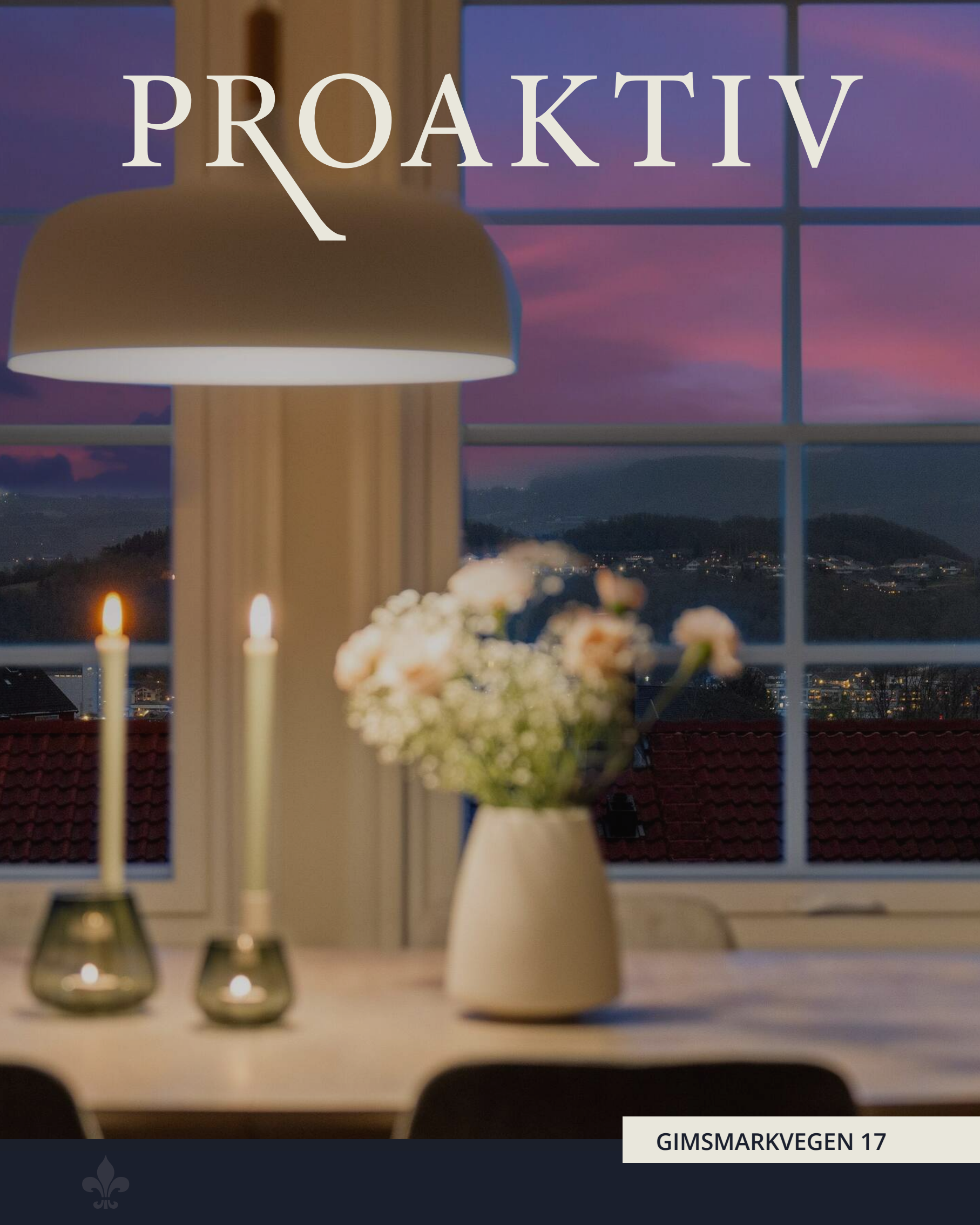


# PROAKTIV



GIMSMARKVEGEN 17



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdal

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

#### • Moholt

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

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

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

#### • Sandviken

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

#### • Arna & Åsane

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

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

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

#### • Stavanger

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

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

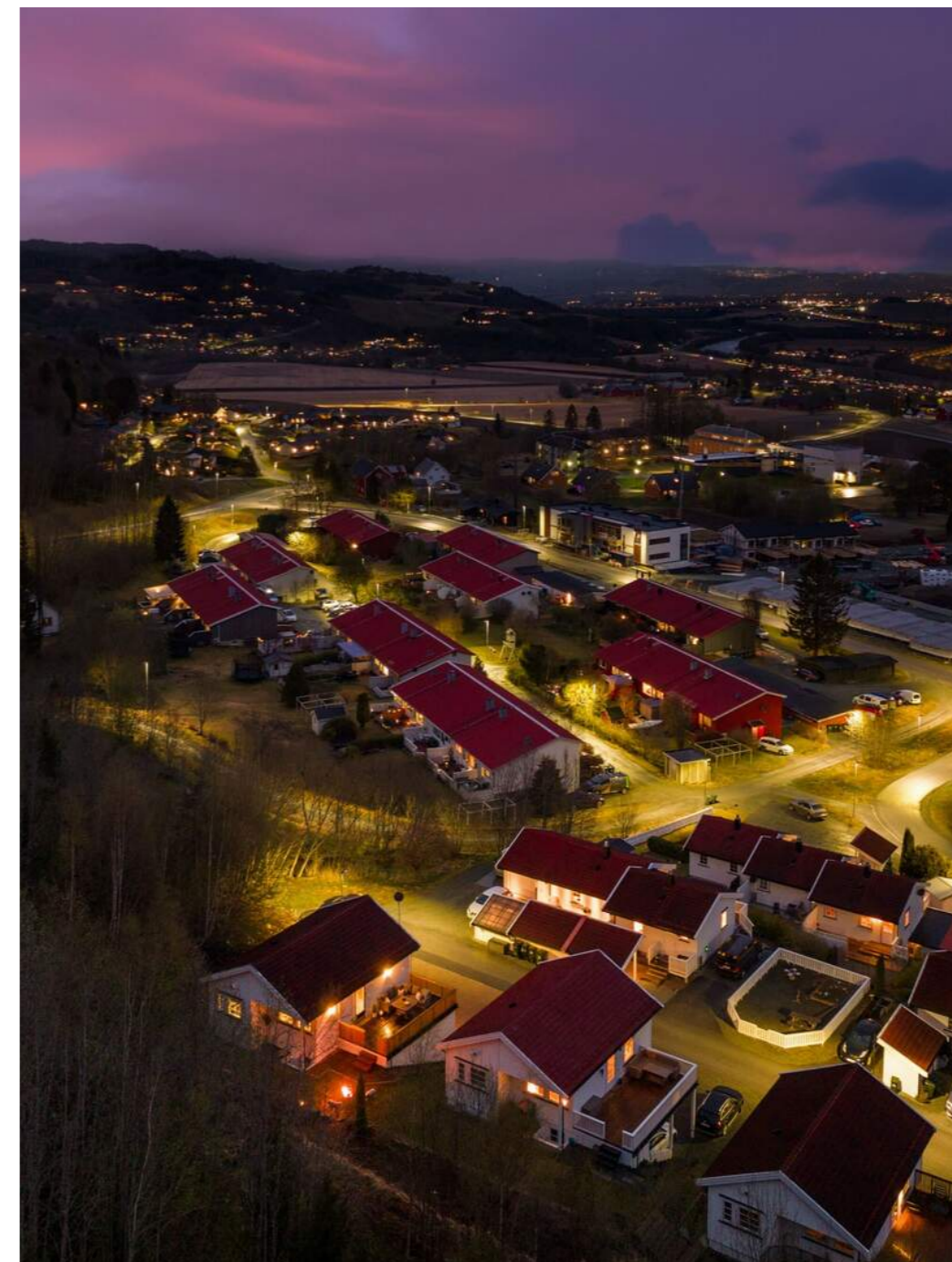
#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



# GIMSMARKVEGEN 17

VEDLIKEHOLDT & OPPGRADERT ENEBOLIG MED  
HJØRNEBELIGGENHET I BLINDVEI MED SUPERFIN UTSIKT I ET  
FAMILIEPERFEKT BOLIGOMRÅDE.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Gimsmarkvegen 17, 7227 GIMSE

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 35, bnr. 58, i Melhus kommune

**Prisantydning:** 5.050.000,-

**Omkostninger:** 145.240,-

**Totalpris:** 5.195.240,-

**Kommunale avgifter: ca. kr 36.000,-**

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 2008

**Rom/soverom:** 5/4

**BRA:** 120 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 114 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering i carport. Oppstillingsplass på steinbelagt gårdsplass.

**Tomt:** 408 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Ditt nye hjem?	Nærområdet	Intervju med selger
12	18	24	66
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
68	73	113	
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 2020 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, som har vært noen av de kvalitetene som nåværende eiere har satt mest pris på. Det og et godt naboskap. Området består av flere barnefamilier og med de korte avstandene til de ulike funksjonene, er dette en utmerket bolig for barnefamilien.

Velkommen til Gimsmarkvegen 17 og denne herlige plassen hvor det er trygt og godt å bo. Eneboligen har et moderne preg med gjennomgående gode kvaliteter.

Eneboligen er en perfekt familiebolig i et barnevennlig og godt etablert nabolag. For familien med behov for fire soverom, romslige uteområder, en upåklagelig utsikt og korte avstander til skole og barnehage, fotballtreninger og jobb er dette den perfekte boligen for dere. Eneboligen fra 2008 er godt vedlikeholdt og påkostet i nyere tid.

