

# PROAKTIV



HØLONDVEGEN 3107



## 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

• **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



# GÅSBAKKEN

Familiebolig med sentral beliggenhet på Gåsbakken. Stor tomt på ca. 1,4 mål med tursti fra eiendommen.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Hølondvegen 3107, 7213  
GÅSBAKKEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 164, bnr. 43, i Melhus  
kommune

**Prisantydning:** 2.650.000,-

**Omkostninger:** 85.240,-

**Totalpris:** 2.735.240,-

**Kommunale avgifter:** 16.160,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1939

**Rom/soverom:** 5/4

**BRA:** 190 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 183 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Oppstillingsplass på  
egen tomt.

**Tomt:** 1464.9 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: G.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	26	64
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
66	71	72	100
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæring
109	119		
Energiattest	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.»

“En gjennomgående god opplevelse fra kontraktsignering til oppgjøret var utført. Kan trygt anbefale de til andre som skal selge bolig”.

Huseier: Ådne Mehlum

“Fra første møte med megler følte man seg utrolig godt ivaretatt”

“Fin opplevelse med vår første bolig. Imøtekommende og dyktig megler”.

Huseier: Gina Arnesen

“Jeg opplevde hele kjøpsprosessen og salgsprosessen som ryddig og god.”

“Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk. Andreas er kar jeg vil skryte av og anbefale videre”.

Huseier: Anders F Waadeland

“Andreas var lett å forholde seg til, og han fulgte opp prosessen tett hele tida med personlig engasjement og gode tips og råd..”

“Ryddig, hyggelig, tilgjengelig og "på" hele tida. Godt humør og en god slump med humor”.

Huseier: Elisabet Selås

“Veldig fornøyd med informasjon og oppfølging av Andreas Eidsli.”

“Alt foregikk greit å ryddig så jeg kan trygt anbefale proaktivog grundig. Vil gjerne anbefale til andre”.

Huseier: Kurt Roger Tindvik

“Er veldig fornøyd med Proaktiv og Andreas Eidsli.”

“Veldig godt forberedt til første møte, og også resten av prosessen. Rolig og jordnær i forhold til tidligere meglere vi har vært i kontakt med. Kommer nok mest sannsynlig å bruke Proaktiv ved eventuelle senere salg.”.

Huseier: Marit Muhle Martinsen

“Andreas var alltid blid og positiv.”

“Kjempefornøyd med gjennomføring av salg og kan anbefales”.

Huseier: Agnes Oline Engen

“Profesjonell, kunnskapsrik, tillitsvekkende og effektiv.”

Huseier: Are Sand

“Vel gjennomført oppdrag.”

“Meget hyggelig og forståelsesfull meglerassistent som fulgte opp på en fremragende måte”.

Huseier: Fredrik Gaustad

“Svært seriøst selskap!”

“Alltid mulig å få tak i megler, alltid høflig og alltid positiv. Smarte løsninger og generelt god kjemi. Veldig fornøyd med markedsføring, bilder og generelt hele samarbeidet med Andreas. Anbefales varmt <3”.

Huseier: Lena Anette Pedersen

”

“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: **Andreas Eidsli Liland**



**Andreas Eidsli Liland**  
Eiendomsmegler  
**Mobil:** 979 49 932  
**E-post:** ae@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Andreas er opptatt av profesjonalitet og pålitelighet i jobben, og er kjent for å gjøre "alt og litt til" for kundene sine. Han er proaktiv og opptatt av å skape de beste resultatene sammen med kunden gjennom god oppfølging og høyt fokus på fag. Det skader heller ikke med et lite glimt i øyet. Det er veldig mye jobb, så masse tid til hobbyer blir det ikke. Når han ikke er på jobb tar han gjerne en løpetur eller skitur sammen med hunden og venner. Som tidligere toppidrettsutøver er han strukturert og målrettet.

Proaktiv Eiendomsmegling v/Andreas Eidsli presenterer Hølundvegen 3107. Eiendommen er på totalt ca. 1,4 mål og er svært innholdsrik: Her får man en flott bolig over tre plan, terrasse og uteområde i sol hellingen. Her bor man praktisk til med nærhet til butikk og skole samtidig som man kan nyte roen naturen byr på med tursti fra eiendommen og gode solforhold.

Kvaliteter og fordeler det er verd å nevne:

- Kun et kvarter å gå til Gåsbakken skole og barnehage
- Døgnåpen dagligvarebutikk like over veien
- Gangavstand til flere flotte bade-/fiskeplasser som Svorksjøen og Ellingsvatnet
- Fredelige omgivelser med marka som nærmeste nabo
- Terrasse mot sør
- God kveldssol
- Fantastiske turområder hele året

Eiendomsmegler **Andreas Eidsli Liland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Heimdal

### Beliggenhet

Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum.

### Proaktiv Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Trondheim  
Tlf.: 72 59 92 40  
E-post: heimdal@proaktiv.no

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål; Fornøyde kunder. En vellykket bolighandel krever, tid, kunnskap og engasjement.

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var helt fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen som vi mer er den skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. Vi benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en rådgivningstime med vår dyktige boligstylist.

I tillegg får du hos oss en megler som proaktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinke mennesker med det bestemateriellet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Vi skal være en investering, ikke en kostnad.

Velkommen. Vi ser frem til å høre fra deg.



**Kommune:** Melhus / **Område:** Gåsbakken

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

Proaktiv Eiendomsmegling v/Andreas Eidsli presenterer Hølundvegen 3107. Eiendommen er på totalt ca. 1,4 mål og er svært innholdsrik: Her får man en flott bolig over tre plan, terrasse og uteområde i sol hellingen. Her bor man praktisk til med nærhet til butikk og skole samtidig som man kan nyte roen naturen byr på med tursti fra eiendommen og gode solforhold.

#### Servicefunksjoner

Coop prix ligger like over veien og er døgnåpen. Ønsker du en litt større handlekur, ligger Melhus sentrum kun en 35 minutters kjøretur ifra. Her finner du fasiliteter som Melhustorget med blant annet diverse klær- og skobutikker, vinmonopol, parfymeri og sportsbar. I Melhus sentrum finner du også restaurant, treningssenter, kino, lege- og tannlegesenter.



#### OFFENTLIG TRANSPORT

Høllonda samvirkelag Linje 504	1 min 0.1 km
Hovin skole Linje R60, R70	16 min 18.5 km
Trondheim Værnes	1 t 4 min

#### DAGLIGVARE

Coop Prix Høllonda	1 min
--------------------	-------

#### VARER/TJENESTER

Domus Senteret Støren	25 min
Apotek 1 Støren	25 min

#### SPORT

Gåsbakken skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 1 km
Leikmoen grasbane Fotball	2 min 2.3 km
Løkken treningssenter	18 min



#### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

#### For den aktive

Høllonda treningssenter ligger ca. 1km fra eiendommen, og der ligger Gåsbakken arena like ved. Leik IL tilbyr aktiviteter innenfor trim/friidrett, orientering, håndball, fotball, ishockey og ski. Alle avdelingene i IL Leik tilbyr aktiviteter og anlegg til fri benyttelse for alle innbyggere på Høllonda utenom organisert aktivitet. Svorksjøen camping ligger ca. 4 km fra eiendommen og er tilknyttet en populær badestrand som har blitt benyttet av både lokalbefolkningen og tilreisende i flere

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

tiår. I tillegg er det flere flotte turområder i nærrområdet, samt oppkjørte skispør ved Gåsbakken skole om vinteren. Ønsker man et større skitilbud har man tilgang til Jårakjølen med ca. 4 mil med preparerte skiløyper og et stabilt føre igjennom hele vinteren.

#### Skoler og barnehager og kulturtilbud

Fra boligen ligger Gåsbakken skole og barnehage en 14 minutters gåavstand unna. En barnehage med 2 avdelinger og 1-7. skole med skolefritidsordning. Melhus byr på et rikelig kulturtilbud for alle aldre. I kommunal regi har man et bibliotek hvor man kan lese, bli lest for, bruke PC og lytte til lydbøker og musikk. Melhus har egen kulturskole som et tilbud til barn og ungdom fra 0 år og ut videregående.

