A
Postnummer	7560
Sted	VIKHAMMER
Kommunenavn	Malvik
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	363
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184726092
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-184720
Dato	28.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montering tetningslister**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår: 1958
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 79
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Varmepumpe
 Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

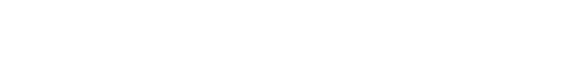
Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilrettelagt-energiattest>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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 nødvendigt. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

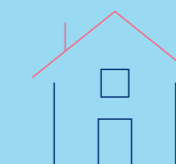
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Dalsvingen 3A og 3B, 7560 VIKHAMMER, Gnr. 5, bnr. 363, i VIKHAMMER kommune, oppdragsnr.: 1300260231
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94005999, e-post: km@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kristoffer Menne

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

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS

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