

PROAKTIV

Leilighet full i
potensial.



DALSVINGEN 3A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

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



VIKHAMMERÅSEN

På Vikhammeråsen bor man i et rolig og veletablert nabolag med nærhet til alt man trenger i hverdagen. Det er kort vei til både skoler, dagligvare, samt tur- og bademuligheter.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dalsvingen 3A, 7560 Vikhammer

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 5, bnr. 363, snr. 1

Prisantydning: 2.890.000,-

Omkostninger: 85.240,-

Totalpris: 2.975.240,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 4/2

BRA: 157 m²

BRA-i: 79 m²

BRA-e: 78 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 498 m²

Kommunale avgifter: 21.526,-

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	26
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
28	32	100	
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, møtekommende og blid. Gikk nøye gjennom salgsprosessen i første møte, og holdt meg hele veien oppdatert om hva som skjedde. Var veldig aktiv i forhold til interessenter, og ikke minst var han en veldig god støttespiller under budgivning til slutt. Jeg kan gi den beste anbefaling!».

Huseier: Kjersti Strand

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

Huseier: Frode Fossvold-Jørum

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

Navn: Solhaug & Reiten AS,

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

Navn: Marianne C Sigerstad

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

Nanv: Andrea Demetriades-Frigård

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

Navn: Frode Thuv Knudsen

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

Nanv: Eyvind W Moen Risnes

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

Huseier:Sanne Løfsnæs Haagensen

”

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

Melger: Kristoffer Menne



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

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

ANSVARLIG MEGLER

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet . Han har vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling. Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet. Kristoffer jobber med salg i Trøndelags områdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune. Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært forøyde kunder. Kristoffer er en sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus. De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell gjennomføring.

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

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

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

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god

rådgiver for deg, enten det er kjøp eller salg av bolig.

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

Megler: **Kristoffer Menne**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



VIKHAMMERÅSEN

Kommune: Malvik / Område: Malvik

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

Beliggenhet

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Vikhammeråsen Linje 79	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 🚗
🏪	Apotek 1 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



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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

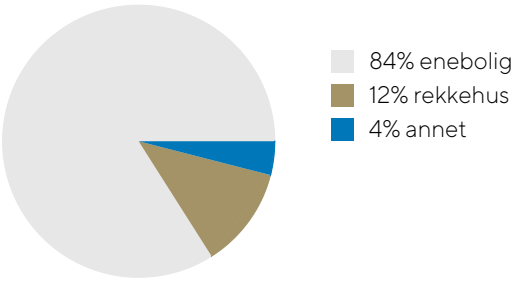
gangavstand fra eiendommen. Det er kort vei til Malvik VGS som kan tilby elektrofag, helse-og oppvekstfag, idrettsfag og studiespesialisering kort vei fra boligen.

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 sikrer lett adkomst til og fra Trondheim sentrum. Gode bussforbindelser med avganger i rushtiden opptil 4 ganger i timen, og 2 ganger i timen ellers gjennom dagen. Kun 10-15 min kjøring til Trondheim og 20 min kjøring til Stjørdal. Det er togforbindelse til Trondheim og Værnes ved Vikhammersentret. Med et godt utviklet sykkelveinett er det muligheter for å sykle på trygge veier både til Trondheim og Stjørdal.

Gode turmuligheter
Malvikmarka og Leistadåsen byr på mange turstier sommer

BOLIGMASSE



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

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

SKOLER

Vikhammeråsen grendaskole (1-4 kl.) 68 elever, 4 klasser	6 min 0.5 km
Vikhammer skole (1-10 kl.) 339 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Saksvik skole (1-7 kl.) 282 elever, 18 klasser	5 min 2.9 km
Vikhammer ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Malvik videregående skole 400 elever	12 min 0.9 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	13 min 10.4 km

BARNEHAGER

Planetringen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Vikhammeråsen barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Vikhammer barnehage (0-5 år) 102 barn	20 min 1.8 km



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 visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL DALSVINGEN 3A

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 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.

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Velkommen inn!