#### Kollektivtilbud

Buss nr. 504 går direkte til Melhus sentrum på underkant av en time. Fra Melhus går det tog direkte in til Trondheim sentrum. For mer informasjon se atb.no



#### Adkomst

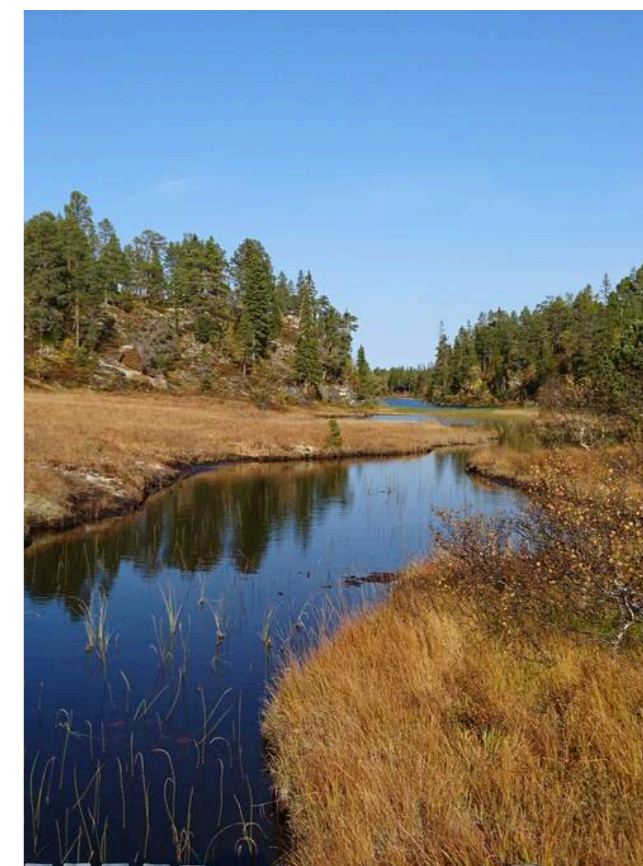
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

## SKOLER

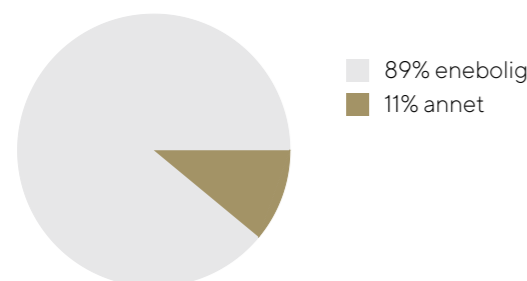
Gåsbakken skole (1-7 kl.) 59 elever, 4 klasser	12 min 1.1 km
Eid skole (1-10 kl.) 156 elever, 9 klasser	11 min 11.8 km
Meldal videregående skole 300 elever	21 min 23 km
Øya videregående skole 160 elever	22 min 25.3 km

## BARNEHAGER

Gåsbakken barnehage (0-5 år) 30 barn	12 min 1.1 km
---	------------------



## BOLIGMASSE



# Livet på Gåsbakken

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.



”

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

Selger: Maylen

## Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte hjemmet tilbake i 2013

## Hvordan var det å flytte til en ny plass tilbake i 2013?

Da jeg og datteren min flyttet hit, kjente vi ingen. Likevel tok det ikke lang tid før vi følte oss hjemme. Lokalbefolkningen her er varme, inkluderende og ekte. Det er et sted hvor folk ser hverandre, inviterer hverandre med og får deg til å føle at du hører til. Ønsker man å engasjere seg eller bli kjent med folk, er det utrolig lett her.

## Kan du beskrive med dine ord hva du setter pris på med stede og hjemmet?

Området byr på et aktivt og levende nærmiljø for både store og små. Skolen er helt fantastisk – en liten skole hvor barna virkelig blir sett og hørt. De arrangerer blant annet

egne bygdekaféer hvor foreldre, besteforeldre og andre kan komme og se barna opptre og skape minner sammen.

Her finnes aktiviteter for alle interesser og aldre: ski, skiskyting, ishockey, fotball, håndball, orientering, svømming, babysang og treningsstudio. I tillegg finnes det et rikt foreningsliv med blant annet Norske Kvinners Sanitetsforening, strikkefé, kor, Amcar-klubb, hundeklubber og ulike treningsgrupper. Det er rett og slett et sted hvor mennesker møtes.

Naturen rundt er også noe helt spesielt. Her har man vakre badeplasser, flotte turmuligheter og kort vei til både lysløype og skianlegg.



Om sommeren er Svorksjøen camping et yndet samlingspunkt, med fine bademuligheter, god stemning og mulighet for å kjøpe seg mat og nyte lange sommerdager ved vannet.

Og midt i skogen finner man noe ganske unikt – en døgnåpen butikk med bensinpumpe. Det er kanskje ikke mange steder som kan skryte av akkurat det.

Selve huset har blitt et hjem jeg virkelig har satt pris på. Vinterhagen er kanskje favorittplassen min. Der kan man sitte året rundt, og det finnes få ting som slår å stå opp en stille sommermorgen, ta på morgenkåpen og nyte dagens første kaffekopp i solen. Det gir en helt egen ro.

Huset er varmt og godt, med mye lagringsplass og en stor, romslig kjeller med masse hyller og oppbevaringsmuligheter. I tillegg er det vedbod og gode praktiske løsninger som gjør hverdagen enkel.

Hagen har også vært et sted jeg har kost meg mye. Der har jeg bålpanneplass og gode soner for avslapning – blant annet elsker jeg å legge meg i hengekøya på varme sommerdager og bare nyte stillheten rundt meg.

Og etter lange vinterdager ute i skiløypa finnes det lite som er bedre enn å synke ned i et varmt badekar og bare lande dagen.

Dette er et sted som gir både ro, fellesskap og nærhet til naturen – et hjem hvor det er lett å trives.

*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 HØLONDVEGEN 3107

Vi starter utendørs

## Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

## Tomtestørrelse

1 464 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiendommens grenser er middels nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Avvik ligger et sted mellom 10 cm og 30cm. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Konferer med meglere ved spørsmål.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i to etasjer over kjeller, hvor kun deler av bygget i 1. etg er sammenkoblet med nabo. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform, teknet med takstein på hovedboligen og flatt/ skrående tak, teknet med papp på tilbygd del ved inngang. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn (befaringsdato: Onsdag, 22. april 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, På grunn av vannlekkasje fra bad ble badet pusset opp

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

Ja nytt arbeid i 2020 av faglært. Montert veggplater, nytt gulvbelegg, satt inn vindu, ny sluk og ekstra vifte.

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

Ja, utvendig arbeid i 2002 av faglært. Nytt tak hoveddel, ikke tilbygg 2002. Nytt el inntak 2001 Nye vinduer 1,2 etage og loft. ikke tilbygg. Og kjeller. Etterisolering og ny kledning hovedhus ikke tilbygg. 2009 Tilbygg ble isolert, men men på grunn av tykkelsen i veggene vil jeg ikke si de er godt isolert. Ny drenering 2009 Nye takrenner 2009 Nybygd terrasse 2010 Bunsviller byttet i 2009 Nytt røropplegg på gulv kjeller 2012 med varmekabler røropplegg Gaula Graverservice utførte drenering med fukttiltak grunnet vegg mot berg. Kun gamle vinduer på gammel tilbygg Disse endringene ble gjort av tidligere eier, så jeg har ikke tilstrekkelig kunnskap om det som er utført. Arbeid utført av Bård Gåsbakk, har ikke dokumentasjon.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja nytt arbeid fra 2009 utført av faglært. Drenering med fukttiltak, skal være gjort i rundt hele huset med vannavledning i rør Disse endringene ble gjort av tidligere eier, så jeg har ikke tilstrekkelig kunnskap om det som er utført.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, i 2001, Nytt elektrisk inntak.

