PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

LOUIS KVALSTADS VEG 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Louis Kvalstads veg 7
7023 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1970
BRA:	207 m^2
BRA-i:	163 m^2
Rapportdato:	17.3.2026 (Gyldig til 17.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	15	12	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Louis Kvalstads veg 7
7023 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41109

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt på grunn av målinger gjort på fritt eksponert murvegg.
Grunnmur og fundament	TG-2 er gitt på bakgrunn av sprekker under kjellervindu og i garasje.
Yttervegger	TG-2 er gitt på bakgrunn av lite lufting av klediningen.
Skorstein over tak	TG-2 er gitt på bakgrunn av at halvparten av forventet levetid er passert.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er gitt på bakgrunn av ovennevnte forhold.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er gitt på bakgrunn av omluftsfilter ved kokesonen.
Avløpsrør	TG-2 er gitt da det fortsatt finnes eldre deler av avløp i boligen og ut til kommunal grunn.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på de eldste delene på vannrørene.
Våtrom: Bad sokkel - Overflater	TG-2 er satt på grunn av riss og sprekker i fuger.
Våtrom: Vaskerom sokkel - Overflater	TG-2 er gitt da det mindre fall fra topp terskel til topp slukrist enn dagens krav.
Våtrom: Vaskerom sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	Tg-2 er gitt på alder for membran/tettsjikt og alder på sluk.
Våtrom: Vaskerom sokkel - Ventilasjon	TG-2 er gitt på grunn av manglende elektrisk eller mekanisk avtrekk fra vaskerommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Oljetank	TG-IU med tanke på tanken er nedgravd.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I sokkel så er opprinnelig hybelleilighet, te-kjøkken og bod slått sammen til kjellerstue. Det er også etablert badstue i kjeller.
i 1 etasje er soverom i dag innlemmet i kjøkken og det er etablert åpen løsning mellom kjøkken og stue. Soverom 2 er i dag slått sammen med dagens baderom og et toalettrom.

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

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.3.2026	**17.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Thea Andersen Tysnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Vegard Andersen Tysnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ståle Bergmann**	Telefon:	**91373377**
Firma:	**Takst Midt-Norge AS**	Epost:	**stalebergmann@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If Forsikring**		

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Louis Kvalstads veg 7, 7023 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**102**	Bruksnr:	**91**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1970**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig bygget i 1970.
Sokkeletasje + 1 etasje og kaldloft.
Det er støpt grunnmur og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Det er stående panel i 1 etasje og teglstein på synlig del av sokkel.
Trebjelekelag i etasjeskillere
Saltakkonstruksjon tekket med takstein
Vinduer med 3 - lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Huset ble ble drenert mai 2025.	Ja
2024	1. etasje ble totalrenovert.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	**110**	**77** Romfordeling: Entre, gang, kjellerstue, bad, vaskerom kontor, badstue og soverom	**33** Romfordeling: Garasje og bod	**0**	**0**
1. etasje	**97**	**86** Romfordeling: Stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, soverom og bad.	**0**	**11**	**37**
Totalt m²	**207**	**163**	**33**	**11**	**37**

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det er grunnmur som danner sokkeletasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt drenering av boligen i mai 2025.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere topplist på knottplast.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Det er grunnmur med sokkeletasje.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Det er byggegrunn av leirholdige masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Bygningen har betonggrunnmur innvendig isolert med treullplater. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres sprekk under det ene vinduet på vaskerom og i tdligere garasje. Selger opplyser om at det har vært uforandret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-0**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerbod.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrase

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er etablert ny terrasse.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet på stue i 2010, gjelder vinduer med fastkarm. Vinduer i 1 etasje er byttet i 2024 Vinduer i kjeller er byttet ifbm drenering av sokkel i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet en noen kledning ifbm bytte av vinduer, resterende kledning er ikke byttet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-2**

Det er teglsteinspipe fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåke tilstanden og se etter sprekker.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak

Det er saltakkonstruksjon.

Type loft	Kaldtloft

Det er kaldloft med luke og stige for adkomst på soverom.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er registrert relativt stor avstand mellom takstolene, målt til ca. 115 cm. Det ble ikke observert synlig nedbøyning i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

På bakgrunn av spennvidde og tung taktekking anbefales det at bæreevnen vurderes nærmere av kvalifisert fagperson. Ved perioder med store snømengder bør det vurderes snørydding fra tak for å redusere belastningen.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i kombinasjonen av tung taktekking og relativt stor avstand mellom takstolene.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Huset har saltakkonstruksjon.	
Type tekking	Takstein
Taket er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst fra tidligere eier i egenerklæring om at taket byttet i 2009.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stein.
Det er integrerte hvitevarer: Kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, kombinert stekeovn og mikro og vannkoker montert i armatur.
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er kullfilter ved kokesonen.	

Oppsummering av avtrekk TG-2

Det er etablert kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende løsning) over kokesone. Løsningen har ikke avtrekk til det fri, og det er heller ikke etablert kompenserende ventilasjonstiltak, som forsert tilluft eller balansert ventilasjon tilpasset kjøkkenfunksjonen.

Kullfilterløsning bidrar til reduksjon av matos og lukt, men fjerner i begrenset grad fukt og varme sammenlignet med avtrekk direkte til det fri. Manglende kompenserende tiltak kan medføre redusert ventilasjonseffekt, særlig ved matlaging med høy fukt- og varmebelastning.

Løsningen vurderes som funksjonell, men ikke optimal sammenlignet med avtrekk til det fri. Eventuelle forbedringstiltak kan vurderes ved ombygging eller oppgradering av ventilasjonsløsningen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

I sokkel så er opprinnelig hybelleilighet, te-kjøkken og bod slått sammen til kjellerstue. Det er også etablert badstue i kjeller.
i 1 etasje er soverom i dag innlemmet i kjøkken og det er etablert åpen løsning mellom kjøkken og stue. Soverom 2 er i dag slått sammen med dagens baderom og et toalettrom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er ferdigattest utstedt for hagestue.

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk vifte på toalettrommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er avløpsrør av plast og støpjern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort omfattende arbeider ifbm oppussing av bad og kjøkken, i 2024.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av avløpsanlegget vurderes å være fra opprinnelig byggeår og har oppnådd en alder på ca. 25 år. For avløpsinstallasjoner innebærer dette at komponentene nærmer seg forventet brukstid, og det må påregnes økt risiko for slitasje, svekkelser og eventuelle lekkasjer over tid.

Nye deler av avløpsinstallasjonen inne i boligen fremstår i tilfredsstillende stand og er vurdert til TG1. Disse er imidlertid tilkoblet eldre rørføringer både internt i bygningen og videre ut til kommunal kum. De eldre delene av anlegget er ikke skiftet ut, og samlet sett gir dette en økt usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet i overgangen mellom nytt og gammelt anlegg.

På bakgrunn av alder på deler av anlegget, samt sammenkobling mellom nye og eldre komponenter, er avløpssystemet som helhet vurdert til TG2. Det anbefales jevnlig kontroll og påregnes behov for vedlikehold og/eller utskifting av eldre rørføringer over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Det er noe vannrør av kobber, men mest rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på bad i sokkel i 2019, og bad og kjøkken i 1 etasje i 2024.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Det er etablert fordelerskap på toalettrom i 1 etasje og i gang i sokkel med avrenning inn mot baderommet.

Deler av vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Det er etablert nytt rør-i-rør system for innvendige vannrør i boligen. Disse vurderes å være i god teknisk stand og fungerer som forutsatt. Det innvendige anlegget er imidlertid tilkoblet eldre vann- og avløpsledninger som går fra boligen til kommunal kumme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 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

Det er el-skap på kontor i kjeller. Det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ja det byttet elektrisk anlegg i 1 etasje. Dette arbeidet er utført av Vintervoll

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.16 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent

Totalvurdering av oljetank **TG-IU**

Oljetank er opplyst av tidligere eier og fremlagt informasjon om at renset og plombert. Tanken er nedgravd og derfor ikke inspisert.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er montert i 2024.

Når var siste service på anlegget?

2024

Totalvurdering av varmesentral **TG-1**

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall
2019

Størrelse
198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Det bemerkes at folie rundt varmtvannsbereder er noe løs. Dette kan ha noe redusert isolasjonseffekt.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon og periodisk avtrekk fra bad og toalettrom.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.20 Våtrom: Bad 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renovert og byd ut i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, dusjhjørne med garityr og vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk avtrekk i dusjsonen og elektrisk avtrekk ved toalett.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Badet er opplyst å være oppført i 2024. Det er fremlagt dokumentasjon som indikerer fagmessig utførelse i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm.

I tråd med NS 3600 er det ikke foretatt hulltaking eller andre destruktive inngrep for kontroll av skjulte konstruksjoner. Vurderingene er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt av eier.

Det er ikke registrert forhold som gir grunn til mistanke om avvik eller skade på befaringstidspunktet. Skjulte feil og mangler kan imidlertid ikke utelukkes.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.21 Våtrom: Bad sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er mindre fall fra topp terskel til topp slukrist. Det er målt 11 mm.

Det registreres svakt fall til sluk.
Vinduet har en plassering som vurderes som uheldig, da det kan bli utsatt for økt fuktbelastning.
Det er benyttet listsverk av tre rundt vinduet.

Det registreres riss og sprekker i fuger, samt manglende fugemasse enkelte steder på vegg.
Skadebildet vurderes å skyldes at det ikke er benyttet elastisk fugemasse i innvendige og utvendige hjørner.

Anbefalte tiltak overflater

Fjerne skadet/defekt fugemasse.
Etablere:
elastiske fuger (silikon) i alle hjørner og overganger
Reetablere manglende fuger mellom fliser
Kontrollere at:
fuger er tette og uten åpninger

Etablere høyere terskel slik at det fall fra topp terskel til topp slukrist til 25 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er etablert en type baderomkabin mot gulv med innbegyd sluk. Det er direkte avrenning under kabinen til sluk, dette er opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det er ikke foretatt kontroll av sluk eller avrenning under kabingulvet i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg under trapp inn mot våtsonen.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Våtrom: Vaskerom sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på gulv og malte betongvegger og malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det er målt en høyde fra topp terskel til topp slukrist på 21 mm. Dagens krav er 25 mm.	

Anbefalte tiltak overflater
Etablere en terskel som gjør fall er 25 mm fra topp terskel til topp slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Det er eldre støpjernssluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater vurderes restlevetiden som usikker. Tettesjiktet anses å være i en aldersfase hvor svikt kan forventes, og risikoen for lekkasjer er økende. Slukløsningen har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til videre tetthet og funksjon. Eldre sluk og tilkoblinger mellom membran og sluk representerer en kjent risikokonstruksjon over tid. Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt og sluk, samt derav økt sannsynlighet for lekkasjeutvikling i tiden fremover. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Overvåke tilstanden og rengjøring av sluk slik at det er oversiktlig og enkelt å se endringer på sluket.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med servant, opplegg for vaskamaskin og varmtvannstank.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

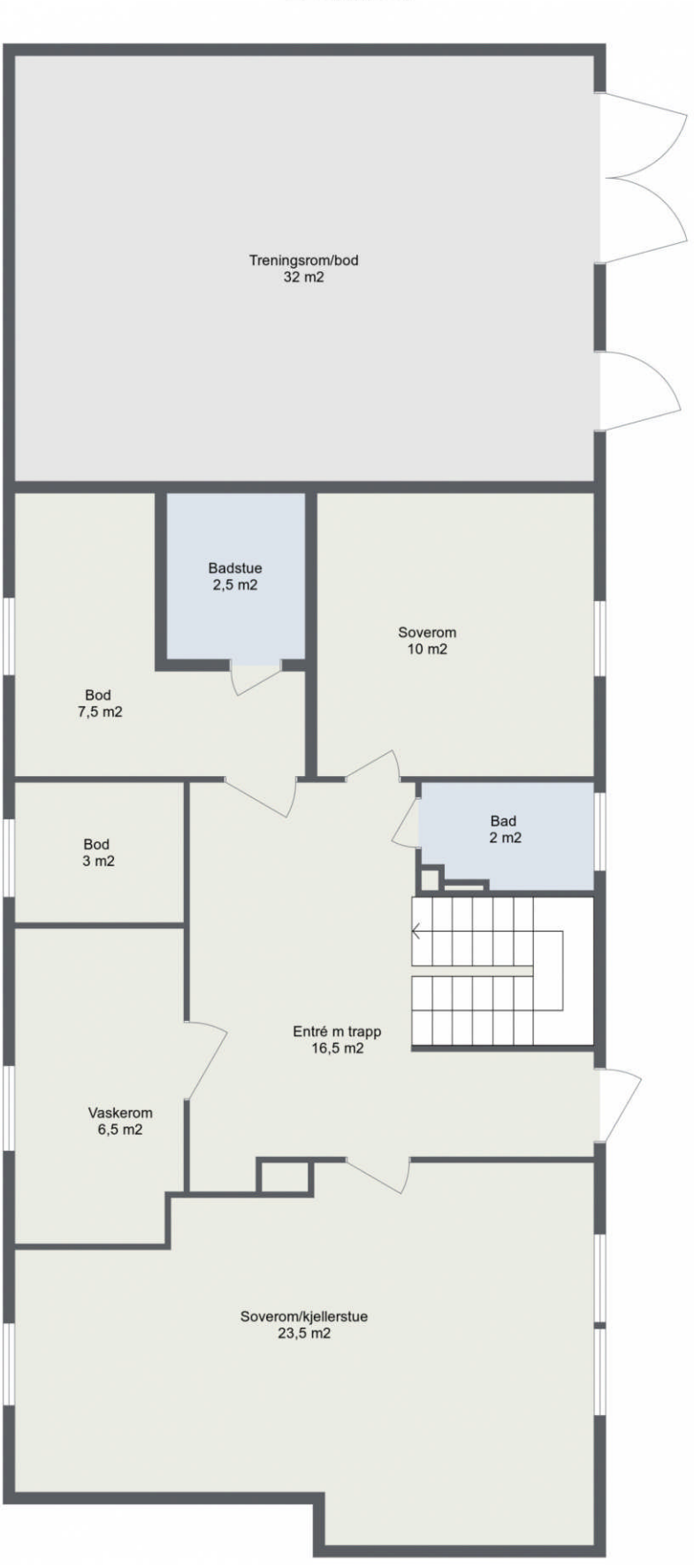
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

