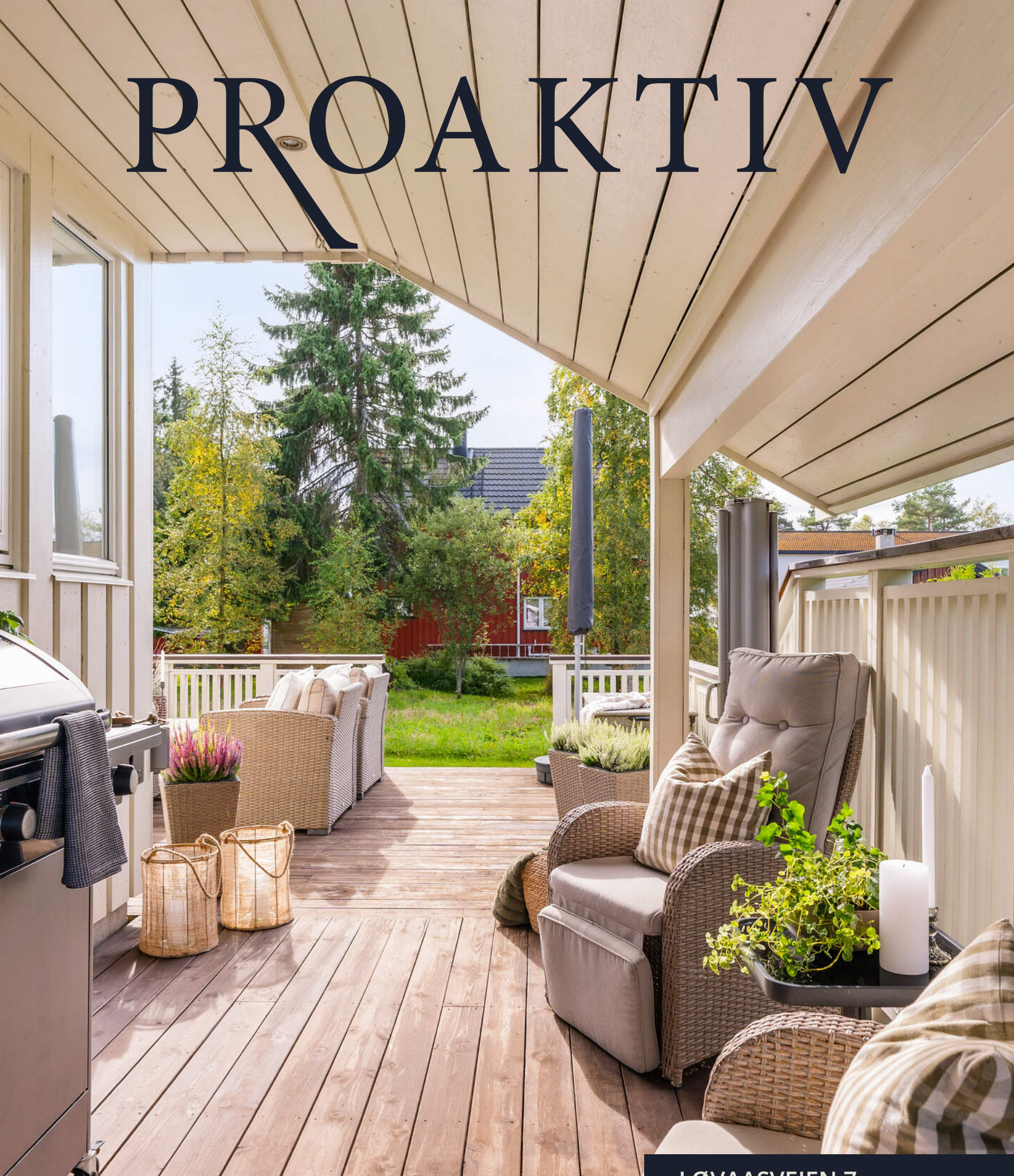


PROAKTIV



LØVAASVEIEN 7



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



LØVAASVEIEN 7

Enebolig m/utleid del (kr. 12.000,-/mnd.+strøm). Hoveddel med 2 stuer, 2 bad, eget vaskerom & lekkert kjøkken. Svært solrikt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Løvaasveien 7, 7093 TILLER

Gnr./Bnr.: Gnr. 323, bnr. 1769, i Trondheim kommune

Prisantydning: 6.190.000,-

Omkostninger: 173.740,-

Totalpris: 6.363.740,-

Kommunale avgifter: 37.086,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Rom/soverom: 8/5

BRA: 208 m²

BRA-i: 208 m²

TBA: 38 m²

Tomt: 381.1 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	46	54	62
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring	Tilstandsrapport
77	80	86	92
Planskisser	Brukstillatelse & byggetegninger m.v.	Kart & regulering	Tinglyste erklæringer
95	102		
Leiekontrakt	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Allerede som interessenter på en annen bolig Kenneth solgte for noen år siden, forsto vi at dersom man skal selge hus i Klæbu, så er Kenneth den personen man vil gi jobben til."

Han er en person som virkelig elsker det han gjør, og som er rågod i jobben sin. Han fulgte opp både oss og interessentene på en helt unik måte. Han gjorde oppfølgingen selv, og satt ikke bort viktige deler av arbeidet til assistenter uten full oversikt. Vi opplevde kommunikasjonen som direkte, presis og tillitsvekkende, og at alle spørsmål knyttet til salgsprosessen ble besvart raskt og grundig. Han er oppriktig, pålitelig, imøtekommende og profesjonell i jobben sin. Her kan du trygt stole på rådene han gir underveis, for dette er en person med lang erfaring og solid kunnskap, i tillegg til en personlig lidenskap for jobben sin. Vi ville valgt Kenneth igjen og igjen, og anbefaler ham på det sterkeste til alle som vurderer å selge bolig. Spesielt deg som skal selge bolig i Klæbu – så er han den du bør velge!

Miriam Trønsdal, selger
Skomakervegen 23B

"Ryddig, effektiv, på ballen!"

"Tilgjengelig og god kommunikasjon. Valgte Proaktiv og Kenneth pga. tidligere positiv erfaring som kjøper. Jeg kan anbefale han til alle for både salg og kjøp av bolig.

May Linn Finseth Ekker, selger
Zakkarias Brekkes veg 15

"Kjempefornøyd!"

"Opplevde megler Kenneth Vårvik som veldig serviceinnstilt, dyktig og ryddig, var jordnær samtidig som han kom med gode råd for å forbedre salgsprosessen.

Laila Brose, selger
Finnmyrvegen 8

"Kun positive opplevelser ifra denne megleren"

Ryddig ifra start til slutt og oppfølging i ettertid. Virkelig en megler jeg kan fint anbefale til de som ønsker en ærlig, åpen og god prosess. Har et godt øye for detaljer og kom med gode innspill uten å overstyre oss. Kort forklart, anbefales! "

Frank Francisco Auset, selger
Buevegen 8

"Vi opplevde Proaktiv og megler Kenneth Vårvik som særdeles kunnskapsrik, profesjonell og hyggelig under hele prosessen. "

Alltid tilgjengelig, seriøs og svært godt forberedt. Satte spesielt pris på hans seriøsitet kombinert med herlig treffende kommentarer og evne til tillitsvekkende kommunikasjon. Under vår salgsprosess var vi også i en kjøpsprosess. Ogås her fikk vi ekstraordinær støtte og råd fra Vårvik, som resulterte i et godt og riktig valg av nytt bosted for vår del.

Torbjør Skaanes, selger
Torvmarkvegen 13

"Ryddig og effektiv salgsprosess!"

Gode råd i forbindelse med salget og salgstidspunkt. Hyggelig og imøtekommende megler.

Sigrid Mjølhus Aaslid, selger
Nordekkervegen 1A

“En fantastisk dyktig megler. Både vi, venner og familie har brukt Kenneth, og vi gir han virkelig vår varmeste anbefaling.”

Fra første møte til signering viser han en eksepsjonell stor grad av profesjonalitet, kunnskap og engasjement, og yter alltid det lille ekstra. Kenneth fulgte oss tett gjennom hele prosessen, snakket ofte på telefon og fikk oppdateringer underveis, var inkluderende, og svarte alltid raskt på spørsmål. Vi følte oss trygge og godt ivaretatt hele veien, og følte at han oppriktig viste stor interesse for akkurat oss, ville gjøre alt for at vi følte oss inkludert og ville gjøre det beste for oss. Vi har tidligere erfaring fra en annen megler ved et salg, og kontrasten kunne virkelig ikke vært tydeligere, og forskjellene var faktisk ganske store. Kenneth's grundighet, personlige oppfølging og evne til å gjøre prosessen enkel og oversiktlig for oss var helt enestående. Vi anbefaler han på det sterkeste til alle som skal selge bolig. Kenneth er absolutt den beste megleren

Jeanette Årsund, selger
Sentervegen 7

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Velkommen til en flott familieeiendom med solrik beliggenhet innerst i blindvei på Sandmoen. Blant de fremste kvalitetene i hoveddelen finner vi:

- Stort, lyst stuerom med peisovn
- Lekkert, fullt utstyrt kjøkken (2016)
- Loftstue
- 2 bad (2010/2012)
- Separat vaskerom
- 3 soverom, det største m/garderoberom
- Veranda m/utsøkte solforhold
- Elbil-lader

Det er kort vei til nærbutikk og kun ca. 7 min kjøring til Heimdal/Tiller, 9 min til Melhus, 14 min til Tr.heim sentrum.

Boligen og eiendommen forøvrig fremstår som godt vedlikeholdt m/flere gode oppgraderinger. Mange vil nok sette pris på den skattefrie leieinntekten kr. 12.000,- /mnd. fra utleid og godkjent kjellerdel.

Eiendommen passer ypperlig for par, etablerere og familiefolk!

Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: Trondheim / Område: Sandmoen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

BUTIKKER, KJØPESENTRE & KOLLEKTIVTILBUD

Området er svært barnevennlig med gode oppvekstvilkår for barnefamilier. Boligfeltet ligger ca. 5-6 min kjøring fra både Heimdal og Tillerbyen, som begge bugner av utsalgssteder og shoppingmuligheter. I Tillerbyen finner vi flere store handlesenter som City Syd, StorM og Tiller Torget. Nærbutikken Bunnpris Sandmoen ligger i rusleavstand fra boligen. Like ved ligger også Rema 1000-butikk.

I nærområdet er det forøvrig et godt utbygget offentlig kommunikasjonsnett, her er det gode bussforbindelser til Trondheim sentrum, Tiller, Melhus, Orkanger, Støren. Det er svært hyppige bussavganger mot Tiller. Bussholdeplassen "Løvaasveien" når man på ca. 5 min gåtid, hvor bl.a. buss nr. 15 tar deg til City Syd på 6 minutter. Bussnr. 72 bruker ca. 5 min til Tiller-Terminalen, hvorfra man kan ta metrobussen videre til sentrum på ca. 16 minutter. For mer om rutetider og avganger, se atb.no.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Løvaasveien	4 min 🚶
	Linje 15, 16, 23, 45, 50, 51, 53, 54, 72, 111	0.3 km
🚉	Heimdal stasjon	21 min 🚶
	Linje F6, R60, R70	1.9 km
🚉	Trondheim S	18 min 🚗
	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14.9 km
✈️	Trondheim Værnes	36 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Sandmoen	5 min 🚶
Søndagsåpent	0.4 km
Rema 1000 Sandmoen	7 min 🚶
PostNord	0.6 km

VARER/TJENESTER

📺	StorM Senter	6 min 🚗
🏪	Boots apotek Heimdal	22 min 🚶

SPORT

⚽	Lauvåsmyra mini grusbane	3 min 🚶
	Fotball	0.3 km
⚽	Heimdal stadion	18 min 🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.5 km
🏊	Heimdalshallen	18 min 🚶
🏊	EVO Tiller	5 min 🚗

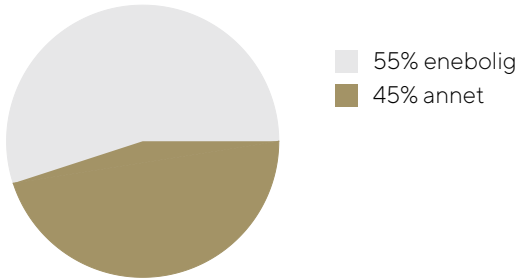


SKOLE & BARNEHAGE

Boligen sogner til Breidablikk skole med trinn fra 1. til 7. klasse og Åsheim Ungdomsskole med trinn fra 8. til 10. klasse. Det er to store videregående skoler i området. Dette er Tiller VGs og KVT (Kristen videregående skole Trøndelag).