# FREDELIGE OMGIVELSER

Romslig tomt på ca. 1,4 mål med gode solforhold





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

Ja, fra 2012 av faglært. Rørroplegg i gulv i kjeller, samt varmekabel i rør for frostsikring Tilføyer at jeg personlig reagerer litt på vannet i springen, blir kvalm.. Men ikke noen av de andre som har vært i boligen har reagert Disse endringene ble gjort av tidligere eier, så jeg har ikke tilstrekkelig kunnskap om det som er utført.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, fra 2013. Satt inn varmepumpe.

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

Ja, Sprekk i grunnmuren på gammelt tilbygg, dette ble pusset igjen mai 2026

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

Ja, Det var musår i år, noen mus på loftet og to mus i kjelleren.









# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 54 kvm  
Total BRA: 54 kvm

1. etasje  
BRA-i: 69 kvm  
BRA-e: 7 kvm  
Total BRA: 76 kvm

2. etasje  
BRA-i: 60 kvm  
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 18 kvm

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

## Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt (2) stk. TG3, (19) stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten. Boligen har fått følgende TG3: Boligen har fått følgende TG2: For ytterligere informasjon om byggemåte,

årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Utdrag fra tilstandsrapport:

### TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm i tillegg til lokale skjvheter, iht. standardens krav til måleavvik.
- Ildsted/Skorstein TG-3 er satt pga. at deler av skorstein er innkledd.

### TG2:

- Drenering og rom under terreng: TG-2 er satt pga. alder på deler av bygningsdelen og indikasjoner på fuktgjennomgang i kjellergulv og nedre del av vegger mot terreng.
- Grunnmur og fundament TG-2 er satt pga. stedvis riss/sprekker i grunnmur.
- Vinduer og dører TG-2 er satt pga. alder og malingsavflask/værslitasje på eldre vinduer, sprekk i soveromsvindu og enkelte dører som tar i karm ved åpning/lukking.
- Yttervegger TG-2 er satt pga. manglende/ begrenset lufting bak/ oppunder kledning ved tilbygg og stedvis noe værslitasje/ malingsavflask på kledning.
- Renner og nedløp TG-2 er satt pga. alder på renner og nedløp på tilbygg.
- Takkonstruksjon og loft TG-2 er satt pga. spor etter mus på kaldloft.
- Taktekking TG-2 er satt pga. råteskadet vannbord og alder på taktekking til tilbygg.



God takhøyde gir boligen en god romfølelse.

If you Believe  
in yourself  
Anything  
is possible

- Kjøkken - Overflater og innredning TG-2 er satt pga. alder/ slitasje.
- Kjøkken - Avtrekk TG-2 er satt pga. begrenset sug i avtrekk og alder/ slitasje.
- Toalettrom TG-2 er satt pga. naturlig ventilering og manglende tilluft iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.
- Avløpsrør og vannledninger: TG-2 er satt pga. alder på eldre deler og manglende lufting av kloakk over tak.
- Varmesentral TG-2 er satt pga. alder på varmepumpa.
- Varmtvannsbereider TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.
- Våtrom: Bad - Overflater TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk TG-2 er satt pga. manglende bunnlist og fugemasse i definerte våtsoner og ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføring i gulv til toalett.
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr TG-2 er satt pga. drypplekkasje fra toalett og registrert avvik ved flottør.
- Vaskekjeller TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

#### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### Hvitevarer

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



**DUSE MODERNE FARGER GIR  
ROMMET EN GOD HARMONI**

Boligen består av fire soverom



I tillegg til bad i andre etasjen har man et eget toalett i 1. etasje



KJØKKEN PÅ CA.13 KVM





The kitchen features dark grey upper and lower cabinets. The upper cabinets include glass-fronted sections displaying glassware and plates. The countertop is made of light-colored wood. On the left, there is a white Gorenje oven with a striped towel hanging from its handle. Next to it is a stainless steel sink with a chrome faucet and a white soap dispenser. To the right of the sink is a white dishwasher. Further right, there are several dark grey drawers and cabinets. A wooden cutting board, a metal pitcher, and a small jar are on the countertop. The backsplash is made of white square tiles.





PRAKTISK KJØKKENØY  
FOR FROKOSTER PÅ  
TRAVLE HVERDAGER

## GOD HARMONI MELLOM STUE OG KJØKKEN

Stue på ca. 33 kvm







STUEN OPPLEVES  
ROMSLIG OG ER ENKEL Å  
MØBLERE I ULIKE SONER



STORE VINDUSFLATER  
SOM SLIPPER INN RIKELIG  
MED NATURLIG DAGSLYS



VINTERHAGEN ER IKKE  
BYGGEMELDT/  
BYGGESØKT



## ET FANTASTISK HJEM

---

Her kan man finne roen, tett på naturen og fugglekvitter samtidig som som man kan rusle over gaten til butikken



2. Etasje



### BAD FRA 2020

Her kan man nyte stillheten i badekaret med utsikt til den frodige naturen man er så heldig å ha bak huset



I ANDRE ETASJE HAR MAN  
TRE ROMSLIGE SOVEROM  
PÅ 10, 16 OG 13 KVM



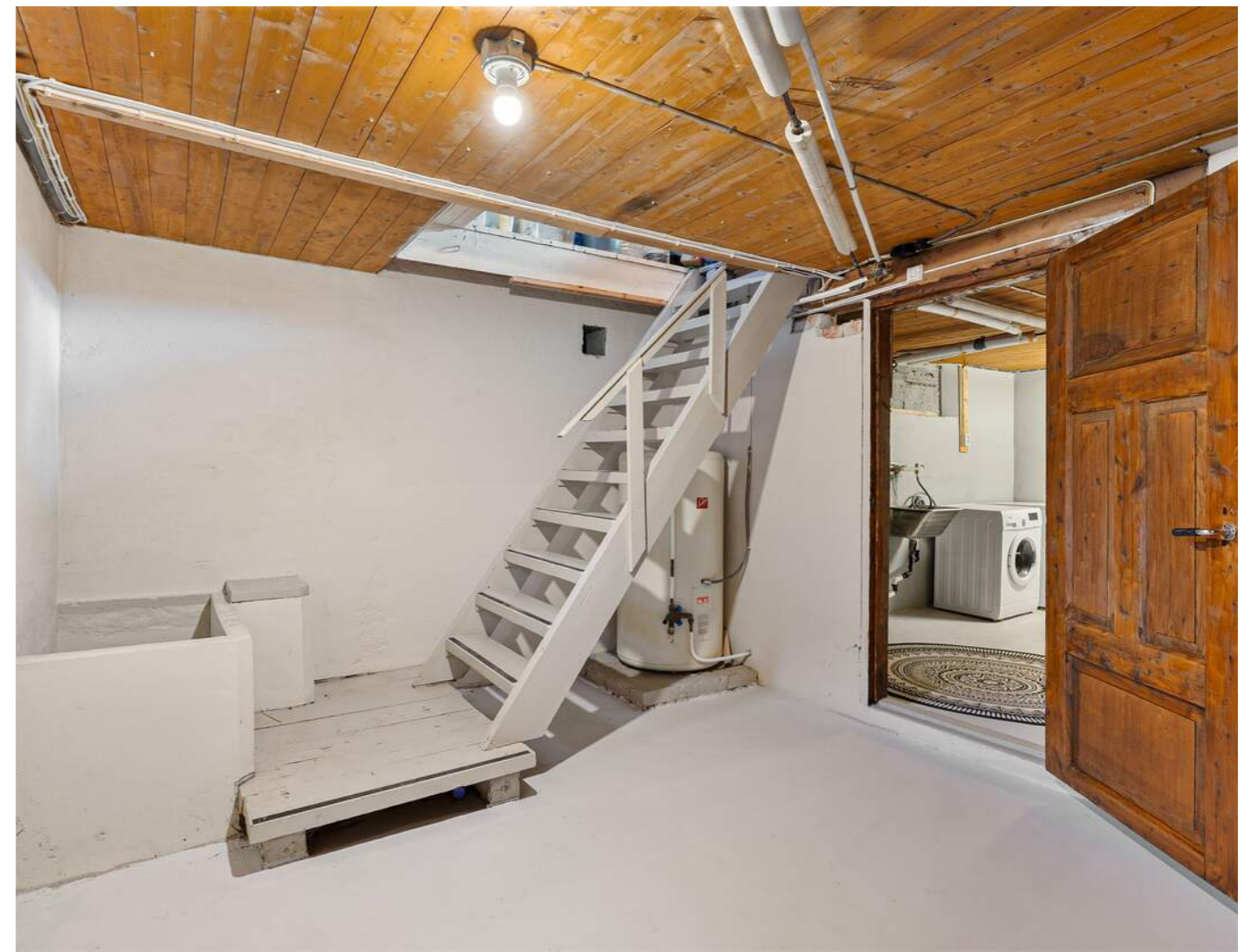
SE FOR DEG Å VÅKNE TIL  
FUGLEKVITTER FOR SÅ TA  
KAFFE UTE I SOLVEGGEN  
PÅ ROLIGE HELGEDAGER





Kjeller

Kjelleren byr på rikelig med oppbevaringsplass



EGEN INNGANG VIA  
KJELLERLEM OM MAN  
HAR STØRRE TING MAN  
SKAL INN MED





# PLANTEGNINGER



Hølundvegen 3107  
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.



