

PROAKTIV

Innholdsrik
halvpart av
tomannsbolig

Solrik tomt med umiddelbar
nærhet til marka

LOHOLT ALLE 22



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Loholt alle 22, 7049 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 47, bnr. 30, i Trondheim kommune

Prisantydning: 4.600.000,-

Omkostninger: 133.990,-

Totalpris: 4.733.990,-

Kommunale avgifter: 18.435,- per år.

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 4/3

BRA: 177 m²

BRA-i: 144 m²

BRA-e: 33 m²

Garasje/Parkering: Parkering i dobbelgarasje og på øvrige oppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: Eiet tomt på 593.5 m²

Energimerke: Energiklasse: E

INNHOLD

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	46	50	55
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
119	124		
Kontorets side	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

“Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst.”

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

”

“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: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Velkommen til Loholt Alle 22, en innholdsrik halvpart av tomannsbolig med solrike uteområder og attraktiv beliggenhet.

Boligen er fra 1955 og går over to etasjer over kjeller. Planløsningen er praktisk og familievennlig, med oppholdsrom i hovedetasjen og soverom samlet i overetasjen. Boligen har eldre standard, men kombinasjonen av beliggenhet og planløsning gir et flott utgangspunkt for modernisering.

Eiendommen har velstelte uteområder, opparbeidet med plen, beplantning, belegningsstein og støttemur. Sørvendt terrasse gir svært gode solforhold gjennom dagen. Det er også dobbelgarasje og gårdsplass med god plass til flere biler.

Beliggenheten kombinerer det rolige og etablerte med kort vei til Estenstadmarka, samt Moholt med butikker, apotek, treningssentre og spisesteder.

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



LOHOVE / DRAGVOLL

Kommune: Trondheim / Område: LOHOVE | DRAGVOLL

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

Beliggenhet

Midt mellom byliv og friluftsliv finner du Loholt alle 22. Boligen ligger i et attraktivt område perfekt for den som søker seg litt ut fra byens kjas og mas, men samtidig ønsker nærhet til nødvendige hverdagsfasiliteter. Her ligger alt til rette for en fredfull hverdag med enkel og rask adkomst til det man trenger.

For den treningsinteresserte er det nærhet til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Nærheten til Estenstadmarka gir flotte muligheter for turer både til fots, på ski og sykkel. Vinterstid har man et stort løypenett for skientusiasten, og på sommeren kan man ta et avkjølende bad i Tømmerholddammen. Estenstadhytta er et populært turmål for mange, og dit kan man enten gå til fots eller på ski. I dens åpningstid kan man nyte ferske kanelboller, kaffe og rømmegrøt på de rette dagene. Foretrekker man innendørs trening ligger 3T-Moholt og TrenHer Moholt innen gangavstand.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Lohove Linje 12	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Lerkendal stasjon Linje R70	9 min 🚶 4.2 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 🚶 9.8 km
✈️ Trondheim Værnes	28 min 🚶

DAGLIGVARE

Coop Extra Moholt Post i butikk	9 min 🚶 0.8 km
Meny Moholt	11 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Moholtsenteret	14 min 🚶
🏪 Apotek1 Moholt	10 min 🚶

SPORT

⚽ Nedre Steinan - KGB 5år Fotball	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Åsvang skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 🚶 1 km
🏊 3T-Moholt	11 min 🚶
🏊 TrenHer Moholt	14 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge Shell Moholt	9 min 🚶
🔌 NTNU Dragsvoll	13 min 🚶



Ukeshandelen kan gjennomføres på Meny, Coop Extra eller Rema 1000, som alle ligger innen gangavstand fra boligen. I nærområdet finnes også søndagsåpne alternativer i både Kiwi og Bunnpris. Det er også gangavstand til en rekke fasiliteter som apotek og blomsterbutikk, frisør, bibliotek, bensinstasjon og ulike spisesteder. Viva Italia serverer digg pizza og gode retter fra Italiensk og tyrkisk kjøkken. Beboerne i området har også satt stor pris på Sabi Sushi som har etablert seg med sushi og småretter på Moholtsenteret.

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

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger.

Adkomst

Fra E6/omkjøringsveien tar du av mot Jonsvannet. Følg Jonsvannsveien frem til Shell Moholt, og ta deretter til høyre i rundkjøringen og inn på Steinanvegen. Følg Steinanvegen og ta igjen til venstre inn på Loholt alle. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

For de minste er verken skole eller barnehage langt unna. Boligen ligger i et veletablert og familievennlig boligområde, med nærhet til flere barnehager. Innen ti minutters gange finner man blant annet Lohove barnehage, Dragvoll barnehage og Bergheim barnehage.



Skolekrets

Barna i Loholt alle sogner til Åsvang skole og Hoeggen ungdomsskole.

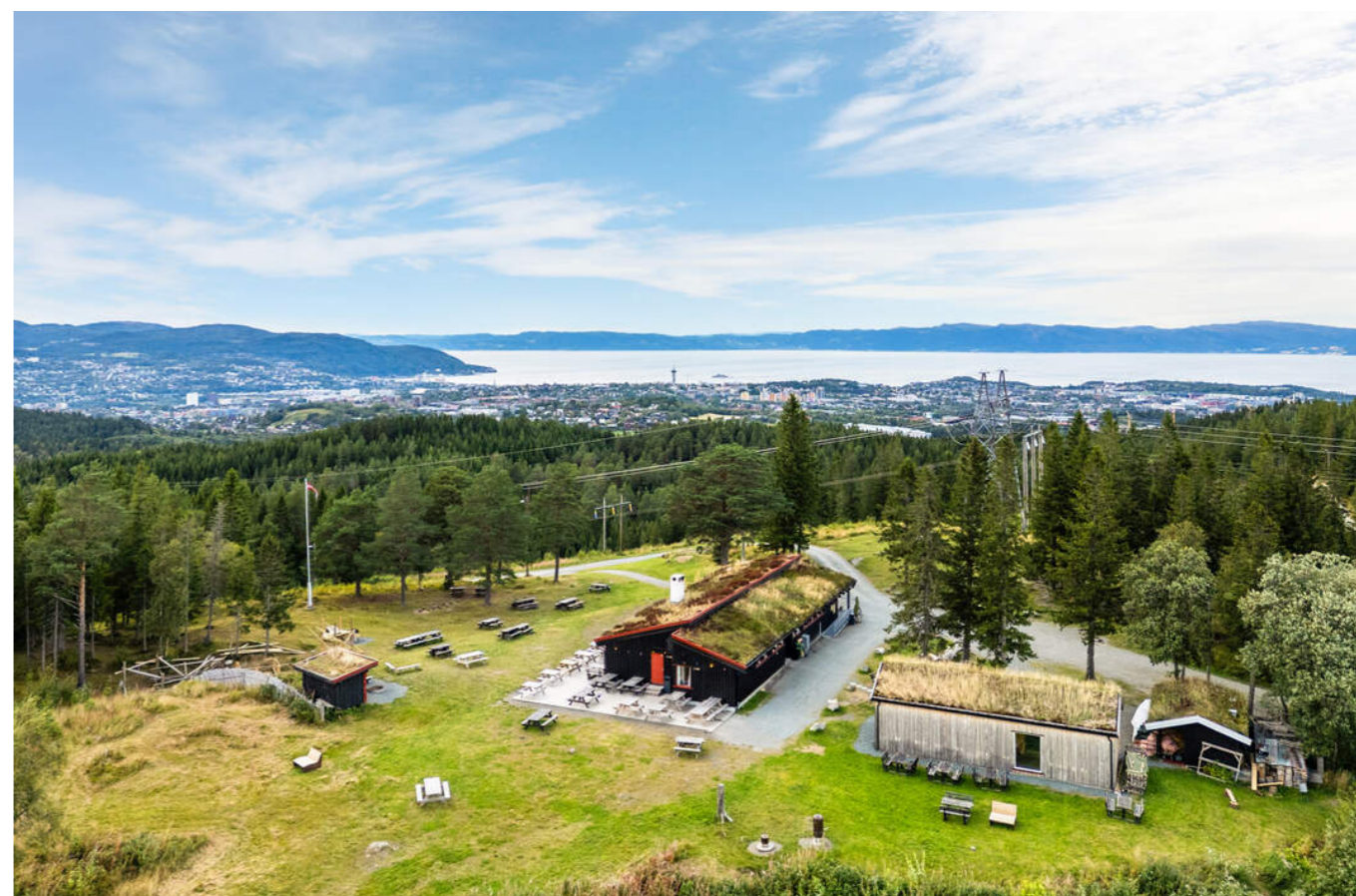
Offentlig Kommunikasjon

Nærmeste holdeplass, «Lohove», ligger på motsatt side av veien. Holdeplassen betjenes av busslinje 3 som går mellom Dragvoll og Marienborg via Strindheim. Linjen har avganger med 10 minutters intervaller store deler av dagen.

BOLIGMASSE



25% enebolig
31% rekkehus
26% blokk
18% annet



VELKOMMEN TIL LOHOLT ALLE 22

Vi starter utendørs - eiendommen gir et innbydende inntrykk ved ankomst. Uteområdene er opparbeidet med støttemur, belegningsstein, plen, bed og diverse beplantninger.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på øvrige oppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse

593 m²

Byggemåte

Boligen er en vertikaldelt halvpart av en tomannsbolig, som er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmuren er oppført i betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metall plater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport leilighet for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG 0: 1
TG 1: 7
TG 2: 19
TG 3: 4

Bygningsdeler med TG3:

Vinduer og skyvedør: TG-3 er satt på knust glass til

kjellervindu.

Elektrisk: Ved kott på bad i kjeller registreres det svimerker i ledning ved himling og åpen ledning i arealet. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. TG-3 er satt med bakgrunn i påviste forhold ved kott i kjeller.

Fukt (bad 2.etasje): TG3 er satt med bakgrunn i tidligere fuktskade i himling til kjøkken.

Bad kjeller: Det registreres store mengder svartesopp i overflater, badet har manglende fungerende mekanisk avtrekk og det registreres manglende tetthetsjikt i overgang sluk. Det registreres etablert plast/ dampsperre i vegg, noe som er å anse som feil oppringsmetode til bad da dette kan medføre kondensering i konstruksjon. Videre ble det som nevnt registrert saltutslag og forhøyde fuktindikasjoner i kott etablert på bad og med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes fukt i bakenforliggende konstruksjoner. Badet har i tillegg oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid. Med bakgrunn i ovennevnte forhold vil en oppgradering være påregnelig.

Bygningsdeler med TG2:

Drenering: TG-2 settes pga. indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur, nedløp ved tilbygget stue/ krypkjeller avsluttet over terreng noe som øker fukt belastningen til krypkjeller, begrenset fall på terreng bort fra boligens konstruksjon samt pga. oversteget halvparten av forventet brukstid med usikker restlevetid.

Grunnmur og fundament: Ved krypkjeller registreres det





glippe i overgang bolig og tilbygg. Utvendig registreres det skade i hjørnet til grunnmur ved krypkjeller. TG-2 er satt på registrerte forhold ved grunnmur til krypkjeller.

Krypkjeller: Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres skade i hjørnet til grunnmur ved krypkjeller. Det registreres saltutslag som et fukt indikasjon i vegger, noe som blant annet kan skyldes redusert funksjon på drenering samt kapillært opptrekk fra grunn. Videre registreres det misfarging i bunnsvill i innerhjørne mot opprinnelig grunnmur. TG-2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold og behov for ytterligere undersøkelser.

Støttemur: Det er ikke etablert tilstrekkelig personsikring til støttemur ved garasje og ved hage. Det registreres sprekker i enkelte steinheller til utvendig trapp ved garasje. Videre registrerer seg enkelte skjelheter i støttemur mot hage.