BOLIGMASSE



SPORT & TURMULIGHETER
Nærområdet byr på mange muligheter når det gjelder trening, fritidsaktiviteter og rekreasjon. Det finnes flere gode alternativer for innendørs trening, blant annet 3T-Rosten, Impuls og Kaliber Gym. 3T-Rosten kan for øvrig tilby eget svømmebasseng og spa-område. Fra eiendommen er veien kort til både Tillermarka og til Bymarka. Bymarka har ca. 300 km med stier, 120 km maskinpreparerte skiløyper og 6 lysløyper på til sammen 53 km. Løyper og stier er av varierende standard, og burde tilfredsstillende de fleste behov fra sykling, trimturer, barnevogntrilling, skiturer m.m.

Er man glad i slalåm eller brettkjøring er Vassfjellet Skisenter tilgjengelig kun et drøyt kvarters kjøring fra eiendommen.

BEBYGGELSE
Området består av boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

SKOLER

Breidablikk skole (1-7 kl.) 309 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Rosten skole (1-10 kl.) 411 elever, 30 klasser	7 min 4.5 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	8 min 6.1 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	11 min 4.8 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	10 min 7.3 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	6 min 3.7 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	7 min 4.6 km

BARNEHAGER

Sandbakken barnehage Randi Viken (0-5 ... 14 barn	7 min 0.6 km
Brinken åpen barnehage	13 min
Breidablikk barnehage (1-5 år) 116 barn	19 min 1.7 km



VELKOMMEN TIL LØVAASVEIEN 7

Vi starter utendørs hvor vi finner forseggjorte uteområder med bl.a. steinsatt internvei som leder frem til det overbygde inngangspartiet. Elbil-lader montert på husveggen medfølger.



Parkering

Parkeringsplasser på egen gårdsplass. Det gjøres oppmerksom på at dagens eiere i tillegg benytter deler av naboeiendommene gnr. 323 bnr. 46 og bnr. 98 til bilparkering. Det er ikke kjent at det foreligger noen skriftlige avtaler med eier av naboeiendommene (Trondheim kommune) vedrørende dette.

Tomtestørrelse

381,10 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er for det meste flat og flott opparbeidet med brosteinsbelagte partier. Det gjøres oppmerksom på at deler av markterasse med tilhørende opparbeidelse nordøst og øst på eiendommen strekker seg utover eiendommens tomtegrense. Det er ikke kjent at det eksisterer noen skriftlig avtale med eier av naboeiendommene (Trondheim kommune) om dette.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført med 2 etasjer over kjeller. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etaskesille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn



ENEBOLIG MED FLERE GODE OPPGRADERINGER

Boligen ble oppført i 1988 og har gjennomgått flere oppgraderinger/endinger siden den gang (se eget punkt med oversikt over dette).





SOLRIKT & USJENERT

Verandaen måler 32 m² og er orientert mot sør- og mot vest. Her kan familien samles til grilling og kos i sola på varme sommerdager.





FLOTTE UTEOMRÅDER. OVERBYGD VERANDADEL.

Uteområdene langs boligen er flott opparbeidet med steinsatte internveier og barkebed med beplantninger. Deler av verandaen er overbygd - her er man godt skjermet for vær.

VELKOMMEN INN!

I entréen har man plass til sko- og klesavheng.
Praktisk garderobeløsning med fronter i helspeil.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

1. etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

2. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 38 kvm

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

Ikke målbare arealer

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga. lav takhøyde:
- ALH (arealer med lav himlingshøyde): 8 m²
- BRA (målbart areal): 42 m²
- GUA (gulvareal): 50 m²

Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Standard

Boligen har en jevnt over god bruksstandard med flere gode oppgraderinger gjort i løpet av selgernes eiertid, også av nyere dato (se eget punkt med oppgraderingshistorikk). I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):

- Grunnmur/fundamenter: TGIU (Begrenset kontroll/tildekt konstruksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.)
- Drenering: TG2 (Alder og registrerte forhold i kjeller/uavklart årsak. Fuktmåling over faregrense for sopp/råte.)
- Yttervegger/fasader: TG2 (grunnet manglende musetetting bak/oppunder kledning og punktvis råteskader/slitte kledningsbord.)
- Vinduer/dører: TG2 (Alder og stedvis malingsavflass/værslitte overflater på eldre vinduer.)
- Veranda/takterrasse/balkong/platting: TG1
- Takkonstruksjon og loft: TG2 (Utette skjøter/overganger i dampsperre ved inspeksjon i kneloft.)
- Taktekking og beslag: TG2 (Alder og en knust takstein.)
- Takrenner og nedløp: TG2 (Alder.)
- Bad underetasje (kjeller): TG på overflater (Fallforhold/vannsikkerhet og vindusplassering i våtsone.), TG2 på membran, tettesjikt og sluk (alder/over halvparten av forventet brukstid), TG1 på sanitært utstyr, TG1 på ventilasjon, TGIU på fuktmåling (hulltaking ikke foretatt da dusjsonen grenser mot yttervegger).
- Bad 1. etasje: TG2 på membran, tettesjikt og sluk (Alder/over halvparten av forventet brukstid og ikke synlig tetting rundt rørføringer til servant.), TG1 på sanitært utstyr, TG2 på ventilasjon (manglende tilluft), TG0 på fuktsøk.
- Bad 2. etasje: TG2 på overflater (fallforhold/vannsikkerhet), TG2 på membran tettesjikt og sluk (eldre gjennomføring i dusjsone kun tettet med fugemasse), TG1 på sanitært utstyr,



STUE

Boligens hovedoppholdsrom oppleves som romslig, lyst og byr på rikelig med vindusflater. Downlights i himlingen.



TG1 på ventilasjon, TG0 på fuktsøk.

- Vaskerom: TG2 overflater (fallforhold/vannsikkerhet), TG2 på membran, tettesjikk og sluk (alder/usikker restlevetid og lite tilgjengelig sluk.), TG1 på sanitært utstyr, TG1 på ventilasjon, TG0 på fuktsøk.

- Piper/ildsteder: TG2 (For kort avstand fra sotluke til brennbart materiale på vegg.)

- Etasjeskiller/gulv på grunn: TG2 (Totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter.)

- Kjøkken 1. etg: TG1 på overflater og innredning, TG1 på ventilasjon

- Kjøkken kjeller: TG2 på overflater og innredning (bruksslitasjer/svellinger/malingsavlass), TG1 på ventilasjon.

- Ventilasjon (generelt): TG2 (Kun ventiler i yttervegg/symptomer på redusert luftutskifting i kjelleretasje og alder på loftsvifte.)

- Innvendige Avløpsrør: TG2 (Alder på eldre deler av anlegget.)

- Innvendige Vannledninger: TG2 (Alder på eldre deler av anlegget.)

- Varmtvannsbereder: TG2 (Alder/over 20 år.)

- Varmesentral (varmepumpe): TG2 (Alder.)

- Støttemur: TG1

- Oljetank: TGIU (Selger opplyser at det ikke finnes oljetank på eiendommen. Ikke videre vurdert.)

Følgende bygningsdeler er vurdert til TG3:

- Rom under terreng: TG3 er satt grunnet målt og registrert fukt ved hulltaking. Fjerning av organisk materiale/utlektede vegger mot terreng må påregnes. Kostnadsestimat for utbedring: kr. 20.000 til kr. 100.000,-.

- Bad 1. etasje: TG3 på overflater er satt grunnet redusert vannsikkerhet/risiko for lekkasjevann ut gjennom døråpning. Kostnadsestimat for utbedring: Under kr. 20.000,-.

For nærmere omtale, se vedlagte tilstandsrapport.



Modernisering og påkostninger

Det opplyses om følgende oppgraderinger utført i regi av selgerne:

- 2000: Deler av takkonstruksjonen over balkong og trappenedgang ble forlenget med ca. 70 cm.
- 2007: Balkongen ble oppgradert:
- 2008: Terrassen ble skiftet
- 2008: Kjelleren ble innredet, herunder nytt kjøkken, bad, stue og to soverom.
- 2008/2010: Utskifting av innerdører
- 2010: Badet i 1. etasje ble oppgradert
- 2010: Varmepumpe (luft-til-luft) innstallert på stua
- 2011: Steinsetting foran inngangsparti og etablering av markterrasse
- 2012: Badet i 2. etasje ble oppgradert
- 2014: Ny hovedytterdør
- 2016: Kjøkkenet i hovedetasjen utskiftet
- 2016: Oppussing av stue i hovedetasjen
- 2016: Lagt gulvfliser på vaskerommet i hovedetasjen
- 2016: Utskifting av flere vinduer
- 2016: Utvendig overflatebehandling av fasaden
- 2021: Utvendig overflatebehandling av fasaden
- 2026: Servantskapet på badet i 2. etasjen skiftet
- 2026: Nye og større vinduer på soverommene i kjelleretasjen.
- 2026: Søkt om og fått godkjent bruksendring på bl.a. rom som er utleid i kjelleretasjen. Ferdigattest er utstedt og datert 26.10.2026.

Oppvarming

- Varmepumpe
- Ved
- Elektrisk

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årsforbruk i 2025 på 30768 kWh.

Info energiklasse

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



ÅPEN LØSNING

Åpen løsning mot kjøkkenet
sørger for god kontakt mellom
de ulike sonene i rommet.



**PEISOVN &
VARMEPUMPE**

Peisovn sørger for koselig stemning og god varme på vinterstid. Varmepumpe sørger for jevn oppvarming og forsåvidt; nedkjøling på varme sommerdager.



LEKKERT KJØKKEN

Kjøkkenet ble oppgradert i sin helhet i 2017 og byr på rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med alt av hvitevarer integrert og inkludert.



BAD FRA 2010 & SEPARAT VASKEROM.

Badet i 1. etasje ble oppusset i 2010, har varme i gulvet og er innredet med bl.a. dusjsone, vegghengt klosett og utslagsvask. Enhver anstendig husfar vil sette pris på at det er separat vaskerom i boligen. Rommet er utstyrt med bl.a. benkeflater, utslagsvask, skap- og garderobeløsning.





SOVEROM

Boligens hovedetasje byr på 2 soverom. Soverom II i måler 10 m². Garderobeskap på rommet medfølger i handelen.



2. ETASJE

I boligens 2. etasje finner vi loftstue, soverom med eget omkleddningsrom og bad. Det er ellers rikelig med lagringsrom i kneloftene.



LOFTSTUE

Loftstua måler hele 13,5 m². Rommet kan forøvrig også tas i bruk som soverom.

TV/Internett leveres forøvrig via NTE/Altibox.





HOVEDSOVEROM MED EGET GARDEROBEROM

Hovedsoverommet måler ca. 7,5 m². I tillegg kommer garderoberoommet, som måler tilsvarende. På garderboerommet er det rikelig med plass til hennes, hennes og litt hennes.