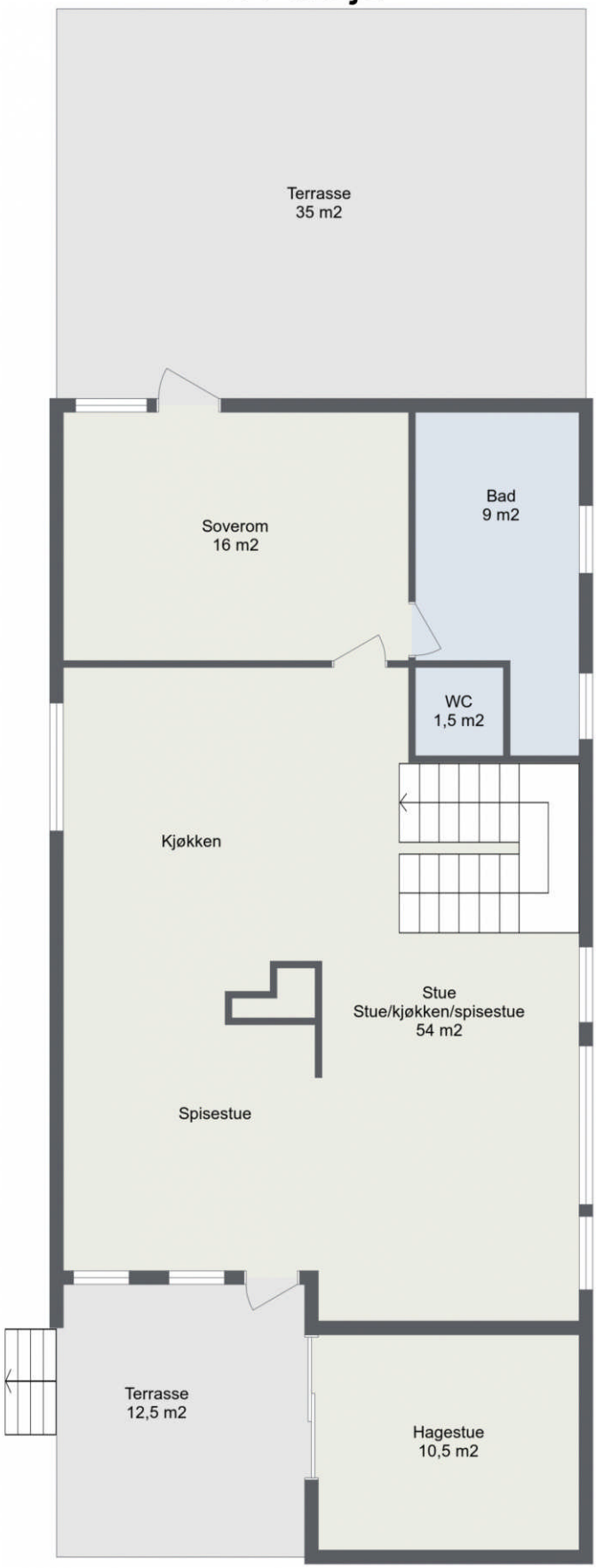
Sokkel



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260086

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vegard Andersen Tysnes	Thea Andersen Tysnes

Gateadresse
Louis Kvalstads veg 7

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7023

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3021425

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260086

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablering av nytt bad og toalettrom 1. etasje ifbm. renovering av etasjen.
Arbeid utført av	Aasgard Bygg AS og Rørleggermester Jarle Haug

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av Aasgard Bygg AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av VVS tilknyttet bad, toalettrom og kjøkken ifbm. renovering av 1. etasje.
Arbeid utført av	Rørleggermester Jarle Haug

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er noen kosmetiske sprekker i murpuss i sokkeletasje. Ingen sprekker i grunnmur ble observert under dreneringsarbeid i 2025.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele el-anlegget i 1. etasje er skiftet ifbm. renovering av etasjen. Arbeider også i sikringsskap ifbm. med dette. Etablering av spotkasser og noe trekking av rør er gjort på egeninnsats. Etter opplysning fra tidligere eier er oljetank nedgravd på eiendommen tømt og renset av godkjent firma i 2016, og dette skal være meldt til kommunen.
Arbeid utført av	Vintervoll AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee lader etablert ifbm. carport

Document reference: 114260086

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skifte av vinduer sokkeletasje og re-etablering av terrasse på sørsiden ifbm. med drenering i 2025 er utført på egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etter opplysning fra tidligere eier er tak skiftet i 2009 av Hoseth Bygg. Omramming rundt vinduer i sokkeletasje utført av Dahle Blikk 2025.

Arbeid utført av: Hoseth Bygg, Dahle blikk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter opplysning fra tidligere eier er hagestue byggemeldt og bygget i 2015. Carport bygget i 2017, ikke søknadspliktig (frittstående).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sak nr. 13/6559 hos byggesakskontoret Trondheim Kommune.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er kommet nabovarsel ifbm. søknad om etablering av ny parsell i Vilhelm Krags veg 6. Vi har akseptert at eventuell ny støttemur kan bygges inntil tomtegrense, men denne er ikke ferdig prosjektert.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260086

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260086

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Andersen Tysnes	600c4064a2994f8fd5beb b652229135a389f6746	11.03.2026 17:42:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Andersen Tysnes	6e4139cd7e8c4657020e df3ffd48e4841d1aeadd	11.03.2026 17:44:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260086

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Louis Kvalstads veg 7, 7023 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275552**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182385905**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **91**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **207,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **199,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

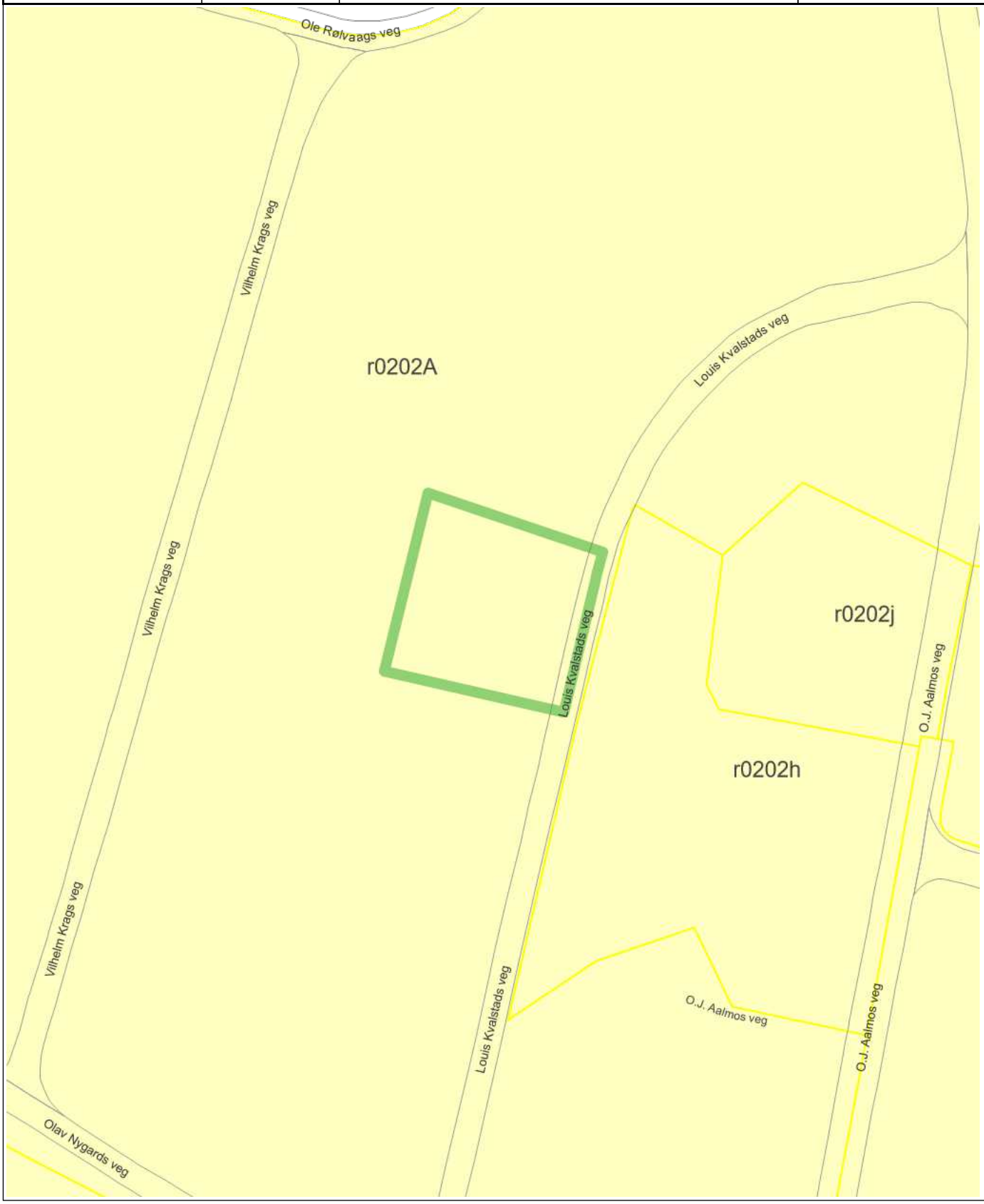
Pr. KVM pr. år **205,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 805 kWh**

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 91	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Louis Kvalstads veg 7 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



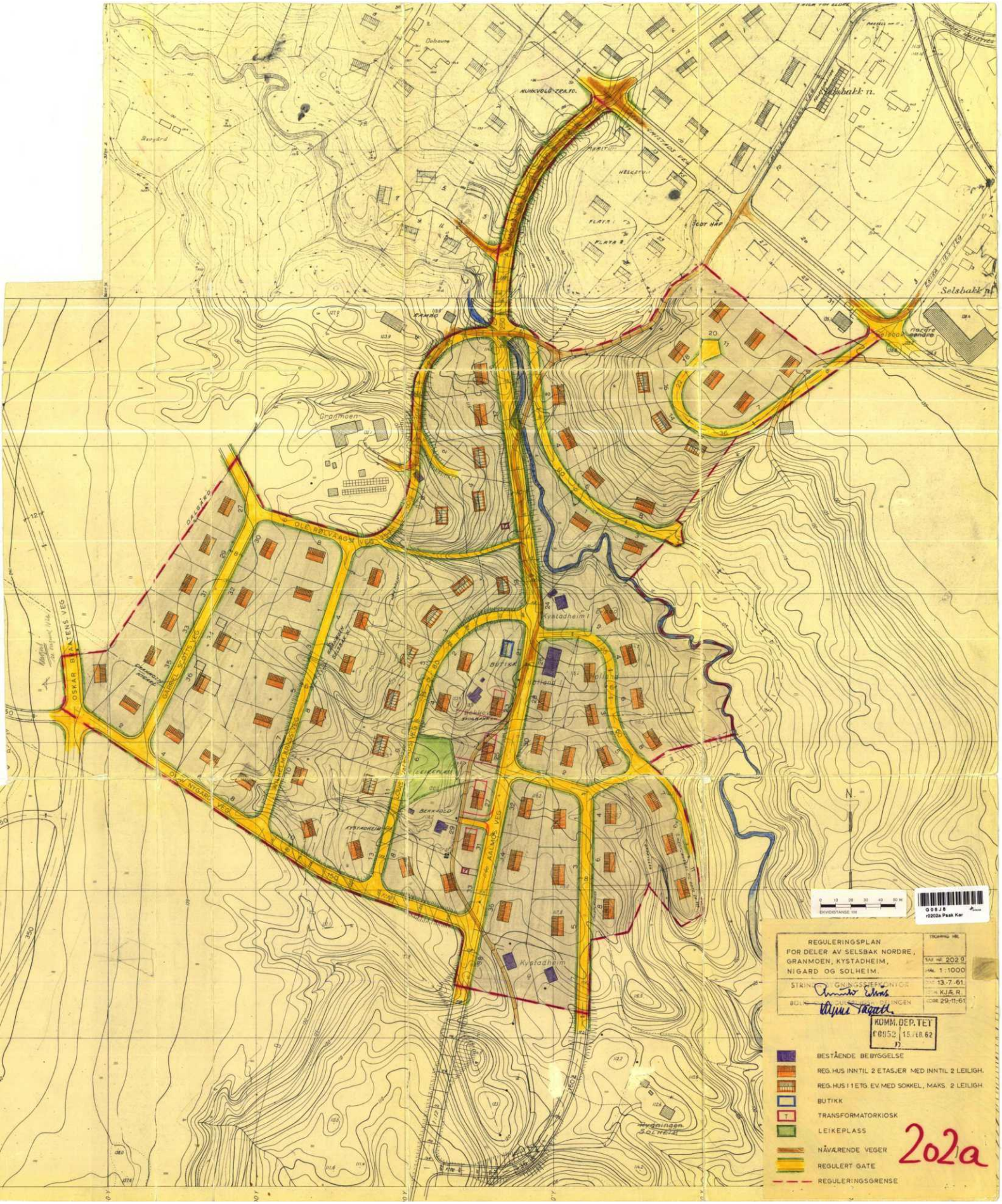
Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


REGULERINGSPLAN
FOR DELER AV SELSBAK NORDRE, GRANMOEN, KYSTADHEIM, NIGARD OG SOLHEIM.
TEGNING NR. 202 a
MÅLESTOKK 1:1000
STRINDA GRUNNEIENDOM
DATO 13.-7.-61
TEGN. KJÆR
BOLIGSELSKAPET SOLHEIM
KORR. 29.-11.-61
KOMM. DEP. TET
10952
15. FEB. 62
BESTÅENDE BEBYGGELSE
REG. HUS INNTIL 2 ETASJER MED INNTIL 2 LEILIGH.
REG. HUS I 1 ETG. EV. MED SOKKEL, MAKS. 2 LEILIGH.
BUTIKK
TRANSFORMATORKIOSK
LEIKEPLASS
NÅVÆRENDE VEGER
REGULERT GATE
REGULERINGSGRENSE
202a
Selsbakk n.
Granmoen
Kystadheim
Solheim
Nigard
N.