Hølundvegen 3107  
2. 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.

## PLANTEGNINGER



Hølundvegen 3107  
Kjeller



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

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

643.746,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.574.985,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for 2025 var kr. 16,158,82,-

Gebyrene var som følger:

Avløp: kr. 9.057

Eiendomsskatt kr. 1.050,- Denne har for øvrig økt til kr. 1.575,- for 2026

Vann kr. 6.052,-

Gjør for øvrig oppmerksom på at vann og avløpsgebyr består av et fast ledd og en abonnementsløsning som er variabel ut ifra faktisk forbruk som gjør at prisene avhenger av det faktiske forbruket til husstand.

### Kommunale avgifter

16.160,- for 2025

### 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.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 80.000,-

Kostnadene er fordelt som følger:

Kommunale avgifter: Ca. kr 16.160,-/år.

Feiing og tilsyn kr. 789

Forsikring: ca. kr 12.479,-

Internett (fiber) ca. kr. 11.028,-

Brøyting deler man med naboen. estimeres ca. kr. 3.500,-

Strøm ca. kr. 23.000,- pluss ve

Remidt (Renovasjon): kr. 5.026,-

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, hastighet på internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

I følge kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse, godkjente bygningstegninger fra byggeår eller ferdigattest for eiendommen. Hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. (Plan- og bygningsloven er fra 1965). Det er derfor heller ingen krav om ferdigattest for tiltak før 1965.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak som det er søkt om før 1. januar 1998 (Pbl § 21-10, 5.ledd og SAK10 § 8-1, veiledning til 6. ledd).

Gjør for øvrig oppmerksom på at vinterhage ikke er byggesøkt/ byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av 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 til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5028/164/43:

31.10.1986 - Dokumentnr: 5884 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:164 Bnr:12

Bestemmelse om kloakkledning

31.10.1986 - Dokumentnr: 5883 - Skjøte med diverse påtegninger

Rettighet hefter i: Knr:5028 Gnr:164 Bnr:12

Felles adkomst er definert med naboen som man deler adkomst med. Felles renseanlegg er definert, gjør for øvrig oppmerksom på at man i dag er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Bnr. 43 har rett til, uten vederlag å foreta nødvendig gravingsarbeid over bnr. 12 i forbindelse med reperasjonsarbeider eller lignende av vannledning fra vassverkets hovedledning. En forutsetning er at eventuelle skader gravingen medfølger blir utbedret.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til kommunedelplan 2013-2025 for Melhus Det gjøres for øvrig oppmerksom på at eiendommen ligger inn til fylkesvei, dette kan sette begrensinger for videre utnyttelse/bygging på eiendommen.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at sist tilsyn/ feiing av brann og redning ble utført 17.06.2022. Det skulle vært tilsyn og feiing i år som det ikke har blitt noe av. Dette til orientering.

### Grunnboksdato

Fredag, 15. mai 2026

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

2 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

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

66 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

67 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

85 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

2 717 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

2 735 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Lovanvendelse**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

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

**Budgivning**

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

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

**Eier**

Maylen Rognskog

**Tilbud på lånefinansiering**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 28.160,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring.

## Kjerneinformasjon

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

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
16.5.2026

## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Hølundvegen 3107 7213 GÅSBAKKEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1939
Hovedbygg BRA:	183 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	183 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	190 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	183 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	24.4.2026 (Gyldig til 24.4.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 164 BNR: 43

Kjartan Korshavn  
Takstmann/ Byggmester  
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no  
416 05 438

Hølundvegen 3107  
7213 Gåsbakken

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

 Supertakst

Hølundvegen 3107, 7213 Gåsbakken

2 av 25

## 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42067>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av manglende dokumentasjon av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm i tillegg til lokale skjevheter, iht. standardens krav til måleavvik.
Ildsted/Skorstein	TG-3 er satt pga. at deler av skorstein er innkledd.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt pga. alder på deler av bygningsdelen og indikasjoner på fuktgjennomgang i kjellergulv og nedre del av vegger mot terreng.
Grunnmur og fundament	TG-2 er satt pga. stedvis riss/ sprekker i grunnmur.
Rom under terreng	TG-2 er satt pga. indikasjoner på fukt i gulv mot grunn og nedre del av vegger mot terreng.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og malingsavflass/ værslitasje på eldre vinduer, sprekke i soveromsvindu og enkelte dører som tar i karm ved åpning/ lukking.
Yttervegger	TG-2 er satt pga. manglende/ begrenset lufting bak/ oppunder kledning ved tilbygg og stedvis noe værslitasje/ malingsavflass på kledning.
Renner og nedløp	TG-2 er satt pga. alder på renner og nedløp på tilbygg.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er satt pga. spor etter mus på kaldloft.
Taktekking	TG-2 er satt pga. råteskadet vannbord og alder på taktekking til tilbygg.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er satt pga. alder/ slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er satt pga. begrenset sug i avtrekk og alder/ slitasje.
Toalettrom	TG-2 er satt pga. naturlig ventilering og manglende tilluft iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder på eldre deler og manglende lufting av kloakk over tak.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.
Varmesentral	TG-2 er satt pga. alder på varmepumpa.
Varmtvannsbereider	TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. manglende bunnlist og fugemasse i definerte våtsoner og ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføring i gulv til toalett.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 er satt pga. drypplekkasje fra toalett og registrert avvik ved flottør.
Vaskekjeller	TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	Selger opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen. Ikke videre undersøkt/ kontrollert av undertegnede.

#### Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i oversendt byggesaksmappe.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soverom på 14m<sup>2</sup> har mindre glassareal enn kravet for dagslys til rom for varig opphold. Generelt er kravet 10% vindusglass av gulvflate.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er etablert en bratt kjellertrapp i treverk. Trappen mangler håndløper langs vegg, åpninger i rekkverk og trinn er større enn dagens krav på 10cm og rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm. Rekkverk til trapp mellom 1. og 2. etg er lavere enn dagens krav på 90cm og det mangler håndløper langs trappeløp. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er etablert en balkongdør med utgang til kanten på tak over inngangsparti uten rekkverk. Tiltak/ sikring/ fjerning av terrassedør må påregnes. Rekkverk til utvendig trapp er lavere enn dagens krav på 100cm og åpninger i rekkverk/ trinn er større enn 10cm.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke etablert snøfanger, noe som anbefales etablert iht. krav og personsikkerhet.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Kravet er at taktrinn skal monteres på hver stein opp til pipa. Det mangler stigetrinn på de 2 nederste taksteinene. Tiltak må påregnes.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>22.4.2026</b>	Rapportdato <b>24.4.2026</b>
-----------------------------------	---------------------------------

### Hjemmelshavere

Navn: Maylen Rognskog Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn Telefon: 416 05 438  
 Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: kk@tft.no  
 Tittel: Takstmann/ Byggmester Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal  
 Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring



#### Egne premisser:

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg.