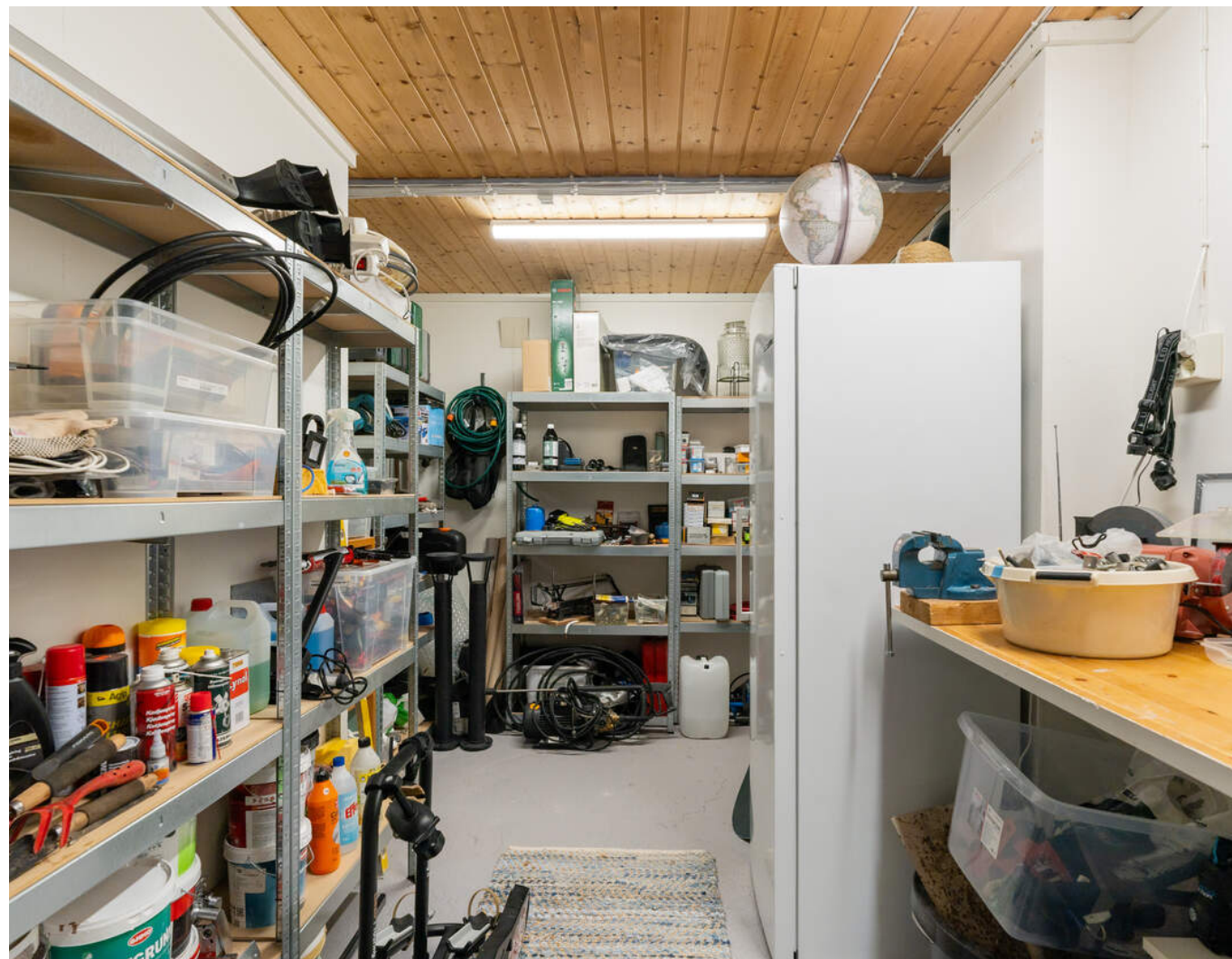


LEKKERT BAD FRA 2012

Badet i 2. etasje ble oppusset i 2012 og byr på bl.a. gulvvarme, dobbelservant, vegghengt klosett og dusjsone.

LAGRING & OPPBEVARING

I kjelleretasjen har man gode lagringsrom. Trapperommet er utstyrt med opphengsløsninger, vegghengte hyller og kurvsystem. Hylle-systemer i boden medfølger i handelen. Frittstående fryser medfølger ikke.



SKATTEFRIE LEIEINNTEKTER

Med handelen følger leieavtale med skattefri leieinntekt på kr. 12.000,- per mnd. + strøm. Leietakerne benytter egen kjellernedgang. Delen som leies ut inneholder følgende: Entré/gang, stue med kjøkken, bad og 2 soverom. Leieavtalen er tidsubestemt med 3 mnd. gjensidig oppsigelse. Kopi av leieavtalen er vedlagt prospektet.





BRUKSENDRET & GODKJENT

Rommene er bruksendret/godkjent og ferdigattest ligger vedlagt prospektet.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

381,10 m² eiet tomt.

Beskrivelse av tomt

Tomten er for det meste flat og flott opparbeidet med brosteinsbelagte partier. Det gjøres oppmerksom på at deler av markterrasse med tilhørende opparbeidelse nordøst og øst på eiendommen strekker seg utover eiendommens tomtegrense. Det er ikke kjent at det eksisterer noen skriftlig avtale med eier av naboeiendommene (Trondheim kommune) om dette.

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand Forsikring
Polisenummer 5145078

Formuesverdi primær

1.634.535,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.538.138,- for 2024

Info formuesverdi

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

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

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

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

Kommunale avgifter

37.086,- for 2026

Info kommunale avgifter

Oppgitt beløp gjelder utfakturert beløp for mai 2025 til og med april 2026. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon, feiing/tilsynsgebyr samt eiendomsskatt og faktureres over 12 terminer per år. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan variere fra en termin til en annen.

Det er ikke installert vannmåler i eiendommen. Trolig vil det være økonomisk lønnsomt å få dette installert.



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.07.1988. I saker hvor det er innhentet midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998, vil det ikke bli krevd at ferdigattest innhentes i ettertid ifølge Trondheim kommune og byggetegningene som ble godkjent i den opprinnelige byggesaken vil ligge til grunn for hva som er godkjent. Det er utstedt godkjent bruksendring datert 19.06.2026 som gjelder bl.a. stue, bad, gang og 2 soverom i kjelleretasjen, 1 soverom i 1. etasje, og loftstue i 2. etasje. Ferdigattest for tiltaket er gitt 26.10.2026. Brukstillatelse, byggetegninger og godkjent bruksendring m/tegninger samt ferdigattest er vedlagt. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
- Erklæring/avtale tinglyst 20.10.1987 med dokumentnummer 26176: Bestemmelse om vann/kloakkledning, elektriske kraftlinjer, bestemmelse om bebyggelse med flere bestemmelser.

- Erklæring/avtale tinglyst 29.12.1987 med dokumentnummer 33203: Avståelse av grunn til Trondheim kommune, rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mm.

Det er videre tinglyst en obligasjon pålydende 75.000,- med Trondheim kommune som panthaver. Obligasjonen ble tinglyst 29.12.1987 med dagboknummer 33202 og obligasjonen tjener som sikkerhet for kostnader til ev. utarbeidelse/opparbeidelse, bl.a. slik beskrevet i erklæringen tinglyst med samme dato med dagboknummer 33203.

Kopi av tinglyste heftelser og rettigheter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som Byggesone 3. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0272b, Del av eiendommen Børmark, samt Brøttemsvegen 66 - 90 m.fl, datert: 11.09.1984. Eiendommen er regulert til Boliger. Naboeiendommen gnr. 323 bnr. 1096 er iht. sistnevnte reguleringsplan regulert til bolig med adkomstvei på naboeiendommen gnr. 323 bnr. 1768. Kopi av reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger



til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Veien etter avkjøring fra Løvaasveien og frem til eiendommen er privat. Veivedlikehold, herunder somervedlikehold og brøyting på vinterstid, organiseres i samråd med eier av naboeiendommen i Løvaasveien 5.

Adgang til utleie

Deler av kjelleretasjen er utleid som del av egen bolig. Rommene som leies ut er bruksendret/godkjent. Delen som leies ut har egen inngang/utgang og inneholder følgende: Entré/gang, stue med kjøkken, bad og 2 soverom. Leieinntekten er på kr. 12.000,- per mnd. + strøm. Det er installert undermåler i eget sikringskap i kjelleretasjen. Utleier avregner og viderefakturerer leietaker for strømforbruk den 30. hver måned. Internett/TV er inkludert i leieavtalen. Leieavtalen er tidsubestemt med 3 mnd. gjensidig oppsigelse. Kopi av leieavtalen er vedlagt prospektet.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon. Det fremgår av leiekontrakten at det ikke er foretatt radonmåling. I følge nasjonalt akstomhetskart for radon, som er utviklet i samarbeid mellom Norges geologiske undersøkelse (NGU) og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), ligger eiendommen i et område hvor aktsomhetsgraden er lav. Se www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon for nasjonalt aktsomhetskart.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 190 000,00 (Prisantydning)

6 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger
17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
154 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

155 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
173 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 345 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 363 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt

Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntre ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok. avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok. avgift.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes



fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet

ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Hyllesystemer i kjellerboden medfølger i handelen. Frittstående fryser i kjellerboden medfølger ikke.

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

Eiere

Stig Are Olsen og Anne Merete Sjøgren

Det gjøres også oppmerksom på at eier/selger er ansvarlig meglers onkel. Lov om eiendomsmegling § 5-3 legger begrensninger når det er familiære bindinger mellom oppdragsgiver (selger) og megler - blant annet hvor det er snakk om slektninger i rett opp- og nedadstigende linje (foreldre, besteforeldre, barn, barnebarn), og søsken. Loven er imidlertid ikke til hinder for at megler kan påta seg salgsoppdrag for tanter eller onkler. For ordens skyld opplyses likevel om slektskapet.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 77 375 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 65 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950, Visning (pr. stk.) kr 2 950 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 6 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 13 545 Sum vederlag kr. 141 765 Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 032 Totalt kostnadsoverslag kr. 165 797 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er



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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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



Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
30.10.2026



VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, brukstillatelse/godkjenninger/byggetegninger, kart & regulering, tinglyste erklæringer, leiekontrakt, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Løvaasveien 7, 7093 TILLER

20 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lovaasveien 7	Lovaasveien 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 1994

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Overtagelse 15.07.1994

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Stig Are

Selger

Sjøgren, Anne Merete

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gulvskinne for dusjdører er for høy ift dørterskel. Dette løses med og fjerne gulvskinne og monter svingbare dører.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

varmekabler utført av Elkul Elektro. Membran og tetting av hjørner og gjennomføringer utført i samarbeid med faglært murer. Rør og avløp bad kjeller og 2 etg. utført av faglært rørlegger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elkul Elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montering av Gips/Litex primer og membran samt flislegging i sammarbeid med faglært i alle 3 bad.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2010

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Samme proserdyre firma/faglært som overnavt bad. kjeller 2008 badBad 1 etg. 2010 bad 2 etg. 2012

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elkul Elektro

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Samme proserdyre firma/faglært som overnavt bad. kjeller 2008 bad 1 etg. 2010 bad 2 etg. 2012



Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2000

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Deler av takkonstruksjon over balkong og trappenedgang kjeller er forlenget med ca 70 cm

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2016

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er byttet 9 vinduer tilsammen i 1-2 etg. Noe kledning ble skiftet ift råde.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det ble avdekket fukt i vegg på et rom i kjeller.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2016

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering av kjøkken stue, nytt elektrisk punkter og lysspotter. Det ble også montert stikkontakter på vaskerom samt egen kurs til koketopp.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elkul Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei



13.2.2

Årstall

2012

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

13.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Forandring av rørsystem ved badkar i 2 etg. Utført av faglært.

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en liten setningskade/sprekkdannelse på trappevange nedgang kjeller. Dette er en mur som ikke har med fundamentering av boligen. Dette er i ferd med og bli utbedret.

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det ble installert nytt ildsted på stue i 1 etg 2016

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble oppdaget veggdyr på et soverom i 1 etg i 2025. Dette ble raskt utbedret av Rentokil.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen/opprinnelig planløsning datert 05.07.1998. det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra opprinnelig byggeår, da dette ikke er omsøkt.Det ble sendt søknad 9.6.2026 om ferdigattest /brukstillatelse. Oppdragsgiver: Takst-Forum Trøndelag AS

24

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

☒ Ja☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2008

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kjeller ble bygget opp som boligarial med disponible rom som stue kjøkken bad og soverom. det skal søkes om bruksendring etter uskifting av 2 vinduer i løpet av sommeren 2026

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja☐ Nei☒ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja☒ Nei☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 6

Vedlegg

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87207895

Side 7

60

LØVAASVEIEN 7

PROAKTIV.NO

61

1. Tilstandsgradene	
	Tilstandsgrad 0 Ingen avvik Bygningsdelen skal være ubetrukket og ikke vise tegn på utslipp og det skal være lagt frem dokumentasjon på fullt god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-0	
TG-1	Tilstandsgrad 1. Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha noen små altsag, og strukturtak skal ikke anses som nødvendig. Gaden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på fullt god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2. Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen har enkelte tegn på alder, men ingen symptomer på skade, sterk utslipp eller redusert brukbarhet. Gaden kan ikke brukes når delen er gammel og det er grunn til å vente om fæen 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 forfall som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Gaden skal også brukes ved påkørt fargepunkt eller sammenbrudd.
TG-IU	Tilstandsgrad TG-IU: Ikke undersøkt Denne tilstandsgraden (TG-IU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være andekket tak eller kopperne utbygging mangler på nedre etasje, eller etasje med utbygging mangler på nedre etasje eller fuktbaserte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Supertakst	Løvaasveien 7, 7093 Tiller	2 av 29
------------	----------------------------	---------

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TG-IU (ikke undersøkt) er oppsummet nedenfor. Fellet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt - og er ment som et forenklet sammendrag. Urfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummet begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt ved hulltakning.
Våtrom: Bad 1, etg - Overflater	TG-3 er satt pga. redusert vannsikkerhet med risiko for at lekkasjevernn vil renne ut gjennom døråpning.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummet begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt pga. alder og registrerte forhold i kjeller/ uavklart årsak. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og stedvis malingsavflass/ værslitte overflater på eldre vinduer.
Yttervegg og fasade	TG-2 er satt pga. manglende museletting bak/ oppunder klledning og punktvisse råteskader/ slitte kleddingsbord.
Renner og nedløp	TG-2 er satt pga. alder.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er satt pga. utette skjøter/ overganger i dampperne ved innspeksjon i kneleift.
Taktekking	TG-2 er satt pga. alder og en knust takstein.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom IS og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.
Ildested/Skorstein	TG-2 er satt pga. for kort avstand fra sotluke til brennbar materiale på vegg.
Kjeller: Kjeller - Overflater og innledning	TG-2 er satt pga. bruksiltasjer/ sveilinger/ malingsavflass.
Avlepsrer	TG-2 er satt pga. alder på eldre dører av anlegget.
Vannledningr	TG-2 er satt pga. alder på eldre dører av anlegget.
Varmesentral	TG-2 er satt pga. alder.