J.nr. 952/62 D.
LB/MJ

STRINDA KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR DELER AV SELSBAKK NORDRE - GRANMOEN - KYSTADHEIM - NIGARD OG SOLHEIM

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Sör-Tröndelag stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknyning til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 8. februar 1962.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 16. mars 1962

E. Schulze

By n. kontorets kartoteknr.
57 162

R 202a St.f. 16.3.62.

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR REGULERINGSPLAN FOR DELER AV SELSBAK NORDRE, GRANMOEN, KYSTADHEIM, NIGARD OG SOLHEIM.

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Mindre endringer kan dog tillates av bygningsrådet når dette finner at det ikke går ut over helhetsvirkningene.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Uthus og garasjer må plaseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset. Hvor det gjelder gammel bebyggelse og hvor det passer terrengmessig, kan dog bygningsrådet tillate frittliggende uthus og garasjer.

3. I hvert enkelt våningshus tillates ikke innredet flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje.

4. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke butikk innredet annet sted enn hvor dette er vist på planen.

5. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet, som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

6. Transformatorstasjoner kan føres opp på de steder hvor de er inntegnet på planen.

7. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelse i bygningslov og bygningsvedtekter for Strinda.

8. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

-------oooOOOooo-------

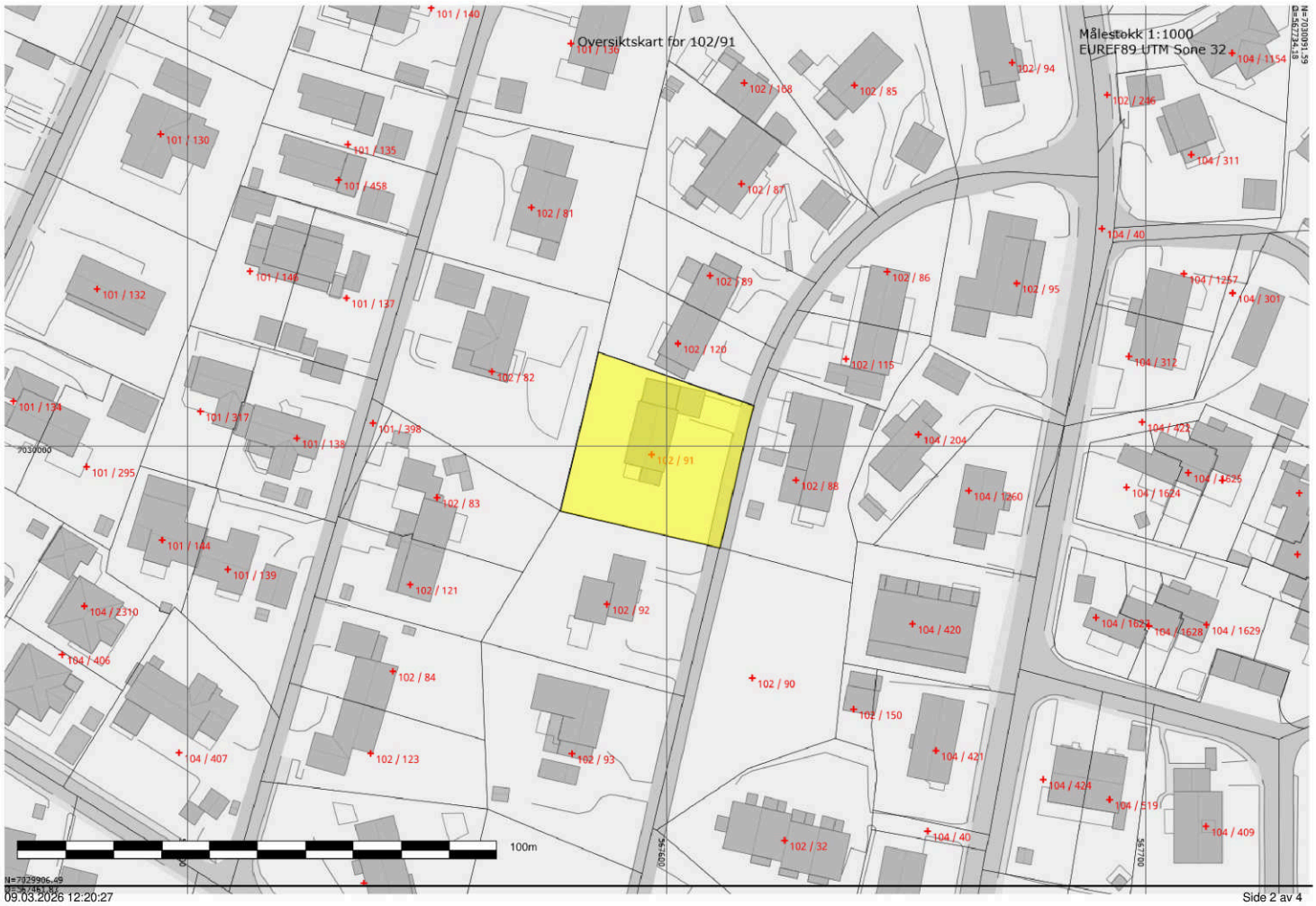
Trondheim

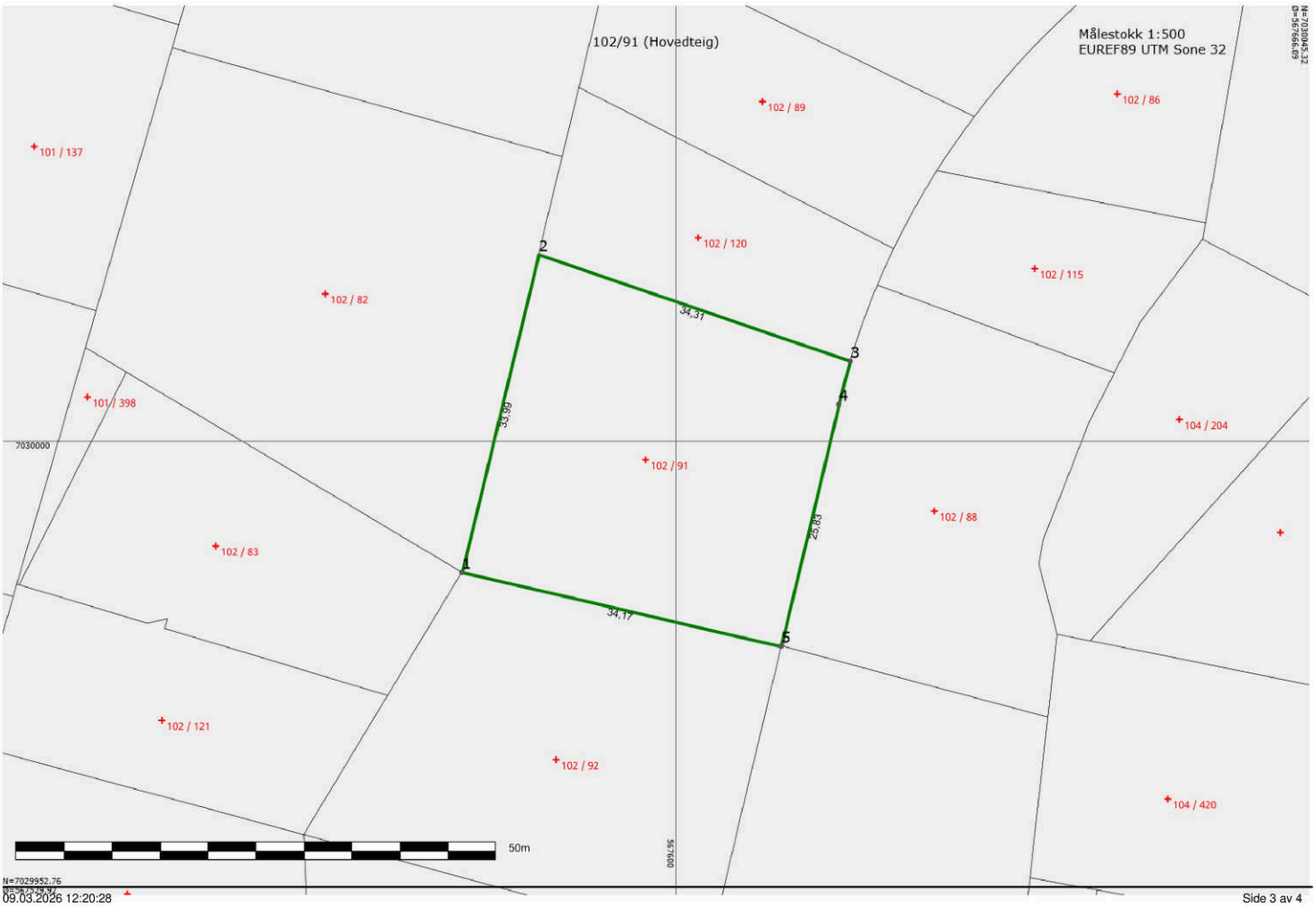
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**102**	**91**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 102/91
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
101 / 140
101 / 130
101 / 135
107 / 458
101 / 132
101 / 148
101 / 137
101 / 134
101 / 317
101 / 398
101 / 138
101 / 295
101 / 144
101 / 139
104 / 2310
104 / 406
104 / 407
102 / 81
102 / 82
102 / 83
102 / 121
102 / 84
102 / 123
102 / 91
102 / 92
102 / 93
102 / 158
102 / 85
102 / 87
102 / 89
102 / 120
102 / 88
102 / 90
102 / 150
102 / 32
102 / 94
102 / 236
104 / 1154
104 / 311
104 / 40
102 / 86
102 / 95
104 / 1257
104 / 301
104 / 312
102 / 115
104 / 204
104 / 1260
104 / 423
104 / 1625
104 / 1624
104 / 420
104 / 1623
104 / 1628
104 / 1629
104 / 421
104 / 424
104 / 519
104 / 409
104 / 40
100m
7030000
N=7029906.69
09.03.2026 12:20:27


102/91 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
102 / 89
102 / 86
101 / 137
102 / 120
102 / 115
102 / 82
34,37
33,99
101 / 398
104 / 204
7030000
102 / 91
102 / 88
25,83
102 / 83
34,17
102 / 121
102 / 92
104 / 420
50m
N=7029952.76
09.03.2026 12:20:28

