

# Tyholtveien 72 7052 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1955

BRA: 106 m<sup>2</sup>

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27573>

### 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 TG2

### Rom under terreng: Felles kjeller

#### Oppsummering

Ved et fuktsøk mot tilgjengelige murflater indikeres det forhøyet fuktnivå i gulvet inne i felles kjeller.

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.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av registrert fuktnivå i felles kjeller.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer i første etasje fra 1984 har harde og uttørkede tettelisten/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.

#### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje på karmen vil det være påregnelig med noe ekstra vedlikehold og enkelte utskiftninger i tiden som kommer.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen på grunn av at det er benyttet treklosser som musesperre. 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 inndriv av nedbør og kondensering.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Ved en nivellering av gulvet i første etasje måles det ca 20 mm differanse på stuen.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av gulvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fukt påvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år.

Det foreligger rapport fra feier uten åpne avvik, men det er kommentert at det er begynnende sprekkdannelse.

### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## Trapp

### Oppsummering

Det mangler håndløper i trappen.

Det bemerkes også at det lav takhøyde akkurat ved etasjeskillet i trappeløpet.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er i henhold til dagens forskriftskrav.

### Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Deler av felles avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

### Anbefalte tiltak

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør i kobber har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder på vannrør i kobber har rørene oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på felles vannrør i kobber.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I kjelleren er er deler av det ene soverommet byggemeldt og godkjent som bod.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**17.2.2025**

Rapportdato  
**17.3.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Svein Fjeldstad Selvik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tom Erik Heirsaunet

Telefon: 93489454

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: tom@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Tyholtveien 72, 7052 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 56

Bruksnr: 55

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1955 - Kilde: Matrikkelen.

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med lakkerte metallpanner (Decra eller lignende). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-og 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 62  | 62                         | 0                           | 0                          | 13                              |
| Kjeller   | 44  | 44                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 106 | 106                        | 0                           | 0                          | 13                              |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                              | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|------------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje | 62  | 62    | 0     | Entre, stue, kjøkken, stue, bad og to soverom. |                   |
| Kjeller   | 44  | 44    | 0     | Gang, wc, kjøkken og to soverom.               |                   |
| Totalt m² | 106 | 106   | 0     |                                                |                   |

## Kommentar til arealberegning

Garderobe tilknyttet soverom i første etasje er vurdert som en del av soverommet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                        | Ja               |
| Dreneringen ble oppgradert i 2016.                                                                                                            |                  |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?                                                                                                 | Ja               |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?               | Nei              |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                  | Nei              |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                  | Nei              |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                | Nei              |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                     | Nei              |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                              |                  |
| Det registreres ingen tegn til sviktende drenering ved kontroll i deler av kjelleren. For øvrige informasjon, se punktet "Rom under terreng". |                  |

TG-1

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                                             |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                                     | Grunnmur m/kjeller  |
| Type byggegrunn                                                                                                                                                                             | Ukjent byggegrunn   |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                                                                     | Betong              |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                                   | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                                |                     |
| Det gjøres oppmerksom på at det kun er deler av kjelleren som er tilgjengelig for inspeksjon. Det er foretatt kontroll av grunnmuren utvendig over bakkenivå og inne på en bod i kjelleren. |                     |
| Det registreres ingen tegn til sprekker eller avvik.                                                                                                                                        |                     |

TG-1

## 6.3 Rom under terreng

|                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                                                                                  | Innredet    |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                              | Ja          |
| Kjelleren ble innredet i 2022.                                                                          |             |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?                           | Ja          |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)                                   | Nei         |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                | <b>TG-1</b> |
| Det registreres ingen fukt i kjelleren ved hulltaking på soverom eller ved fuktsøk mot innvendige gulv. |             |

## 6.4 Rom under terreng: Felles kjeller

|                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                                                                                                                                                                                                                  | Grovkjeller |
| Er det synlige skader eller påvist fukt?                                                                                                                                                                                                | Ja          |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                | <b>TG-2</b> |
| Ved et fuktsøk mot tilgjengelige murflater indikeres det forhøyet fuktnivå i gulvet inne i felles kjeller.                                                                                                                              |             |
| 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. |             |
| Tilstandsgrad 2 settes på grunn av registrert fuktnivå i felles kjeller.                                                                                                                                                                |             |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

|                                                                 |         |
|-----------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                            | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?          | Ja      |
| 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet? | Nei |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
|--------------------------------|-----|

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b> | <b>TG-1</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|

Balkongen fremstår uten vesentlige avvik.

## 6.6 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Vinduer med 2-og 3-lags glass.

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|--------------------------------------------------------|----|

Vindu på det ene soverommet er fra 2013.

Vinduer i kjeller er fra 2015.

Øvrige vinduer i første etasje er fra 1984.

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
|----------------------------------------------|-----|

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
|---------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
|-------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b> | <b>TG-2</b> |
|-----------------------------------------|-------------|

Vinduer i første etasje fra 1984 har harde og uttørkede tettelister/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje på karmmer vil det være påregnelig med noe ekstra vedlikehold og enkelte utskiftninger i tiden som kommer.

## 6.7 Yttervegger

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Type fasade | Stående kledning |
|-------------|------------------|

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|--------------------------------------------------------|----|

Utvendig kledning er malt i 2015.

Det ble utført skraping og maling samt skiftet enkelte panelbord i 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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         |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-2</b> |
| <p>Det registreres "blæring" i maling som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.</p> <p>Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen på grunn av at det er benyttet treklosser som musesperre. 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 inndriv av nedbør og kondensering.</p> |             |

## 6.8 Renner og nedløp

|                                                                                                                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                   | Metall      |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                      | Ja          |
| Takrenner og nedløp ble oppgradert i 2015.                                                                                                                             |             |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                                                                                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                                                                                                | <b>TG-1</b> |
| <p>Det registreres ingen tegn til skader eller lekkasjer på takrenner og nedløp.</p> <p>Generelt anbefales jevnlig rengjøring av renner for å sikre god avrenning.</p> |             |

## 6.9 Takkonstruksjon

|                                                                                              |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Takkonstruksjon                                                                              | Valmet tak  |
| 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?        | Nei         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                       | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. |             |

## 6.10 Taktekking

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type tekking                                                                      | Metallplater     |
| Inspisert fra                                                                     | Fra bakken       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Ja               |
| Taktekkingen ble oppgradert i 2015.                                               |                  |
| 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? | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?      | Nei              |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>                                                 | <b>TG-1</b>      |
| Det registreres ingen tegn til skader på taktekkningen.                           |                  |

## 6.11 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         |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                               | <b>TG-1</b> |

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                              | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja           |

Ved en nivellering av gulvet i første etasje måles det ca 20 mm differanse på stuen.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av gulvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fukt påvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## 6.13 Ildsted/Skorstein

|                                                                                             |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type pipe                                                                                   | Tegl                |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja                  |
| Type ildsted                                                                                | Vedovn              |
| 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 bakken          |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                      | Ikke kontrollerbart |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                          | Nei                 |

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

#### TG-2

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år.

Det foreligger rapport fra feier uten åpne avvik, men det er kommentert at det er begynnende sprekkdannelser.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## 6.14 Kjøkken: Første etasje

### 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

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i heltre. Det er integrert oppvaskmaskin og kombinert kjøl og fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår uten vesentlige tegn til skader.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

## 6.15 Kjøkken: Kjeller

#### 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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate belagt med mikrosegment. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombinert kjøl og fryseskap.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

I kjelleren er er deler av det ene soverommet byggemeldt og godkjent som bod.

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

Brukstillatelse datert 11.05.1953 er fremvist.

Ferdigattest datert 25.01.2022 vedrørende ombygging og bruksendring for seksjon 1 - 3 er fremvist.

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
|--------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
|------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|

## 6.17 Toalettrom

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
|-----------------------------------------|-----|

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
|------------------|------------------|

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
|----------------------------------------|-----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Er det innebygd sisterner? | Ja |
|----------------------------|----|

|                                                                                 |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? | Nei, annen godkjent løsning |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av toalettrom</b> | <b>TG-1</b> |
|-----------------------------------|-------------|

Toalettet fungerer som tiltenkt uten tegn til skader.

## 6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
|----------------------------|-----|

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
|-----------------------------------|-----|

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 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

Det mangler håndløper i trappen.

Det bemerkes også at det lav takhøyde akkurat ved etasjeskillet i trappeløpet.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er i henhold til dagens forskriftskrav.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Avløpsrør inne i leiligheten er skiftet i senere tid.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Deler av felles avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system, Kobber

Det er etablert rør i rør inne i leiligheten og det er kobber rør på felles rør anlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Åpen rørfordeling |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei               |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja                |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei               |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei               |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei               |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei               |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei               |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-2</b>       |
| <p>Vannrør i kobber har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder på vannrør i kobber har rørene oppnådd over halvparten av forventet brukstid.</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder på felles vannrør i kobber.</p> |                   |

## 6.21 Elektrisk

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja               |
| El anlegget er oppgradert i 2011 og 2025.                                                                    |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Nei              |

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

## 6.22 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

187 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Det registreres ingen tegn til lekkasjer på varmtvannsbereder.