Inn fra det felles trapperommet tar boligen deg imot i en romslig gang. Videre inn i boligen kommer man til en stor stue målt til 30 kvm. Store vinduer gir rommet godt med lysinnslipp. Her er det installert varmepumpe som holder rommet varmt året rundt. Rommet har lyse plater på vegg og tak som gjør det enkelt å innrede med egne møbler og tekstiler.

Kjøkkenet er fradelt fra stuen med skyvedør, samt har egen inngang fra gangen. Kjøkkenet er målt til 11 kvm og oppleves som romslig. Kjøkkenet er innredet med komfyr, servant, oppvaskmaskin og kjøleskap. Innredningen er i en furufarge med tilsvarende benkeplate. Kjøkkenet har også plass til et lite spisebord, perfekt til å spise frokosten.

Boligen kan by på to romslige soverom målt til 13,5 kvm og 9,5 kvm. Her er det godt med plass til innredning både med seng, nattbord og øvrige møblement. Begge rommene har et stort garderobeskap.

Badet er flislagt med hvite flis på vegger og mørk grå flis på gulvet. Det er innredet med servant og brunt underskap med skuffer, speil med oppbevaringsmuligheter, dusjkabinett og toalett.

Leiligheten har medfølgende kjeller med 3 boder og vaskerom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 79 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 78 kvm
- Totalt BRA: 157 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Oppgradering gjort av eier og tidligere eier:

2021: Selger opplyser at dusjkabinett til bad i 1.etasje ble skiftet i 2021.

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.

2012: Tidligere prospekt opplyser at bad i 1.etasje ble oppgradert i regi tidligere eier med hjelp av håndverker.

2011: Tidligere prospekt opplyser at drenering og fuktsikring av grunnmur ble oppgradert i 2011.

1997: Tidligere prospekt opplyser at taktekking ble skiftet i 1997.

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 ukjent tidspunkt i trekonstruksjonen.





Tdligere 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.

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

TG0: 3
TG1: 5
TG 2: 21
TG 3: 3
TGIU: 0

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- 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.

- Taktekking: 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 plumbert. 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 sisterne.

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.

Oppsummering sanitærutstyr: 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 tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

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 opptrekk 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.

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

Energimerking

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.

Strømstøtteordning

Eiendommen er ikke tilknyttet Norgespris.

SOVEROM OG BAD

Boligen har to gode soverom med garderobereskap. Her er det godt med plass til både seng og øvrige møblement. Badet er innredet med servant og brunt underskap med skuffer, speil med oppbevaringsmuligheter, dusjkabinett og toalett.





KJELLER

Boligen har en praktisk kjeller med mye plass til oppbevaring, samt et vaskerom.

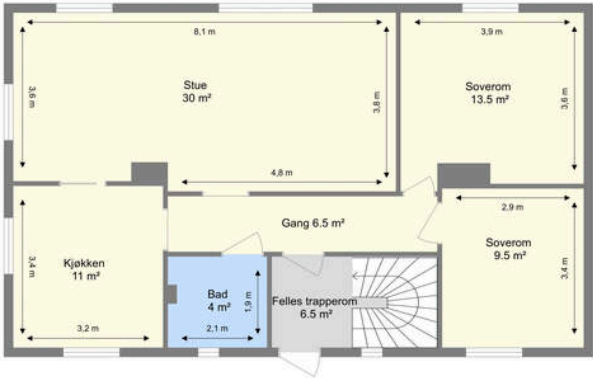


PLANSKISSER

PLANSKISSER



Dalsvingen 3A
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Dalsvingen 3A
Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 498 kvm, Eierform: Eiet tomt

Utstyr

- Kjøleskap
- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- Garderobeskap

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Det er ikke opprettet sameiet.

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

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger

foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

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

Denne seksjonen har en seksjonsbrøk på 164/295.

Forretningsfører

Det er ikke engasjert noe forretningsfører.

Dyrehold

Ikke vedtatt i vedtektene.

Formuesverdi

Ligningsverdien har ikke latt seg innhente..

Felleskostnader

Det er ikke lagt opp noen felleskostnader.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Ingen fellesgjeld eller formue.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Vann: Årlig avgift for leilighet 75-149,99 kvm: Kr 8.932,-
Avløp: Årlig avgift for leilighet 75-149,99 kvm: Kr 6.814,-
Branntilslyn/feiing: Årlig avgift kr 380,-

Eiendomsskatt: For to seksjoner: Kr 10.801,-

Faste løpende kostnader

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.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

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

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Eiendommen har en seksjonsbrøk på 164/295. 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 saglsoppgave.