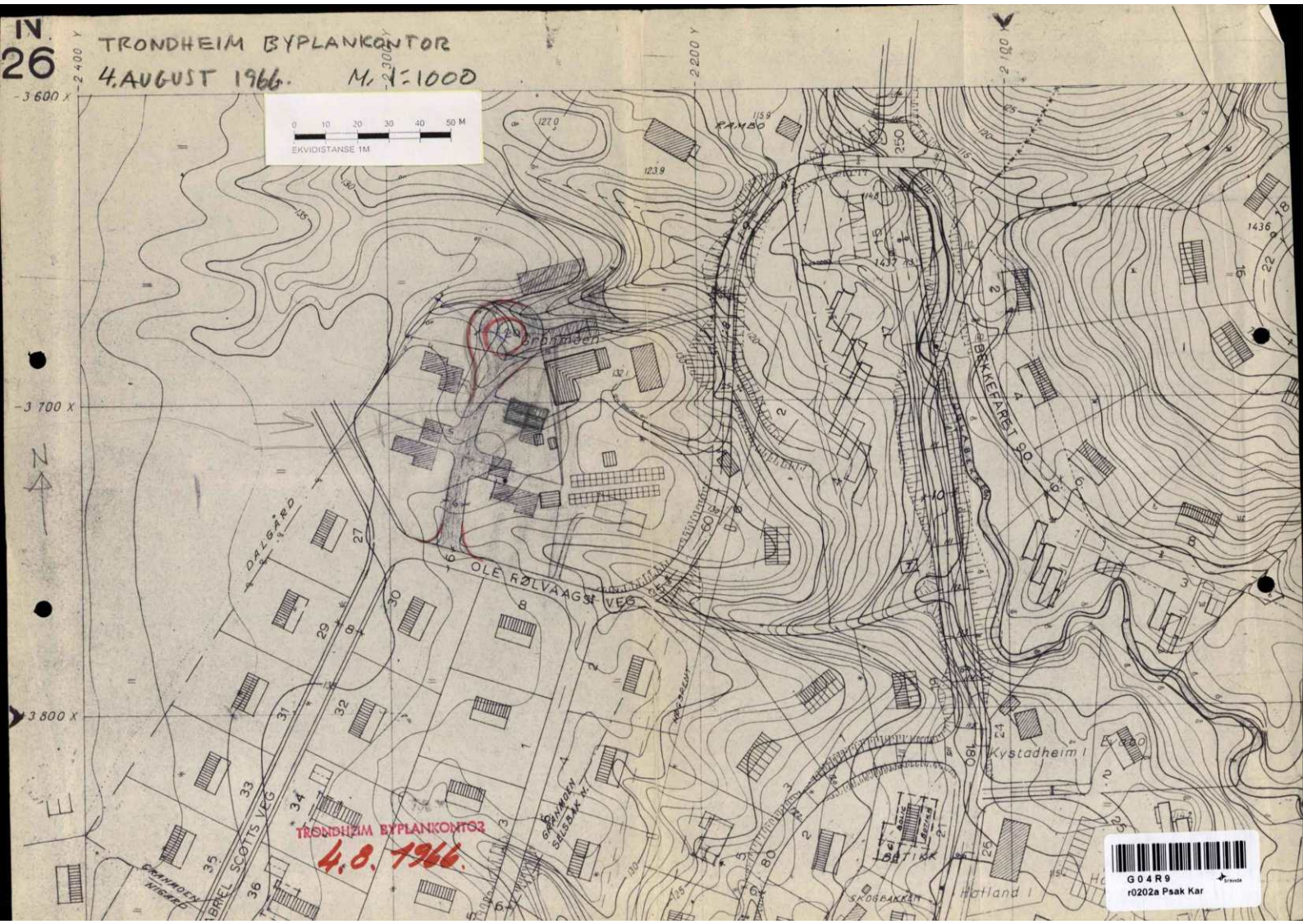
Areal og koordinater

Areal: 1099,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7029998,04 Øst: 567596,93

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7029986,35	567577,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			33,99	Ikke hjelpelinje		11	
2	7030019,39	567585,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			34,31	Ikke hjelpelinje		11	
3	7030008,31	567618,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	80,00
			4,65	Ikke hjelpelinje		11	
4	7030003,82	567617,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			25,83	Ikke hjelpelinje		11	
5	7029978,69	567611,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			34,17	Ikke hjelpelinje		11	


IV.
26
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
4. AUGUST 1966. M. 1:1000
EKVIDISTANSE 1M
RAMBO
Kystadheim I
Kystadheim II
Hatland I
OLE RØLVÅAGS VEG
DALGÅRD
TRONDHJEM BYPLANKONTOR
4.8.1966.
G04R9
r0202a Psak Kar

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 91	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Louis Kvalstads veg 7 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Søknad om deling etter 2014 (linje)
- Takoverbygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

Erik Wale

Louis Kvalstads Veg 7
7023 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ingrid Eline Øverby	BYGG-24/81134 oppgis ved alle henvendelser		23.04.2024

Louis Kvalstads veg 7, ferdigattest for hagestue på veranda

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	102/91/0/0
Tiltakshaver:	Erik Wale

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ingrid Eline Øverby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 16.04.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR MIN 1081/13.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom du mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

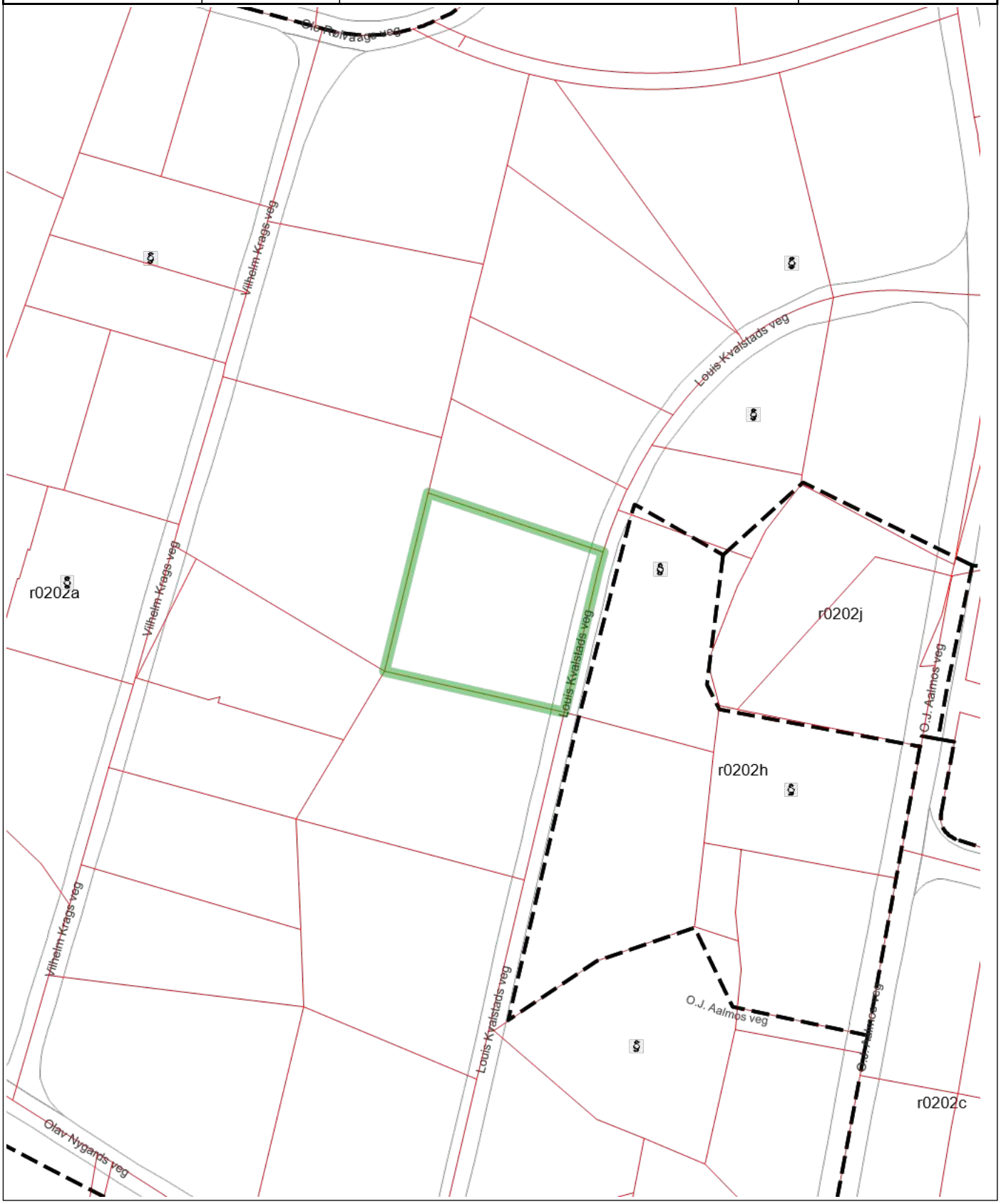
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 91	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Louis Kvalstads veg 7 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt

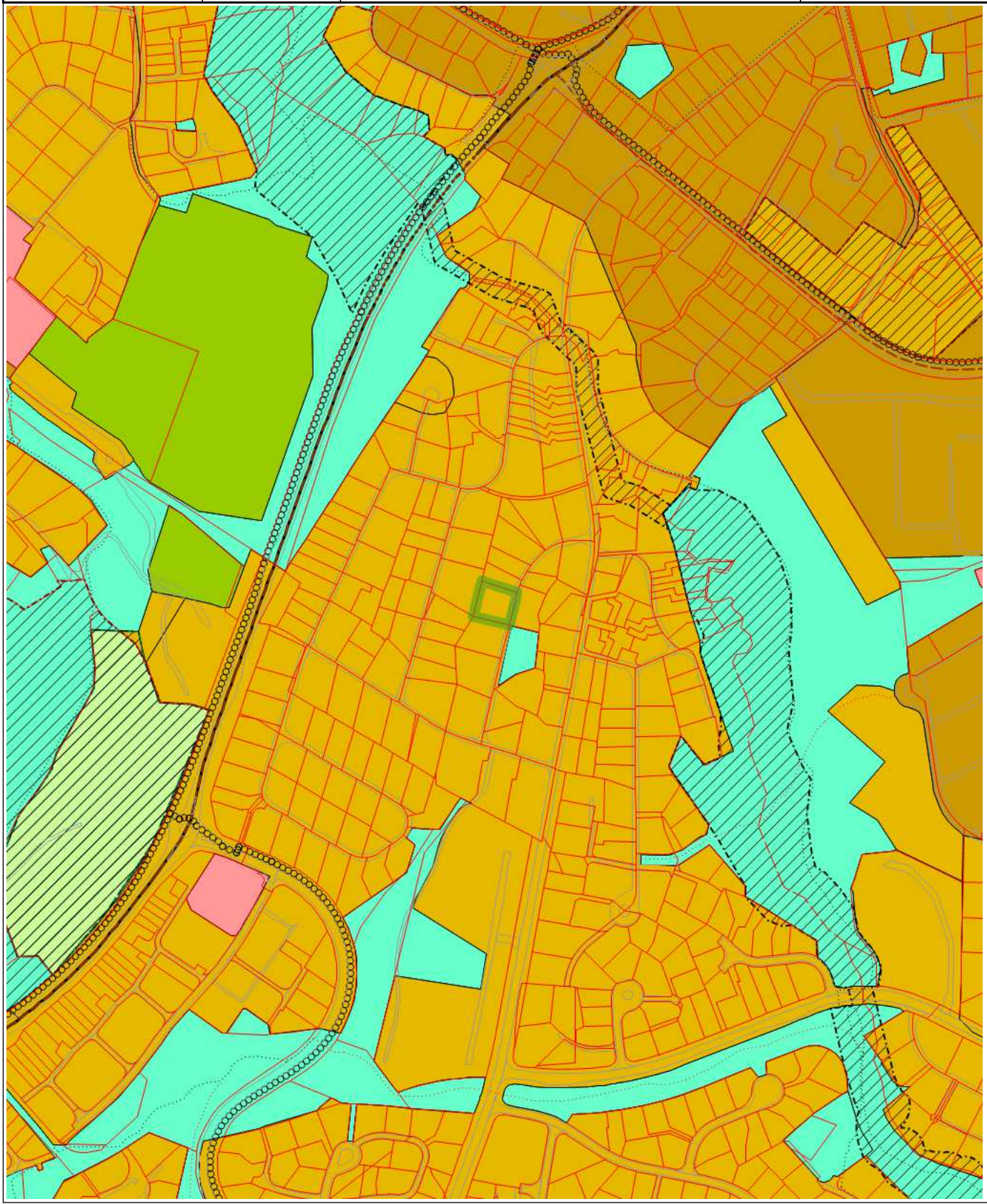

RpGrense

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 91	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Louis Kvalstads veg 7 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR

Herr Hans Hansen
Louis Kvalstads veg 7,
7ooo, T.heim

LOUIS KVALSTADS VEG 7.

Innflyttingstillatelse er gitt og ferdigattest kan utstedes når mindre gjenstående arbeide er fullført.
Det attesteres at boligen er utført i samsvat med tegninger datert 3o.4.69.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 4.11.7o

O. Hegge

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 660/69

G.Nr. 102	Br.nr. 91	Bygningsrådets møte den 30.4.69	Sak nr. 69/689
Matr.nr. Louis Kvalstads vei 7.			

Byggemelding av 28/3-69 fra Hans Hansen på enebolig av tre på en etasje + støpt sokkel, inneholdende 1 leilighet á 4 rom og kjøkken, bad og w.c. i 1. etasje, 1 leilighet á 2 rom og tekjøkken, dusj og w.c. i sokkel.
2 garasjer er lagt i sokkel inntil nordre gavlvegg, terrasse over.
Areal 130 m^2. (Steinkjerhus).

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Det vises til byingeniørens uttalelse av 30/4-65 og helserådets uttalelse av 14/5-65 på situasjonskartet, som må tas til følge.
På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

Ad. Byggemeldingen:

Planene godkjennes.
Huset tillates plassert som vist på situasjonskartet, bortsett fra at det må forskyves litt sydover, slik at det blir min. 4 meter fra dobbelgarasjen til nabogrense mot nr. 5.
Videre må det påsees at huset får lovlig avstand til høyspentlinje over tomten. Opplysninger om dette må innhentes hos E-verket.
Den viste løsning med lufting i kanal bak tekjøkken i sokkel kan ikke godtas. Mellom boligrom og kjellerrom i sokkel må det være enten en luftet gang eller en gjennomluftet 30 cm. bred kanal. Revidert tegning hvor det er tatt hensyn til dette må sendes bygningskontrollen til godkjenning før byggetillatelse blir gitt.
Vegg mellom boligrom og kjellerrom må videre være isolert som vegg mot koldt rom.
Gulv i boligrom i sokkel må ligge min. 20 cm over ferdig terreng over alt.
Revidert fasadetegning mot syd med riktig terrengsnitt inntegnet må sendes bygningskontrollen for godkjenning før byggetillatelse blir gitt.
Vindu i soverom i sokkel må økes så lysflaten blir min. 1/10 av gulvflaten.
Garasjene skal ha støpt gulv og må luftes ved gulv og tak.
~~Trappen må lukkes med dør og vegg mot stue i 1. etasje.~~
Skjemategning av peis må sendes bygningskontrollen til godkjenning.
Pipe gjennom blindloft må mures med 1-stens vange.
Tegning med angivelse av ventilasjon samt statiske beregninger og konstruksjonstegninger av frittbærende takstol og støpt terrassedekke må sendes bygningskontrollen til godkjenning.
Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Sentrum. 8000.5.68

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

TRONDHEIM
Sak nr. 00689 | Behandlet 30.4.69
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTR.
15.4.69 00660
MOTTATT · JR. NR.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

tinglt. 20,-
anbr. 10,-
kontr. 145,-
kr. 175,-

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. .....