## 6.23 Varmtvannsbereder: Hybel

Plassering bereder

Teknisk rom

|                                                                |                                |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Fundament                                                      |                                |
| Plassert på gulv                                               |                                |
| Årstall                                                        |                                |
| 2010                                                           |                                |
| Størrelse                                                      |                                |
| 120 liter.                                                     |                                |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                   | Nei                            |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                     | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                         | Nei                            |
| Er bereder over 20 år?                                         | Nei                            |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                       | <b>TG-1</b>                    |
| Det registreres ingen tegn til lekkasjer på varmtvannsbereder. |                                |

## 6.24 Ventilasjon

|                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                               | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                              | Ukjent           |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                             | <b>TG-1</b>      |
| Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen. |                  |

## 6.25 Våtrom: Bad første etasje

### Overflate

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                     |     |
| Det er fliser på gulvet og på vegger. I taket er det malt overflate.         |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja  |
| Badet ble oppgradert i 2011.                                                 |     |
| 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?                                            | Ja                                        |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                          | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?              | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                           | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

|                                                                                                                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                           | <b>TG-1</b> |
| <p>Det måles tilfredsstillende fall til sluken.</p> <p>Det bemerkes at det er noen hull fra tidligere installasjoner som er tettet med fugemasse. Dette har kun en kosmetisk betydning.</p> |             |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b> | <b>TG-1</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|

### Sanitærutstyr

|                                                                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                  |             |
| <p>Det er etablert et dusjkabinett, servantskap med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og toalett.</p> |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                       | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                       | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                         | <b>TG-1</b> |
| <p>Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.</p>                                                                  |             |

### Ventilasjon

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                   | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?  | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> |                  |
| Avtrekk fungerer som tiltenkt.     |                  |
| TG-1                               |                  |

#### Fuktmåling

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                    | Ja  |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                          | Nei |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                        |     |
| Det er tatt hull fra entre og inn mot dusjsonen uten at det registreres tegn til fukt eller avvik. |     |
| TG-0                                                                                               |     |

#### Dokumentasjon

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

### 6.26 Øvrig: Dusj

|                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                             |
| Det er etablert et plassbygd dusjkabinett på det ene soverommet i kjelleren med avløp ført inn til sluk på teknisk rom. |
| Dusj løsningen er videre ikke vurdert med tanke på tilstandsgrad.                                                       |

### 6.27 Kryp kjeller

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.28 Støttemur

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

### 6.29 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

## 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

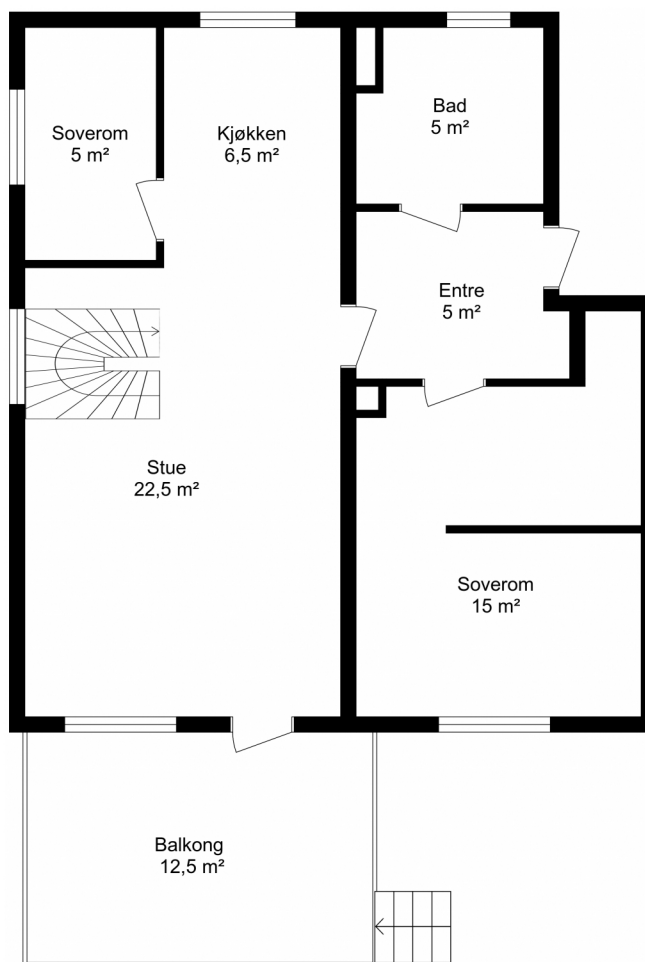
## 6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Tyholtveien 72, snr 2

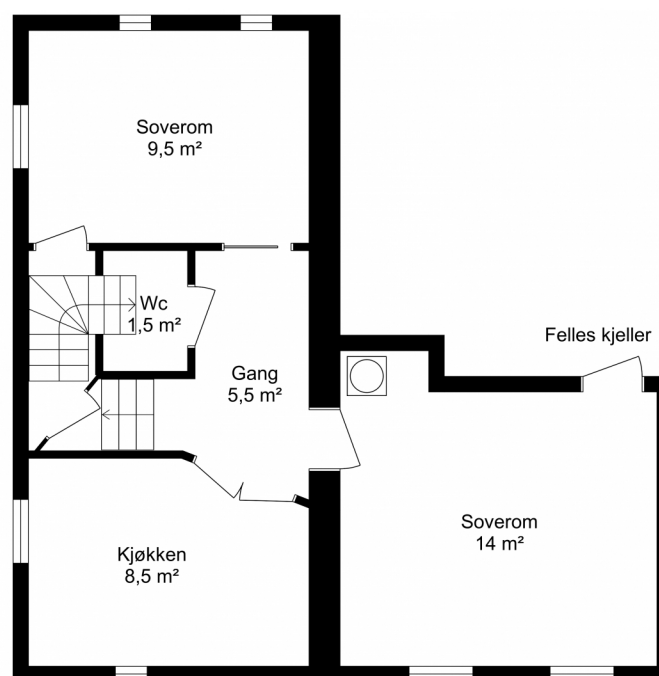
## 1. Etasje



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.

## Tyholtveien 72, snr 2

### Kjeller



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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                |                                                                     |                                   |           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Oppdragsnummer                                                 | 7250004                                                             |                                   |           |
| Adresse                                                        | Tyholtveien 72                                                      |                                   |           |
| Postnummer                                                     | 7052                                                                | Poststed                          | TRONDHEIM |
| Er det dødsbo?                                                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |           |
| Salg ved fullmakt?                                             | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |           |
| Har du kjennskap til eiendommen?                               | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |           |
| Når kjøpte du boligen?                                         | 2014                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 10år4mnd  |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd?                            | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                   |           |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | Fremtind                                                            | Polise/avtalenr.                  | 21518886  |
| Selger1fornavn                                                 | Svein Fjeldstad                                                     | Selger1etternavn                  | Selvik    |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

Hofstad VVS

Byttet avløpsrør ved støping av nytt gulv i kjeller, samt opprettet nytt sluk og avløp for wc i kjeller. Monterte egen stengeventil for leiligheten i fellesareal. Montert vannstoppventil for leiligheten i teknisk rom i kjeller. Montert nyeVVB i kjeller. Nye rør-i-rør fra ventil i fellesområder til teknisk rom og videre i kjeller, samt opp til kjøkken/wc i 1.etg hvor det er koblet på eksisterende røranlegg. Alle rørarbeider er utført av faglært rørlegger, mens resterende oppbygging av teknisk rom/toalett i kjeller er gjort som egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ingen fornying på bad i 1.etg, Nytt sluk i teknisk rom i kjeller. Det er lagt membran på gulv i teknisk rom og gulv/vegg på wc i kjeller.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Opprettelse av wc/teknisk rom i kjeller er en del av byggesak BYGG-21/80999, med mottatt ferdigattest datert 25.01.2022

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vi hadde gjentatte problem med tilbakeslag av kloakk i perioden 2015-2020. Det ble gjennomført rørfornyng i februar 2020, og etter dette har det ikke vært noen problemer.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

TT-Teknikk AS

Rørfornyng av privat bunnledning, uttreksledning.

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det var betydelig saltutslag i kjelleren ved overtakelse i 2014. Drenering ble gjennomført vinteren 2016 av Kleveland's Utemiljø AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Har fått anmerkning fra feieren om begynnende sprekker på fuger i pipa.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det var en sprekk i murpuss på nordside som sto i mange år uten å forandre seg. Den er nå reparert.

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det har vært observert rotter utomhus, men aldri inne i boligen såvidt meg bekjent.

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det har i flere år vært utettheter i tak på tregarasjen. Det ble lagt nytt shingeltak på den i 2024. Usikker på tilstand på taket på murgarasjen, men det burde nok også fått nytt beleg.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Midt-bygg AS (nye terasser), Runar A. Fjorden Tømrer (nytt tak), Bekken Bygg AS (utskifting vinduer/dører fasade felles trappegang), samt egeninnsats ved maling av hus og garasjer

Redegjør for hva som er gjort og når

Bytte av tak i 2015, Nye terasser i 2016, Nye vinduer/dører i felles trappeoppgang 2021. Huset ble malt i 2015 og 2024, Garasjene ble malt i 2024. Feieplatået ble tatt av vinden i 2022. Denne skaden ble utbedret av sameiet selv.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Svein Fjeldstad Selvik

Redegjør for hva som er gjort og når

Ettermontert smarthus og oppgradert sikringsskap i 1.etg. Montert komfyrstikk kjøkken 1.etg. Nytt opplegg til soverom 1.etg. Nye sikringsskap og ny installasjon i kjeller. Arbeidene har foregått i perioden 2016-2025.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Samsvarserklæring i henhold til FEL.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Jeg har utført mesteparten av mur- og tømrerarbeider i forbindelse med ombygging av kjeller fra tilleggs- til boareal. Eksisterende ventilasjonskanal er avsluttet i vegg mellom leilighetene i 1.etg i forbindelse med opprettelse av brannskille. Gamle pipetilkoblinger er murt igjen i kjelleren. Utsaging av hull til vinduer, montasje av lysgraver og støp av deler av gulvet ble utført av Kleveland's Utemiljø AS, Brannveggen mot seksjon 1 i kjeller ble utført av Midt-Bygg AS. Intertrappen mangler rekkverk, samt noen cm nede i kjelleren for å ha fri høyde 2m. Det er satt inn en brannør midt i trappen som ikke er iht. plan- og bygningsloven.

