

BYÅSEN

Louis Kvalstads veg 1



Velkommen til  
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Eskil Wahl ønsker velkommen til Louis Kvalstads veg !



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 990 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

194 740,-

BYGGEÅR

1965

TOTALPRIS

7 184 740,-

ENERGIKLASSE

E

BRA-I/BRA TOTAL

205/261 kvm

TOMTEAREAL

1340.6 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Eskil Wahl


Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[eskil.wahl@emera.no](mailto:eskil.wahl@emera.no)

+47 970 54 433

Eskil har mange års erfaring i bransjen og er en trygg, solid megler med høy faglig integritet. Som vår daglige leder sørger han for kvalitet i alle ledd og skaper trygghet for både kunder og kollegaer. Eskil har som mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.





# Innholdsrik enebolig med rolig og barnevennlig beliggenhet | Egen utleiedel | 1340 kvm tomt | Flotte, solrike uteområder

Esquil Wahl v/ Emera Eiendomsmeiling ønsker velkommen til Louis Kvalstads veg 1!

Flott og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Byåsen. Eiendommen ligger på en stor og solrik tomt på rundt 1,3 mål og byr på terrasser på totalt ca. 67 kvm med svært gode solforhold fra morgen til kveld.

Boligen inneholder to stuer, fire soverom og to bad, og har en sokkelleilighet med egen inngang og intern adkomst. Eiendommen har stor hage med gode lekemuligheter, hagehytte, samt dobbeltgarasje med loft. Området er rolig med nærhet til skoler, barnehager, butikk og flotte turmuligheter i Bymarka.

#### Høydepunkter

- Egen utleiedel
- Tomt på ca. 1,3 mål
- Terrasser på totalt ca. 67 kvm
- 4 soverom, 2 stuer og 2 bad
- 3 peiser og 2 varmpumper



Store vindusflater i flere  
himmelretninger sørger for rikelig med  
naturlig lysinnslipp til stuen.





I stuen har man åpen peis som varmer godt på kaldere dager.







Det er god plass til å innrede med stor spisegruppe mellom stue og kjøkken.





Romslig og tidløst kjøkken med profilerte fronter som gir et klassisk og innbydende uttrykk.

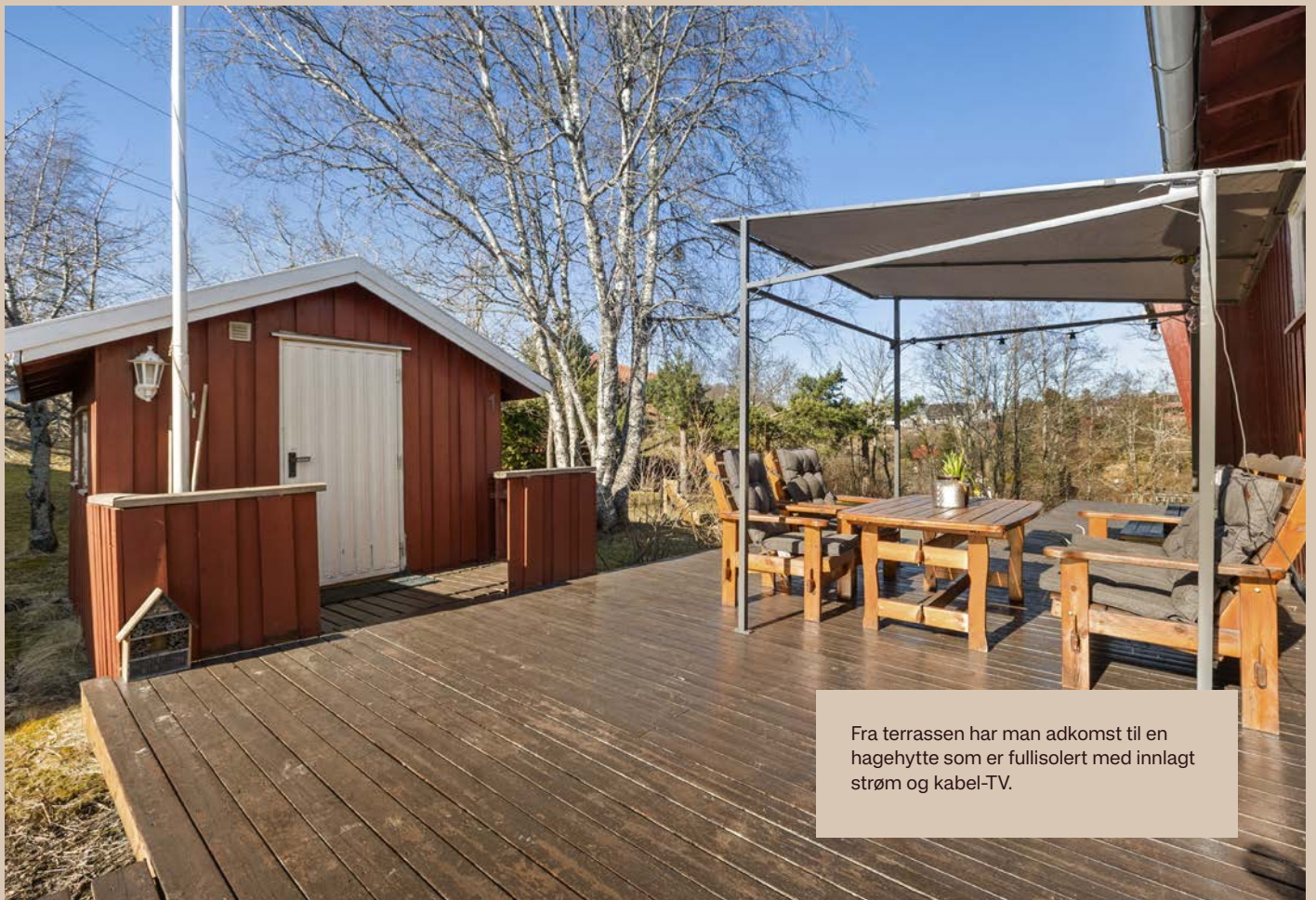


Fra kjøkkenet har man flott utsikt mot nærliggende boliger og naturområder.



Kjøkkenet er godt utstyrt med rikelig skap- og skuffeplass samt gode benkeoverflater.





Fra terrassen har man adgang til en hagehytte som er fullisolert med innlagt strøm og kabel-TV.



Terrassen strekker seg rundt flere sider av boligen, noe som gir mulighet til å nyte solen store deler av dagen.



Lyst baderom utstyrt med dusjhjørne, badekar, servanttinnredning og speil.



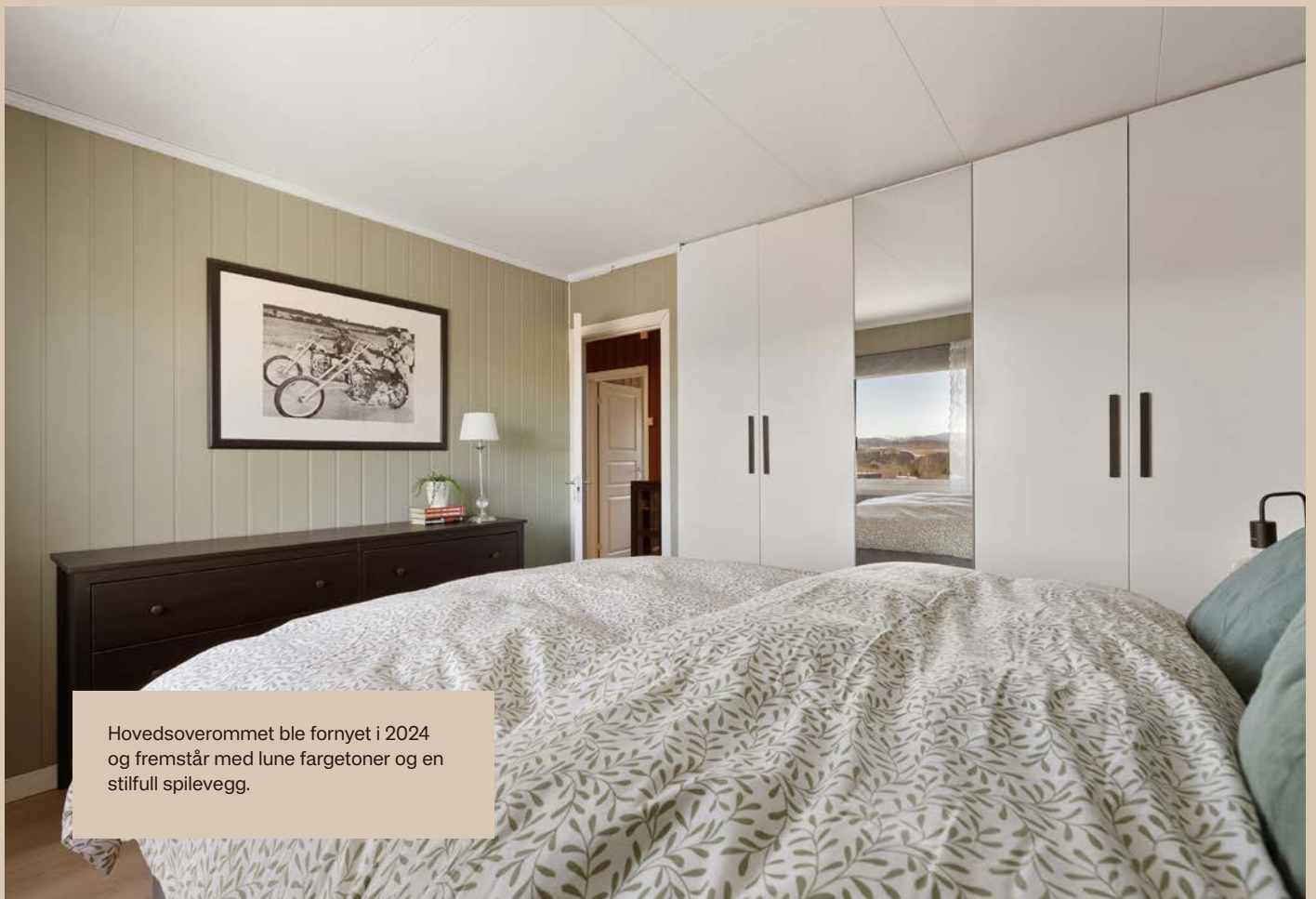
Den store servanttinnredningen sørger for godt med lagringsplass.



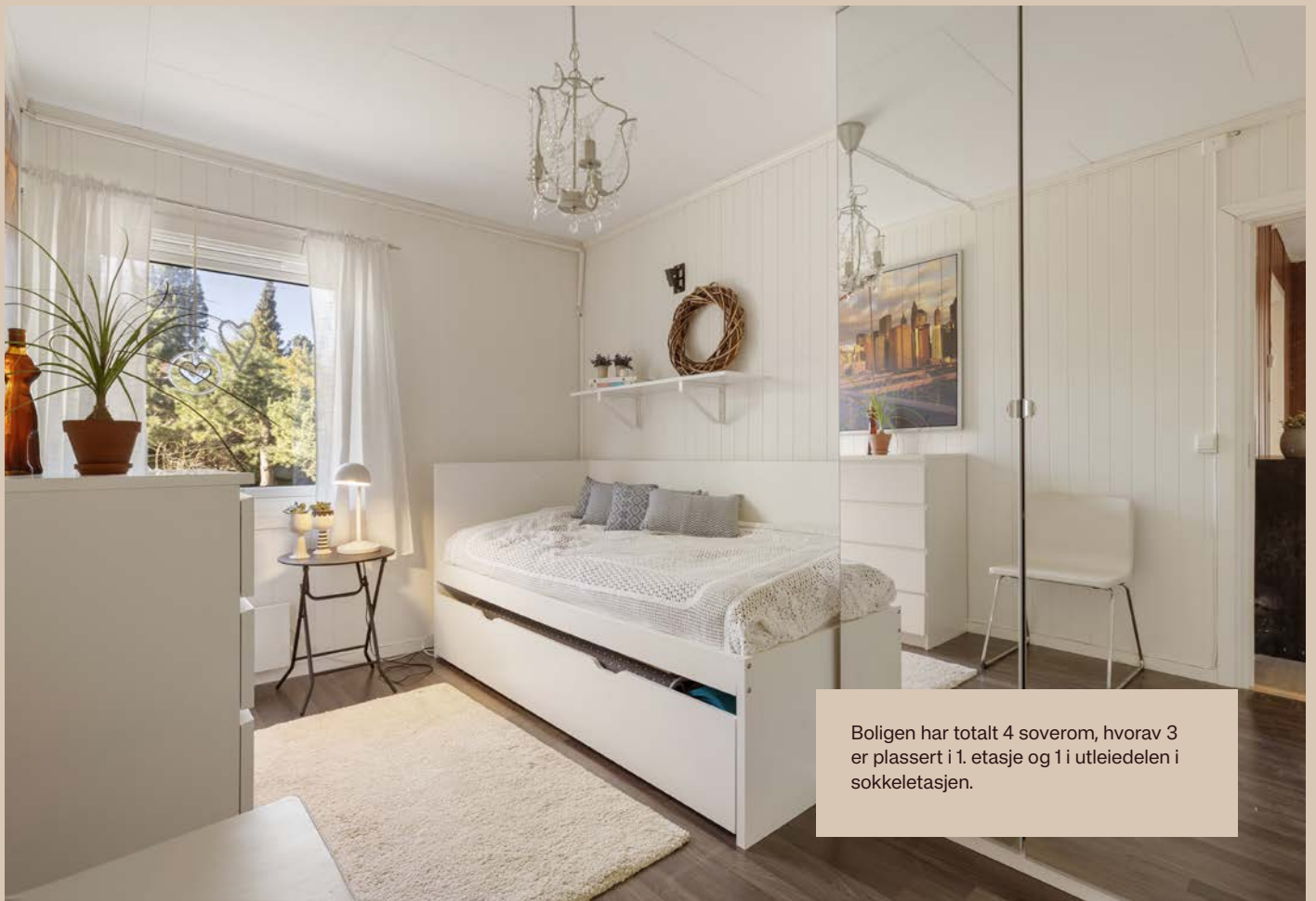
Like ved badet finner man et praktisk, separat toalettrom.



Hovedsoverommet måler 11,5 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Hovedsoverommet ble fornyet i 2024 og fremstår med lune fargetoner og en stilfull spilevegg.



Boligen har totalt 4 soverom, hvorav 3 er plassert i 1. etasje og 1 i utleiedelen i sokkeletasjen.



Soverommene kan enkelt innredes etter ønske og behov.



Fra 1. etasje er det trapp ned til en romslig gang med adkomst til vaskerom og bodareal.



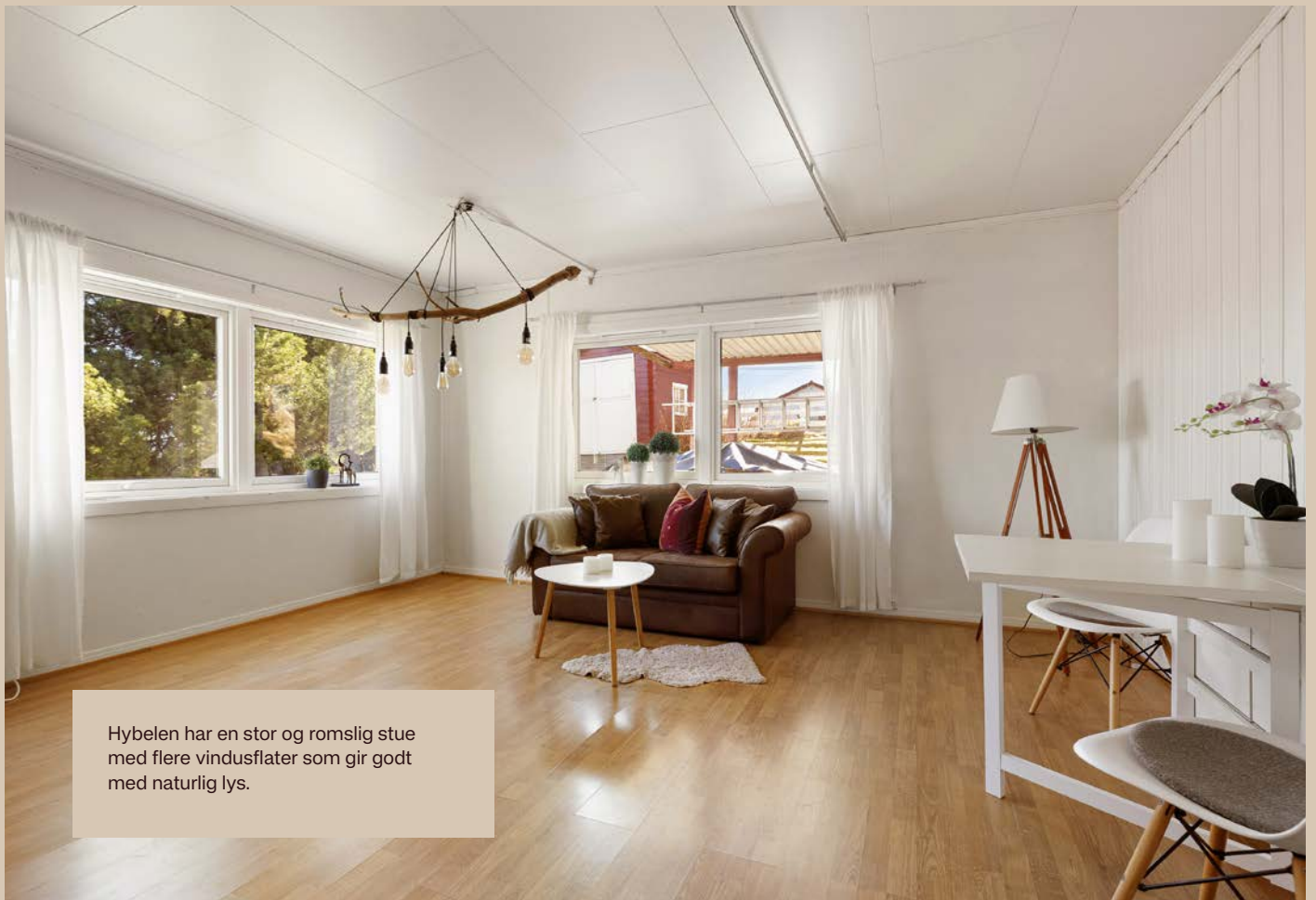
Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Store vindusflater gir rikelig med dagslys og flott utsikt mot hage og natur.



Sokkeletasjen har også peisovn som gir en lun og hyggelig atmosfære.



Hybelen har en stor og romslig stue med flere vindusflater som gir godt med naturlig lys.



Kjøkkenet ligger separat og fremstår lyst og tidløst med rikelig lagringsplass.



Soverommet måler 12,5 kvm og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Badet er utstyrt med toalett, dusj og servantinnredning.





Boligen ble oppgradert med nytt tak i 2010 samt nye dører og vinduer i 2011.