Louis Kvalstads veg nr. 7 gate nr. .....

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: .....

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) 140.000,-

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 1100,1 m²
Eldre bebyggelse areal ..... m²
Areal av nybygg ..... 95 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]) . 130 m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 sett tegninger.
Situasjonskart i 3 eksemplarer.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Fast leire

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Se situasjonskart

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Se tegninger og situasjonskart

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Elementer fra A/S Steinkjer Boligindustri

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Erling Sjøvold, ~~Erkingg~~ Louis Kvalstad veg 5 a.
Arne Pedersen, Louis Kvalstad veg 9.
Martin Ludvigsen, Wilhelm Kragsveg 6.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Se situasjonskart.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Forskr. kap. 48 § 2.
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Lovens § 70.
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se situasjonskart

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Kultet og støpt kjellergolv under kjellerrom.
Lecagolv under boligrom i sokkelen.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

4" bindingsverk m/10 cm. mineralullisolasjon, tømmermannskledning på yttersiden, 13 mm. sponplater til innv. kledning.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Fabrikkframstilte sperrer, 1" tro, papp, og papp-shingel.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

2" x 8" over sokkeletasje.
1,5" x 6" over 1. etasje.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

Mineralull.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Som tegning

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Pipe, Oljekamin, Panelovner.

Forskr. kap. 44. **Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:**

Se tegning.

Lovens § 76. **Tilleggsrom:**

Lovens § 75. **Priveter – WC:**

2 stk. lavtspylende vannklosett.

Lovens § 103. **Innhengning:**

Ytterligere opplysninger:

Trondheim den 28/3-69 19....

A/S Norsk Pre-Bo
anmelder
for A/S Norsk Pre-Bo

Hans Haugseie
byggherre

Adresse: Sandgt. 2.

Adresse: Stavg Engelsgt 46

Byggm. Bjørn Gellein
ansvarshavende

Adresse: Sandgt. 2.

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

TRONDHEIM
Sak nr. 00689 | Behandlet 30.4.69
BYGNINGSRÅD

Herr Hans Hansen,
Kong Inges gt. 43,
7ooo, T.heim

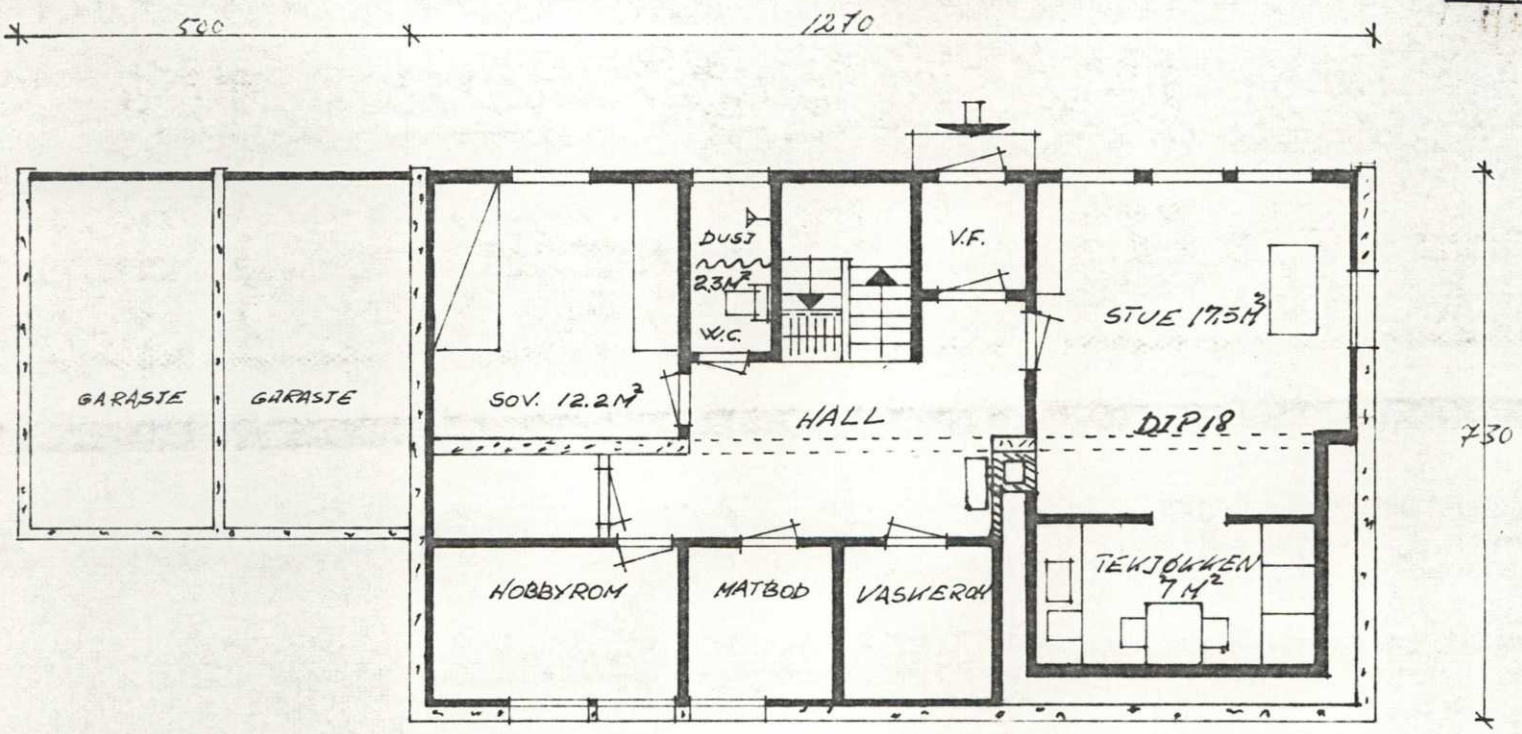
Ad. Louis Kvalstads veg 7.

Reviderte tegninger datert Trondheim bygningskontroll 7.5.69 godkjennes.
De viste luftekanaler utenfor tekjøkken og soverom i sokkel må gis god gjennomlufting. Vegg mellom boligrom og kjellerrom i sokkel må isoleres som vegg mot koldt rom.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 13.5.69

G. Grande

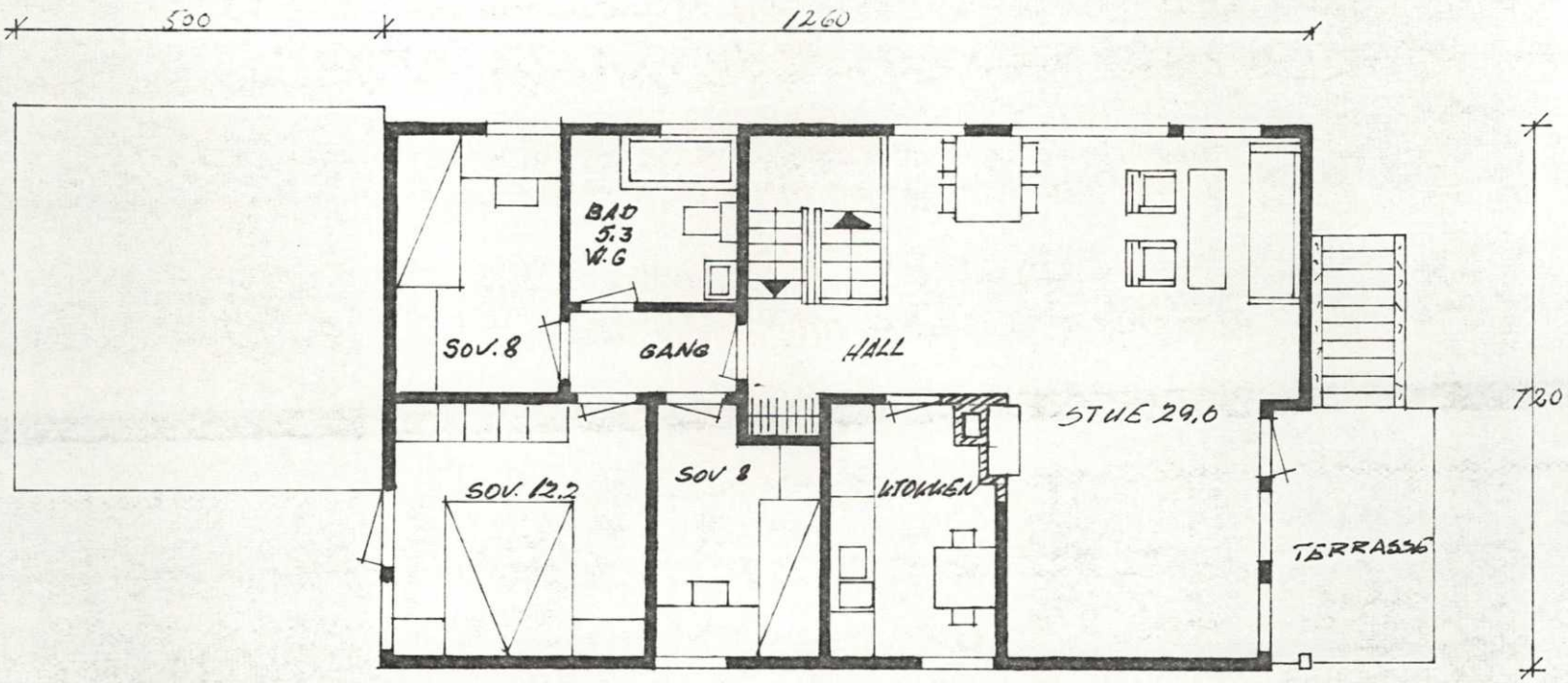
TRONDHEIM
Sak nr. 00689
Behandlet 30.4.69
BYGNINGSRÅD



PLAN AV SOKKELETASJE

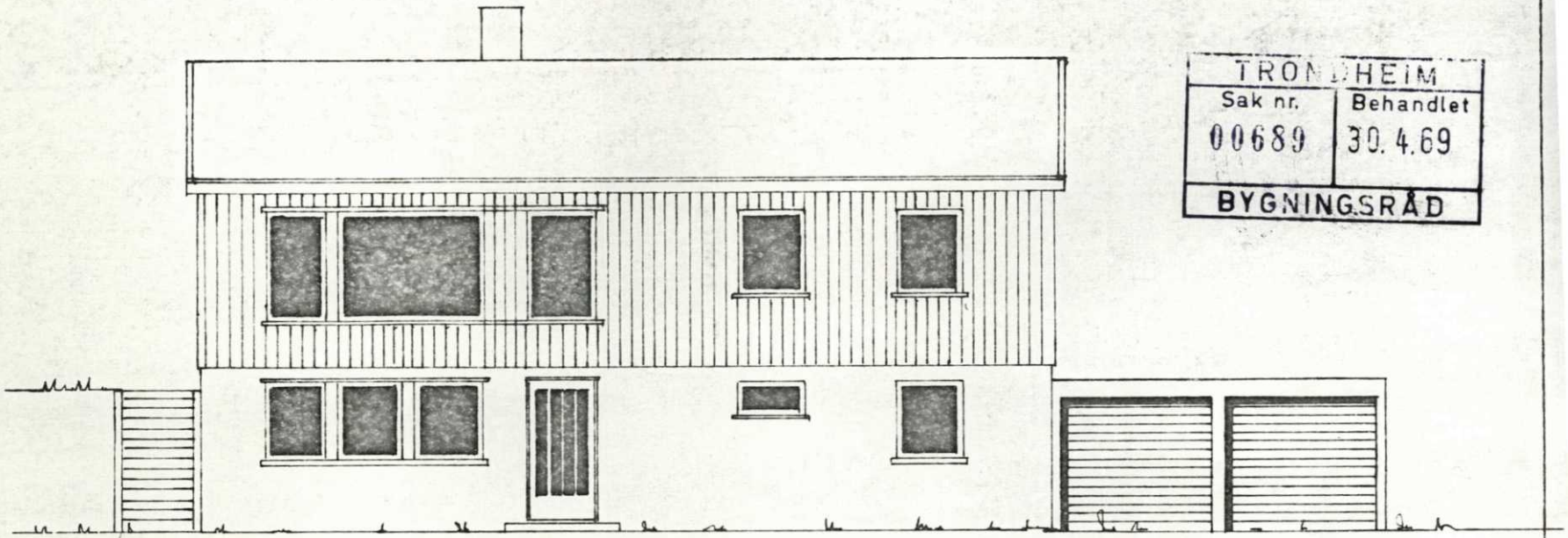
BYGNINGSKONTR.
15.4.69 00660
MOTTATT · JR. NR.