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Har mottatt nabovarsel fra Tyholtveien 74 om oppføring av enebolig og ny avkjørsel.

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Kjelleren er pdd innredet som en separat (hybel)utleiedel med egen inngang via kjelleren. Alle rom som er innredet i kjeller er godkjente soverom, men dagens bruk samsvarer ikke med godkjente tegninger.

**19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Seksjon 1 og 2 har bruksendret og bygget ut kjeller, mens seksjon 3 og 4 har bruksendret og bygget ut loft.

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

All innredning/utbygging har skjedd som del av byggesak BYGG-21/80999. Seksjon 1-3 har mottatt ferdigattest for dette mens Seksjon 4 har mottatt midlertidig brukstillatelse.

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Kun for seksjon 4. Det er mottatt ferdigattest for seksjon 1-3.

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er behov for ny gjerdenetting langs innkjørselen og nytt takbelegg på murgarasje.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det har vært observert rotter utendørs, men aldri inne i huset såvidt meg bekjent.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

#### Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Selvik, Svein Fjeldstad

-----

*Signert av*





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

TAKST-FORUM TRØNDELAG AS

Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDALVår saksbehandler  
Toril NordalSaksnummer  
BYGG-21/80999  
oppgis ved alle henvendelserKontaktperson  
Fridar SkjerveDato  
08.04.2021**Tyholtveien 72, delvis godkjent søknad om bruksendring og fasadeendring**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 56/55/1/0, 56/55/2/0, 56/55/3/0, 56/55/4/0  
Ansvarlig søker: TAKST-FORUM TRØNDELAG AS  
Tiltakshaver: SAMEIET TYHOLTVEIEN 72

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden når det gjelder bruksendring og fasadeendring, med utvidelse av verandaer, lysgraver og takvinduer, som referert til i saksfremstillingen nedenfor.

Byggesakskontoret avslår søknaden for to store takvinduer med mål 110 x 250 på takflate mot nordvest. Vi viser til nærmere begrunnelse. Følgende lovbestemmelse er bakgrunn for avslaget: Plan- og bygningsloven § 29-2.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNEElisabeth Høyem  
bygningssjefToril Nordal  
saksbehandler*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 Trondheim

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14  
Trondheim

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:  
NO 989 091 565

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

Kopimottaker: SAMEIET TYHOLTVEIEN 72

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknaden 19.03.2021.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- bruksendring av deler av kjeller og loft
- fasadeendring med lysgraver, nye takvinduer og utvidelse av verandaer

Tiltaket medfører ikke økt antall boenheter.

### Planstatus

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

Eiendommen er også omfattet av R 306, reguleringsplan for østlige og sydlige bydeler, stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til boligformål.

### Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen.

Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter.

Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

### Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

### Byggeprosjektet

Tiltaket innebærer bruksendring av loft og deler av kjeller som supplerende boareal til leiligheter i henholdsvis første og andre etasje.

Prosjektet medfører fasadeendring ved etablering av lysgraver i kjeller og innsetting av til sammen ni takvinduer. Takvinduene har ulike størrelser, fra de minste på 70 x 130 til de to største som er tett parstilte der hvert av vinduene er på 110 x 250.

Tiltaket innebærer i tillegg utvidelse av verandaer til en dybde på 3,2 m.

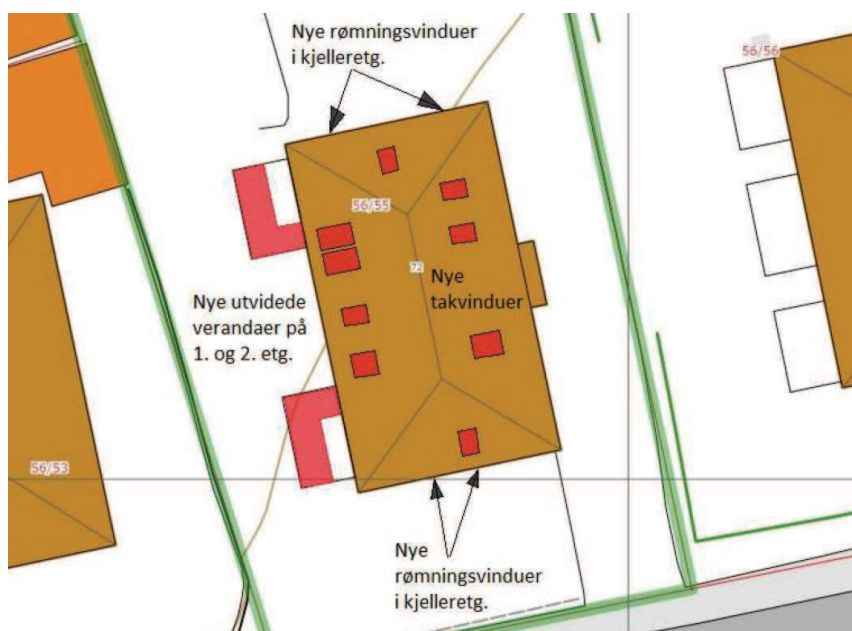
Firemannsboligen er en type hus som er utbredt i dette området. Denne boligtypen er

kjennetegnet av sin klare rektangulære form, oftest symmetrisk oppbygd og med sal- eller valmtaksløsning. Det har i seinere år vært større press også på disse husene ved endret bruk av loft og kjellere med tilhørende fasadeendringer.

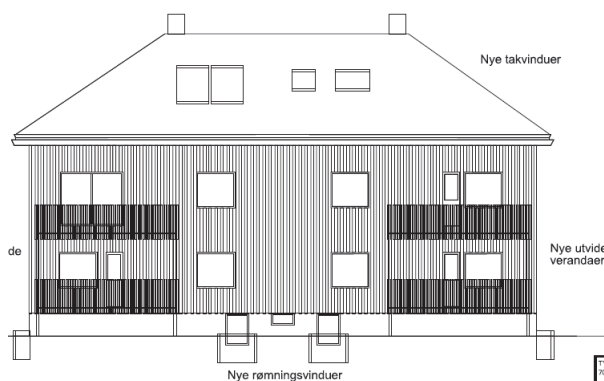
Byggesakskontoret mener den omsøkte utvidelsen av verandaene nærmer seg en tålegrense når det gjelder størrelse. Den valgte utformingen med lett spilerekkverk gjør at verandaene likevel vurderes å være innenfor rammen av hva som kan aksepteres.

Omsøkte bolig har valmtak, som i utgangspunktet er en lukket og omsluttende takform. Tiltaket innebærer ni takvinduer med noe forskjell i størrelse.

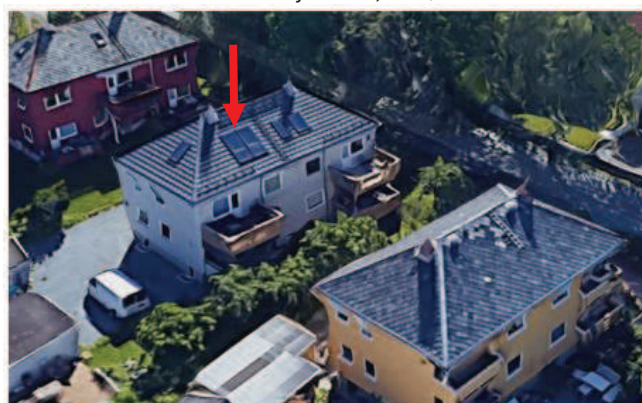
Byggesakskontoret mener at den omsøkte vindusløsningen på loftet er noe uryddig. Vinduene har forskjellig format med ulik gruppering og plassering i takflaten. De minste vinduene har til tross for noe ulik størrelse likevel en viss innbyrdes sammenheng og likhet i format og proporsjoner.



situasjonskart, omsøkte tiltak



fasade vest med nye tak- og kjellervinduer



flyfoto omsøkte tiltak

I plan- og bygningsloven § 29-2 står følgende:

### Visuelle kvaliteter

*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*

De to største parstilte vinduene mot nordvest, hvert på 110 x 250, skiller seg ut fra de øvrige med sin størrelse. Disse blir etter vår mening for store i forhold til takflaten. Vinduene fremstår med dimensjoner og proporsjoner som ikke er tilstrekkelig tilpasset fasaden og takvinduene forøvrig.

Størrelsen på nevnte vinduer gjør at de opptar og gjennomhuller en vesentlig større del av taket og fremstår som dominerende. Dette påvirker takflatens proporsjoner på en uheldig måte.