Reguleringsmessige forhold

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

Eiendommens betegnelse

Gnr. 5 Bnr. 363 Snr. 1 i Malvik kommune

Kjerneinformasjon

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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
72 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,-))
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

85 240,- (Omkostninger totalt)

2 975 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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 oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

James Dalsvingen A

Finansiering

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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8.450,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 1750,- og markedsføringspakke kr. 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 7.589,5,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppkjøret. 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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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 samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS

Org.nr. 983 374 654

Ansvarlig megler: Kristoffer Menne

Lånevilkår

Ingen lån.

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 egenerklæringsskjemaet.

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

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



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.

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

PROAKTIV.NO35



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 avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?



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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ 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.

Egenerklæringsskjema

Name

Brattgjerd, Marius Rene

Date

2025-10-21

Identification

 Brattgjerd, Marius Rene

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Brattgjerd, Marius Rene

21/10-2025
14:32:29

BANKID

Dalsvingen 3A

7560 VIKHAMMER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1958

BRA: 157 m²

BRA-i: 79 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

5

TG-2

21

TG-3

3

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 5 BNR: 363 SNR: 1

Espen Sivertsen

Takst-Forum Trøndelag AS

espen@tft.no

99244251

Dalsvingen 3A

7560 Vikhammer

PROAKTIV.NO

41

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som 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 slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. 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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34912
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Vinduer og dører: Vinduer 1.etasje
- Trapp: Kjellertrapp
- Våtrom: Vaskekjeller (kjeller)

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Vinduer og dører: Vinduer loft
- Vinduer og dører: Kjellervinduer
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Etasjeskille og gulv på grunn: Loft
- Ildsted/Skorstein
- Trapp: Felles trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom: Bad 1.etasje

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	21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	James Dalsvingen AS	Tilstede 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 forellgge 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				
Kommunenr:	5031	Gårdsnr:	5	Bruksnr:	363
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1958 - Tidligere prospekt				
Boligtype:	Bolig				

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Horisontal delt 2-mannsbolig, som er oppført i 2. etasjer med loftet og kjeller. Grunnmur på boligen er oppført i kombinert med tegl/betongstein og plassenbetong. 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.

Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
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
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 ukjent tidspunkt i trekonstruksjonen.	Nei
	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.	Nei

Videre ble det skiftet vannledning inn til boligen i 1995. Øvrige VVS- anlegg er av ukjent dato.

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 byggteknisk 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	78	0	78	0	0
1. etasje	79	79	0	0	0
Totalt m²	157	79	78	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	79	79	0	Gang, 2 soverom, kjøkken, stue og bad.	
Totalt m²	79	79	0		

Kommentar til arealberegning

Utvendig felles bod på ca 4m² er ikke medregnet i arealet. Selger opplyser at kjeller areal tilhører seksjonen og arealet er benevnt som BRA-e. Kjeller inneholder gang/ bod, 4 boder og vaskekjeller.

Felles trapperom og fellesareal tilhørende nabo seksjon er ikke medregnet.

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 futksikring 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	
Jevnlig 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-2
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 samt gulv. Dette indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Videre registreres det forhøyde fuktverdier i skillevegger og nedre del av kjellertrapp.	
TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at fortsatt benyttes som en grovkjeller og begrense lagring av organiske materialer direkte mot grunnmurs overflater. Videre anbefales jevnlig tilsyn av kjellerareal som et forebyggende tiltak.	

6.4 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 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?	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.	

6.5 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 karmer, 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.

6.6 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 omramninger 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

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

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

6.9 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 aldriingslitasje 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 taktekking.	

6.10 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 at kun en takside ble kontrollert og takside mot bakside 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 / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn av loft og overflater anbefales, videre anbefales ytterligere undersøkelser av overflater mot bakside.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at taktekking 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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	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.	

6.12 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 taktekking.	

6.13 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.

6.14 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.	

6.15 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 innsisert 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.	