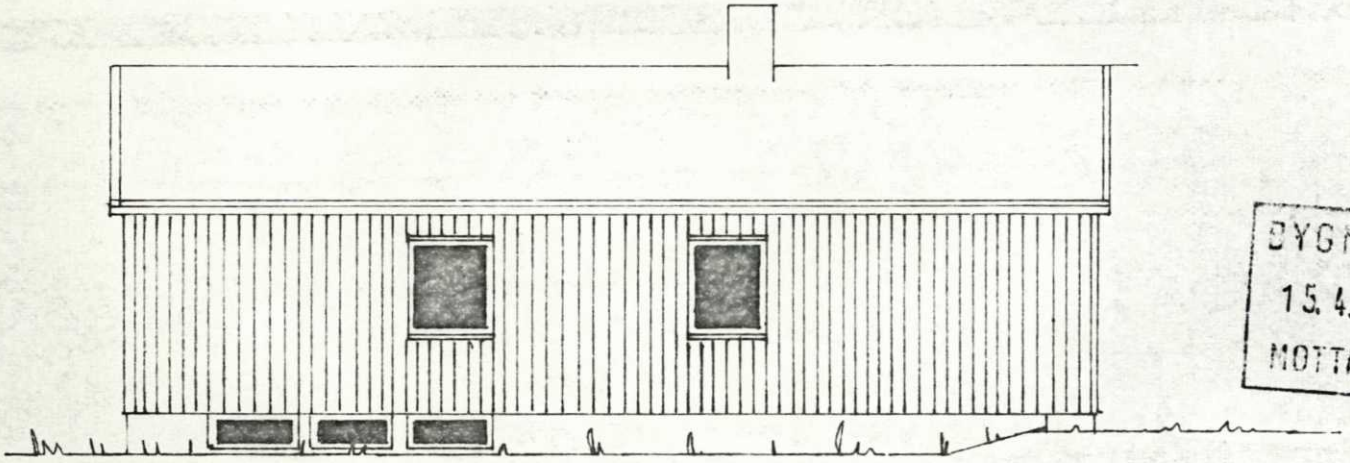
TRONDHEIM
Sak nr. 00689
Behandlet 30.4.69
BYGNINGSRÅD



PLAN AV 1. ETASJE

BYGNINGSKONTR.
15.4.69 00660
MOTTATT · JR. NR.

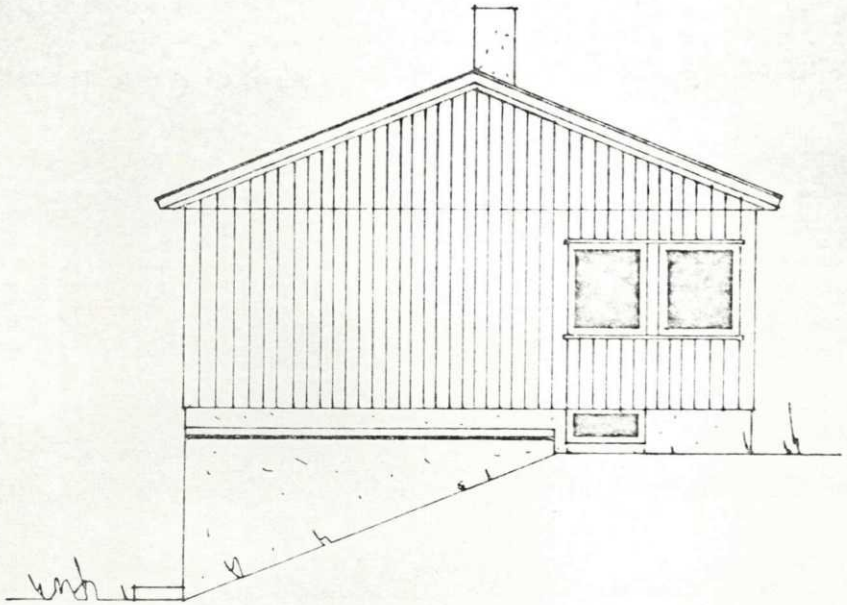


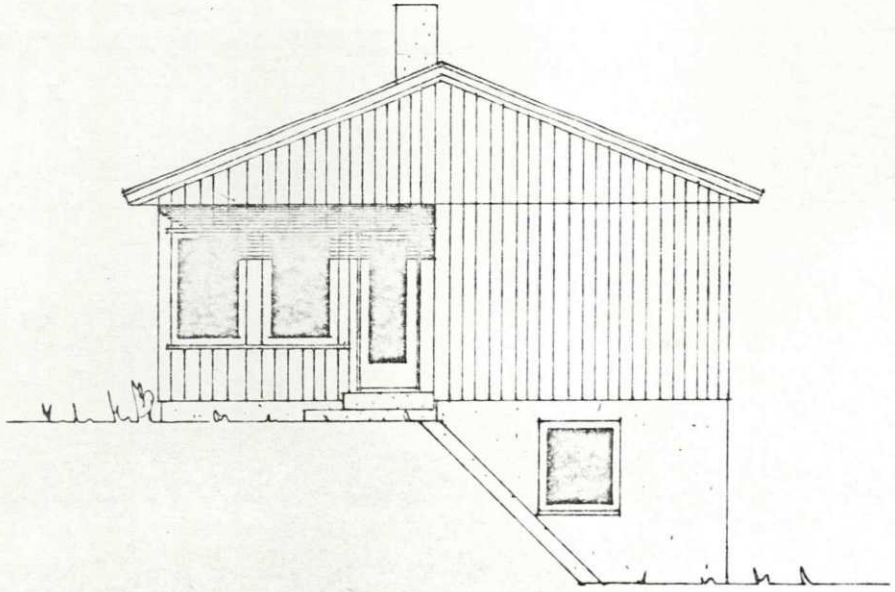


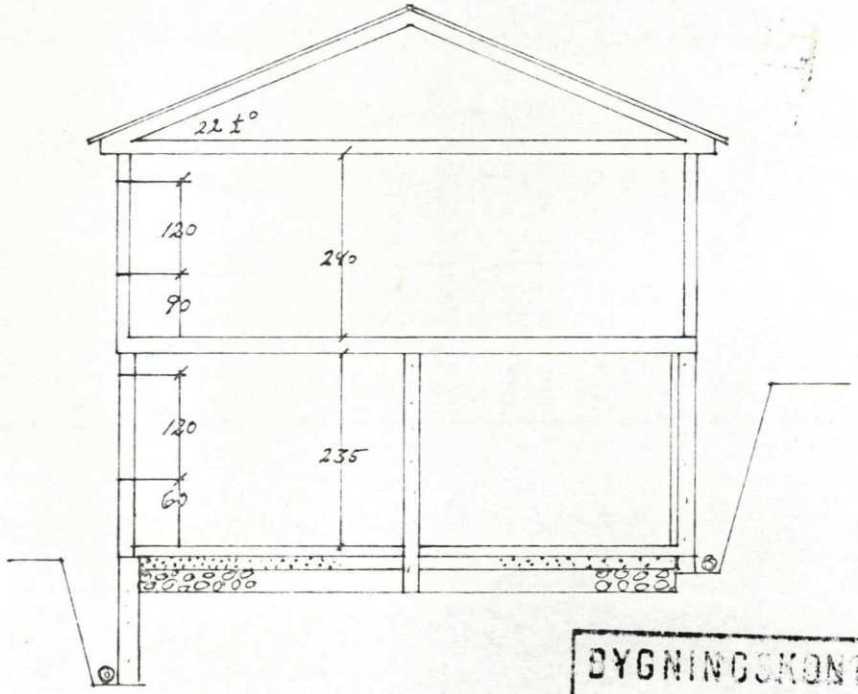
TRONDHEIM
Sak nr. 00689 | Behandlet 30.4.69
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTOR
15.4.69 00660
MOTTATT · JR. NR.

A/S NORSK PRE-BO, SANDET 2, TRONDHEIM		STEINKJERHUS – HADELANDHUS		
TYPE 103 +	FASADER	MÅL: 1:100	DATO 14-3 1968	ARK H.KAL HARALD GILDE
	HYBELLEILIGHET I SOKKEL	REV: 21. MARS 1969 AV ING		





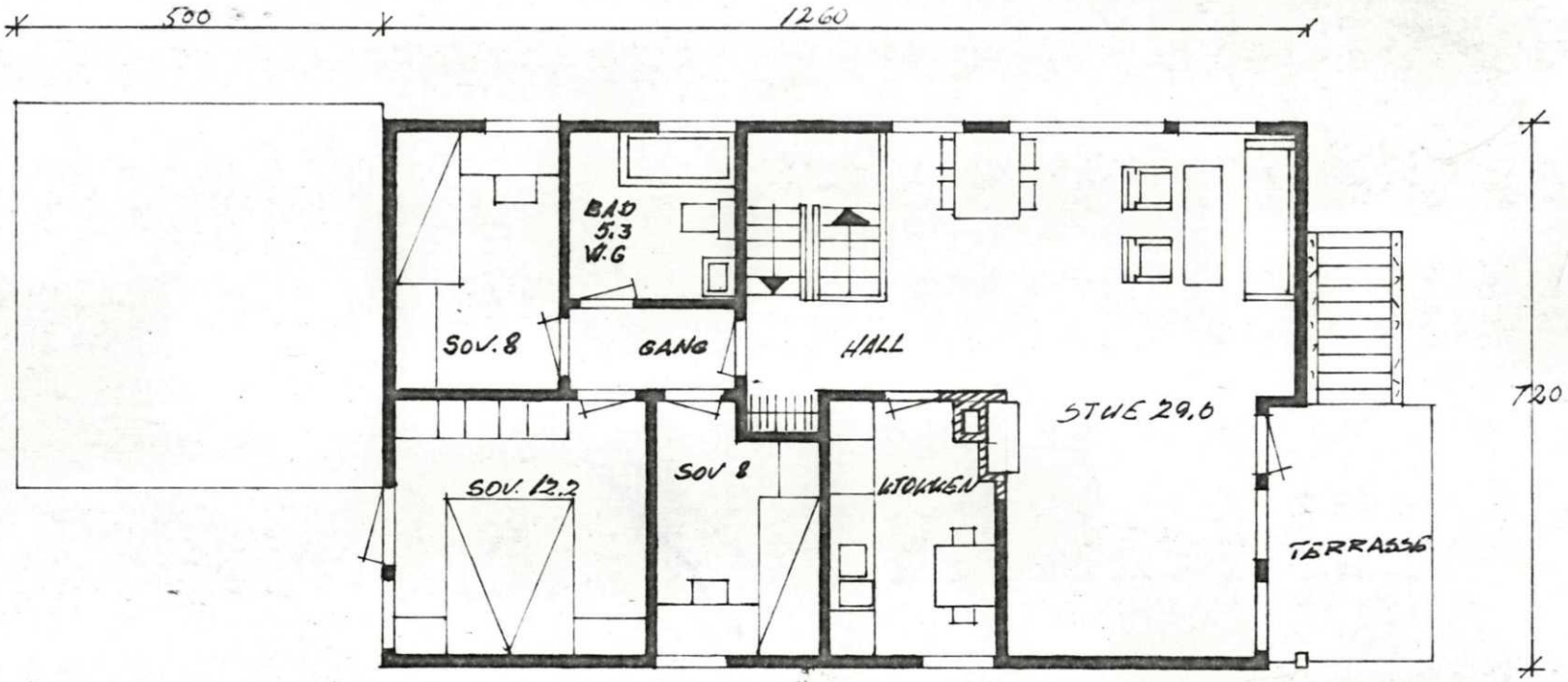


SNITT

TRONDHEIM
Sak nr. 00689
Behandlet 30.4.69
BYGNINGSRÅD

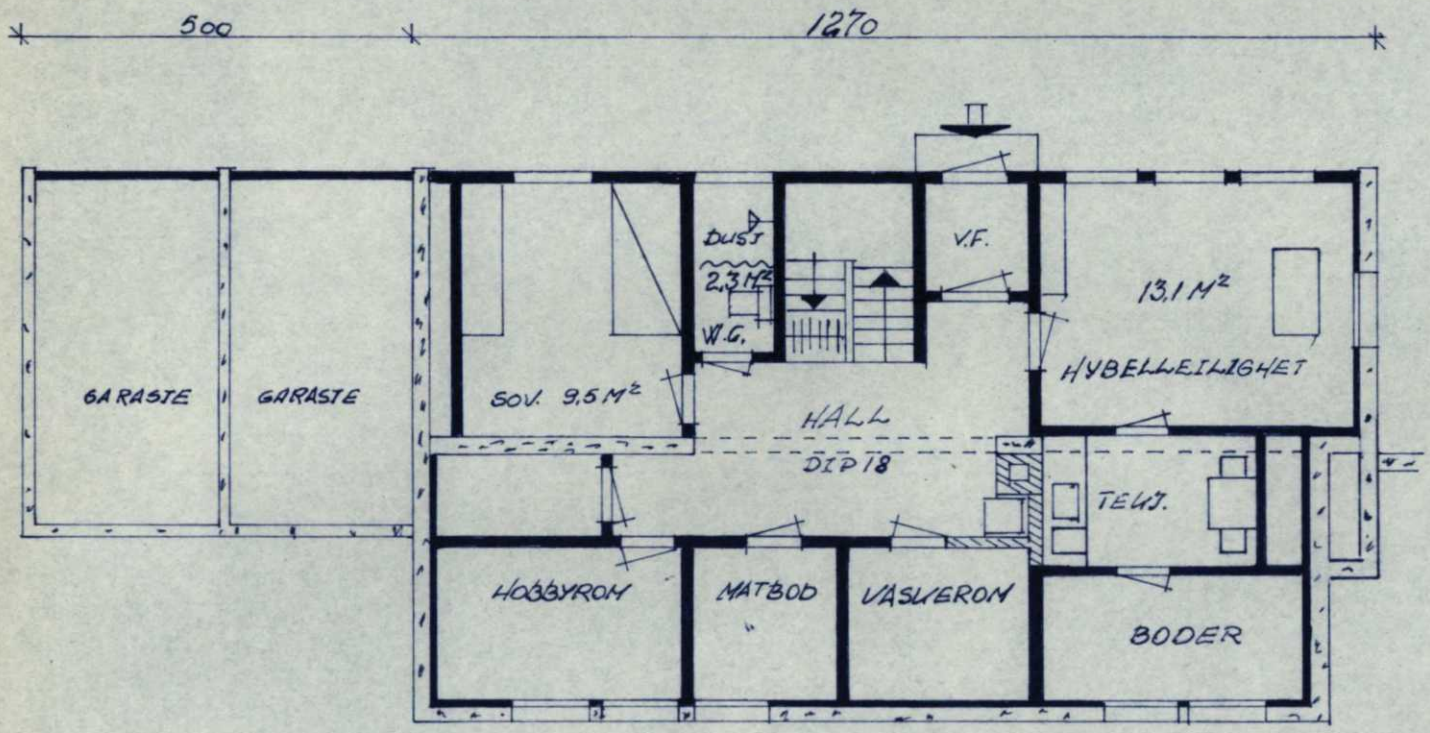
BYGNINGSKONTR.
15.4.69 00660
MOTTATT - JR. NR.