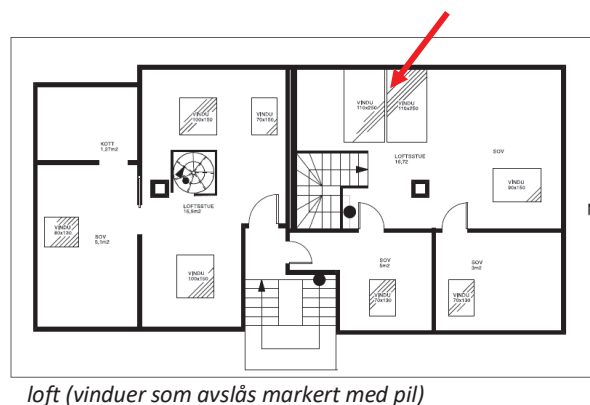
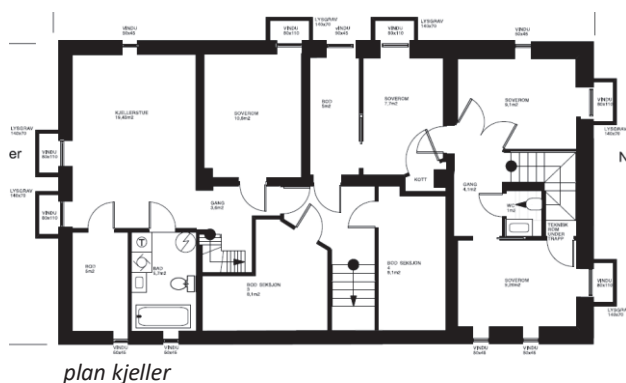
Byggesakskontoret har en viss forståelse for ønsket om store vinduer da dette tilfører ekstra kvaliteter innenfra når det gjelder lys og romfølelse. Vi mener at det likevel ikke er riktig å tillate så store takvinduer da dette går på bekostning av husenes fasader og det helhetlige fasadeuttrykket.

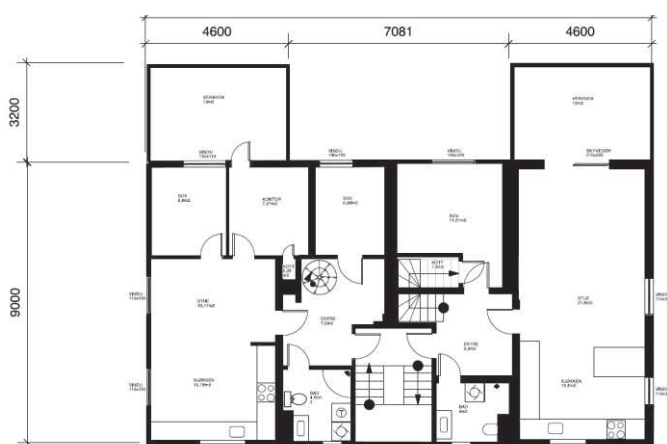
På bakgrunn av dette vurderer vi at forannevnte to vinduer er i strid med plan- og bygningsloven § 29-2.

Selv om denne delen av fasaden ikke er av de mest eksponerte ut mot det offentlige rom vil vinduene likevel være synlig.

I tillegg vil en godkjenning av så store vinduer klart kunne skape presedens i tilsvarende type saker. I og med at firemannsboligen som hustype utgjør en relativt stor del av boligmassen i området vil dette være en svært relevant problemstilling.

Byggesakskontoret ser at mindre vinduer, i tråd med størrelsen på de øvrige takvinduene, vil kunne ivareta de tekniske kravene som gjelder for lys og utsyn. Vi vil derfor ikke avslå søknaden når det gjelder selve bruksendringen. Avslaget gjelder kun de to omsøkte store vinduene. Byggesakskontoret forutsetter at nevnte to vinduer endres til et format som ivaretar tekniske krav og samtidig tilpasses øvrige vinduer i takflaten.





plan andre etasje



plan første etasje

### Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden når det gjelder bruksendring av loft og kjeller. Videre godkjennes søknaden om fasadeendring med utvidelse av verandaer, lysgraver og nye takvinduer med unntak av de to største mot nordvest.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2 avslås to nye takvinduer som enkeltvis måler 110 x 250. Seinest ved søknad om ferdigattest må det foreligge nye tegninger som viser en redusert vindusstørrelse i tråd med takflatens vinduer forøvrig.

Arbeidene kan startes opp.

### Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

### GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

#### Gebyrer og avgifter

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

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

#### Ildsted

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

#### Vilkår for tillatelsen

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

**Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

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

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

Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**

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

**Klagefrist**

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

**Rett til å kreve begrunnelse**

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

**Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

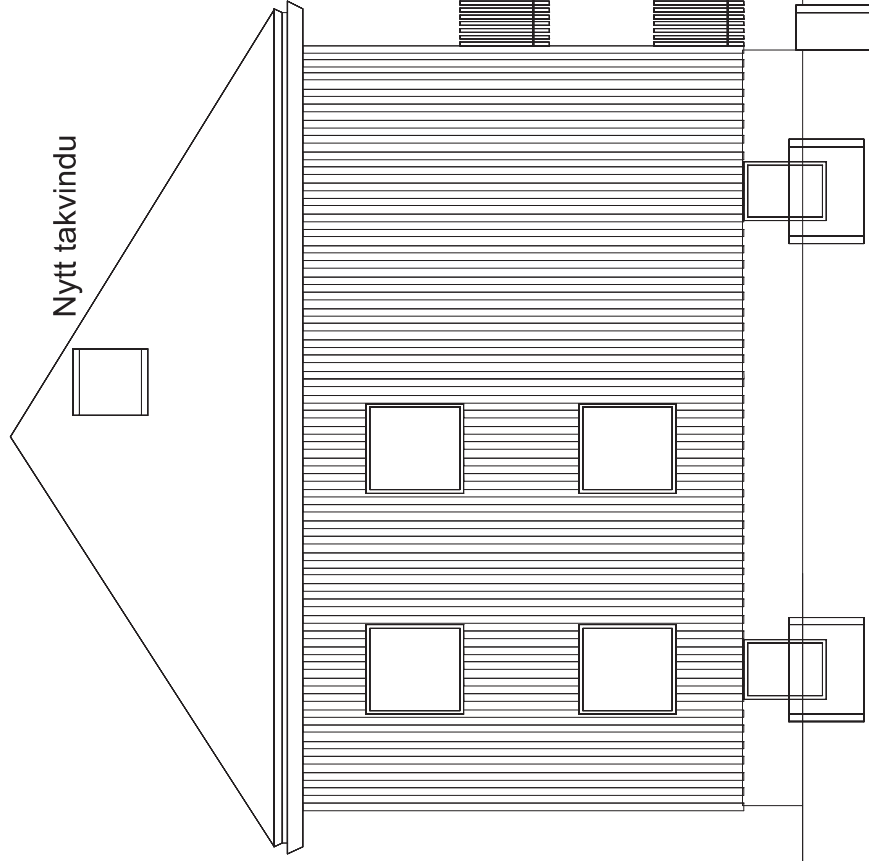
**Kostnader ved klagesaken**

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

14.000m

3.200m

12.000m



Nye utvidede verandaer

Nye rømningsvinduer

FASADE MOT NORD

TYHOLTVEIEN 72  
7052 TRONDHEIM  
GNR 56 BNR 55  
FASADE NORD  
BRUKSENDRING  
MÅLESTOKK 1:100  
REV 2. 08.10.2020  
TEGNET AV:  
Svein Selvik



Nytt takvindu

Nye utvidede  
verandaer

Nye rømningsvinduer

FASADE MOT SØR

TYHOLTVEIEN 72  
7052 TRONDHEIM

GNR 56 BNR 55

FASADE SØR

BRUKSENDRING

MÅLESTOKK 1:100

REV 2. 08.10.2020

TEGNET AV:  
Svein Selvik

This architectural floor plan shows a building layout. A central corridor, labeled 'de' at the bottom, runs horizontally. To the left of the corridor is a large room with a slanted roofline, labeled 'Nye takvindue' (New skylight) at the top. This room contains several rectangular tables and chairs. To the right of the corridor is a large room with a slanted roofline, labeled 'Nye' at the top. This room contains several rectangular tables and chairs. The plan also shows various other rooms, including a kitchen area with a sink and stove, and a bathroom with a toilet and shower. The layout is symmetrical around the central corridor.

Nye utvidede  
verandaer

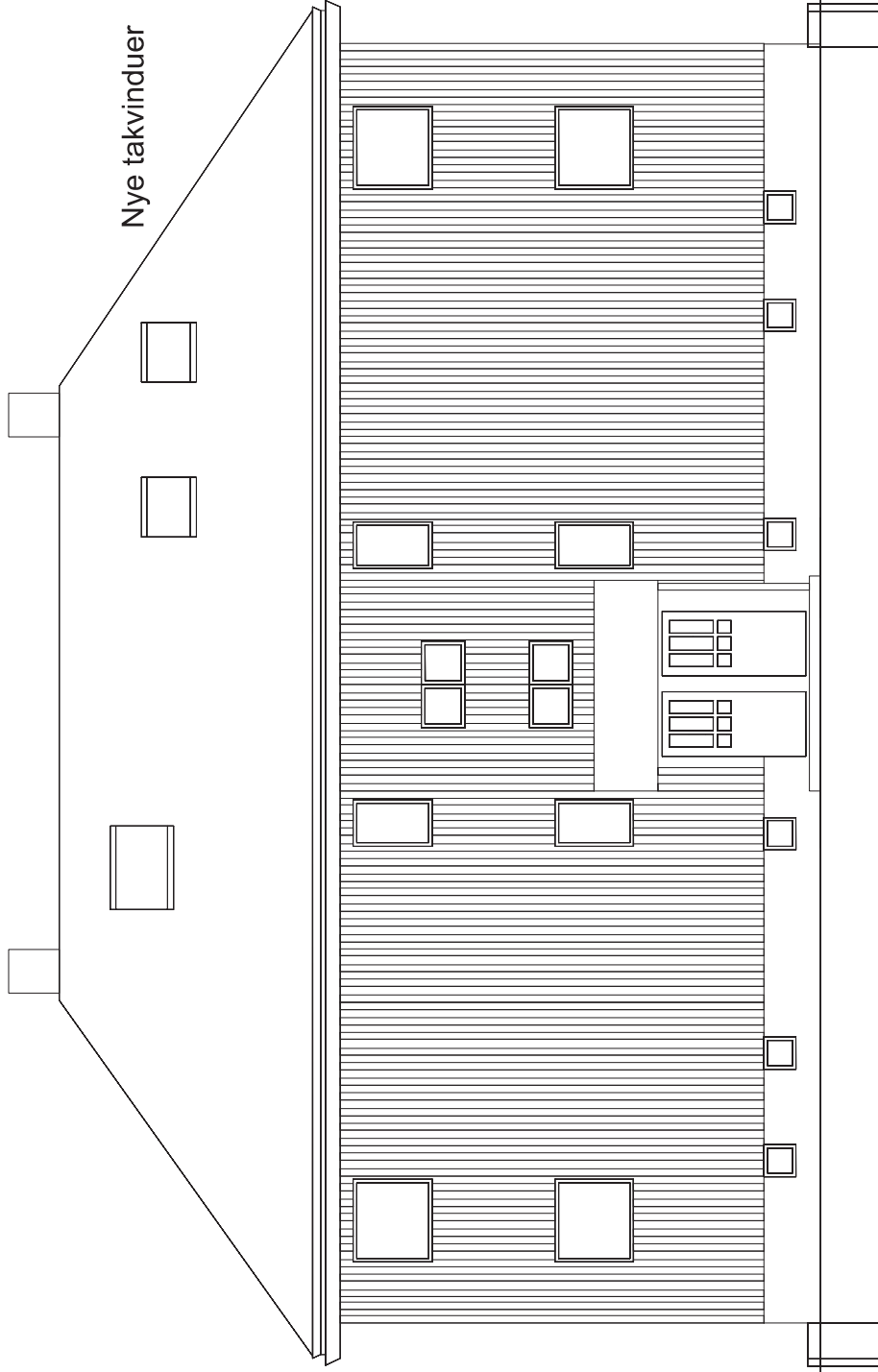
## FASADE MOT VEST

TEGNET AV:  
Svein Selvik

19.000m



12.000m



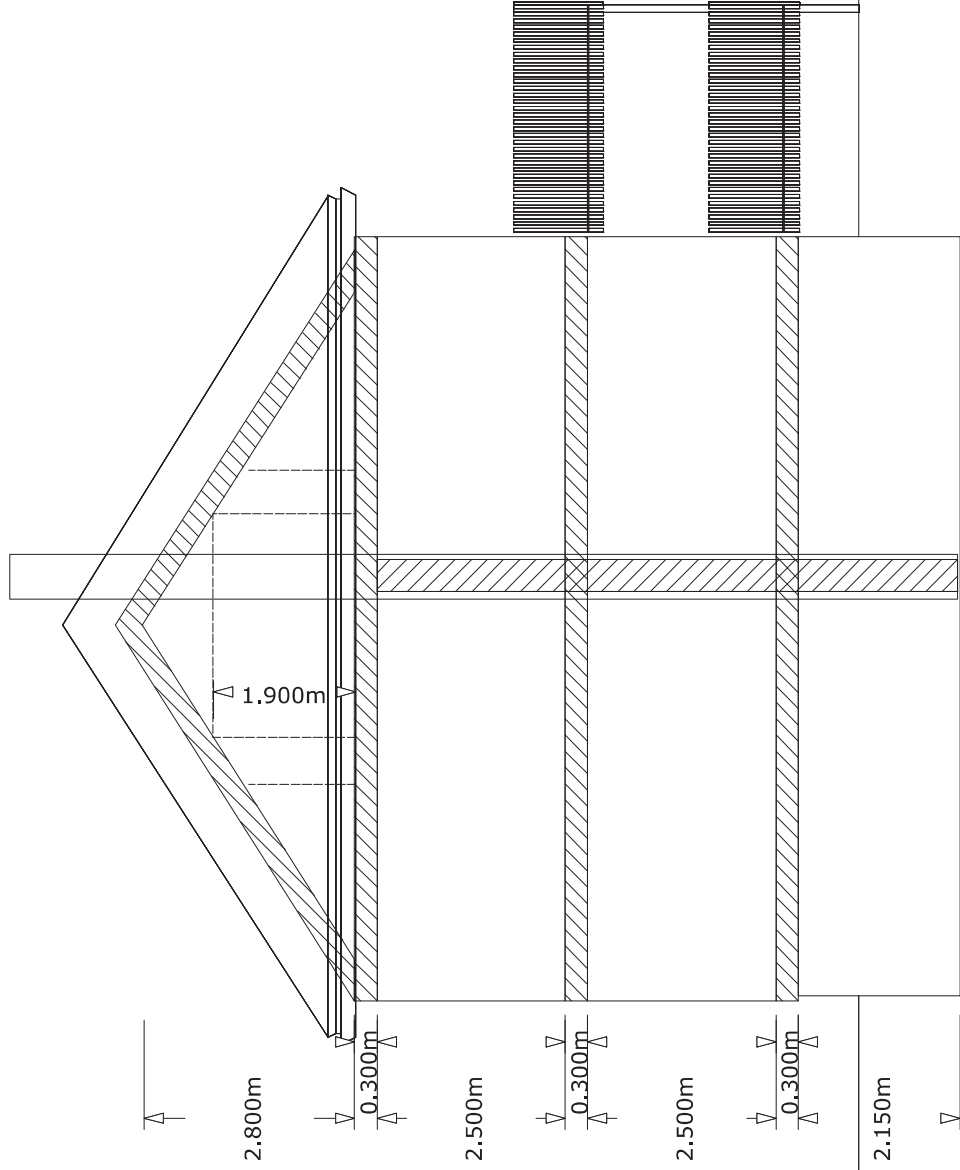
FASADE MOT ØST

TYHOLTVEIEN 72  
7052 TRONDHEIM  
GNR 56 BNR 55  
FASADE ØST  
BRUKSENDRING  
MÅLESTOKK 1:100  
REV 2. 08.10.2020  
TEGNET AV:  
Svein Selvik