Supertakst	Løvaasveien 7, 7093 Tiller	4 av 29
------------	----------------------------	---------

Løvaasveien 7 7093 TILLER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

BRA: 208 m²

BRA-i: 208 m²

Rapportdato: 10.6.2026 (Gyldig til 10.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

12

TG-2

22

TG-3

2

TG-IU

3

Supertakst	Njellan Korteheim Faksmann, Bygghjester Taket Forum Tredning AS	kkøtt.no 418 05 438	Løvaasveien 7 7093 Tiller
GNR: 323 BMT: 3789			

Vedlegg

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til eiendomsloven (Tryggenes boligpact) av 8. juni 2021 nr. 1850, alle forskriftene er endret ved forskrift av 18. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3800:2018

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. Tilbehørdet eller ukjent informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig att ansvet. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvelvarer, bunvater og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er innlagt.

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 gir det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi byggingen eller bygningsdelen da bare har normal altsage.

Hvis et rom eller en bygningsdel gir tilstandsgrad 2 eller 3, skal den bygningsakkyndige nedlegge for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sløbongressig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gir tilstandsgrad 3.

Taktrapporten

Kunderbeholdningen skal ikke gjennom dokumentet for bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det blir behov for opplysninger om rapporten. Rapporten skal ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved iugt 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 boligbrud. For å kunne gjøre dette benyttes det tilsende - 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://amtykka.vendu.no/43701>

Dokumentasjon på håndverktjenester

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 bekræftelse fra den eller de håndverkene 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 fyfte 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 lange møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at fjtting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Supertakst	Løvaasveien 7, 7093 Tiller	3 av 29
------------	----------------------------	---------

PROAKTIV.NO

63

Bygningstype	Oppsummet begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereider	TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.
Ventilasjon	TG-2 er satt pga. kun ventilert i yttervegg/ symptomer på redusert luftutskifting i kjelleretasje og alder på lufteveite.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ varmsikkerhet og vindusplassering i våtsone.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet bruketid.
Våtrom: Bad 1. etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet bruketid og ikke synlig tetting rundt tverringer til servant.
Våtrom: Bad 1. etg - Ventilasjon	TG-2 er satt pga. manglende tiluft.
Våtrom: Bad 2. etg - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ varmsikkerhet.
Våtrom: Bad 2. etg - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. eldre gjennomføring i dusjone som kun er tettst med fugemasse.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ varmsikkerhet.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder/ usikler restlevid og lite tilgjengelig sluk.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TØU er satt pga. begrenset kontroll/ tilstekt konstruksjon.
Oljetank	Selger opplyser at det ikke finnes oljetank på elendommen, ikke videre vurder/ undersøkt av undertegnede.
Våtrom: Bad kjeller - Fukt	TØU er satt pga. manglende mulighet (bygningssmessige hindringer) for hulltaking mot dalsjøene.

Supertakst
Løvaasveien 7, 7093 Tiller
5 av 29

4. Informasjon om oppdraget		Berlingsdato: 4.6.2026		Rapportdato: 10.6.2026	
Hjemmelshavere					
Navn:		Stig Arve Olsen		Tilstede ved inspeksjon: Ja	
Navn:		Anne Marte Sjægen		Tilstede ved inspeksjon: Nei	
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei					
Informasjon om bygningssakkyndig					
Navn:		Kjartan Korstavn		Telefon: 419 05 438	
Firma:		Talest-Forum Trendelag AS		Epost: k@tfr.no	
Tittel:		Tekstmann/ Byggmester		Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal	
Profesjonsansvarstolkning:		Fende Forsikring			

Egne premisser:

Det skal sættes et anlæg på udbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Udbedringskostnaderne er et forskelligt anlæg baseret på bygningsdelen standard og kvalitet med udgangspunkt i registreret avis og angitte titler i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et prisbånd fra en håndverker. Det kan foregå avis og titler som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad ansværet blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenester.

Alle bygningsdelene er under vedvarende arbeid og forventet levetider er basert på gjennomsnittlig levetider for den enkelte bygningsdel. I mange titler kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Istandgrad 2 er i enkelte titler konstatert på forhold og bygningsdelene som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er manglet eller har dårligere restlevetid.

Informasjon om boligen				
Adresse:		Lavaarveien 7, 7093 Tillar		
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	323	Bruksnr: 1769
Seisjonsnr:		Andelnr:		
Boligtype:	Eiebolig			
Generell beskrivelse av boligen:				
Eiebolig oppført med 2 etasjer over kjeller. Grunnmuren er oppført i lettbetongblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltakform løstet med takstein. Etasjeskille er et teglbelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.				

 Supertakst Løvaasveien 7, 7093 Tiller 7 av 29

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ingmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggelår?	Nei
Er det manglende luktinglag i form av grunnmursplatt på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsett funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for flislag av overflatevann (fremgang inn mot bolgen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedep ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Over halvparten av forventet brustid har passert, noe som gir økt risiko for svikt i siden som kommer. Ved ubendig inspeksjon ble det registrert synlig grunnmursplatt. Selve dreneringen ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll.	
Kontroll for å avdekke dreneringens funksjon er begrenset til fuktiskv/ fuktmåling kombinert med visuelle observasjoner av fritt eksponert/ tilgjengelig murflater mot gullv på grunn og yttervegger i rom under og i mottereng, samt hulltaling i dekket vegg mot tereng. I forbindelse med hulltaling i rom under tereng ble det registrert fuktmåling over flegrensen for utvikling av soppi/ råteskader. Dette er symptom på fuktiginnngang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering, og/ eller kapillært opptrekk fra grunnmasser under bolgen.	
TG-2 er satt pga. alder og registrerte forhold i kjeller/ uavklart åsak. For videre omtale, se pkt. rom under tereng.	
Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere undersøkelse etter anbefalte tiltak omstakt i pkt. Rom under tereng om hvorvidt dreneringen i ubendig fuktalring har direkte åsak til fukt i vegg, da det er sannsynlighet for sammenlate frakker, for større tiltak verksettes. Justering av terengforhold anbefales iht. anbefalingen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggeg grunn	Ukjent byggeg grunn
Type grunnmur i kjeller	Lettbinder (leestien eller fgn)
Anslått letekvebriskeer basert på selgens opplysninger. Varselg å avdekke pga. pusende og gennlede konstruksjoner.	

Supertakt	Løvaasveien 7, 7093 Tiller	9 av 29
-----------	----------------------------	---------

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Det er etablert en balkong med utgang fra vaalerom og terrasse med utgang fra stua.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggelår?	Ja
Selger opplyser at balkong ble oppgradert i ca. 2007 og terrasse ble skiftet i ca. 2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på soppi/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tettet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Selger opplyser at rekkverk er etablert med hvitt/ umpregnet materiale, noe som krever hyppigere vedlikeholdintervaller for å unngå asader. Selger har etter befaringsdagen foretatt punktvis utskiftning av deler med skader og overflatebehandling av deler med malingavfall, dokumentert med bilder på mail. Ingen vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje ble registrert.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggelår?	Ja
Selger opplyser at flere vinduer i hovedsak ble skiftet i ca. 2016 og enkelte vinduer i kjeller fra ca. 2008. Videre opplyses det at innverdere ble skiftet i 2009/2010 og hovedytterder ble skiftet i ca. 2014. Selger har etter befaringsdagen foretatt overflatebehandling av enkelte kjellervinduer, dokumentert med bilder på mail. Ingen vesentlige avvik ble registrert på vinduer fra ca. 2016.	
TG-2 er satt pga. alder og stedis malingavfall/ versilte overflater på eldre vinduer.	
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Over halvparten av forventet brustid har passert på eldre vinduer, noe som gir økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedis versilte overflater/ malingavfall på eldre vinduer, og noe malingavfall/ brukstasjer på enkelte inmerder. Selger har etter befaringsdagen foretatt overflatebehandling av enkelte kjellervinduer, dokumentert med bilder på mail. Ingen vesentlige avvik ble registrert på vinduer fra ca. 2016.	

Supertakt	Løvaasveien 7, 7093 Tiller	11 av 29
-----------	----------------------------	----------

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da innvendig mur er dekket/ gjennledd og ubendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Det ble registrert flau/ sprekke i et ytterlære ved ubendig inspeksjon som anbefales gjennpassert, noe som også vil kreflge om dette er pågående eller tidligere forhold.	
TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.	
Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke delisk tilstand må det foretas ytterligere undersøkelser/ åpringer. Evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.3 Rom under tereng

Type rom under tereng	Inndet
Er det gjennomført arbeider etter byggelår?	Ja
Selger opplyser at kjellerstagen ble inndet i 2008.	
Er det foretatt hulltaling i dekket vegg eller i eventuelt oppført tregullv?	Ja
Er det symptomer på fuktiske? (se etter skader og boreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under tereng	TG-3
Det gjøres oppmerksom på at gjennlede konstruksjoner under tereng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magalering av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktoppstrek fra grunn og/ eller svikt i ubendig fuktalring/drenering.	
Det ble foretatt hulltaling i dekket vegg mot tereng fra det ene rommet som er benevnt som soverom. Undersøksen viser målinger over flegrensen for utvikling av soppi/råteskader. For å få full vishet om tilstanden foreng må det foretas større åpringer, noe som ikke er foretatt av selgeren. Det ble registrert fukt i soverommet. Selger har etter befaringsdagen foretatt punktvis utskifting av et materiale og fukt kan registreres i vegg og i ha sen utskifting. Til orientering var det etablert en avluter på rom benevnt som stue/ kjøkken, noe som kan påvirke fuktmåling.	
TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt ved hulltaling.	
Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales	
Fjerning av organisk materiale/ dekkede vegger mot tereng må pålegges. For full vishet om tilstand på øvrige deler av konstruksjonen må må ytterligere undersøkelser med åpringer foretas, evt. tiltak vurderes deretter. Etter fjerning av skadet materiale må det foretas en vurdering for om mulig å avdekke hva årsaken til den registrerte fukta er. Dette for å velge riktig tiltak da årsaken kan være sammensatt, som nevnt i pkt. Drenering.	
Ved evt. ny innvinding må fuktalring og materiavlg ves ekstra oppmerksomhet for å unngå nye skader. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for fjerning av organisk materiale/ utskilte deler vegg mot tereng.	
Kostnadsestimatt	20 000 - 100 000



Eksempelbilde av fuktmåling over flegrensen for utvikling av soppi/ råteskader.

Supertakt	Løvaasveien 7, 7093 Tiller	10 av 29
-----------	----------------------------	----------

Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er pålegnlig i tiden som kommer. Omfanget av dette arbeidet og om evt. utskiftinger vurderes som nødvendig, er avhengig av forventning til krav og funksjonalitet.

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggelår?	Ja
Ubendig kledning i hovedsak fra opprinnelig byggelår. Selger opplyser at det er foretatt punktvis utskiftinger av kledningsbord pga. alitasje/ punktvis råteskader og ved vindutskifting. Videre opplyses det at ubendige fasader ble overflatebehandlet i ca. 2021.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/svninger?	Nei
Er det påvist fuktiske/soppi/åse eller slutt overflate?	Ja
Er det flon eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende museetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegg og fasade	TG-2
Ved tilkeprovetkontroll av lufting og museetting bak/ oppunder kledning ble det registrert manglende museetting. Det ble registrert punktvis råteskader/ slitte kledningsbord og vindskjibord over antit hur råteskader. Selger har etter befaringsdagen foretatt punktvis utskifting av et persbord, dokumentert med bilder på mail.	
TG-2 er satt pga. manglende museetting bak/ oppunder kledning og punktvis råteskader/ slitte kledningsbord.	
Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er pålegnlig. Det anbefales å etablere museetting bak/ oppunder kledning der dette mangler.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggelår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Over halvparten av forventet brustid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.	
TG-2 er satt pga. alder.	

Supertakt	Løvaasveien 7, 7093 Tiller	12 av 29
-----------	----------------------------	----------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggesk?	Ja
Selger opplyser at deler av takkonstruksjonen over balkong og trappeneingang ble forlengt med ca. 70cm i ca. 2000. Resterende fra opprinnelig byggverk.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begynnelse på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inneledning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen allded en alder som gir økt risiko for skader eller følge-skader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det ble foretatt en visuell besiktigelse på tak fra området med tagtatte. Det ble registrert en knust takstein og et skadet mønstring på takstein som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det ble registrert noe værslitage/ mangelfullfyll på beslag/ inneledninger. TG-2 er satt pga. alder og en knust takstein.	
Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Utskifting av knust takstein og fjerning av mose må påregnes.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt golv på grunn, Trebjelkeleg
Er det påvist nedbryt, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det ble foretatt stikkprøvekontroller av rullet to tlfledige som per etasje. Ved enkel rivestering ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevheter ble målt til ca. 2,6cm og gjennpeler seg i flere etasjer. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til maksavvik.	
Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt golv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.11 Ildsted/skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Selger opplyser at ildsted på stue ble ølffet i 2016. Ildsted i kjeller opplyses å være fra opprinnelig byggverk.	

Supertakst	Løvaasveien 7, 7093 Tiller	14. av 29
------------	----------------------------	-----------



Overflater og innledning	
Er det påvist fukt, /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnledning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innledning	TG-2
Selger opplyser at kjøkken er fra 2008. Det ble registrert fukt, skader og svekkelse/ mangelfullfyll på innledningen. TG-2 er satt pga. bruktallstør/ svekkelse/ mangelfullfyll.	
Anbefalte tiltak overflater og innledning	
Utbedringer/ utskifting av deler med bruktallstør/ svekkelse anbefales for å hindre videre utvifing.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet kke er delt opp i brannceller eller kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggjatte/ / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig/ opprinnelig planløsning datert 05.07.1988 og ferdiggjatte for bruksending datert 26.10.2026.	
Er det avvik på krav til rømnig, dagalystområde eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndlapper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp/ forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er ikke etablert håndlapper langs vegger og åpninger i trinn er større enn 10cm iht. dagens krav. Tiltak for å bedre personalkenhet anbefales.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/innvendig trapp?	Ja
Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk iht. dagens krav. Rekkverk er i utvænn og mangler på 100cm i tre etasjer i kjeller og det er ikke etablert rekkverk i skring over slottetrua ved kjellerinngang og kjellerinndel. Tiltak for å bedre personalkenhet anbefales.	
Er det manglende brannslukkingutstyr og røykavstær i boligen iht forskrift?	Nei

Supertakst	Løvaasveien 7, 7093 Tiller	16. av 29
------------	----------------------------	-----------

Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales
Jevnlig rengjøring for å opprettholde god avrenning anbefales.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig innpeling	På tak
Er det registrert symptom på svekkelse/ væsentlige skjevheter/vabøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utsttekkelig lufing av konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til soppråte eller spor etter treskadensøkt?	Ikke kontrollert
Er det tegn på utstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2
Loft/ takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre ved lukkede deler. Det er etablert kneløft med adkomst via luker i vegger. På grunn av lagrede gjenstander på befiningsdagen ble kontrollen noe begrenset. Det ble registrert generelt utsett overganger, blant annet i skjøter og mot tilstøtende konstruksjoner. Dette medfører økt risiko for luftlekkasjer med påfølgende økt risiko for kondensering. Selger har etter befiningsdagen foretatt tetting rundt gjennomføringer, dokumentert med bilder på mail. TG-2 er satt pga. utsett skjøter/ overganger i dampsperre ved inspeksjon i kneløft.	
Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å fette alle overganger/ tilslutninger av dampsperre i kneløft anbefales. Dette kan utføres med evt. kneløfter eller egnert tape. For å avdekke tilstanden på lukkede konstruksjoner må det foretas ytterligere undersøkelser/ åpninger, noe som ikke er foretatt av underlagende, evt. tiltak vurderes deretter.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak

Supertakst	Løvaasveien 7, 7093 Tiller	13. av 29
------------	----------------------------	-----------

Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipe innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/frielele/soluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det ble fremlagt rapport fra tlfyn utført av brenn/ feirvesen uten åpne avvik, datert 20.02.2023. I følge selger har feirvesenst tidligere armetket mangler ved tagtatte og plattform ved skorstein, uten at denne rapporten er fremvist. Det ble registrert for kort avstand fra soluke til brennbar materiale på vegg. Se pkt. Løsligver/ HMS for omstale vedr. taktatte. TG-2 er satt pga. for kort avstand fra soluke til brennbar materiale på vegg.	
Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales med brenn/ feirvesen videreende opplysninger om tidligere påviste avvik, evt. tiltak vurderes deretter. Tiltak for å øke avstanden fra soluke i kjeller til brennbar materiale på vegg må påregnes.	

6.12 Kjøkken: 1 etg

Overflater og innledning	
Er det påvist fukt, /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnledning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innledning	TG-1
Selger opplyser at kjøkken ble oppgjeret i 2016. Innledningen fremstår i normal tilstand, med normale brukstiltasjer iht. alder.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.13 Kjøkken: Kjeller

Supertakst	Løvaasveien 7, 7093 Tiller	15. av 29
------------	----------------------------	-----------

6:16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger i hovedsak fra opprinnelig byggeår. Selger opplyser at det ble foretatt punktvisse utskiftinger ifbm. oppgradering av bad i kjeller i 2008 og 2. etg i 2012.	
Har vannrør rådd en alder som gir økt risiko for skader eller følge-skader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen begynner seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Over halvparten av forventet brukstid har passert på eldre deler av anlegget, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er plassert i bod i kjeller og fungerte som tiltak ved enkle funksjonstest. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jentlig kontroll og ettersyn pga. eldre deler av anlegget anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre vannledninger.	

6:17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatmaskiner
Det er etablert 2 sikringskapsl i hhv. bod på 15m² og bod på 33m² i kjeller.	
Har deler opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser blant annet om arbeid ifbm. innledning av kjeller i 2008, oppussing av stue i 1 etg i 2018 og arbeid ifbm. oppgradering av bad i 2008, 2016 og 2012. Ukjent historisk/ ombyg på restende.	
Er det manglende samarbeidsklæring på arbeider utført etter 0101999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samarbeidsklæring på anlegget.	

6:20 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
287 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereeder	TG-2
Varmtvannsberederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting som følge av oppradd alder/ over 20 år er pålagtning i tiden som kommer.	

6:21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekkventilasjon i 1. og 2. etg. Naturfag ventilering med periodisk ekstrakk i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det skader på brannslukkestuttyr, røykvarer, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkeapparat er eldre enn 10 år og bør skiftes.	
Er det krav til snarfeiger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snarfeiger?	Ja
Det er ikke etablert snarfeigene. Noe som anbefales etablert iht krav og personssikkerhet.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Takstige er ikke iht. krav da den skal monteres på hver stein opp til skorsteinen. Takstige er montert på ca. annerhver stein. Tiltak må pålegges/ anbefales.	

6:15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør i hovedsak fra opprinnelig byggeår. Selger opplyser at det ble foretatt punktvisse utskiftinger ifbm. oppgradering av bad i kjeller i 2008 og 2. etg i 2012.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det støkemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør rådd en alder som gir økt risiko for skader eller følge-skader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kontrollen begynner seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Over halvparten av forventet brukstid har passert på eldre deler av anlegget, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jentlig kontroll og ettersyn pga. alder på eldre deler anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner anbefales det en utskifting av eldre avløpsrør.	

Er det manglende kurtforognelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kurtforognelse og antal sikringer?	Ja
Er det tegn på værgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på bereden brunsvet?	Nei
Er kabler utstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinløpinger og hull i inntak og sikringskapsl ikke er tette?	Nei
Spernmål til eier. Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spernmål til eier: Har det vært brann, branntilap eller værgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Detto er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som foreskrift til avhengigstov (tryggerses bolghordal) § 2-18 inneholder. Detto sen ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrisvkonsthat, og en bygngssakkyrdig har veken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Et-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og sak videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrisvkonsthat for å vite faktisk tilstand på et-anlegget. Antal kurser er ikke i samsvar med kurtforognelse i det ene sikringskapslet. Ber oppdateres. På belgrum av manglende dokumentasjon for utferte arbeider på anlegget samt manglende fullstendig historikk for utferte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.	

6:18 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Totalvurdering av oljetank	TG-IU
Selger opplyser at det ikke finnes oljetank på eiendommen. Ikke videre vurdering/ undersøkt av undertegnede.	

6:19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Ikke tatt service.	

Anbefalte tiltak overflater	
Ytterligere undersøkelser vedrørende læring/ oppbrett av tettesjikt ved der anbefales da evt oppbrett av membran under flis ikke er dokumentert. Ext. tiltak vurderes deretter. Fortsett bruk av dusjkabinett anbefales pga. vinduplassering og dekke flatt gulv i dusjzone.	
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/klemning rundt sluk?	Ikke kontrollert/bart
Er det påvist tegn på utlitheter f.eks. rundt reirerfinge eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utbrelles, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskader?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Overgangen mellom klemning og membran/ mansjett er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flisflam. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med avløp ferd direkte i sluk, for å begrense overflater belastningen med fritt vann pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett, servant i servantskap, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innbygd slisterne til kosest?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	
TG-1	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk øvresk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Anbefalte tiltak overflater	
Bedring av varmekkerheten ved der bør utbedres som et straksiltak for å unngå risiko for at lekkasjevern vil renne ut gjennom derfjring. Det anbefales å etablere et dusjkabinett med avløp ferd direkte i sluk flatt gulv. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for tiltak/ bedring av varmekkerhet ved der i påvente av en oppgradering som påregnes i tiden som kommer.	
Kostnadsestimert overflater	
Under 20 000	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk fra opprinnelig byggelr.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemning rundt sluk?	Ikke kontrollert/bart
Er det påvist tegn på utlitheter f.eks. rundt reirerfinge eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utbrelles, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskader?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det er ikke synlig tetting rundt reirerfinge til servant, med risiko for fuktinntrngning i basenforliggende kontutuegen ved en ext. lekkasje. Overgangen mellom klemning og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flisflam/ membran. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og ikke synlig tetting rundt reirerfinge til servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å etablere et dusjkabinett med avløp ferd direkte i sluk, for å begrense overflater belastningen med fritt vann pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid, som et forebyggende tiltak. Forebyggende tiltak/ tetting rundt reirerfinge til servant anbefales.	
Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Det er etablert dusjhyrne, servant i servantskap og vegghmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innbygd slisterne til kosest?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevern fra innebygd slisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	
TG-1	
Ventilasjon	

Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
Ventilationsagregatet /ottofrie har en forventet levetid på ca. 15-20 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på enleget, eller at enleget ikke fungerer optimalt, og som krever ubedrigt utslufting. Det er kun etablert ventiler i yttervegg i kjeller og det ble registrert symptomer på redusert luftutlufting i kjelleretage. TG-2 er satt pga. kun ventiler i yttervegg/ symptomer på redusert luftutslufting i kjelleretasje og alder på ldrfrie.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre ventileringen i kjeller anbefales.	