Her kommer man til et innflytningsklart hjem med innbydende kvaliteter som bl.a.:

- Fire gode soverom.
- Lekkert kjøkken fra Norema (2021) med integrerte hvitevarer.
- Romslig, flislagt bad med nylakkert og moderne innredning. Eget toalettrom i hovedetasjen.
- Carport med tilhørende bodrom i bakkant. Elbil-lader tilknyttet parkeringsplassen.
- Stor terrasse på 23kvm med upåklagelig utsikt.

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 17 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 Linje 71, 82, 110	6 min 0.5 km
Melhus skysstasjon Linje R60, R70	6 min 2.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 24.5 km
Trondheim Værnes	44 min

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Gaula PostNord	5 min 2.5 km
Coop Extra Melhus	6 min

## VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Melhus	6 min

## SPORT

Tambartun kompetansesenter Aktivitetshall, fotball	4 min 0.3 km
Gauldal folkehøgskole gymsal Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Impuls Treningssenter Melhus	6 min
GymPlus Melhus	6 min



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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.

### 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 kun 200 meter fra boligen, ca. tre minutter til fots. 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 Litfjellet, 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.



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 Varmbu, Kosekroken barnehage, Brekkåsgata og Høllonda 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.) 187 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Gimse skole (1-7 kl.) 350 elever, 19 klasser	3 min 2.3 km
Gimse ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Melhus videregående skole 560 elever	19 min 1.7 km
Øya videregående skole 160 elever	10 min 8.1 km

### BARNEHAGER

Tambartun barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 0.5 km
Kosekroken barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.8 km
Brekkåsen idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	19 min 1.6 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 Klemmets veg 170. For mer informasjon om rutetid, besøk [www.atb.no](http://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](http://www.vy.no) for togavganger.

### Bebyggelse

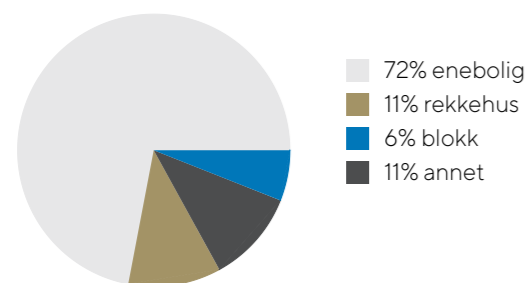
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Gimse hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

### BOLIGMASSE



# Livet i Gimsmarkvegen...

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



## Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen tidlig 2020.

## Hva var avgjørende for valget deres?

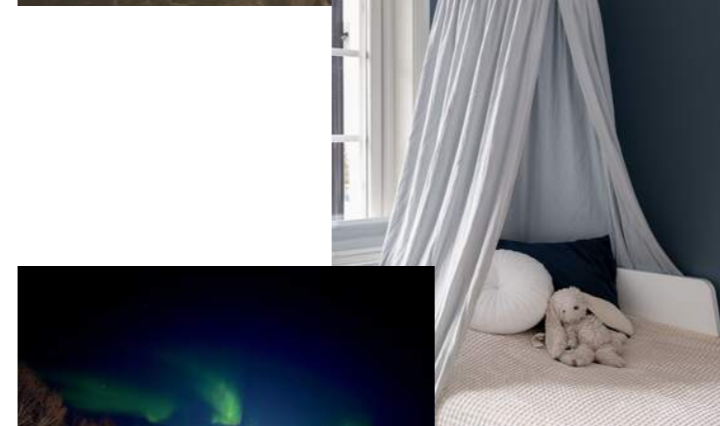
Vi flyttet fra Kristiansund til Melhus da vi begge fikk jobb i Trondheim, men ønsket å bo litt utenfor byen. Melhus var et naturlig valg både på grunn av kort pendleravstander og beliggenheten på «riktig» side av Trondheim i forhold til familie og nettverk. Beliggenheten i enden av gata gir et rolig og trygt nærmiljø med svært lite trafikk, noe som har vært ideelt når en har små barn. Nærhet til en god barnehage for barna, flotte tuområder og fantastisk utsikt gjorde valget enkelt. Boligen har en svært godt gjennomtenkt og effektiv planløsning, med tre soverom samlet på samme plan, et romslig bad og en åpen og lys stue- og kjøkkenløsning som innbyr både til hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

## Hvorfor skal dere flytte?

Huset har fungert svært godt for oss i mange år, men familiens behov har endret seg. Vi har jevnlig besøk av familie langveisfra, og har derfor behov for ekstra soverom samt mer fleksibel plass til hobbyer. Dette har ført til at vi så etter en bolig med litt større plass. Det er med vemod vi legger huset ut for salg, da det er mye vi kommer til å savne når vi flytter, fra den fantastiske utsikten, alt arbeidet vi har lagt i huset for å få det slik vi ønsket, de hyggelige naboene og mange gode minner.

## Hva slags folk er det som bor i området? Hvem er naboene?

Området består av en god blanding av barnefamilier, unge voksne og godt etablerte naboer. Fellesnevneren er et rolig og trivelig bomiljø med gode naboforhold.



Vi har hatt et veldig godt forhold til våre nærmeste naboer. Dette er hyggelige, hjelpsomme og rolige folk og vi opplever området som trygt og stabilt, spesielt godt egnet for barnefamilier og de som ønsker rolige forhold uten å bo alt for usentralt.

## Hva har dere likt best med området?

Jan Kristian – Det beste området er hvor rolig, trygt og skjermet det er. Barna har kunne leke fritt ute uten bekymring for trafikk, og beliggenheten gir en god privatfølelse uten innsyn.

Stine – Det beste med området er nærheten til skog og fine turplasser for barna. Kort avstand til barnehage og skole har gjort hverdagskabalene enklere. Huset ligger lunt og skjermet til med skogen i bakkant. Fra stue og kjøkken er det en fantastisk utsikt som vi kommer til å savne.

## Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Eiendommen fungerer svært godt gjennom hele året. Om vinteren er utearealet romslig nok til enkel snøhåndtering, og brøyting av vei håndteres av velforening og er inkludert i årsavgiften. Tomtens utforming har også gjort det mulig å lage en egen akebakke ved siden av huset, til stor glede for barna. Vår, sommer og høst brukes også aktivt, med god plass til trampoline og lek, og mange fine stunder på verandaen hvor utsikten virkelig kommer til sin rett. Eiendommen gir gode rammer for både hverdagsliv og avslapning gjennom hele året. Varmepumpen holder god temperatur i huset, både til oppvarming, men på de kaldeste vintermorgenene så er det godt å slå på gasspeisen.

## Hvordan er solforholdene?

Solforholdene er svært gode. Solen kommer tidlig på dagen og gir sol på verandaen store deler av dagen. En kopp kaffe eller frokost på verandaen er virkelig en hverdagsluksus på sommeren.

## Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Rolig, åpent og lunt.

*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 17

Eneboligen har en nydelig beliggenhet med en romslig hjørnetomt i enden av blindvei. Her får du grøntarealer på fremsiden av boligen til trampoline og andre aktiviteter, samtidig som den strekker seg rundt opp bak.

## Parkering

Parkering i carport.  
Oppstillingsplass på steinbelagt gårdsplass.

## Tomtestørrelse

408 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet hjørnetomt, opparbeidet med steinbelagt gårdsplass og parkering i carport, grøntareal som strekker seg fra fremsiden av boligen og rundt opp bak. Skjermet og stille - hvor eiendommen grenser til skog.

Det gjøres oppmerksom på at trappen på venstre side av boligen (som leder opp til veranda og baksiden av huset), ligger på eiendommen til Gimsmarkvegen 19 (gnr 35 bnr 59). Det foreligger en tinglyst adkomstrett, som gir eiere av Gimsmarkvegen 17 (gnr 35 bnr 58) rett til adkomst, fra felles grense og parallelt med den i en bredde på 1,2 meter inne på eiendommen til gnr 35 bnr 59.

## Oppvarming

Gasspeis. Elektrisk. Varmepumpe. Balansert ventilasjon. 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

Nåværende eiere opplyser om et strømforbruk på ca. 23.000 kWh årlig.

Det opplyses om en årlig kostnad på ca. kr 7.000,- for gassfyring (gasspeis).

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Enebolig som er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betong. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak som er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2-lags glass.

### Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Torsdag, 16. april 2026)

## TEKNISK BESKRIVELSE AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





## Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom

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

- Utskiftning av termostat på bad. Utført av Melhus Elektro (2020).

Tak, yttervegg og fasade

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

- Noe vanninntrenging fra terrasse til carport/bod. Befaring av takstmann gjort av forsikringselskap samt befaring av taktekker Einarsen Takfornyning AS. Ingen råte påvist, men sponplater i "hems" i carport bod fikk noe misfarging. Sponplatene er blitt skiftet.

Pkt. 4 - Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller fasade?

- Taktekking av terrasse pga. vanninntrenging i carport. Utført av Einarsen Takfornyning AS (2025).  
- Demontering av terrassebord, rekkverk og nødvendig bordkledning. Montert terrassebord, satt opp nytt rekkverk og bordkledning inkl. musebånd. Ny port (2026).  
Egeninnsats/dugnad.

- Skiftet sponplater (hems/bod i carport) pga. misfarging etter vanninntrenging. Egeninnsats/dugnad (2026).

Elektrisitet

Pkt. 9 - Har det vært feil på det elektriske anlegget?

- Feil i dimmere og termostat gang og bad.