14.000m

Beregning målbart areal  
0,6 + 1,9 + 0,6

0.600m 4.176m 0.600m  
2.976m



12.000m

TYHOLTVEIEN 72  
7052 TRONDHEIM

GNR 56 BNR 55

SNITT KORTENDE

BRUKSENDRING

MÅLESTOKK 1:100

REV 2. 08.10.2020

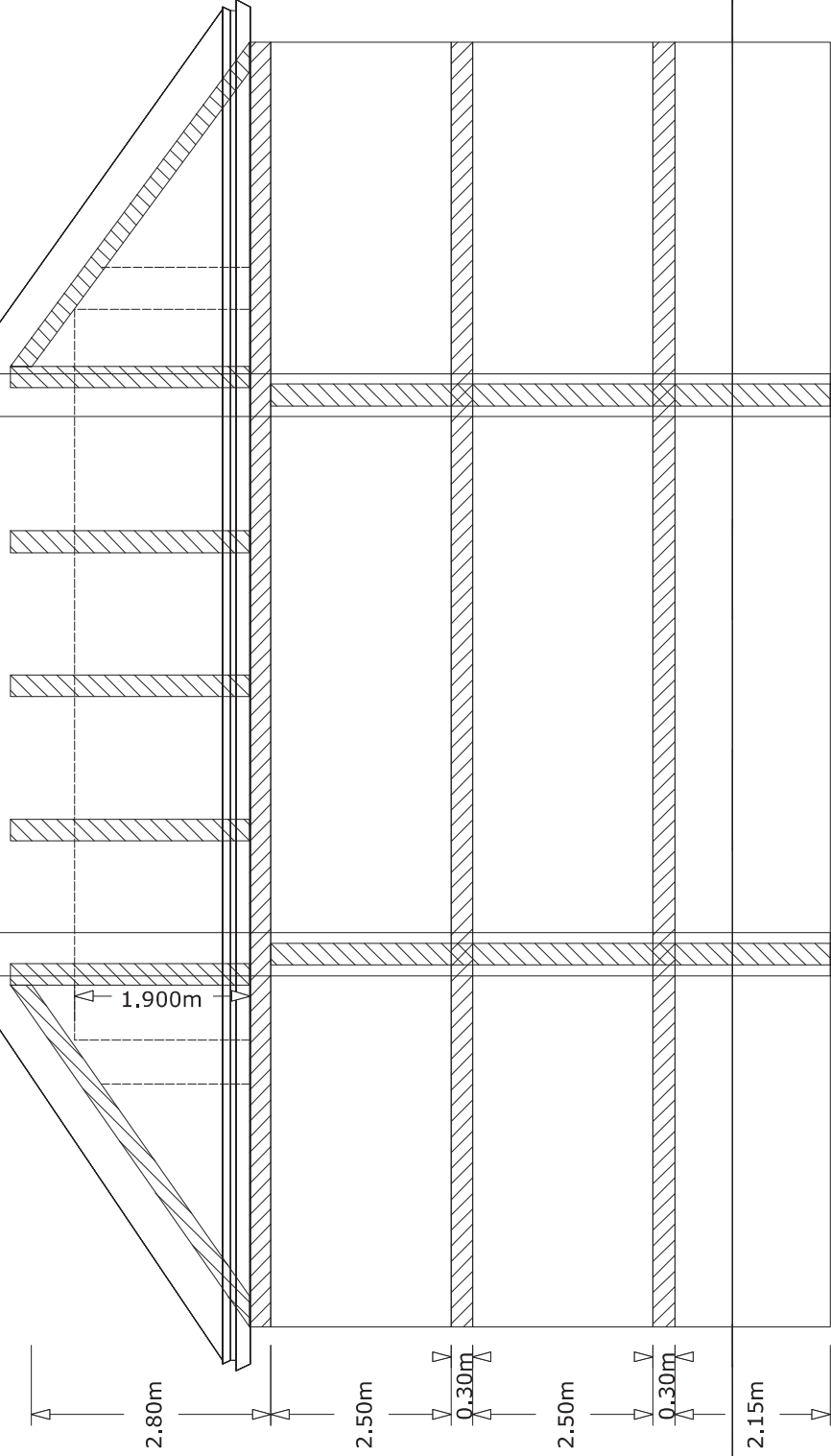
TEGNET AV:  
Svein Selvik

19.000m

Beregning målbart areal  
 $0,6 + 1,9 + 0,6$

0.600m  
11.324m  
10.124m  
0.600m

12.000m



TYHOLTVEIEN 72  
7052 TRONDHEIM

GNR 56 BNR 55

SNITT LANGSIDE

BRUKSENDRING

MÅLESTOKK 1:100

REV 2. 08.10.2020

TEGNET AV:  
Svein Selvik

10200

# Nye rømningsvinduer



VINDU

LYSGRAV  
140x76

VINDU

LYSGRAV  
140x70

VINDU

Nye rømningsvinduer

0006

YSGRAV  
40x70

## Nye rømningsvinduer

TYHOLTVEIEN 72  
 7052 TRONDHEIM  
  
 GNR 56 BNR 55  
 KJELLERETASJE  
 BRUKSENDRING  
 MÅLESTOKK 1:100  
 REV 2. 08.10.2020

TEGNET AV:  
Svein Selvik

16280

7081

4600

4600

3200

9000

VERANDA  
13m<sup>2</sup>

VINDU  
130x120

STUE  
22,11m<sup>2</sup>

SOV  
14m<sup>2</sup>

VINDU  
140x120

SOV  
8,52m<sup>2</sup>

VINDU  
140x110

VERANDA  
13m<sup>2</sup>

VINDU  
130x120

STUE  
22m<sup>2</sup>

GARDEROBE  
6,37m<sup>2</sup>

ENTRE  
6,8m<sup>2</sup>

ENTRE  
5,82m<sup>2</sup>

KONTOR  
4,95m<sup>2</sup>

KJØKKEN  
6,74m<sup>2</sup>

BAD  
4m<sup>2</sup>

VINDU  
110x100

VINDU  
60x100

BAD  
4,13m<sup>2</sup>

KJØKKEN  
6,46m<sup>2</sup>

KONTOR  
5,22m<sup>2</sup>

VINDU  
110x100

VINDU  
110x120

VINDU  
110x120

VINDU  
110x120

VINDU  
110x120

VINDU  
110x120

Nye utvidede verandaer

TYHOLTVEIEN 72  
7052 TRONDHEIM

GNR 56 BNR 55

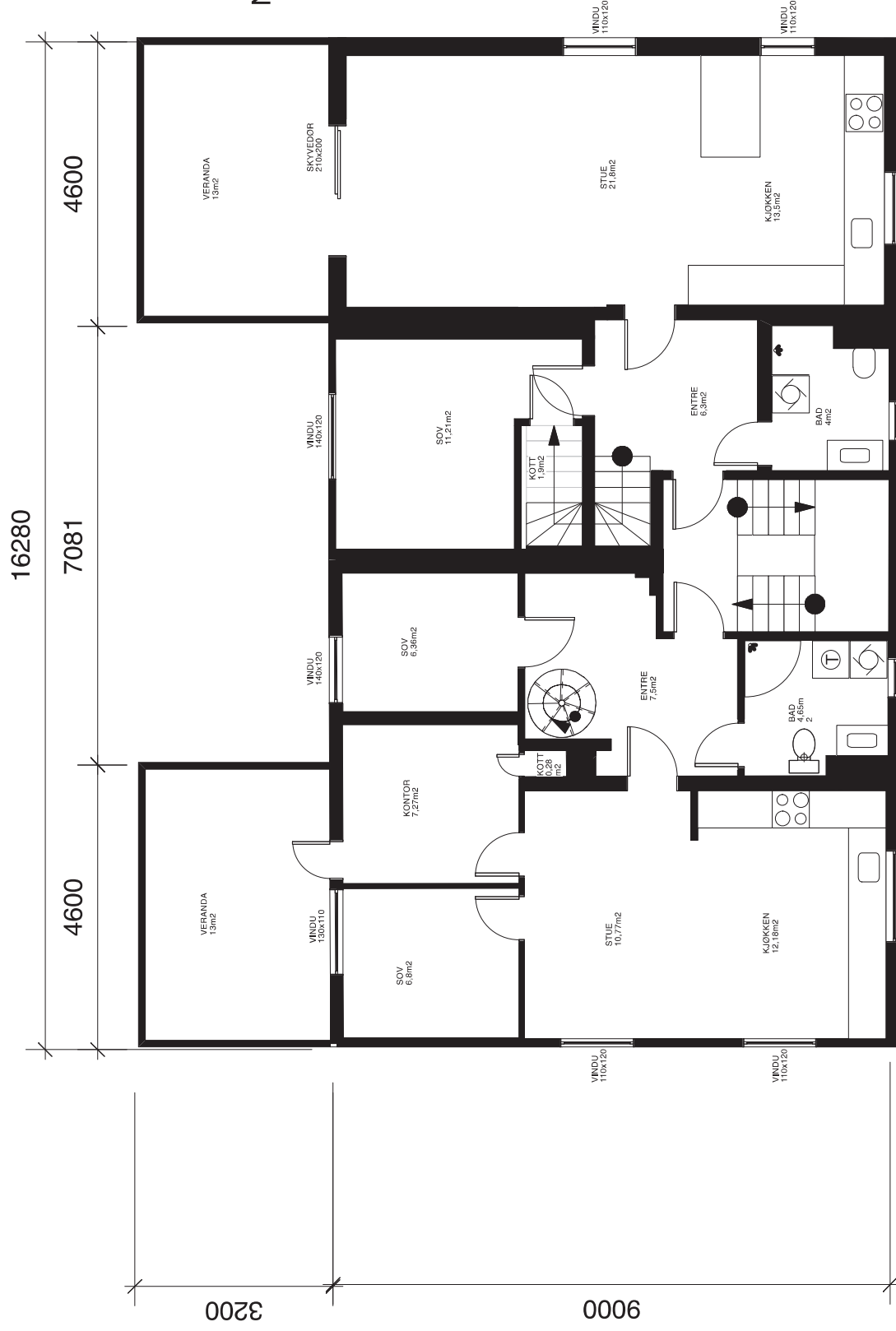
1. ETASJE

BRUKSENDRING

MÅLESTOKK 1:100

REV 2. 08.10.2020

TEGNET AV:  
Svein Selvik



3200

9000

4600

7081

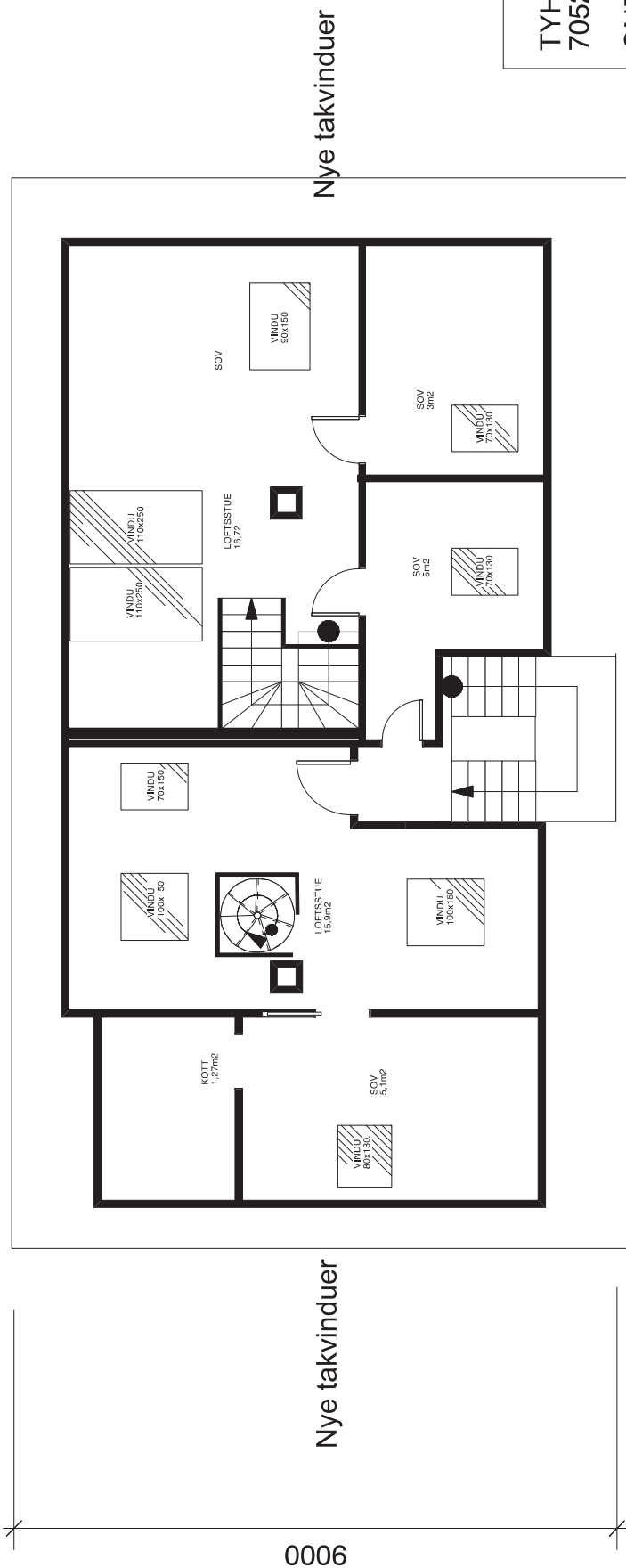
4600

Nye utvidede verandaer

TYHOLTVEIEN 72  
7052 TRONDHEIM  
GNR 56 BNR 55  
2. ETASJE  
BRUKSENDRING  
MÅLESTOKK 1:100  
REV 2. 08.10.2020  
TEGNET AV:  
Svein Selvik

16280

OBS! ALLE VINDUSFLATER ER SETT OVENFRA, OG REPRERENTER IKKE KORREKT VINDUSTØRRELSE .



## BRUKSENDRING LOFTSETASJE

TYHOLTVEIEN 72  
7052 TRONDHEIM

GNR 56 BNR 55

LOFTSETASJE

BRUKSENDRING

MÅLESTOKK 1:100

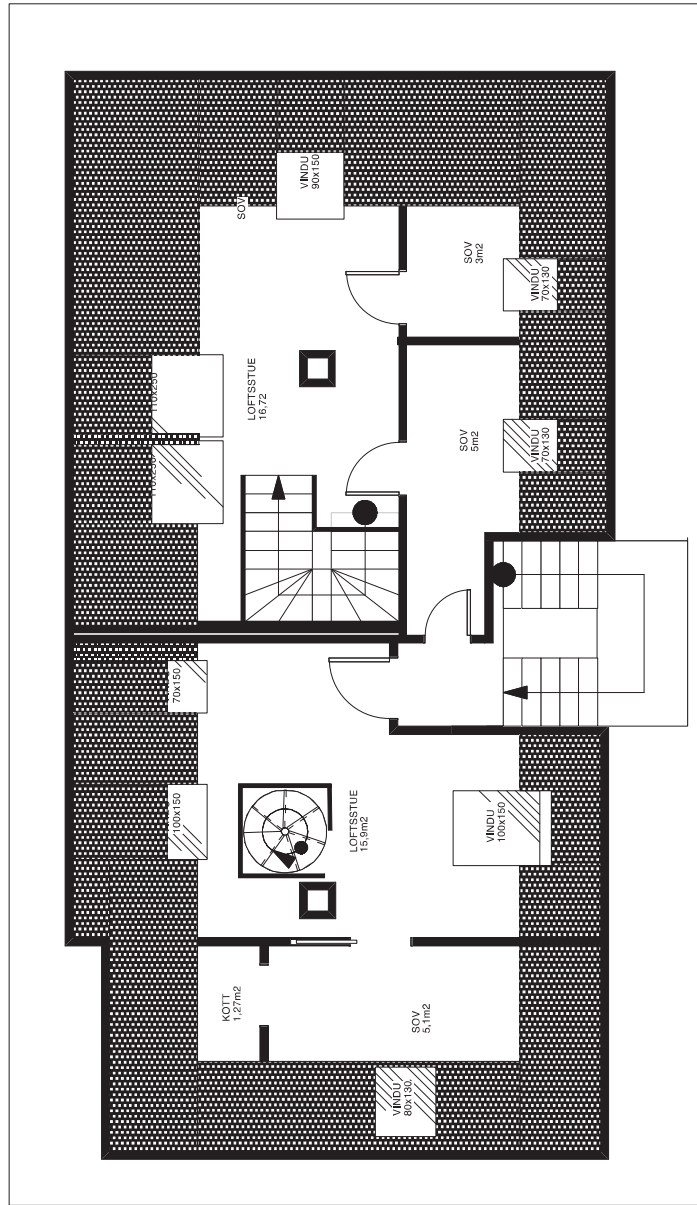
REV 2. 08.10.2020

TEGNET AV:  
Svein Selvik

16280

0006

OBS! ALLE VINDUSFLATER ER SETT OVENFRA, OG REPRERENTER IKKE KORREKT VINDUSTØRRELSE .



## BRUKSENDRING LOFTSETASJE

Måleverdig areal

TYHOLTVEIEN 72  
7052 TRONDHEIM

GNR 56 BNR 55

LOFTSETASJE

BRUKSENDRING

MÅLESTOKK 1:100

REV 2. 08.10.2020

TEGNET AV:  
Svein Selvik

16280

Nye rømningsvinduer



Nye rømningsvinduer

Nye rømningsvinduer

0006

TYHOLTVEIEN 72  
7052 TRONDHEIM

GNR 56 BNR 55

KJELLERETASJE

BRUKSENDRING

MÅLESTOKK 1:100

REV 2. 08.10.2020

TEGNET AV:  
Svein Selvik

BRUKSENDRING KJELLERETASJE  
FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL

16280

ØRSJ ALLE VINDUSPLATER ER SETT OVERENNA, OG REPRESENTERER PÅLE KJØBET AVSLUTTSSTILLELSE



BRUKSENDRING LOFTSETASJE  
FRA TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL

TYHOLTVEIEN 72  
7052 TRONDHEIM

GNR 56 BNR 55

LOFTSETASJE

BRUKSENDRING

MÅLESTOKK 1:100

REV 2. 08.10.2020

TEGNET AV:  
Svein Selvik



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

TAKST-FORUM TRØNDELAG AS

Vestre Rosten 69  
7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler  
Toril Nordal

Saksnummer  
BYGG-21/80999  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Fridar Skjerve

Dato  
25.01.2022

## Tyholtveien 72, ombygging og bruksendring, ferdigattest for seksjon 1-3

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 56/55/1/0, 56/55/2/0, 56/55/3/0  
Ansvarlig søker: TAKST-FORUM TRØNDELAG AS  
Tiltakshaver: SAMEIET TYHOLTVEIEN 72  
Forhåndskonferanse:

### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Toril Nordal  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: SAMEIET TYHOLTVEIEN 72

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 Trondheim

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14  
Trondheim

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:  
NO 989 091 565

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

