

PROAKTIV

Superkoselig familiebolig

I et attraktivt og barnevennlig
nabolag



GIMSMARKVEGEN 77



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

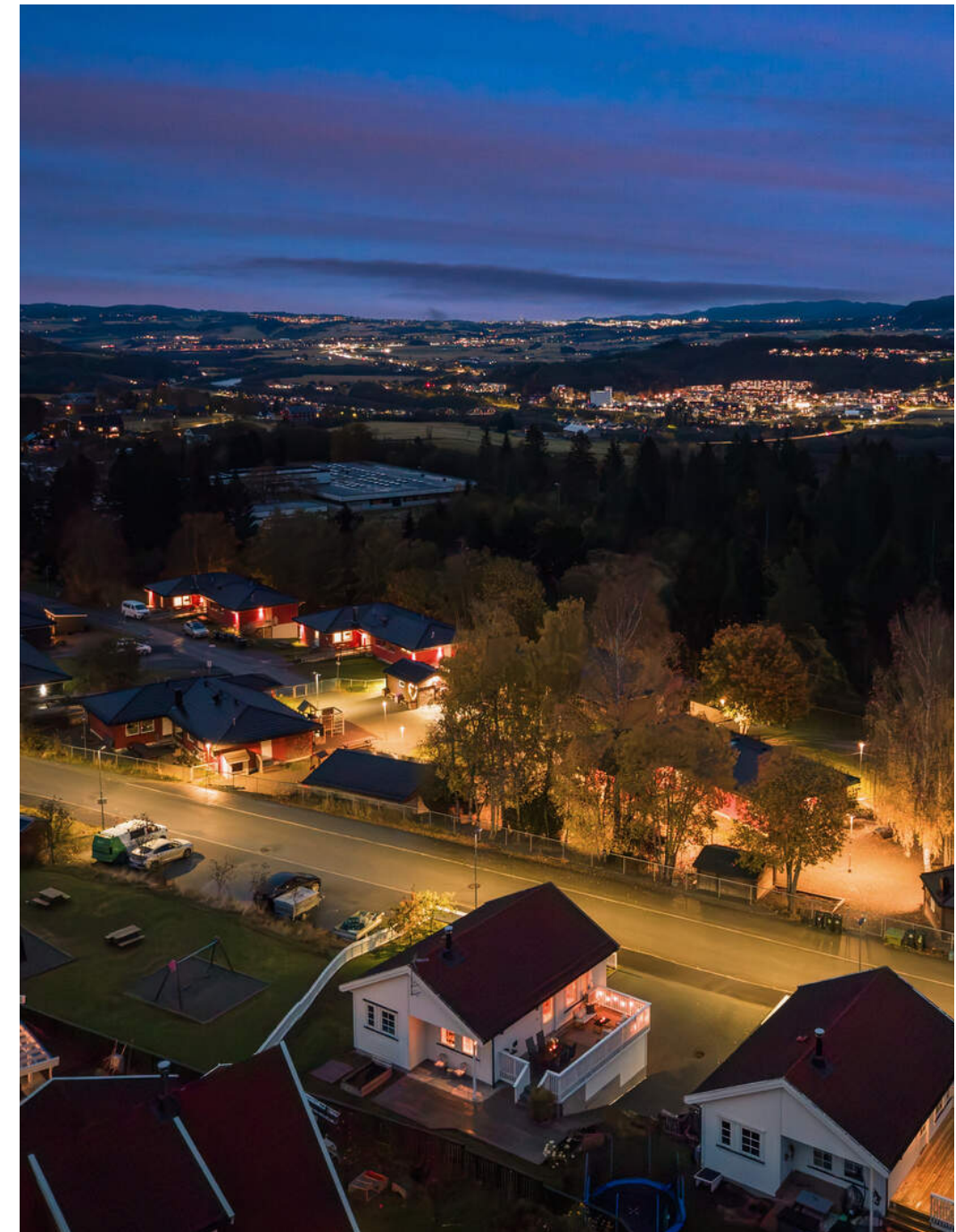
BUSKERUD

- **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



GIMSMARKVEGEN 77

INNOLDSRIK OG MODERNE FAMILIEBOLIG FRA 2013 BELIGGENDE I
ET FAMILIEPERFEKT NABOLAG. STOR HAGE MED SOL FRA MORGEN
TIL KVELD. CARPORT MED ELBILLADER.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gimsmarkvegen 77, 7227 GIMSE

Gnr./Bnr.: Gnr. 35, bnr. 81, i Melhus kommune

Prisantydning: 5.090.000,-

Omkostninger: 147.240,-

Totalpris: 5.237.240,-

Kommunale avgifter: 25.151,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2013

Rom/soverom: 5/4

BRA: 123 m²

BRA-i: 117 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i carport og gårdsplass.
Det er etablert to stk. elbillader i carport.

Tomt: 467.5 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Ditt nye hjem?	Nærområdet	Intervju med selger
12	16	22	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
56	61	100	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

"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."

Eiendomsmegler MNEF:
Oscar Kirkevollen



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

DITT NYE HJEM?

Selger har eid boligen siden 2024 og har opp gjennom årene pleid boligen godt, men nå er tiden inne for at en ny familie tar over huset. Boligen fremstår som svært innholdsrik med en særdeles god planløsning. Det og et godt naboskap og et trygt og barnevennlig nabolag. Området består av flere barnefamilier og med de korte avstandene til de ulike funksjonene, er dette en utmerket bolig for barnefamilien.

Velkommen til Gimsmarkvegen 77. Eneboligen fra 2013 er den perfekte familieboligen for deg som ønsker å bo i et barnevennlig og etablert nabolag, med moderne kvaliteter.

For familien med behov for fire soverom, en nydelig hage som strekker seg rundt boligen og særdeles korte avstander til barnehage og skole er dette den perfekte boligen for dere. Boligen holder en god standard og er godt vedlikeholdt og oppgradert i nyere tid.

Gimsmarkvegen har opplevd stor vekst i løpet av de siste par årene og det er ikke vanskelig å forstå med de mange kvalitetene man får når man bor her. Området karakteriseres som stille og fredelig, det er et hyggelig naboskap og barnehage/skole- og aktivitetstilbudene er mange.

Her er det godt og trygt å bo.

Her flytter man rett inn i et innbydende hjem med klare familiekkvaliteter som bl.a.:

- Fire romslige og gode soverom.
- En åpen og lys stue med varmepumpe og peis.
- Et romslig og flislagt bad, vaskerom og eget toalettrom.
- Gode parkeringsmuligheter på eiendommen og i carport (utstyrt med to elbilladere).
- Svært gode solforhold fra soloppgang til ca. kl 21.00.

Eiendomsmegler MNEF
Oscar Kirkevollen



MELHUS/GIMSE

Kommune: Melhus / Område: Melhus/Gimse

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

Nærhet til dagligvarebutikk og Melhus Torg
Fra Gimsmarkvegen 77 bruker man ca. seks minutter med bil til nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000 Gaula. Melhus sentrum og Melhustorget ligger ca. 5 km unna og her finner man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Nye Melhustorget kjøpesenter åpnet i April 2024 og ligger i sentrum av Melhus. Et utvidet og moderne senter med matopplevelser, butikker og sosiale møteplasser. Her finner man større kjedebutikker og mindre, lokale forhandlere som bl.a. Rema 1000, apotek, jernvarehandel, butikker innen kosmetikk og klær, kaféer, restauranter og vinmonopol. I sentrum finner man i tillegg tannklinikk, flere restauranter, Coop Extra, legesenter, bank, treningssenter, bibliotek og kino.



OFFENTLIG TRANSPORT

Trøndertun	7 min	0.6 km
Melhus skysstasjon	6 min	3.1 km
Trondheim S	26 min	24.6 km
Trondheim Værnes	46 min	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gaula	5 min
PostNord	2.6 km
Coop Extra Melhus	6 min

VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Melhus	6 min

SPORT

Tambartun kompetansesenter	5 min	0.5 km
Gauldal folkehøgskole gymsal	9 min	0.8 km
Impuls Treningssenter Melhus	6 min	
GymPlus Melhus	6 min	



Om kort tid vil det også bli mulig å handle på en helt ny Bunnpris, som kommer i forbindelse med utbyggingen av Gimsetoppen.

Om en skulle ønske et enda større utvalg tar det femten minutter med bil til Tillerflata som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesentre.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Barnehage/Skole/Fritid

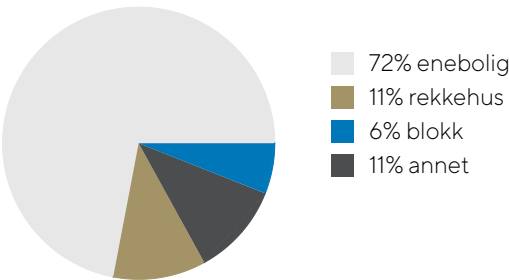
Boligen sogner til Brekkåsen barneskole med elever fra 1-7. trinn og Gimse ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Barneskolen, på lik linje som ungdomsskolen, fokuserer på trivsel, trygghet og tilhørighet for alle.

Tambartun barnehage ligger like over veien fra boligen. Tambartun har syv avdelinger som består av tre småbarnsavdelinger med ni barn og tre voksne per avdeling. To mellomavdelinger med barn fra 2-4 år og to naturavdelinger med tolv barn på 4-5 år og to voksne per avdeling. Barnehagen befinner seg i naturskjønne omgivelser, omkranset av skog. Barnehagen fokuserer på et trygt og godt barnehagemiljø, med fokus på vennskap og gode relasjoner. Idrettsbarnehagen ved Brekkåsen skole er en barnehage med seks avdelinger med totalt 87 barn. Den har en flott beliggenhet ved Brekkåsen stadion med to kunstgressbaner og kjempefine turområder rett i nærheten. Området bugner av muligheter for barnefamilien og man kan velge blant flere barnehager.

For den som er glad i idrett, natur og friluftsliv er Melhus et perfekt sted å bosette seg. Kommunen har et bredt utvalg av aktiviteter i form av idrettslag, motorferdsel, idrett- og svømmehaller, aktivitetspark og skøytebaner.

I Melhus kommune har man ubegrenset tilgang på turer i vakre omgivelser i skog og mark. Destinasjoner som Litlfjellet, Vassfjellet og Vassfjellhytta. Topptur til Våttåsen er en meget attraktiv tur som enkelt nås til fots fra boligen. Turen til Våttåsen går på tydelig, men umerket kjerrevei og sti. Fra toppen av Våttåsen kan man nyte en flott utsikt i flere retninger og mot Vassfjellet Følger man stien videre kommer man omsider til Storknuken og Gråskarven, før turen går rundt og ned igjen. Toppturen til Våttåsen er en yndet turdestinasjon for barnefamiliene og et flott tilbud for alle som er glade i frisk luft og natur. Oppmerkede turstier på sommerstid som går forbi søreggen og opp fra Loddgarden. Rasteplasser ved Øyvindtjønna og utsiktsposter ved Higeråsen. Mulighetene er mange når man bor på Melhus.

BOLIGMASSE



Idrettslagene tilrettelegger for mange aktiviteter for store og små, som både er sosialt og bidrar til aktivitet i hverdagen. Melhus IL som største idrettslag i Melhus tilbyr bl.a. fotball, allidrett, basket, håndball, innebandy, orientering, ski, styrkeløft, svømming og volleyball.

Melhus kommune er også i gang med å utarbeide en ny aktivitetspark på Monsstuflata/Hallflata på Gimse. Denne skal være et lavterskel tilbud for innbyggerne og ble vedtatt tilbake i november 2023.

På vinterstid er veien kort til Trondheimsregionens største alpinanlegg, Vassfjellet skisenter. I tillegg til at det flere steder i Melhus blir preparert skøytebaner på frivillig basis. Det finner man bl.a. på Varnbu, Kosekroken barnehage, Brekkåsgata og Hølonda utebane. Trives man best i preparerte langrennsløyper har man flere valgmuligheter i alle himmelretninger. De fineste maskinpreparerte løypene finner man i starten av Bellsåsen og rundt Djupsjøen, Dullum rundt Gråskarven og Vassfjellet.