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

- Bytting av 6 dimmere. Opplegg av ny stikkontakt ved trapp. Feilsøk og skiftet termostat i gang 1. etasje. Utført av Vintervoll (2024).

- Bytte av kabel til fryser og kjøleskap og remontasje av stikk ifbm. oppussing av kjøkken. Utført av Vintervoll (2021).

- Installasjon av elbillader og utskiftning av termostat på bad. Utført av Melhus Elektro (2020).

- Bytting av stikk under TV-stue og kortvegg på soverom i 2. etasje. Byttet dimmer til lys i trapp. Utført av Elektrofaglært, ikke firma (2025).

Rør

Pkt. 12 - Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Reparasjon av avløpsrør på kjøkken. Festet gulvstående toalett. Montering av servantinnredning. Utført av Melhus VVS (2020).

- Tilkobling av vann og avløp i nytt kjøkken, utført av Melhus VVS (2021).

- Tok ut toalett og vaskeservant i 2. etasje for å legge gulv. Monterte toalett og servant igjen etter at gulv var lagt. Egeninnsats/dugnad (2023).

Ventilasjon og oppvarming

Pkt. 16 - Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Rens av alle avtrekkskanaler. Rengjøring av avtrekksventiler. Rengjøring av aggregat. Justering av luftmengder for optimalisering av ytelse. Utført av Trønderklima (2024).

Sopp og skadedyr

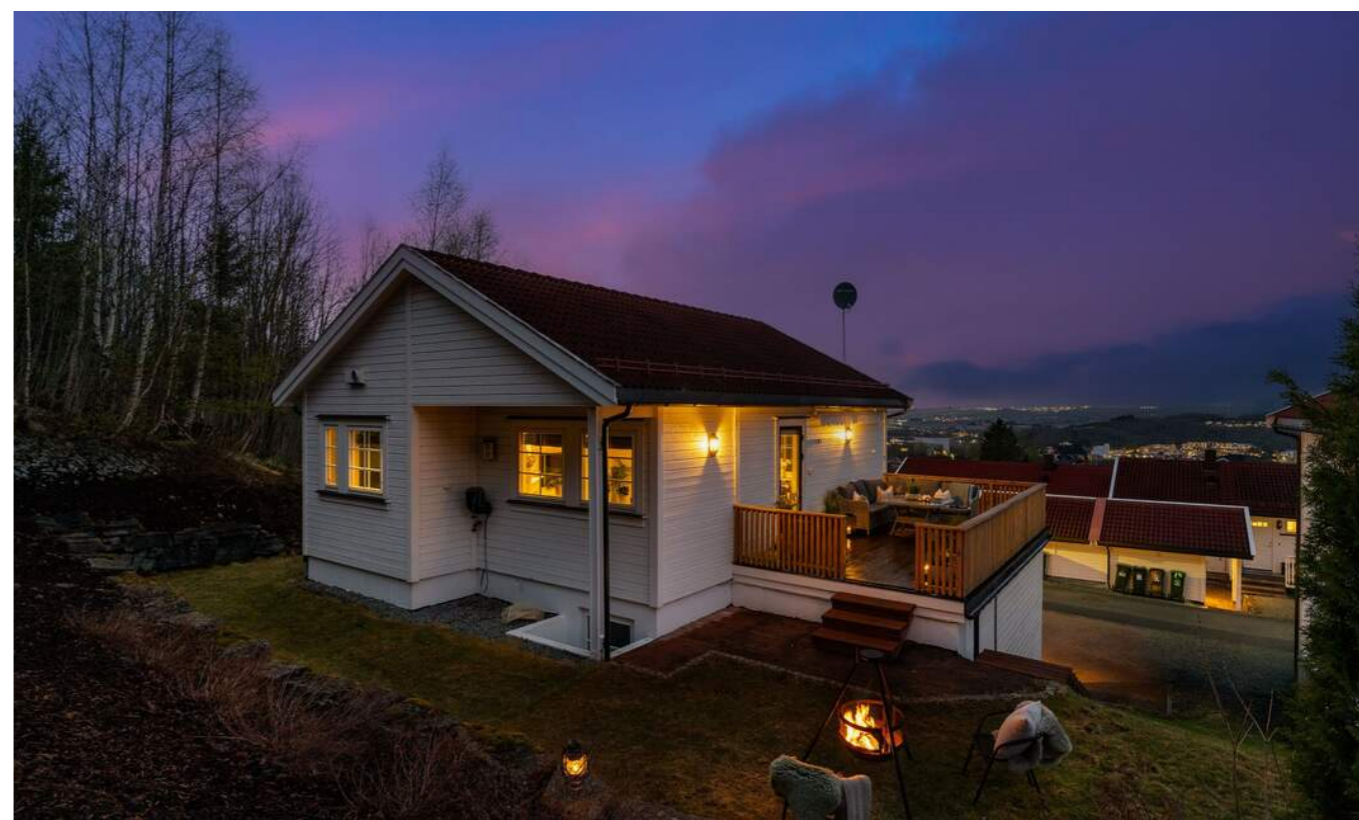
Pkt. 19 - Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Oppdaget skjeggkre i februar 2026. Meldte fra til forsikring noen uker senere. Skadedyrkontroll har lagt ut gift. Skjeggkre har ikke vært observert siden. Gift skal ifølge skadedyrkontroll vare i 4 år.

Andre opplysninger

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

- Tidligere selger opplyste at det ble i 2013 lagt drenering i skråningen bak huset.



# VELKOMMEN HJEM!

Her parkerer du enten på den romslige og stenbelagte gårdsplassen - eller så kjører du trygt inn i carporten hvor du kan enkelt plugge i elbilladeren som medfølger.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 53 kvm

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 59 kvm

2. etasje

BRA-i: 61 kvm

Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 7 kvm

2. etasje: 23 kvm

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

## 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

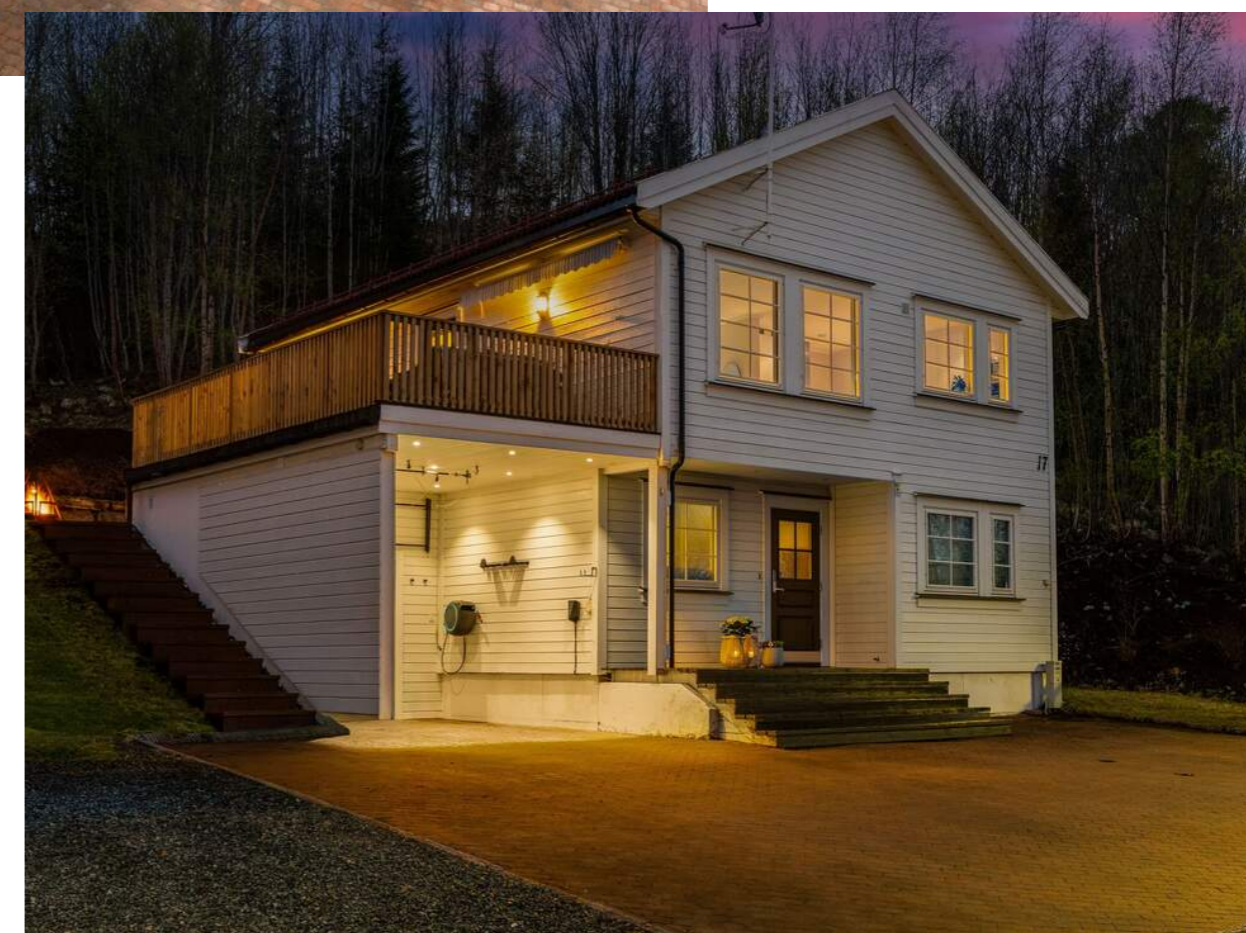
Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 3 stk. TG2, 22 stk. TG1, 2 stk. TGO og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.