Boligen har en flott dobbeltgarasje oppført i 2018/2019, med rikelig bodplass og gode lagringsmuligheter.

# Plantegning



# Louis Kvalstads veg 1

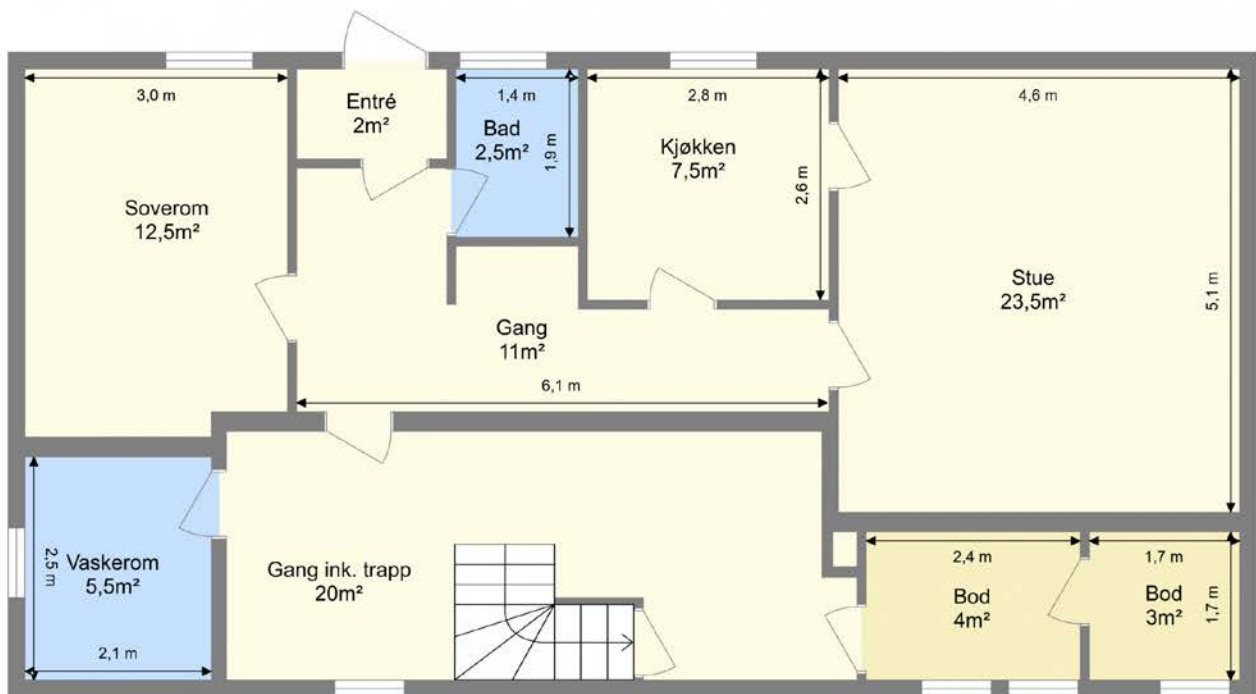
## 1. Etasje



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

# Louis Kvalstads veg 1

## Sokkel



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

LOUIS KVALSTADS VEG 1

# OM EIENDOMMEN



# LOUIS KVALSTADS VEG 1



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 6 990 000

## Omkostning kjøper

6 990 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

174 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

175 840 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

194 740 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 165 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

7 184 740 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 184 740

## Eiendomsskatt

Kr 8 833,- (2023)

Eiendomsskatten ble beregnet til kr. 8 833,- i 2023.

## Kommunale avgifter

Kr 20 896 (2025)

Informasjon: Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Fakturert beløp fra mars 2025 til februar 2026 var kr 20 896,-.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til kommunale avgifter og eiendomsskatt påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Hovedleiligheten har et årlig strømforbruk på ca. 20 600 kWh, mens sokkelleiligheten ligger på rundt 12 000 kWh. Eiendommen er i dag tilknyttet NTE Telekom.

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 901 312 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 605 247 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og

eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert, rolig og barnevennlig boområde på Byåsen. Området er kjent for sine trygge omgivelser og korte avstander til skole, barnehage og daglige servicetilbud, et ideelt sted for barnefamilier.

Det er meget gode kollektivforbindelser i nærområdet. Bussholdeplass i Arnt Smistads veg nås på ca. 6 minutters gange, mens Munkvoll trikkeholdeplass ligger ca. 12 minutters gange fra eiendommen. Med bil tar det ca. 17 minutter til Trondheim S, noe som gir en enkel pendlerhverdag.

Nærområdet byr på et solid oppvekstmiljø med flere skoler og barnehager innen kort avstand. Blant annet ligger Byåsen skole, Dalgård skole, Hallset skole, Ugla skole og Byåsen videregående skole i gang- eller sykkelavstand. Det samme gjelder flere barnehager som Dalgårdtunet, Skjermvegen og Solvangen barnehage.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres ved blant annet Bunnpris Rydningen og Kiwi Dalgård. Videre er det kort vei til Byåsen Butikksenter og øvrige servicetilbud.

For fritid og rekreasjon byr området på flotte turmuligheter, grønne friarealer, lekeplasser og balløkker i nærheten, noe som legger til rette for en aktiv livsstil for både små og store. Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, og Bymarka er lett tilgjengelig for lengre turer, enten det er til fots, på sykkel eller på ski. Haukvatnet og Lianvatnet ligger i kort avstand fra eiendommen og byr på flotte muligheter for bading.

## Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt/asfaltert gårdsplass.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1340.6 m<sup>2</sup>

Eiet tomt på ca. 1340,60 m<sup>2</sup>.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for garasje og støttemur, datert 08.07.2019.

- Byggetillatelse for oppføring av terrasse, datert 20.10.1977. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på at frittstående bod og lekestue er byggemeldt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, datert 1964. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens situasjon.

- Terrassen er utvidet utover det som er godkjent i byggetillatelse fra 1977. En slik utvidelse er normalt søknadspliktig.

- Hobbyrom og flere boder i underetasjen er omgjort til gangareal. En slik endring er søknadspliktig.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

## Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

Sokkeletasje: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og to boder.

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og toalett.

Terrasse på totalt ca. 67 m<sup>2</sup>.

Eiendommen har en frittstående garasje på ca. 44 m<sup>2</sup> med loft, en bod på ca. 5 m<sup>2</sup> og en lekestue på ca. 7 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 205 m<sup>2</sup>

BRA - e: 56 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 261 m<sup>2</sup>

TBA: 67 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 99 m<sup>2</sup> Entre, to ganger, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup> to ganger, tre soverom, vindfang, bad, toalett, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

67 m<sup>2</sup> Terrasse

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m<sup>2</sup> Garasje

## Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod (Utvendig bod)

## Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Lekestue

## Ikke målbare arealer

Loft på garasje har 14 m<sup>2</sup> ikke måleverdig areal (ALH) på grunn av lav himlingshøyde.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Gua loft garasje er ca. opplyser takstmann.

Det gjøres oppmerksom på at garasje, bod og lekestue er medregnet i det totale BRA.

## Standard

Velkommen hjem!

Vindfang / entré

Boligen har et romslig og innbydende vindfang som leder videre inn i en praktisk gang med gode oppbevaringsmuligheter for sko og yttertøy. Planløsningen gir et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk.

Stue (1. etasje)

Hovedstuen er romslig og lys med store vindusflater i flere himmelretninger som gir rikelig med naturlig lys. Med en gulvflate på ca. 35,5 kvm er det god plass til å innrede i flere soner med både sofagruppe og spiseplass. Stuen har åpen peis som skaper en lun og

hyggelig atmosfære på kjøligere dager. Fra stuen er det utgang til store terrasser på til sammen ca. 67 kvm med svært gode solforhold fra morgen til kveld.

Kjøkken (1. etasje)

Romslig og tidløst kjøkken med profilerte fronter som gir et klassisk og innbydende uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med rikelig skap- og skuffeplass samt gode benkeoverflater. Her er det naturlig plass for stor spisegruppe mellom stue og kjøkken. Fra kjøkkenet har man flott utsikt mot nærliggende boliger og naturområder.

Terrasse og uteområder

Eiendommen byr på romslige terrasser på totalt ca. 67 kvm som strekker seg rundt flere sider av boligen. Dette gir svært gode solforhold og mulighet til å nyte solen store deler av dagen. Fra terrassen er det adkomst til en hagehytte som er fullisolert og har innlagt strøm og kabel-TV. Uteområdene består ellers av en stor og flott hage med rikelig boltreplass for hele familien.

Bad (1. etasje)

Lyst og romslig baderom utstyrt med dusjhjørne, badekar, servantinnredning og speil. Den store innredningen gir godt med lagringsplass. Like ved badet finner man et praktisk, separat toalettrom.

Soverom (1. etasje)

Boligen har tre soverom i 1. etasje. Hovedsoverommet måler ca. 11,5 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet ble fornyet i 2024 og fremstår med lune fargetoner og stilfull spilevegg. De øvrige soverommene kan enkelt tilpasses etter behov, enten som barnerom, gjesterom eller kontor.

Trapperom / gang

Fra 1. etasje er det trapp ned til sokkeetasjen med adkomst til hybel, vaskerom og boder. Gangarealene gir god oppbevaringsplass og en praktisk intern forbindelse mellom etasjene.

**Sokkeletasje / utleiedel****Stue (hybel)**

Romslig stue på ca. 23,5 kvm med flere vindusflater som gir godt lysinnslipp. Stuen har peisovn som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære, og det er god plass til å møblere i flere soner.

**Kjøkken (hybel)**

Separat kjøkken som fremstår lyst og tidløst med rikelig skaplass og gode arbeidsflater.

**Soverom (hybel)**

Soverommet måler ca. 12,5 kvm og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

**Bad (hybel)**

Badet er utstyrt med toalett, dusj og servantinnredning.

**Vaskerom og boder**

Praktisk vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

**Garasje og øvrige bygg**

Eiendommen har en frittstående dobbeltgarasje på ca. 44 kvm oppført i 2018/2019. Garasjen har rikelig med bodplass og loft med både innvendig og utvendig adkomst. I tillegg medfølger frittstående bod på ca. 5 kvm og hagehytte på ca. 7 kvm.

**Teknisk / oppgraderinger**

Boligen er oppgradert med blant annet nytt tak i 2010, nye dører og vinduer i 2011, samt nye vedovner, ny varmepumpe i sokkeletasjen og åtte nye kjellervinduer i 2019. Ny varmepumpe i hoveddel ble installert i 2025. Hovedsoverommet ble fornyet i 2024. I tillegg ble to soverom og sokkelgangen pusset opp i 2012 og 2015. Det ble oppført ny dobbeltgarasje, asfaltert vei og gårdsplass, samt utført drenering i 2018-2019.

Hvitevarer: Selger opplyser at det følger med komfyr og oppvaskmaskin x 2.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Ole Gunnar Bye

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Firmanavn: Fossen Mur AS

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Sigurd Flessen  
Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Ny membran rundt våtromsonen ny mansjett og slukrist.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Byggemeldt til TK i 1998.

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

Ja. Før vi la ny drenering i 2018-2019.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Carleif og Lefstad, ES-Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser

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

Ja. Av det lokale E-verket.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Garasje Alti bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ny dobbeltgarasje

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010-2011

Firmanavn: Andes Garberg, Rolandsens betongservice

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer og tak

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. Sokkelleilighet med egen inngang 65 m2.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Godkjent før jeg kjøpte huset i 1997.

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

SAMSVARSEKLÆRING:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen, og at den fås ved å bruke QR kode i sikringssskap. Det er utført arbeid i 2019, se QR kode i sikringssskap for utfyllende info. Det tas forbehold om at det kan være

utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler med TG3:

- Rom under terreng | Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det er synlige fuktskader i overflater.

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes slik at muren får stå fritt eksponert. Kostander er begrenset til riving. Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Bad sokkel - Sanitærutstyr | Det er svelling på innredningen. Fuktskade i servantskap bør utbedres. Kostnadsestimat sanitærutstyr: Under 20 000.

Bygningsdeler med TG2:

- Drenering | Det mangler stedvis topplist. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Det kan blant annet stamme fra kapillært opptrekk fra grunnen da det ikke var vanlig å benytte fuksikring under gulvstøp. Dreneringen som ikke er oppgradert har usikker gjenværende levetid og funksjon. Det anbefales å etablere topplist for optimal fuksikring. Det er påregnelig med oppgradering av dreneringen som ikke er byttet i 2018- 2019 ca. 3m.

- Grunnmur og fundament | Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss. Det registreres mindre riss/ sprekker i grunnmur.

- Balkong, terrasse, plattning | Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Det registreres skjevheter i søyler og fundament. Det registreres slitte terrassebord.

- Vinduer og dører | Karmer er værslitte på eldre vinduer og skyvdr. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Vindu med isolerglass over 35år har økt risiko for punkteringer.

- Yttervegger | Kledningen er stedvis værslitt. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

- Etasjeskille og gulv på grunn | Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe

underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

- Ildsted/Skorstein | Pipa har oversteget halvparten av forventet brukstid og har usikker gjenværende brukstid.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen har skade på dekkside v/kjøleskap etter fukt.

- Avløpsrør | Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert, opplyses å være byttet i 2018 ved oppgradering av dreneringen. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger | Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/ kjøkken.

- Varmesentral sokkel | Med bakgrunn i utgått garanti er det usikker gjenværende brukstid på varmepumpe.

- Varmtvannsbereder | Beredere er plassert i kjøkkenbenkene og er ikke tilgjengelig for kontroll. Beredere opplyses å være fra 2003.

- Bad 1.etasje - Overflater | Det er tilnærmet flatt gulv ved dusjen og vann renner utover ved dusjing. Det måles høydeforskjell på 20mm fra sluk til topp gulv ved dør. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svulle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Flere flis er skadet / sprukket.

- Bad 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk | Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Det er ikke synlig tetting rundt avløpsrør til badekar. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

- Bad 1.etasje - Sanitærutstyr | Det er svelling på innredningen.

- Bad 1.etasje - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

- Bad sokkel - Overflater | Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

- Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk | Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

- Bad sokkel - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

- Vaskerom | Det er ikke tettesjikt på rommet og rommet er ikke i henhold til krav for våtrom. Det måles fall til sluk og eventuelt lekkasje vann vil ledes til sluk. Sluket er ett eldre støpejernsluk. Det er ikke mulig med hulltaking pga. tilstøtende vegger i mur. Det indikeres forhøyde fuktverdier på gulv og nedre del av vegg i rommet, dette kan blant annet stamme fra kapillært opptrekk og

kondensering.

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendig trapp - Rekkverk og håndløper | Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga. lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Det mangler rekkverk på nedre del av trappa.

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

Opplyttingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Louis Kvalstads veg 1, 7023 TRONDHEIM

Gnr. 102, bnr. 85, ideell andel 1/1  
i Trondheim kommune.

### Selger

Hanne Solberg og Steinar Flessen

### Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 91494307

## Energiklasse

E

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

## Oppvarming

Oppvarming med varmepumper og elektrisitet. Boligen har også åpen peis og vedovn.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til hus 1. etg ev. med sokkel etter reguleringsplan r0202a

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggesone 3 og bebyggelse og anlegg - framtid.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

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

5001/102/85:

02.11.1964 - Dokumentnr: 103216 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen.

24.08.1973 - Dokumentnr: 11535 - Skjønn

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Ingen erstatning til d.e.

03.09.1976 - Dokumentnr: 12862 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder tilbygg 2 m fra felles tomtegrense.

26.08.1964 - Dokumentnr: 9743 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:102 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 224692 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:102 Bnr:85

03.09.1976 - Dokumentnr: 12863 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:102 Bnr:87

Gjelder rett til å nytte en del av d.e. i nordøstre hjørne til adkomst.

Det er tinglyst en erklæring på eiendommen som gir naboen (gnr/bnr 102/87) tillatelse til å føre opp tilbygg nærmere enn 4 m fra vår felles grense.

Det er tinglyst en erklæring på eiendommen som gir denne eiendommen (gnr/bnr 102/85) rett til å benytte en del av tomtens (gnr/bnr 102/87) nordøstre hjørne til adkomst.

Erklæringene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen har en godkjent utleiedel, som innebærer at den er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en egen, selvstendig boenhet.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeglere før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan

selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene

fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 69 900,00  
 Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00  
 Markedspakke kr 20 000,00  
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00  
 Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00  
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 000,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 153 290,00. Dette inkluderer både

vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[eskil.wahl@emera.no](mailto:eskil.wahl@emera.no)

Tlf: 970 54 433

## Ansvarlig megler

Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[eskil.wahl@emera.no](mailto:eskil.wahl@emera.no)

Tlf: 970 54 433

## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

15.04.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige

foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LOUIS KVALSTADS VEG 1

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260045	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Flessen	Hanne Solberg
Gateadresse	
Louis Kvalstads veg 1	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7023
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	91494307

Document reference: 05260045

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SF, HS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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
- 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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 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  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny dobbeltgarasje 2018. Vinduer og tak 2010 2011

Arbeid utført av

Garasje Alti bygg og Andes Garberg, Rolandsens betongservise. Vinduer og tak

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sokkelleilighet med egen inngang 65 m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Godkjent før jeg kjøpte huset i 1997

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

Nei  Ja

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

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

## 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 egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Flessen	ab9d5b36572c831d69c06 4fe91c7fa4eff280248	13.03.2026 19:16:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Solberg	7d62fa5f7cf8180357024e a2c2751681761d16a1	13.03.2026 19:14:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260045

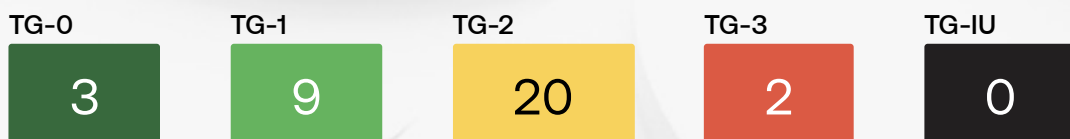
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Louis Kvalstads veg 1 7023 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1964
Enebolig BRA:	205 m <sup>2</sup>
Enebolig BRA-i:	205 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	261 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	205 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	27.3.2026 (Gyldig til 27.3.2027)

## Samlet vurdering



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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41062>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG3 er satt med bakgrunn i synlige skader.
Våtrom: Bad sokkel - Sanitærutstyr	TG3 er satt pga. fuktskader på innredningen.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 er satt med bakgrunn i manglende topplst og alder på deler av dreneringen.
Grunnmur og fundament	TG2 er satt med bakgrunn i avskallinger og riss/sprekker.
Balkong, terrasse, platting	TG2 er satt med bakgrunn i slitasje og skjevheter.
Vinduer og dører	TG2 er satt med bakgrunn i alder på enkelte vinduer, slitasje i karmen på skyvør og eldre vinduer.
Yttervegger	TG2 er satt pga. stedvis værslett/oppsprukket kledning og begrenset lufting.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 er satt med bakgrunn i knirk og målte skjevheter.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 er satt med bakgrunn i påvist skade.
Avløpsrør	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Vannledninger	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Varmesentral: sokkel	TG2 er satt pga. usikker gjenværende brukstid.
Varmtvannsbereder	TG2 er satt med bakgrunn i alder.
Våtrom: Bad 1.etasje - Overflater	TG2 er satt med bakgrunn i fallforhold ved sluk, sprekker i flisfuger, sprekker i flis, bom i flis og vindu i våtsone.
Våtrom: Bad 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt med bakgrunn i at membran ikke er ført under klemring, det er ikke synlig tetting rundt rør og alder på tettesjikt.
Våtrom: Bad 1.etasje - Sanitærutstyr	TG2 er satt pga. fuktskader på innredningen.
Våtrom: Bad 1.etasje - Ventilasjon	TG2 er satt pga. naturlig ventilering.
Våtrom: Bad sokkel - Overflater	TG2 er satt med bakgrunn i vindu i våtsone, riss i flisfuger, bom i flis.
Våtrom: Bad sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og slukløsningen.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad sokkel - Ventilasjon	TG2 er satt pga. naturlig ventilering.
Vaskerom	TG2 er satt med bakgrunn i rommets oppbygging uten tettesjikt, fuktavvik og eldre sluk.