### Informasjon om boligen

Adresse: Hølundvegen 3107, 7213 Gåsbacken  
 Kommunenr: 5028 Gårdsnr: 164 Bruksnr: 43 Festenr:  
 Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
 Byggeår: 1939 - Kilde: Tidligere salgsoppgave. Det foreligger ingen dokumenter i byggesak/ matrikkel som opplyser om dette. Tilbygg ved inngang fra ukjent årstall.  
 Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i to etasjer over kjeller, hvor kun deler av bygget i 1. etg er sammenkoblet med nabo. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform, tekket med takstein på hovedboligen og flatt/ skrående tak, tekket med papp på tilbygd del ved inngang. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 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>

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	183	183	0	0	18
Frittstående bod	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>190</b>	<b>183</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	54	54 Romfordeling: Bod inkl. trapp, vaskekjeller og 2 boder.	0	0	0
1. etasje	69	69 Romfordeling: Entré, soverom, gang inkl. trapp, wc, kjøkken og stue.	0	0	18
2. etasje	60	60 Romfordeling: Gang/ trapp, bad og 3 soverom.	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>183</b>	<b>183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

### Bygning: Frittstående bod

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7 Romfordeling: Bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

## 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Eksempelbilde av fuktsøk og indikasjoner på fuktgjennomgang i støpt gulv mot grunn.

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

## Oppsummering av drenering

TG-2

I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at dreneringen ble oppgradert i 2009 uten at dette og omfang/ utførelse er ytterligere dokumentert. Videre opplyses det at dreneringen ikke ble oppgradert ved vei, og denne delen kan derfor være som fra opprinnelig byggeår. Ukjent historikk på bygningsdelen forøvrig. Over halvparten av forventet brukstid vurderes derfor å ha passert på deler av bygningsdelen, noe som gir økt risiko for svikt i tiden som kommer.

Det ble foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og nedre del av yttervegg mot terreng, i tillegg til stedvis synlig salt/ mineralutslag. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt i gulv mot grunn på samme måte som i dag. Ved utvendig inspeksjon ble det registrert stedvis synlig grunnmursplast, men denne mangler topplst.

Terrengfall omkring boligen er relativt flatt, optimalt bør det være terrengfall fra boligen, i en avstand på ca. 3m fra grunnmuren og ut, rundt hele boligen.

TG-2 er satt pga. alder på deler av bygningsdelen og indikasjoner på fuktgjennomgang i kjellergulv og nedre del av vegger mot terreng.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av topplst der dette mangler, anbefales. Løpende vurdere å etablere terrengfall fra boligen, iht. anbefalinger. Hvorvidt det er behov for ytterligere tiltak er noe avhengig av fremtidig og tiltenkt bruk av kjelleren. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Eksempelbilde av riss/ sprekk i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Innslag av andre materialer kan forekomme, vanskelig å avdekke pga. pussede og delvis gjenkleddede flater utvendig.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b> <b>TG-2</b>	
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset da utvendig grunnmur er delvis kledd med plater og ligger delvis under bakkenivå. Innvendig grunnmur er fritt eksponert/ synlig i kjeller. Det ble registrert enkelte riss/ sprekker ved vindu og tidligere gjenkledd vindu og sprekker i grunnmur til tilbygg. Det ble registrert enkelte sprekker og lokkal skade i utvendige plater. TG-2 er satt pga. stedvis riss/ sprekker i grunnmur.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Gjenpussing av riss/ sprekker anbefales, noe som også vil bidra til å kartlegge om dette er tidligere eller pågående forhold.	

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b> <b>TG-2</b>	
Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponert murflater/ støpt gulv på grunn. Som nevnt i pkt. Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier ved fuktøk i nedre del av fritt eksponerte murflater mot terreng og støpt gulv mot grunn. Det ble foretatt fuktmåling i bjelkelag uten å registrere symptomer på avvik. Ingen synlige skader ble registrert. TG-2 er satt pga. indikasjoner på fukt i gulv mot grunn og nedre del av vegg mot terreng.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lagring av fuktømfindtlige varer bør unngås/ gjøres med forsiktighet. Jevnlig tilsyn og kontroll mtp. negativ utvikling anbefales. Ved evt. innredning av slike kjellere må fuktsikring og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet for å unngå skader.	

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med utgang fra stue.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at terrassen ble etablert i 2010. Selger opplyser at takoverbygg og vegger/ vinterhage ble etablert i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b> <b>TG-1</b>	
Ingen vesentlige avvik utover behov for normalt vedlikehold ble registrert.	

### 6.5 Vinduer og dører



Eksempelbilde av slitasjegrad til vinduer i tilbygg.



Eksempelbilde av slitasjegrad på vinduer ved terrasse med takoverbygg.

Beskrivelse	Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass. Innerdører og ytterdør av tre.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Mesteparten av vinduer er fra 2009 i følge datostempling i glass, det ble påvist datostempler i glass fra 1978 i vinduer i tilbygg og takoverbygd terrasse, et soveromsvindu fra 2019. Eldre ukjent årstall på kjellervindu. Ukjent årstall på dører, men innerdører fremstår med varierende alder og slitasjegrad.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b> <b>TG-2</b>	
Over halvparten av forventet brukstid har passert på eldre vinduer, noe som gir økt risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble foretatt stikkprøvekontroller av tilfeldig valgte vinduer og dører. Eldre vinduer har harde pakninger. Enkelte innerdører tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Det ble registrert stedvis malingsavflass/ værslitasje, spesielt på eldre vinduer, men også på terrassedør i 2. etg. Det bemerkes sprekk i glass på soveromsvindu. Ingen vesentlige avvik ble registrert på vinduer fra 2009. TG-2 er satt pga. alder og malingsavflass/ værslitasje på eldre vinduer, sprekk i soveromsvindu og enkelte dører som tar i karm ved åpning/ lukking.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer. Justering av dører som tar i karm anbefales. Skifting av glass med sprekk må påregnes/ anbefales.	



Eksempelbilde av sprekk i glass på soveromsvindu.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at deler av kledningen ble skiftet i 2009. Ukjent årstall på kledning ved tilbygg.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av yttervegger</b> <b>TG-2</b>	
Pga. kort avstand mellom kledning og vannese i nedre del av vegg, var det ikke mulig å kontrollere lufting/ musetetting bak/ oppunder kledning på hoveddelen av boligen. Det bemerkes manglende/ begrenset lufting bak/ oppunder kledning til tilbygg, noe som gir økt risiko for sen uttørring og råteskader. Utvendig kledning fremstår uten vesentlige skader, men har stedvis værslitte overflater og noe malingsavflass, spesielt på værutsatte fasader. TG-2 er satt pga. manglende/ begrenset lufting bak/ oppunder kledning ved tilbygg og stedvis noe værslitasje/ malingsavflass på kledning.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling anbefales. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere lufting bak/ oppunder kledning der dette er begrenset/ mangler. Ytterligere undersøkelser vedr. utførelse ved lufting/ musetetting anbefales, evt. tiltak vurderes deretter.	

## 6.7 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at takrenner og nedløp ble oppgradert i 2009, eldre ukjent årstall på renner og nedløp på tilbygg. Over halvparten av forventet brukstid har passert på renner og nedløp på tilbygg, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Ingen vesentlige avvik ble registrert på renner og nedløp forøvrig. TG-2 er satt pga. alder på renner og nedløp på tilbygg.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig i tiden som kommer. En utskifting bør sees i sammenheng med en evt. oppgradering av taktekkingen til tilbygget.	

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak, Annet
Taket på hovedboligen er saltak, tilbygd del har flatt skrående tak.	
Type loft	Delvis innredet / 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?	
Ikke kontrollerbart	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	
Ja	
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-2</b>	
Loft/ takkonstruksjon til tilbygd del og skråtak i 2. etg er en lukket konstruksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampspørre ved disse delene. Det er etablert kaldloft med adkomst via loftsluke i 2. etg. Det ble registrert stedvis fuktmerker i taktro/ tre rundt skorstein, det ble foretatt fuktmåling i dette område uten å registrere symptomer på avvik og vurderes derfor å være eldre/ tidligere forhold. Ingen vesentlige avvik eller synlige tegn til aktive lekkasjer ble registrert på kaldloft forøvrig. Det bemerkes at tiltenkt luftespalte i raft er begrenset. Det ble registrert spor etter mus på loft. Omfanget av dette og historikk er ukjent og kan ikke kontrolleres uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er foretatt. Det ble registrert stedvis spor etter treskadeinsekter, men ingen tegn til aktivitet. TG-2 er satt pga. spor etter mus på kaldloft.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere kontroll for å avdekke omfang etter registrert spor etter mus og tiltak/ forebyggende tiltak vurderes deretter. Løpende vurderer å etablere luftespalte i raft.	