## UTVENDIG LAGRING

I bakkant av carporten finner vi en praktisk sportsbod på ca. 5,5 kvm med gode lagringsmuligheter.





Boligen har fått følgende TG2:

- Vaskerom (Membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG2 er satt pga alder.

- Bad (Membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG2 er satt pga alder.

- Bad (Sanitærutstyr). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Grunnmur og fundament. Totalvurdering: Grunnmur er ikke tilgjengelig for tilfredsstillende visuell inspeksjon på grunn av at den er innvendig skjult bak kledning og utvendig under terreng.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Rekkverk på terrasse er lavere enn gjeldende forskriftskrav.  
- Det mangler rekkverk på platt foran inngang.

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 bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

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: Vaskerommet (hoveddel) vises som bodareal (tilleggsdel). 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.



### Modernisering og påkostninger

Eiendommen er godt vedlikeholdt og nåværende eier(e) kan opplyse om følgende oppussingsarbeider og vedlikehold som er gjort i og på eiendommen i løpet av deres eiertid (2020-):

2020

1. Skiftet termostat på bad.
2. Installasjon av elbillader.

2021

1. Nytt kjøkken, inkludert platetopp, fryser, kjøleskap og oppvaskmaskin.

2023

1. Nytt gulv i 2 etasje.
2. Malte vegger på stue, soverom, kjøkken og toalett i 2. etasje.
3. Nye terrassebord på veranda.

2024

1. Byttet 6 dimmere.
2. Opplegg av ny stikkontakt med trapp.
3. Opplegg av ny stikkontakt i innebod.
4. Skiftet termostat i gang.
5. Service på ventilasjonsanlegg.
6. La nytt gulv på soverom i 1. etasje.
7. Malte soverom i 1. etasje.

2025

1. Tekking av tak/terrasse.
2. Nytt rekkverk etter gamle mål satt opp etter tekking av tak.
3. Ny stekeovn.
4. Bytting av stikkontakt under TV på stue og kortvegg på soverom i 2 etasje.
5. Malte vegger i trappeoppgang.
6. Malt ett strøk i trapp (ute).

2026

1. Satte opp port på veranda.
2. Malt trapp (innvendig).
3. Nye fliser på kjøkken.
4. Skiftet sponplater i utebod.

# UNDERETASJE

Påfølgende bilder er av boligens underetasje.

Etasjen inneholder entré/hall, tre soverom, bad, vaskerom (godkjent som bod) og bodrom under trapp.

Gimsmarkvegen 17  
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.

## FLISLAGT HALL MED GULVVARME

Boligen tar deg i mot i en flislagt og romslig hall på 13 kvm. Oppbevaring av klær gjøres på knagger eller i bodrom under trapp.



## HOVEDSOVEROMMET

---

Hovedsoverommet er på 10,5 kvm og er utstyrt med dobbelt garderobeskap som medfølger handelen.





# GODE OG SVALE SOVEROM

Eneboligen har totalt fire soverom, hvor tre av dem er lokalisert i boligens underetasje. Barnerommene er plassert på motsatt side av hovedsoverommet - trygt for småbarnsfamilien som ønsker dem nær.

De to soverommene i underetasjen er på 7 & 8 kvm.



## LEK OG MORO

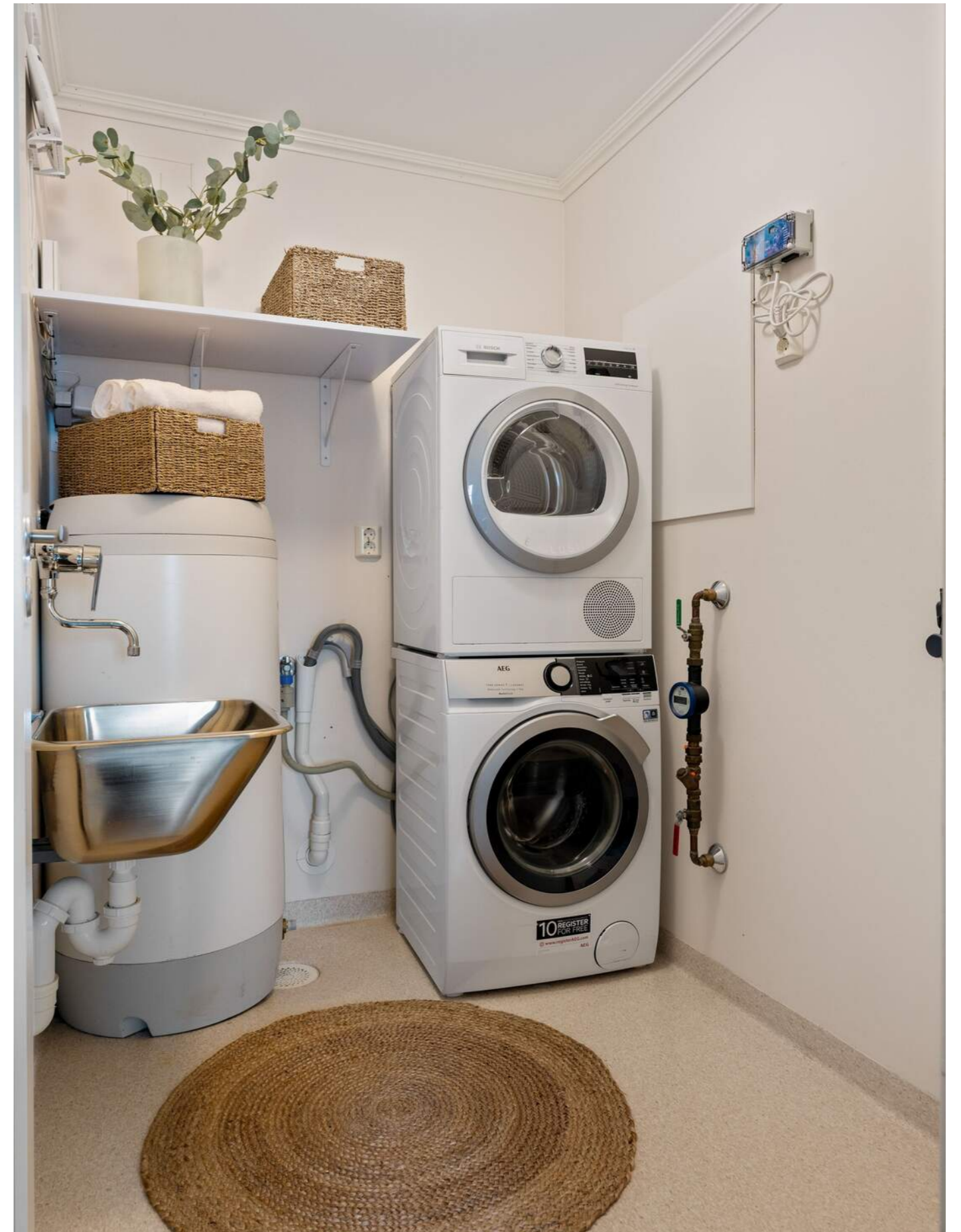
Det er god plass til ønsket møblement, samt lek og moro for de minste.





# BAD & VASKEROM (TEKNISK ROM)

Et moderne og pent badrom fra 2008 med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Baderomsinnredningen har nylig blitt behandlet og lakkert og fremstår i en meget god stand. Vaskerommet finner vi vegg-i-vegg med badet - veldig praktisk.