## Lovlighet / HMS

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga. lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Det mangler rekkverk på nedre del av trappa.

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 tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**24.3.2026**

Rapportdato  
**27.3.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Steinar Flessen**  
Navn: **Hanne Solberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**  
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Ole Gunnar Bye**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**  
Tittel: **Takstingeniør**  
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **45479696**  
Epost: **ogb@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



### Informasjon om boligen

Adresse: **Louis Kvalstads veg 1, 7023 Trondheim**

Kommunen: **5001** Gårdsnr: **102** Bruksnr: **85** Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: **1964**  
Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Tiitak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Taktekking, renner og nedløp.	Nei
2011-	Byttet alle dører 2011. Byttet 8 vinduer i 1.etasjen 2011. Bytte vinduer fremside sokkel	Nei
2019	2011. Byttet vinduer bakside sokkel 2019.	

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	205	205	0	0	67
Garasje	44	0	44	0	0
Bod	5	0	5	0	0
Lekestue	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>261</b>	<b>205</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>67</b>

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	99	99 Romfordeling: Entre, 2 ganger, bad, soverom, stue, kjøkken, vaskerom og 2 boder.	0	0	0
1. etasje	106	106 Romfordeling: Vindfang, 2 ganger, 3 soverom, bad, toalett, stue og kjøkken.	0	0	67
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67</b>

## Bygning: Garasje

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44 Romfordeling: Garasje	0	0
Loft	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	14	0	14
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

### Bygning: Bod

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5 Romfordeling: Bod	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Bygning: Lekestue

#### Hovedareal

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

### Kommentar til arealberegning

Gua loft garasje er ca.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  Drenering rundt store deler av boligen opplyses å være fra 2018/2019, mangler ca. 3m ved bod/stue i sokkel.	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler stedvis topplst. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Det kan blant annet stamme fra kapillært optrekk fra grunnen da det ikke var vanlig å benytte fuktsikring under gulvstøp. Dreneringen som ikke er oppgradert har usikker gjenværende levetid og funksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere topplst for optimal fuktsikring. Det er påregnelig med oppgradering av dreneringen som ikke er byttet i 2018- 2019 ca. 3m.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.  
Det registreres mindre riss/sprekker i grunnmur.

**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.  
Det anbefales å pusse muren der pussing har skallet av.

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Lagt flis på gulv og malte yttervegger på bod i 2026.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det er synlige fuktskader i overflater.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes slik at muren får stå fritt eksponert. Kostander er begrenset til riving.	
<b>Kostnadsestimert</b>	<b>Under 20 000</b>

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
T	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Det registreres skjevheter i søyler og fundament. Det registreres slitte terrassebord.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve skyvdør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i sokkel og flere i 1.etasje er fra 2011. Vindu ved trapp er fra 2018. Ytterdører fra 2011. Arbeidet er utført av AZ Bygg AS	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Karmen er værslitte på eldre vinduer og skyvdør. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Vindu med isolerglass over 35år har økt risiko for punkteringer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Kledningen er stedvis værslitt. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyses å være byttet i 2010. Arbeidet er utført av AZ Bygg AS	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik registreres.	

## 6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Ikke mulig å kontrollere pga. tildekking med beslag.	
Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?	Nei
Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?	Nei
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-1</b>
Ingen synlige avvik registreres.	

## 6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nehøyninger 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 treskadeinsekter?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres fuktmerker ved pipe, det måles ikke fukt ved befaringen, fuktmerkene vurderes derfor å skyldes eldre forhold og ikke er ett pågående problem.	

## 6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyses å være oppgradert i 2010. Arbeidet er utført av AZ Bygg AS	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
I gang ved trapp i sokkel svikter gulvet stedvis ved belastning, tiltak må påregnes.	

## 6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis, Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
Pipa har oversteget halvparten av forventet brukstid og har usikker gjenværende brukstid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Erfaringsmessig er det behov for rehabilitering med tanke på alder på pipa.	

## 6.13 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Kjøkkeninnredningen har skade på dekkside v/kjøleskap etter fukt.	

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lokal utskifting anbefales.

#### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

## 6.14 Kjøkken: sokkel

#### 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

Ingen vesentlige skader registreres.

#### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

## 6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
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?	Ja
<p>Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå.</p> <p>Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.</p> <p>Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga. lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.</p> <p>Det mangler rekkverk på nedre del av trappa.</p>	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
<p>Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå.</p> <p>For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.</p>	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.16 Toalettrom

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

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert, opplyses å være byttet i 2018 ved oppgradering av dreneringen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.19 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, Skrusikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid i 2019, se QR kode i sikringsskap for utfyllende info.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Samsvarserklæring fås ved å bruke QR kode i sikringsskap.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det ble utført el-kontroll i 2008 med påfølgende utbedringer av anlegget. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Kurs fortegnelsen må oppdateres.	

## 6.20 Varmesentral: 1.etasje

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe fra 2026.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke relevant.	
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-0</b>
Ingen avvik registreres.	

## 6.21 Varmesentral: sokkel

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe fra 2018	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
Med bakgrunn i utgått garanti er det usikker gjenværende brukstid på varmpumpe.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

## 6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Beredere er plassert i kjøkkenbenkene og er ikke tilgjengelig for kontroll. Beredere opplyses å være fra 2003.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere varig tilgang til beredere for inspeksjon.	

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ingen tegn til at det er utilstrekkelig ventilering med dagens bruk.	

## 6.24 Våtrom: Bad 1.etasje

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyses å være oppgradert i 1998.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det er tilnærmet flatt gulv ved dusjen og vann renner utover ved dusjing. Det måles høydeforskjell på 20mm fra sluk til topp gulv ved dør. Vindu er plassert i våtsone. Karmist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne swelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskifting. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Flere flis er skadet / sprukket.	

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.  
Det er ikke synlig tetting rundt avløpsrør til badekar.  
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.  
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med badekar, dusjnise, servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-2**

Det er svelling på innredningen.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

#### 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.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Nei

**6.25 Våtrom: Bad sokkel****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? 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**

Vindu er plassert i våtsone.  
Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svulle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.  
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.  
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.  
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

Type sluk Støpejern

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? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.  
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Utstyrt med åpen dusj og servantskap.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-3**

Det er svelling på innredningen.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

## 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.

## 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 i åpen konstruksjon under kjøkkenskap. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

## Dokumentasjon

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

## 6.26 Vaskerom

## Beskrivelse

Flis på gulv og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

## Oppsummering

TG-2

Det er ikke tettesjikt på rommet og rommet er ikke i henhold til krav for våtrom. Det måles fall til sluk og eventuelt lekkasje vann vil ledes til sluk. Sluket er ett eldre støjernsluk. Det er ikke mulig med hulltaking pga. tilstøtende vegger i mur. Det indikeres forhøyde fuktverdier på gulv og nedre del av vegg i rommet, dette kan blant annet stamme fra kapillært opptrekk og kondensering.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales på generelt grunnlag å oppgradere rommet i henhold til krav for våtrom.

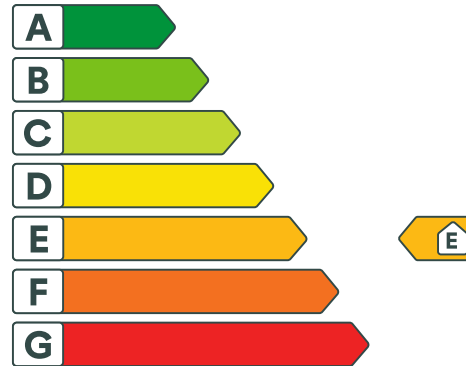
## 6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme



Adresse <b>Louis Kvalstads veg 1, 7023 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>26.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-275228</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>182386383</b>
Gårdsnummer <b>102</b>	Bruksnummer <b>85</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1964</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>205,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>205,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**255,00 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**264,20 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**58 292 kWh**



## Louis Kvalstads veg 1, 7023 TRONDHEIM



### Detaljering

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



## Louis Kvalstads veg 1, 7023 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### **Tiltak 8: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 9: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

### Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 24: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	102	85	0	0	Louis Kvalstads veg 1, 7023 TRONDHEIM

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1342.9m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r0202a	Reguleringsplan for deler av Selsbakk Nordre, Granmoen, Kystadheim, Nigard og Solheim (16.3.1962)

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0202b	Selsbakk Nordre, Granmoen m.fl., endret bebyggelsesplan. (17.3.1964)
r0202c	Endret bebyggelsesplan for Aalmos veg 25, 32, 34 og 36 (28.4.1964)
r0202h	Endret tomtegrense for Aalmos veg 25 og Louis Kvalstads veg 4 (27.5.1969)
r0202i	Fradeling av en boligtomt av eiendommen O.J. Aalmosveg 24 (7.6.1983)
r0202j	Deling av eiendommen O.J. Aalmosveg 23 (4.7.1984)
r0202k	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Ole Rølvaags veg 4 D (8.9.1988)
r0202l	Olav Nygards veg 28, 104/407

### BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

**PLANFORSLAG**

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Trondheim

## Matrikkelkart

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	102	85	0	0

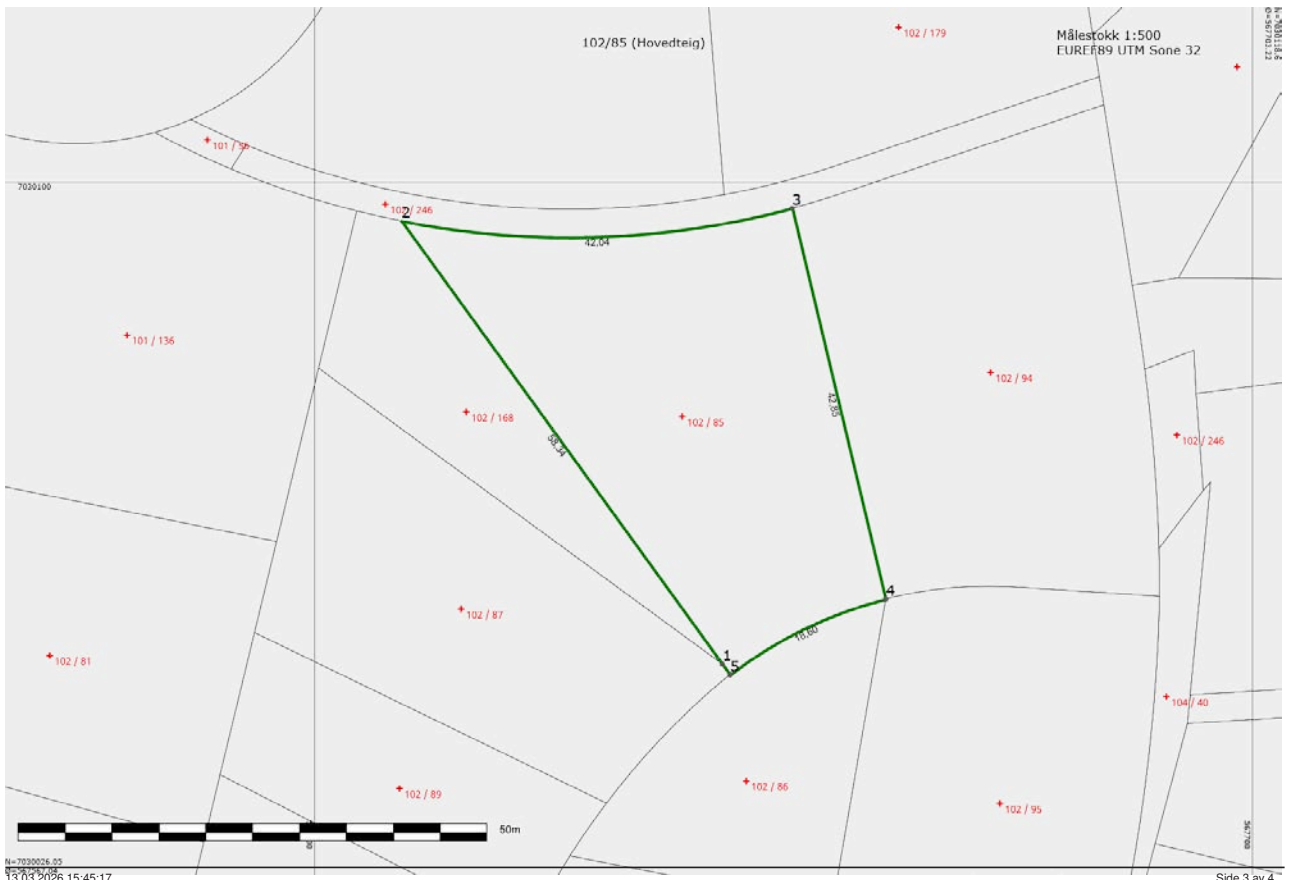
### Orientering om matrikkelkart

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.



13.03.2026 15:45:17

Side 2 av 4



**Areal og koordinater**

Areal: 1340,60

Arealmerknad:

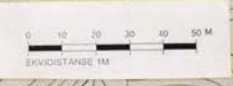
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7030074,96 Øst: 567639,25

**Ytre avgrensning**

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7030048,60	567643,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			58,34	Ikke hjelpelinje		11	
2	7030095,84	567609,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	93,00
			42,04	Ikke hjelpelinje		11	
3	7030097,19	567650,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			42,85	Ikke hjelpelinje		11	
4	7030055,53	567660,97	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	11	45,00
			18,60	Ikke hjelpelinje		11	
5	7030047,46	567644,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,41	Ikke hjelpelinje		11	

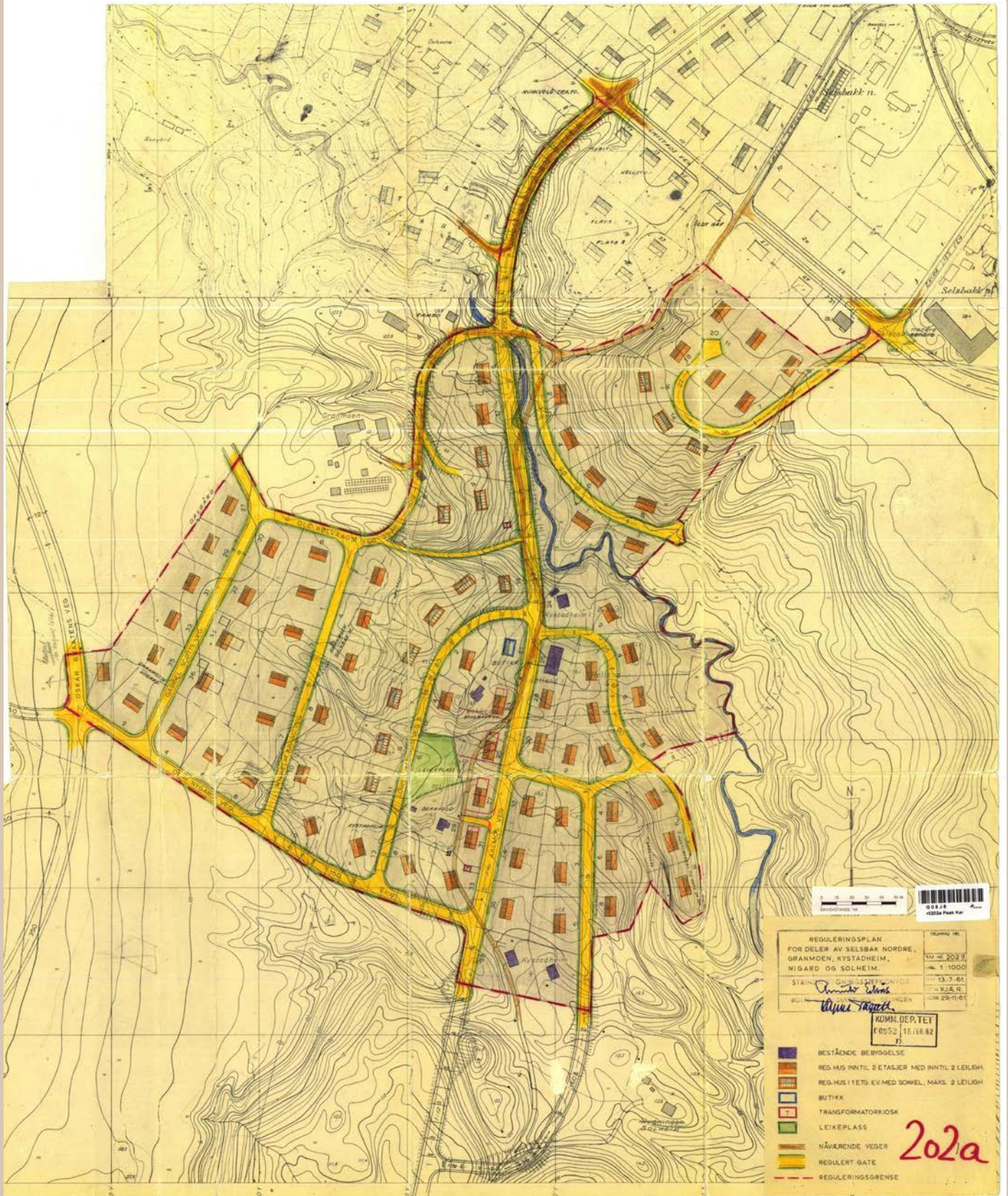
IN  
26

TRONDHEIM BYPLANKONTOR  
4. AUGUST 1966. M. 1:1000



TRONDHEIM BYPLANKONTOR  
4.8.1966





REGULERINGSPLAN  
 FOR DELER AV SELSBÅK NORDRE,  
 GRANMOEN, KYSTADHEIM,  
 NIGARD OG SOLHEIM.