TRONDHEIM
Sak nr. 00689
Behandlet 30.4.69
BYGNINGSRÅD



PLAN AV 1. ETASJE

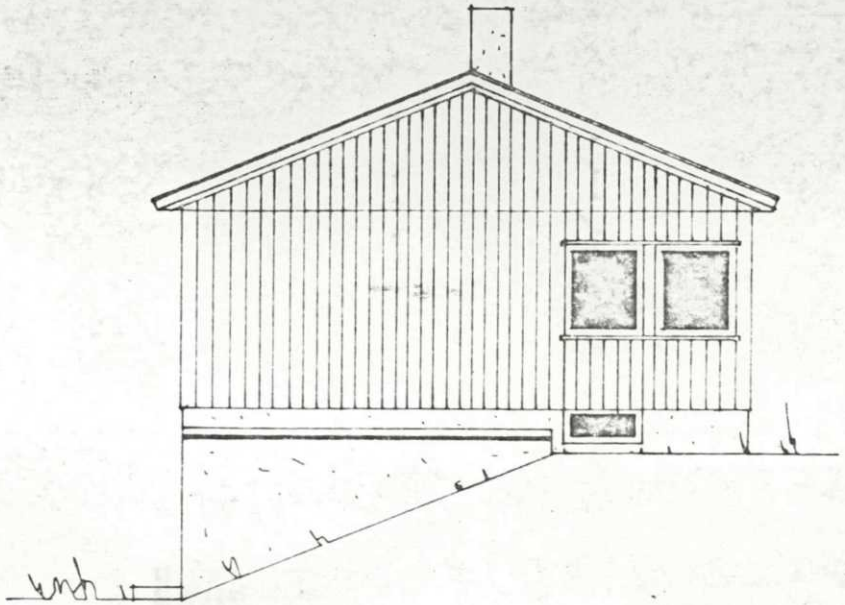
Mottatt
- 7 MAI 1969
Bygn. råd. j.nr. 660/69

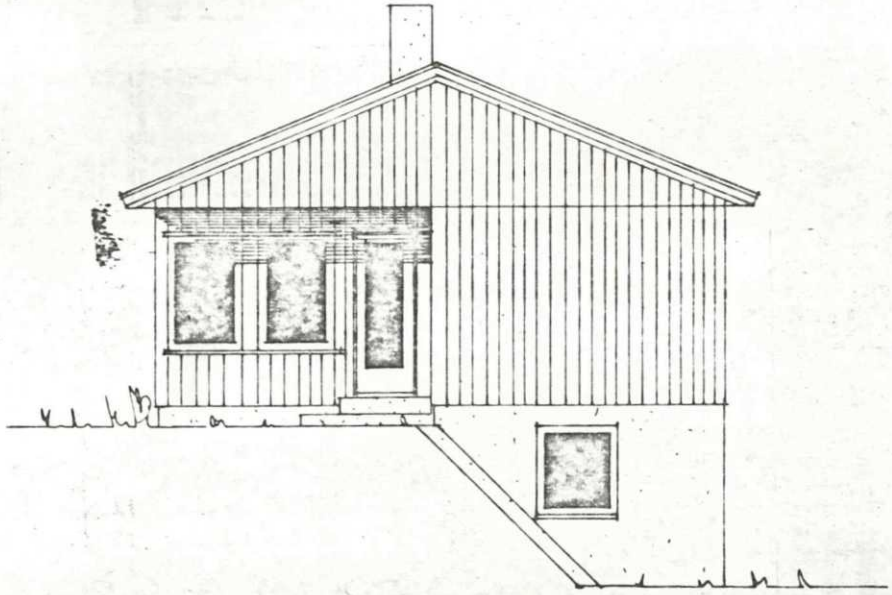


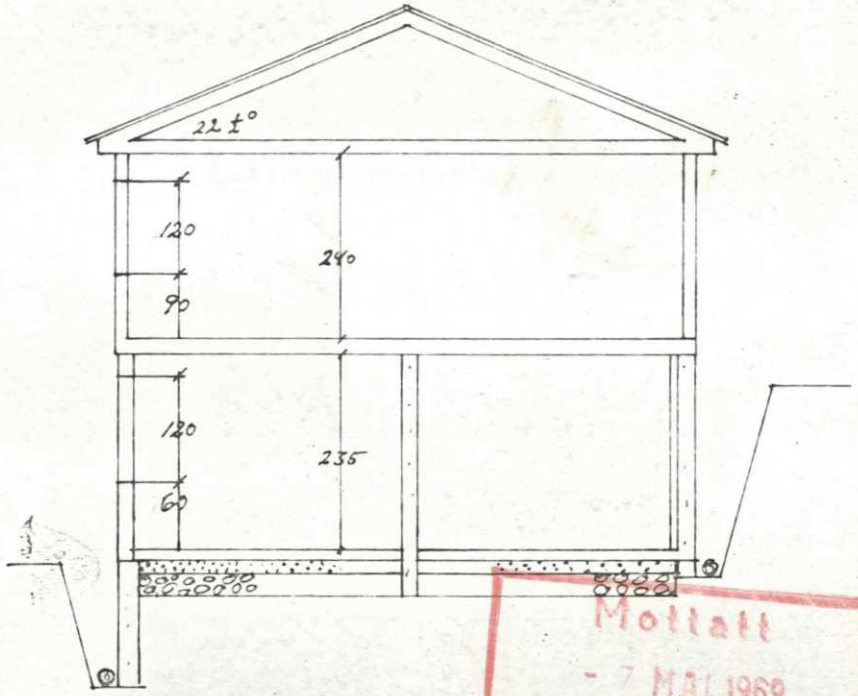
PLAN AV SOKKELETASJE

TRONDHEIM
Sak nr. 00689
Behandlet 30.4.69
BYGNINGSRÅD

Mottatt
-7 FEB 1969
Bygn. råd. j.nr. 660/69



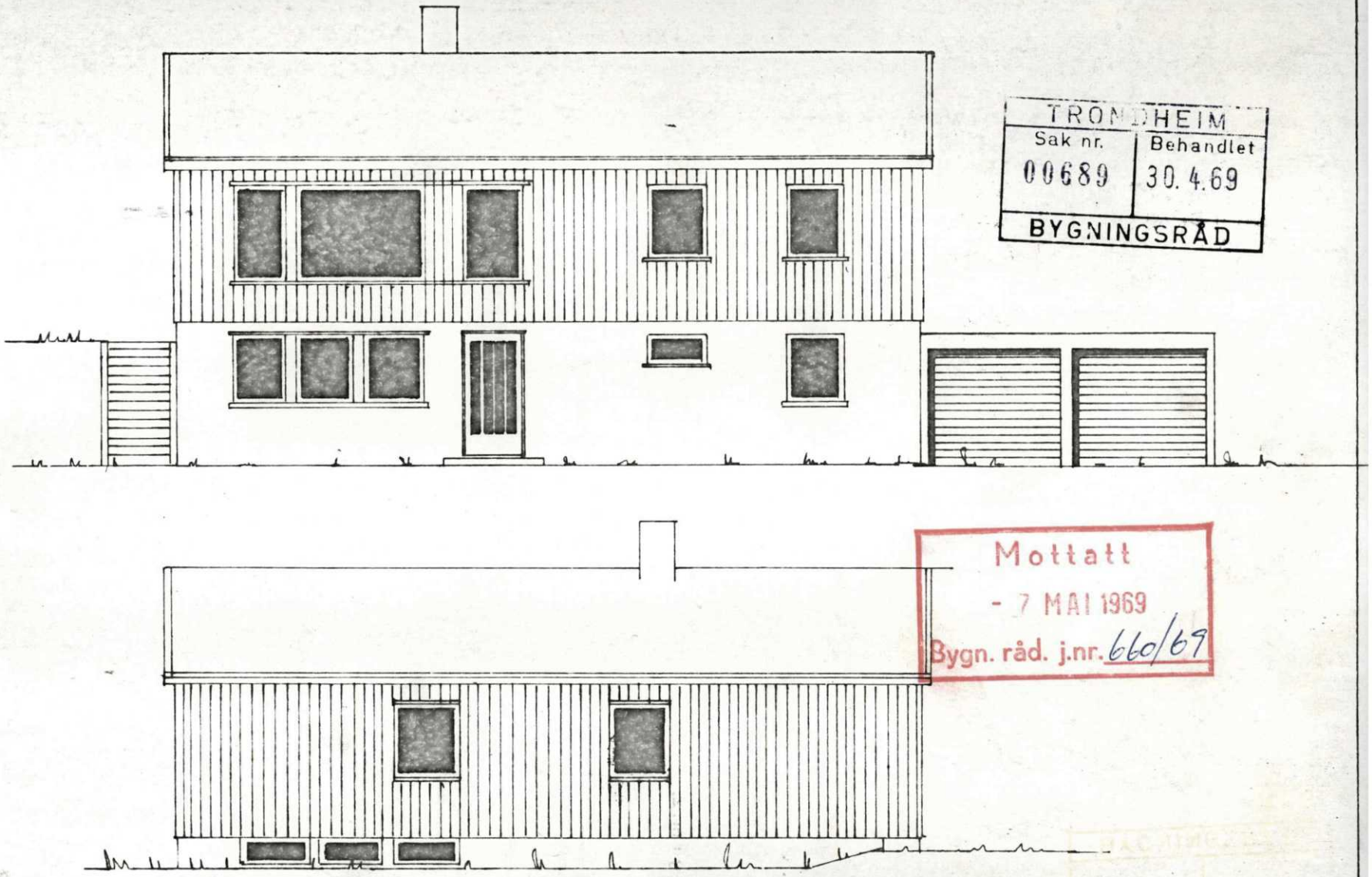




SNITT

TRONDHEIM
Sak nr. 00689
Behandlet 30.4.69
BYGNINGSRÅD

Mottatt
- 7 MAI 1969
Bygn. råd. j.nr. 660/69



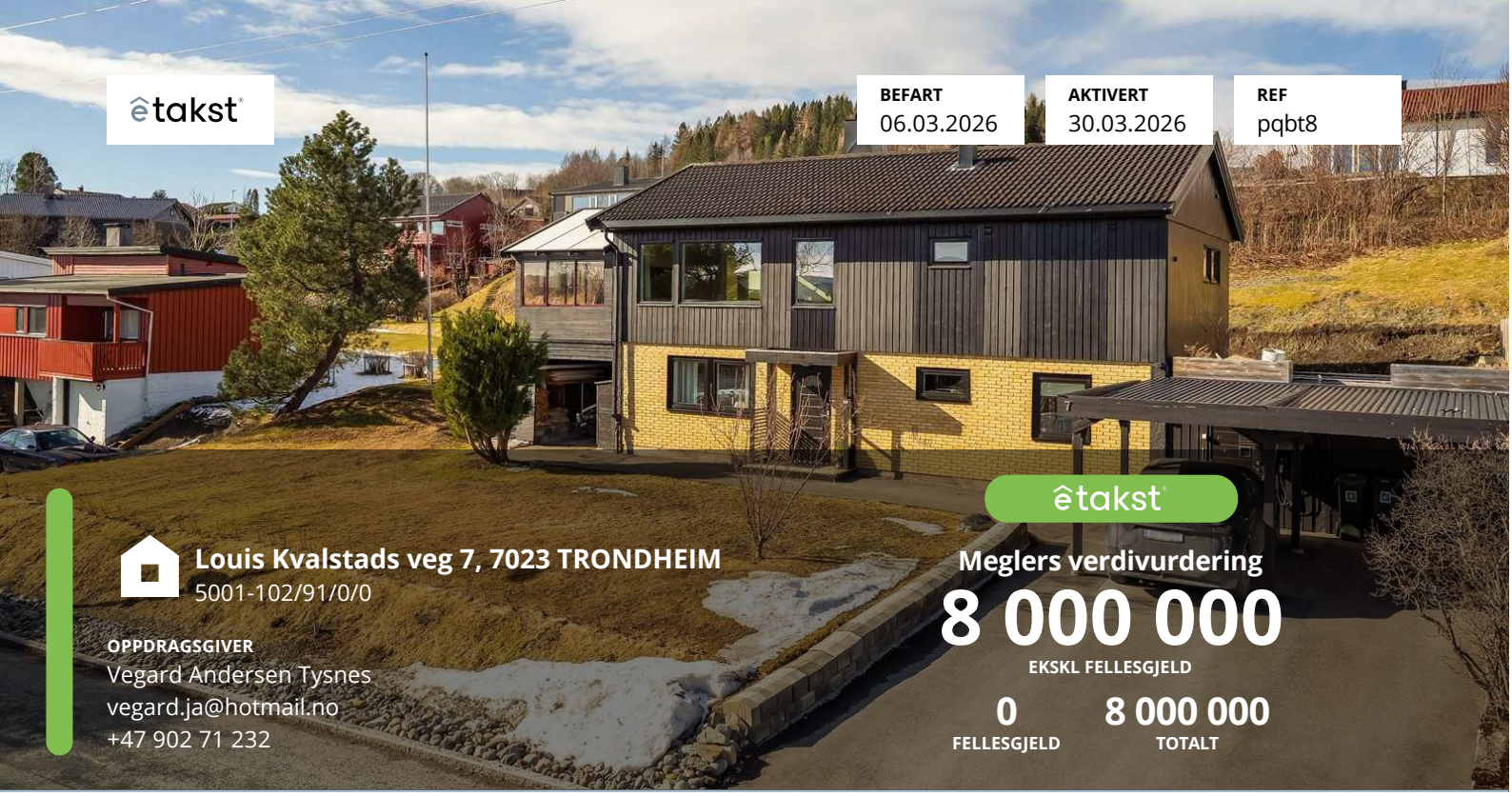
TRONDHEIM
Sak nr. 00689 | Behandlet 30.4.69
BYGNINGSRÅD

Mottatt
- 7 MAI 1969
Bygn. råd. j.nr. 660/69

Rev. tegning.

Boligadr. Hans Hanssens Kong Inges gt 43 — Byggeadr. Louis Kvakstads v. 7

A/S NORSK PRE-BO, SANDET. 2, TRONDHEIM		STEINKJERHUS – HADELANDHUS	
TYPE 103 +	FASADER	MÅL: 1:100	DATO 14-3 1968 ARK M.N.A.L HARALD GILDE
	HYBELLEILIGHET i SOKKEL	REV: 21. MARS. 1969 AV ING. HANS HANSSEN.	



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
06.03.2026	30.03.2026	pqbt8

Louis Kvalstads veg 7, 7023 TRONDHEIM

5001-102/91/0/0

OPPDRAGSGIVER
Vegard Andersen Tysnes
vegard.ja@hotmail.no
+47 902 71 232

etakst

Meglers verdivurdering

8 000 000

EKSKL FELLESGJELD

0	8 000 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	1 100 m2
Byggeår	1970
Soverom	3
Etasjer	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	163 m2	TBA	74 m2
BRA-b	11 m2	GUA	- m2
BRA-e	33 m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Gabriel Scotts Veg 41, 7023 Trondheim	21.06.2023	8 350 000	0	8 350 000	2019	157 m²
Vilhelm Krags Veg 1B, 7023 Trondheim	19.09.2023	10 800 000	-	10 800 000	2023	0 m²
Lillerydningen 25, 7027 Trondheim	11.01.2024	8 990 000	0	8 990 000	1986	301 m²

Flott og innholdsrik enebolig med glimrende beliggenhet i et etablert og barnevennlig boområde på Byåsen. Man nyter godt av ei romslig og solrik tomt på hele 1100 kvm med sol fra morgen til kveld. Boligen er omfattende renovert i perioden 2024-2025 og fremstår med en svært flott standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

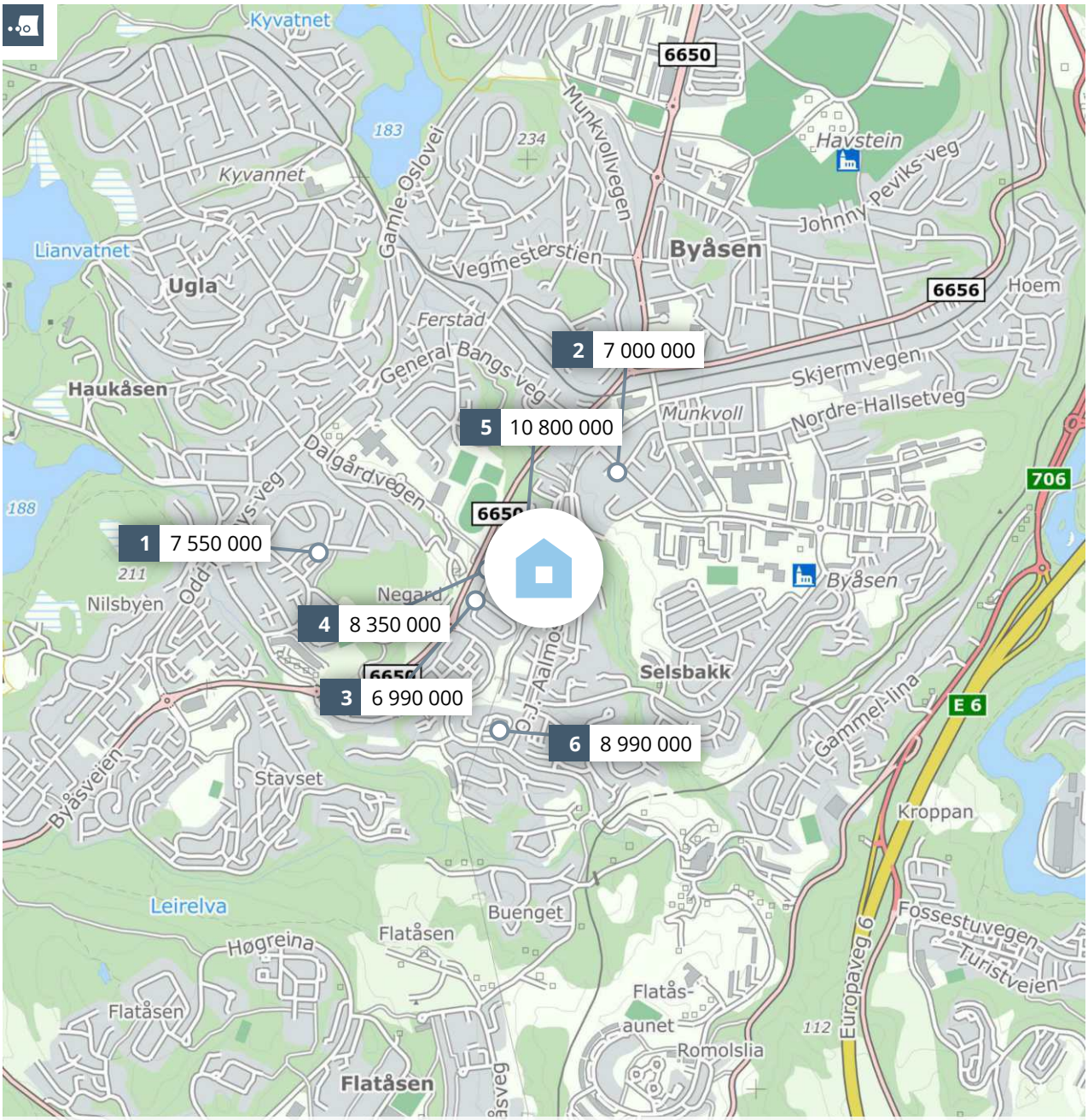
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

LOUIS KVALSTADS VEG 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 30.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Louis Kvalstads veg 7, 7023 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 102 BNR 91 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS GROVA

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	49 080
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	163 m²	33 m²	11 m²	74 m²	- m²	- m²
Tomt					1 100 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kystadvegen 30				19.03.2026	6 950 000	**7 550 000**	0	7 550 000	**53 929**
	140 m²	1994	548 m²	3 sov						
2	Arnt Smistads veg 25				23.10.2025	7 750 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**42 169**
	166 m²	1955	1 360 m²	3 sov						
3	Olav Nygards veg 5 A				26.11.2025	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**28 531**
	245 m²	1984	842 m²	4 sov						
4	Gabriel Scotts veg 41				21.06.2023	8 250 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**53 185**
	157 m²	2019	530 m²	4 sov						
5	Vilhelm Krags veg 1 B				19.09.2023	-	**10 800 000**	-	10 800 000	**-**
	0 m²	2023	525 m²	- sov						
6	Lillerydningen 25				11.01.2024	7 470 000	**8 990 000**	0	8 990 000	**29 867**
	301 m²	1986	785 m²	8 sov						

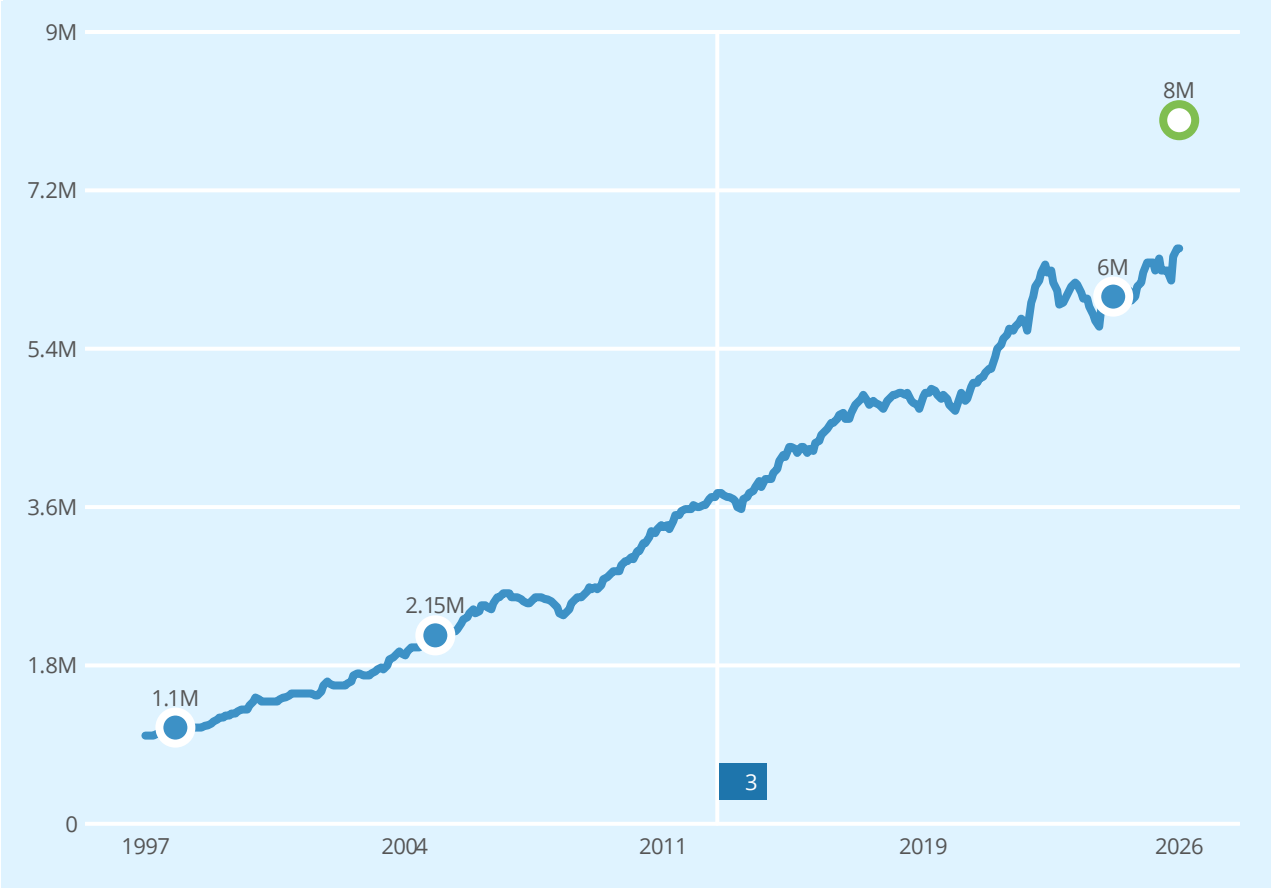
Flott og innholdsrik enebolig med glimrende beliggenhet i et etablert og barnevennlig boområde på Byåsen. Man nyter godt av ei romslig og solrik tomt på hele 1100 kvm med sol fra morgen til kveld. Boligen er omfattende renovert i perioden 2024-2025 og fremstår med en svært flott standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.04.2024	07.05.2024	26.07.2024	6 490 000	6 000 000	0	6 000 000	4
20.04.2005	18.05.2005	19.07.2005	2 190 000	2 150 000	-	2 150 000	
11.02.1998		11.02.1998	-	1 100 000	-	1 100 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er betydelig oppgradert siden sist omsetning

Eneboliger til salgs i 7023 TRONDHEIM nå

4
eneboliger til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 418 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Eneboliger solgt i 7023 TRONDHEIM siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

7 306 000 Salgspris i snitt
7 289 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

49 080 Louis Kvalstads veg 7
Totalpris 8 000 000

40 356 Midtbyen bydel i snitt siste 12 mnd

38 157 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Louis Kvalstads veg 7, 7023 Trondheim
Gnr. 102, Bnr. 91, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260086

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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