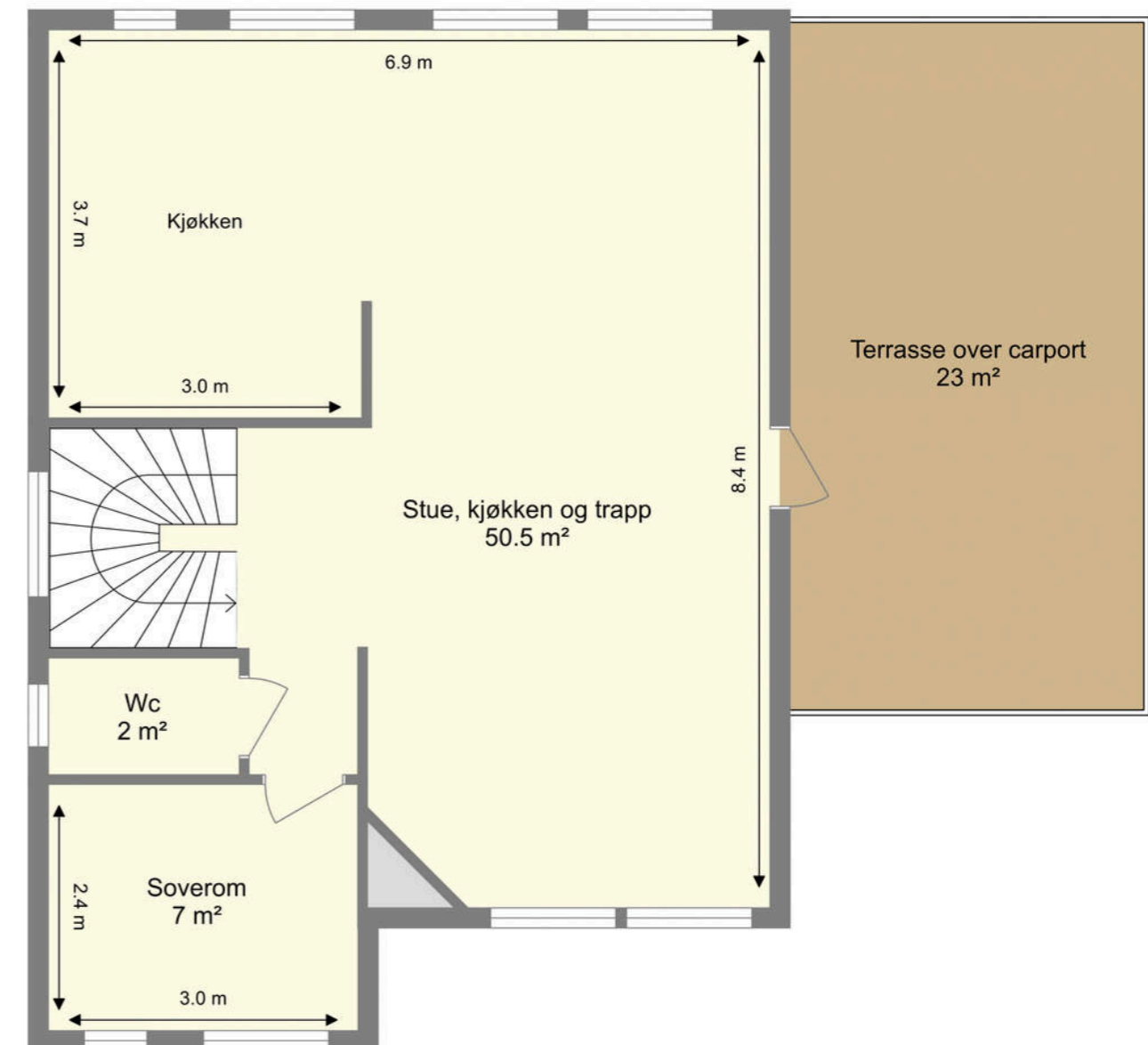


# HOVEDETASJE

Påfølgende bilder er av hovedetasjen.

Etasjen inneholder stue, kjøkken, soverom/kontor og toalettrom.  
Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på 23 kvm.

Gimsmarkvegen 17  
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 befinner seg i hovedetasjen, vendt ut mot skog og hage. Et perfekt rom som kan benyttes til akkurat det du har behov for - enten om det er hobbyrom, kontor eller et gjesterom.



## SEPARAT TOALETTRUM

I tilknytning til trappeoppgangen finner du et praktisk toalettrom på ca. 2 kvm.

Nytt gulv ble lagt i 2023 av eier.

## STUE OG KJØKKEN PÅ HELE 50,5 KVM

Opp trappen blir du møtt av en romslig, lys og koselig stue. Slette overflater, nydelig gulv og listverk som binder rommet sammen. I trappeløpet er det montert varmepumpe for å sikre et godt inn klima.



# LUNT OG GODT PÅ VINTERSTID

Varmepumpen holder en jevn og god temperatur i boligen. Men om de virkelige kalde vinterkveldene, er det godt å kunne fyre opp i gasspeisen som enkelt styres med et tastetrykk.







EN NATURLIG MØTEPLOSS  
- ET STED FOR MÅLTIDER,  
GODE SAMTALER OG  
HYGGELIGE STUNDER.





## UPÅKLAGELIGE UTSIKTSFORHOLD

En utsikt man aldri vil gå lei av. Her kan man drømme seg bort, med en nytraktet kaffekopp i hånden.





## STILRENT KJØKKEN

---

Kjøkkenet er selve hjertet i hjemmet. Det er uten tvil et av de viktigste rommene hvor vi tilbringer mye tid sammen som familie.

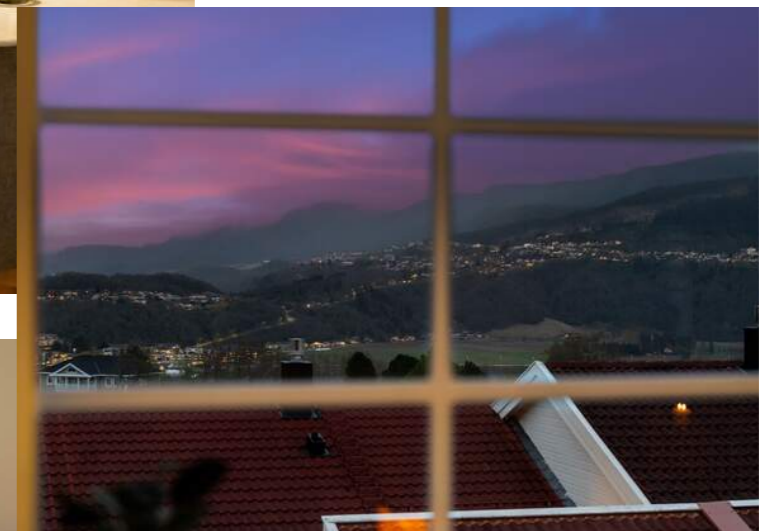
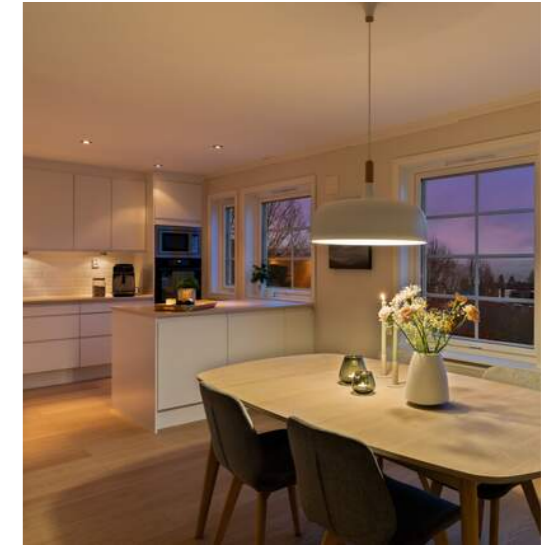


# ROM FOR RO OG ARBEIDSPASS

Designet for å gi bedre oppbevaring og god flyt i hverdagen. En plass hvor minner skapes, skuldrene senkes og gleden kommer frem.











# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



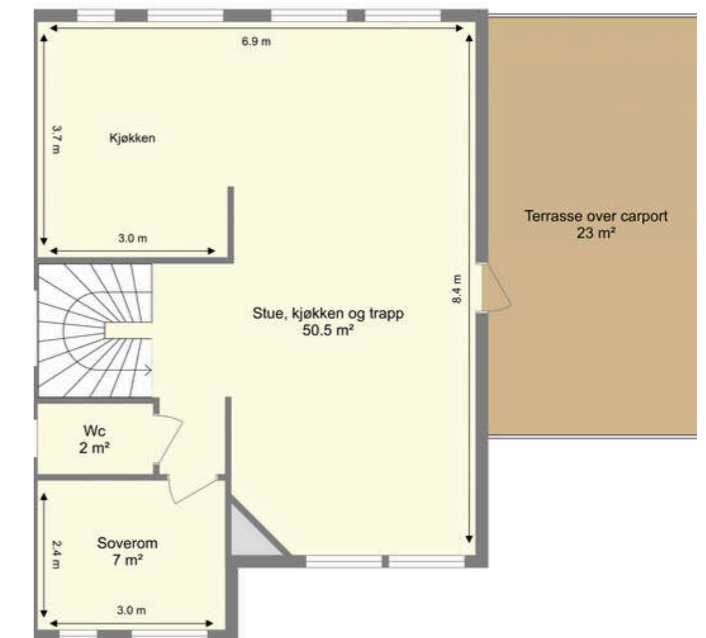
Gimsmarkvegen 17  
Sokkel



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 17  
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.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

Beløpet er beregnet ut ifra opplysninger fra Melhus kommune og deres prognose på kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Renovasjons- og slamgebyr faktureres fra ReMidt og utgjør kr 7.686,25,- av det totale beløpet. Beløpet er opplyst årsgebyr fra ReMidt for 2026 og faktureres kvartalsvis.

### Kommunale avgifter

36.000,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter. For 2025 utgjorde dette kr 1 654,-. For 2026 er det beløpet beregnet til kr 2 482,-.

### Info vannavgift

Boligen er utstyrt med vannmåler, hvor forbruket i 2025 er opplyst å være 156 m3.

### Velforening

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

### Årlig velavgift

2.304,-

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader:

- Kommunale avgifter: kr 36.000,-/år.

- TV: kr 5.628,-/år.

- Internett: kr 12.828,-/år.

- Forsikring: kr 6.324,-/år.

- Boligalarm: kr 6.840,-/år.

- Strøm: ca. 23.000 kWh/år.

- Gass: kr 7.000,-/år.

- Velforening: kr 2.304/år.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

## Diverse

Samarbeidspartnere

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig med carport, datert 06.07.2010.

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

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 6. juli 2010

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5028/35/58:

29.09.2008 - Dokumentnr: 787179 - Bestemmelse iflg. skjøte Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

16.01.2018 - Dokumentnr: 327771 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5028 Gnr:35 Bnr:59

Eiere av gnr 35 bnr 59 i Melhus kommune gir eiere av gnr 35 bnr 58 rett til adkomst over sin eiendom. Adkomstretten går fra felles grense og parallelt med den i en bredde på 1,2 meter inne på eiendommen gnr 35 bnr 59.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for 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 salgoppdrag. 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 (Sollia - Melhus Vest), hvor det bygges eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

## Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk 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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

## Adgang til utleie

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

## Grunnboksdato

Mandag, 13. april 2026

## Kjerneinformasjon

### Formuesverdi primær

1.341.452,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.365.808,- for 2024

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

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Om k. kjøper beskrivelse

5 050 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfridd))

126 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

127 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

145 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

5 177 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

5 195 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

## Kjerneinformasjon

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

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### Overtakelse

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

#### Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

#### 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/>.

## Kjerneinformasjon

### 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.

Løsøre og tilbehør - Medfølger  
1. TV benk.