STADT. PLAN. N. 1:1000  
 13.7.61  
 K.J.E.R.  
 29.11.61

ADM. DEP. TEI  
 15.10.62  
 7)

■ BESTÅENDE BEBRINGELSE  
 ■ REG. HUS INNTIL 2 ETASJER MED INNTIL 2 LEILIGH.  
 ■ REG. HUS 1 ETG. EV. MED SØKEL, MAKS. 2 LEILIGH.  
 ■ BUTIKK  
 ■ TRANSFORMATORKIOSK  
 ■ LEIKEPlass  
 ■ NÅVERENDE VESER  
 ■ REGULERT GATE  
 - - - REGULERINGSGRENSE

202a

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

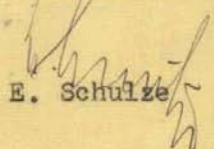
STRINDA KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR DELER AV SELSBAKK  
NORDRE - GRANMOEN - KYSTADHEIM - NIGARD OG SOLHEIM

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

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stad-  
festet vedtekter i tilknytning 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. distorets  
kontrollnr.

57 162



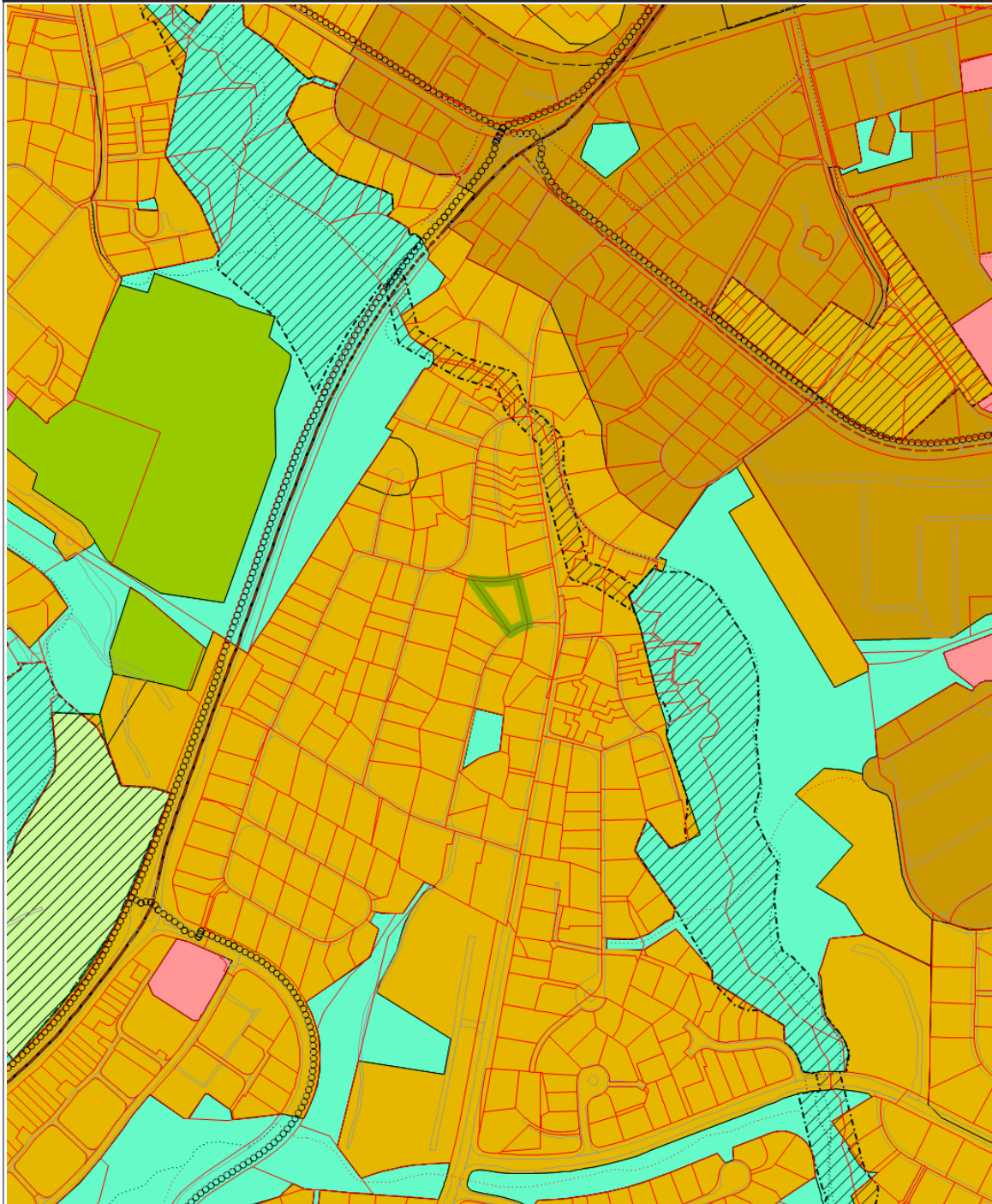
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel
















Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Louis Kvalstads veg 1 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	 Sporveg
 Kollektivtrase	 Framtidig kollektivtrase	 Hovedveg
 Hovedveg bru	 Framtidig hovedveg tunnel	 Hovedvegnett sykkel
 Byggesone 2	 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Idrettsanlegg	 Blå/grønnstruktur	 LNFR



Trondheim

## Reguleringsplaner

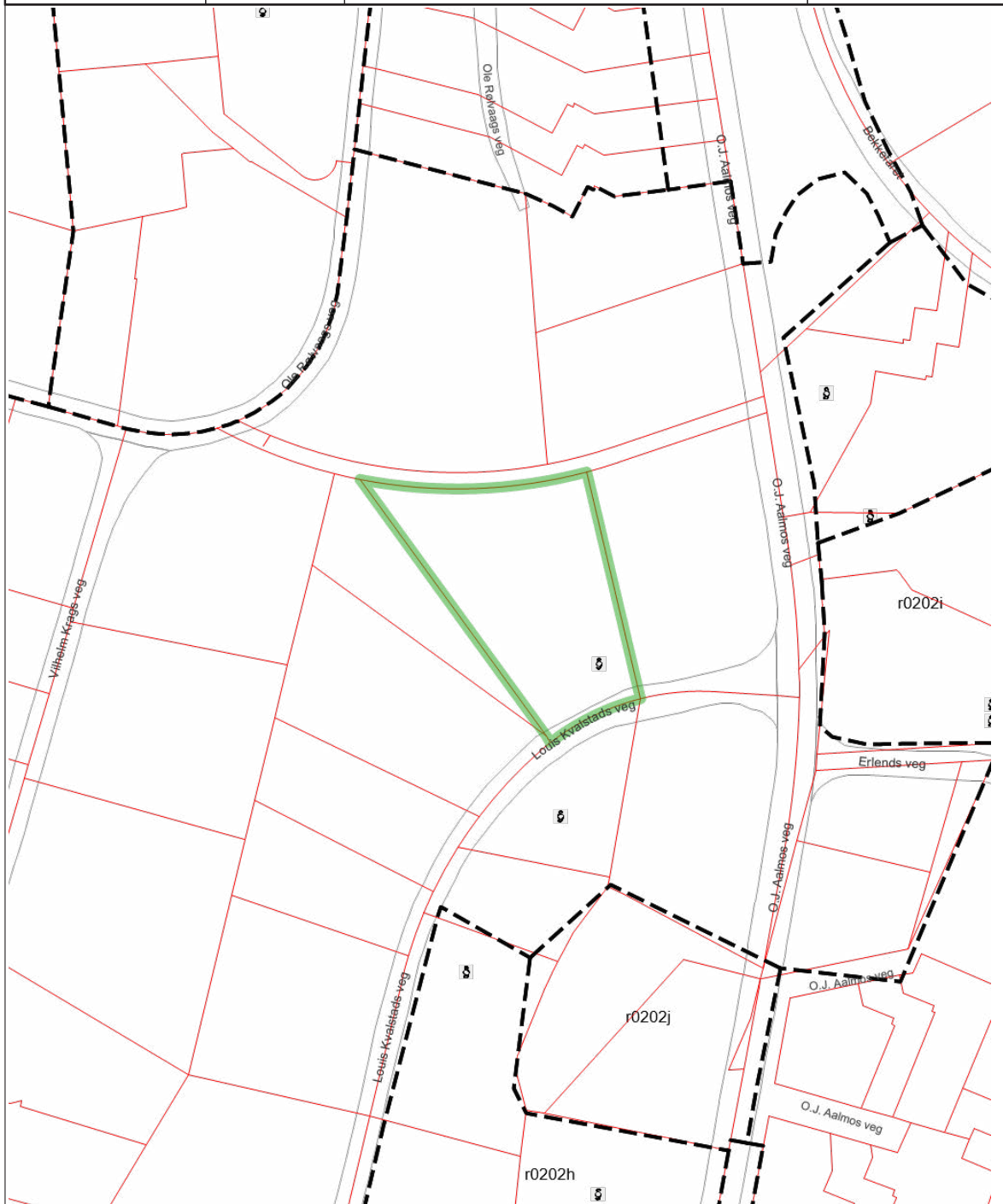
Eiendom: Gnr: 102 Bnr: 85 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Louis Kvalstads veg 1  
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

## Basiskart med stikkledning og tiltak

Eiendom: Gnr: 102 Bnr: 85 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Louis Kvalstads veg 1  
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
	Sti		Søknad om deling etter 2014 (linje)		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Trapp		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				

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 veier 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 plasseres 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.

-----ooOooOoo-----



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Steinar Flessen

Louis Kvalstads Veg 1  
7023 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Ruben Emanuelson	Saksnummer BYGG-18/83587 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Steinar Flessen	Dato 08.07.2019
---------------------------------------	---	----------------------------------	--------------------

## Louis Kvalstads veg 1, ferdigattest for garasje og støttemur

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 102/85/0/0, 102/85/0/0, 102/85/0/0  
Bygningsnummer: , 182386375, 300717896  
Ansvarlig søker: Steinar Flessen  
Tiltakshaver: Steinar Flessen  
Forhåndskonferanse:

### 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

Ruben Emanuelson  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

Kopimottaker:

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

### SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 01.07.2019.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. 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 følgende vedtak:

- *Louis Kvalstads veg 1, godkjent søknad om tiltak for garasje og støttemur med dokumentnr.: BYGG-18/83587-8.*

Videre viser Byggesakskontoret til brev datert 30.01.2019.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan dere 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 Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Klagefrist

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere 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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Steinar Flessen

Louis Kvalstads Veg 1  
7023 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Ruben Emanuelsen	Saksnummer BYGG-18/83587 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Steinar Flessen	Dato 29.11.2018
---------------------------------------	---	----------------------------------	--------------------

## Louis Kvalstads veg 1, godkjent søknad om tiltak for garasje og støttemur

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 102/85/0/0  
Bygningsnummer:

Ansvarlig søker: Steinar Flessen  
Tiltakshaver: Steinar Flessen  
Forhåndskonferanse:  
Vurdert dispensasjon: PLAN Byggegrense

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan r0202a etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen  
bygningssjef

Ruben Emanuelsen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

---

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

Dokumentnr.: BYGG-18/83587-8

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknaden 13.09.2018. Søknaden er komplettert 25.10.2018, 12.11.2018.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Revidert *situasjonsplan* og revidert tegning med navnet *plan, oppriss og snitt* mottatt 12.11.2018.

Søknaden gjelder riving av eksisterende garasje, etablering av ny garasje samt støttemurer.

### Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0202a-Reguleringsplan for deler av Selsbakk Nordre, Granmoen, Kystadheim, Nigard og Solheim stadfestet 16.03.1962. Eiendommen er regulert til boligformål.

### Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

### Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

### Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan r0202a. Da det ikke er vist byggegrense mot offentlig veg i reguleringsplan r0202a oppfattes veglovens avstandskrav som del av planen. Byggegrense blir da 7,5 meter fra regulert vegkant.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### Ansvarlig søkers vurdering

*Min eiendom Louis Kvalstads veg 1 omfatter et bolighus og en garasje. Garasjen er bygd omkring 1974 og fikk innvilget dispensasjon fra avstandskravet (7,5 m fra vegkant med åpning for skjønnsmessig plassering av garasje/uthus ref. reg.bestemmelsene pkt 2) da den ble bygd i 1974 av forrige eier.*

*Garasjen ligger ca 4,5 m fra tomtegrensa mi som er omtrent sammenfallende med senterlinje veg i Louis Kvalstads veg. Avstand fra garasjen til vegkant er ca 2 m. Avstand til nabos tomtegrense er 1,85m (kravet er min. 1,0 m).*

*Støttemuren – type betongblokkmur ligger i dag 0,11 m fra vegkant og 2,32 m fra tomtegrensa. Ny betongstøttemur er prosjektert 1,09 m fra vegkant og 3,37 m fra tomtegrensa i sør. Ny blokkmur i nord er prosjektert 4,11 m fra tomtegrensa.*

*Garasjen er i ferd med å rase sammen pga en sprekk i bærende Leca-vegg mot skråning ovenfor. Se vedlagte bilder. Det er derfor nødvendig med snarlig riving og oppsetting av ny garasje før vinteren. Foreslår ny dobbeltgarasje hvor avstand til vegkant og tomtegrense blir noe mindre enn tidligere. Henholdsvis 1 m til vegkant og 3,5 m til tomtegrense/senterlinje veg og 1,02 m fra nabogrense (krav min 1,0 m). Nabosamtykke fra (102/94) fikk jeg da jeg leverte nabovarsel. Dersom skriftlig samtykke kreves kan jeg ettersende det i løpet av uka. Det betyr at ny garasje kommer 1 m nærmere veg enn eks. garasje og 0,83 m nærmere nabogrense. Grunnforhold, stigning adkomstveg og tilgjengelig areal gjør det nødvendig å plassere den nye garasjen noe nærmere veg enn den gamle. Ber om snarlig behandling av disp.søknad, da jeg har innhentet pris fra entreprenør som er klar til å starte arbeidet i midten av november.*

#### Byggesakskontorets vurdering

Hensynet bak byggegrensen er å regulere eventuelle ulemper knyttet til bygging nær veg i forhold til friskt, vedlikehold av veg og plass til snøopplagring.

Byggesakskontoret ser at garasjen kommer noe nærmere veg. Eksisterende garasje som skal rives ble også godkjent i nærhet til veg og det har ikke vært problematikk i forhold til dette når det gjelder friskt, snøopplag og vedlikehold. Byggesakskontoret kan ikke se at problematikken for friskt vil gjøre seg gjeldende for den nye situasjonen heller. Bilistene vil ha god sikt ned mot krysset og sikten opp i Louis Kvalstads veg vil ikke bli påvirket av tiltaket. Frisikten ut fra avkjøringer både på nabotomt og egen eiendom vil fortsatt være ivaretatt selv om garasjen plasseres i nærhet til veg. Dette vil også gjelde for omsøkt støttemur som også bryter byggegrensen.

Boligområdet består av romslige tomter, med en varierende grad av luftighet langs veibanen. Byggegrensen er overskredet ved flere eiendommer i området, også ved omsøkt eiendom, men dette gjelder hovedsakelig ved etablering av garasjer/ eller annen bebyggelse som ikke omfatter boligformål. Vi finner dermed lignende tiltak i nærliggende område.

Byggesakskontoret kan ikke videre se at tiltaket (garasje og støttemur) vil komme i konflikt med snøopplag, vedlikehold av veg og friskt i denne konkrete saken.

Byggesakskontoret finner ingen ulemper ved å gi dispensasjon, hensikten med bestemmelsen er ivaretatt, og fordelene klart større. På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan r0202a.

#### **Byggeprosjektet**

Byggeprosjektet det søkes om gjelder riving av garasje, etablering av garasje samt støttemurer. Omsøkt garasje vil ikke være søknadspliktig. Da plasseringen bryter byggegrensen vil dette medføre at plasseringen er søknadspliktig mens selve bygget er unntatt søknadsplikt.

Eksisterende støttemurer som er i dårlig forfatning skal rives og det skal etableres nye støttemurer. Ny støttemur vil få større avstand til vegkant og situasjonen vil bli bedre enn hva tidligere situasjon var. Samtidig skal det etableres en ny blokkmur i nord med avstand 4,11 meter fra tomtegrensen. Byggesakskontoret har ingen videre merknad til byggesaken. Se også vurdering

under dispensasjon.

Vi forutsetter at tiltaket oppfyller de byggtekniske kravene til TEK10 og at kravene til konstruksjonssikkerhet særskilt blir ivaretatt. Byggesakskontoret forutsetter at eksisterende situasjon er godkjent.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

#### **Plassering og høydefastsettelse**

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

#### **Foretak med ansvarsrett**

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Vi forutsetter at øvrige involverte foretak erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes direkte til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker. Oppdatert gjennomføringsplan skal følge med enhver erklæring om ansvarsrett.

#### *Selvbygger*

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:  
Steinar Flessen for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen alle funksjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen alle funksjoner, tiltaksklasse 1

Steinar Flessen har sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. Byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8. Dette ved bruk av egen utdanning og/eller praksis og ved bruk av innleid foretak.

**Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.**

#### **GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

### **Gebyrer og avgifter**

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

### **Ildsted**

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

### **Tilsyn**

Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

### **Vilkår for tillatelsen**

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

### **Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

[www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse](http://www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse).