Skolekrets

Brekkåsen barneskole og Gimse ungdomsskole.

SKOLER

Brekkåsen skole (1-7 kl.) 192 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Gimse skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	4 min 2.4 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 26 klasser	22 min 1.9 km
Melhus videregående skole 560 elever	21 min 1.9 km
Øya videregående skole 160 elever	10 min 8.2 km

BARNEHAGER

Tambartun barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 0.4 km
Kosekroken barnehage (1-6 år) 32 barn	11 min 0.9 km
Brekkåsen idrettsbarnehage (0-5 år) 88 barn	21 min 1.7 km



Offentlig Kommunikasjon

Det er bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. Direktebuss (71-bussen) tar en til Trondheim sentrum, det samme gjør turbussen (340/440). Reisetiden er på en time fra Gimsmarkvegen 77. For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no. Melhus skysstasjon er også stoppested for passasjertog til bl.a. Oslo i sørgående retning og Værnes i norgående retning. Se www.vy.no for togavganger.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i gimsmarkvegen, hovedsakelig bestående av eneboliger og mindre leilighetsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Livet i Gimsmarkvegen...

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Silje og Arve

Når kjøpte dere eneboligen i Gimsmarkvegen 77?
November 2024 signerte vi kontrakten.

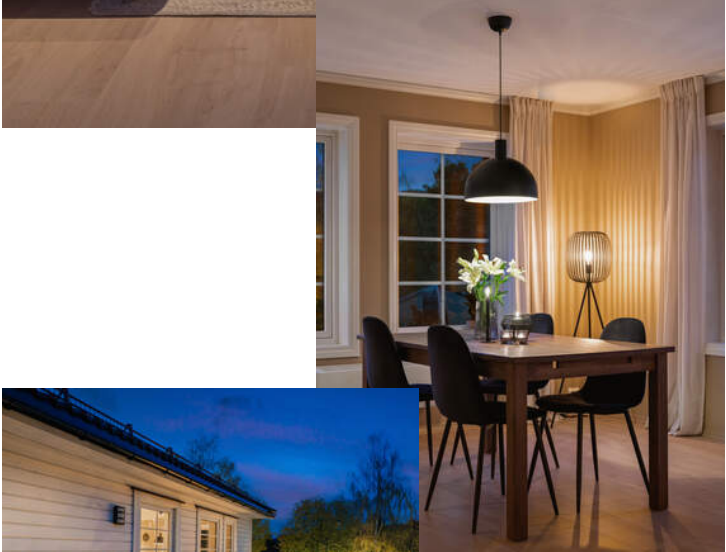
Hva var avgjørende for valget deres den gangen?
Beliggenhet, enkelt å komme seg rundt. Kort til Trondheim sør. Svært gode solforhold. Fint med natur rundt, og skog å gå i. Gode muligheter mtp kollektivtransport, og tog til flyplass. Nyere standard. Stor tomt og hage. Solforhold. Planløsning.

Hva har dere satt mest pris på her i området?
Silje – En av de tingene jeg har satt mest pris på er hvor enkelt det har vært å komme seg til Melhus sentrum med bussen, for en kaffekopp på en av de koselige kaféene. Om sommeren har vi syklet ned til elva for å bade og om vinteren benytter vi oss av skiløypene i nærområdet.

Arve - Jeg har satt veldig stor pris på nærheten til skog og naturstiene bak huset. Her har vi gått utallige turer. Og nærheten til barnehagen på andre siden av veien, ypperlig for en barnefamilie med så korte avstander til skole og fritidsaktiviteter. Vi har også benyttet oss mye av svømmehallen.

Hva har vært din favorittplass på eiendommen? Hva er du mest fornøyd med?
Silje – Min favorittplass har definitivt vært i hagen hvor jeg har kunnet dyrke egne urter og bær.

Arve - Det har vært veldig behagelig å sitte i rolige omgivelser på terrassen og nyte en kopp kaffe en fin sommerdag. På baksiden har vi også en koselig solkrok hvor vinden ikke treffer.



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området rundt?

Vår: Våren er kjempefin i nabolaget. Det er her bladene begynner å komme tilbake på trærne og den skognære følelsen virkelig kommer tilbake. Barnehagen har bygget to gapahuker i skogområdet som er veldig fint til korte turer.

Sommer: Om sommeren når gradestokken stiger har vi ofte tatt sykkelene ned til elva for å bade. Det er heller ikke langt til Storsand hvor vi har en kjempefin badestrand. I området er det mange fine turområder og en gåtur opp til Vassfjellet er å anbefale!

Høst: Høsten byr på kjempefine høstfarger rundt huset og i skogen. Været kan være veldig varierende og da er det fint å krype inn under pleddet i sofaen til knitringen i peisen.

Vinter: Om vinteren er det flere fine skiløyper i området for både korte og lengre turer. Melhus har også flere skøytebaner for barna som er veldig populære om vinteren. Er du glad i alpint så er det også kort vei til Vassfjellet. Ekstra godt er det også at brøyting av vei blir håndtert av velforeningen, og årstiden krever lite vedlikehold.

Hvordan er solforholdene? Når får du sola på uteplassene og når forsvinner den (ca. klokkeslett)?

Sommer: Solen går opp grytidlig rundt 03:30 og ned rett over kl 21. Om sommeren har vi solen hele dagen.

Vår (slutten av mars): ca 07:15 til 17:15.

Vinter (slutten av desember): ca 10:30 til 12:00.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Rolig og god beliggenhet.
Stor og god tomt.
Innholdsrik med god planløsning.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL GIMSMARKVEGEN 77

Boligen har en nydelig og familieperfekt beliggenhet rett ved barnehagen og lekeplass. Tomten er romslig og byr på en stor og frodig hage der de minste kan løpe barbeint rundt på gresset. Gruslagt gårdsplass og flere gjesteplasser ved huset.

Parkering

Parkering i carport og gårdsplass.
Det er etablert to stk. elbillader i carport.

Tomtestørrelse

467,50 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt, opparbeidet med gruslagt gårdsplass og parkering i carport, solrike grøntarealer som strekker seg fra fremsiden av boligen og rundt opp bak.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i to etasjer. Boligen har en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag, og det er montert vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Onsdag, 30. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

ELEKTRISITET

Pkt. 10 - Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2025. Montert spotter på bad, gang nede og stue. Lampe med 3 trinns dimmefunksjon montert på WC, og hengelampe over spisebord. Utført av eier med elektriker fagbrev.





VELKOMMEN HJEM!

Her parkerer du i carport (med elbillader) eller på den romslige og gruslagte gårdsplassen og kommer hjem til en nydelig familiebolig. I bakkant av carport befinner det seg en utvendig sportsbod for praktisk lagring.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 55 kvm

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 61 kvm

2. etasje

BRA-i: 62 kvm

Total BRA: 62 kvm

TBA: 53 kvm

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

Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 3 stk. TG2, 24 stk. TG1, 0 stk. TG0 og 3 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Terrengforhold. Totalvurdering: TG2 er gitt pga det ikke er tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling.

Balkong, terrasse, platting. Totalvurdering: TG2 er gitt pga vær- og aldringsslitasje på terrassebord og skruer.

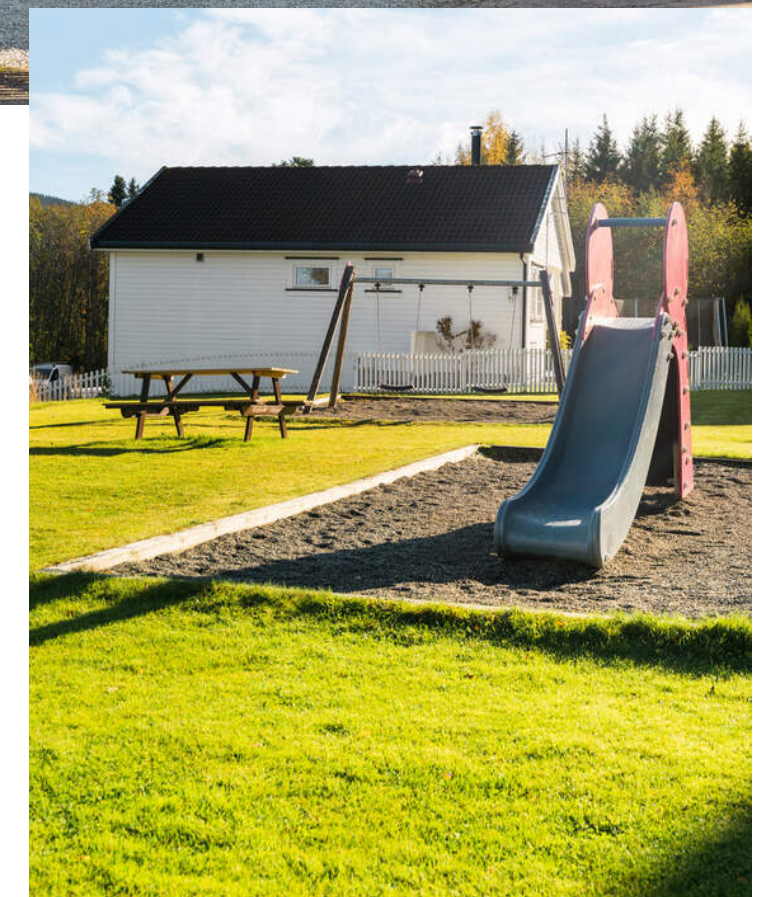
Toalettrom. Totalvurdering: TG2 er gitt pga ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne.

Boligen har fått følgende TG-IU:

Grunnmur og fundament. Totalvurdering: Grunnmuren er i begrenset grad tilgjengelig for visuell inspeksjon, da hoveddelen er skjult.

Skorstein over tak. Totalvurdering: Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå.

Våtrom (Bad, fuktmåling). Totalvurdering: Hulltakingen i tilstøtende rom ble foretatt bortenfor dusjsonen.



PÅ ANDRE SIDEN AV
GJERDET BEFINNER DEG
SEG EN KOSELIG OG
YNDET LEKEPLASS FOR
DE MINSTE.



Takstmann har kontrollert dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger og har følgende kommentar til dette: Rom benevnt som bod på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er i dag benyttet som et vaskerom.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger og har følgende kommentar til dette: Underetasje - I de godkjente byggetegningene vises vaskerommet (hoveddel) som bodareal (tilleggsdel). Tiltaket er ikke søkt om. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk. Peis. Varmekabler. Balansert ventilasjon. Varmepumpe.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh/året.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

TV / Internett / Bredbånd

Boligen er tilknyttet NTE som leverandør av tv- og bredbåndstjenester. Boligen er tilknyttet fiber.
Tidligere eier monterte i tillegg antenne på baksiden av boligen for flere muligheter.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider i sin eiertid (2025-):

2025

- Malt gang i sokkeletasjen.
- Malt trappeoppgang.
- Malt toalettrom.
- Malt stue og kjøkken.
- Lagt nytt gulv i stue og kjøkken.
- Nye downlights i gang, bad og stue.
- Nytt lampepunkt over spisebord.
- Malt utvendig gjerde, samt rekkverk til terrasse.

(Elektriske arbeider utført av eier med elektriker bakgrunn).