Løsøre og tilbehør - Medfølger IKKE  
1. Lampe over spisebord.  
2. Gitaroppheng i soverom, 2. etasje  
3. Garderobeskap på barnerom  
4. Garderobeskap i bod (carport).

### 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.

### Eier

Jan Kristian Huseth  
Stine Ree Hjeltn

### 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.

### 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.

### Boligselgerforsikring

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

### Andre forsikringer

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

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,29% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, overtakelsesgebyr kr. 2.000,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 11.669,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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

### 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.

**Dato salgsoppgave**  
24.4.2026

# VEDLEGG

Egenerklæring, Tilstandsrapport, Energiattest,  
Kommunal info & Budgivningsskjema

Trondheim Syd Eiendom AS



# Egenerklæring

Gimsmarkvegen 17, 7227 GIMSE

14 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gimsmarkvegen 17	Gimsmarkvegen 17	

## 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?

2020

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.

Siden overtagelse 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 2798482

## Informasjon om selger

Selger

Huseth, Jan Kristian

Selger

Hjelm, Stine Ree

## 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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Feste gulvstående toalett Montering av servantinredning Merk, dette er ikke av betydning siden arbeidet har blitt gjort om senere når det ble lagt nytt gulv i 2023.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Melhus VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt nytt gulv og lister i hele andre etasje, inkludert toalett. Gulvet er av type laminat gulv, Pergo Lillehammer.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2020

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskiftning av termostat på bad

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Melhus Elektro

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2



Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Noe vanninntregning fra terrasse til carport/bod. Befaring av takstmann gjort av forsikringselskap samt befaring av taktekker Einarsen Takfornyng AS. Ingen råte påvist, men sponplater i "hems" i carport bud fikk noe misfarging. Sponplatene er blitt skiftet.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Taktekking av terrasse pga. vanninntregning i carport.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Einarsen Takfornyng

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Demontering av terrassebord, rekkverk og nødvendig bordkledning. Monterte terrassebord, satte opp nytt rekkverk og bordkledning, ink. musebånd. Ny port på terrasse (gjort i 2026)

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2026

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet sponplater (hems/bod i carport) pga. misfarging etter vanninntregning.

### Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 3



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

#### Beskriv feilen og omfanget

Feil i dimmere og termostat gang og bad.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytting av 6 dimmere Opplegg av ny stikkontakt ved trapp Feilsøk og skiftet termostat i gang 1. etasje

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vintervoll

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet av kabel til fryser og kjøleskap og remonasje av stikk ifbm. oppussing kjøkken

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vintervoll

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 4



10.3.2 **Årstall**  
2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Installasjon av elbillader og utskifting av termostat på bad.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Melhus Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**  
2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Bytting av stikk under TV stue og kortvegg på soverom i andre etasje. Byttet dimmer til lys trapp Gjort av elektrofaglært, ikke av firma

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
N/A

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Rør

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

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
Sluk i vask på kjøkken var utett og hadde behov for rørlegger

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Reparasjon av avlop kjøkken Festet gulvstående toalett Montering av servantinnredning

Side 5



13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Melhus VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**  
2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Tilkopling av vann og avlop i nytt kjøkken.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Melhus VVS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**  
2023

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Tok ut toalett og vaskeservant i 2. etasje for å legge gulv. Monterte toalett og vaskeservant igjen etter at gulv var lagt.

## Ventilasjon og oppvarming

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

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**  
2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4

Side 6



**Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Rens av alle avtrekkskanaler Rengjøring av avtrekksventiler Rengjøring av aggregat Justering av luftmengder for optimalisering av ytelse

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Tronderklima

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Skjeggkre.  
Oppdaget et skjeggkre i februar 2026. Meldte fra til forsikring noen uker senere. Skadedyrkontroll har vært å lagt ut gift. Skjeggkre har ikke vært observert siden. Gift skal ifølge skadedyrkontroll være i 4 år.

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?**

Side 7



Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Skriv opplysningene her:**

Boligen er betydelig oppgradert de senere år og ligger fredelig til i enden av en stille gate uten gjennomgangstrafikk, med trygge lekeområder for barna og svært gode naboforhold. Planløsningen er romslig og praktisk, og boligen er oppgradert med nytt kjøkken, ny terrasse og nye gulv i hele 2. etasje samt soverommet i 1. etasje.

Tidligere selger opplyste at det ble i 2013 at det ble lagt drenering i skråningen bak huset.

#### 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 51628284

Side 8

# Gimsmarkvegen 17 7227 GIMSE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 2008  
BRA: 120 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 114 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 16.4.2026 (Gyldig til 16.4.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 35 BNR: 58

Gjermund Ekren  
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no  
47294356

Gimsmarkvegen 17  
7227 Gimse

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41853>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet.

### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Grunnmuren er ikke tilgjengelig for tilfredstillende visuell inspeksjon på grunn av at den er innvendig skjult bak kledning og utvendig under terreng.

### Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Rom benevnt som bod på tegninger forevist fra det kommunale arkivet er i dag benyttet som et vaskerom.
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Rekkverk på terrasse er lavere enn gjeldende forskriftskrav.
Det mangler rekkverk på platt foran inngang.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **15.4.2026** Rapportdato: **16.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: Jan Kristian Huseth Tilstede ved inspeksjon: Ja  
 Navn: Stine Ree Hjelm Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Gjermund Ekren Telefon: 47294356  
 Firma: Takst-forum Trøndelag AS Epost: ge@tft.no  
 Tittel: Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal  
 Profesjonsansvarsforsikring: Frønde



### Informasjon om boligen

Adresse: Gimsmarkvegen 17, 7227 Gimse  
 Kommunenr: 5028 Gårdsnr: 35 Bruksnr: 58 Festenr:  
 Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
 Byggeår: 2008  
 Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:  
 Enebolig som er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betong. Boligen hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er et saltak som er tekket med takstein. Etasjeskille 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)
Sokkel	59	53 Romfordeling: Entre/gang, 3 soverom, vaskerom og bad.	6 Romfordeling: Bod.	0	7
1. etasje	61	61 Romfordeling: Stue, kjøkken, Wc og soverom.	0	0	23
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>120</b>	<b>114</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b> <b>TG-1</b>	
Det er ikke registrert tegn til mangelfull funksjon på utvendig fuktsikring.	

### 6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b> <b>TG-IU</b>	
Grunnmuren er ikke tilgjengelig for tilfredstillende visuell inspeksjon på grunn av at den er innvendig skjult bak kledning og utvendig under terreng.	
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 destruktive inngrep.	
Det opplyses likevel at det er registrert et lite riss i betong som stikker opp over terreng på baksiden av boligen. Det anbefales å tette risset for deretter å følge utviklingen over tid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales jevnlig tilsyn og observasjon. Ved tegn til fuktinnslag, setninger eller andre avvik bør det innhentes fagkyndig vurdering, eventuelt med åpning av konstruksjon for nærmere kontroll.	

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b> <b>TG-1</b>	
Boligens er oppført med sokkeletasje og deler av yttervegg vender derfor mot terreng.	
Det er ikke registrert tegn til skader. Det gjøres likevel oppmerksom på at utlektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Jevnlign kontroll anbefales som et forbyggende tiltak.	

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse over carport.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at tekking er skiftet i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b> <b>TG-1</b>	
Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Tettesjikt var til opplysning ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon siden det er skjult under terrassebord.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass. Ytterdør med innfelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Boligens utvendige fasade fremstår i tilfredsstillende stand, med kun behov for normalt vedlikehold.	

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.	

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-1</b>
Boligens har et kaldtloft med adkomst vi luke i himling på stue i 1. etasje. Takkonstruksjonen er oppført med prefabrikerte takstoler.	
Ved befaring ble det ikke registrert indikasjoner på konstruksjonsmessig svikt eller skade i takkonstruksjonen.	

## 6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-1</b>
Boligens takteking fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdag. Det er registrert noe begroing som anbefales å fjerne som et forebyggende tiltak.	

### 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert lokalt avvik som er mindre enn 10mm og totalt avvik mindre enn 15mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.	

### 6.11 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er lagt flis på vegg over benkeplate og det er integrert stekeovn, platetopp, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.	
Selger opplyser at kjøkkenet i hovedsak er fra 2021 og fremstår i god stand. Micro er fra opprinnelig byggeår og stekeovn ble skiftet i 2025.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekeovne som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

### 6.12 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 benyttet som et 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 ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på terrasse er lavere enn gjeldende forskriftskrav.	
Det mangler rekkverk på platt foran inngang.	
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?	Nei

### 6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Toalettrommet fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdag.	

### 6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt på befaringdag.	

## 6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt på befaringdag.	

## 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Selger kan fremlegge samsvarserklæring for arbeider utført i deres eiertid. Øvrige samsvarserklæringer for anlegget foreligger ikke.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkredert har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.	
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.	

## 6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er datomerket 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke gjennomført service på anlegget.	
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Varmepumpe fremstår med normal funksjon på befaringdag. Det anbefales at det gjennomføres en service. Anbefalt serviceintervall er annethvert år.	