## **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

### **Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### **Hvem kan dere 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 Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### **Klagefrist**

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

### **Rett til å kreve begrunnelse**

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

### **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

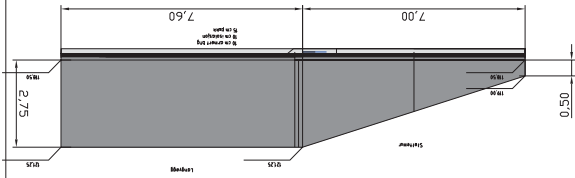
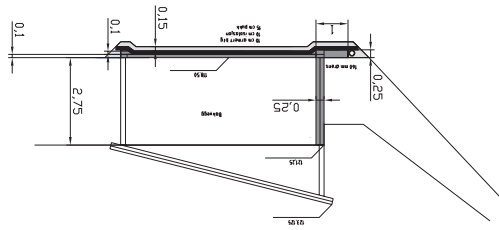
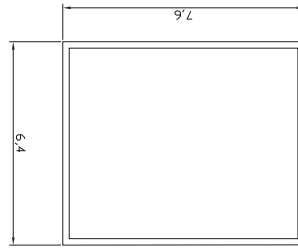
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

### **Kostnader ved klagesaken**

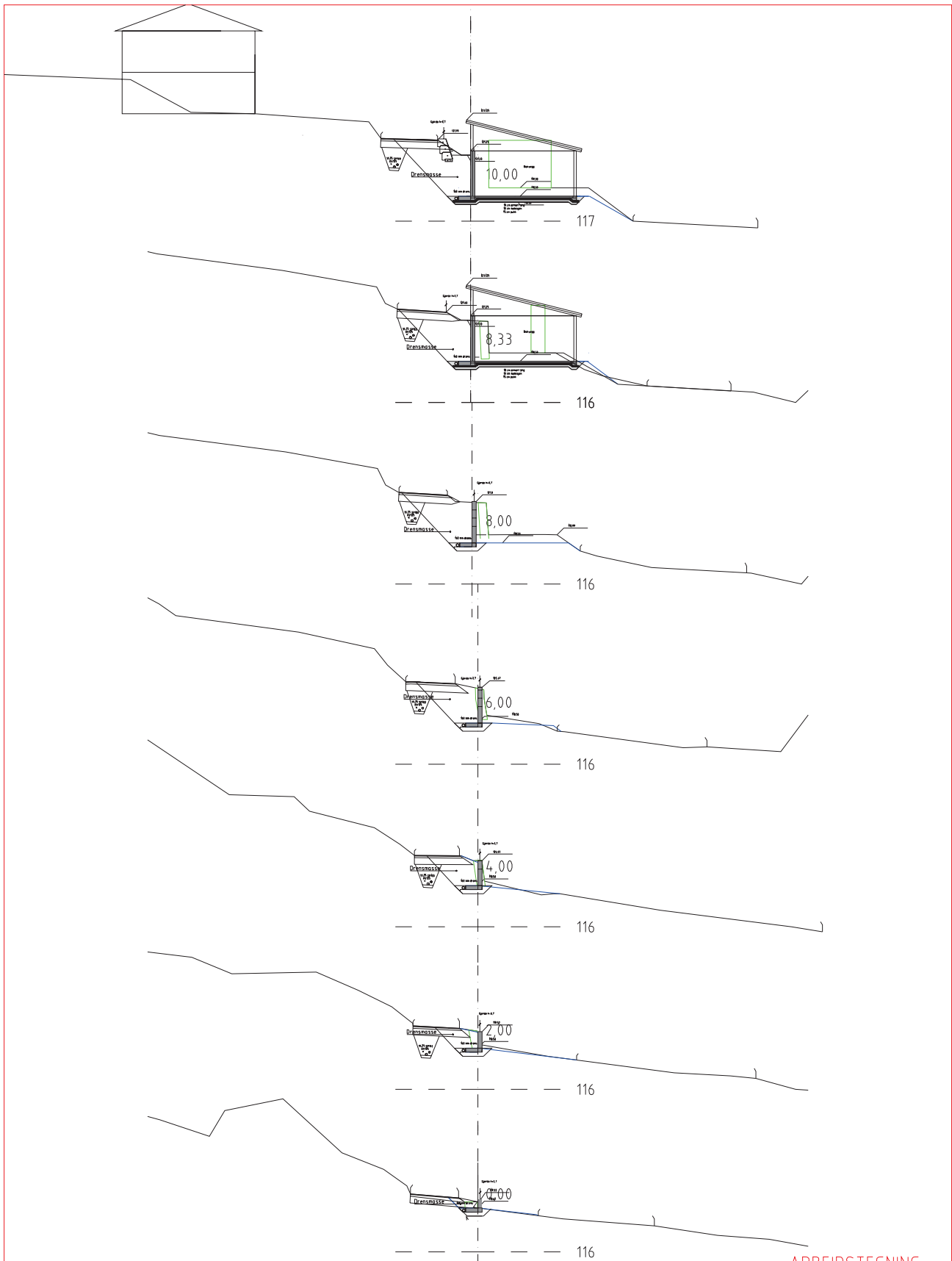
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.




Ny dobbelgarasje 6,4m x 7,6m høyde 4,625 m  
 FG 118,50  
 Mønehøyde 123,125

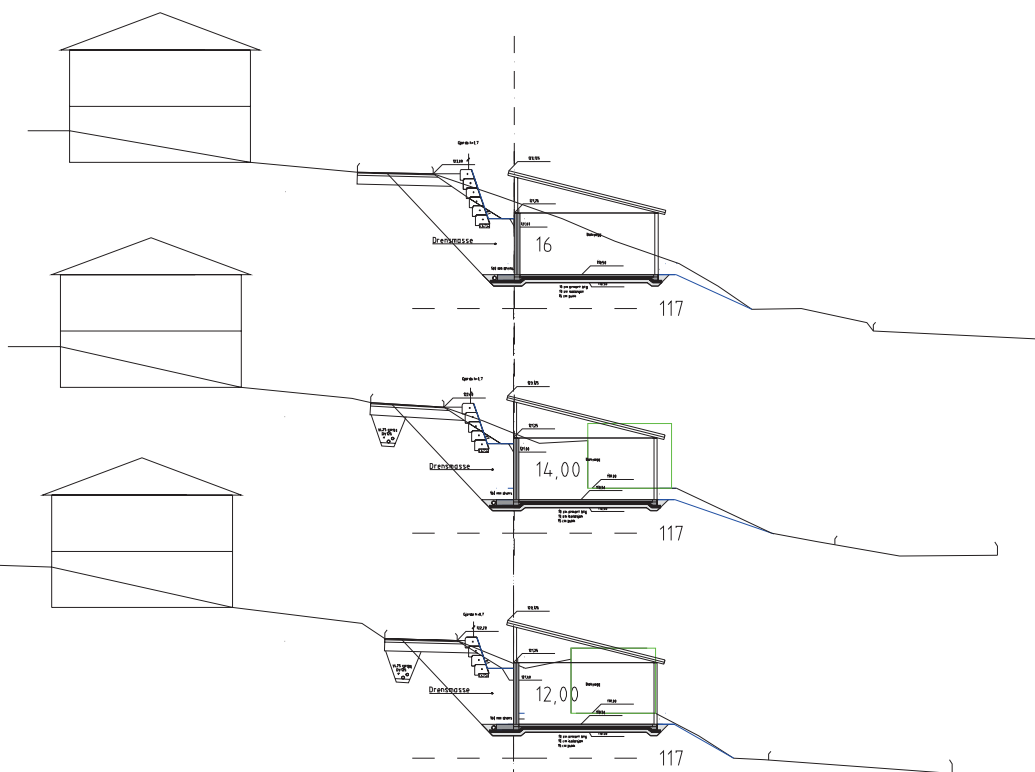


Louis Kvalstads veg 1  
 Steinar Flessen  
 Ny dobbelgarasje  
 Plan, oppriss og snitt  
 M=1:100  
 Dato: 05.09.2018




ARBEIDSTEGNING  
Rev. dato 05.09.18

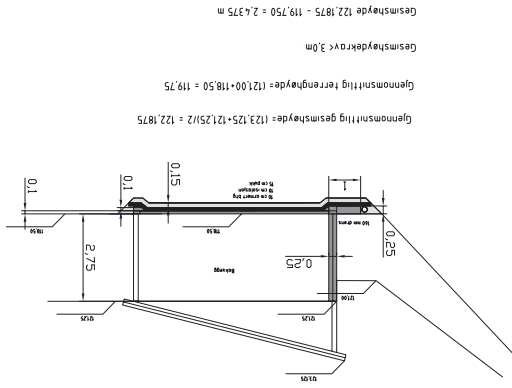
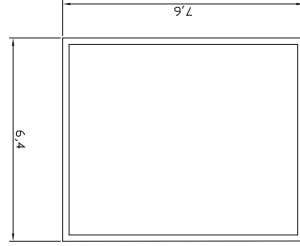
Steinar Flessen	 <small>Tlf 73 84 40 00, Fax 73 84 40 60 - Isokveitn 22 - 7519 Trondheim</small>	Tverrprofiler garasje L Kvalstads v.1 profil 0 - 10	Dato 04.07.13	Målestokk 1:200	Tegn. U-1
-----------------	--	--	------------------	--------------------	--------------



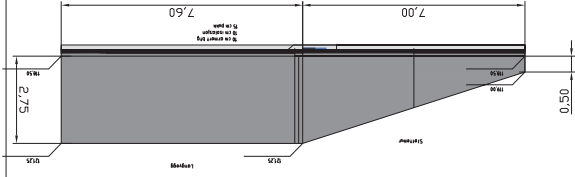
ARBEIDSTEGNING  
Rev. dato 05.09.18

Steinar Flessen	 <small>Tlf 73 84 40 00, Fax 73 84 40 60 - Isokveitn 22 - 7519 Trondheim</small>	Tverrprofiler garasje L Kvalstads v.1 profil 12 - 16	Dato 04.07.13	Målestokk 1:200	Tegn. U-2
-----------------	--	---	------------------	--------------------	--------------

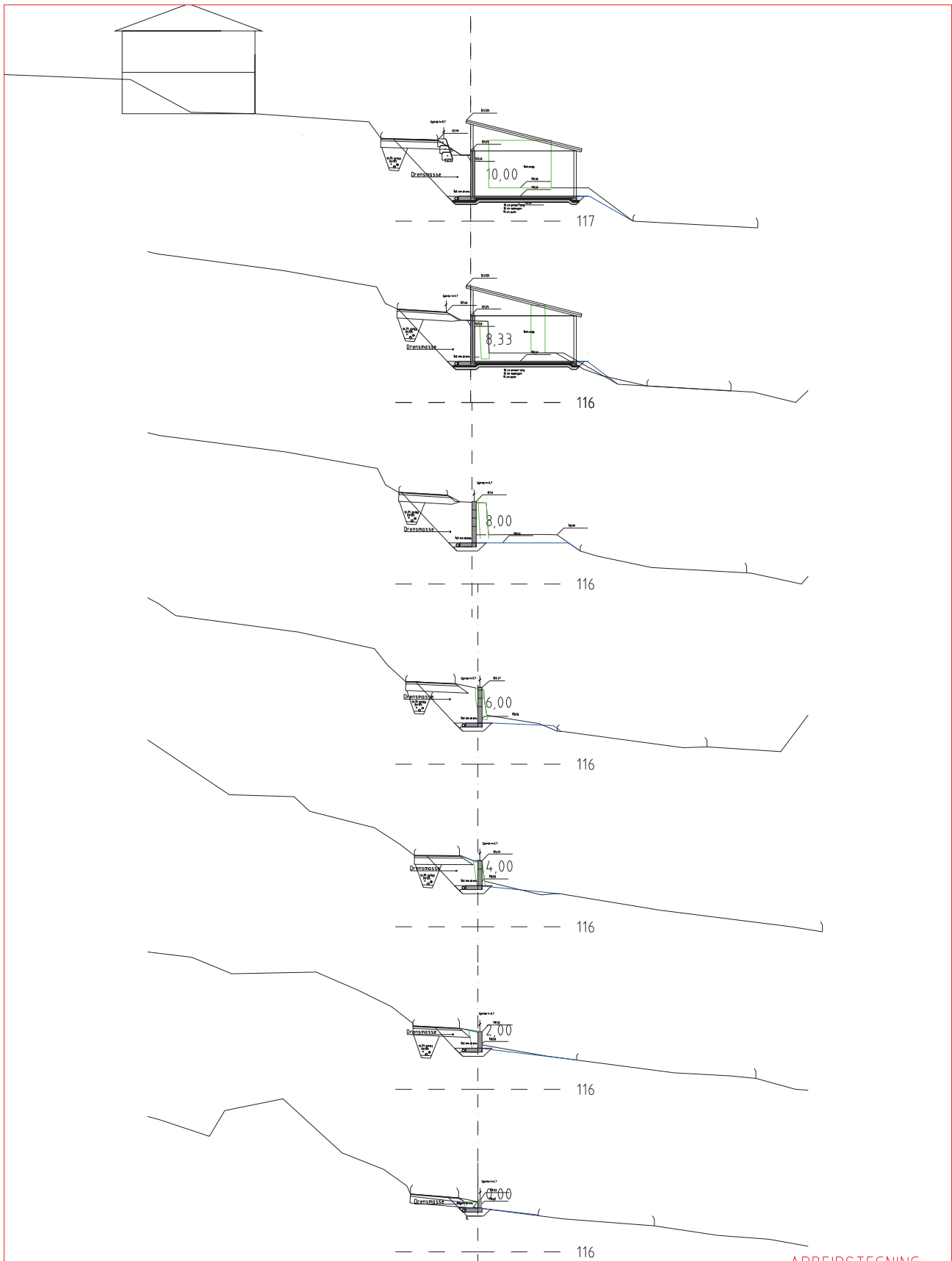
Ny dobbelgarasje 6,4m x 7,6m høyde 4,625 m  
 FG 118,50  
 Mønehøyde 123,125




Gjennomsnittlig gjeshøyde =  $(123,125 + 125) / 2 = 122,1875$   
 Gjennomsnittlig fernehøyde =  $(118,50 + 118,50) = 119,75$   
 Gjeshøydekrav > 3,0m  
 Gjeshøyde 122,1875 - 119,750 = 2,4375 m

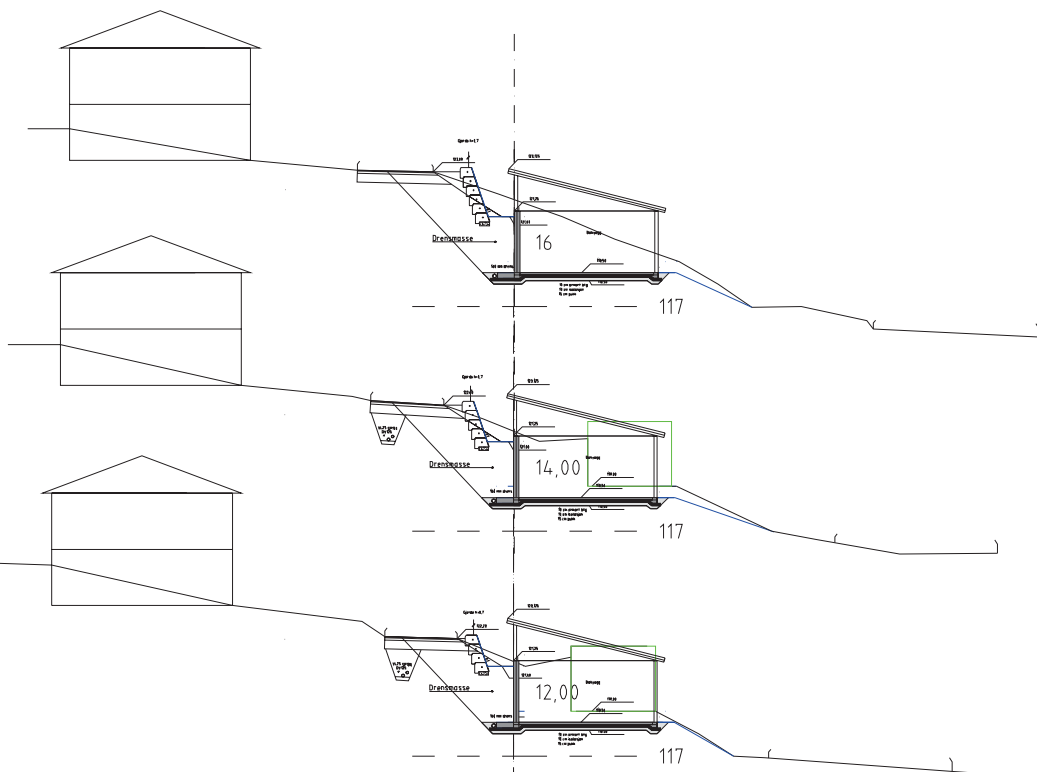


Louis Kvalstads veg 1  
 Steinar Flessen  
 Ny dobbelgarasje  
 Plan, oppriss og snitt  
 M=1:100  
 Dato: 23.10.2018




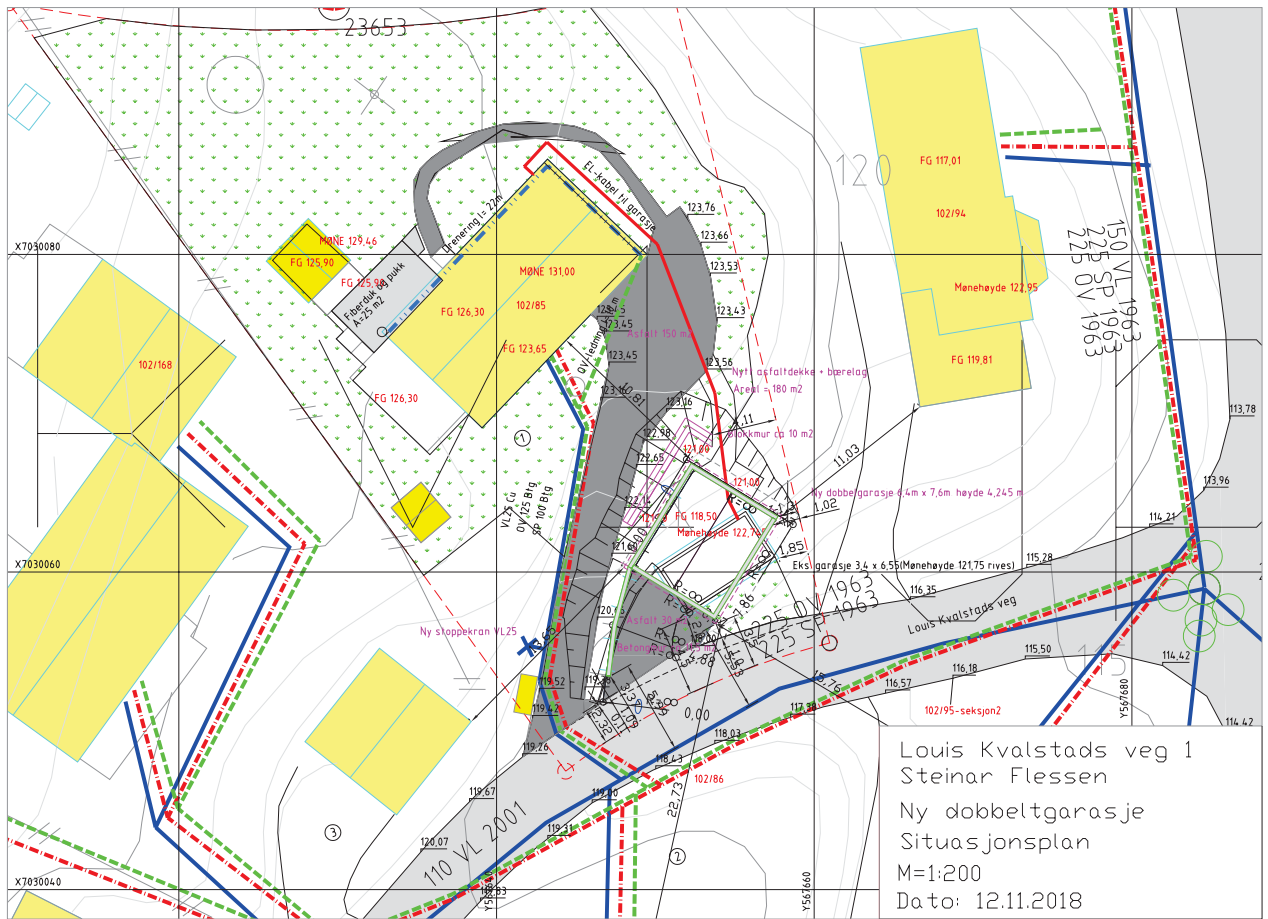
ARBEIDSTEGNING  
Rev. dato 05.09.18

Steinar Flessen	 <small>Tlf 73 84 40 00, Fax 73 84 40 60 - Isokveitn 22 - 7519 Trondheim</small>	Tverrprofiler garasje L Kvalstads v.1 profil 0 - 10	Dato 04.07.13	Målestokk 1:200	Tegn. U-1
-----------------	--	--	------------------	--------------------	--------------