6.22 Våtrom: Bad kjeller

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggelr?	Ja
Sjåder opplyses at badeet ble oppgradert i 2008 som egeninnnats.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskel på tettesjikt/flatt til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevern fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller der plassert i våtzone (utsett for vannsprut)?	Ja
Er materialet i der/vindu uegnet for plassering våtzone?	Ja
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 ris, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på opppålslader/fuktskader på overflater eller skadeedy?	Nei
Er det registrert knirk, gaver?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-2	
Ved enkel nveliering ble det registrert ca. 20mm fra topp flis ved der til topp sluket. Deresiel er forhøyet men læring/ evt. oppbrett av tettesjikt ved der er uleget/ ikke dokumentert i fallforhold/ overflater ble ikke tilstendig kontrollert, men det bemerkes at de ble flatt gulv ved sluk. Vindu er plassert i våtzone, men er ikke utsett for vannsprut pga. dusjkabinett. TG-2 er satt pga. fallforhold/ varmekkerhet og vinduplassering i våtzone.	

Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det foretatt fuktaking fra tilstøtende om?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktstyk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-UU	
Fuktaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjzonen ikke er tilgjengelig/ grense mot yttervegger. TG-U er satt pga. manglende mulighet (byggherenssage hindringer) for fuktaking mot dusjzonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Våtrom: Bad i etg

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggelr?	Ja
Sjåder opplyses at badeet ble oppgradert i 2010 som egeninnnats. Det opplyses at vann og avløperer er fra opprinnelig byggelr.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskel på tettesjikt/flatt til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevern fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller der plassert i våtzone (utsett for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert ris, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på opppålslader/fuktskader på overflater eller skadeedy?	Nei
Er det registrert knirk, gaver?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-3	
Høydeforskel mellom topp sluket og topp tettesjikt ved der er mindre enn 25mm. Ved enkel nveliering ble det registrert tilnærmet flatt gulv med risiko for at lekkasjevern vil renne ut gjennom derfjring. Vannanføringer ved dusling er påregnelig. TG-3 er satt pga. redusert varmekkerhet med risiko for at lekkasjevern vil renne ut gjennom derfjring.	

Eksempelbilde av åpning i dusjone som er tettst med fugemasse.

Er det påkvet tegn på sopp/åtelesader/fukttskader på overflater eller sklededyr?	Nei
Er det registrert knikk, gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettsjikt ved der er mindre enn 20mm. Ved enkel nivellerig ble det registrert ca. 15mm fra topp flis foran der til topp slukrist, det er etvis flitt gulv unfor duaj og områder med flitt gulv i dusjonen, alk at vannsamlinger ved duajing er påegnlig og det er risiko for at lekkasjenvn vi renne ut gjennom derpning. Det ble registrert stedis hulrom (mengjende heft mot underlag) i enkelte gulvflis, vurderes ikke å være spesielt vesentlig alt det fremsto på befertingsdagen, men det gles ikke ved oppmerksom på forholdet. Der er plassert i våtsone, men er ikke utstatt for vanngrut ut pga. duajvegg. TG-2 er satt pga. fallforord/ vannskennet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å undersøle muligheten for å bedre vannsikkerheten ved deispring for å værea kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettsjikt ved der. Pga. flitt gulv i dusjone anbefales det å undersøle muligheten for å etablere et duajabnett, om det er plass evt. etablere et badelår.	
Membran, tettsjikt og sluk	
Er det mangjende mulghet for renhold og inspeksjonmulghet av sluk?	Nei
Type sluk	Plaet
Sluk fra opprinnelig byggelår.	
Er det påkvet avvik ved utførelsen av membran/tettsjikt/klemning rundt sluk?	Ikke kontrollertbart
Er det påkvet tegn på utletheter f.eks. rundt refteringer eller andre overganger?	Ja
Er det påkvet feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettsjikt med fere for fukttskade?	Ja
Har membran/tettsjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettsjikt og sluk	TG-2
Badet har snart passert halvsjaten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i leddn som kommer. Overgangen mellom klemning og mænjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flisen. Det bemerkes at det som opplyses å være tidligere lekkasjer til badelåen, som er dokumentert ved inspeksjon av tettsjiktet i området da fugemasse ble ansetes som en dokumentert ved inspeksjon av tettsjiktet. TG-2 er satt pga. eldre gjennomføring i dusjone som kun er tattet med fugemasse.	
Anbefalte tiltak membran, tettsjikt og sluk	
Det anbefales å undersøle muligheten for å etablere en permanent tett løsning av åpning som er fylt med fugemasse. Som et forbyggjende tiltak anbefales jentlig belysning vedlikehold av dagens løsning.	
Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Det er etablert servent i servanitskap, veggmontert toalett og duaj.	

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen, men det bemerkes mangjende tiluft for optimal luftutskifling. TG-2 er satt pga. mangjende tiluft.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tiluftspalte ved der.	
Fuktmåling	
Er det forestatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble forestatt på listende vegg til dusjonen, fra soverom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Bad 2. etg



Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det forestatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påkvet indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking var ikke nødvendig da tilstøtende vegg til dusjonen er tilgjengelig fra kne loft. Det ble forestatt fuktmåling i bunnvill bak dusjoren. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate
Beskrivelse av overflate
Flis på gulv, malt treie på vegger.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggelår?
Selger opplyser at det ble lagt flis på gulvbelegg fra opprinnelig byggelår, 2016.
Er det påkvet avvik i krav om høydeforskjell på tettsjikt/falt til sluk?
Ja
Er det fere for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?
Ja
Er vindu eller der plassert i våtsone (utstatt for vannsprut)?
Nei

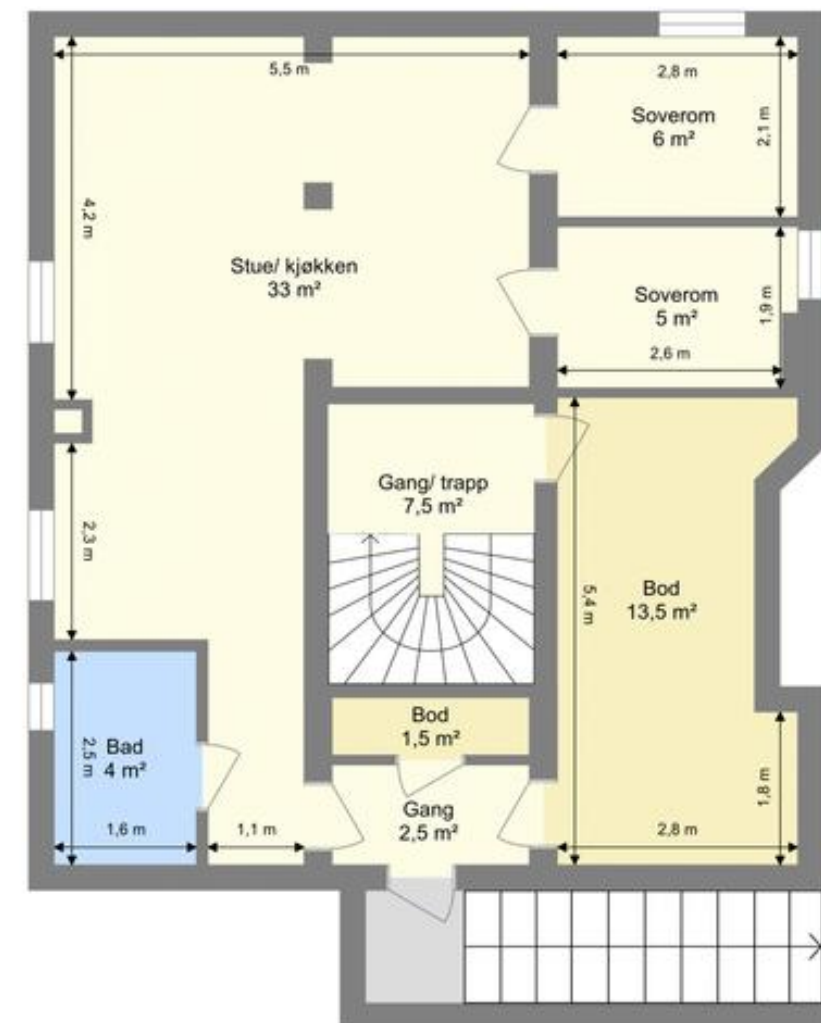
Oppsummering av sanitetstøy		TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.		
Ventilasjon		
Typa ventiering	Mekanisk avtrekk	TG-1
Er ventilasjonen funksjonstestet?		
Oppsummering av ventilasjon		
Annekk ble testet med papp og det ble registrert sug i kanalen.		
Fuktutslipp		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktase/fuktmåler?	Nei	TG-0
Oppsummering av fukt		
Hulltaking ble ikke foretatt da det er vurdert som usensdyng siden rommet ikke regelmessig utsettes for brukervann. Det er foretatt fuktase- og visuelle observasjoner på overflater på basen, uten å registrere symptomer på avvik.		
Dokumentasjon		
Fremtlig dokumentasjon		
Nei		
Beskrivelse		
Det er etablert en støttemur ved trappenedgang og støttemur på begge sider av et kjølevindu.		
Oppsummering		
Selger har etter berlingsdagen foretatt gjerpusaug av spekk i stalletrommen som opplyses å være fra syk. I tillegg på atstanden av bolgen ifm. etablering av indutitorner. Gjerpusaugen er dokumentert med bilder på mail. Det ble registrert gjennomgående spekk i gjerpusaugen. Årsak opplyses å være etter syk i tillegg på atstanden av bolgen ifm. etablering av indutitorner. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert.		
TG-1		

6.26 Støttemur

Beskrivelse	Opsummering
<p>Det er etableret en støttemur ved træpudserudgang og støttemur på begge sider af et kældervindue.</p>	<p>TG-1</p> <p>Selger har efter befælgningssagen foretaget gjenopbygning af spejlskilt i støttemuren som oplyses i varene fra syntet i ternetegn på etatsiden af bolgen i form af etablering af indstøbtformet. Gjenopbygningen er dokumenteret med bilder på mål. Det ble registreret gennemgængende spejlskilt i støttemuren, årsk nummer 1995 i varene efter syntet i ternetegn på etatsiden af bolgen i form af etablering af indstøbtformet. Ingen åbenbare skader eller avvik ble registreret.</p>



Løvaasveien 7
Kjeller



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



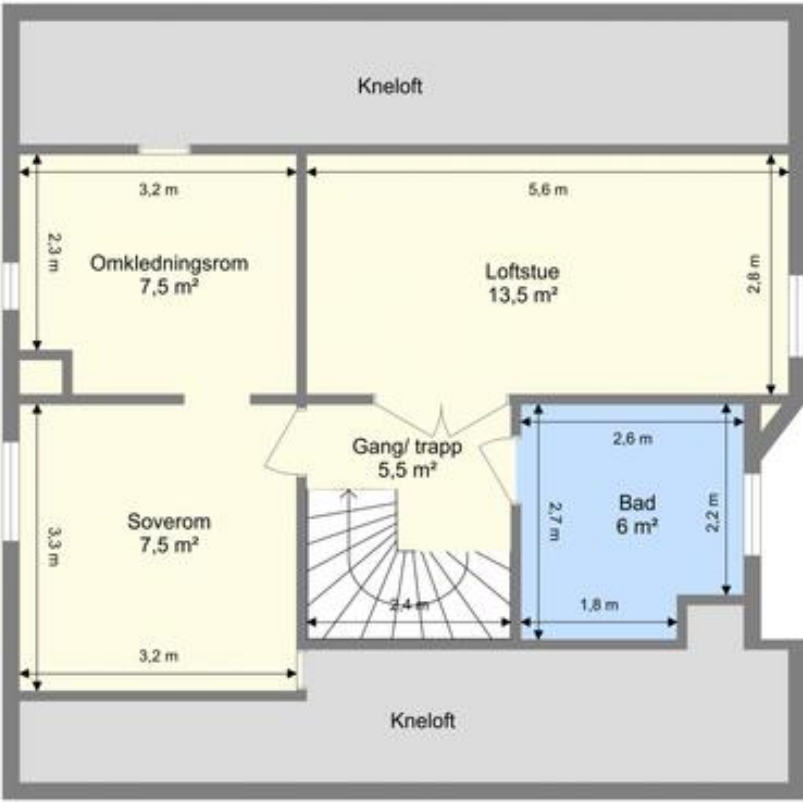
Løvaasveien 7
1. Etasje



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.



Løvaasveien 7
2. Etasje



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



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
Tlf. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Journalnr.: 02877/87
Sak nr.: DB 1517/87

Ved alle henvendelser oppgi
journalnr. og byggested.

Grindvold Lars
Romulslia 19D
7029 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE

BYGGESTED : LØVAASVEIEN 7 G.nr. B.nr.
BYGGERE : Grindvold Lars
BYGGARB.ART :

Overnevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

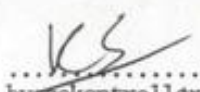
Arbeidet er besiktiget
I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse.

for nevnte: BOLIG

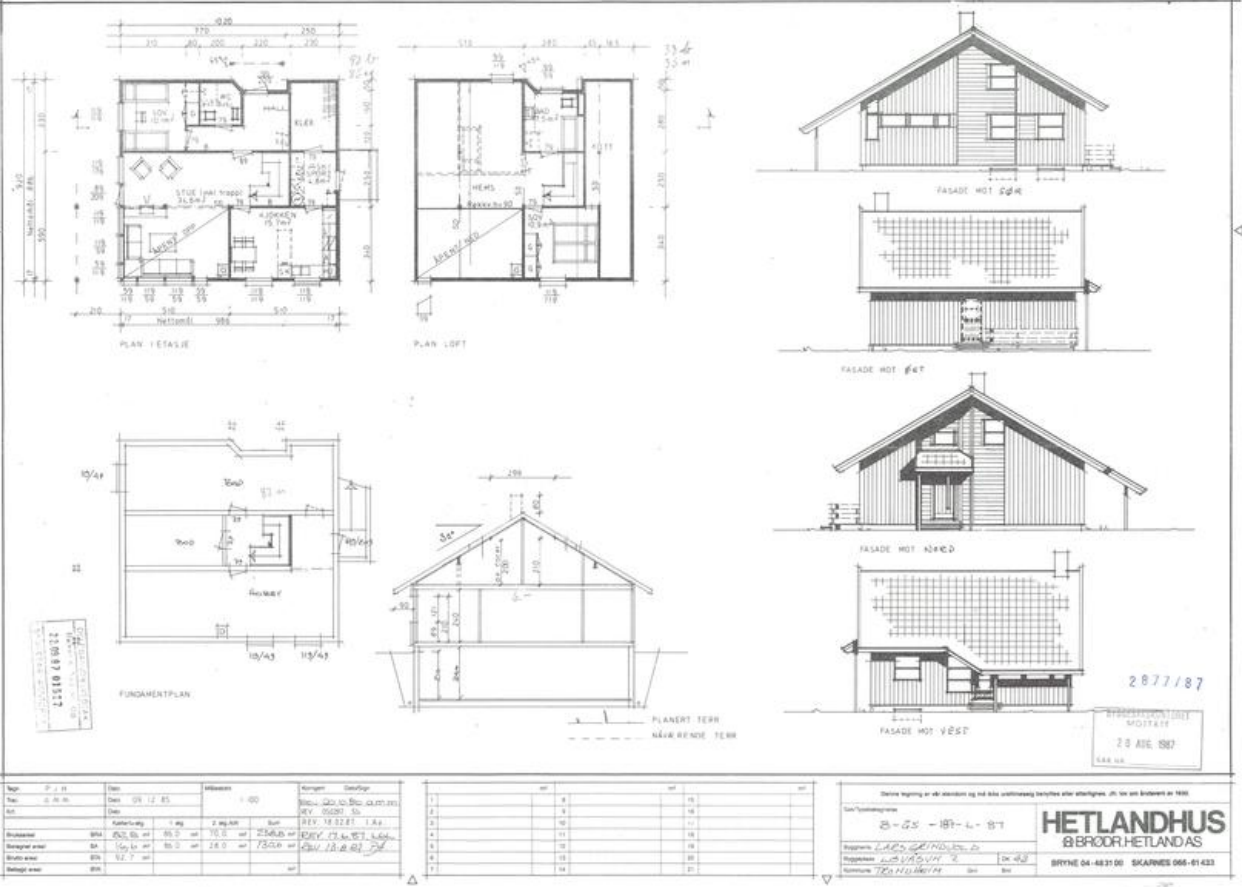
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren,
men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen

BYGGESAKSKONTORET
den, 5.Juli 1988



byggekontrollør



Architectural drawings including floor plans, elevations, and sections for a building project. The drawings are labeled with dimensions and structural details.

Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88
Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88
Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88
Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88
Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88
Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88
Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88
Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88
Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88
Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88	Bygghet	2.2.88

2877/87

HETLANDHUS

BRODOR HETLANDAS

BYGGE 04-483150 SAKKORREKT 008-01423

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-26/81697	Dato 19.06.2026	Side 2
--	-----------------------------	--------------------	--------

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 09.06.2026.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato legger til grunn for vår behandling av søknaden. Søknaden gjelder varig og tidsbestemt bruksendring fra tilleggssdel til hoveddel innenfor en bruksenhet - utenfor hensynssone.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som Byggesone 3.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0272b, Del av eiendommen Børmark, samt Brøttnesvegen 66 - 90 m.fl, datert: 11.09.1984. Eiendommen er regulert til Boliger.

Tiltaket er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

Privatretslige forhold

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

Naboer

Søker har vurdert at nabovarsel for tiltaket ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet

Tiltaket beskrives slik:

Boligen er en enebolig på 2 etasjer over kjeller, oppført i 1988. Tegninger fra byggesaken i 1988 er benyttet i denne søknaden, sammen med ny, ønsket planløsning. Kjelleretasjen er godkjent som tilleggssdeler foruten. Opprinnelig «hobby» og «bad» ønskes bruksendret til stue, bad og gang. Deler av den største boken ønskes bruksendret til 2 soverom på hhv. 6m² og 5m². Totalt areal som ønskes bruksendret i kjeller er på 63m². Rom benevnt som «klær» i 1. etg ønskes bruksendret til soverom på 6,5m². 2. etg er vist med åpent areal ned til stue i 1. etg. Åpent areal ble aldri etablert ved oppføring og er gjenkledd med gulv/ bjelkelag og rommet ønskes bruksendret som omkleddingsrom. Videre ønskes rom benevnt som hems bruksendret til loftstue. Totalt areal i 2. etg som ønskes bruksendret er på ca. 21m². Totalt areal som ønskes bruksendret i alle etasjer blir da på rundt 90,5m² og ønskes å være iht. ny planløsning/ rombenevnelser.

På rom i kjeller som ønskes bruksendret til soverom vil det bli etablert 2 stk vinduer som tilfredsstiller minstekravet til godkjent rømningsvindu. I rom som ønskes bruksendret til stue er det

Dokumentnr.: BYGG-26/81697-3

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-26/81697	Dato 19.06.2026	Side 4
--	-----------------------------	--------------------	--------

om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under følger en foreløpig oppstilling av gebyrbestemmelsene. Endelig gebyr fastsettes ved fakturering, og avvik kan forekomme dersom det avdekkes feil i beregningsgrunnlaget.

§ 3-8-1 Mindre tiltak på bebyggd eiendom - bruksendring - areal inntil 50 m²

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Ildsted

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

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

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.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringsøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinntillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Dokumentnr.: BYGG-26/81697-3



TRONDHEIM KOMMUNE
Trånten tjeilte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-26/81697-3

Stig Are Olsen

Løvaasveien 7
7093 TILLER

Vår saksbehandler
Reza Raviz

Saksnummer
BYGG-26/81697

Kontaktperson
Stig Are Olsen

Dato
19.06.2026

oppgis ved alle henvendelser

Løvaasveien 7, godkjent bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 323/1769/0/0
Bygningsnummer: 10506496
Tiltakshaver: Stig Are Olsen

VEDTAK

Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Reza Raviz
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: EIERSKAPSENHETEN

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torshov 7004 Trondheim	Telefon: +47 7542500 E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret	Organisasjonsnummer: NO 989 691 565
---	--	--

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-26/81697	Dato 19.06.2026	Side 3
--	-----------------------------	--------------------	--------

etablert et vindu på 95x115cm og et vindu på 105x55cm. På rom som ønskes bruksendret til soverom i 1. etg er det etablert et vindu på 115x115cm. På rom som ønskes bruksendret til loftstue er det etablert et vindu på 95x115cm og har et glassareal på 0,74m². Rømnng fra kjeller blir ivarett ved allerede etablert rømningsvindu, 2 tiltenkte rømningsvindu, intern trapp til 1. etg og utvendig trappenedgang. Rømnng fra øvrge etasjer blir ivarett via rømningsvindu, intern trapp og utgang til bakkeplan. Tiltaket endrer ikke fasadene vesentlig etter siste godkjenning og nabovarsling er derfor vurdert til ikke å være nødvendig. Rom som søkes bruksendret vil være isolert, som i dag og lufes via åpningsvinduer, ventiler i yttervegg. Tak høyde i rommene er over 2 meter.

Nye planløsninger etter bruksendring



Vurdering/konklusjon

Søker opplyser at det åpne arealet allerede er gjenkledd med bjelke og gulv. Byggesakskontoret legger derfor til grunn at tiltaket ikke medfører fysiske inngrep i byggets eksisterende bærende konstruksjoner. Vi minner om at inngrep i bærende konstruksjon er søknadspliktig med krav om ansvar, jf. pbl. § 20-4 og § 20-3. Byggesakskontoret forutsetter at kravene i plan og bygningsloven og bygningssteknisk forskrift (TEK17) er varetatt for dette tiltaket. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret for dette ligger hos tiltakshaver.



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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber

Dokumentnr.: BYGG-26/81697-3

Kostnader ved klagesaken

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse via en digital byggesøknadsløsning eller ved hjelp av vårt digitale skjema: [Byggesak - søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse](#).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

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

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikelbrev

Så snart en oppretting av ny matrikelenhets, matrikelomforming, sammenslåing, endring av festgrunn eller eierskisjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikellova § 24 første ledd.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Dokumentnr.: BYGG-26/81697-3

Dokumentnr.: BYGG-26/81697-3



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-26/81697-6

Stig Are Olsen

Løvaasveien 7
7093 TILLER

Vår saksbehandler
Reza Raviz

Saksnummer
BYGG-26/81697
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Stig Are Olsen

Dato
26.10.2026

Løvaasveien 7, ferdigattest for bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 323/1769/0/0
Bygningsnummer: 10505496
Tiltakshaver: Stig Are Olsen

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

Reza Raviz
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Plan

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

5001 - Trondheim

323

1769

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 uøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



Areal og koordinater

Areal: 381,10

Representasjonspunkt:

Arealmerknad:

Koordinatsystem:

Nord: 7023878,33

Øst: 568326,60

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje

Merke nedsett i/ Grensepunkttype/

Løpenr

Nord

Øst

Lengde

Hjelpelinjetype

Målemetode

Nøyaktighet

Radius

1

7023869,39

568316,64

Ikke spesifisert

Offentlig godkjent grensemerke

10 Terrengmålt

11

20,00

Ikke hjelpelinje

11

2

7023889,08

568320,14

Ikke spesifisert

Umerket

10 Terrengmålt

11

15,50

Ikke hjelpelinje

11

3

7023888,58

568335,63

Ikke spesifisert

Umerket

10 Terrengmålt

11

2,45

Ikke hjelpelinje

11

4

7023888,51

568338,08

Ikke spesifisert

Umerket

10 Terrengmålt

11

18,91

Ikke hjelpelinje

11

5

7023869,69

568336,25

Ikke spesifisert

Offentlig godkjent grensemerke

10 Terrengmålt

11

2,17

Ikke hjelpelinje

11

6

7023868,75

568334,29

Ikke spesifisert

Offentlig godkjent grensemerke

10 Terrengmålt

11

2,51

Ikke hjelpelinje

11

7

7023867,66

568332,03

Ikke spesifisert

Offentlig godkjent grensemerke

10 Terrengmålt

11

15,49

Ikke hjelpelinje

11

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr. 323	Bnr. 1769	Fnr. 0	Snr. 0
Adresse:	Løvaasveien 7 7093 TILLER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

21.05.2026 09:25:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

PlanOversikt

0 100 m

↑ N

Målestokk 1:1000

Elendom:	Gnr. 323	Bnr. 1769	Fnr. 0	Snr. 0
Adresse:	Løvaasveien 7 7093 TILLER			
Annen info:				

r0317

Løvåsveien

Sandnessveien

r0272

r0272a

r0272b

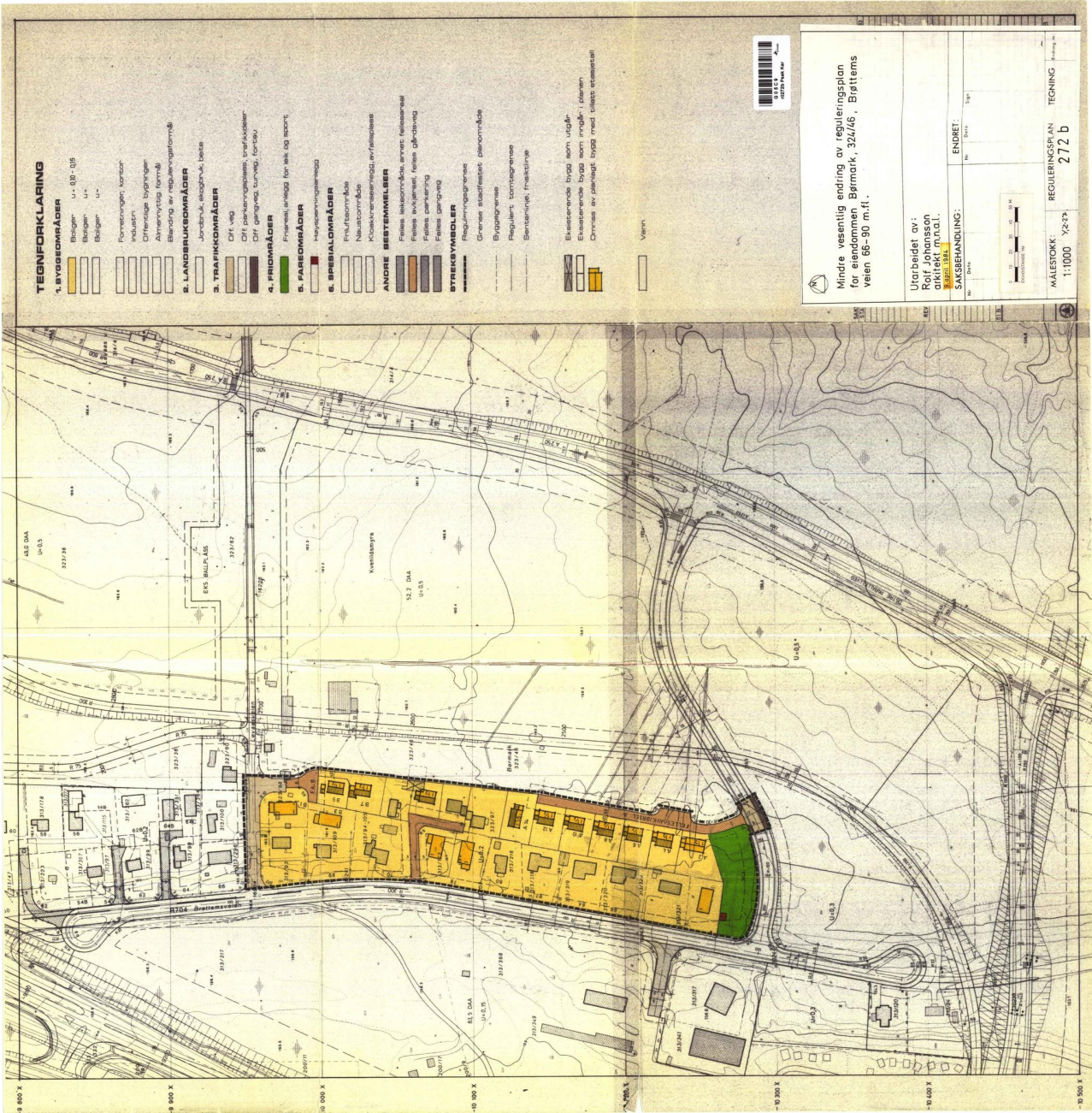
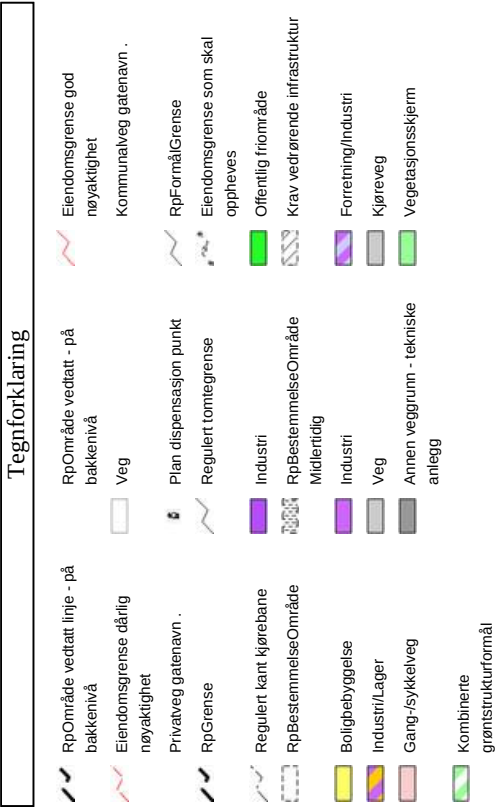
r0317d

r0272ae

r0272

Trondheim

21.05.2026 09:25:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.





Attestert kopi av dok.nr. 1987/26176/107
Attestingstidspunkt 2026-06-09 09:52

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT
20 OKT 07 26176
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

SKJØTE

03.01.1985

I henhold til formannskapets vedtak av _____ skjøter og overdrar
herved Trondheim kommune eiendommen **Løvåsvegen 7, tillegg 1.**

3231770

gnr. _____ br.nr. _____ i Trondheim til
Pinsemenigheten Betel

fri for pengeheftelser og under lovlig hjemmelsansvar.

19.08.1987

Etter målebrev av _____ utgjør parsellen **42,0** m²

og skal betales etter pristakst med kr. **40,-** pr. m² omkostningsfritt for selgeren.

kr. 1.680,00

Kjøpesummen _____

er avgjort på omforenet måte.

Tomtens gategrunn er ikke medtatt i målebrevsarealet og verdien av denne grunn skal der-
for betales som tillegg til salgssummen og grunnen legges ut straks uten erstatning.

Kommunen har rett til å anlegge skråninger og/eller fyllinger for regulert gate på tomten
uten å betale erstatning.

På tomten har Trondheim kommune rett til å legge, vedlikeholde og omlegge, om nødvendig
med større dimensjoner, de kloakk- og vannledninger som måtte være nødvendige for utbygging
av områdene som grenser til tomten, mot å betale erstatning for eventuelle skader som ikke ut-
bedres av ledningseierne. De samme bestemmelser gjelder for elektriske kabler og eventuelle stol-
per og stolpefester. Ulempeserstatning kan i denne forbindelse ikke kreves.

Eieren av tomten plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for
vann, kloakk og elektrisk kraft som er eller planlegges lagt på tomten. Eieren hefter for skader som
påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra ham.

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 1987/26176/107
Attestingstidspunkt 2026-06-09 09:52

Side 2 av 2

Hus på tomten tillates ikke bygget nærmere ledning enn 3 meter uten skriftlig tillatelse fra
ledningens eier.

De regulerte felles adkomster som bygges av kommunen, vedlikeholdes i fellesskap av tomte-
eierne som bruker veien. Trondheim kommune kan forlange at nye grunneiere ~~for~~ gjøre bruk av
fellesadkomsten mot å betale en forholdsmessig andel av vedlikeholdsutgiftene.

Kommunen har intet ansvar for grunnforholdene på tomteparsellen og heller ikke ansvar for
ulemper eller skader som kan oppstå ved ras eller utglidninger av jordmasser i forbindelse med
byggetiltak på tomten for øvrig.

Bygging på tomten må være igangsatt innen _____ I motsatt fall
kan kommunene kreve tomten skjøtet tilbake for salgssummen uten tillegg av omkostninger.

Trondheim, den 01.10.1987

For TRONDHEIM KOMMUNE

Per Berge

Ordfører

92

LØVAASVEIEN 7

PROAKTIV.NO

93



Attestert kopi av dok.nr. 1987/33203/107
Attesteringstidspunkt 2026-06-09 09:51

Side 1 av 1

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

29 DES 37 33203

BYSKRIVESEN I TRONDHEIM

Som eier av

gnr. 323, bnr. 1769 og 1770, Løvåsvegen 7,

erklæres at jeg, når gate blir bygget til og forbi min eiendom, legger ut min andel av gategrunn og tillater anlagt skråning uten at vegbyggerne betaler meg erstatning.

Videre erklæres at Trondheim kommune utenfor gategrunn har rett til å legge, vedlikeholde og om nødvendig skifte med ledninger av større dimensjoner de kloakk- og vannledninger som måtte være nødvendig for utbygging av områdene som grenser til min eiendom.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpet størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 14/10-87

Lars Grindvold. sign.
Lars Grindvold

Kristin Jensen. sign.
Kristin Jensen

402-169

01.10.26



Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i [Postens løsning](#), for e-signering.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/foraide/bolig/husleig



Forbrukerrådets husleiekontrakt, oppdatert 05.07.2024

Initialet: SAØ

Forbrukerrådets husleiekontrakt, oppdatert 05.07.2024

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

☐ A: Inkludert i leien

☐ B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr:

☒ C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og på tegne egget abonnemnt, fra dato: 20.10.2024

TV/Internett

☒ Kabel-TV er inkludert

☒ Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

☐ A: Tidsbestemt avtale

Leieforholdet løper til den blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett):

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder):

Eller

☐ B: Tidsbestemt avtale

! En tidsbestemt leieavtale kan etter husleiloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): 01.10.2024

Leieforholdet opphører (dato og klokkeslett):

☒ Kryss her hvis avtalen har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): 3

☐ Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

Forbrukerådets husleiekontrakt, oppdatert 05.07.2024

Initialer:

SAE

4

2. Eiendommen

Adresse: Løvaasveien 7 3093 Tiller

Gf. nr.:

Br. nr.:

Seksjonsnr.:

Leilighetsnr.:

Kommune: Trondheim

3. Leieavtalen gjelder

☐ A: Hus eller leilighet

☒ B: Løfts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

☐ C: Ett beboelssom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! Leier har færre rettigheter enn vanlig. Bl.a. innskrenket oppsigelsesvern. Se husleiloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 første ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleiloven § 11-4.

☐ E: Lager/annet lokale

Antall rom: 3

☒ Bad

☒ Kjøkken

Antall badstuer: 1

Antall parkeringsplasser: 1

Husrommet leies ut:

☒ Möblert

☐ Umöblert

☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

Vaskemaskin 2 natbad, 2 lamper 1 komode.
Auguster 2 brantepper.

! Strøvevforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dsa.no/radon.

Er det målt radon? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, oppgi det målte (dd, mm, åååå):

! Alle boliger som leies ut eller selges i Norge skal ha en egen energideklarasjon. Les mer på www.energi.no/energi/merkning-bolig.

Har boligen en energideklarasjon? ☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, gi en kopi av attesten til leietaker.

4. Avtalt husleie

! Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling i løvet avtalt husleie.

Avtalt husleie per måned er kroner: 12.000,-

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 01

Leien betales til dette kontonummeret: 3610 22 40590

Forbrukerådets husleiekontrakt, oppdatert 05.07.2024

Initialer:

SAE

3

9. Særskilt vilkår

! Når det er tatt et forbehold om ut en bolig leies ut, som den er, betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter overtakelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

☒ Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser: - se tidligere vedlegg

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer 2

Antall vedlegg: 1

11. Underskrifter

! Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID. Lastans. lesning for e-signering. Forbrukerådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Tiller

Dato: 01.10.2024

Utleiers fulmektiges underskrift: SAE

Leiers fulmektiges underskrift: X Alireza Bakhshi

Utleiers underskrift (hvis flere):

Leiers underskrift (hvis flere): X Mr. Amir

! Regler og prosis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, uteløser eller mangelfulle oppdateringer.

Forbrukerådets husleiekontrakt, oppdatert 05.07.2024

Initialer:

SAE

6

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

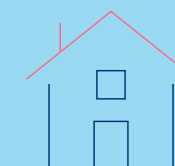
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.	Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Løvaasveien 7, 7093 TILLER. Gnr. 323, bnr. 1769, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260196
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /
Jurist
468 21 244
kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

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