## 6.9 Takteking

Type takkonstruksjon	Saltak, Annet
Taket på hovedboligen er saltak, tilbygd del har flatt skrående tak.	
Type tekking	Takstein, Papp
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at taktekingen på hovedboligen ble oppgradert i 2002, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Eldre ukjent årstall på takteking over tilbygd del som har asfalt-papp.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at taktekingen på hovedboligen ble oppgradert i 2002, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Det ble foretatt en visuell besiktigelse av takteking på hovedboligen fra bakkenivå da det ikke var tilrettelagt for sikker adkomst til hele taket på befaringsdagen. Takteking til tilbygg ble inspisert fra tak. Eldre ukjent årstall på takteking over tilbygd del. Over halvparten av forventet brukstid vurderes derfor å ha passert på takteking til tilbygg, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det bemerkes råteskadet vannbord på tilbygg. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert fra bakkenivå på hovedboligen. TG-2 er satt pga. råteskadet vannbord og alder på takteking til tilbygg.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Jevnlige kontroll og ettersyn pga. alder ved tilbygg anbefales. Utskifting av vannbord til tilbygg må påregnes.	

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Det ble foretatt stikkprøvekontroll av minst to tilfældige rom per etasje. Med bruk av nivåeringslasere ble det registrert totalt avvik over 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 4cm i 2. etg. TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm i tillegg til lokale skjevheter, iht. standardens krav til måleavvik.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer, men for å avdekke årsak til påviste avvik må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen over tid. Kostnadsoverslaget er derfor satt til under 20 000kr og gjelder kun for ytterligere undersøkelser. Evt. tiltak vurderes deretter. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>Under 20 000</b>

## 6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke kjent om det er gjort tiltak ved pipeløp etter oppføringsår. Teglsteinspipe fra byggeår vil ha kort gjenværende funksjonstid før tiltak er nødvendig. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget. Det bemerkes at skorstein er innkledd over det som er tillatt. Skorstein over tak er innkledd med beslag og er ikke synlig for inspeksjon, men synes å være kortere enn 80cm over tak. TG-3 er satt pga. at deler av skorstein er innkledd.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tiltak for å gjøre alle 4 sider synlig er påregnelig. På grunn av oppnådd alder anbefales det å rehabilitere skorstein med nytt røykrør. Da endres også kravet om at alle 4 sider skal være synlige. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av fyringsanlegget utført av brann/ feiervesen. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for fristilling av pipevanger.	
<b>Kostnadsestimat</b>	<b>Under 20 000</b>

## 6.12 Kjøkken

<b>Overflater og innredning</b>	
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-2</b>	
Ukjent årstall på kjøkkeninnredning, men bærer preg av alder/ slitasje. TG-2 er satt pga. alder/ slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Innredningen vurderes å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgraderinger, som er påregnelig i tiden som kommer.	
<b>Avtrekk</b>	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
<b>Oppsummering av avtrekk</b> <b>TG-2</b>	
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert begrenset sug med ukjent årsak. Det bemerkes at deksel til lys er festet med tape. TG-2 er satt pga. begrenset sug i avtrekk og alder/ slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Det anbefales å undersøke årsak til begrenset sug i avtrekk, og utbedre dette. Evt. løpende vurdere utskifting av selve ventilatoren.	

## 6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Kommunepakken fremstår som mangelfull da det ikke foreligger plantegninger av hele boligen. Det foreligger kun plantegning ifbm. tilbygg i 2008 hvor rom i tilbygg er omtalt som entré og kontor. Dagens bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjente tegninger og rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i oversendt byggesaksmappe.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Soverom på 14m <sup>2</sup> har mindre glassareal enn kravet for dagslys til rom for varig opphold. Generelt er kravet 10% vindusglass av gulvflate.	

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er etablert en bratt kjellertrapp i treverk. Trappen mangler håndløper langs vegg, åpninger i rekkverk og trinn er større enn dagens krav på 10cm og rekker er lavere enn dagens krav på 90cm. Rekkverk til trapp mellom 1. og 2. etg er lavere enn dagens krav på 90cm og det mangler håndløper langs trappeløp. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er etablert en balkongdør med utgang til kanten på tak over inngangsparti uten rekkverk. Tiltak/sikring/ fjerning av terrassedør må påregnes. Rekkverk til utvendig trapp er lavere enn dagens krav på 100cm og åpninger i rekkverk/ trinn er større enn 10cm.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes.	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er ikke etablert snøfangere, noe som anbefales etablert iht. krav og personsikkerhet.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Kravet er at taktrinn skal monteres på hver stein opp til pipa. Det mangler stigetrinn på de 2 nederste taksteinene. Tiltak må påregnes.	

## 6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b> <b>TG-2</b>	
Toalettrom med belegget på gulv og panel på vegger. Av utstyr er det etablert et gulvmontert toalett fra nyere ukjent årstall, servant og naturlig ventilering via åpningsvindu. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering og manglende tilluft iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av tilluftsspalte ved dør og mekanisk avtrekk anbefales.	

## 6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
---------------------------	------

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Ukjent historikk og omfang på oppgraderinger. Synlige deler av innvendige avløpsrør fremstår med varierende årstall. Deler av anlegget av nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Lufting av kloakk er avsluttet med vakuumentil på kaldloft. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler og manglende lufting av kloakk over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
--

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det utskifting av eldre avløpsrør.

## 6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
-------------------------------	------

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Ukjent historikk og omfang på oppgraderinger. Synlige deler av innvendige vannledninger fremstår med varierende årstall. Deler av anlegget har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
--

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler av anlegget anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre vannledninger.

## 6.17 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
Selger opplyser at det ble etablert opplegg ifbm. etablering av varmpumpe 2013. Ukjent historikk/ omfang på resterende.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.	
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?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
<p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p>

## 6.18 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Totalvurdering av oljetank</b>	<b>TG-IU</b>
Selger opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen. Ikke videre undersøkt/ kontrollert av undertegnede.	

## 6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft-til-luft varmpumpe på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at varmpumpa ble etablert i 2013.	
Når var siste service på anlegget?	
Selger opplyser at siste service ble utført i 2022.	
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. TG-2 er satt pga. alder på varmpumpa.	

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjeller
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
1987	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom, toalettrom og kjøkken, se respektive punkter.	

## 6.22 Våtrom: Bad

<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og baderomsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2019 iht. fremvist faktura fra maler/ gulvlegger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall ved sluk. Gulvet forøvrig er stedvis flatt, og det er ikke etablert oppkant ved dør. Dette medfører risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning. Fallforhold under badekar ble ikke fullstendig kontrollert. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Det anbefales å etablere en oppkant på belegget ved dør på minst 15mm.	

#### 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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres avvik fra anbefalt utførelse. Dette gjelder blant annet at deler av baderomsplater som er utenfor dusjsone, som likevel defineres som våtsone, ikke har bunnlist. Dette avviker fra anbefalinger og vil forkorte levetiden på platene. Videre bemerkes det manglende fugemasse i etablerte bunnlist. Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføring til gulv ved toalett. TG-2 er satt pga. manglende bunnlist og fugemasse i definerte våtsone og ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføring i gulv til toalett.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Etablering av bunnlist og fugemasse i bunnlist der dette mangler anbefales. Alternativt bør det etableres dusjkabinett med avløp ført direkte i sluk for å begrense overflater belastningen med fritt vann.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servant i servantskap, badekar og gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det ble registrert drypplekkasje fra vanntilførsel til toalettet og flottør som henger seg opp. TG-2 er satt pga. drypplekkasje fra toalett og registrert avvik ved flottør.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes, evt. vurdere utskifting av selve toalettet.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Selger opplyser at mekanisk avtrekksvifte ble skiftet i 2024. Avtrekk er styrt med fuktføler og er derfor ikke funksjonstestet, men det foreligger ikke opplysninger om feil.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsone, fra gang. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende maler/ gulvlegger.	

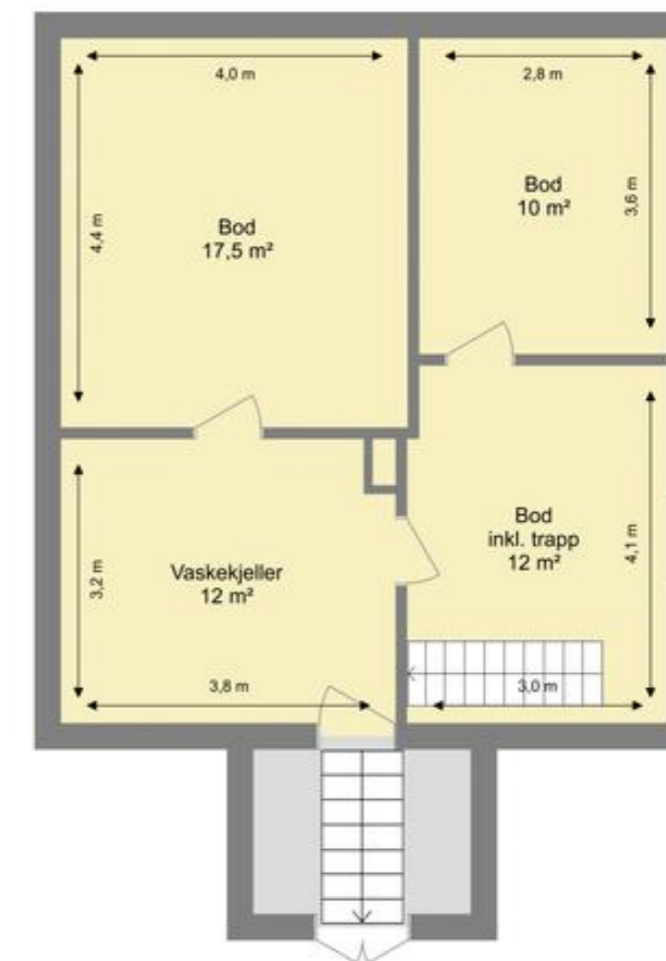
### 6.23 Vaskekjeller

Beskrivelse
I kjeller er det etablert opplegg for vaskemaskin, sluk i gulv og naturlig ventilering.

Oppsummering	TG-2
<p>Vaskekjeller fra eldre ukjent årstall. Rommet har malt betonggulv og malt/ pussede overflater på vegger. Ved enkel nivellering ble det registrert fall til plastsluk.</p> <p>Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. manglende tettesjikt i definerte våtzoner.</p> <p>Rommet vurderes likevel å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering som må påregnes om rommet skal tilfredsstille dagens krav til våtrom. Se pkt. Rom under terreng og drenering for videre omtale vedr. fukt.</p> <p>TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ved en evt. oppgradering til dagens krav må forhold omtalt i pkt. Drenering og rom under terreng hensyntas.</p>	



## Hølundvegen 3107 Kjeller



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

### 6.24 Frittstående bod

#### Beskrivelse

Frittstående bod etablert med åpen fundamentering. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig malt. Taket har saltaksform tekket med metalplater.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av tilleggsbygget, kun enkel oppmåling. Det ble likevel registrert værslitasje/ malingsavflass utvendig og stedvise fuktmerker innvendig. Tiltak må påregnes.

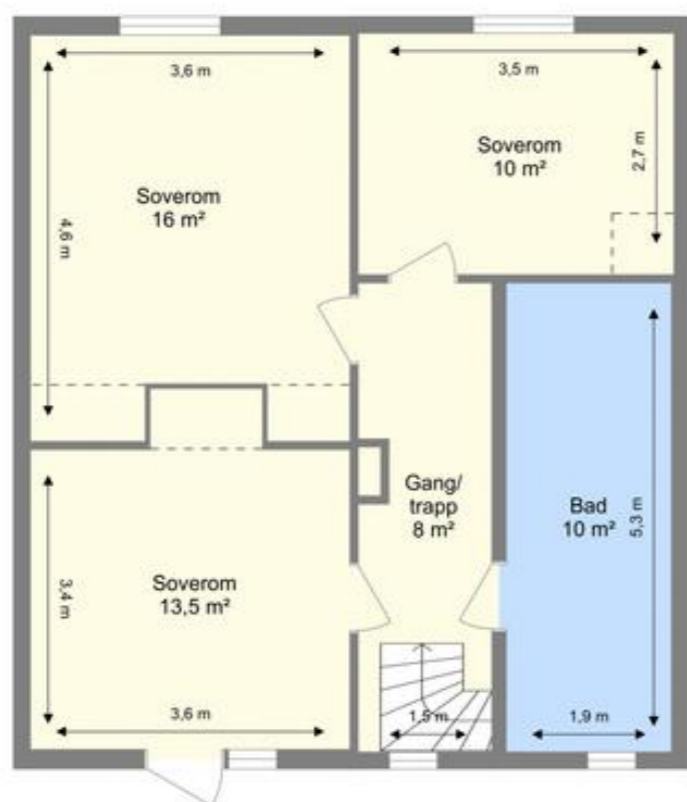
### 6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Skorstein over tak
- Vannbåren varme

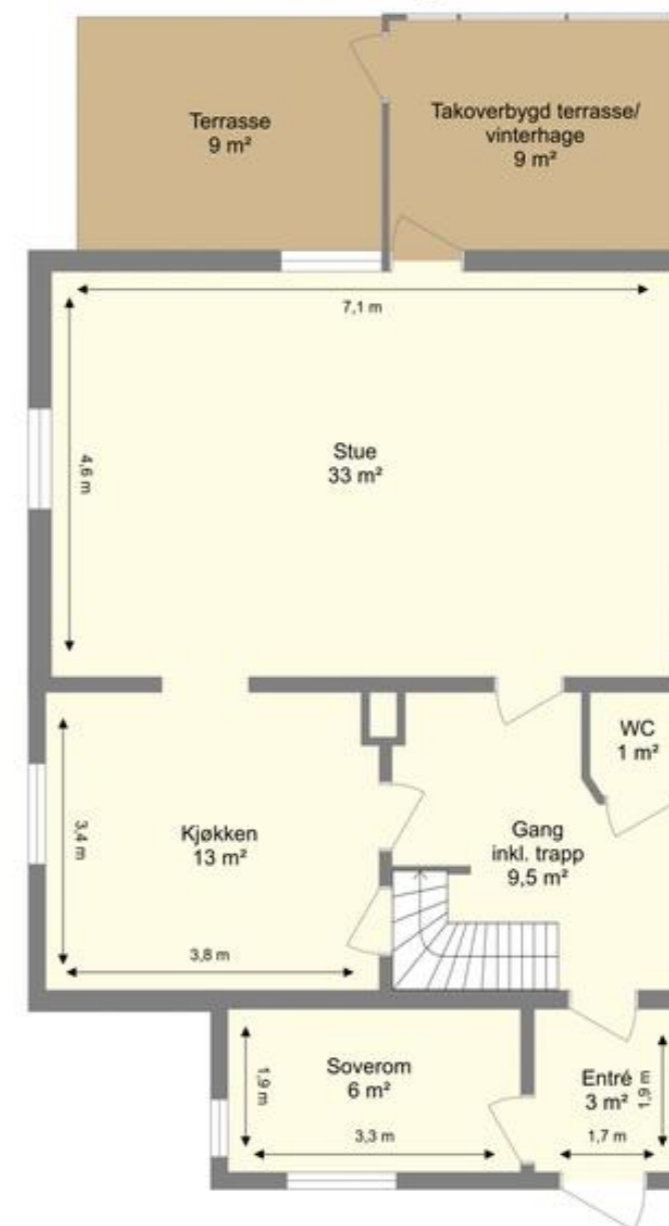


## Hølundvegen 3107 2. Etasje



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.

## Hølundvegen 3107 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.

Trondheim Syd Eiendom AS



## Egenerklæring

Hølundvegen 3107, 7213 GÅSBAKKEN

18 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hølundvegen 3107	Hølundvegen 3107	

### 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?

August 2013

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Rognskog, Maylen

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

På grunn av vannlekkasje fra bad ble badet pusset opp

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

Montert veggplater, nytt gulvbelegg, satt inn vindu, ny sluk og ekstra vifte

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bård gåsbakk

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Utvendig arbeid

4.1.2 Årstall

2002

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak hoveddel, ikke tilbygg 2002. Nytt ei intak 2001 Nye vinduer 1,2 etage og loft, ikke tilbygg. Og kjeller. Etterisolering og ny kledning hovedus ikke tilbygg 2009 Tilbygg ble isolert, men men på grunn av tykkelsen i veggene vil jeg ikke si de er godt isolert. Ny drenering 2009

Side 2



Nye takrenner 2009 Nybygd terrasse 2010 Bumsviller byttet i 2009 Nytt røropplegg på gulv kjeller 2012 med varmekabler røropplegg Gaula Graverservice utførte drenering med fukttiltak grunnet vegg mot berg. Kun gamle vinduer på gammel tilbygg Disse endringene ble gjort av tidligere eier, så jeg har ikke tilstrekkelig kunnskap om det som er utført.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bård Gåsbakk

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

### Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2009

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering med fukttiltak skal være gjort i rundt hele huset med vannavledning i rør Disse endringene ble gjort av tidligere eier, så jeg har ikke tilstrekkelig kunnskap om det som er utført.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gaula Graverservice

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

### Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2001

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk inntak Disse endringene ble gjort av tidligere eier, så jeg har ikke tilstrekkelig kunnskap om det som er utført.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2012

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Røropplegg i gulv i kjeller, samt varmekabel i rør for frostsikring Tilføyer at jeg personlig reagerer litt på vannet i springen, blir kvalm. Men ikke noen av de andre som har vært i boligen har reagert Disse endringene ble gjort av tidligere eier, så jeg har ikke tilstrekkelig kunnskap om det som er utført.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

### 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall  
 2013

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Satt inn Varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Elkjøp

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i grunnmuren på gammelt tilbygg, dette ble pusset igjen mai 2026

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?

Det var musår i år, noen mus på loftet og to mus i kjelleren

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

Side 5



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

#### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller 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

#### 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 43479681


Side 6



## Egenerklæringskjema

Name	Date
<b>Maylen Rognskog</b>	<b>2026-05-18</b>

Identification

 Maylen Rognskog



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

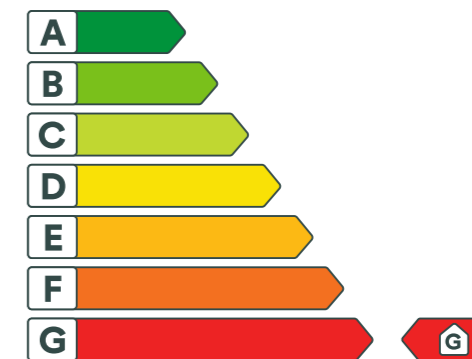
Maylen Rognskog

18/05-2026  
12:00:28BankID OIDC  
High

## Energiattest



Adresse <b>Hølundvegen 3107, 7213 GÅSBAKKEN</b>	
Dato for energimerking <b>23.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-285741</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>184494892</b>
Gårdsnummer <b>164</b>	Bruksnummer <b>43</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	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>1939</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>183,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>183,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</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  
**354,46 kWh/m²**

## Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**397,16 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**72 680 kWh**



## Hølundvegen 3107, 7213 GÅSBAKKEN

 <b>Detaljer</b>	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hølundvegen 3107, 7213 GÅSBAKKEN



### Tiltak

#### Tiltak på sanitæranlegg

##### Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

**Tiltak 10: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tiltak 12: Fyr riktig med ved**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

**Tiltak 23: Montering tetningslister**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

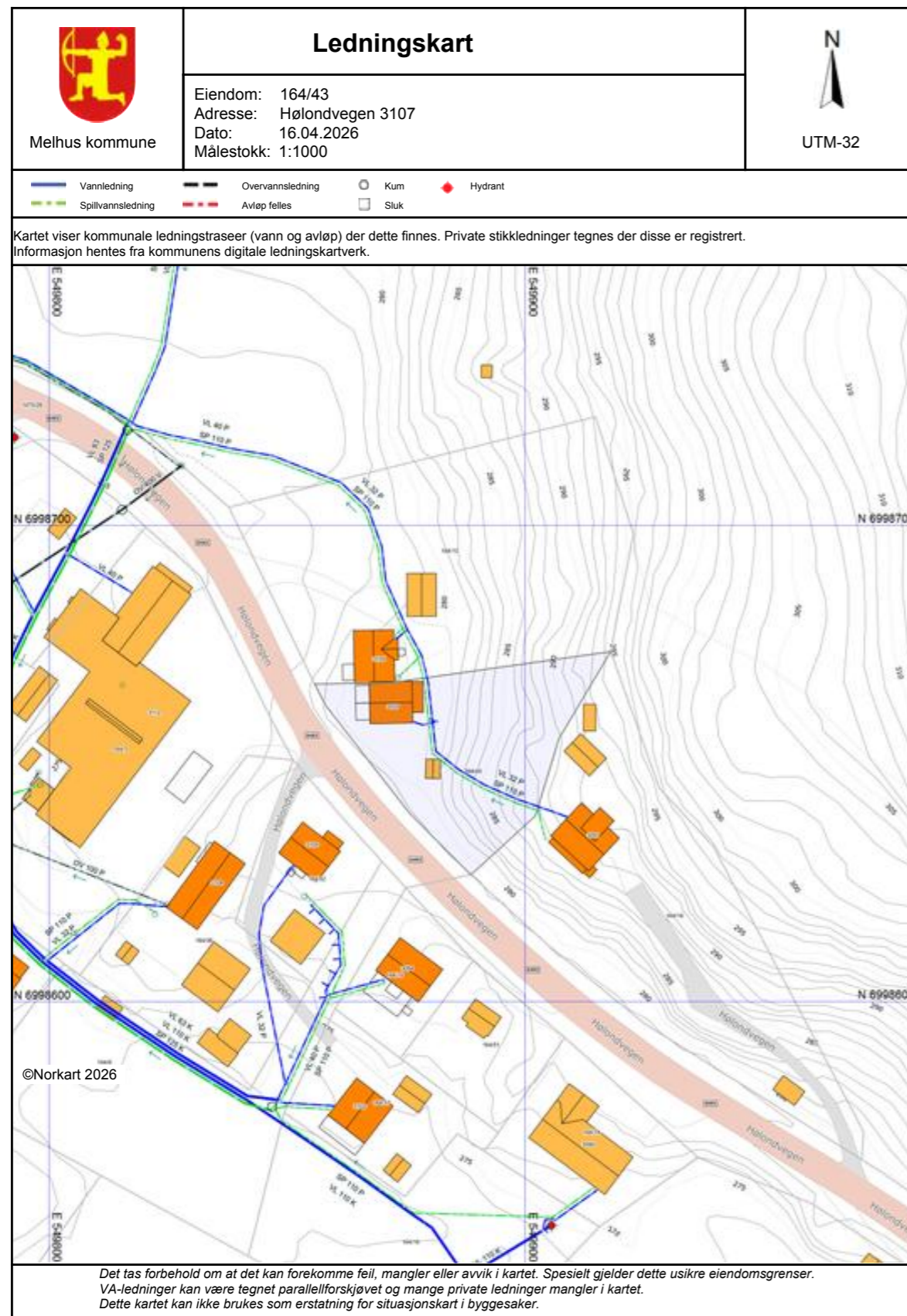
<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# 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 håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

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

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Hølundvegen 3107, 7213 GÅSBAKKEN. Gnr. 164, bnr. 43, i Melhus kommune, oppdragsnr.: 1320260171  
Megler: Andreas Eidsli Liland, mobil: 97949932, e-post: ae@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





proaktiv.no



**Andreas Eidsli Liland**  
Eiendomsmegler  
979 49 932  
ae@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**

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