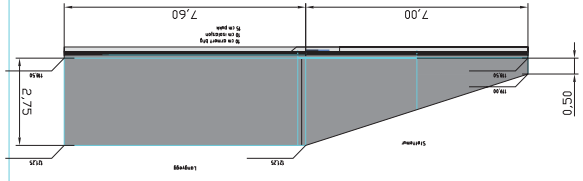
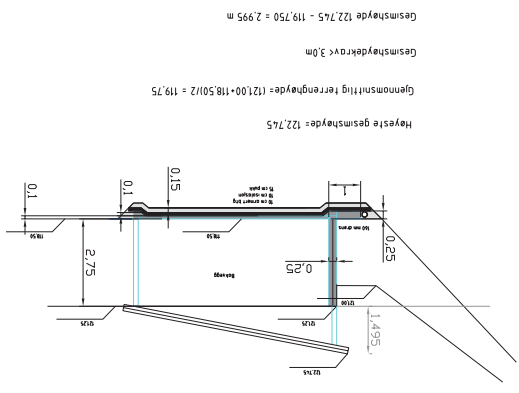
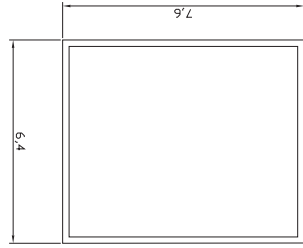


ARBEIDSTEGNING  
Rev. dato 05.09.18

Steinar Flessen	 <small>Tlf 73 84 40 00, Fax 73 84 40 60 - Isokveit 22 - 7519 Trondheim</small>	Tverrprofiler garasje L Kvalstads v.1 profil 12 - 16	Dato 04.07.13	Målestokk 1:200	Tegn. U-2
-----------------	---	---	------------------	--------------------	--------------



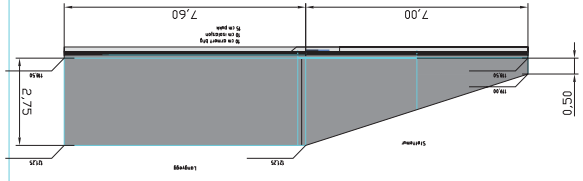
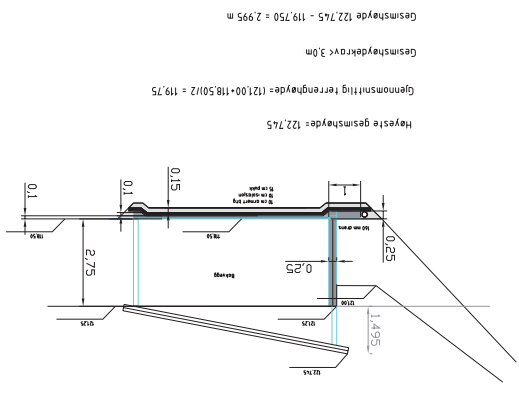
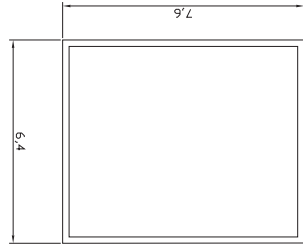
Ny dobbelgarasje 6,4m x 7,6m høyde 4,245 m  
 FG 118,50  
 Mønehøyde 122,745



Louis Kvalstads veg 1  
 Steinar Flessen  
 Ny dobbelgarasje  
 Plan, oppriss og snitt  
 M=1:100  
 Dato: 12.11.2018



Ny dobbelgarasje 6,4m x 7,6m høyde 4,245 m  
 FG 118,50  
 Mønehøyde 122,745

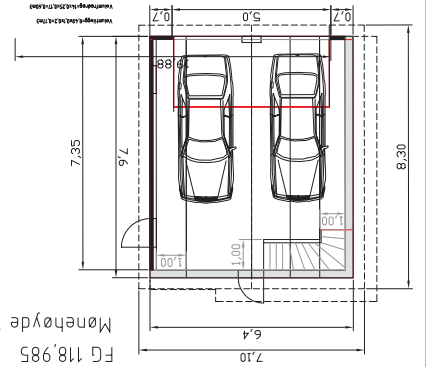


Louis Kvalstads veg 1  
 Steinar Flessen  
 Ny dobbelgarasje  
 Plan, oppriss og snitt  
 M=1:100  
 Dato: 12.11.2018

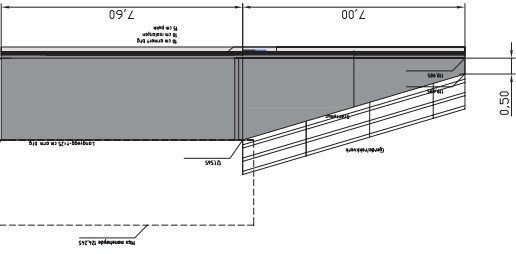
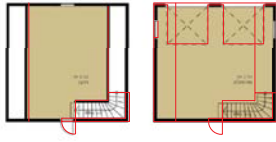
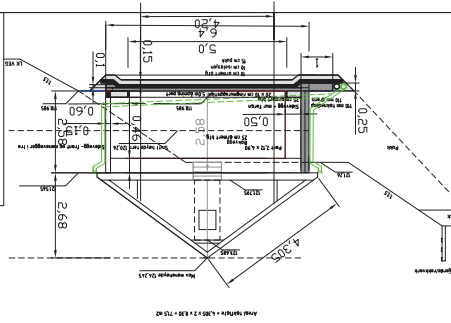
Ny dobbelgarasje 6,4m x 7,6m høyde 5,25 m

FG 118,985

Mønehøyde 124,245



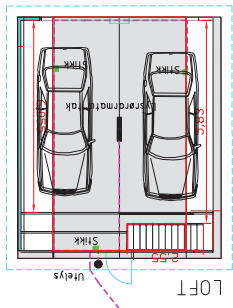
Høyeste mønehøyde = 124,245  
Gjennomsnittlig ferringhøyde =  $(121,50 + 119,00) / 2 = 120,25$   
Mønehøydekrav < 4,0m  
Mønehøyde 124,245 - 120,250 = 3,995 m



Louis Kvalstads veg 1  
Steinar Flessen  
Ny dobbelgarasje  
Plan, oppriss og snitt  
M=1:100  
Dato: 13.12.2018  
E1

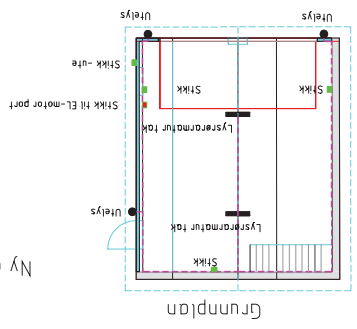
Louis Kvalstads veg 1  
 Steinar Flessen  
 Ny dobbeltgarasje  
 Belysningsplan  
 M=1:100  
 Dato: 08.02.2019

- Utelys
- Lysrørmatr tak
- Lysrørmatr tak
- EL-motor port
- Sjikkontakter
- - - EL-kabel 16 amp kurs fra sikringskopp i hus-sokkeltøy

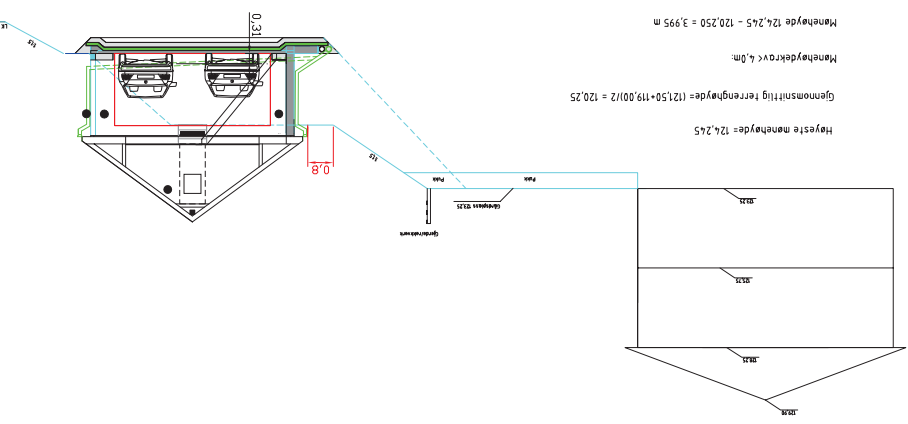


Ca 30 m jordkabel fra sokkel i hus

Ny dobbeltgarasje 6,4m x 7,6m høyde 5,25 m



Høyeste mannehøyde = 12,245  
 Gjennomsnittlig fernehøyde = (12150+11900)/2 = 120,25  
 Mannehøydekrav = 4,0m  
 Mannehøyde 12,245 - 120,250 = 3,995 m







## TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr.

636/A

Br.nr.

G.nr.

Bygningsrådets møte  
den

Sak nr.

Matr.nr. 1, Louis Kvalstads veg 12.8.64

64/864

Situasjonskart og byggemelding fra Arne Berg på  
2-mannsbolig på Louis Kvalstads veg nr. 1.

Vedtak.Ad. Situasjonskartet.

Tomta ansees for byggeklar. Kloakkavløpet er basert på separatsystem slik at tak- og dreisvann føres inn på egen ledning som ligger i samme grøft som spillvannsledningen. Septiktank må bygges etter helserådets anvisning og godkjennes av dette. På tomte hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

Ad. Byggemeldingen.

Huset tillates plasert som vist på kopi av situasjonskartet. En tar forbehold om å vurdere garasjeplaseringen nærmere når denne blir anmeldt. Luftrom under gulvbjelkelag i sokkelen må gis god gjennomlufting. Vegg mellom boligrom og kjellerrom i sokkel må ispleres som vegg mot kaldt rom. Peis må utføres etter forskriftene, og pipe gjennom blindloft må mures med l-stens vange. På rom som ikke får ovnsoppvarming må legges opp fast monterte elektriske ovner. Byggetillatelse er betinget av bestemmelsene i sirkulærets avsnitt A, pkt. 6. Byggherren må videre rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B og C, pkt. 6,7,14,24 og 25.

J.-nr. 836/64

Huset utskrevet  
12-18-0454  
**Byggeanmeldelse**

Mottatt  
22 JUL 1964

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 x 297).

Anmeldelsen sendes til bygningsvesenet.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsel).
2. Byggeanmeldelsen må være underskrevet av byggherre og anmelder.

Til Bygningsrådet i ~~Strinda~~.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. 102 b.nr. 1

Louis Kvalstads veg nr. 1 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Enebolig med soltekil-etasje.

Sak nr.	Behandlet
640864	12. AUG. 1964
BYGNINGSRÅD	

ann. gub. kr 10,00  
Kun bruksgjeld kr 135,00  
Byggingning kr 10,00  
Sum: 155,00

Trondheim, den 26. juni 1964

Byggherre: Arne Berg, (egenhendig underskrift.) Anmelder: Arne Berg,

Adresse: Skreding Dahls gt. 57 Adresse: samme adresse

Ansvarshavende: Alder Smekkerverksted,

Adresse: Lysøysund, telefon 55 B

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:  
§ 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse ca 1250 m<sup>2</sup>

Eldre bebyggelses areal 0 m<sup>2</sup>

Nye bygningers areal 107 m<sup>2</sup>

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos bygningsjefen vedlegges byggeanmeldelsen):

Situasjonskart,  
Plan 1 etasje og soltekil/kjeller,  
Snitt og fasader,  
Terrengprofil.

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup>, og fundamente-  
ring:  
(Se dept. forskrifter kap. 2-4) *Hard leire.*
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:  
*Kloakk og vannledninger tilkoples kommunens ledninger.  
2 rader 2 1/4" drenserør.*
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:  
*se situasjonskart*
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:  
—
- § 132, passus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):  
—
- Dept. forskrifter  
kap. 39. Tilfluktsrom.  
—
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:  
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeider-  
vernloven skal vedlegges)
- § § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:  
*Ligger til Louis Kvalstads veg.*
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:  
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35-37.)  
—
- § 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:  
—
- § 66, passus 3. Sokkelfremspring:  
—
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:  
(Se dept. forskrifter kap. 24.)  
—
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:  
—
- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:  
—
- § § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:  
*se situasjonskart.*

§ § 80 og 81. Grunnmur (materialer og utførelse, isolasjon):  
(Forskr. kap. 9)

Grunnmur for sokkelstabilitet utføres av betonghullstein med innvendig isolasjon etter byggeforskriftene. For hjelleravdeling støpt mur.

§ § 104 og 105. Vegger (materialer og konstruksjon, isolasjon): Utenfra og innover:  
(Forskr. kap. 5)

4" lett bindingsvekk festet til bunnvill 2" x 7". Tømmermannspanel 3/4" x 4" underliggere, 1" x 6" overliggere. 1 lag forhindingspapp "Isbjørn" v.l. 10 cm mineralull mellom skruer. 1 lag diff. lett papp "Isola" v.l. og 13 mm sponplater som innvendig kledning.

Forskr. kapt. 25, 26 Etasjeskillere (materialer, konstruksjon, isolasjon):

Gulv med bjelker av 1 1/2" x 8" og 2" x 8". 10 mm sponplater som stubbegulv. Isolasjon 10 cm steinull og 1 lag "Isola" v.l. (Parkett i stue og hall). Enten 2. sort gulvboard eller 22 mm sponplater. Fellobannde betongkonstruksjon av 2" x 7" sperner, 2" x 4" lammebjelker, 1" x 4" strålestaver, 1 lag "Isola", 10 cm steinull og 2 cm sydde matter. Til balk i alle rom legges 10 mm sponplater.

§ 86. Takteknning:  
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Taktrø + 1 lag underlagspapp, falkstein.

§ § 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:  
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34, § 3, punkt 3.)

Hjellertrapp 0,90 m bred. Stigning 3,10 = 2,35.

§ § 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:  
(Se dept. forskrifter kap. 17—30.)

1 pipe med 2 røkløp, kamin i sokkel, peis i 1. etasje, oljefyrt kamin i hjellergang, elektriske forøring. Ventilasjon: til tak for kjøkken, dusj, w.c., vaskerom og matboder i sokkeletasje.

§ § 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:

Etasjehøyde: 1. etasje 2,40 m. Gulvflate og lysareal: se tegninger.  
— " — : sokkel 2,35.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:  
1 vaskerom/foilerom for begge leiligheter, 2 matboder, 2 brenselboder, 2 klarboder og 1 hobbyrom.

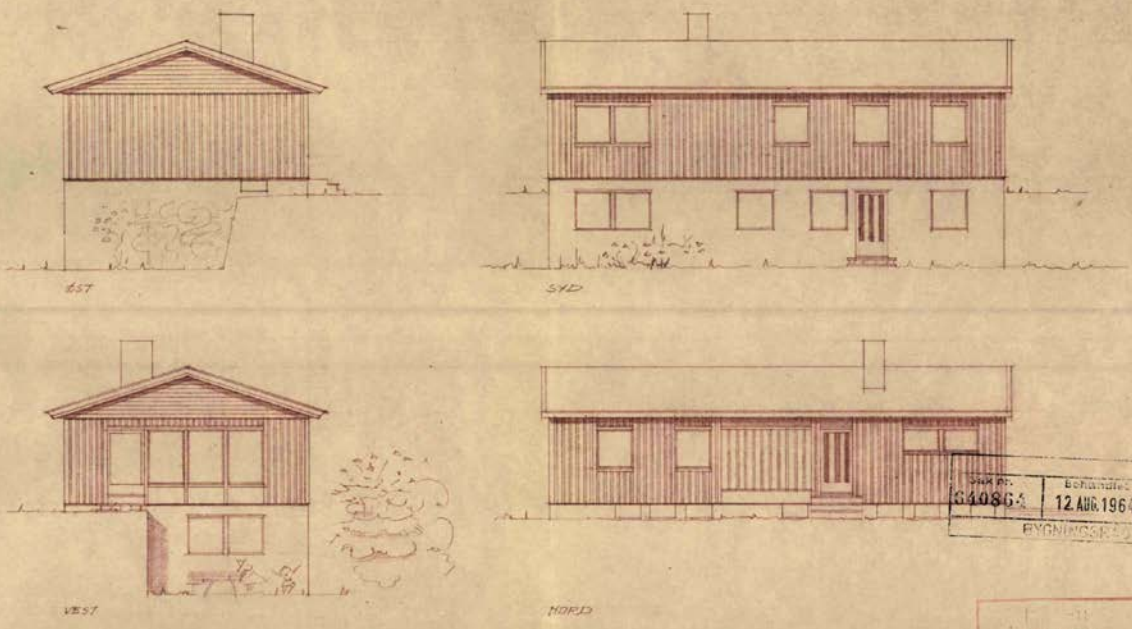
§ 109. Klosetter:

2.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:



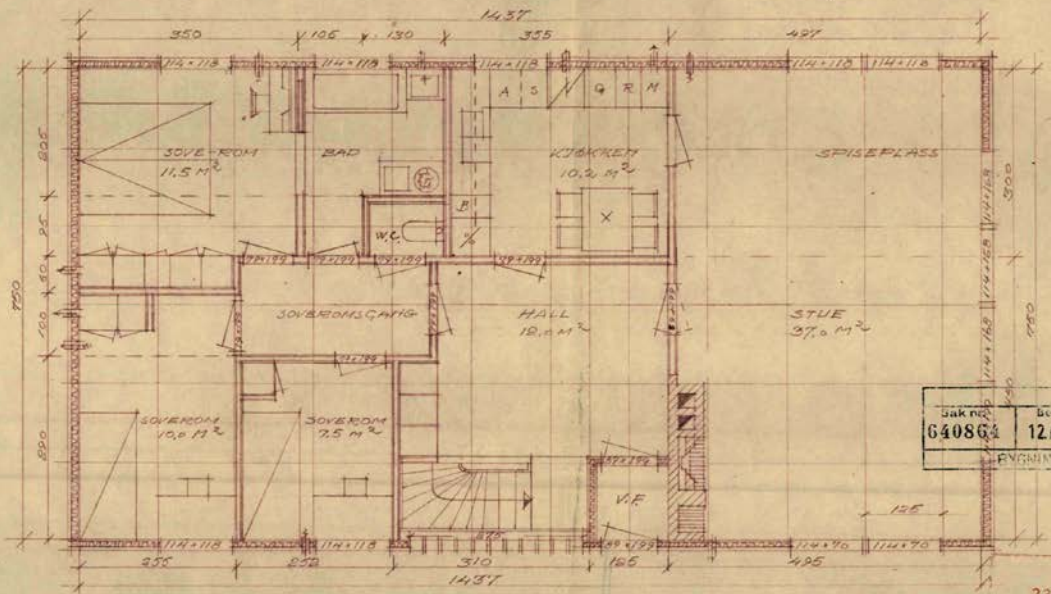
Bygningsnr. 640864  
 Behandlet 12. Apr. 1964  
 BYGNINGSRÅD

22 JUL 1964  
 Bygningsnr. 836/64

EBENSOLIG FOR NR. 1418E BERG PÅ LOUIS KVALSTADSVei NR. 1.	Målestokk	Tegn. <i>[Signature]</i>
	1:100	Trac.
		Kir.
Elevasjon for:		
OLDEH-HUS OLDEH SNEKKERVERKSTED, LYSBY-SUND TF 22 B. "PELLE OLDEH"		
Elevasjon nr.:		<i>II</i>

Thorild Gregersen's, Melhus & Co.