6.16 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

6.17 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 røykvarsler
Det er ikke etablert røykvarslere på loft.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

6.18 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.	

6.19 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 opptrekkk registreres det forhøyde fuktverdier i nedre del av trappevange.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.20 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.	

6.21 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.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
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.	
Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn med avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som nevnt henvises det til utarbeidet el rapport og utbedring av påviste avvik anbefales.	

6.23 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 befaringsdagen.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskekjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.25 Ventilasjon: 1. etasje

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

6.26 Våtrom: Vaskekjeller (kjeller)

Det er behov for totalrenovering 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 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

6.27 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 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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (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 sisterne.	
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 sisterne 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
------------------------	-----

6.28 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	

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Balkong, terrasse, platting
- Toalettrom
- Vannbåren varme

Dalsvingen 3A

7560 VIKHAMMER

Tilstandsrapport

Eierskifte

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

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	7	25	5	0

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som 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 slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. 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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Vinduer og dører: Vinduer 2.etasje
- Vinduer og dører: Vinduer 1.etasje
- Trapp: Kjellertrapp
- Ventilasjon: 2.etasje
- Våtrom: Vaskekjeller (kjeller)

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Vinduer og dører: Vinduer loft
- Vinduer og dører: Kjellervinduer
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Etasjeskille og gulv på grunn: Loft
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken: 2.etasje
- Trapp: Felles trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk

- Våtrom: Bad 2.etasje
- Våtrom: Bad 1.etasje

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	21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	James Dalsvingen AS	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	---------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Espen Sivertsen

Telefon:

99244251

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

espen@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

TAKST-
FORUM

TRØNDELAG

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 forellgge 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				
Kommunenr:	5031	Gårdsnr:	5	Bruksnr:	363
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	
Byggeår:	1958 - Tidligere prospekt				
Boligtype:	Bolig				

Generell beskrivelse av boligen:		
Byggemåte: Horisontal delt 2-mannsbolig, som er oppført i 2. etasjer med loftet og kjeller. Grunnmur på boligen er oppført i kombinert med tegl/betongstein og plassøpt 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 tekktet 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 fuksikring 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 byggteknisk 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen 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.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

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 futksikring 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	
Jevnlig 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-2
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 forhøyde fuktverdier i skillevegger og nedre del av kjellertrapp.	
TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at fortsatt benyttes som en grovkjeller og begrense lagring av organiske materialer direkte mot grunnmurs overflater. Videre anbefales jevnlig tilsyn av kjellerareal som et forebyggende tiltak.	

6.4 Vinduer og dører: Vinduer 2.etasje

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer mot gavlvegg (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 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 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 skjevhetet/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 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 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 taktekking.	

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 at kun en takside ble kontrollert og takside mot bakside 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 / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn av loft og overflater anbefales, videre anbefales ytterligere undersøkelser av overflater mot bakside.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at taktekking 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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	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 taktekking.	

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 teglstainspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglstainspiper 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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
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 opptrekkk registreres det forhøyde fuktverdier i nedre del av trappevange.	
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	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er gjennomført en elkontroll av hele boligen datert 28.08. 2025. Rapporten inneholder flere TG2 avvik og tiltak er påregnelig. For detaljert informasjon rundt tilstanden av elektriske anlegget henvises det til rapport utført av Carleif elektro.	
Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn med avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som nevnt henvises det til utarbeidet el rapport og utbedring av påviste avvik anbefales.	

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
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
Varmepumpe fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskekjeller og på loft
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2025

Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

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 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.	
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 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
Vegg fra kjøkken under kjøkkenvask 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 totalrenovering 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 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 vannnett 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 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)?	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 sisterne.	
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 sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres skadet hjørne samt svullet 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 Ikke relevante bygningsdeler

- Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:
- Krypkjeller
 - Støttemur
 - Balkong, terrasse, platting
 - Toalettrom
 - Vannbåren varme





Attestert kopi av dok.nr. 1993/1998/66
Attestingstidspunkt 2025-10-23 10:45

Side 1 av 2

Rett kopi

NORDRE EIENDOM AS

Bjørn J. Sønderud

Returneres til:

NORDRE

NORDRE EIENDOM A/S

Skjøte

1)

REGISTRERT

1 1. 05. 93

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. | Kommunenavn

Gnr. | Bnr.

Festnr.

Seksjonsnr.

Ideell andel

1663 | Malvik

5 | 363

Omsætningen gjelder bygg på festet grunn

☐ Ja

☒ Nei

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygd

☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:

☐ B Bolig-eiendom

☐ F Fritids-eiendom

☐ V Forretning/kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. vei

☐ A Annet

Type bolig:

☐ FB Frittliggende bolig

☐ TB Tomannsbolig

☐ RK Rækkehus/kjede

☐ BL Blokkleilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr.

Utløst til salg på det frie marked

☐ Ja

☒ Nei

Omsettingstype:

☐ 1 Fritt salg

☒ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspropriasjon

☐ 4 Tvangsauksjon

☐ 5 Skifteoppgjør

☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr. 387.000,- kronertrehundreogåttisjutusen 00/100-----

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾

Navn

Ideell andel

15 02 12

Inger Vikhammermo

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾

Navn

Ideell andel

05 09 45

Ingeborg Amundsen

6. Særskilte avtaler⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Eiendommen skal ha felles avkjørsel/vegrett med gnr. 5, bnr. 2, slik at adkomst til Dalsvingen 5 ivaretas.

2. Eventuelle eksisterende almenningsrett deles mellom gnr. 5, bnr. 2 og bnr. 363 med en halvpart på hver.

3. Dersom Ingeborg Amundsen selger eiendommen eller deler av den, skal søsteren - Åse Vikhammermo - ha forkjøpsrett på ellers like vilkår.

4. Gnr. 5, bnr. 2 skal ha rett til å benytte samme utkjørsel i hovedveg som gnr. 5, bnr. 363.

5. Inger Vikhammermo skal ha fri livsvarig boret.

Doknr: 1998 Tinglyst: 11.05.1993 Emb. 066

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

På lager: Sentrum Trykk A.s. tlf. (07) 92 20 88

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 1993/1998/66
Attestingstidspunkt 2025-10-23 10:45

Side 2 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

☒ Jeg/vi er ugift(e)

☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Vikhamar 1-3-93

Utsteders underskrift⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Inger Vikhammermo

Inger Vikhammermo

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hans Rasmus Brodtkorb

ADVOKAT

Adresse

M. N. A

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

94

DALSVINGEN 3A

PROAKTIV.NO

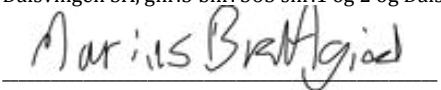
95

Erklæring private rettigheter Dalsvingen 3.
Den til enhver tids eier av eiendom Dalsvingen 3A gnr/bnr 5/363 snr.1 og 2 gir eiere av nyopprettet og fradelt parsell på Dalsvingen 3B (gnr 5 bnr 423) rett til å føre opp og vedlikeholde bygningsmasse i minsteavstand på 2.2 meter fra felles eiendomsgrense som vist på vedlagte situasjonsplan.



Den til enhver tids eier av Dalsvingen 3B (gnr 5 bnr 423), gir den til enhver tids eiere av eiendom Dalsvingen 3A (gnr.5 bnr. 363 snr.1 og 2) rett til å føre opp og vedlikeholde bygningsmasse i eiendomsgrense som vist på vedlagte situasjonsplan. Dalsvingen 3A (gnr.5 bnr. 363 snr.1 og 2) gis også adkomstrett over Dalsvingen 3B, samt rettighet til påkobling av vann og avløpsledninger ut i Dalsvingen. Vedlikeholdskostnader og framtid oppgraderinger på vei deles mellom alle tre partene
Tinglyst erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Malvik kommune.

Dalsvingen 3A, gnr.5 bnr. 363 snr.1 og 2 og Dalsvingen 3B, gnr 5 bnr 423


James Dalsvingen AS, orgnr 925 202 894 v/ Marius Brattgjerd

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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i 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, 7560 Vikhammer. Gnr. 5, bnr. 363, snr. 1 i oppdragsnr.: 79250271
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94 00 59 99, e-post: Km@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kristoffer Menne

Avd. leder nybygg / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
94 00 59 99
Km@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Sentrum

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