## 6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

## 6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er gjennomført service på anlegget og rens av kanaler i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at filter ble skiftet ved sist service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

## 6.20 Våtrom: Vaskerom

<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt overflate på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandsvækkelser.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Siden rommet har synlig tettesjikt og ikke er tiltenkt regelmessig belastning av fritt vann så anbefales kun jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak.	

## Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er ikke foretatt, da dette er et vaskerom som normalt ikke utsettes for regelmessig belastning med fritt vann. En eventuell hulltaking vurderes derfor ikke å gi et representativt bilde av fuktforholdene i konstruksjonen.	
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på rommets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

## Dokumentasjon

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

## 6.21 Våtrom: Bad

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
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 fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

## Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett.	

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd systerne.

**Ventilasjon**

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b> <b>TG-1</b>	
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b> <b>TG-0</b>	
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.	
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

**Dokumentasjon**

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

## 6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme



## Energiattest

Adresse <b>Gimsmarkvegen 17, 7227 GIMSE</b>			
Dato for energimerking <b>15.04.2026</b>		Merkenummer <b>Energiattest-2026-281877</b>	
Bygningskategori <b>Småhus</b>		Bygningsnummer <b>22018469</b>	
Gårdsnummer <b>35</b>		Bruksnummer <b>58</b>	
Seksjonsnummer —		Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>	

### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>2008</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>120,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>114,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

### Energi

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

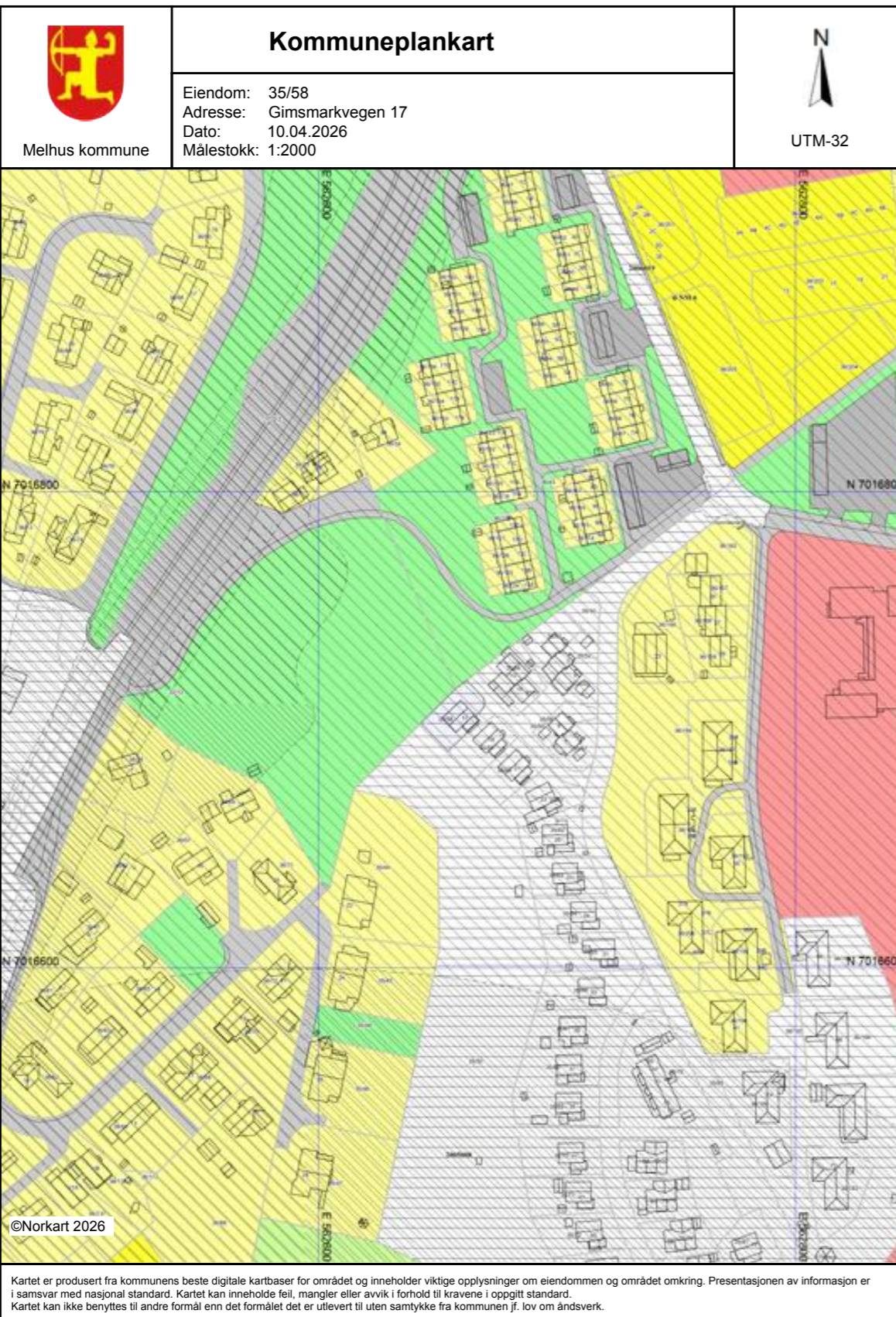
Beregnet vektet levert energi i normert klima

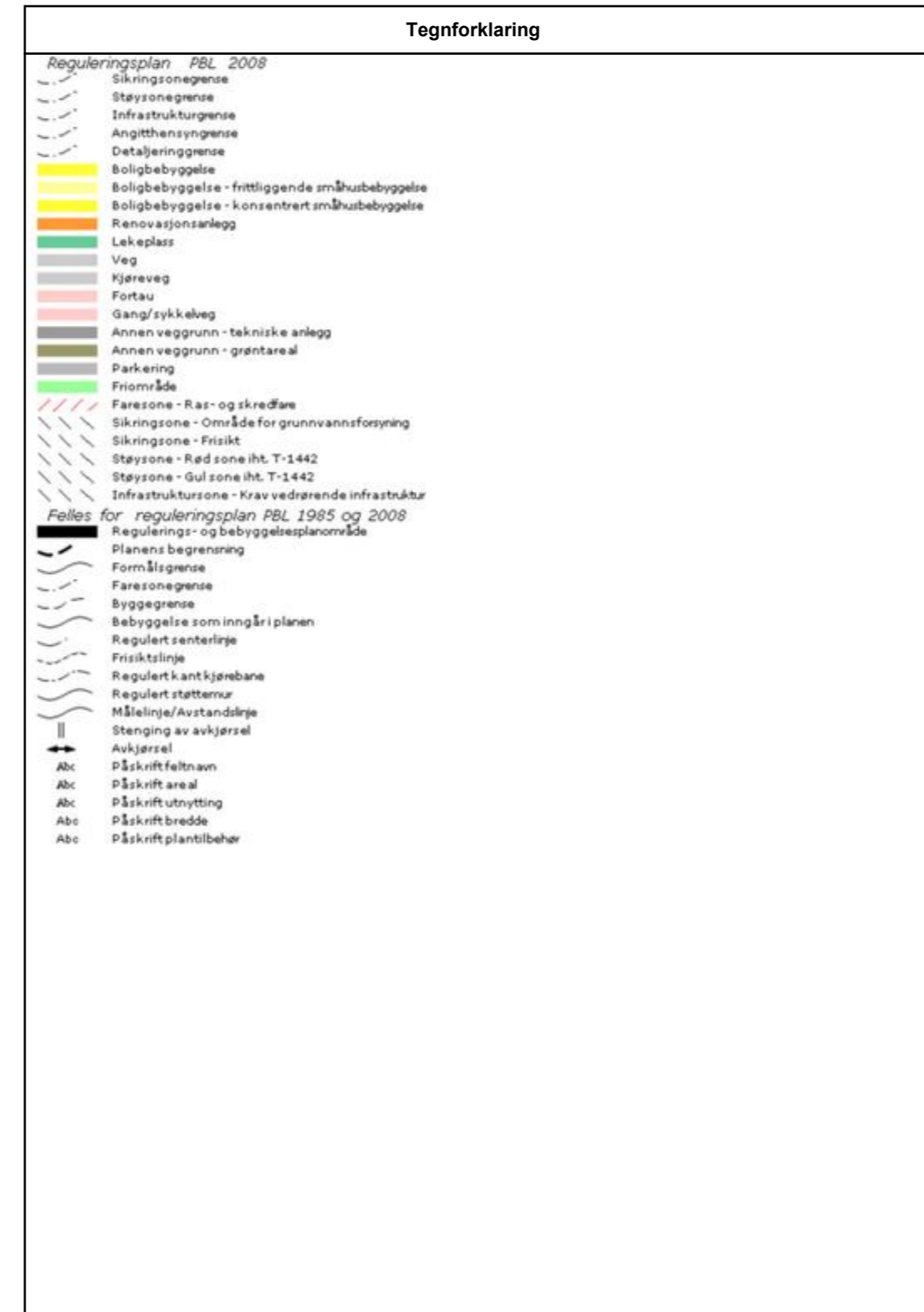
Pr. KVM pr. år  
**150,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**163,36 kWh/m²**