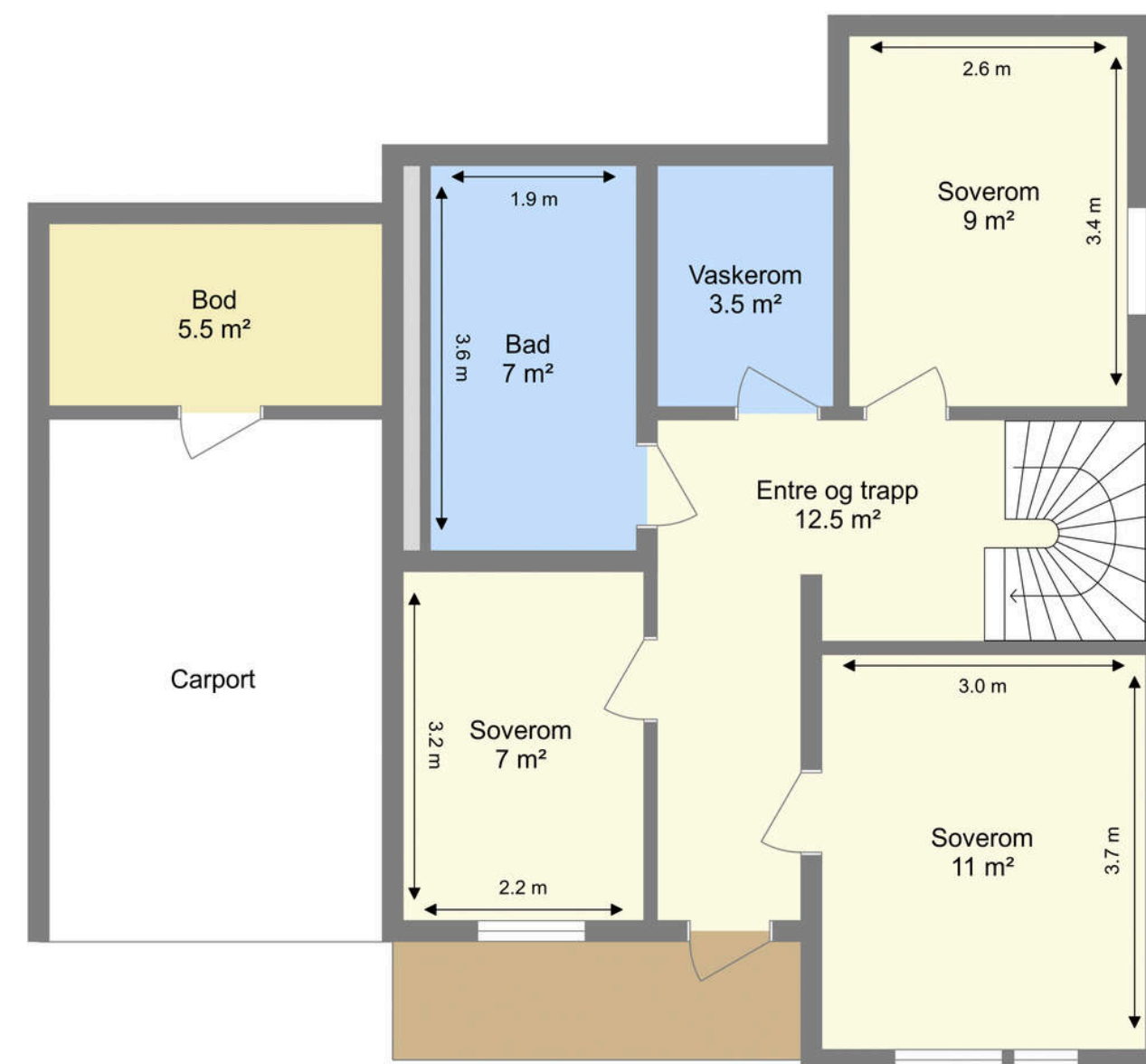


UNDERETASJE

Påfølgende bilder er av boligens underetasje.

Etasjen inneholder entré/gang, tre soverom, bad og vaskerom (godkjent som bod).

Gimsmarkvegen 77
Sokkel



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.

ENTRÉ

Velkommen inn! Boligen har en særdeles fin planløsning som gir godt med oppbevaringsplass for yttertøy i garderobeskap og knagger. Flislagt gulv utstyrt med varmekabler.



TRE GODE SOVEROM

I boligens underetasje finner vi tre av fire soverom. Soverommene er alle av gode størrelser. Hovedsoverommet er 11 kvm, mens barnerommene er på hhv. 7 og 9 kvm. Alle soverommene er utstyrt med garderobeskap som medfølger i handelen.



BADEROM

Gulvet er utstyrt med varmekabler som gir en behagelig start på morgenen. Dobbelservant, ekstra stort speil og masse oppbevaringsplass gjør det enklere når flere skal gjøre seg klare før jobb og skole.





I TILKNYTNING TIL BADET
FINNER VI ET PRAKTISK
VASKEROM (BOD) PÅ 3,5
KVM.

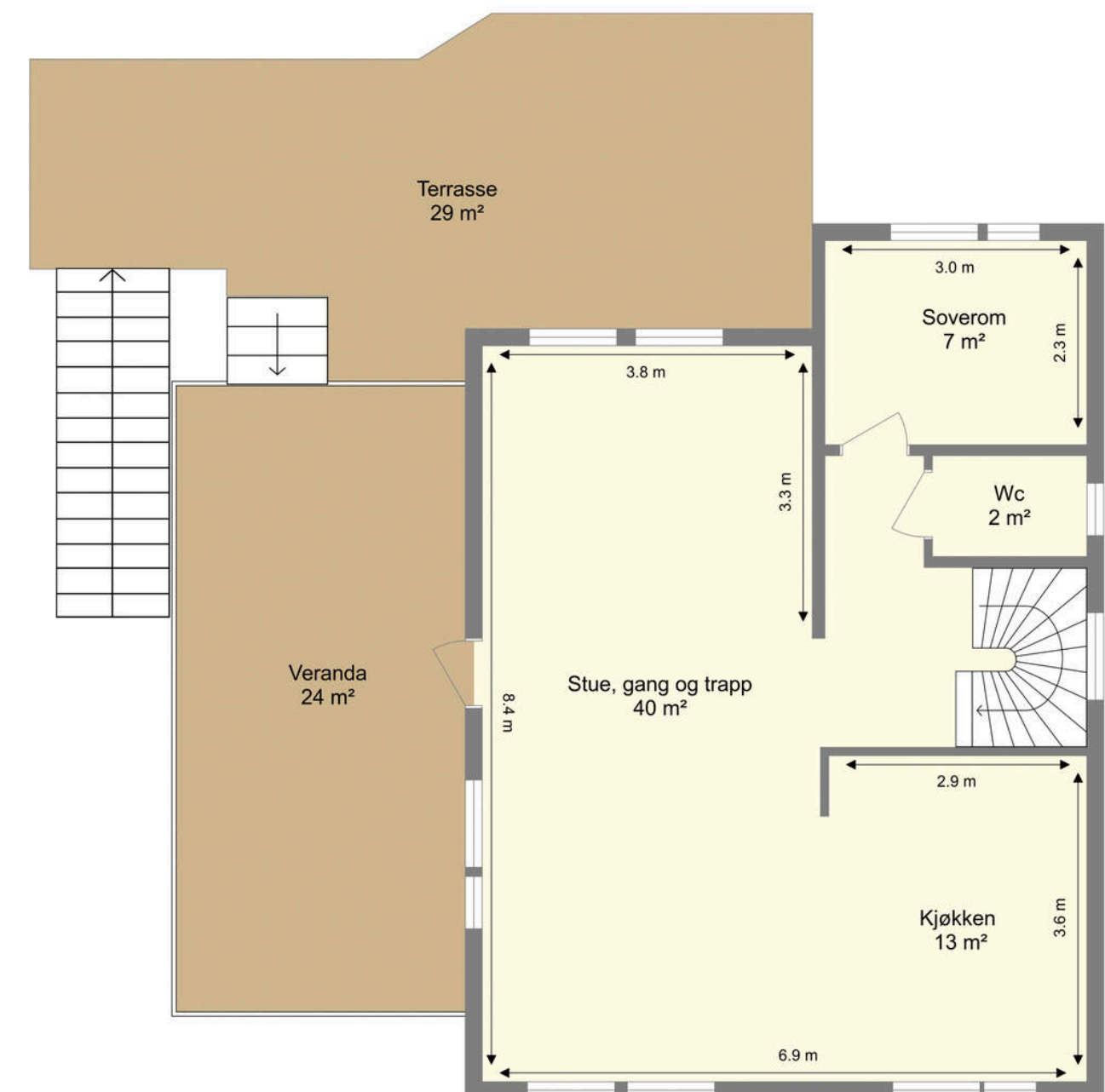


HOVEDETASJE

Påfølgende bilder er av hovedetasjen og uteområdene.

Etasjen inneholder stue, kjøkken, soverom (luke til kaldloft), toalettrom og en stor veranda/terrasse med nydelig hageareal.

Gimsmarkvegen 77
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.

SOVEROM IV

Det fjerde soverommet er på 7 kvm og fungerer utmerket som et gjesterom eller kontor - hvis behovet for barnerom ikke er der. Soverommet får rikelig med dagslys gjennom vindusflatene som vender mot vest. I taket er det luke til kaldloftet for ekstra lagring.