Rom under terreng: Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. I forbindelse med hulltaking på rom benevnt som soverom registreres det at påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Ved området i hulltaking registreres det forhøyde fuktverdier. Ved laminatgulv til kjøkken og rom benevnt som kjellerstue registreres til ujevnheter og svikt i gulvet. Med bakgrunn i ovennevnte forhold kan det ikke utelukkes fuktskade i gulv. Areal i kjeller har fuktig inn klima og har tydelig begrenset ventilering. TG-2 satt med bakgrunn i ovennevnte påviste forhold og behov for ytterligere undersøkelser. Terrasse: Rekkverket er lavere enn både gjeldende krav og høydekravet som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Balkong, terrasse, plattning: Rekkverket er lavere enn både gjeldende krav og høydekravet som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Yttervegger: TG-2 er satt med bakgrunn i svertesopp i maling, manglende lufting og behov for lokale utskiftninger.

Loft (konstruksjonsoppbygging): TG-2 er satt med bakgrunn i usikkerhet rundt lufting og behov for ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjon: TG-2 er satt med bakgrunn i usikkerhet rundt lufting av konstruksjon.

Etasjeskille og gulv på grunn: Ved gang i 2. etasje er det skjevheter på ca 25mm og ved kjøkken/ spisestue i 1. etasje er det skjevheter på ca 20mm. TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapp: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.

Avløpsrør: TG-2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Vannledninger: TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Varmesentral(varmepumpe): Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Varmtvannsbereider: Bereideren er over 20 år har usikker restlevetid.

Overflater (bad 2. etasje): Det registreres at våtromstapet har løsnet noe i skjøter og overgang gulvbelegg. Videre gjøres det oppmerksom på at overflater har oversteget halvparten av forventet brukstid og har usikker restlevetid.

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

Membran, tettesjikt og sluk (bad 2. etasje): Sluket er et eldre støpejernsluk uten innfesting av klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Garasje: Det registreres at utvendig fuktsikring ikke har tilstrekkelig klem mot grunnmur og det vil være risiko for å ta overflatevann ledes på innside av fuktsikring. Videre registreres det enkelte fuktmerker i undertak, noe som blant annet kan skyldes tidvis kondensering.

Øvrig: Det registreres at utvendig fuktsikring ikke har tilstrekkelig klem mot grunnmur og det vil være risiko for å ta overflatevann ledes på innside av fuktsikring. Videre registreres det enkelte fuktmerker i undertak, noe som blant annet kan skyldes tidvis kondensering. Utover dette ble ingen vesentlige skader registrert på befaringsdagen. TG2 er satt med bakgrunn i påviste fuktmerker i undertak og nevnte forhold rundt utvendig fuktsikring.



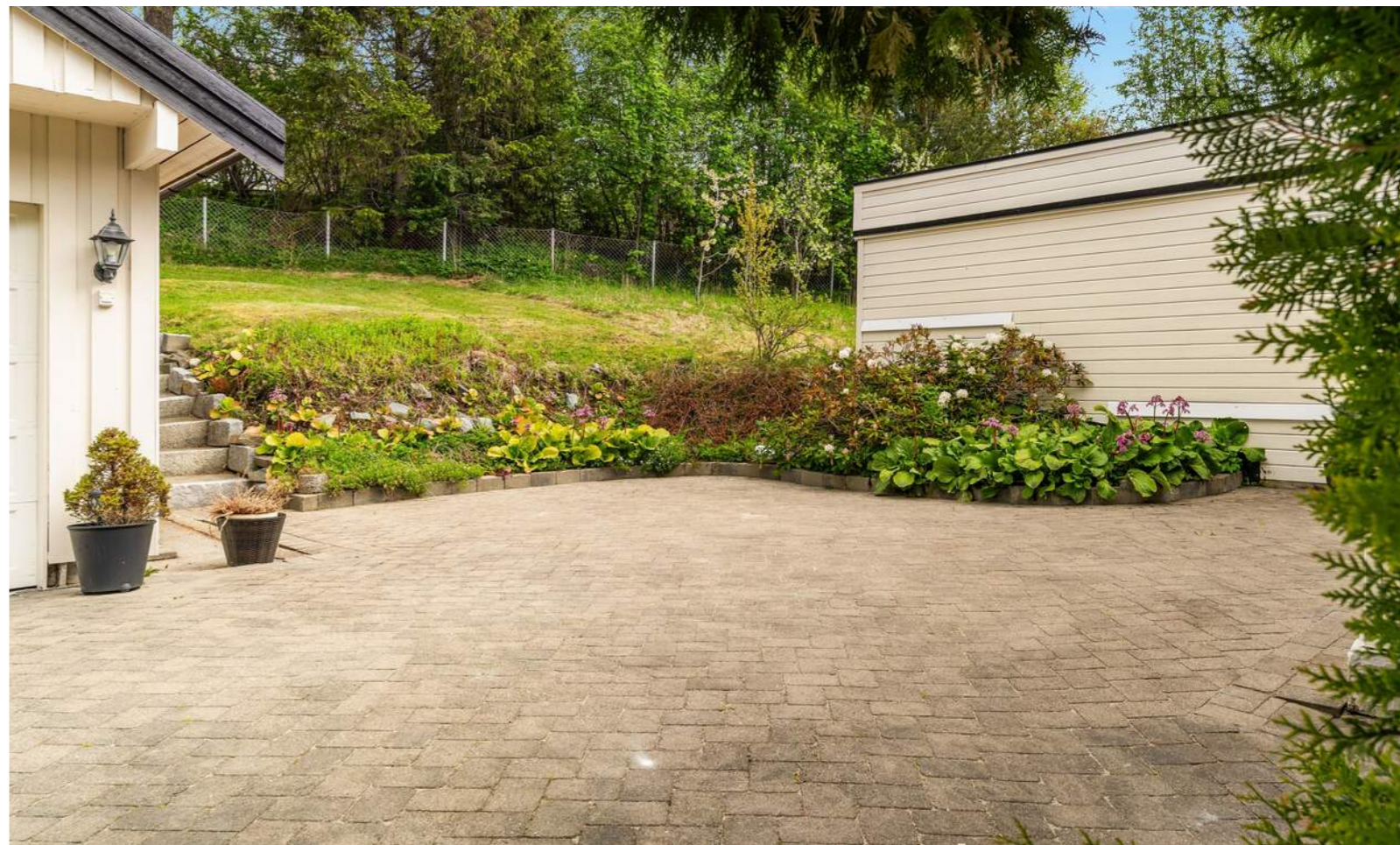


22



VELSTELT EIENDOM MED FLOTTE UTEOMRÅDER

Trærne i bakkant av tomten bidrar til at uteområdet oppleves som skjermet og privat. Terrassen på fremsiden vender mot sør og nyter svært gode solforhold.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Malin Skevik har gleden av å ønske velkommen til Loholt alle 22. Boligen ligger i et attraktivt område, ideelt for deg som ønsker fredelige omgivelser litt unna byens kjas og mas. Her har du umiddelbar nærhet til flott turterreng, samtidig som det er kort vei til gode kollektivforbindelser og nødvendige hverdagsfasiliteter.

Boligens uteområde er pent opparbeidet med plen, diverse beplantninger, en solrik terrasse og steinlagt gårdsplass. Terrassen er sørvendt og nyter gode solforhold store deler av dagen. Bilen parkerer man i dobbelgarasje eller på gårdsplassen.

Velkommen inn!

Romslig entré på 5,5 kvm. Her er det god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Fra entréen er det adkomst inn til et gangareal som leder videre til boligens trappeløp, samt etasjens oppholdsrom.

Stuen og kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning og har et samlet areal på 43 kvm. Planløsningen gjør det naturlig å innrede med sofagruppe og mediemøblement i en del av rommet, og spisegruppe i den andre. Fra stuen er det utgang til boligens terrasse. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Hvitevarene medfølger handelen.

Tar man trappeløpet opp til andre etasje finner man tre gode soverom og bad. Soverommene er av god størrelse på hhv. 12,5, 11,5 og 6, kvm.

Kjelleretasjen består av gang, kjøkken, bad, stue og soverom.

Kjelleretasjen er ikke bruksendret og godkjent for varig opphold.

Areal

Hovedbygg

Kjeller

BRA-i: 46 kvm

1. etasje

BRA-i: 56 kvm

2. etasje

BRA-i: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 13 kvm

Garasje

BRA-e: 33 kvm

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

Oppvarming

- Elektrisk

- Vedfyring

- Varmepumpe



**Info strømforbruk**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

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

LYST OG LUFTIG OPPHOLDSROM

Stue og kjøkken ligger i delvis
åpen løsning og måler til
sammen 43 kvm.







NATURLIGE OPPHOLDSSONER

Planløsningen er praktisk og gjennomtenkt, med en utforming som skaper naturlige soner for både sofagruppe og spisestue.





ROMSLIG KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk utforming og godt med skap- og benkeplass. Hvitevarer medfølger i handelen.





3 SOVEROM

I 2. etasje finner man boligens tre soverom, på henholdsvis 12,5 kvm, 11,5 kvm og 6 kvm.







BAD

Eldre bad med behov for oppgradering. Dusjkabinett er installert, og ny baderomsinnredning med servant ble montert i 2025.



UNDERETASJE

Underetasjen fremstår som en egen boenhet i dag. Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse.

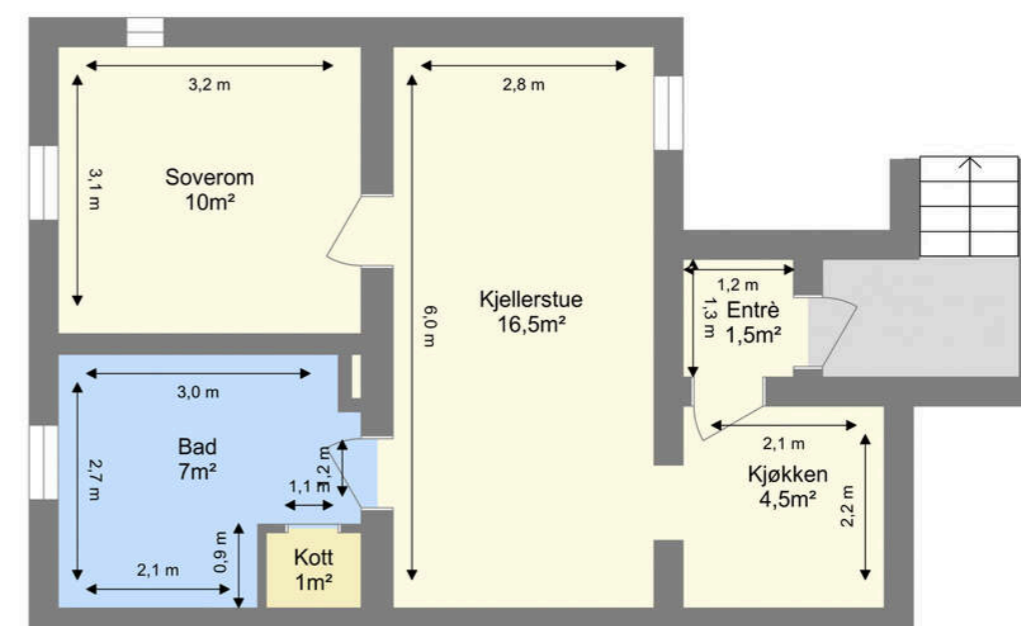


Eldre bad med behov for oppgradering. Badet har en god størrelse på ca. 7 kvm.