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 09.11.2021.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene for seksjon 1-3 er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/80999-6 for seksjon 1-3.

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

Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**

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

**Klagefrist**

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

**Rett til å kreve begrunnelse**

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

**Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

**Kostnader ved klagesaken**

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



Trondheim

## Basiskart med stikkledninger og tiltak

|             |                                  |         |        |        |
|-------------|----------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 56                          | Bnr: 55 | Fnr: 0 | Snr: 2 |
| Adresse:    | Tyholtveien 72<br>7052 TRONDHEIM |         |        |        |
| Annen info: |                                  |         |        |        |



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

|                                                                                     |                                              |                                                                                     |                            |                                                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|    | Innmålt tre                                  |    | Hekk                       |    | Teiggrense god nøyaktighet          |
|    | Teiggrense dårlig nøyaktighet                |    | Teiggrensepunkt            |    | Mast                                |
|    | Skap                                         |    | Bygningsdelelinje          |    | Bygningslinje                       |
|    | Mønelinje                                    |    | Takkant                    |    | Takoverbyggkant                     |
|    | Taksprang                                    |    | Trapp inntill bygg         |    | Veranda                             |
|    | Flaggstang                                   |    | Gjerde                     |    | Frittstående mur                    |
|    | Loddrett mur                                 |    | Midtlinje bane i tunnel    |    | Annet vegareal avgrensning          |
|    | Vegdekkekant                                 |    | Sti                        |    | Søknad om deling etter 2014 (linje) |
|    | Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje) |    | Takoverbygg                |    | Udefinerte bygg                     |
|    | Bolig                                        |    | Garasje og uthus           |    | Annen næring                        |
|                                                                                     | Husnummer                                    |                                                                                     | Husnummer med bokstav      |                                                                                       | Matrikelnummer                      |
|    | Midtlinje bane i tunnel                      |    | Annet vegareal avgrensning |    | Vegdekkekant                        |
|    | Sti                                          |                                                                                     | Kommunalveg gatenavn .     |                                                                                       | Privatveg gatenavn .                |
|   | Høydekurve                                   |   | Høydekurve                 |   | Gang- og sykkelveg                  |
|  | Veg                                          |  | Parkeringsområde           |  | Trapp                               |
|                                                                                     | Seksjonert grunneiendom                      |                                                                                     | Eiendomsinfo               |                                                                                       |                                     |