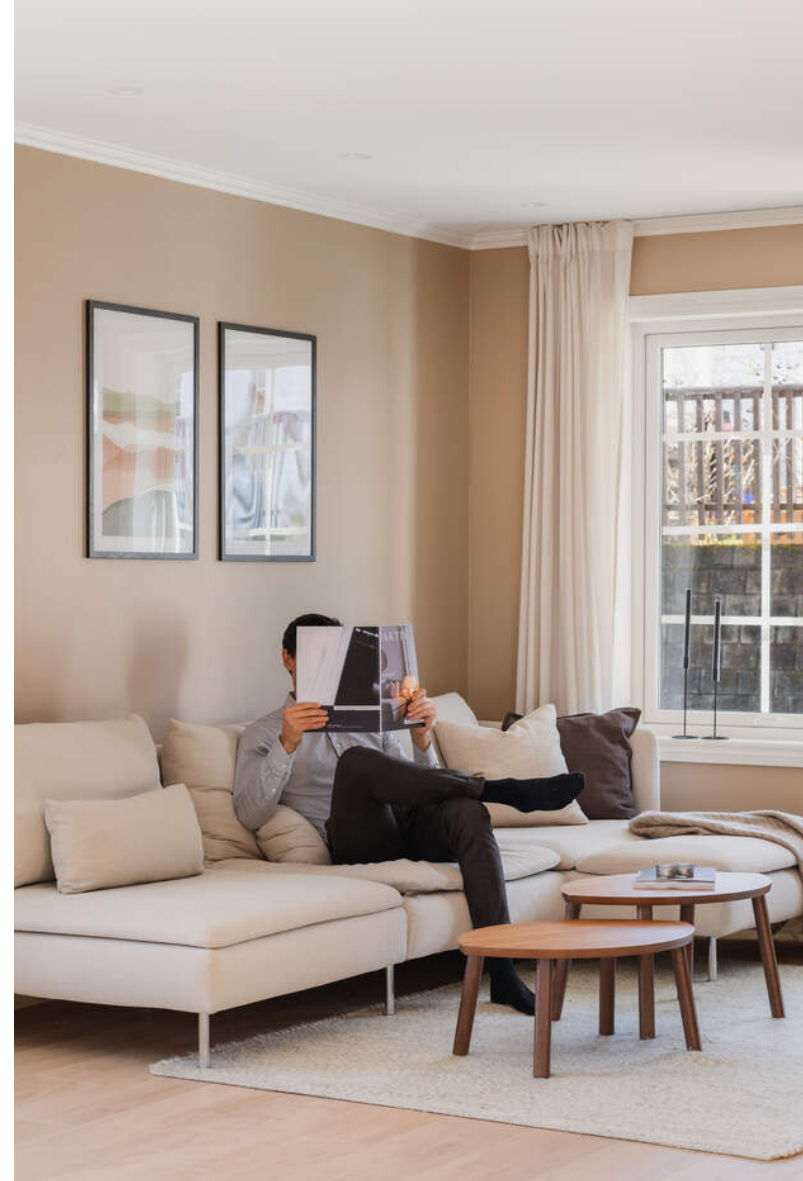
SEPARAT TOALETTRUM

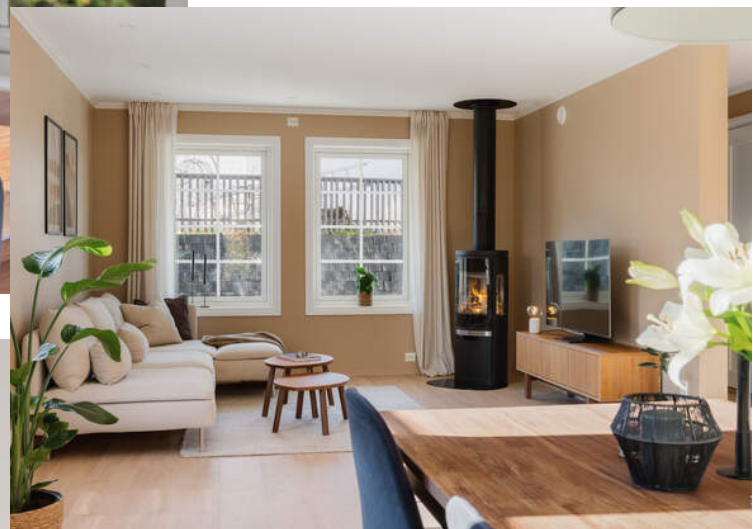
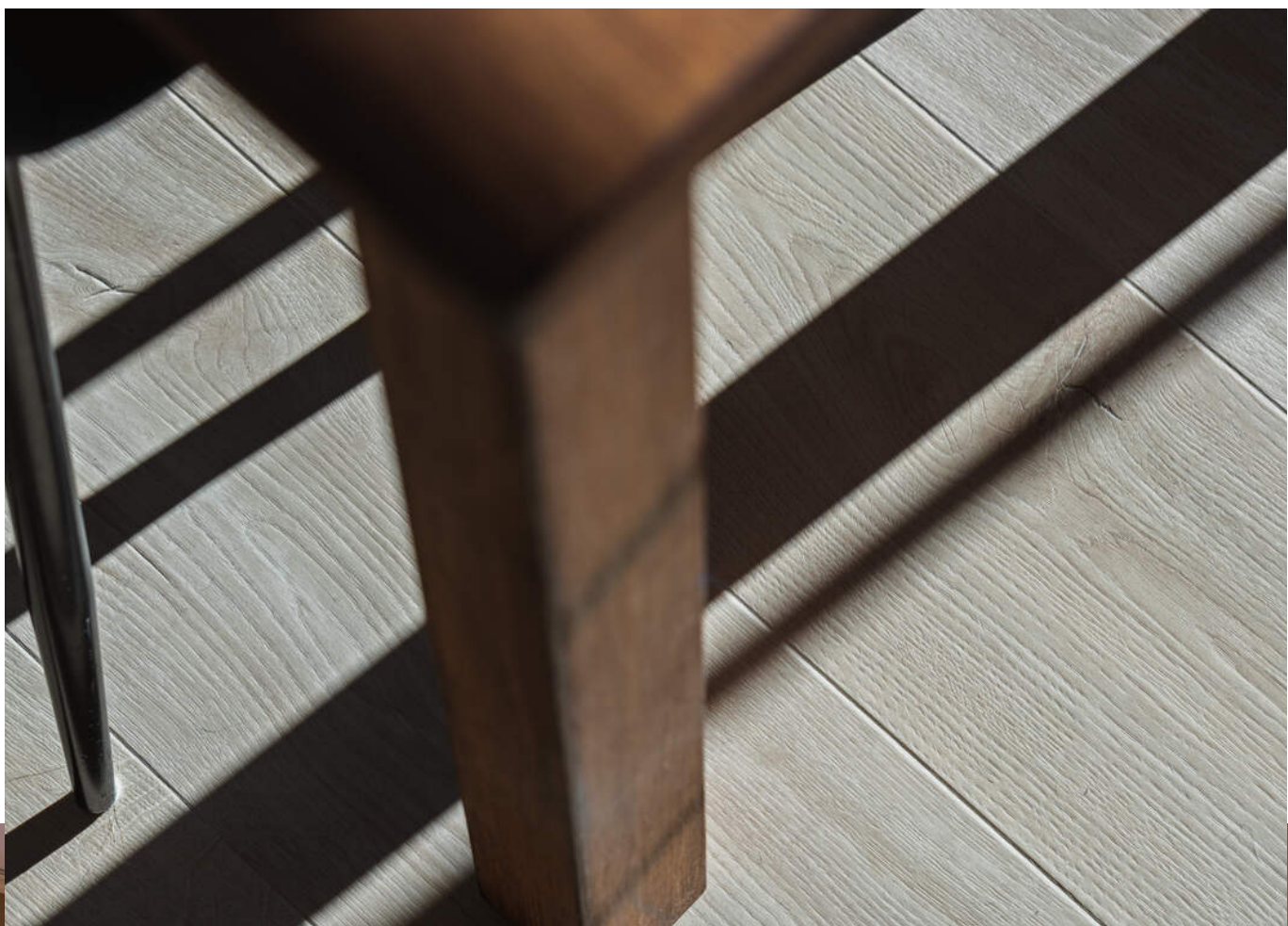
Et praktisk toalettrom på ca. 2 kvm med flislagt gulv og en nyere moderne innredning. Meget praktisk med besøkende hvor man unngår å bruke trapp.

SOSIALE OG KOSELIGE SONER

Hovedetasjen har store og åpne soner hvor stue og spisestue utgjør 40 kvm. Andre etasjen varmes opp ved bruk av peis og varmepumpe som gir et godt inneklima og lave bokostnader.







EN SAMLEPlass FOR HELE FAMILIEN

Spisestuen får sin naturlige plassering mellom kjøkken og stue. Den åpne kjøkkenløsningen gjør det enkelt å holde samtalene gående ved forberedelser av måltider. Her har man plass til hyggelige stunder med familie og venner rundt spisebordet.



HTH KJØKKEN

Kjøkkenet er det rommet i boligen hvor vi tilbringer mest tid i løpet av en dag. Det er her vi samler oss som en familie i en ellers hektisk hverdag. Kjøkkenet fra HTH har alle moderne kvaliteter en har behov for som integrerte hvitevarer, oppbevaringsplass og arbeidsflater.



SENK SKULDRENE

Kjøkkenets utforming er designet for å gi en bedre flyt i hverdagen. Det er korte avstander mellom arbeidsstasjonene og kjøkkenøya gir plass til en rask frokost eller en varm kopp med kaffe.



UTEOMRÅDE

Boligen har nydelige uteområder med svært gode solforhold fra soloppgang til ca. kl 21 om kvelden.

I tillegg til en stor hage som strekker seg rundt boligen har man også en terrasse og veranda på til sammen 53 kvm.



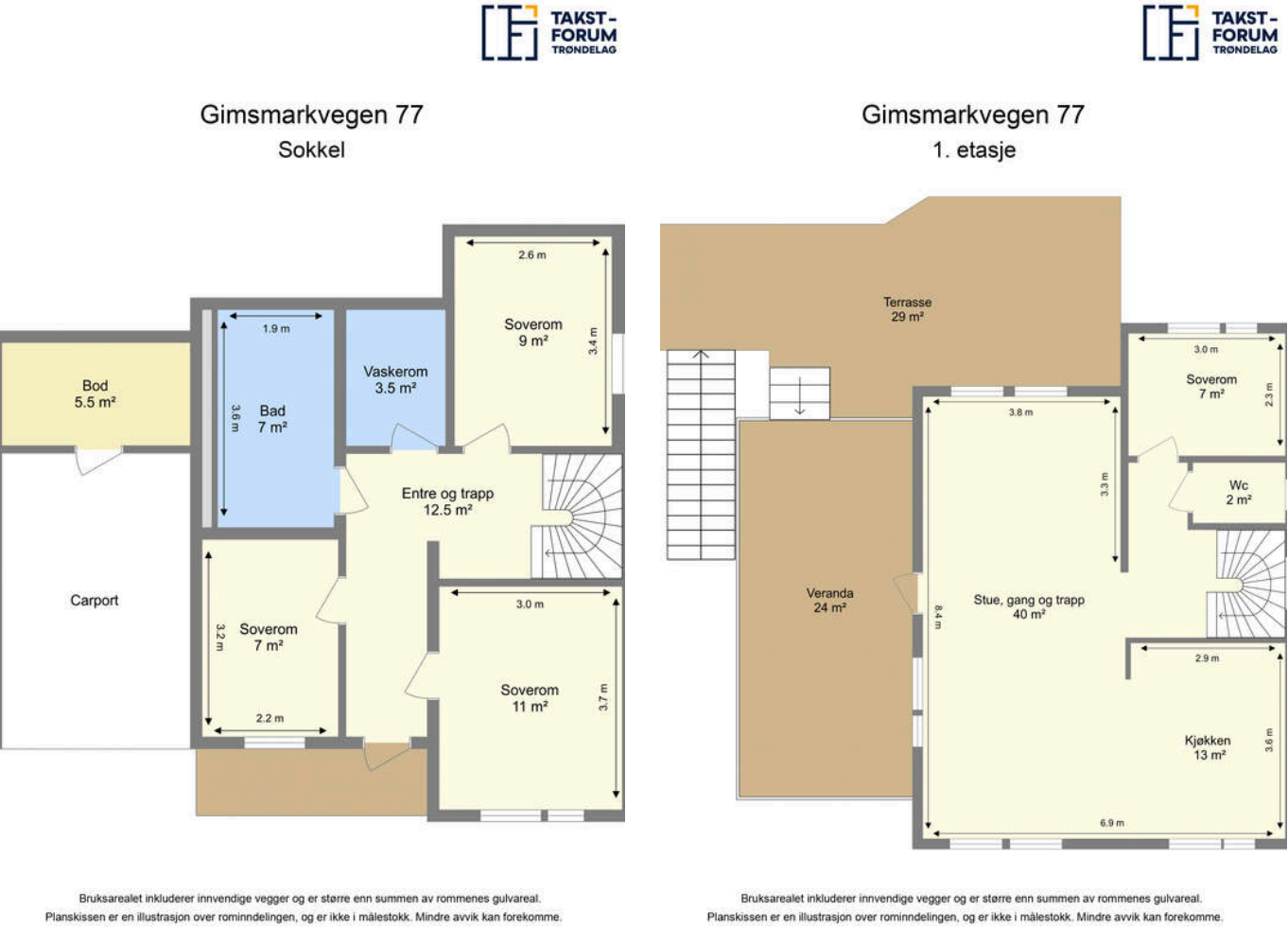






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
467,50 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt, opparbeidet med gruslagt gårdsplass og parkering i carport, solrike grøntarealer som strekker seg fra fremsiden av boligen og rundt opp bak.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.317.638,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.270.553,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. ReMidt fakturerer renovasjonsgebyr kvartalsvis med forfall 20. hver måned.

Kommunale avgifter
25.151,- for 2025

Info eiendomsskatt
Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Årlig velavgift
2.304,-

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Kommunale avgifter - ca. kr 25 000,-/året. Bygningsforsikring - ca. kr 5 000,-/året. Velforening - ca. kr 2 300,-/året. Vedfyring - ca. kr 1 000,-/året. Strøm - ca. 12 000 kWh/året. Internett - ca. kr 919,-/året.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontingent og dugnadsplikter må forventes.

Diverse
Opprinnelige byggetegninger viser at innvendig bod er tatt i bruk som vaskerom. Bruksendring fra tilleggsareal til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til vaskerom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg - enebolig, datert 26.11.2013.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 26. november 2013

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5028/35/81:
13.02.2014 - Dokumentnr: 125088 - Bestemmelse iflg. skjøte Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan Brekkåsen (planid: 2018018). For øvrig ligger eiendommen i et uregulert boligområde i kommuneplanens arealdel. Bebyggelsen rundt er avsatt til fremtidig og nåværende boligbebyggelse, samt tjenesteyting. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Videre ligger eiendommen i et område som er merket med faresone - ras og skredfare. Det gjøres oppmerksom på pågående utbygging av gnr/bnr 36/200-205 (Solliå - Melhus Vest), hvor det bygges eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

Adgang til utleie
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.

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

Grunnboksdato
Mandag, 5. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 090 000,00 (Prisantydning)

5 090 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
127 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

128 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
147 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 218 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 237 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Arve Tjelta Stangeland
Silje Kolnes

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
10.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Gimsmarkvegen 77, 7227 GIMSE

28 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Gimsmarkvegen 77

Gimsmarkvegen 77

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Hele perioden fra overtakelse februar 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Stangeland, Arve Tjelta

Selger

Kolnes, Silje

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

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

Side 2



Nytt arbeid

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**
Montert spotter på bad, gang nede og stue. Lampe med 3 trinns dimmefunksjon montert på WC, og hengelampe over spisebord.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Eier

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13413338

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Silje Kolnes	2026-09-28	Arve Tjelta Stangeland	2026-09-28
Identification		Identification	
 Silje Kolnes		 Arve Tjelta Stangeland	

Gimsmarkvegen 77

7227 GIMSE

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Enebolig

Byggeår:

2013

BRA:

123 m²

BRA-i:

117 m²

Rapportdato:

2.10.2026 (Gyldig til 2.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

24

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

3

Supertakst

GNR: 35 BNR: 81

Gjermund Vist Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

Ge@tft.no
47294356

Gimsmarkvegen 77
7227 Gimse

Vedlegg

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.

Supertakst

Gimsmarkvegen 77, 7227 Gimse

2 av 16

68

GIMSMARKVEGEN 77

PROAKTIV.NO

69

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

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

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Terrengforhold	ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	vær- og aldringsslitasje på terrassebord og skruer. (TG 2)
Toalettrom - Toalettrom/innredning	ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	Grunnmuren er i begrenset grad tilgjengelig for visuell inspeksjon, da hoveddelen er skjult.
Skorstein over tak	skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. (TG IU)
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	hulltakingen i tilstøtende rom ble foretatt bortenfor dusjsonen (TG IU)

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Rom benevnt som bod på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er i dag tatt i bruk som vaskerom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.9.2026	2.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Silje Kolnes	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Arve Tjelta Stangeland	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gjermund Vist Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	Ge@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7080 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende forsikring.		
			

Informasjon om boligen

Adresse:	Gimsmarkvegen 77, 7227 Gimse						
Kommunenr:	5028	Gårdsnr:	35	Bruksnr:	81	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2013						
Boligtype:	Enebolig						
Generell beskrivelse av boligen:							
Enebolig oppført i to etasjer. Boligen har en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag, og det er montert vinduer med 2-lags glass.							

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 byggt teknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	62	62 Stue, kjøkken, wc og soverom.	0	-	53
Sokkel	61	55 Entre, 3 soverom, bad og vaskerom.	6 Bod.	-	-
Totalt m²	123	117	6	0	53

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rom benevnt som bod på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er i dag tatt i bruk som vaskerom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	Nei

6.2 Grunnmur og fundament

TG-IU

Oppsummering	TG-IU
Grunnmuren er i begrenset grad tilgjengelig for visuell inspeksjon, da hoveddelen er skjult. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn som indikerer svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det tas likevel forbehold om skjulte forhold som ikke lar seg avdekke uten åpning av konstruksjonen eller andre destruktive inngrep.	

6.3 Fuktsikring og drenering

TG-1

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert tegn til nedsatt funksjon på utvendig fuktsikring.	

6.4 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng	Innredet
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja
Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg i soverom i sokkel.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Det gjøres likevel oppmerksom på at innkledde yttervegger under terreng er forbundet med en viss risiko, da fukt kan trenge inn og bli magasinert i den lukkede konstruksjonen ved eventuell svikt i utvendig fuktsikring. Dette kan medføre risiko for skjulte fuktskader over tid. Jevnlis tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.5 Terrengforhold

TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Registrerte avvik	
• Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling	

Oppsummering	TG-2
Boligen ligger i skrånende terreng, med tilnærmet flate terrengpartier på hver side av bygningen. Flatt terreng kan medføre redusert avrenning av overvann og økt risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning på grunnmurskonstruksjonen.	
Det anbefales jevnlig tilsyn, særlig i forbindelse med kraftig nedbør og snøsmelting, for å kontrollere at overvann ledes tilfredsstillende bort fra bygningen. Dersom det registreres vannansamlinger inntil grunnmuren eller på tomten, bør terrengjusteringer eller andre tiltak for bedre overvannshåndtering vurderes.	

6.6 Forstøtningsmur

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdag.	

6.7 Yttervegg og fasade

TG-1

Type fasade/kledning	Liggende kledning
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Utvendige fasader fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Vinduer og dører

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 3-lags glass. Ytterdør med innfelt glass.	
Oppsummering	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.9 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Takterrasse, Annet
Markterrasse	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Beskrivelse	
Det er etablert en takterrasse over carport og utvendig bod, og det er laget en markterrasse på baksiden av boligen.	
Registrerte avvik	
vær- og aldringsslitasje på terrassebord og skruer.	
Oppsummering	TG-2
Det er registrert vær- og aldringsslitasje på terrassebord og stedvis rustne skruer. Ytterligere skadeutvikling er påregnelig om nødvendig vedlikehold uteblir.	

6.10 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinredet)
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har kaldloft med adkomst via luke i himling i 1. etasje. Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikkerte takstoler og fremstår uten tegn til svikt.	
Tilstandsgrad 1 er satt, da det ikke ble registrert tegn til skade på befaringsdagen og konstruksjonen har fungert som forutsatt siden byggeår. Det anbefales likevel at kaldloftet kontrolleres med jevne mellomrom som et forebyggende tiltak.	

6.11 Taktekking

TG-1

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligens taktekking fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag.	

6.12 Renner og nedløp

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.	

6.13 Skorstein over tak

TG-IU

Inspisert fra	Fra bakken
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Registrerte avvik	
skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå.	

Oppsummering	TG-IU
Skorsteinen over tak er innkledd med beslag, og kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Dette anses ikke å gi tilstrekkelig grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.	

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-1

Type pipe	Stålpipe
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja
Det er foretatt tilsyn 25.03.2025 av lokalt brann/feiervesen uten feil/mangler.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er forevist tilsynsrapport fra lokalt brann-/feiervesen i dokumenter fra det kommunale arkivet. Tilsynsrapporten er datert 25.03.2025, og det ble ikke avdekket feil eller mangler.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdag.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk over stekesone fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.16 Toalettrom

Toalettrom/innredning	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Registrerte avvik	
• Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne	

Oppsummering toalettrom/innredning	TG-2
Rommet fremstår uten vesentlige tegn til skader. Det er imidlertid ikke registrert dreksåpning eller annen løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. En eventuell lekkasje kan derfor utvikle seg skjult og gå uoppdaget over lengre tid. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en løsning som sikrer at eventuell lekkasje kan oppdages på et tidlig tidspunkt.	

Ventilasjon	
Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Ventilering av rommet er tilfredsstillende.	

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom per etasje. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.	
Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 1 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.	

6.18 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til visuell inspeksjon av de delene av avløpsanlegget som er synlige og tilgjengelige innvendig i boligen.	

6.19 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør), Kobber
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til visuell inspeksjon av de delene av anlegget som er synlige og tilgjengelige innvendig i boligen.	

6.20 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det er gjennomført en kontroll av anlegget datert 01.10.2024.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Nei
Oppsummering	
Det er gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person. Kontrollen er datert 01.10.2024, og det ble ikke registrert avvik ved tilsynet. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

6.21 Varmtvannsbereder

TG-1

Volum (liter)	200
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Berederen fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdagen, og selger opplyser ikke om nedsatt funksjon.	

6.22 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse	
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble gjennomført service på varmepumpen i juni 2024.	
Oppsummering	TG-1
Varmepumpe fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdagen og selger opplyser ikke om nedsatt funksjon.	

6.23 Ventilasjon

TG-1

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Beskrivelse	
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble gjennomført service i september 2024 og at det er utført skifte av filter en gang i året.	
Oppsummering	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.24 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Overflater	
Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Oppsummering overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Fallforhold	
Oppsummering fallforhold	TG-1
Fallforholdene på gulvet samt høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør vurderes som tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk	
Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse

Type sluk	Plast
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	
Sanitærutstyr	
Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Badekar, Vegghengt klosett
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	
Ventilasjon	
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	
Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
Registrerte avvik	
hulltakingen i tilstøtende rom ble foretatt bortenfor dusjsonen	
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltakingen i tilstøtende rom ble foretatt bortenfor dusjsonen på grunn av begrensninger bak selve dusjsonen. Ingen avvik ble registrert ved hulltaking.	
Dokumentasjon	
Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
6.25 Vaskerom	TG-1

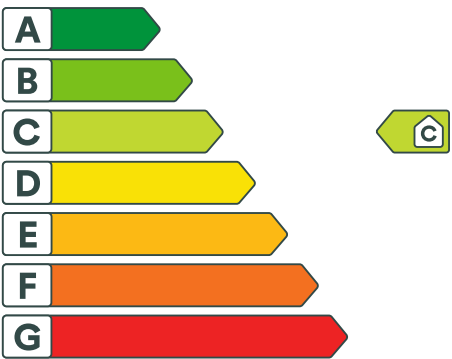
Beskrivelse	
Det er etablert et vaskerom i boligen med gulvbelegg og malte overflater på veggene. Varmtvannsberederen er plassert i rommet, og det er etablert opplegg for vaskemaskin. Videre er ventilasjonsaggregat, rørfordelingsskap og sikringsskap plassert i rommet. Det er etablert mekanisk avtrekk.	
Oppsummering	TG-1
Vaskerommet fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdagen. Det er til opplysning registrert et mindre hakk i gulvbelegget. Slik forholdet fremstod ved kontrollen, var det ikke tegn til at skaden går gjennom hele gulvbelegget. Forholdet vurderes som et mindre avvik, og jevnlig tilsyn anbefales for å fange opp eventuell negativ utvikling.	



Energiattest



Adresse Gimsmarkvegen 77, 7227 GIMSE	
Dato for energimerking 05.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-363571
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300343398
Gårdsnummer 35	Bruksnummer 81
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggår.



Boliginformasjon

Byggår 2013	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 123,0 m²	Oppvarmet bruksareal 118,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 110,11



Gimsmarkvegen 77, 7227 GIMSE

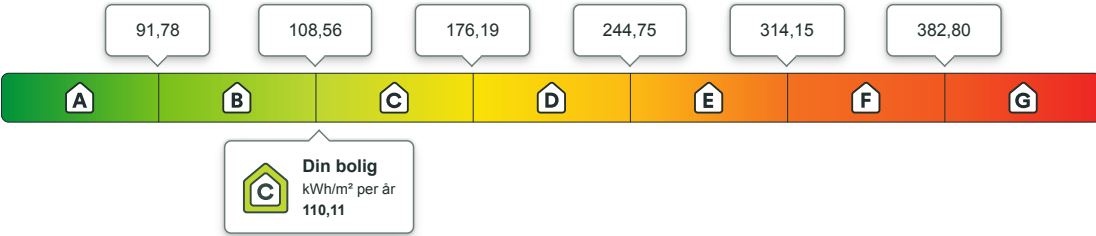


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 14 286,61	kWh/m² per år 116,86
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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

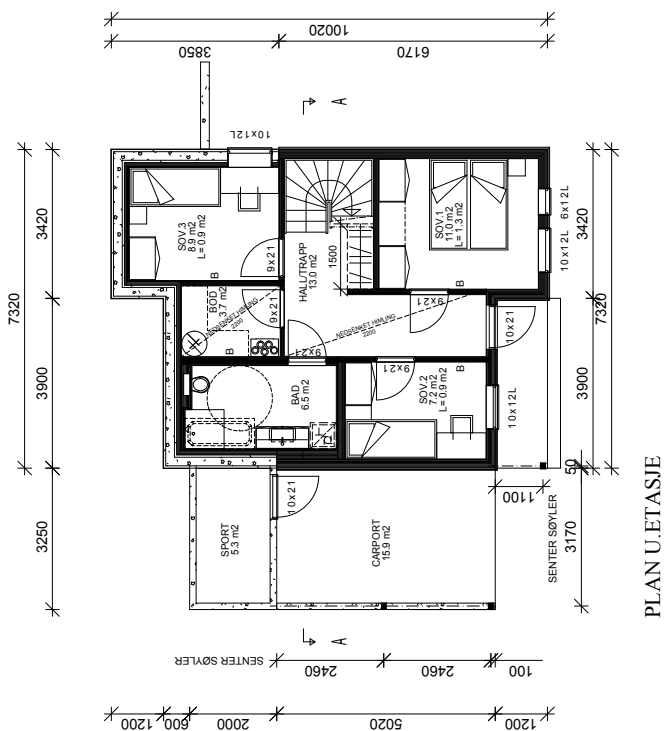


Spørsmål om energiattesten

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

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

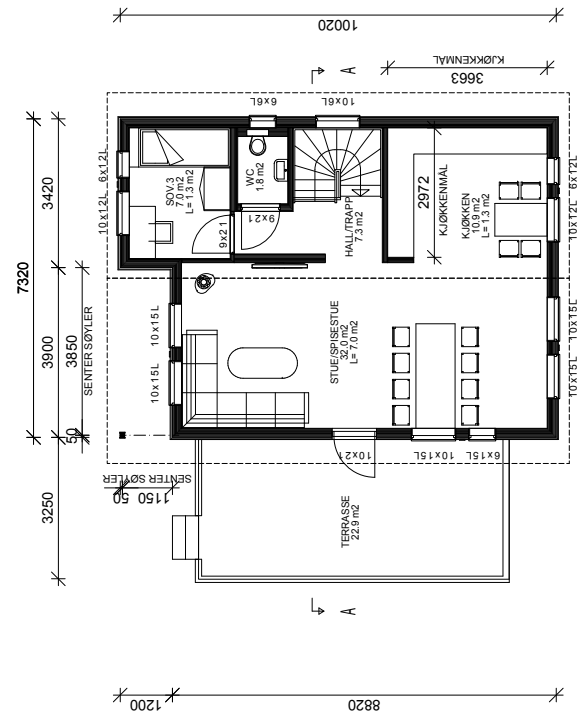
<https://www.enova.no>



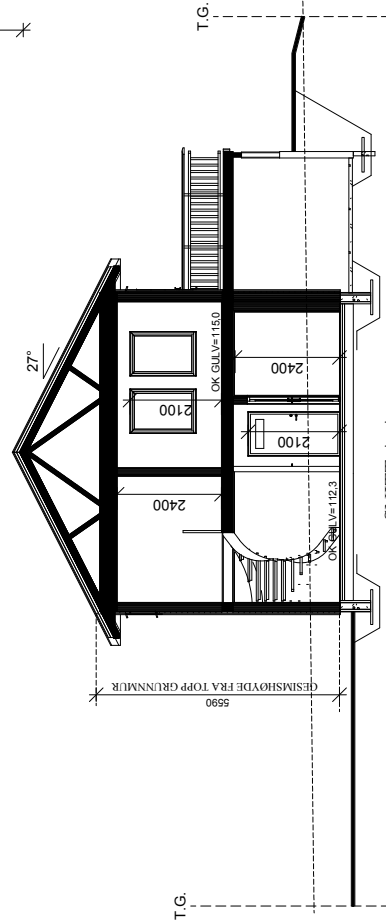
PLAN U. ET ASJE

B	08.11.2012	K.K.	REV. NEDSENKET HIMLING
A	29.10.2012	K.K.	KUNDETILPASSET
Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse
TIL KASHER BLOCK WATNE AS BREKKTROYA SØR PLAN UNDERETASJE BUGEPLAS TEIN. TYPE			
MAL. 1:100 ANSVARIG PROSJEKTERENDE KONTROLLER GJØR SÅR / KONSULENT Ingrid Bakkum MÅLSTAV DALENN 10 REV PROSJEKT 3898 BS. 7 100 TEIN. NR. PROJEKT WATNE FROKSTERING PB 8177 VIKA 0123 OSLO TLF. 22464000 FAX 2246401 TEILENNE FRA BLOCK WATNE AS			
 BLOCK WATNE AS TEGNINGEN MA IKKE VÆRE HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS			

Leilighet		SG = SKIKKERHETSGASS	
BRA-BYGNING	P-R	SP = SØNLEPUNKT	
KJELLERUTG.	76,0 m ²	59,3 m ²	48,8 m ²
1. ETG.	63,2 m ²	61,6 m ²	61,6 m ²
	m ²	m ²	m ²
	m ²	m ²	m ²
SUM HOVEDLEILIGHET	139,2 m ²	114,9 m ²	110,4 m ²
BYA =	98,8 m ²		

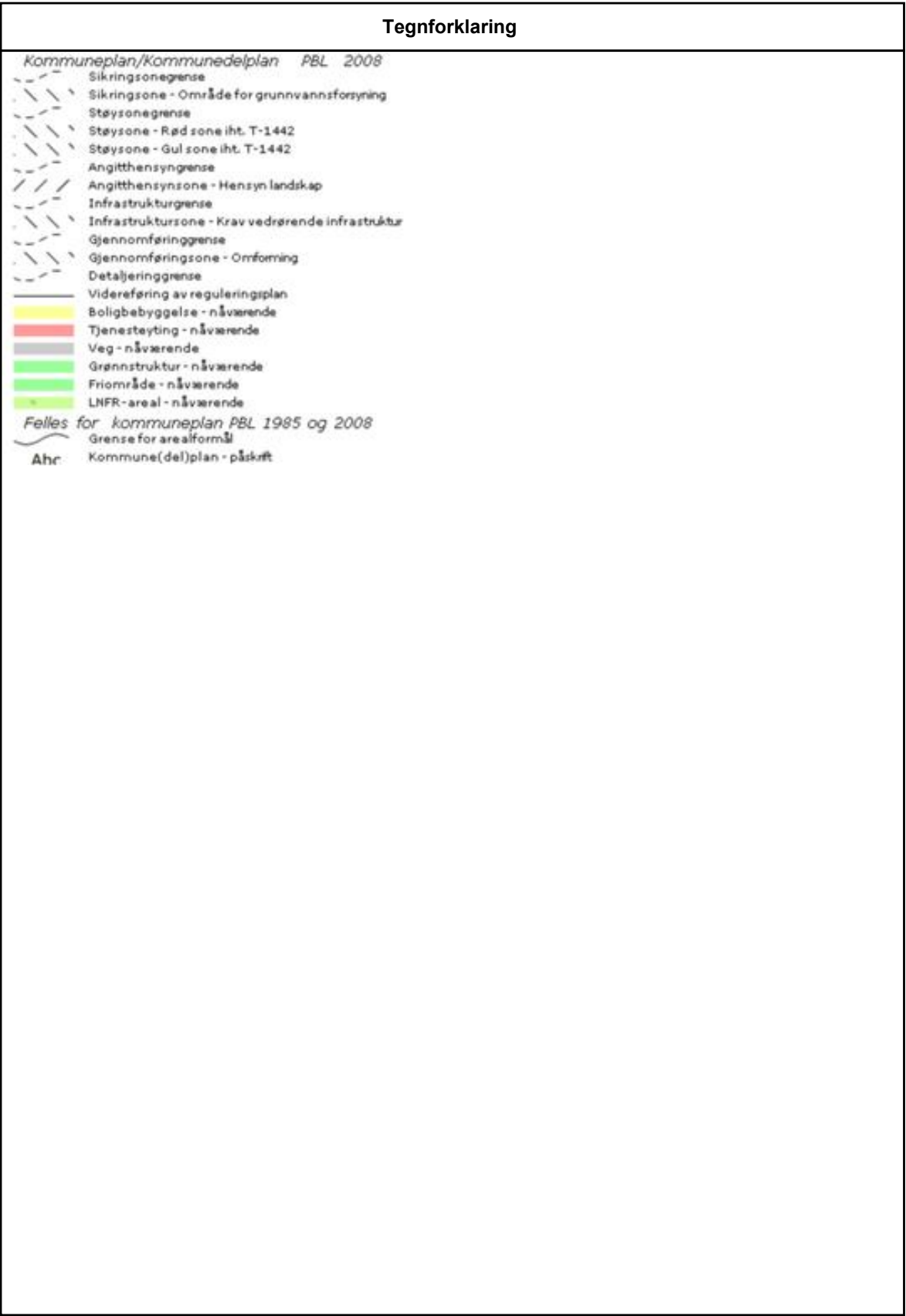
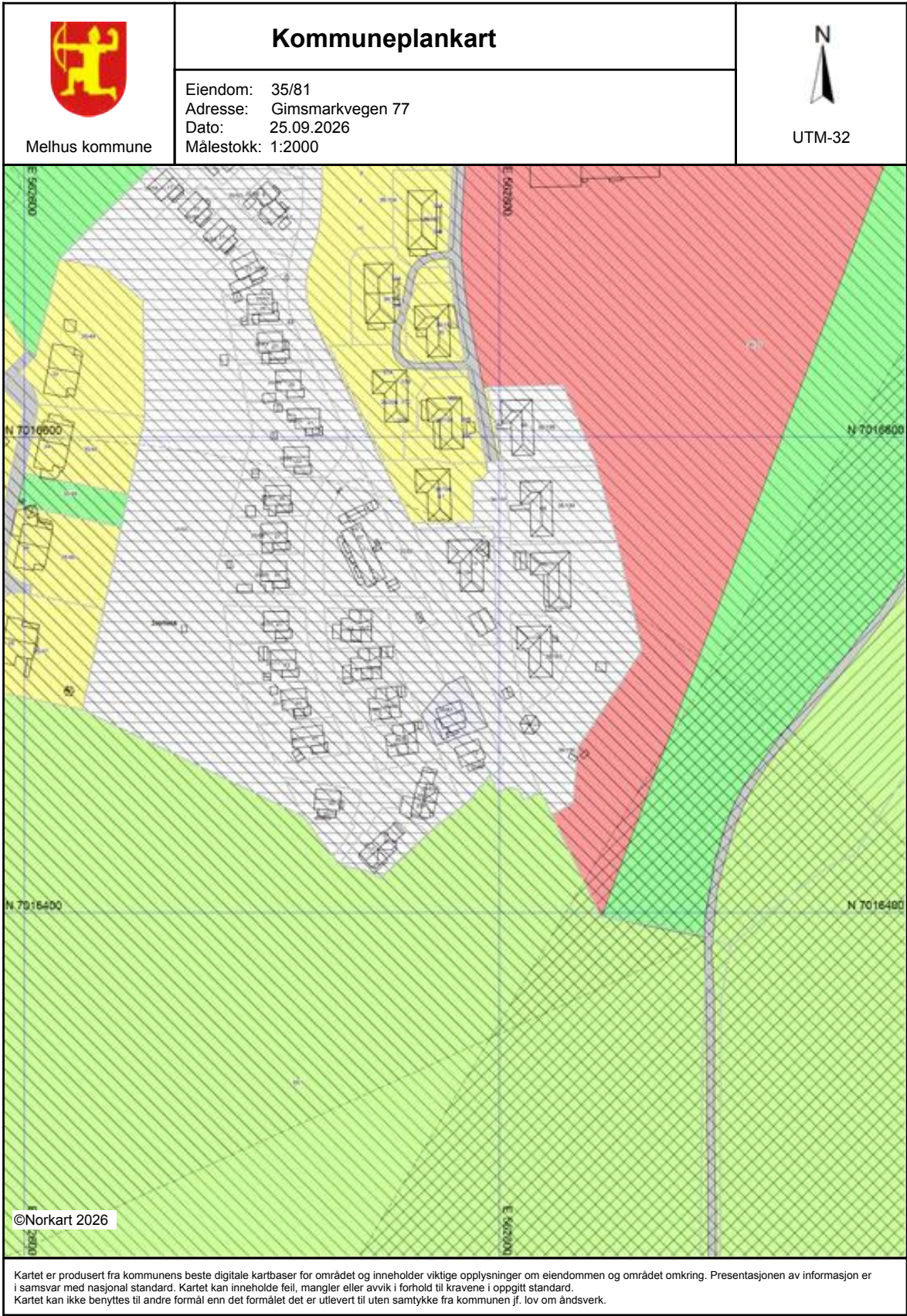


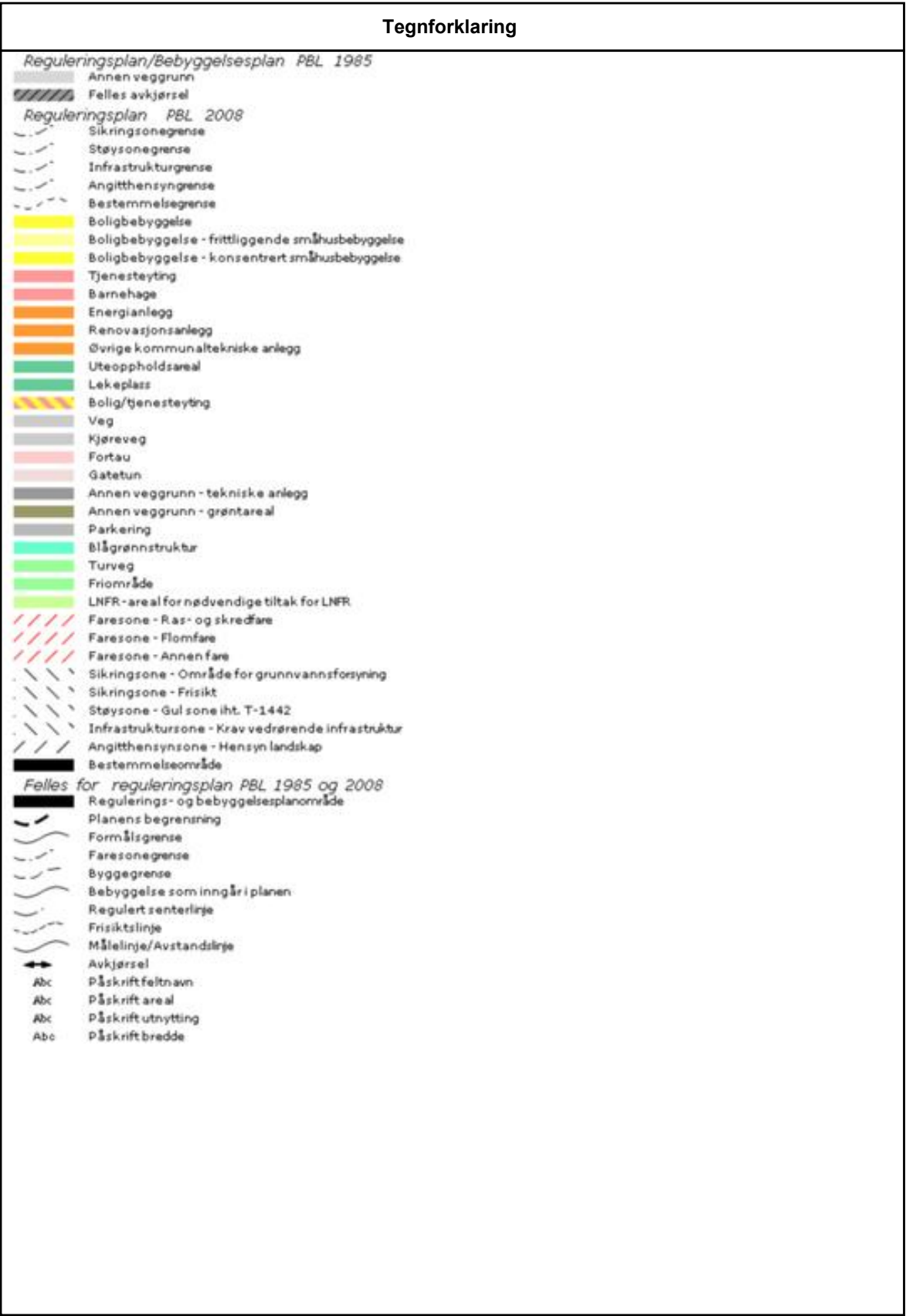
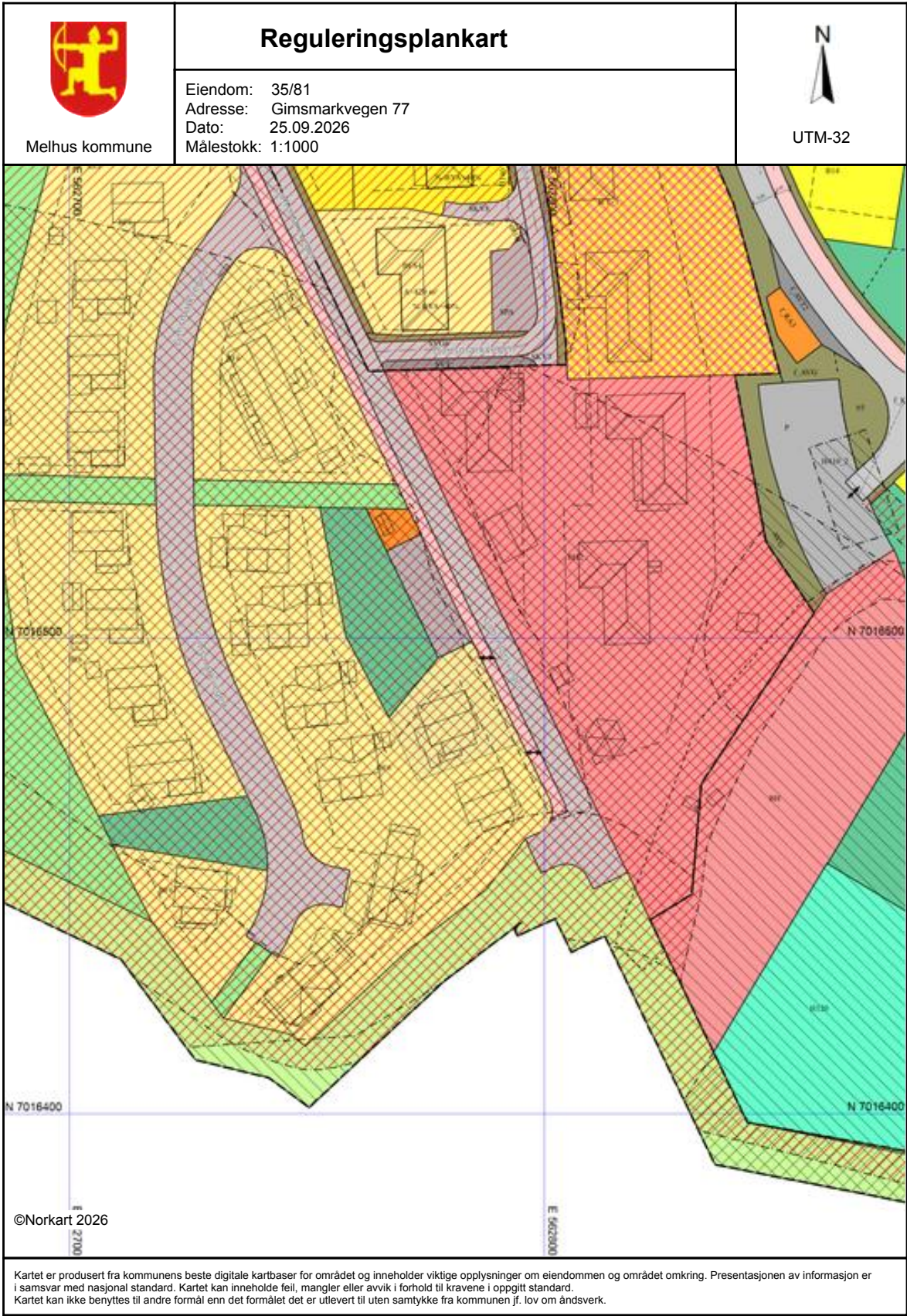
PLAN I. ETASJE STIPIET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.



SNITT A-A

B	08.11.2012	K.K.	REV.				
A	29.10.2012	K.K.	KUNDINTEL/PASSET				
Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse				
TIL KASHER: BLOCK WATNE AS							
BLOKKTROYA SØR,							
PLAN 1 LEIASE-SNITT							
BØYGEPLASS							
TEK. TYP.	MÅL: 1'100 JAVNØ 29.10.2012						
ANSVAR: KONTROLLERE							
GIR BAR							
/							
HVERTIGE DALENN 11 REV		KONSLERIT: Ingrid Bokkum	PASSET: 3898 BS_7	TEK. NR. 101			
HVERTIGE		BLOCK WATNE AS					
TEK. NR. 101		PB 887 VÅA 0120 0810					
TEK. NR. 101		TILF. 22464000 FAX 22464001					
TEK. NR. 101		TEK. NR. 101					



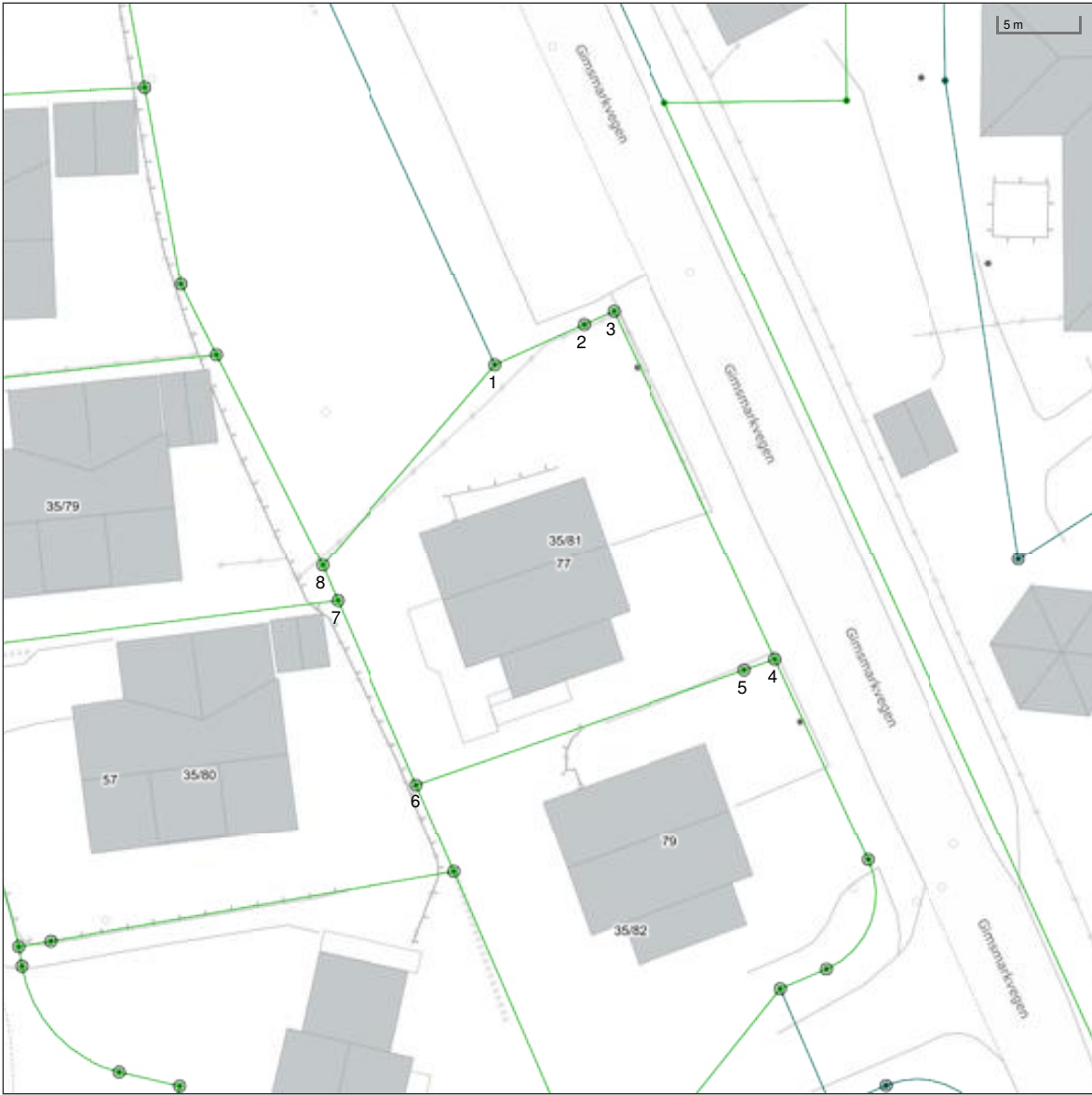
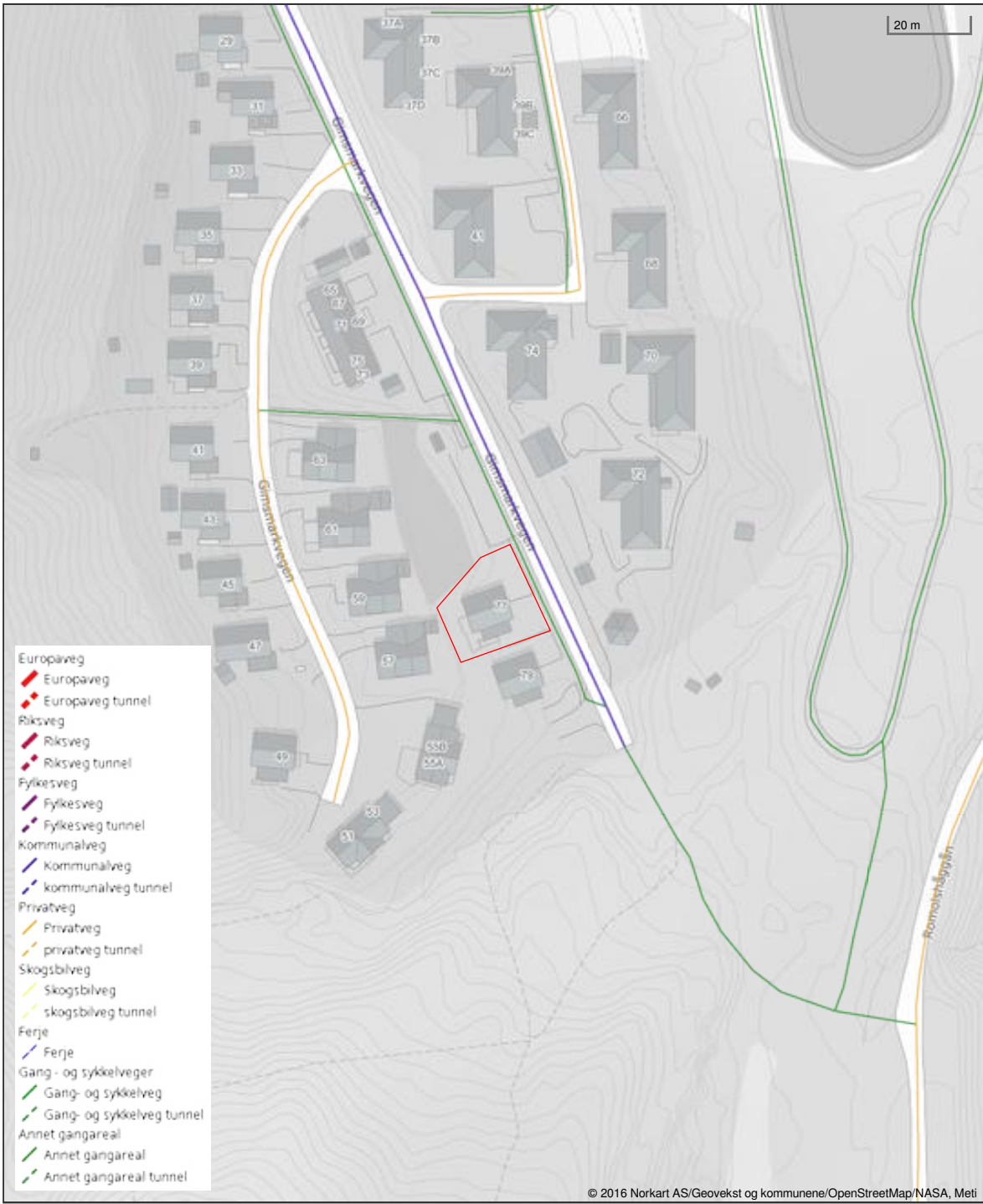


Utskriftsdato: 25.09.2026

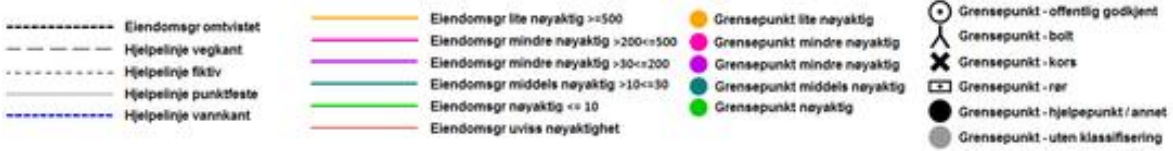
Utskriftsdato: 25.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 5028 - 35/81//

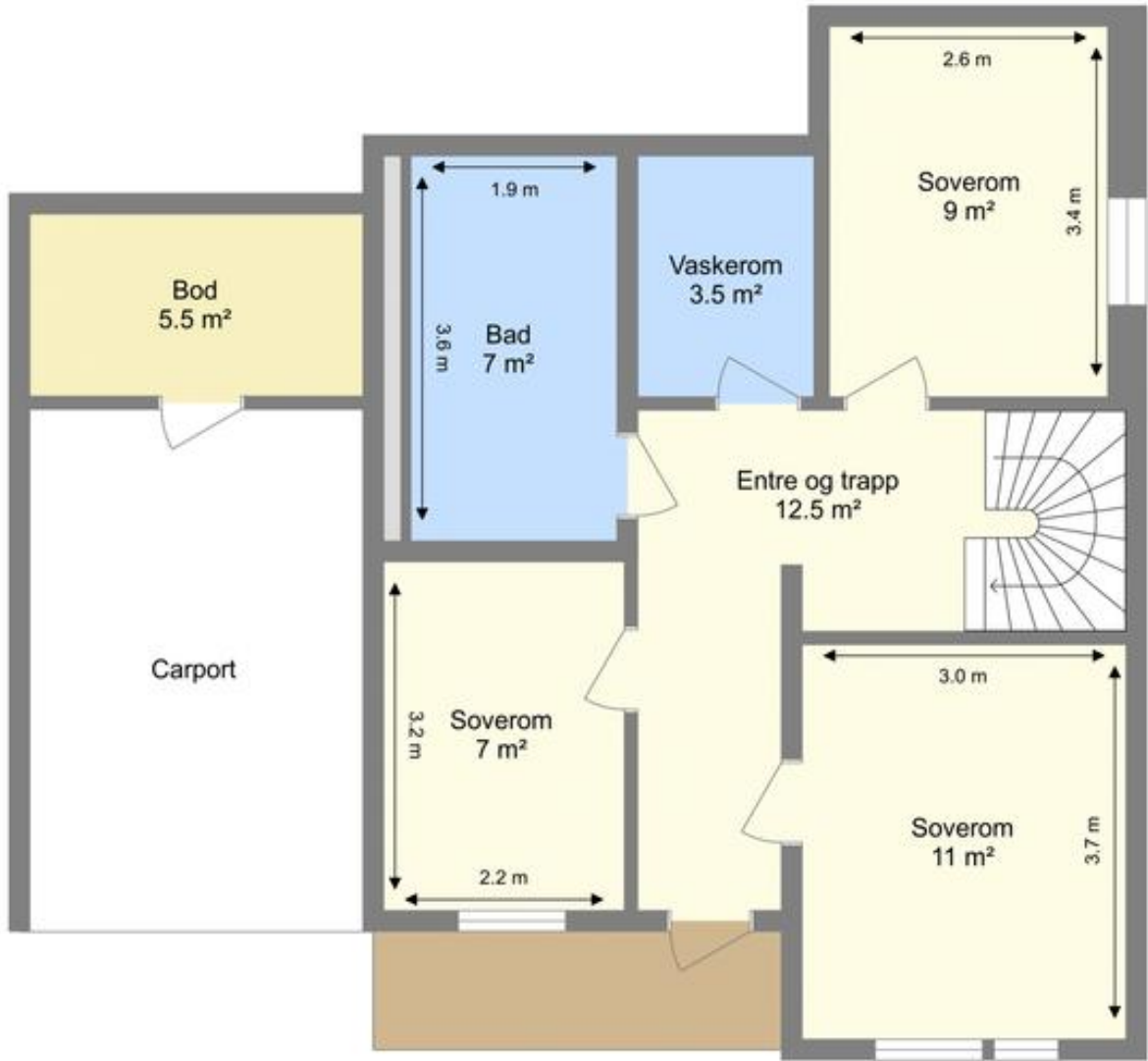
Eiendomskart for eiendom 5028 - 35/81//



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

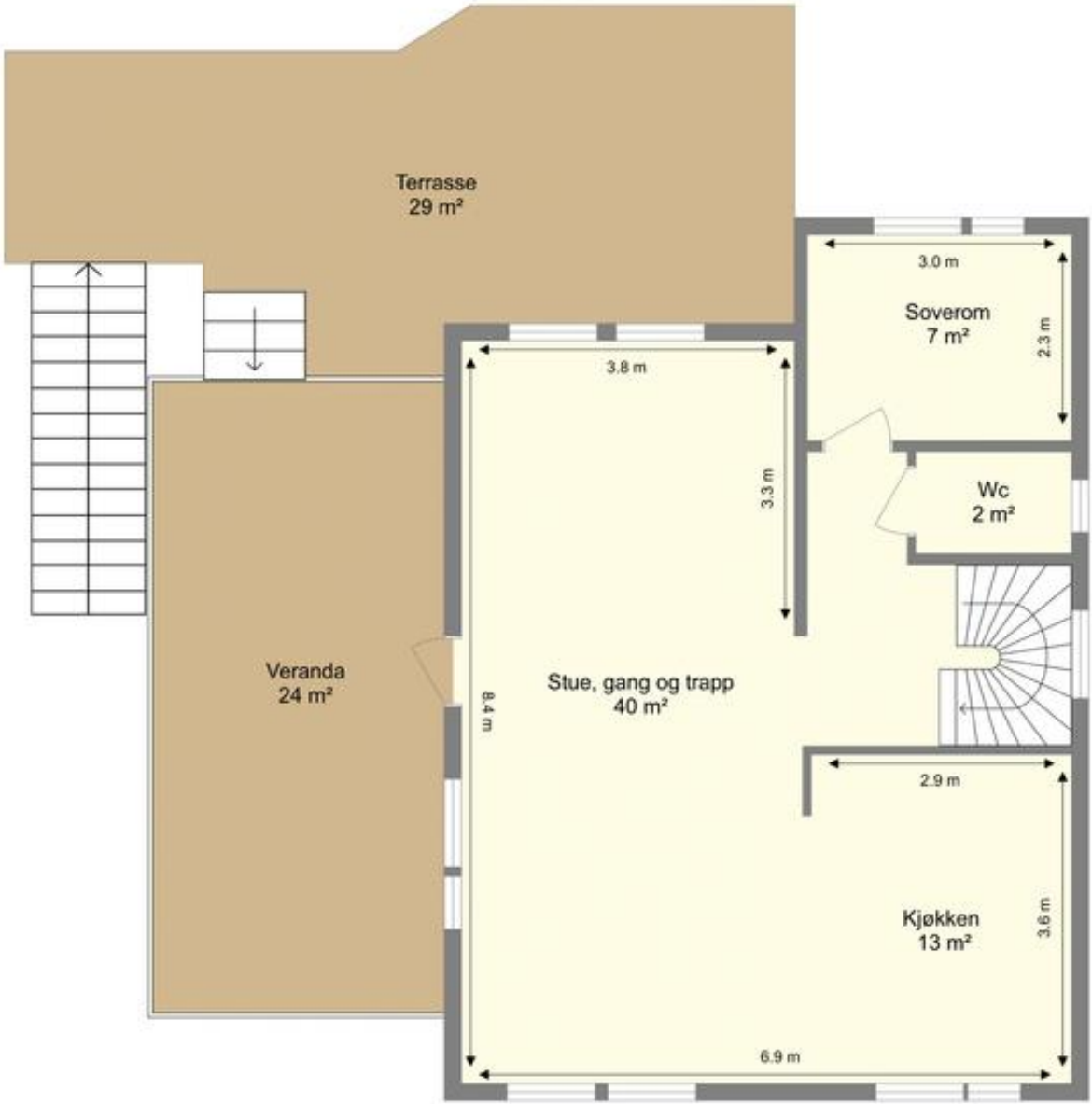


Gimsmarkvegen 77
Sokkel



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.

Gimsmarkvegen 77
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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

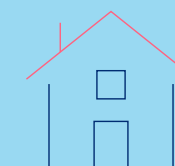
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:

Gimsmarkvegen 77, 7227 GIMSE. Gnr. 35, bnr. 81, i Melhus kommune, oppdragsnr.: 1320260284
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@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



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no