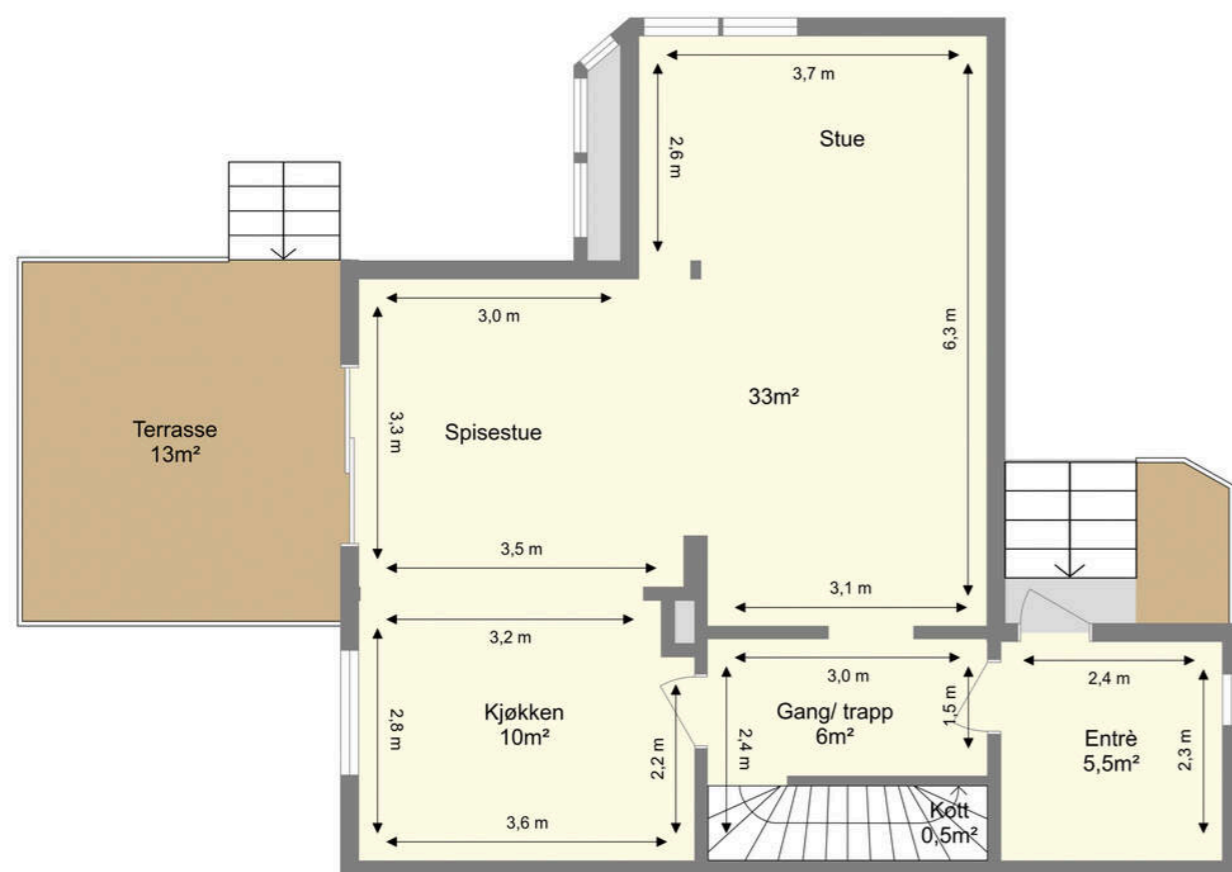
Loholt alle 22
Kjeller

PLANTEGNINGER



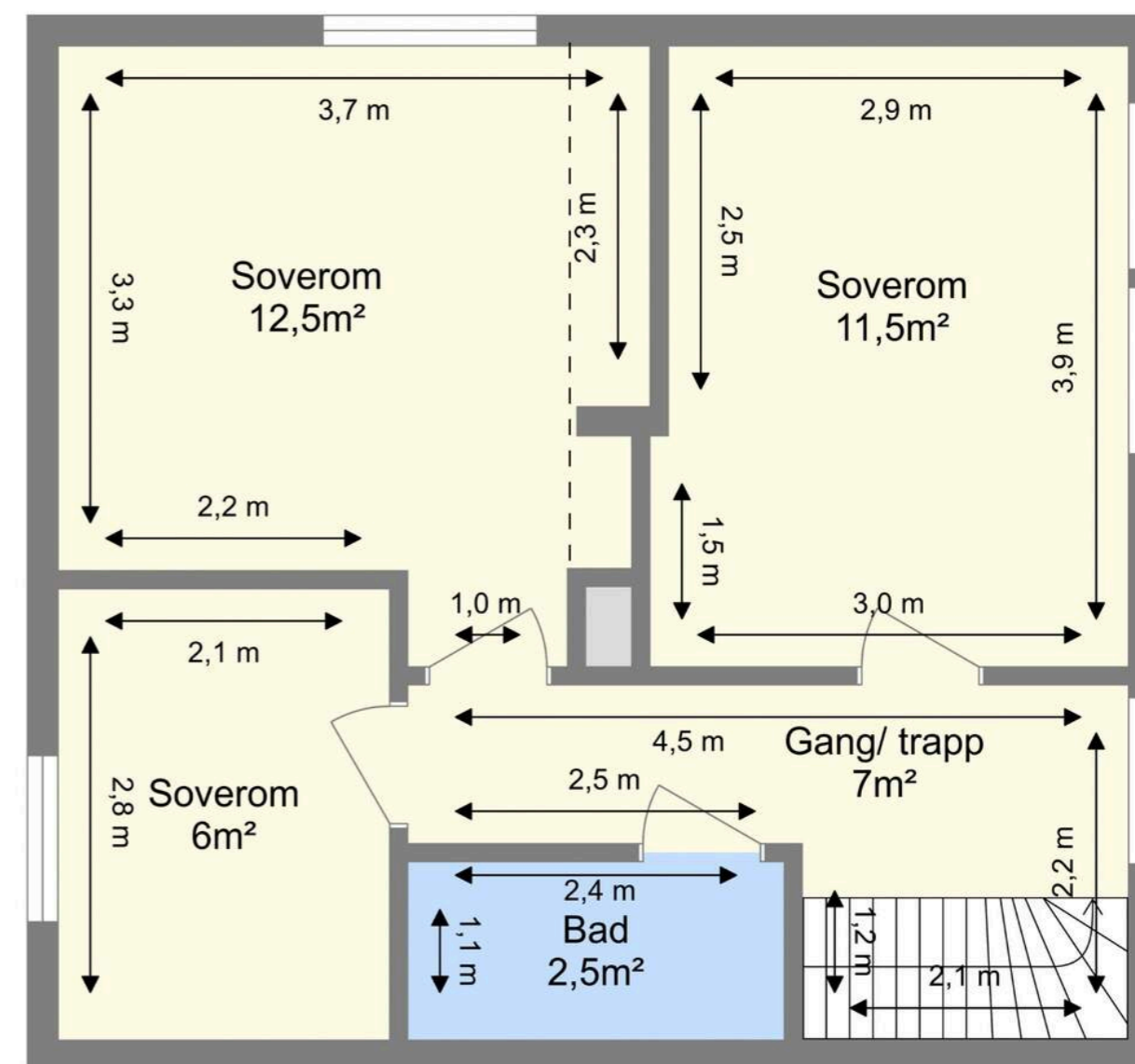
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Loholt alle 22 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.

Loholt alle 22 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.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.393.168,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.572.673,- for 2024

Info kommunale avgifter

Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra terminene oktober 2024 til september 2025. Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk. De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift.

For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

Kommunale avgifter

18.435,- for 2025

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning.

Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne boligen vil være kommunale avgifter, forsikring, strøm og tv/internett.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo som offentlig skifte. Bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig før bud på eiendommen inngis. Dette innebærer at når hele boet er oppgjort/avgjort, vil boet som rettssubjekt bli slettet, og det vil ikke lenger være mulig å gjøre gjeldende mangler på eiendommen overfor boet. Dersom det er tegnet eierskifteforsikring, vil allikevel kjøper ha anledning til å rette kravet mot forsikringsselskapet.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligen er ryddet og rengjort til visning og vil ikke bli ytterligere vasket før overtakelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger tillatelse til å ta eiendommen i bruk, datert 30.04.1955.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. 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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger igangsettingstillatelse for oppføring av garasje, datert 15.08.2001.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot de byggegodkjente tegningene og det bemerkes følgende avvik:

- Etablering av stue, kjøkken og soverom på rom benevnt som matbod, vedbod, vaskerom og disponibelt rom i kjeller. Trappeløp mellom 1. etasje og kjeller er blendet, samt at det er opparbeidet egen inngang til sokkelen via etablert utvendig kjellerinngang og entre.
- Etablert saltak over tilbygget stue.
- Opprinnelig luftbalkong med adkomst gang i 2 etasje er fjernet.
- Det er etablert et takutstikk over utvendig inngangsparti.
- Terrasse utvidet og det foreligger ikke noen byggesak på etablert støttemur ved hage.

Utleiedelen (sokkelen) fremstår som en egen boenhet i dag. Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse, og både etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra tilleggsrom til rom for varig opphold, er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a. planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det foreligger erklæring fra berørte naboer om at garasjen tillates oppført inntil 0 meter fra nabogrensen. Det understrekes i byggesaken at garasje må plasseres slik at takutstikk ikke kommer over naboens eiendom. I kartutsnitt kan det se ut som at takutstikk er etablert på naboens

eiendom og med bakgrunn i dette er garasjens plassering i strid med opprinnelig godkjenning. Utvendig støttemur og utvendig trapp ved garasje er ikke beskrevet i godkjent byggesak til garasje.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Erklæring med dok.nr: 12907 tinglyst 09.11.1966. Bestemmelse om felles vegg mellom eiendommene. Inneholder forskjellige forpliktelser i samsvar med Tr.heim bygningsråd vedtak om felles vegg og ev felles pipestokk samt andre felles tekniske anlegg m.m. skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap.

- Erklæring/avtale med dok.nr: 6752 tinglyst 09.06.1967. Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig. Inneholder diverse bestemmelser angående felles anlegg m.v.

Rettigheter på 5001-47/1:

Denne eiendommen har rett til vei og til å legge og vedlikeholde ledning fra Strinda vannverks hovedledning iflg. skjøte.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel 2022-2034, og ligger i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen er videre regulert til bolig, av reguleringsplan r0230b, stadfestet 11.11.1980, samt til fortau og kjøreveg, av r20110078, datert 27.03.2014.

Følgende reguleringsplaner/arbeid i området kan ha betydning for eiendommen:

r20190030: Det foreligger planforslag for Strindamarka næranlegg. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for å etablere ny skistadion, med stadionbygg, nye løyper, skilek og parkering, samt en adkomstløype fra Lohove. I tillegg vil planforslaget bidra til å sikre dagens turveger og skiløypetraseer for friluftslivet.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er adkomst til eiendommen fra offentlig vei.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 115 000,00 (Dokumentavgift)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

 116 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
 133 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

 4 716 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
 4 733 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse

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

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av

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

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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 kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

Budgivning

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Björg Karlsnes Elverum's dødsbo.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. Estimert provisjon kr 57 600 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 57 400.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Hjemmelsklæring kr 545,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 6 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 539,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 580,00, Tilstandsrapport kr 20 643,75. Sum utlegg og andre utgifter kr 32 033.

Totale kostnader kr 147 033.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av

Kjerneinformasjon

utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
03.06.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Loholt alle 22, 7049 TRONDHEIM

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Loholt alle 22	Loholt alle 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

21.04.1989

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Michaelsen, Andre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen

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 40707289

Side 2

Egenerklærings skjema

Name: **Andre Michaelsen** Date: **2026-06-01**

Identification

 Andre Michaelsen

Egenerklærings skjema

Signed by:

Andre Michaelsen

01/06-2026
14:40:17

BankID OIDC
High



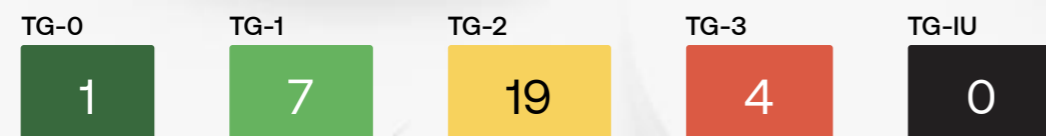
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Loholt alle 22 7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1955
Hovedbygg BRA:	144 m ²
Hovedbygg BRA-i:	144 m ²
Sum alle bygg BRA:	177 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	144 m ²
Rapportdato:	28.10.2025 (Gyldig til 28.10.2026)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 47 BNR: 30

Espen Sivertsen
Takst-Forum Trøndelag AS

es@tft.no
99244251

Loholt alle 22
7049 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/3717>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Vinduer og dører: Vinduer og skyvedør
- Elektrisk
- Våtrom: Bad 2.etasje:
 - Fukt
- Våtrom: Bad kjeller:
 - Våtrom

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Kryp kjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Terrasse
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Takkonstruksjon
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad 2.etasje:
 - Overflater
 - Ventilasjon
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Øvrig: Garasje

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger erklæring fra berørte naboer om at garasjen tillates oppført inntil 0 meter fra nabogrensen. Det understrekes i byggesaken at garasje må plasseres slik at takutstikk ikke kommer over naboens eiendom. I kartutsnitt kan det se ut som at takutstikk er etablert på naboens eiendom og med bakgrunn i dette er garasjens plassering i strid med opprinnelig godkjenning. Utvendig støttemur og utvendig trapp ved garasje er ikke beskrevet i godkjent byggesak til garasje.

Dagens plan avviker i forhold til mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune da det er etablert saltak over tilbygget stue, opprinnelig luftbalkong med adkomst gang i 2 etasje er fjernet og det er etablert et takutstikk over utvendig inngangsparti. Videre er terrasse utvidet og det foreligger ikke noen byggesak på etablert støttemur ved hage.

Kjeller er opprinnelig godkjent som bodareal, vaskerom samt disponibelt rom og dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. Areal ved etablert kjøkken i kjeller er opprinnelig ikke utgravd og entré i kjeller er tilbygget. Det foreligger ikke noen godkjenning på etablering av oppholdsrom i kjeller eller tilbygget entré samt etablering av utvendig kjellerinngang/ kjellertrapp.

Etablert hybel er ikke godkjent som egen boenhet og som nevnt er ikke kjeller godkjent som rom for varig opphold.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasje. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge.

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

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er etablert egen boenhet i kjeller og det gjøres oppmerksom på at arealet ikke er godkjent som egen boenhet.

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

Vindu til rom benevnt som soverom i kjeller er etablert under terrasse og har begrenset dagslysforhold. Videre gjøres det oppmerksom på at kjellervinduer er topphengslet og opprettholder ikke krav til rømning både på grunn av størrelse og brystningshøyde til vinduer. Kjøkken i kjeller har ikke vindu og dermed ikke noe dagslys.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.10.2025	28.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Björg Anny Elverum	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Espen Sivertsen	Telefon:	99244251
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	es@tft.no
Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal		



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Loholt alle 22, 7049 Trondheim						
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	47	Bruksnr:	30	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1955 - Webmatrikkel						
Boligtype:	Bolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er en vertikaldelt halvpart av en tomannsbolig, som er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmuren er oppført i betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metall plater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1992	Selger opplyser at deler av drenering er fra 1992, utover dette er drenering rundt boligen av ukjent alder.	Nei
1967	Stue ble tilbygget i ca 1967.	Nei
1992	Selger opplyser at utvendig kledning ble skiftet og at yttervegger ble etterisolert i 1992.	Nei
1992	Selger opplyser at opprinnelig takterrasse over tilbygget stue ble fjernet og etablert nytt tak i 1992.	Nei
	Selger opplyser at vinduer er skiftet skiftet etter byggeåret.	Nei
1990	Selger opplyser at kjøkkeninnredning i 1.etasje er fra ca 1990 og at avtrekksvifte samt utslagsvask ble skiftet i ca 2023.	Nei
2001	Selger opplyser at kjøkkeninnredning i kjeller er fra ca 2001.	Nei
2018	Pipe ble rehabilitert med keramisk pipefornying i 2018.	Ja
	Badet ble utvidet med opprinnelig toalettrom, det ble i den forbindelse etablert etablert nytt gulvbelegg og baderomsplater på vegger i ca 2002. Dusjkabinett, ny baderomsinnredning med servant ble skiftet i 2025.	Nei
2001	Selger opplyser at bad i kjeller er fra ca 2001.	Nei

2005	Etablert varmepumpe.	Nei
2021	Taktekking ble skiftet i 2021.	Ja
2003	Selger opplyser at garasje ble ferdigstilt i ca 2003.	Nei
	Selger opplyser at støttemur i hage er fra 2011 og at belegningstein er fra ca 2009	Nei
2001	Etablert utvendig kjellertrapp i ca 2001.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	144	144	0	0	13
Garasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	177	144	33	0	13

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	46	46	0	0	0
1. etasje	56	56	0	0	13
2. etasje	42	42	0	0	0
Totalt m²	144	144	0	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	46	45	1	Entré, kjøkken, kjellerstue, soverom og bad.	Kott.
1. etasje	56	55	1	Entré, gang, kjøkken, spise- og stue.	Kott (under trapp).
2. etasje	42	42	0	Gang, bad og 3 soverom.	
Totalt m²	144	142	2		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	33	0	33	0	0

Kommentar til arealberegning

Garasje har et areal på ca 33m² og er benevnt som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at deler av drenering er fra 1992, utover dette er drenering rundt boligen av ukjent alder.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktindikasjoner. Med bakgrunn i alder kan det likevel ikke utelukkes redusert funksjon på drenering/ fuksikring.</p> <p>Nedløp ved tilbygget stue/ krypkjeller avsluttet over terreng noe som øker fukt belastningen til krypkjeller. Videre er det begrenset fall på terreng bort fra boligens konstruksjon.</p> <p>Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.</p> <p>TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte og oversteget halvparten av forventet brukstid med usikker restlevetid.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales etablert ny fuksikring/ drenering og at nedløp ledes i avløpssystem i grunn. I den forbindelse anbefales det etablert tilstrekkelig fall på terreng bort fra boligens konstruksjon.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>Ved krypkjeller registreres det glippe i overgang bolig og tilbygg. Utvendig registreres det skade i hjørnet til grunnmur ved krypkjeller.</p> <p>Utover dette ble ingen synlige tegn til skader registrert på tilgjengelige grunnmurs overflater. Det gjøres oppmerksom på at deler av kjeller er innredet og at besiktigelse av grunnmur ble begrenset. For kartlegging av tilstand av hele grunnmur må det foretas ytterligere undersøkelser.</p> <p>TG2 er satt på registrerte forhold ved grunnmur til krypkjeller.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales at det utføres utbedring av skade i hjørnet til krypkjeller og igjen pussing av glippe i overgang opprinnelig grunnmur. Etter at anbefalte tiltak er utført og anbefales jevnlig tilsyn for kartlegging av eventuell utvikling.</p>	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er etablert en krypkjeller under tilbygget stue med utvendig adkomst.	
Er det manglende eller ufullstendig fuksikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
16%.	

Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	
Som nevnt under punkt grunnmur registreres det skade i hjørnet til grunnmur ved krypkjeller. Skade fører til åpninger i grunnmur hvor det er adkomst til eventuelle skadedyr, med bakgrunn i dette er det svært viktig at åpning i grunnmur tettes/ utbedres.	
Det registreres saltutslag som et fukt indikasjoner i vegger, noe som blant annet kan skyldes redusert funksjon på drenering samt kapillært opptrekk fra grunn. Videre registreres det misfarging i bunnsvill i innerhjørne mot opprinnelig grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at alle bunnsviller ikke ble kontrollert på grunn av manglende adkomst og for kartlegging av tilstrekkelig tilstand må det foretas ytterligere undersøkelser med åpninger i arealet. Det ble ikke registrert noen for høyde fuktverdier på befaringsdagen men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.	
Selger opplyser at de har abonnement med skadedyr selskap og det ikke har vært registrert noen tegn til gnagere i boligen.	
Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.	
TG2 er satt med bakgrunn i overnevnte forhold og behov for ytterligere undersøkelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablert kontrollert avrenning til nedløp avsluttet ved krypkjeller og at utvendig terreng har fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.	
Som nevnt anbefales det tett åpning i hjørnet til grunnmur, da dette i dag kan fungere som adkomst til skadedyr.	
Ytterligere undersøkelser av bunnsvill med misfarginger anbefales for kartlegging av omfang, eventuelle ytterligere tiltak må vurderes deretter.	
Videre anbefales det som et forebyggende tiltak jevnlig tilsyn av arealet. Da krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon og er en konstruksjon som erfaringsmessig har en høy skadefrekvens.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert støttemur ved hage og ved utvendig kjeller inngang og garasje.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur	TG-2
Det er ikke etablert tilstrekkelig personsikring til støttemur ved garasje og ved hage. Rekkverk til støttemur tilhørende utvendig kjellerinngang er lavt og det er store glipper mellom rekkverksspiller. Med bakgrunn i dette anbefales det utført tiltak for å bedre personsikkerheten rundt støttemurer til boligen.	
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
Det registreres sprekker i enkelte steinheller til utvendig trapp ved garasje. Videre registrerer seg enkelte skjevheter i støttemur mot hage. Utover dette ble ingen synlige tegn til sprekker eller skader registrert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet rundt støttemurer anbefales. Videre anbefales jevnlig tilsyn og støttemur mot hage med tanke på en eventuell utvikling.	

6.5 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Som en konsekvens av dette registreres det mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Med bakgrunn i alle til drenering kan det likevel ikke utelukkes redusert funksjon.	
I forbindelse med hulltaking på rom benevnt som soverom registreres det at påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerer av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Ved området i hulltaking registreres det forhøyde fuktverdier.	
Ved laminatgulv til kjøkken og rom benevnt som kjellerstue registreres til ujevnheter og svikt i gulvet. Med bakgrunn i ovennevnte forhold kan det ikke utelukkes fuktskade i gulv.	
Areal i kjeller har fuktig inneklima og har tydelig begrenset ventilering.	
Med bakgrunn i registrerte forhold anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for kartlegging av omfang.	
TG2 satt med bakgrunn i ovennevnte påviste forhold og behov for ytterligere undersøkelser.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at kjellerareal rives og at kjeller forblir en grovkjeller i påvente av etablering av ny drenering. I forbindelse med dette anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for kartlegging av omfang, eventuelle ytterligere tiltak må vurderes deretter.	
Ved eventuell innredning av kjeller må det hensyntas nevnte forhold rundt kapillært opptrekk og som nevnt anbefales det etablert ny fuktsikring/ drenering.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrasse ble etablert på midten av 90- tallet. Selger opplyser at det ble etablert jernbane stål ca 6 meter ned i terreng som fundament.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket er lavere enn både gjeldende krav og høydekravet som gjaldt på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer og skyvedør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og enkelte kjellervinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at vinduer i 1 og 2. etasje ble skiftet i 1992 og 2010. Skyvedør på spisestue er datostemplet 1999.	
2 stk kjellervinduer er skiftet etter byggeåret, utover dette er vinduer med koblet glass fra byggeåret	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres noe avskalling utvendig til kjøkkenvindu og det ble påvist knust glass til kjellervindu ved inngangspartiet til første etasje.	
Utover dette og normal slitasje ble ingen vesentlige skader eller avvik registrert på øvrige vinduer i boligen.	
TG3 er satt på knust glass til kjellervindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av vinduer med avskalling og utskifting av vindu med knust glass i kjeller anbefales. Estimerte utbedringskostnader gjelder utskifting av et kjellervindu.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at utvendig kledning ble skiftet og at yttervegger ble etterisolert i 1992.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.	
Det registreres oppsprekking i enkelte panelbord og løst panelbord i gavl vegg. Videre registreres det svertesopp i maling til utvendige fasader.	
Utover dette ble ingen synlige tegn til råteskader registrert ved tilfeldige stikktagninger fra bakkenivå.	
For å kartlegge tilstanden i veggkonstruksjon må det foretas destruktive åpninger noe som ikke ble utført på befaringsdagen.	
TG2 er satt med bakgrunn i svertesopp i maling, manglende lufting og behov for lokale utskiftninger.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som et forebyggende tiltak anbefales vedlikehold og tilsyn av utvendige fasader. Lokale utskiftinger av enkelte panelbord må påregnes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det ble foretatt en visuell inspeksjon på kaldloft.	
Det gjøres oppmerksom på at hele loft ble ikke kontrollert på grunn av delvis manglende gulv mot raft og ytterligere undersøkelser anbefales.	
Det er ikke etablert luftespalter ved raft og det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelt diffusjonsåpent undertak. Utførelse rundt lufting er derfor usikker.	
Utover enkelte misfarginger i unntak som trolig skyldes tidvis kondensering ble ingen vesentlige tegn til skader registrert, på tilgjengelige overflater.	
TG2 er satt med bakgrunn i usikkerhet rundt lufting og behov for ytterligere undersøkelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av kaldloft samt kartlegging av eventuell diffusjonsåpent undertak anbefales. Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn av loft.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at renner samt nedløp bør skiftet i forbindelse med ny takteking i 2021.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det registreres bulk i nedløp ved tilbygget stue. Utover dette ble ingen vesentlige skader eller avvik registrert på befaringsdagen	
Som nevnt tidligere i rapporten anbefales det etablert kontrollert avrenning bort fra boligens konstruksjon til nedløp ved krypkjeller.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er ikke etablert noen synlige luftespalter utvendig og det er ikke dokumentert diffusjonsåpent undertak med lufting over tak. Med bakgrunn i dette er eventuell lufting av konstruksjon usikker og ytterligere undersøkelser rundt dette anbefales.	
Det ble ikke registrert noen synlige tegn til skader på synlige takoverflater.	
TG2 er satt med bakgrunn i usikkerhet rundt lufting av konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser for å kartlegge eventuell lufting av konstruksjonen anbefales. Jevnlig tilsyn spesielt på vinterhalvår anbefales med tanke på eventuell ising i takrenner.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2021.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking	TG-1
Utover enkelte bulker i takplater ble ingen synlige tegn til vesentlige skader registrert på befaringsdagen.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Ved gang i 2.etasje er det skjevheter på va 25mm og ved kjøkken/ spisestue i 1.etasje er det skjevheter på ca 20mm.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn på stue er fra 1995.	

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
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-1
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det foreligger erklæring fra berørte naboer om at garasjen tillates oppført inntil 0 meter fra nabogrensen. Det understrekes i byggesaken at garasje må plasseres slik at takutstikk ikke kommer over naboens eiendom. I kartutsnitt kan det se ut som at takutstikk er etablert på naboens eiendom og med bakgrunn i dette er garasjens plassering i strid med opprinnelig godkjenning. Utvendig støttemur og utvendig trapp ved garasje er ikke beskrevet i godkjent byggesak til garasje.</p> <p>Dagens plan avviker i forhold til mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune da det er etablert saltak over tilbygget stue, opprinnelig luftbalkong med adkomst gang i 2 etasje er fjernet og det er etablert et takutstikk over utvendig inngangsparti. Videre er terrasse utvidet og det foreligger ikke noen byggesak på etablert støttemur ved hage.</p> <p>Kjeller er opprinnelig godkjent som bodareal, vaskerom samt disponibelt rom og dermed ikke godkjent som rom for varig opphold. Areal ved etablert kjøkken i kjeller er opprinnelig ikke utgravd og entré i kjeller er tilbygget. Det foreligger ikke noen godkjenning på etablering av oppholdsrom i kjeller eller tilbygget entré samt: etablering av utvendig kjellerinngang/ kjellertrapp.</p> <p>Etablert hybel er ikke godkjent som egen boenhet og som nevnt er ikke kjeller godkjent som rom for varig opphold.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
<p>Det er etablert egen boenhet i kjeller og det gjøres oppmerksom på at arealet ikke er godkjent som egen boenhet.</p>	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasje. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge.</p> <p>Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg. Bygget er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshold eller takhøyde?	Ja
<p>Vindu til rom benevnt som soverom i kjeller er etablert under terrasse og har begrenset dagslyshold. Videre gjøres det oppmerksom på at kjellervinduer er topphengslet og opprettholder ikke krav til rømning både på grunn av størrelse og brystningshøyde til vinduer. Kjøkken i kjeller har ikke vindu og dermed ikke noe dagslys.</p>	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
<p>Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.</p>	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Rekkverk måles til en høyde under 90cm.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.</p>	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Lufterør på loft er ført inn mot nabo og det ble ikke kontrollert om lufting er ført over tak.</p> <p>Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.</p> <p>TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført lokale utskiftninger etter byggeåret.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er flere stoppekraner i kott ved bad i kjeller. Hoved stoppekran ble ikke stadfestet og stoppekraner ble ikke testet med bakgrunn i fare for lekkasjer.	
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Hovedsikringen består av skrusikring.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utover hovedsikringen fra byggeåret er sikringer i sikringskap skiftet i ca 1994.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Ved kott på bad i kjeller registreres det svimerker i ledning ved himling og åpen ledning i arealet. Det er ikke kjent om ledningen er tilkoblet strøm, det gjøres likevel oppmerksom på at tiltak vil være påregnelig i dette området.	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
TG3 er satt med bakgrunn i påviste forhold ved kott i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av påviste forhold ved kott i kjeller anbefales og tiltak må vurderes deretter. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.	
Utbedringskostnader er et cirka overslag for utvidet el- rapport og det presiseres at kostnader for utbedring av det elektriske anlegget må vurderes av fagkyndig ekspertise etter utført el- rapport.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble etablert i 2005.	

Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteg) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.23 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
ca 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereeder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom: Bad 2.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og våtroms tapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres at våtromstapet har løsnet noe i skjøter og overgang gulvbelegg.	
Videre gjøres det oppmerksom på at overflater har overstegte halvparten av forventet brukstid og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak overflater	
I påvente av oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et eldre støpejernsluk uten innfesting av klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
I påvente av oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-3
Det er svelling i himlingsplater til kjøkken under bad, Selger opplyser om lekkasje fra badet før gulvbelegg ble skiftet. Underliggende himling ble ikke åpnet for tørking samt kartlegging av tilstand i forbindelse med lekkasje og tilstand er usikker. Ved hulltaking fra tilstøtende rom ble ingen fuktavvik eller skader registrert i dette området.	
TG3 er satt med bakgrunn i tidligere fuktskade i himling til kjøkken.	

Anbefalte tiltak fukt	
I forbindelse med oppgradering av badet anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon for kartlegging av omfang. Estimert utbedringskostnader gjelder ytterligere undersøkelser av underliggende himling og ikke oppgradering for badet.	
Utbedringskostnader fukt	10 000 - 50 000
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det registreres store mengder sverte sopp i overflater, badet har manglende fungerende mekanisk avtrekk og det registreres manglende tetthetsjikt i overgang sluk. Med bakgrunn i manglende tettesjikt ved sluk vil badet være utsatt for lekkasjer og opprettholder dermed ikke dagens krav til våtrom.	
Det registreres etablert plast/ dampsperre i vegg, noe som er å anse som feil oppringsmetode til bad da dette kan medføre kondensering i konstruksjon.	
Videre ble det som nevnt registrert saltutslag og forhøyde fuktindikasjoner i kott etablert på bad og med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes fukt i bakenforliggende konstruksjoner.	
Badet har i tillegg oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.	
Med bakgrunn i ovennevnte forhold vil en oppgradering være påregnelig.	
Hulltaking ble ikke foretatt fra tilstøtende rom på grunn av murvegger og avgrønsing av dusj mot nabo/ yttervegg. Det ble foretatt fuktsøk og inspeksjon i åpen vegg ved kott og som nevnt ble det registrert fukt indikasjoner i overflater.	
Anbefalte tiltak	
I forbindelse med oppgradering av badet anbefales ytterligere undersøkelser av skjulte konstruksjoner for kartlegging av omfang.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.27 Garasje

Beskrivelse	
Det er etablert en frittstående garasje fra ca 2001.	

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det registreres at utvendig fuktsikring ikke har tilstrekkelig klem mot grunnmur og det vil være risiko for å ta overflatevann ledes på innside av fuktsikring.	
Videre registreres det enkelte fuktmerker i undertak, noe som blant annet kan skyldes tidvis kondensering. Utover dette ble ingen vesentlige skader registrert på befaringdagen.	
TG2 er satt med bakgrunn i påviste fuktmerker i undertak og nevnte forhold rundt utvendig fuktsikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige tilsyn av undertak i garasje anbefales, videre anbefales det etablert tilstrekkelig klem på utvendig fuktsikring.	


6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

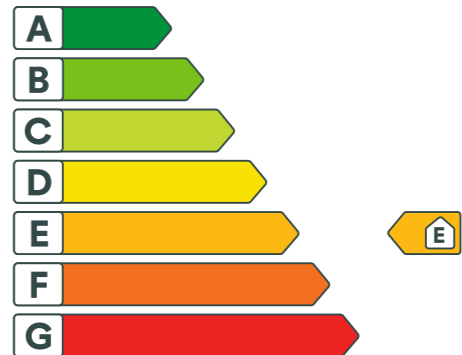
- Toalettrom
- Vannbåren varme



Energiattest



Adresse Loholt alle 22, 7049 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 02.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-306130
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182320846
Gårdsnummer 47	Bruksnummer 30
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1955	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 144,0 m²	Oppvarmet bruksareal 144,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
271,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 281,76 kWh/m²	Totalt levert pr. år 40 573 kWh
--	---



Loholt alle 22, 7049 TRONDHEIM

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Loholt alle 22, 7049 TRONDHEIM

Tiltak
Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Brukertiltak**Tiltak 2: Vask med fulle maskiner**

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs**Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

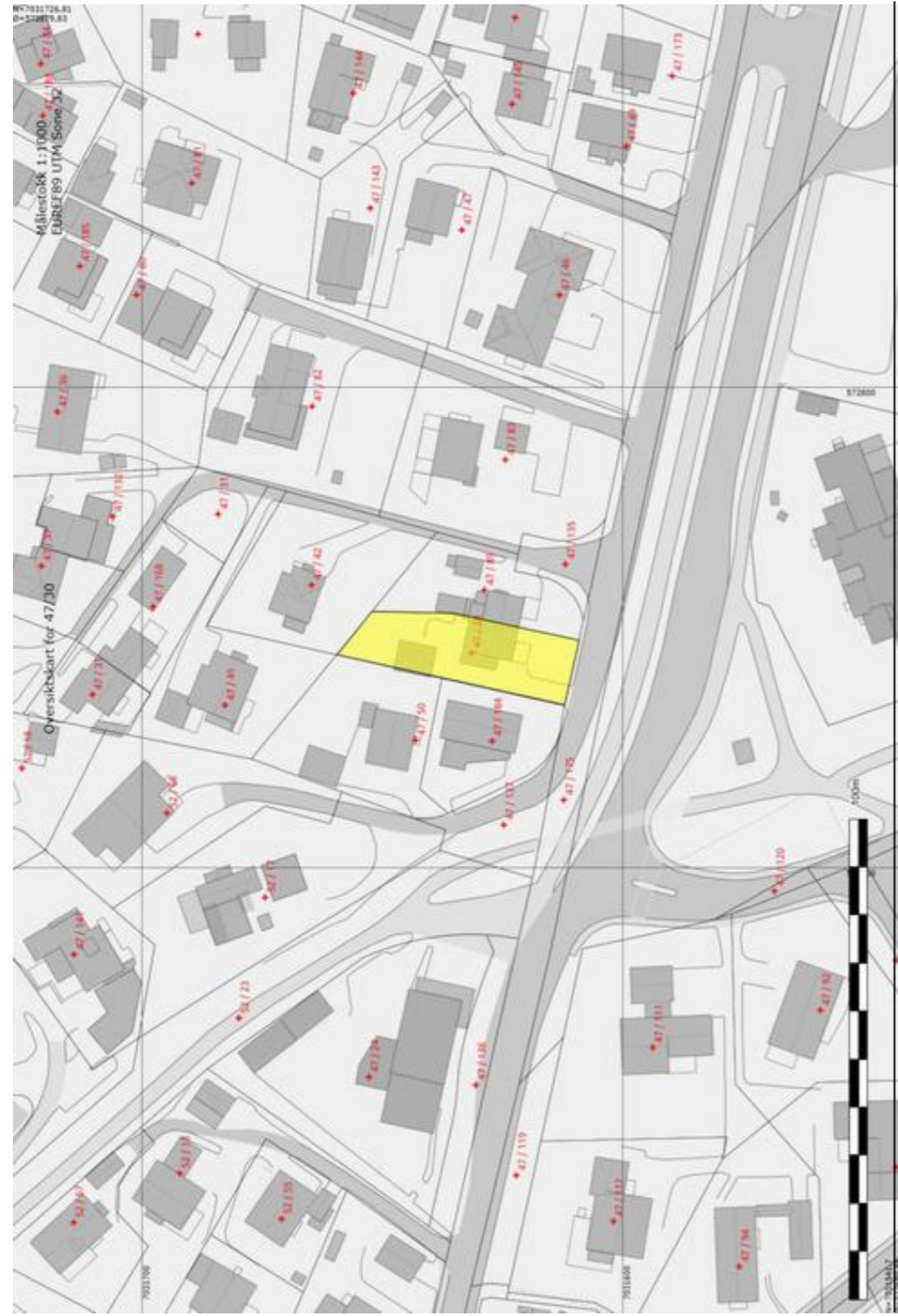
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.


I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på
Storhøimøyskya Loholt Alle 22 nemlig *134 kv. 2. mannting*
 hvilket eieren *herrer Børge Arman og Signe Arman* har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Strinda Bygningsvesenkontor den *29/6-54*
 Tilbakesendes herr bygningsjefen idet meddeles:
B. Franck
 bygningskontrollør

Strinda Helseråd den *30/4 - 1955.*
Kjell Sjøgen
 I r. d. t.

KOPPI



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1546/01

**IGANGSETTINGS-
TILLATELSE**

Björg Elverum
Loholt Alle 22
N-7049 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Erik Robøle	Vår ref. 01/18560 oppgis ved alle henv.	Deres ref.	Dato: 15.08.2001
----------------------------------	---	------------	---------------------

LOHOLT ALLE 22, SØKNAD OM ENKLE TILTAK FOR OPPFØRING AV GARASJE

Byggested:	Loholt Alle 22	G.nr/b.nr: 47/30
Ansvarlig søker:	Björg Elverum	
Tiltakshaver:	Björg Elverum	

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres melding oppføring av garasje er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten den 28.06.2001. Meldingen ble i vårt brev av 04.07.2001 omgjort til søknad om tillatelse til tiltak jfr plan- og bygningsloven § 93. Omgjøringen medfører ikke at plan- og bygningslovens bestemmelser om ansvar og kontroll kommer til anvendelse.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 28.06.2001 samt 15.08.2001 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av garasje.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 230 B, vedtatt 11.11.80. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Det søkes om oppføring av garasje på 5,0 x 6,8 meter. Omsøkte garasje ønskes plassert inntil nabogrensen. Det foreligger erklæring fra berørte naboer om at garasjen tillates oppført inntil 0 meter fra nabogrensen. Plan- og bygningsenheten understreker at garasjen må plasseres slik at

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
		+47	+47	NO 942 110 464

107421/01 e-postboks:
innmottaksboks:

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Vår referanse
0118560

Side 2
Vår dato
15.08.2001

ikke takstikket kommer over på naboens eiendom.

Plan- og bygningsenheten har for øvrig ingen vesentlige innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93, 95 og 95b.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Bortfall av tillatelse
Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

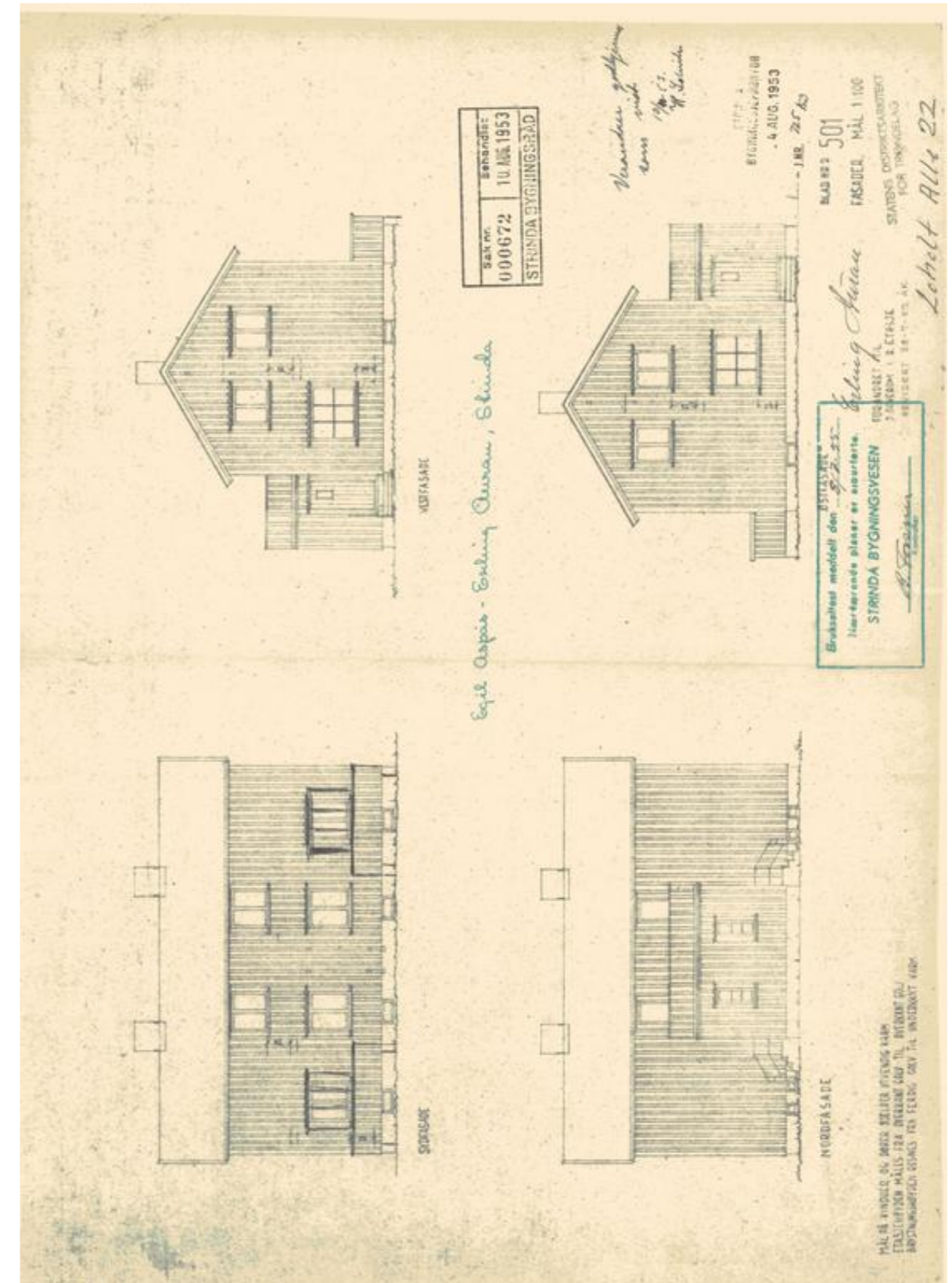
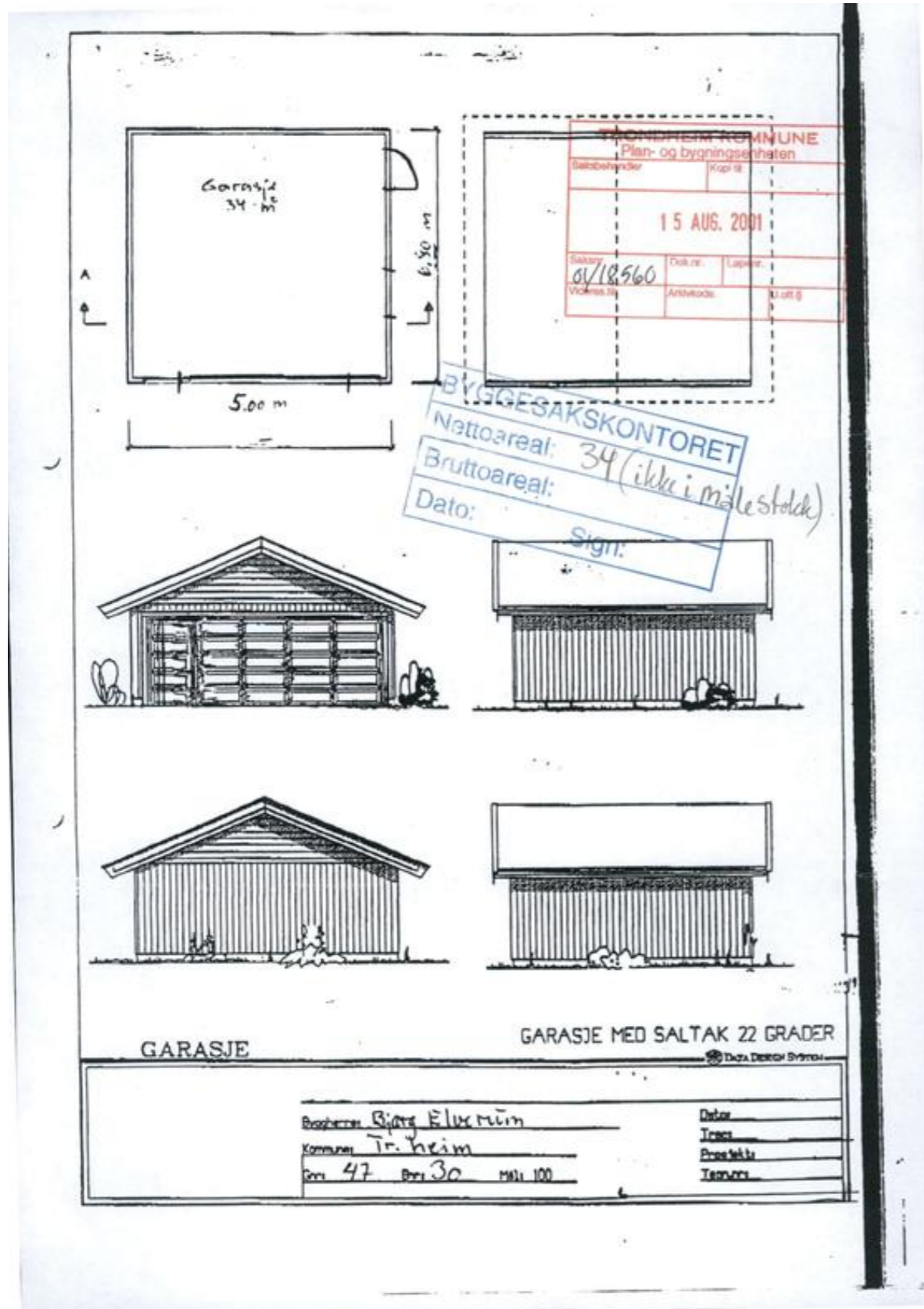
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