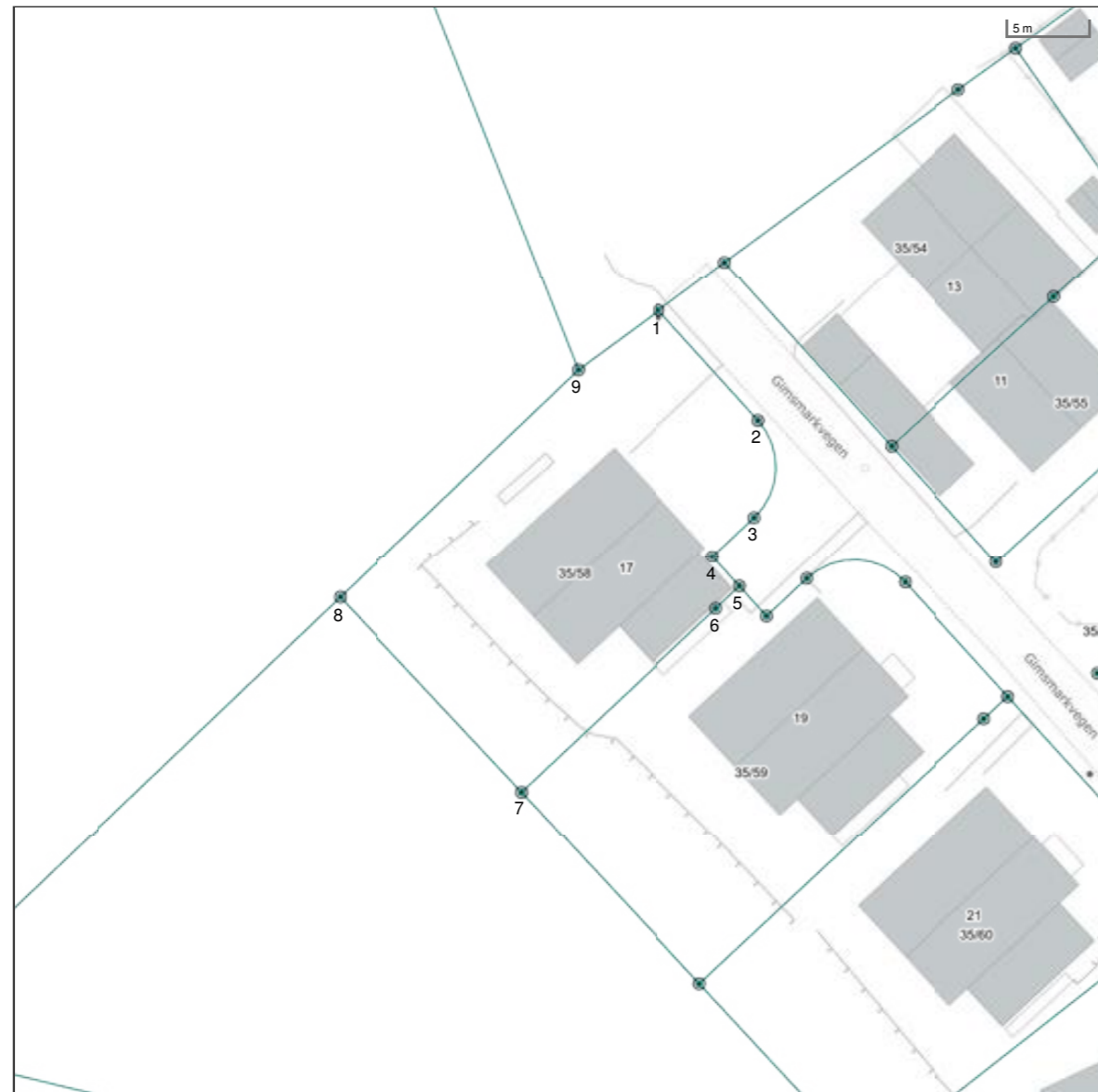
Totalt levert pr. år  
**18 623 kWh**





Utskriftsdato: 10.04.2026

Eiendomskart for eiendom 5028 - 35/58//



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.

----- Eiendomsgr ombiløst	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rer
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	○ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	408,70 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	7016712,6	<b>Øst</b>	562656,6	
<b>Grensepunkter</b>							
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Grenselinjer (m)</b>	
						<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	7016720,91	562662,2	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,17	
2	7016714,28	562668,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,13	
3	7016708,32	562668,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,61	4,41
4	7016705,85	562665,82	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,54	
5	7016704,03	562667,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,50	
6	7016702,63	562666,1	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00	
7	7016691,1	562654,32	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,48	
8	7016702,87	562642,89	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,41	
9	7016717,16	562657,3	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,29	

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



# Tidlig ute







Er du på boligjakt? Nå kan du forberede deg til salget av din nåværende bolig, selv om du ikke vet nøyaktig når det blir. Kort fortalt, mindre stress og mer fleksibilitet på dine premisser.



**Oscar T Kirkevollen**

Eiendomsmegler MNEF

T: 41 60 20 95 / E: ok@proaktiv.no

-  Proaktiv – Tidlig ute kan gi deg en raskere salgsprosess og du får fordelene av å kjøpe og selge i samme marked.
-  Svært dyr mellomfinansieringsperiode vil forkortes.
-  Du får tilgang til en dedikert eiendomsmegler som veileder deg trygt gjennom hele salgsprosessen og gir deg gode råd på et tidlig stadie.
-  Du får tilgang til boligselgerforsikring fra Gjensidige med tjenesten Gjensidige Maksimer, et nettverk med dyktige kvalitetssikrede håndverkere som kan fikse alt fra utbedring av fukt, til maling av stuen.
-  Grunnet bedre tid til forberedelser og mulighet for å hente inn takstmann og stylist tidlig, øker du sjansen for å få en høyere pris på din bolig. Dette gjelder både i forbindelse med evt. oppussing samt styling.
-  Det er ingen frist for når boligen må selges, alt skjer i ditt tempo.



Det koster ikke noe ekstra å være tidlig ute, men det blir fort dyrt å være ute i siste liten.

**PROAKTIV**  
EIENDOMSMEGLING

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/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 håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, 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, krokhengte 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 Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Gimsmarkvegen 17, 7227 GIMSE. Gnr. 35, bnr. 58, i Melhus kommune, oppdragsnr.: 1320260001  
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

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

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

# 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.

## GJENOMFØRING 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 MiniD.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

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.

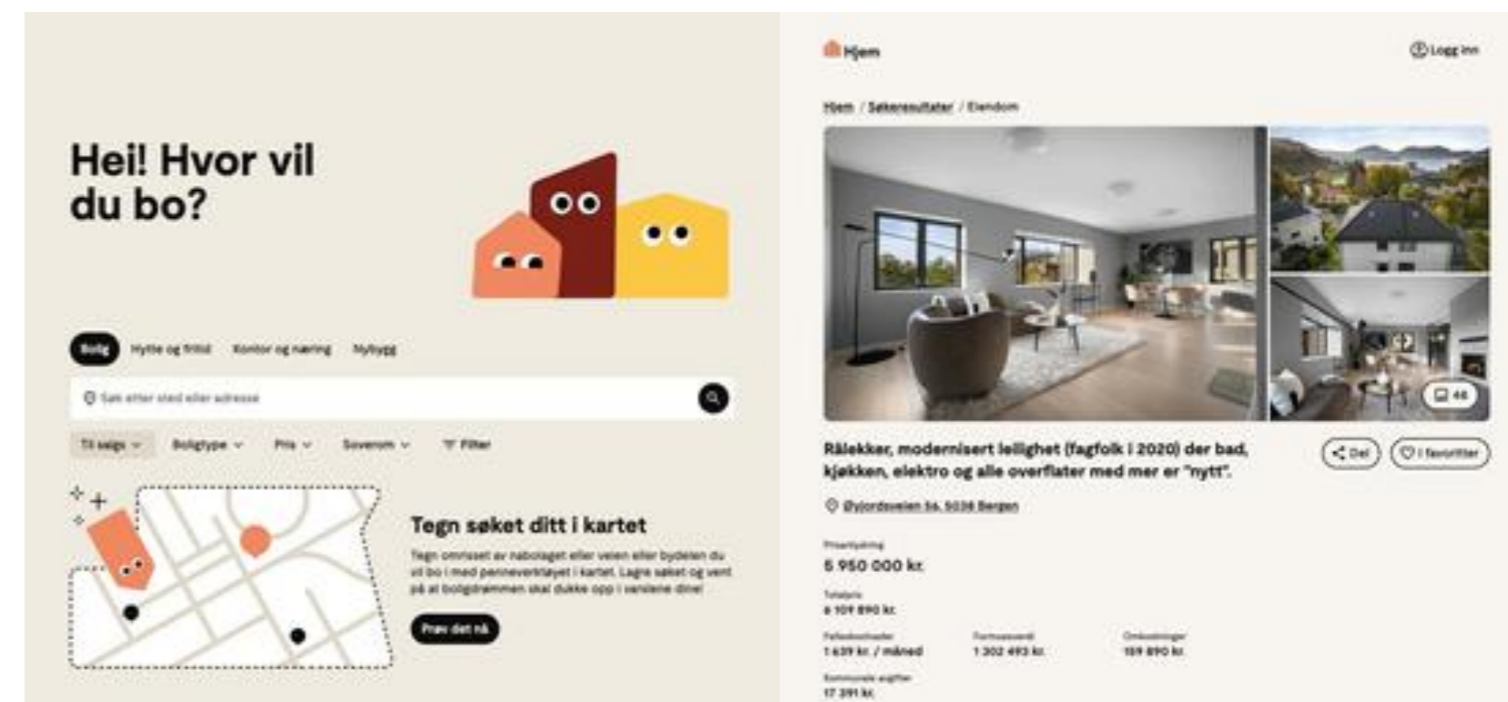
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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.

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.



# Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



## Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.





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