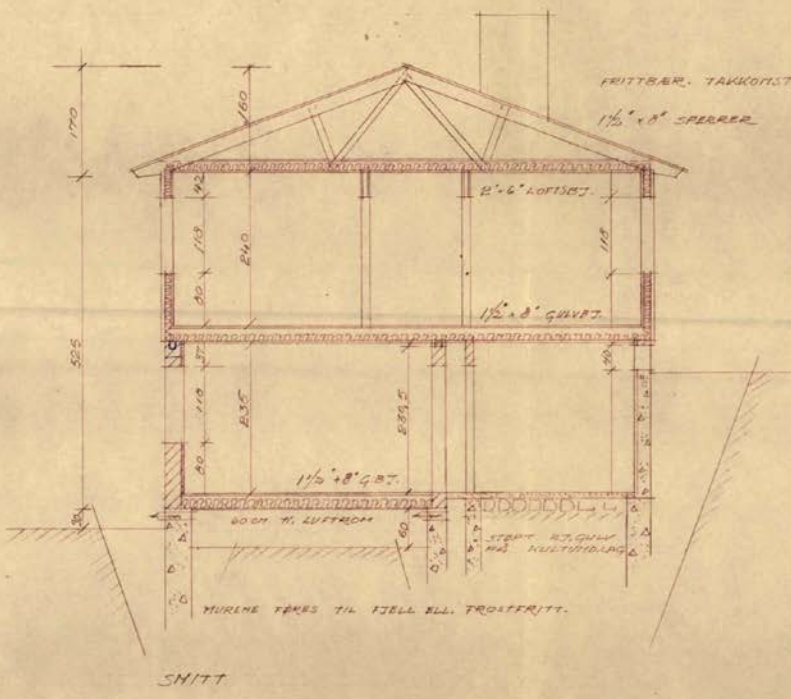




Sak nr. 640864 Behandlet 12. AUG. 1964  
 EIGNINGSKJØP

22 JUL 1964  
 L. S. T. T. 83664

EREBLIG FOR MRS. ARNE BERG PÅ LOUIS KVALSTADS VEI NR. 1	Målestokk	1:150	Tegn. 5/2-64
	Erstattet for:		
OLDM - HUS OLDM SJEKKERVERKSTED LYSEVÅGND, TR. 55B. FREDERIK OLDM			I
Erstattet av:			



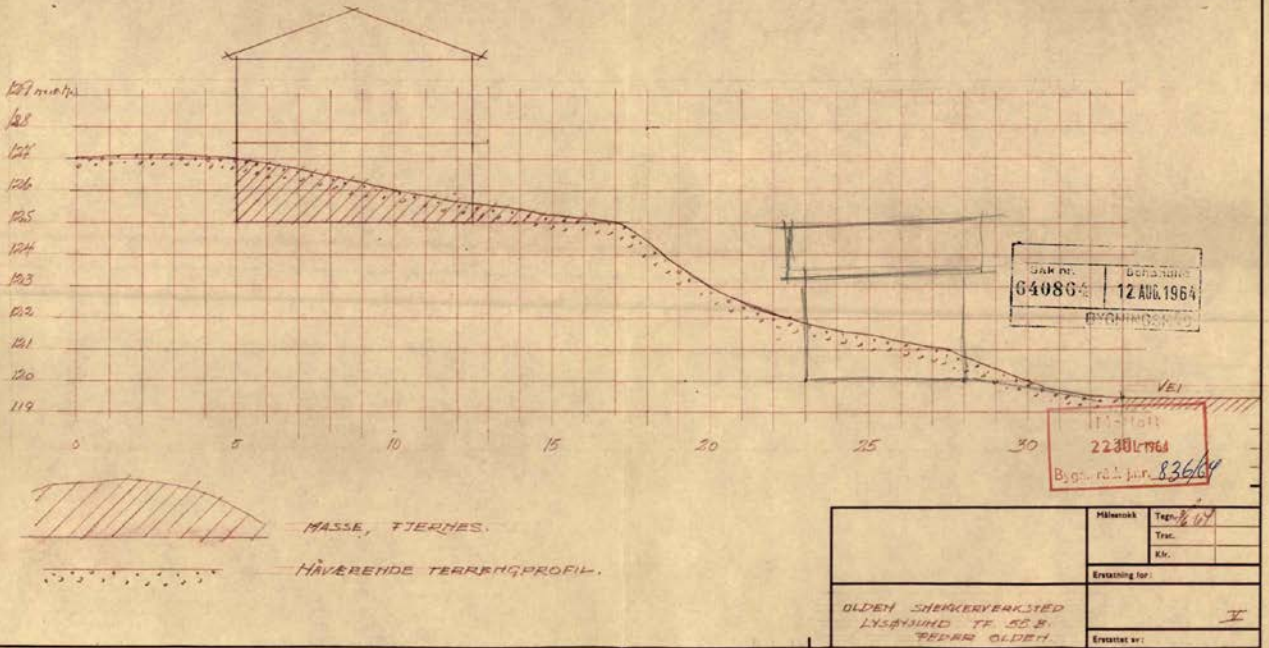
Jak nr. 640864  
 Behöndling 12 AUG 1964  
 BYGNINGSRÅD

Mott. 22 JUL 1964  
 Bygn. råd. p. n. 836/64

ENEMLIG FOR HR. ARNE BERG PÅ LOUIS KVALSTADS VEI NR. 1	Målestokk	1:50	Tegn.	
			Trac.	
			Kb.	
OLDEH - HUS OLDEH - SNEKNERVERKSTED LYSØYSUND TR. 55 B PEDER OLDEH		Eransing for: _____ Erstatet av: _____		

Thoralf Gregersen S. Maltnes & Co.

TERRENGPROFIL,  
 LOUIS KVALSTADS VEI NR. 1.  
 BYGGHERRE: ARNE BERG.



Thorvald Gregersen's, Maltesen & Co.

## TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Holtermannsv. 1 - TH. 32000

GG

5

Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Møtr.nr.	Louis Kvalstads v.1	den 6.9.77	Sak nr. B 1545/77

Bygnings sjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra Arne Berg på oppføring av terrasse i tilknytning til 1. etasje på horisontalt delt tomannsbolig på Arne Garborgs vei 1.

Vedtak.

Søknaden godkjennes.

Terrassen må forankres til grunnen slik at den blir istand til å oppta opptredende vindkrefter.

Den må fundamenteres frostfritt.

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.  
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.Til bygningsrådet i TRONDHEIM

Byggeplass (adresse)

LOUIS KVALSTADS VEG

Måtr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

ARKI NR.

Eier/Fester av tomt

ARNE BERG

Adresse

LOUIS KVALSTADS V. 1

Telefon

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.  
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsjefen.

Bl. § 93

F.kap. 14

**Arbeidets art**
 Nybygg     Tilbygg     Påbygg     Underbygging     Endring  
 Annet (beskriv) \_\_\_\_\_

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

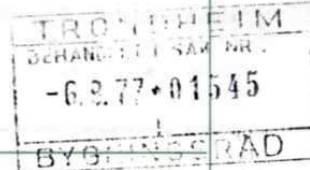
**Byggets art**
 Boligbygg     Skole     Forsamlingslokale     Kontor/industri lokale  
 Driftsbygg for jordbruk     Bilverksted     Garasje     Uthus     Hytte  
 Annet (beskriv) TERRASSE

Bygningen brukes nå til

stald gnr  
Kant u55  
72  
127

F.kap. 14

Bl. § 94.3

**Vedlegg til søknaden**
 Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)  
 Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).  
 Etasjeplaner     Snitt     Fasader  
 Statistiske beregninger     Konstruksjonstegninger     Rapport om grunnundersøkelser  
 Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): \_\_\_\_\_
F.kap. 51  
og 52

Bl. § 7

**Dispensasjonssøknad**
 Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i  bygningslov     forskrift  
 vedtekt     reguleringsplan     er vedlagt
**Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser**
 Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.  
 Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).
TRONDHEIM

Sted

den 19.8 1977Arne Berg

Byggherrens underskrift

Louis Kvalstads vei 1

Adresse

58398

Telefon

Anmelders underskrift

Adresse

Telefon

## OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Bl. §§ 22-33	<b>Reguleringsplan og bestemmelser</b> Området er <input type="checkbox"/> regulert <input type="checkbox"/> ikke regulert	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64	Tomten er <input type="checkbox"/> oppmålt <input type="checkbox"/> ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering. (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	<b>Minste avstander fra det planlagte bygg</b> Til nabogrense ..... m Til midte av vei ..... m	
F.kap. 26	Til annen bygning på samme tomt ..... m <input type="checkbox"/> Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. §§ 70-77	<b>Bebyggelsen</b>	
F.kap. 26	Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m <sup>2</sup>	
F.kap. 55	Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ..... m <sup>2</sup> Sum bebygget grunnareal ..... m <sup>2</sup>	
	Antall etasjer ..... Antall leiligheter .....	
	Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m <sup>2</sup>	
Bl. § 66	<b>Atkomst</b> Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input type="checkbox"/> Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. § 65	<b>Vann og kloakk</b> Vannforsyning skaffes fra <input type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input type="checkbox"/> egen/felles brønn <input type="checkbox"/> takvannanlegg Annen (beskriv) .....	
Bl. § 66.2	Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes <input type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakkanlegg Det skal installeres <input type="checkbox"/> vannklosett <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....	
	Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	<b>Bygningens innretning</b> Tegningene er påført <input type="checkbox"/> romareal <input type="checkbox"/> lysflate <input type="checkbox"/> romhøyde <input type="checkbox"/> romvolum <input type="checkbox"/> bodareal	
F.kap. 56	<input type="checkbox"/> Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	<b>Byggegrunn, drenering og overvann</b> Grunnen består av <input type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> leire <input type="checkbox"/> annet (beskriv) .....	
F.kap. 42:5	Drenering baseres på <input type="checkbox"/> selvdrenering <input type="checkbox"/> kultgrøft <input type="checkbox"/> rør Drensvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 45:2	Takvann, overvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 42: 1-3	<b>Fundamentering</b> <input type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....	

		Skriv ikke her
F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	<p><b>Kjellergulv, gulv på terreng</b></p> <p><input type="checkbox"/> Betong på grunnen    <input type="checkbox"/> Lettbetongelementer med luftrom under</p> <p><input type="checkbox"/> Trebjelkelag med luftrom under</p> <p><input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) .....</p> <p>Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <p><input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene</p> <p><input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ....</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.</p>	
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	<p><b>Kjelleryttervegger</b></p> <p><input type="checkbox"/> Betong    <input type="checkbox"/> Betongblokk    <input type="checkbox"/> Blokk av lettaggregatbetong</p> <p><input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....</p> <p>Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <p><input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene</p> <p><input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ....</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag</p>	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	<p><b>Yttervegg, dør og vindu</b></p> <p>Veggmateriale: <input type="checkbox"/> Tre    <input type="checkbox"/> Tegl    <input type="checkbox"/> Betong</p> <p><input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) .....</p> <p><input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....</p> <p>Veggutførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd    <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) .....</p> <p>Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <p><input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene</p> <p><input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ....</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag</p> <p><input type="checkbox"/> Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater.    F = total ytterveggflate).</p>	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	<p><b>Skillekonstruksjoner mellom leiligheter</b></p> <p>Materiale: <input type="checkbox"/> Tre    <input type="checkbox"/> Tegl    <input type="checkbox"/> Betong</p> <p><input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) .....</p> <p><input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....</p> <p>Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd    <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) .....</p> <p>Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <p><input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene</p> <p><input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ....</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag</p>	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	<p><b>Etasjeskiller og balkong</b></p> <p>Materiale: <input type="checkbox"/> Tre    <input type="checkbox"/> Betong    <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) .....</p> <p><input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....</p> <p>Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd    <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) .....</p> <p>Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <p><input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene</p> <p><input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ....</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag</p>	

<p>F.kap. 45 F.kap. 55</p> <p>F.kap. 54:3</p>	<p><b>Tak</b></p> <p>Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....</p> <p>Tekning: <input type="checkbox"/> Takstein    <input type="checkbox"/> Takpapp    <input type="checkbox"/> Asbestementplater  <input type="checkbox"/> Naturskifer    <input type="checkbox"/> Metallplater  <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....</p> <p>Materiale: <input type="checkbox"/> Tre    <input type="checkbox"/> Betong    <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) .....</p> <p><input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....</p> <p>Utførelse: <input type="checkbox"/> Luffet tak    <input type="checkbox"/> Brannseksjonert    <input type="checkbox"/> Massivtak  <input type="checkbox"/> Plassbygd    <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus  (oppgi fabrikk og type) .....</p> <p>Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:</p> <p><input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene  <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. ....</p> <p><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag</p>	<p>Skriv ikke her</p>
<p>Bl. § 106 F.kap. 47</p>	<p><b>Ventilasjon</b></p> <p><input type="checkbox"/> Naturlig avtrekk    <input type="checkbox"/> Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene  <input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon    <input type="checkbox"/> Tegninger innsendes senere</p>	
<p>Bl. § 106 F.kap. 49</p>	<p><b>Røykpipe, varmelegg og ildsted, oljefyringsanlegg</b></p> <p>Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for</p> <p><input type="checkbox"/> oljefyringsanlegg    <input type="checkbox"/> oljefyrt ildsted    <input type="checkbox"/> tank for flytende brensel</p> <p>Røykpipen utføres av <input type="checkbox"/> tegl    <input type="checkbox"/> fabrikkfremstilte elementer</p> <p>(oppgi fabrikk og type) .....</p> <p><input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) .....</p> <p><input type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene  <input type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming, type .....</p>	
<p>F.kap. 55</p> <p>F.kap. 55:41</p> <p>F.kap. 55:522</p>	<p><b>Brannvern</b></p> <p>Bygningen er <input type="checkbox"/> branntrygg    <input type="checkbox"/> brannherdig    <input type="checkbox"/> trebygning  <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....</p> <p>For større bygg besvares:</p> <p>Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger    <input type="checkbox"/> brannceller  <input type="checkbox"/> bygningsdelers branntekniske klasse  <input type="checkbox"/> dørenes branntekniske klasse og slagretning  <input type="checkbox"/> Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller</p> <p>Trapp er: <input type="checkbox"/> åpen    <input type="checkbox"/> lukket    <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri  For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46</p>	
<p>F.kap. 46:2 Bl. § 93</p>	<p><b>Særskilt søknad innsendes for</b></p> <p><input type="checkbox"/> personheis    <input type="checkbox"/> vareheis  <input type="checkbox"/> forstøtningsmur    <input type="checkbox"/> innhegning mot veg</p>	
<p><b>Tilleggsopplysninger:</b></p>		



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 BYGNINGSSJEFEN  
 Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim  
 Telefon 32000

SAK NR.: B 1545/77

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Arne Berg  
 Louis Kvalstads v. 1  
 7000 TRONDHEIM

## BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

BYGGESTED	Louis Kvalstads v. 1
BYGGHERRE	Arne Berg
BYGGARBEIDETS ART	Oppføring av terrasse i tilk nytning til 1.etasje

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet  
 6.9.1977  
 i møte den \_\_\_\_\_

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningsjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygningsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

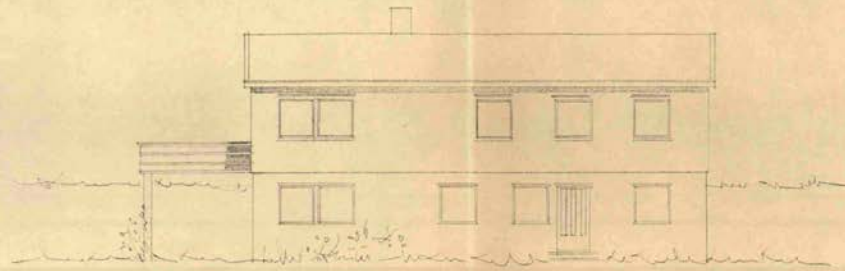
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 20.10.1977

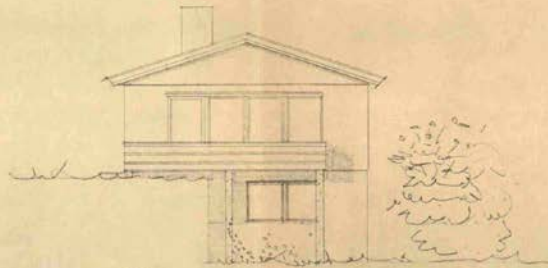
Bygningsjef

*Teige Ledrums*



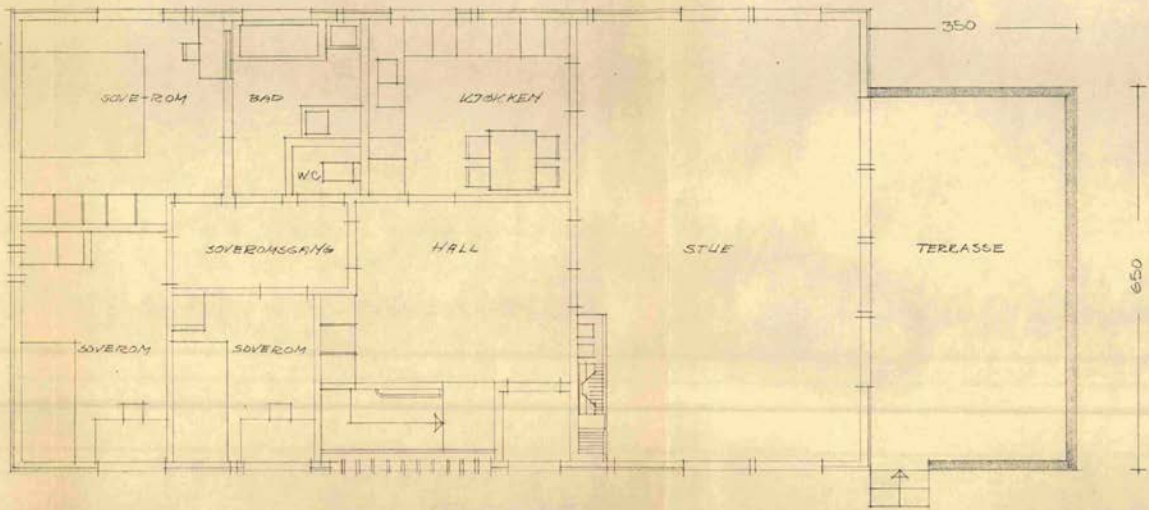


ØST

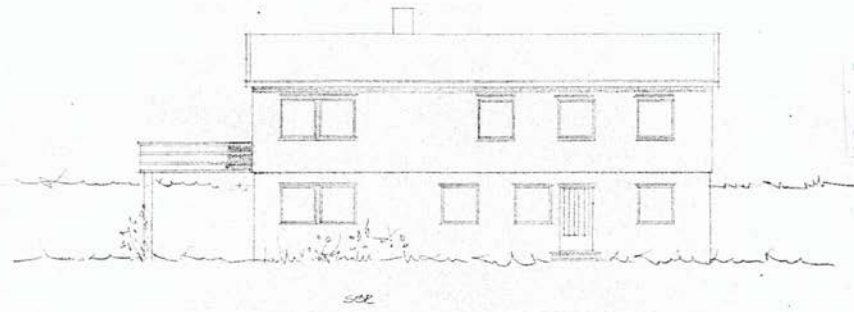


VEST

18.11	26	ANHELD TEGN
DANS SIGN. MÆKNAD		
TILBUD AV TERRASSE FOR		
KJØP BEEH 4/12/16		
LOUIS KVALSTADS VEG 1		
FASADER		
MÅL 1:100		
TEIHEIM 1.8.1977		