Trondheim

## Kulturminnekartet

Eiendom:

Gnr: 56

Bnr: 55

Fnr: 0

Snr: 2

Adresse:

Tyholtveien 72  
7052 TRONDHEIM

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                          |                                                                                   |                                                |                                                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Hensynssone i<br>Kommuneplanens arealdel |  | Forslag til ny klasse, C:<br>Antikvarisk verdi |  | C: Antikvarisk verdi  |
|  | B: Høy antikvarisk verdi                 |  | Bygningsinfo matrikkel                         |                                                                                     | Fotolenker            |
|                                                                                   | InfoAksomhet                             |  | Eiendomsgrenser                                |  | Udefinert bygning     |
|  | Bygning                                  |  | Jernbane                                       |  | Gang- og sykkelveg    |
|  | Veg                                      |                                                                                   | Husnummer                                      |                                                                                     | Husnummer med bokstav |
|                                                                                   | Kommunalveg gatenavn .                   |                                                                                   | Privatveg gatenavn .                           |                                                                                     |                       |

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET TYHOLTVEIEN 72**

Vedtatt i sameiermøte  
den 13.01.2015  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

### **1. NAVN**

Sameiets navn er Tyholtveien 72, og har gårdsnummer 56 og bruksnummer 55 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

### **2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

#### **2.1 Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **2.2 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

##### **2.2.1 Bruksenheter og fellesarealer**

Alle boligseksjonene vil ha eksklusiv rett til fast biloppstillingsplass i gården.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

### 2.2.2 Ordensregler

Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

## 3. VEDLIKEHOLD

### 3.1 Bruksenhetene

#### 3.1.1 *Sameiernes vedlikeholdsplikt*

Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

#### 3.1.2 *Sameiets vedlikeholdsplikt*

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Alt vedlikehold av fellesarealer ute og inne påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

#### **4. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

#### **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### **6. SAMEIERMØTET**

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **6.2 Innkalling til sameiermøte**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## **6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

Det kreves enstemmighet av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **7. STYRET**

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av fire medlemmer inklusive styreleder. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer samt styrets leder tjenestegjør i ett år av gangen.

### **7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### **7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

## **10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av

forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **11. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **12. FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

## **13. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **14. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Trondheim, 13.01.2015

Seksjon 1: SEBASTIAN GRANDE HOISTAD  
Sebastian Grande Høistad

LISE SVENDSEN  
Lise Svendsen

Seksjon 2: LENA KIVULI  
Lena Kivuli

Seksjon 3: TRINE HUSBY  
Trine Husby

CHRIS BRAHEM  


Seksjon 4:  ANDERS KJELDSETH

## **HUSORDENSREGLER SAMEIET TYHOLTVEIEN 72**

*Husordensreglene ble enstemmig vedtatt på sameiemøte den 13. januar 2015.*

### **ANSVAR/ OMFANG**

Ordensregler gjelder alle som oppholder seg i sameiets bygning. Hver seksjonseier er ansvarlig for at egne brukere, besøkende, leietakere osv. gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Henvendelser til styret om husordenssaker skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes løst internt.

### **SIKKERHET/ LÅSING**

Rømnings-og adkomstveien skal ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler o.l. Alle låste dører skal holdes låste. Adkomst skjer via felles dør i 1.etasje.

### **VEDLIKEHOLD – SKADER- MELDEPLIKT**

Den enkelte seksjonseier ansvar for vedlikehold av egen seksjon. Skader og mangler i fellesareal skal meldes sameiet.

### **FELLESAREAL**

Ganger og trapper skal ikke benyttes til hensetting av privat utstyr. Fellesareal kan kun benyttes til privat utstyr i samråd med de andre sameierne.

### **PARKERING**

Parkeringsarealet fordeles likt mellom alle leilighetene

### **DYREHOLD**

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for annen seksjonseier.

### **RO**

På søn- og helligdager samt hverdager mellom kl. 23 – 07 skal det være ro i sameiet. Gjennomføring av nødvendige, støyende tiltak som kan være til sjenanse for annen seksjonseier skal avtales særskilt på forhånd.

### **AVFALL**

Ordinært husholdningsavfall skjer i felles løsning. Annet avfall fjernes av den enkelte seksjonseier.

# Tyholtveien 72

Nabolaget Skyåsparken/Tyholt nordvest - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Tyholt                      | 2 min  |
| Linje 22                    | 0.1 km |
| Lilleby stasjon             | 24 min |
| Linje R60, R70              | 1.8 km |
| Trondheim S                 | 7 min  |
| Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 5.4 km |
| St. Olavs gate              | 9 min  |
| Linje 9                     | 3.5 km |
| Trondheim Værnes            | 27 min |

## Skoler

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Singsaker skole (1-7 kl.)                 | 13 min |
| 328 elever, 19 klasser                    | 1 km   |
| Trondheim International School (1-10 ...) | 14 min |
| 207 elever, 12 klasser                    | 1.1 km |
| Bispehaugen skole (1-7 kl.)               | 16 min |
| 275 elever, 18 klasser                    | 1.3 km |
| Rosenborg skole (8-10 kl.)                | 12 min |
| 560 elever, 38 klasser                    | 0.9 km |
| Blussuvoll skole (8-10 kl.)               | 13 min |
| 559 elever, 27 klasser                    | 1 km   |
| Strinda videregående skole                | 12 min |
| 1150 elever, 17 klasser                   | 0.9 km |
| Bybroen videregående skole                | 24 min |
| 210 elever                                | 1.8 km |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

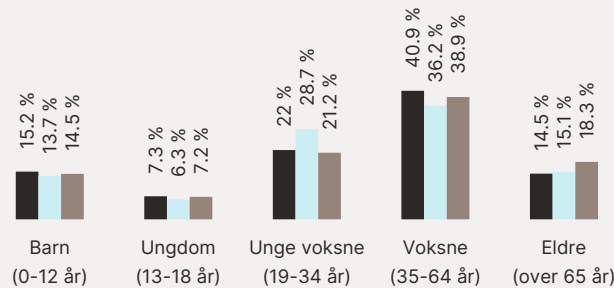


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område                      | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------------|-----------|---------------|
| Skyåsparken/Tyholt nordvest | 626       | 304           |
| Trondheim                   | 192 462   | 103 688       |
| Norge                       | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Hundremeterskogen Bhg (1-5 år)      | 6 min  |
| 25 barn                             | 0.4 km |
| Hagebyen private barnehage (0-5 år) | 9 min  |
| 16 barn                             | 0.7 km |
| NRK Marintek barnehage (1-5 år)     | 10 min |
| 27 barn                             | 0.8 km |

## Dagligvare

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Joker Festningen       | 9 min  |
| Søndagsåpent           | 0.7 km |
| Coop Mega Valentinlyst | 13 min |
| Post i butikk          | 0.9 km |



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

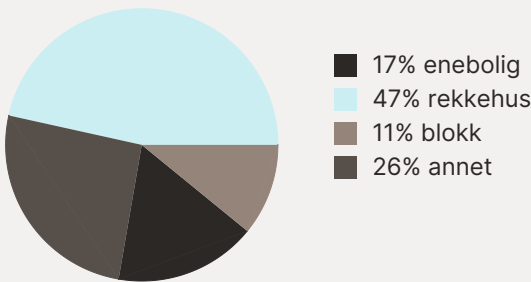
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 82/100

Sport

|                                                                                     |                            |        |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Rosenborg idrettsplass     | 8 min  |   |
|                                                                                     | Ballspill, fotball         | 0.6 km |                                                                                     |
|  | Rosenborghallen            | 10 min |  |
|                                                                                     | Aktivitetshall             | 0.8 km |                                                                                     |
|  | Feel24 Singsaker (2024)    | 7 min  |  |
|  | Fresh Fitness Valentinlyst | 12 min |  |

Boligmasse



«Flott område med gode skoler. Kort vei til byen, men samtidig passe skjermet. Mye bra folk som bor i området. Kort sagt, trivsel for store og små.»

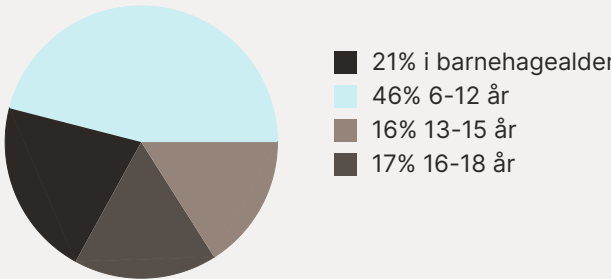
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

|                                                                                   |                       |        |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Valentinlyst Senter   | 12 min |  |
|  | Vitusapotek Rosenborg | 11 min |  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



|                                                                                     |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 0%                                                                                  | 47%                         |
|  | Skyåsparken/Tyholt nordvest |
|  | Trondheim                   |
|  | Norge                       |

Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |