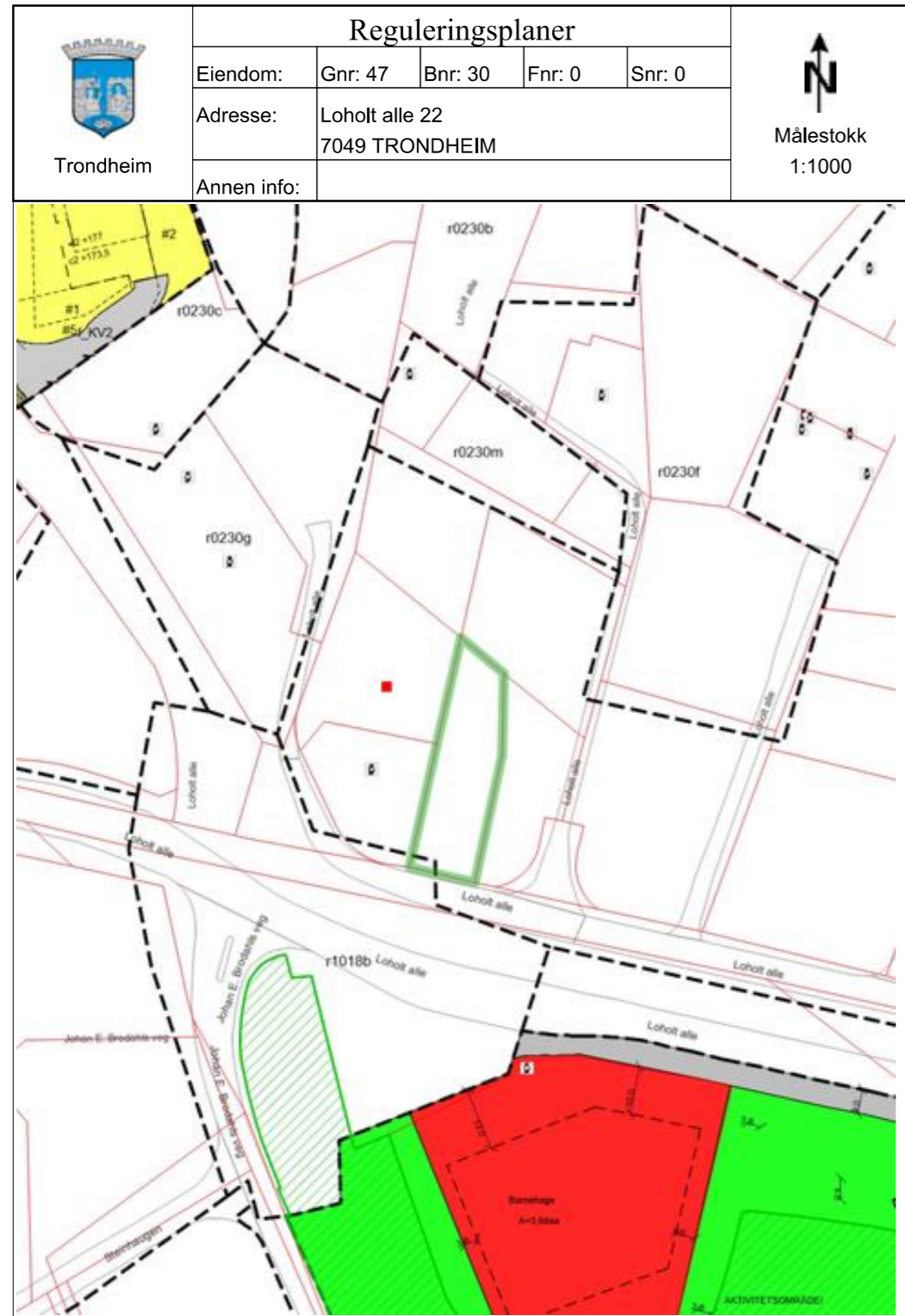
Bente Haugrønning
Bente Haugrønning
bygningssjef

G. M. Tønnesen
for Erik Robøle
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



























107421/01





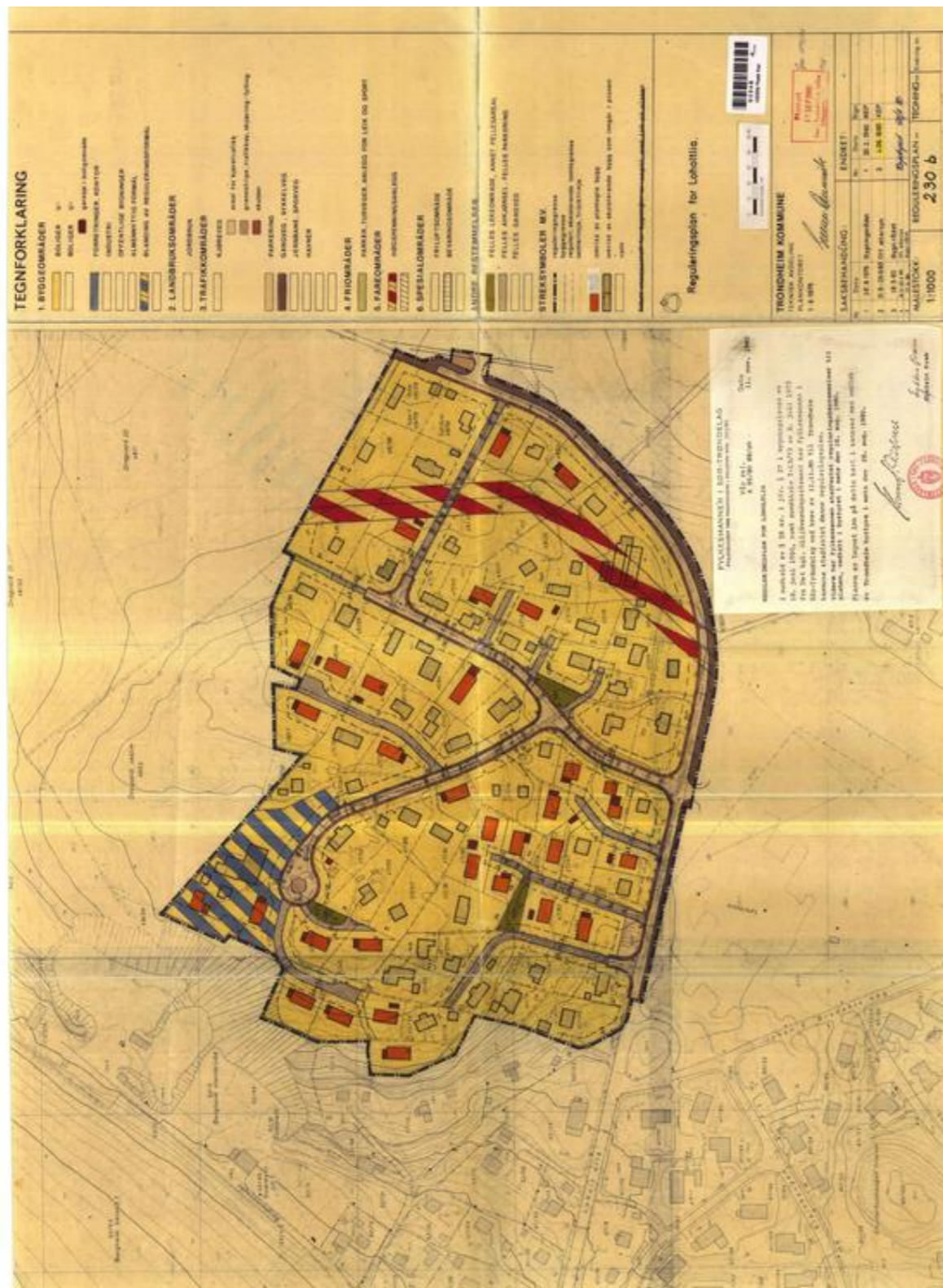
21.10.2025 18:10:35 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	RpOmråde forslag	
		
		
		
		
		
		
		
		

21.10.2025 18:10:35 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



R 230 B, st.f. 11.11.80.

R230B

TRONDHEIM KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR LOHOLTLIA.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 2.

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Videre skal bygningsrådet påse at bebyggelse som plasseres på høyder med horisontvirkning i særlig grad tilpasses landskapet. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Maksimum gesimshøyde er for 1 etasje 3.5 m og for 2 etasjer 6.0 m. Gesimshøyden regnes fra planert grunn til underkant gesims.
- e. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Terrenget innenfor de innregulerte sikttekantene må ikke gies en slik bruk at det hindrer fri sikt i en høyde av 0,5 m over kjørebaneplan.
- f. Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.
- g. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

BOLIGOMRÅDE.

§ 3.

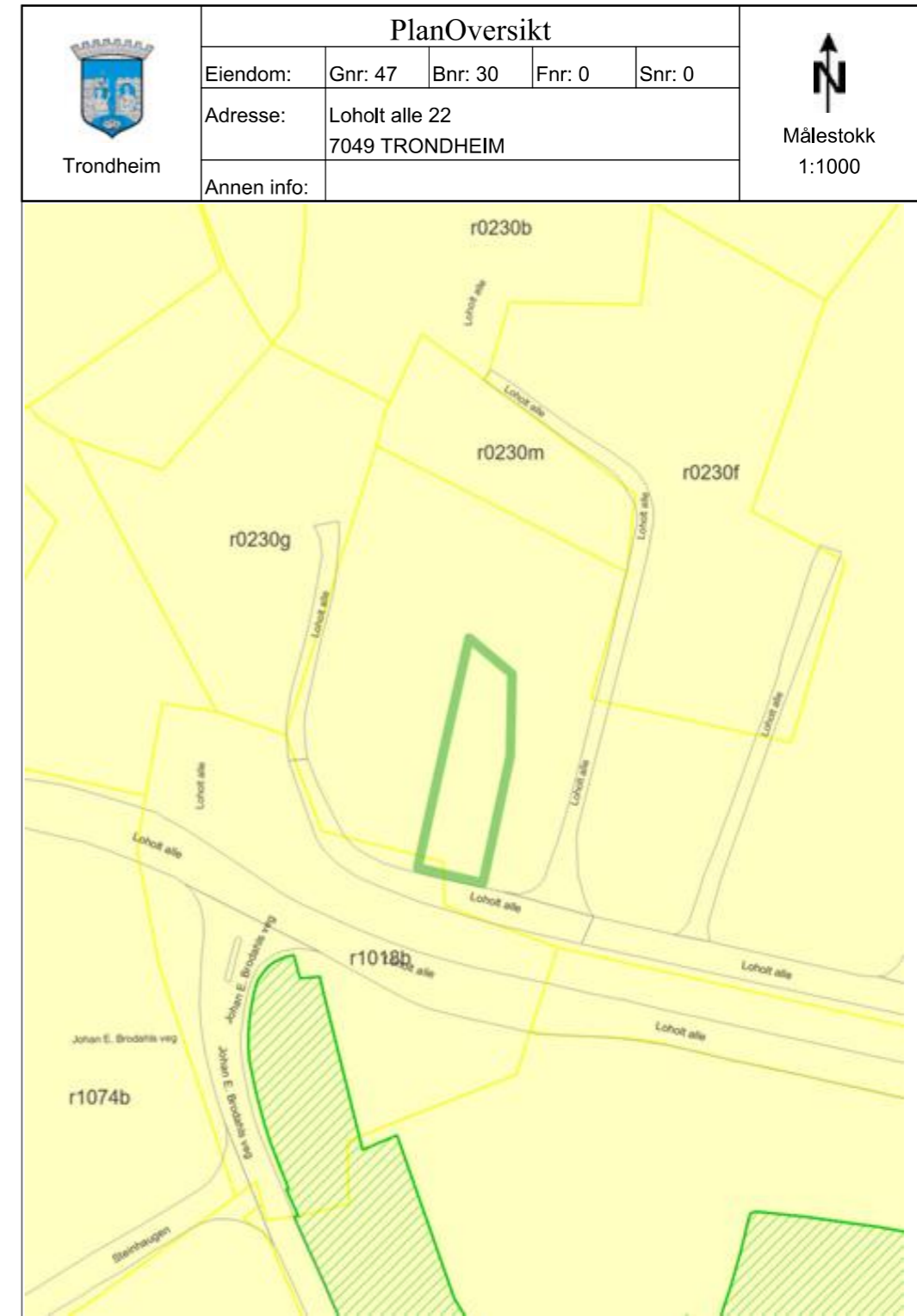
- a. Bebyggelsen skal bestå av frittliggende bolighus. Hvor ikke annet er angitt med tall på planen, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det i 1 etasjes hus tillates innredet sokkeletasje.
- b. Garasjer skal bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m².



OMRÅDE FOR FORRETNING OG BOLIG.






§ 4.



- a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad er $U = 0.1$.
- b. Det må på egen grunn avsettes plass for biloppstilling i samsvar med bygningsvedtektene for Trondheim kommune. Det må likeledes avsettes plass for av- og pålessing.
- c. Ervervsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn sjenerer boligmiljøet, tillates ikke.



21.10.2025 18:10:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

- | | | |
|--|---|---|
|  Veg |  Kommunalveg gatenavn . |  Privatveg gatenavn . |
|  RpOmråde forslag |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | |

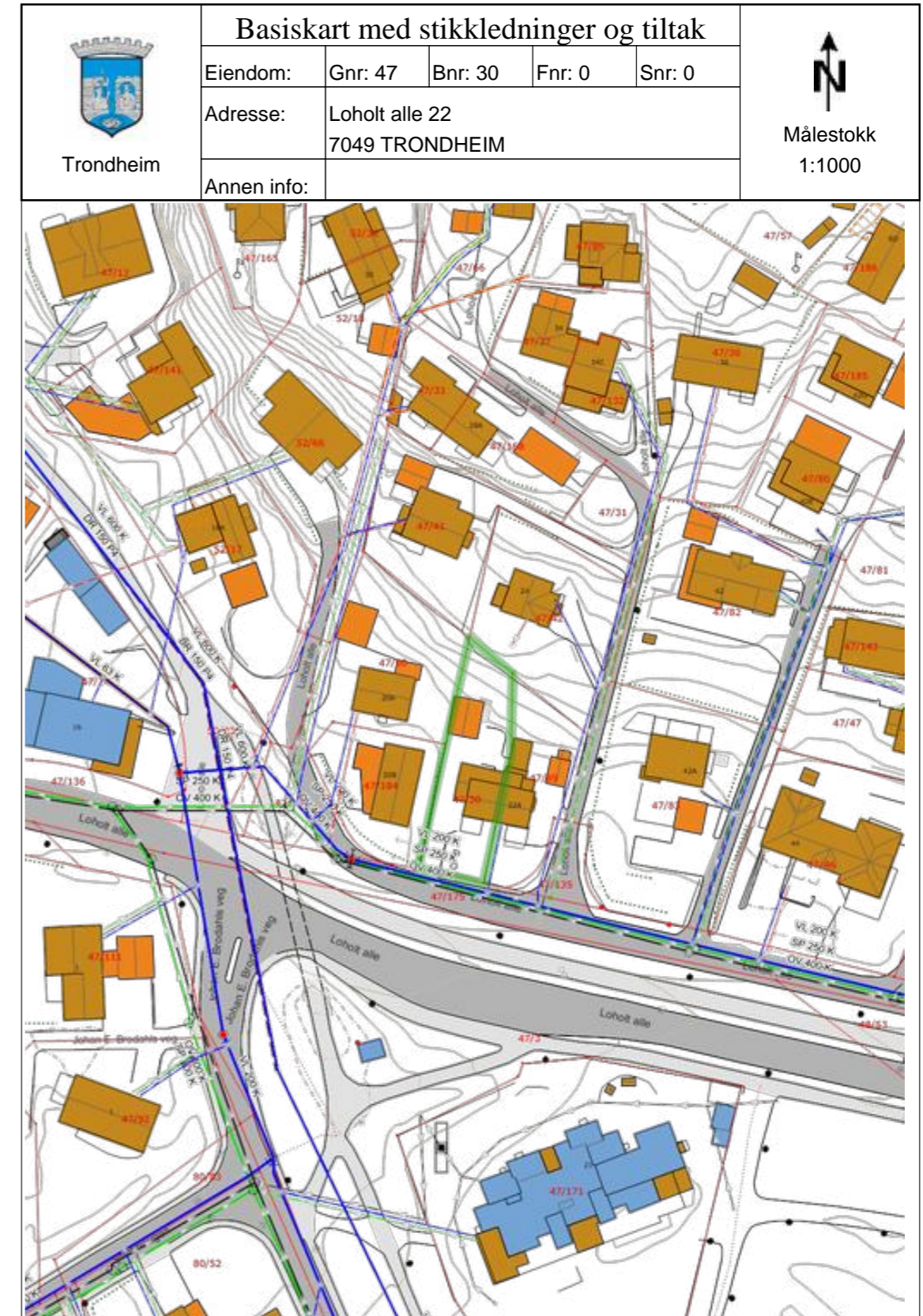
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 30	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Loholt alle 22 7049 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring		

21.10.2025 18:10:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



21.10.2025 18:10:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Hekk	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Gjerde	
	Annet vegareal avgrensning	
	Sti	
	Udefinerte bygg	
	Annen næring	
	Matrikelnummer	
	Vegdekkekant undergang	
	Privatveg gatenavn .	
	Forskningskurve	
	Gang- og sykkelveg	
	Tank	
	Eiendomsinfo	
	Teiggrense god nøyaktighet	
	Skap	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Flaggstang	
	Frittstående mur	
	Vegdekkekant	
	Byggetiltak	
	Bolig	
	Husnummer	
	Annet vegareal avgrensning	
	Sti	
	Kanal og grøft	
	Forskningskurve	
	Veg	
	Trapp	
	Teiggrensepunkt	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Steingjerde	
	Loddrett mur	
	Vegdekkekant undergang	
	Takoverbygg	
	Garasje og uthus	
	Husnummer med bokstav	
	Vegdekkekant	
	Kommunalveg gatenavn .	
	Høydekurve	
	Høydekurve	
	Gang- og sykkelveg undergang	
	Seksjonert grunneiendom	

Dok.nr. 6752 dagbokført 9/6-67
Trondheim byskriverembete Standardbilag nr. 9.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Loholt alle 22 gnr. 47 bnr. 30	Trondheim	Erling Årman
Loholt alle 22 A gnr. 47 bnr. 89	Trondheim	Egil Aspås

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Trondheim den 9/6-1967

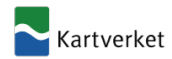
Erling Årman
Loholt alle 22
Trondheim

Egil Aspås
Loholt alle 22 A
Trondheim

Til vitterlighet :

Einar Brandt
E.O. Vik

10-61 6/5



Dok.nr. 12907 dagbokført 9/11.66
Trondheim byskriverembete

ERKLÆRING

om felles vegg mellom eiendommene (bygningslovens § 84 og § 115)

Undertegnede Egil Aspås

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 47 - 30 *gate/bruksnavn Loholt alle 22

og undertegnede Erling Sturua

eier av *matr.nr./g.nr./br.nr. 47 - 30 *gate/bruksnavn Loholt alle 22

påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 10-8-66

Tr.h. bygnr., og bindende for oss og senere eiere:

Felles vegg og eventuell felles pipestokk i grenselinje, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Begge parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro, og den skal være utført slik at den tilfredstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres etter gjeldende byggeforskrifter, (jfr. byggeforskriftenes kap. 19).

Utvendig må bygningen behandles som en enhet.

Trondheim, den 23/9 19. 66

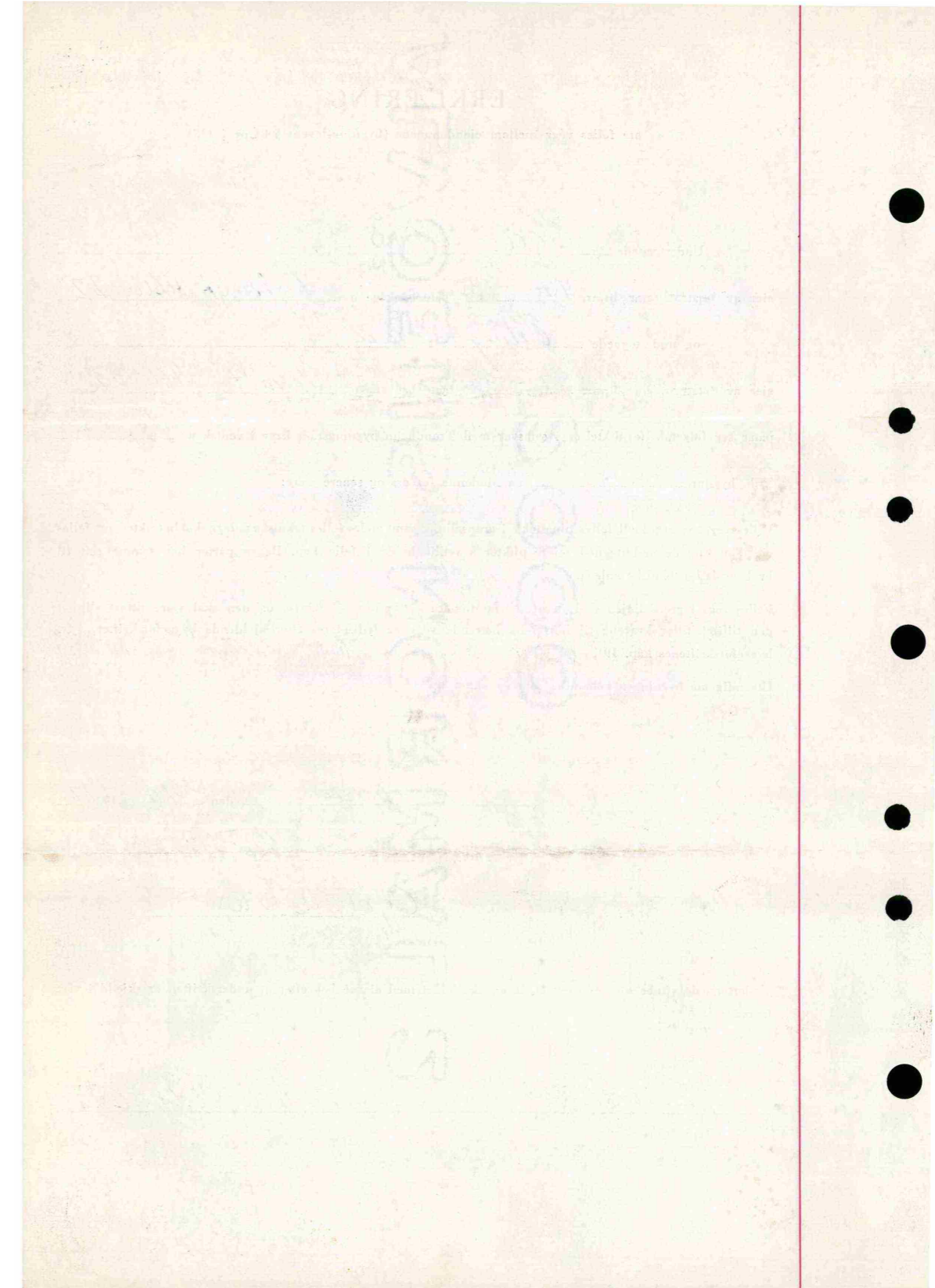
Erling Sturua
Egil Aspås

Undertegnede vitner som er over 21 år og ubeslektet med eierne bekrefter at underskriften er skjedd i vårt nærvær:

1. Reinholdt 2. Egil Wikdahl

*) Stryk det som ikke passer.

Kan tinglyses
Trondheim den 24/9.66
DEN NORSKE STATIS RUSSEBANK
Knut Hauken
Afdelingsdirektør

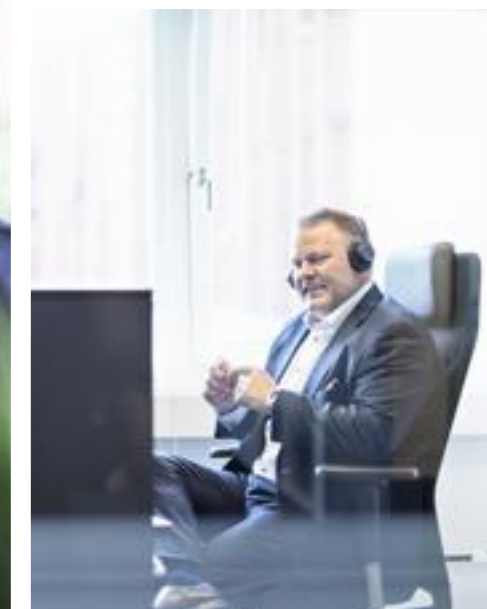


«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisopptakelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

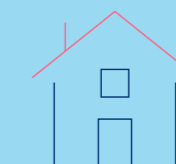
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Loholt alle 22, 7049 TRONDHEIM. Gnr. 47, bnr. 30, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260039
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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



Malin Skevik
Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no