ÅR	1917	ANNEID TERN
DAT	11/10	MEKNAD
TILBYGG AV TERRASSE FOR		
ARBEID PÅ M/TRE		
1,0015 KVALSTADS VEG 1		
PLAN		
MÅL 1:50		
TE. HEIM 1.8.1917		

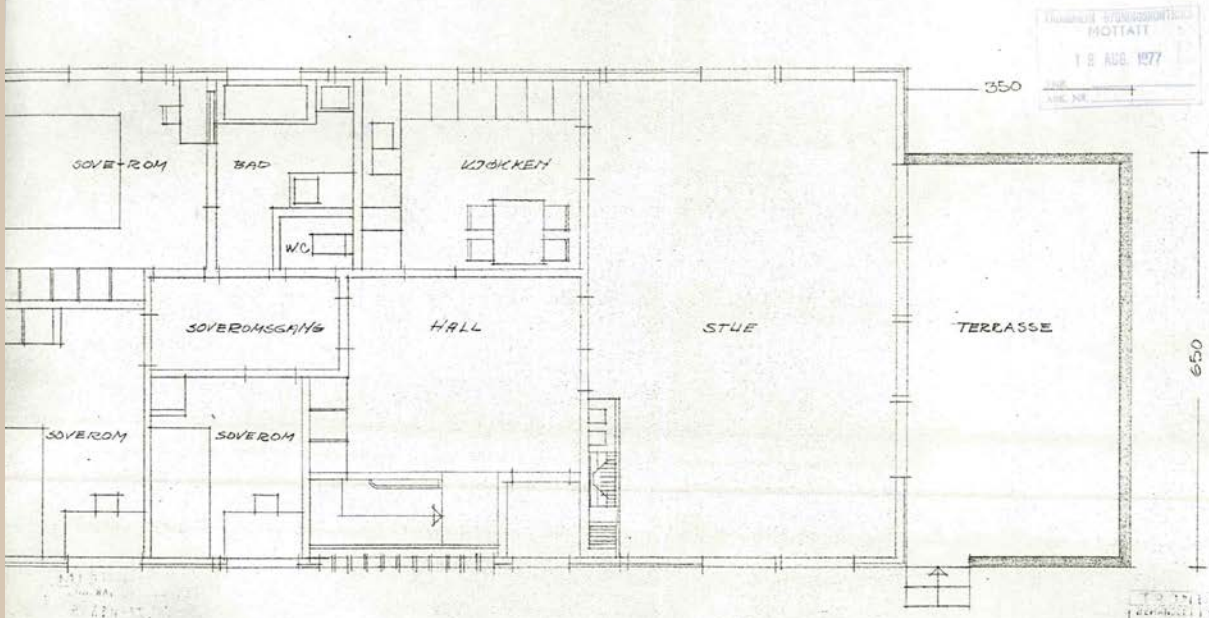


HENRIK BYGGENSHTILL  
 MOTTATT  
 13 AUG. 1917  
 ANR.  
 AN. NR.



THONINHEIM  
 1917  
 -R. 277-01545  
 BYGGENSHTILL

1917	QUE	ANHELD. TEND
1917	QUE	PIERRE
TILNINGS AV TERRASSE FOR		
ARBE TILLS I TILL		
LOUIS KJANSTADS VEG A		
TASADER		
AR. 1.100		
TILNINGS 1.8.1917		



ARKITEKTBYGGNINGSKONTROLLEN  
 NOTIERT  
 18 AUG. 1977  
 ARE. NR.

TR. HEIM  
 -6277-01545  
 BYGGNINGSBYRÅD

ARBEIT	NO	ANNMELD TIDSP.
DATO	DISTR.	MEEKENAD
TILBYGG AV TERRASSE FOR		
ABNE BEEG M/TEUR		
LOUIS KVALSTADE VEG 1		
PLAN		
MÅL 1:50		
TR. HEIM 18 AUG 1977		

## ERKLÆRING

DRONK NR	BÅGGER FØRT
12862	- 3.9.76
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBEETE	

om tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtgrense  
i henhold til bygningslovens § 70 pkt. 2.

Undertegnede eier (fester) av

\*matr.nr./g.nr./b.nr. 102/85 \*gate/bruksnavn Louis Kvalstads vei 1

tillater at min nabo Harald Kjeldsen

som eier (fester) av

\*matr.nr./g.nr./b.nr. 102/87 \*gate/bruksnavn Louis Kvalstads vei 3

får tillatelse til å føre opp ~~bygning~~/tilbygg nærmere enn 4 m fra vår felles grense.

\*Avstand til vår felles tomtgrense tillates å være 2 m.

Undertegnede forplikter seg til ikke å føre opp eller utvide bygning mot min ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 m mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i bygningsloven forøvrig om naboavstand mellom bygninger.

Trondheim, den 1. september 1976.

*Arne Berg*

Arne Berg

\*) Stryk det som ikke passer.

BBA

ERKLÆRING OM VEIRETT

Undertegnede eier/fester av tomt g.nr.102/b.nr.87,  
Louis Kvalstadsvei 3, gir hermed Arne Berg, eier/  
fester av tomt g.nr.102/b.nr.85, Louis Kvalstadsvei 1,  
rett til å benytte en del av min tomts nordøstre  
hjørne til adkomst.

Det areal som det gis tillatelse til å bygge vei  
på ligger øst for en gatelyktestolpe og består av  
en tilnærmet rettvinklet trekant på ca. 5 m<sup>2</sup>.

For gebyrberegningen ansettes verdien av den gitte  
veirett til kr.300,-.

Trondheim, den 1.sept.1976.

  
Harald Kjeldsen

# Nabolagsprofil

Louis Kvalstads veg 1 - Nabolaget Nordre Selsbakk/Dalgård østre - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Arnt Smistads veg Linje 3, 23, 52, 53, 101	6 min	0.5 km
Munkvoll Linje 9	12 min	0.9 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	21 min	1.8 km
Tonstadkrysset Kolstadvegen/E6 Totalt 26 ulike linjer	8 min	4.9 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	16 min	10.2 km

## Skoler

Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	11 min	0.9 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	14 min	1.1 km
Hallset skole (1-7 kl.) 434 elever, 30 klasser	15 min	1.3 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	14 min	1.2 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	21 min	1.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	13 min	1.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	11 min	6.4 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



## Opplevd trygghet

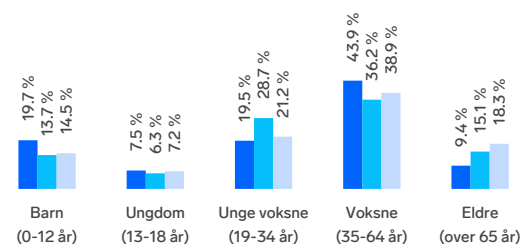
Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Selsbakk/Dalgård ø...	1 019	453
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dalgårdtunet barnehage (1-5 år) 93 barn	11 min	0.9 km
Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min	1 km
Solvangen barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min	1.1 km

## Dagligvare

Bunnpris Rydningen PostNord	8 min	0.7 km
Kiwi Dalgård	14 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Gateparkering**  
Lett 86/100

## Sport

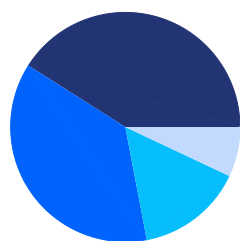
 Louis Kvalstads v., ballplass 1 min   
Ballspill 0.1 km

 Vognhallvegen balløkke 7 min   
Ballspill 0.6 km

 3T-Byåsen 13 min 



 EasyFit Byåsen 16 min 

## Boligmasse



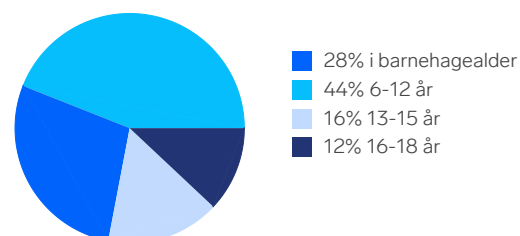
■ 37% enebolig  
■ 15% rekkehus  
■ 7% blokk  
■ 41% annet

## Varer/Tjenester

 Byåsen Butikksenter 10 min 

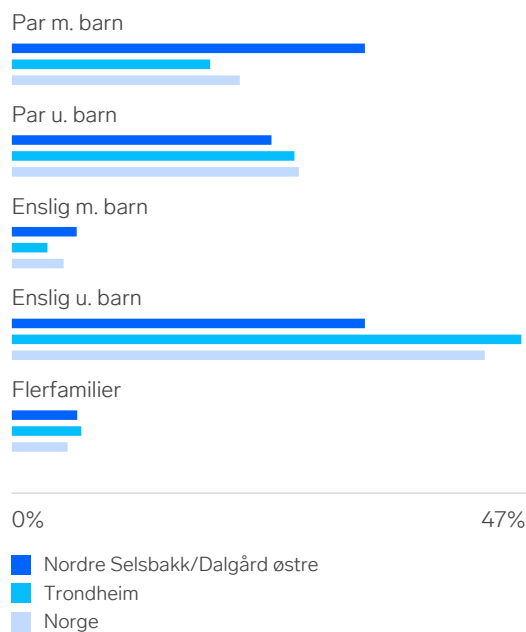
 Vitusapotek Hallset Hage 14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 44% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 12% 16-18 år

## Familiesammensetning

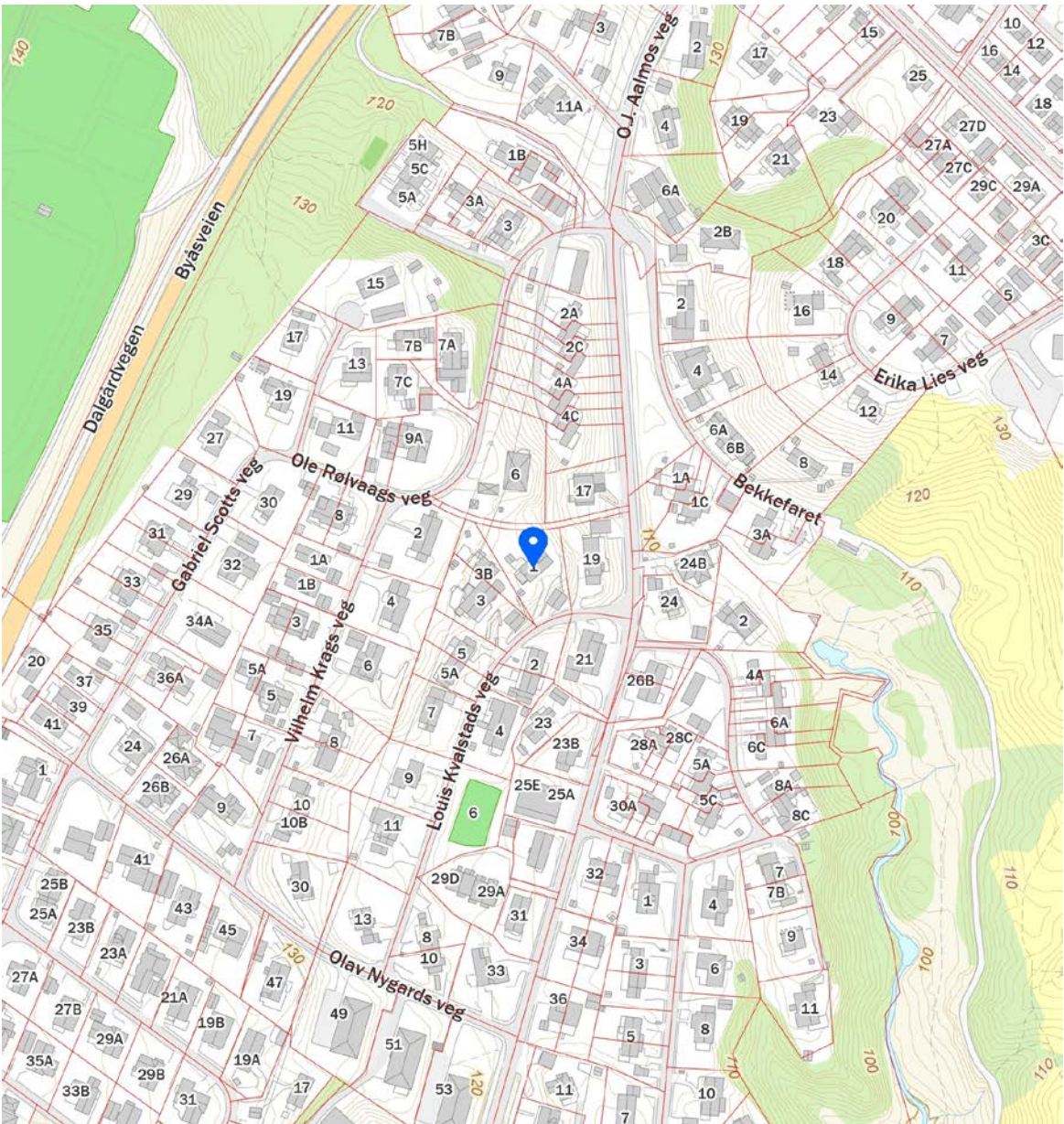
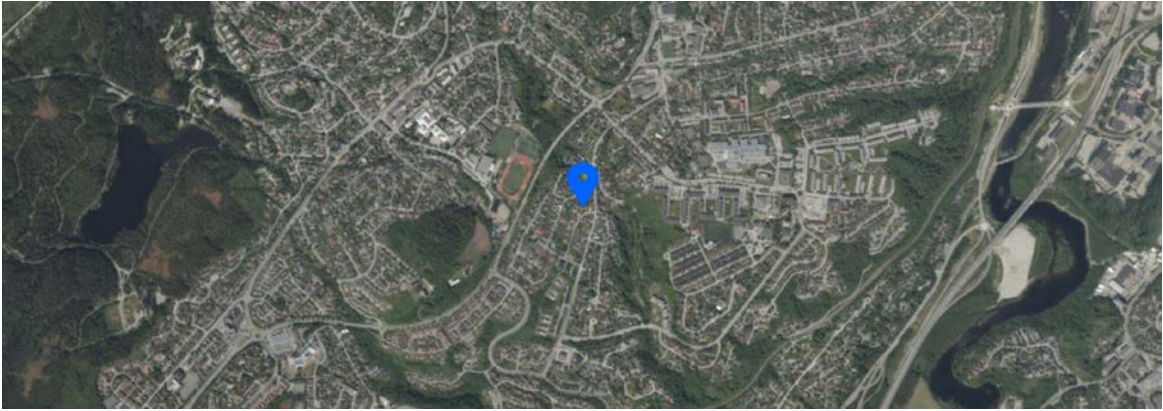


## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



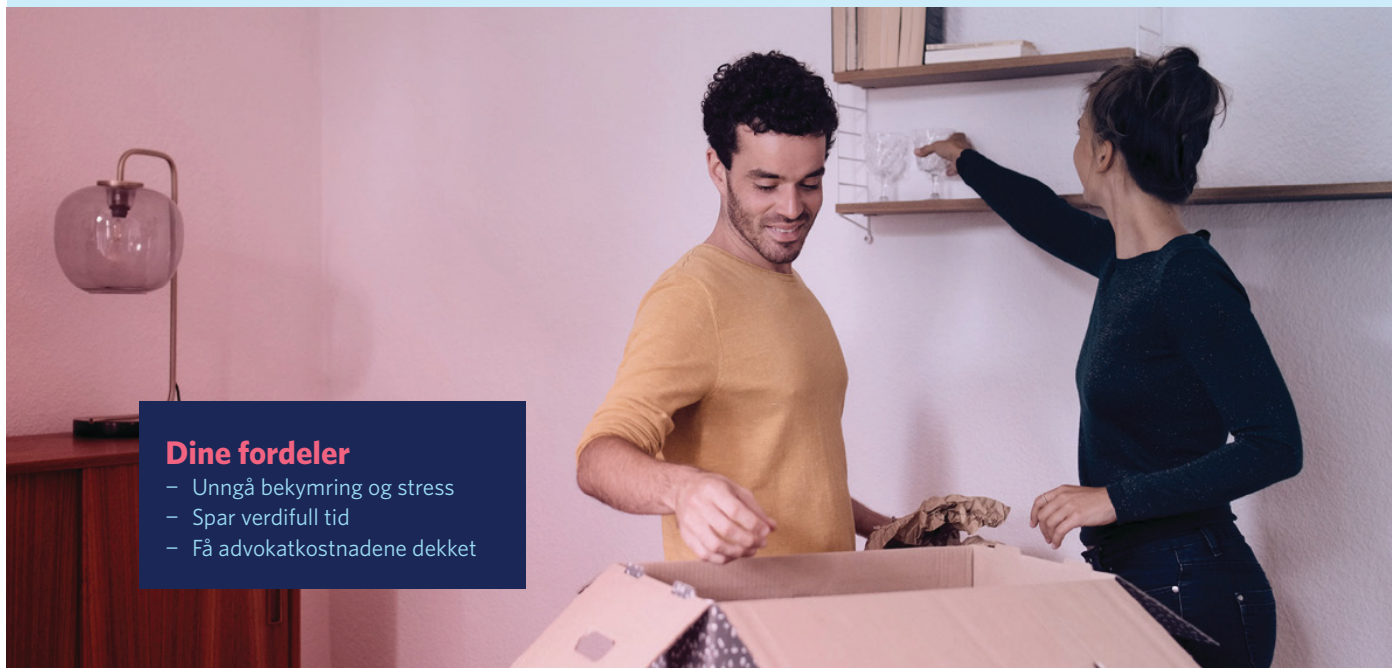
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Eskil Wahl

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[eskil.wahl@emera.no](mailto:eskil.wahl@emera.no)

+47 970 54 433

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Eskil Wahl  
eskil.wahl@emera.no  
970 54 433

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING