Tyholtveien 55

& NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Tyholtveien 55

6

Nøkkelinformasjon

34

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter



Fantastisk villaeiendom med svært ettertraktet beliggenhet!

Velkommen til

Tyholtveien 55



Utrolig flott gjennomført hage og gårdsplass.

Tyholtveien 55

Prisantydning	24 900 000
Omkostninger	623 590
Totalpris	25 523 590

Bruksareal	407 m²
BRA-i	355 m²
BRA-e	52 m²
BRA-b	0
TBA	55 m²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	905 m²
Byggeår	1928

Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

92808811

vidar.stene@nylanderpartners.no

&NYLANDER PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Belegningsstein og nydelig omramming.



Glimrende beliggenhet blant flotte villaeiendommer i et av byens mest etterspurte boligområde. Umiddelbar nærhet til både Tyholttårnet og Kvilhaugen Gård.



Nydelig eiendomstomt, pent opparbeidet med både belegningsstein, plen og prydbusker.



Terrassen har god plass til alt du måtte trenge for en behagelig stund utendørs. Dette er utsikten fra én av tre terrasser.



Her ser man både Kristiansten festning, Munkholmen og byen for øvrig.



Nydelig stue med store vindusflater og glimrende utsikt.



Her kan man nyte både utsikt og hyggelige måltider.



De mange vinduene gir en helt spesiell atmosfære både i dagslys og på kveldstid.



Fra stuen er det utgang til to terrasser. Her kan man følge solgangen fra morgen til kveld.



Åpen kjøkkenløsning, men likevel naturlig adskilt fra resten av stuen.



Kjøkkenet er romslig med rikelig skap- og benkeplass.



Andre etasje byr også på et romslig bad. God plass til både dobbelservant, hjørnebadekar og dusjhjørne.



Badet er stort og med god plass til hjørneboblekar.



Trapperommet har et herskapelig preg, noe som passer huset og stilen godt.



Innbydende og romslig gang som tar deg fra trapperommet og inn mot stuen.



Loftstuen byr på en koselig atmosfære, der de synlige takbjelkene og skråtaket skaper en hjemmekoselig følelse.



Loftet er innredet som stue, men med plass til spisestue / arbeidsbord som innbyr til hyggelige brettspillkvelder.



Det flotte loftet gir huset en glimrende alternativ oppholdssone til stuen i andre etasje.



Fra takvinduene på loftet er det en helt fantastisk utsikt.



Første etasje byr på blant annet tre store soverom, diger walk-in garderobe og et romslig bad/vaskerom.



Inngangspartiet i første etasje er romslig og har god plass til garderobeskap og oppbevaring.



Badet i første etasje fungerer perfekt i kombinasjon med vaskerom.



Praktisk innredet med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og vegghengt wc.



Det ene soverommet i første etasje er så stort at det fint kan kombineres med oppholdsrom, TV-stue eller hva det måtte være. Utgang til overbygd veranda.



Her er det god plass til en stor dobbelseng.



Også det andre rommet har rikelig med plass.



Det som i dag benyttes som hovedsoverom er tilknyttet en stor walk-in garderobe.



Ved behov kan dette rommet fint reverseres til et stort fjerde soverom i første etasje.



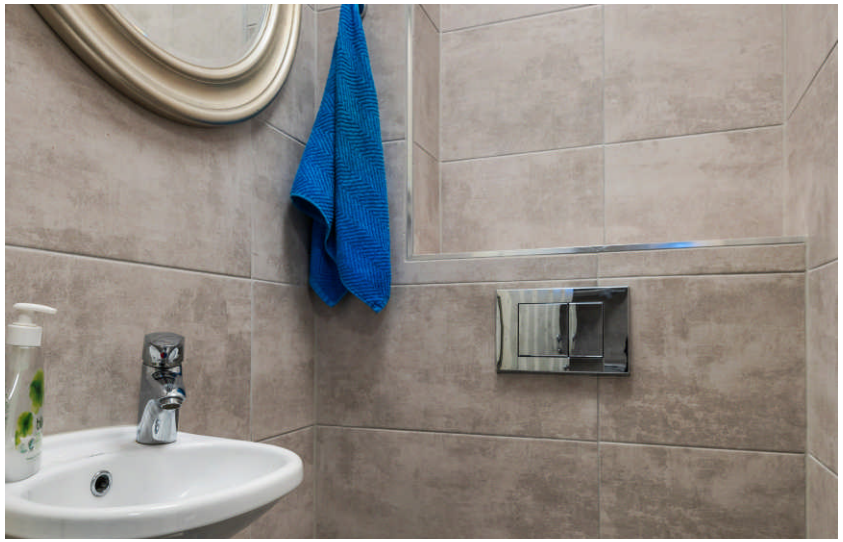
I sokkeletasjen finner du blant annet en hyggelig hybelleilighet med egen inngang.



Utleiedelen er både praktisk og arealeffektiv.



Bad hybelleilighet.



Toalett hybelleilighet.



Fra terrassen i andre etasje er det etablert en trapp ned til hagen.



Fra eiendommen har du gangavstand til et rikt utvalg av servicetilbud. Det er kort vei til Solsiden med pulserende liv både på dagtid og kveld.



Stor dobbelgarasje. Andre etasje er byggemeldt som snekkerverksted og oppbevaring. I tillegg er det lagringsloft over 2.etasje.



Dobbelgarasje med god plass.



Fra baksiden har du tilgang til loftet over garasjen.



Praktisk dobbelgarasje med god plass til både oppbevaring og to biler.



Beliggenheten er meget attraktiv når du ønsker nærhet til noe av det beste byen har å by på restauranter og kulturelle tilbud i tillegg til grøntområder.



Dobbel garasje med elektrisk garasjeport gir praktisk parkering og enkel tilgang til bilen.



Med sine ærverdige vinduer og flotte fasade, skiller denne boligen seg ut på en naturlig og elegant måte.



Terrassen er et perfekt sted å nyte solen gjennom hele dagen, med fantastiske solforhold fra morgen til kveld.



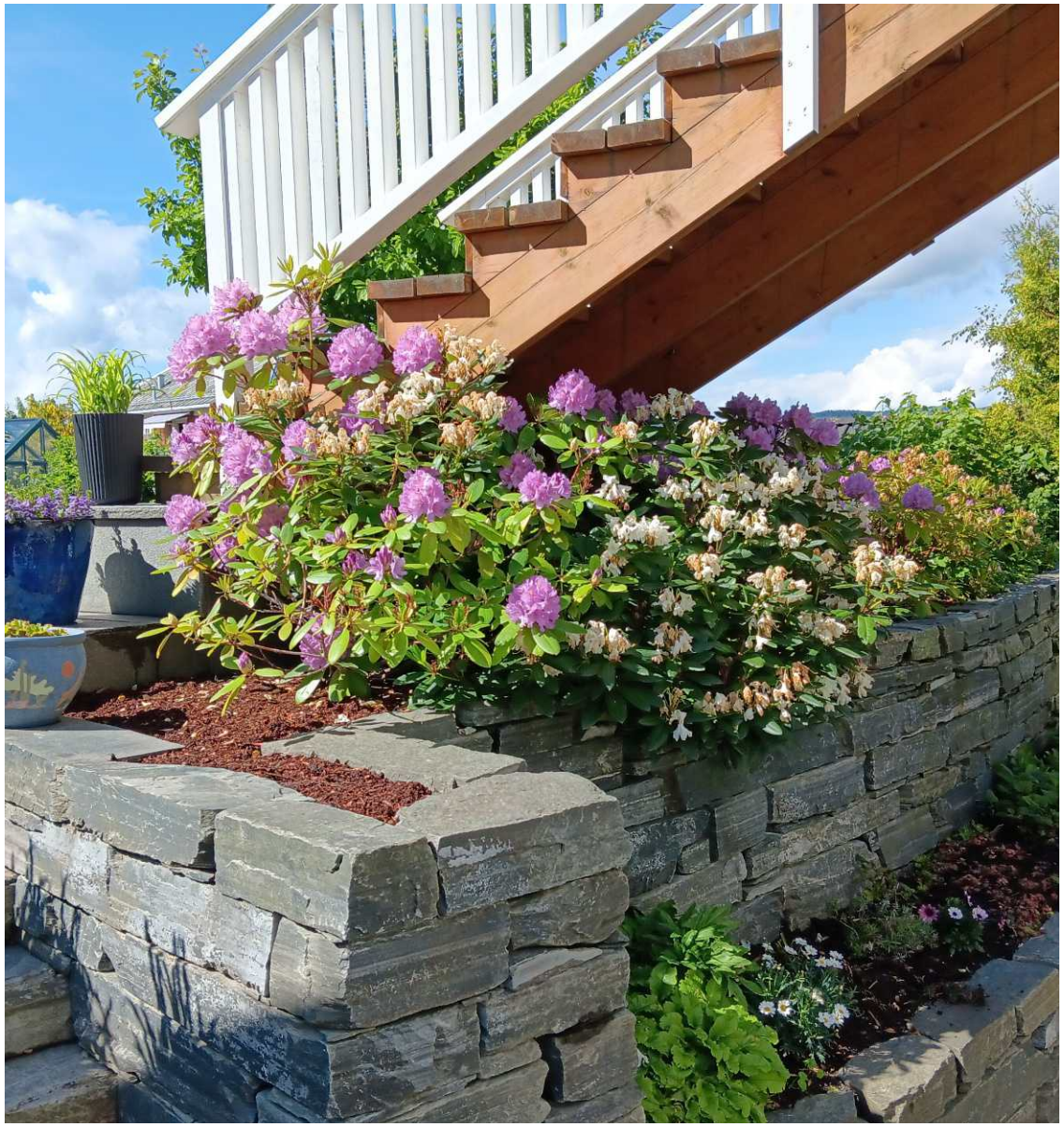
Utsikten er rett og slett fantastisk!



Utrolig flott og gjennomført hage. (selgers egne bilder)



Utrolig flott og gjennomført hage. (selgers egne bilder) I tillegg er det rikelig med parkeringsplasser på eiendommen.



Utrolig flott og gjennomført hage. (selgers egne bilder)



Utrolig flott og gjennomført hage. (selgers egne bilder)



Gårdsplassen er nydelig omrammet av flotte murer og belegningsstein. (selgers egne bilder)



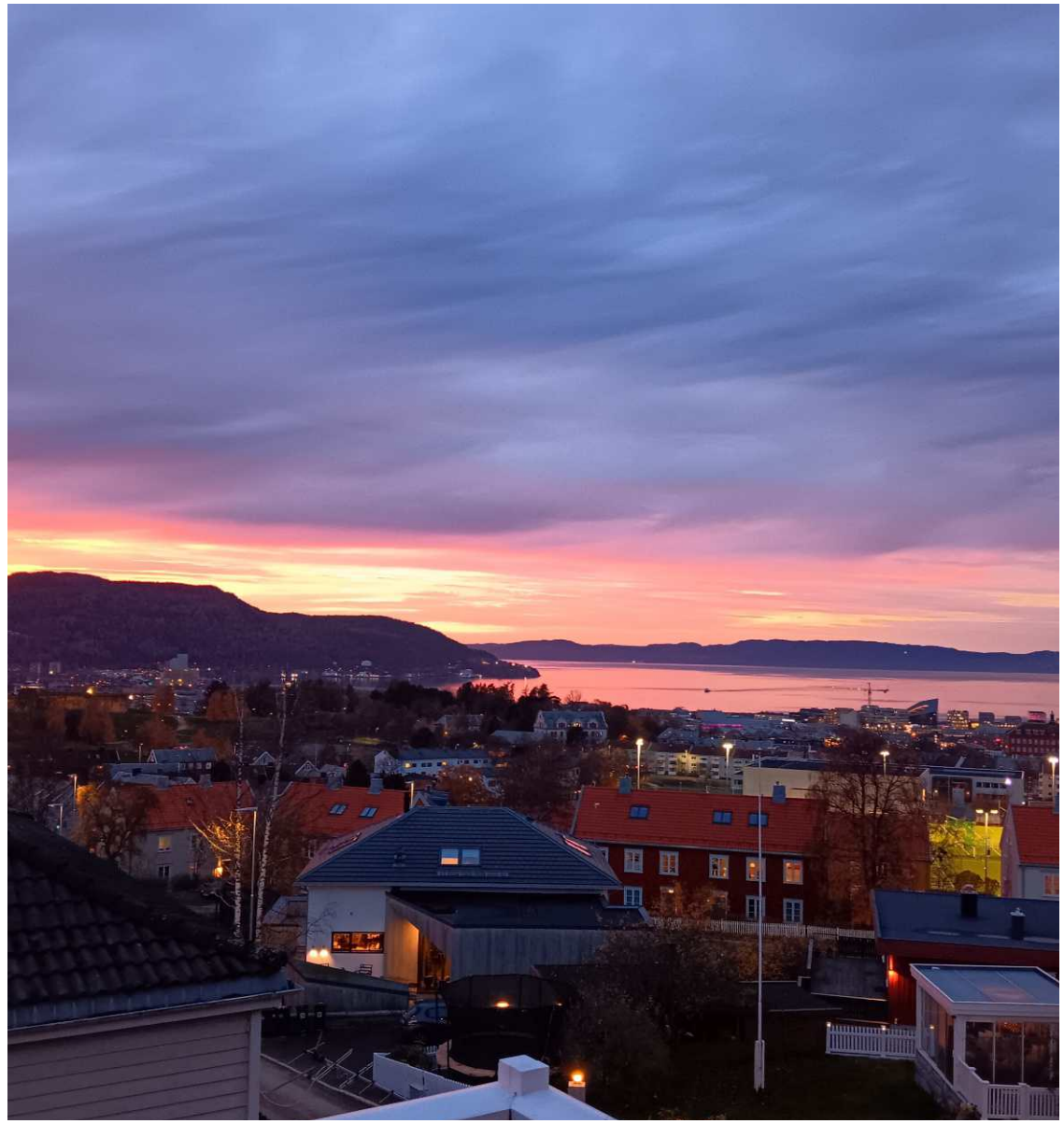
Flotte detaljer (selger segne bilder)



Gårdsplassen er nydelig omrammet av flotte murer og belegningsstein.
(selgers egne bilder)



Det er vanskelig å få bedre utsikt over solnedgangene over Trondheim.



(Selgers egne bilder)



Eiendommen fremstår som svært gjennomført med både belegningsstein, murer og flotte bedd.



Innbydende hage og gårdsplass. Her er det lagt ned betydelige ressurser for det som i dag fremstår som en nydelig og gjennomført eiendom.



Lun og hyggelig hage med flotte trær og prydbusker.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 407,0 m²
• BRA-i: 355,0 m²
• BRA-e: 52,0 m²
• BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 55,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet
Denne storslåtte villaen ligger i et av Trondheims mest attraktive boligområder. Her får du en perfekt kombinasjon av ro og eksklusivitet, samtidig som du har gangavstand til sentrum, populære Nedre Elvehavn/Solsiden og alt byen har å by på. Singsaker er kjent for vakre villaeiendommer og et trygt, etablert bomiljø. Området har også gode kollektivforbindelser, nærhet til NTNU og St. Olavs hospital, samt skole og barnehager. Her bor du med alt du trenger innen rekkevidde – i en av Trondheims mest ettertraktede bydeler. Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en eksklusiv eiendom på en av byens aller beste adresser!

Innhold
1. Etasje: Vindfang, gang, vaskerom og 3 soverom. Garderoberom.
2. Etasje: Gang, baderom og stue/spisestue/kjøkken.
Loft: Stue.
U. etasje: Vindfang, stue/sovealkove, kjøkken, baderom, vaskerom, wc, gang, baderom og stue/kjøkken. Bod.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på en ulovlighetsoppfølging fra Trondheim kommune. Dette gjelder i hovedsak garasje, takvinduer og trapp fra terrasse ned til hage. Takst-Forum Trøndelag er engasjert for å omsøke nødvendige tiltak iht dagens bruk. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Selgers egenerklæringsskjema
Vi oppfordrer kunden til å lese gjennom egenerklæringsskjema, selger ha kommentert søknadsprosessen på huset fra tidligere frem til i dag.
Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 6

TG 1: 19

TG 2: 35

TG 3: 0

TG IU: 3

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
Drenering: Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater mot terreng i underetasje er det påvist noe forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig

fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.

Grunnmur og fundament: Boligens grunnmur er oppført i støpt betong og teglstein i pusset utførelse, samt lettklinkerblokker på tilbygd del. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på stedvis riss- og sprekkdannelser i pusslaget. Videre gjøres det oppmerksom på noe begrenset kontroll da deler av utvendig overflater er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Det gjøres spesielt oppmerksom på at teglstein ikke er et egnet materiale for grunnmurer på grunn av dens vannoppsugninsevne.

Støttemur: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes manglende sikring pga. høyde til hardt underlag på enkelte støttemurer. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende sikring pga. høyde til hardt underlag på enkelte støttemurer.

Rom under terreng: Store deler av boligens underetasje er innredet og tatt i bruk til boligformål. Deler av gulv og vegger mot terreng er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Deler av utforet vegg mot terreng under trapp fremstår i åpen utførelse og det ble var derfor ikke nødvendig med hulltaking. Det ble her påvist noe forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fukinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen. Videre bemerkes det feil oppbygning ved at det er bruk plast/dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i risikokonstruksjon og påviste feil/avvik.

Balkong, terrasse, platting: 2.stk vest: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del skjevheter i konstruksjonen. Selger hadde på befaringsdagen påbegynt arbeidet med å utbedre dette.

Utstyr på tak: Det er kun etablert snøfangere på deler av boligens takflater, noe som vurderes å ikke være tilfredsstillende. Det er etablert stigtrinn og feieplattform som opplyses å være innfestet i selve takkonstruksjonen.

Etasjeskille og gulv på grunn: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på noe helningsavvik/skjevheter og svanker.

Kjøkken: Underetasje: Selger opplyser at kjøkkenet er fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte mindre sår/skader på innredning og utstyr.

Kjøkken: Underetasje: Selger opplyser at kjøkkenet trolig er fra seint på 1990-tallet. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Toalettrom: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende avrenning fra vegghengt klosett. Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Trapp: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger. Anbefalte tiltak Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør: Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men mindre deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger : Boligens anlegg for vannrør vurderes å fungere som tiltenkt, men mindre deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Varmtvannsbereder: oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Varmtvannsbereder er tilfredsstillende lekkasjesikret.

Våtrom: Baderom 2.etg: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis noe motfall.

Våtrom: Vaskerom 1.etg Oppsummering av overflater Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Vaskerommets tettesjikt har oppnådd over

halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet og det er påvist bruk av mansjett klemt under klemring i sluket.
Oppsummering av sanitærutstyr Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Våtrom: Baderom garasjebygg: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis noe motfall.

Våtrom: Baderom underetasje: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Det bemerkes likevel noe mindre rissdannelser i sementfuger. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv. Gulvskinne til dusjsonen vurderes å danne en avgrensing mellom sluket og øvrige vanninstallasjoner i rommet.

Våtrom: Vaskerom underetasje: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater. Sluket er plassert under vaskemaskin og tørketrommel. Fallforhold er derfor ikke kontrollert.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:
Elektrisk: Selger opplyser at det er utført Eltakst i 2025 både i huset og garasjen - uten anmerkninger.

Våtrom: Vaskerom underetasje: tettesjikt og sluk
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:
Dagens innredning og bruk av bolig og garasje avviker fra godkjente tegninger vedlagt i byggesaksmappe oversendt fra kommunalt arkiv. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på endring/tilbygg fra 1999. Utover dette foreligger ingen ytterligere brukstillatelser/ferdigattester.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og teglstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med skiferstein. Garasje er oppført på grunnmur av støpt betong og lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med trekledning. Vinduer fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med skiferstein.

Tomt
Denne tomten er eiet.
905,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.09.1999 Midlertidig brukstillatelse gjelder for Tyholtveien 55. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med ved, elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: D - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 24 900 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

622 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

25 542 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 44 460,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløpet i desember 2024. .

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt
Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 724 723,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 898 891,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering
Området er regulert til boligformål ihht R0306Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 900278, tgl. 24.05.1927 - Bestemmelse om veg
Vegrett for div.eiendommer.Forbud mot stengig av veg.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde

som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Vidar Stene per e-post vidar.stene@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 88 11. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil

forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informsajon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander &Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter

blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier
Eier er Hilde Merete Bygland og Torstein Schjølberg Ekseth.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Tyholtveien 55.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 57, bnr. 76 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250013.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragtjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

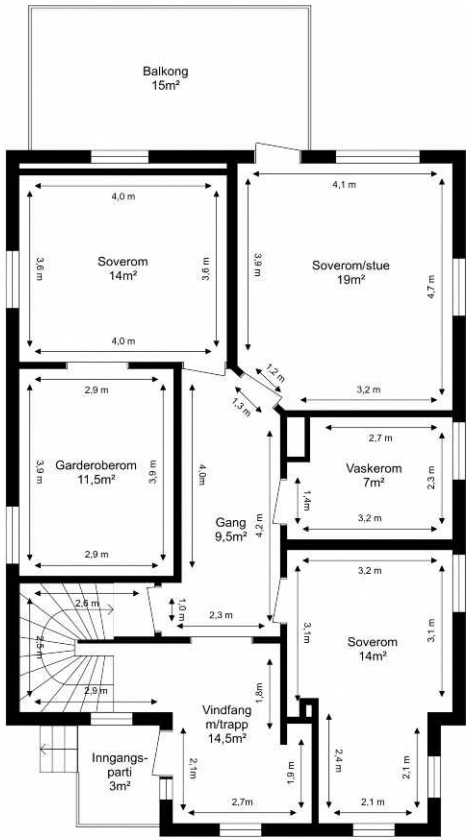
Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11/ vidar.stene@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 28.03.2025

Tekniske dokumenter

Tyholtveien 55

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tyholtveien 55

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

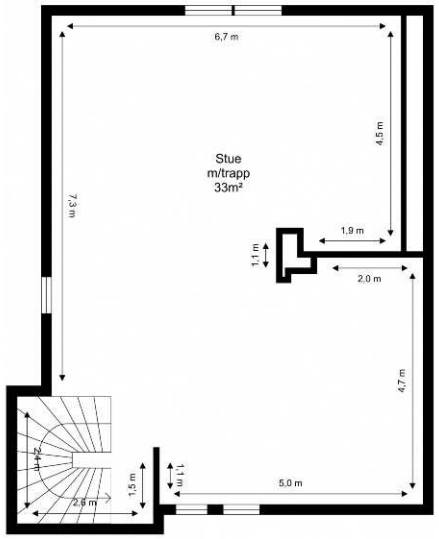
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

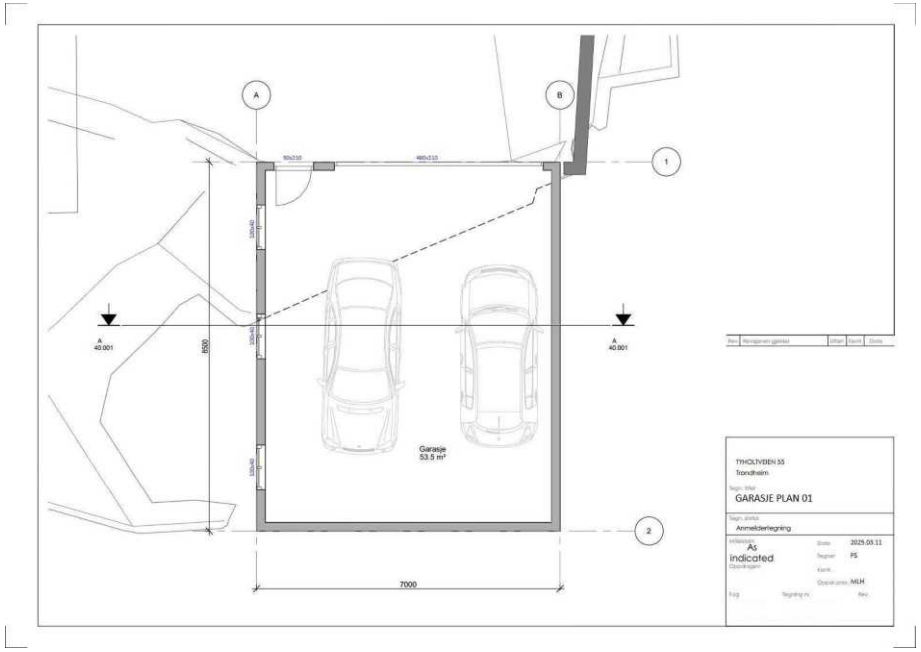
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tyholtveien 55

Loft

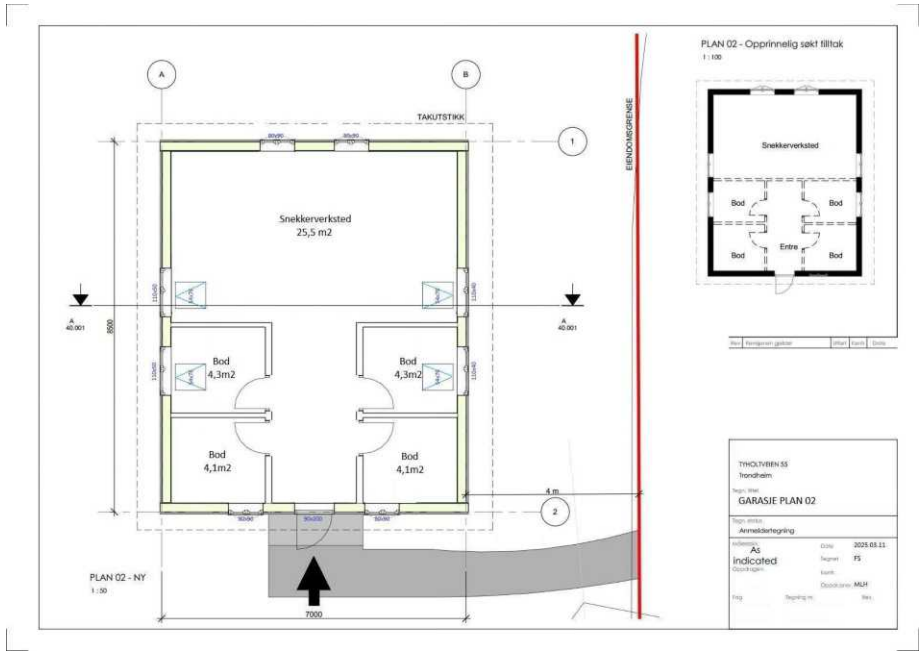




Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Tyholtveien 55
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1928
BRA: 300 m^2
BRA-i: 300 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	19	35	0	3

Supertakst
GNR: 57 BNR: 76
Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Tyholtveien 55
7052 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26465

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

Drenering

Oppsummering

Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater mot terreng i underetasje er det påvist noe forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong og teglstein i pusset utførelse, samt lettklinkerblokker på tilbygd del. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på stedvis riss- og sprekkdannelser i pusslaget. Videre gjøres det oppmerksom på noe begrenset kontroll da deler av utvendig overflater er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at teglstein ikke er et egnet materiale for grunnmurer på grunn av dens vannoppsugninsevne.

Støttemur

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes manglende sikring pga. høyde til hardt underlag på enkelte støttemurer.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende sikring pga. høyde til hardt underlag på enkelte støttemurer.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Rom under terreng

Oppsummering

Store deler av boligens underetasje er innredet og tatt i bruk til boligformål. Deler av gulv og vegger mot terreng er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Deler av utforet vegg mot terreng under trapp fremstår i åpen utførelse og det ble var derfor ikke nødvendig med hulltaking. Det ble her påvist noe forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fukinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen. Videre bemerkes det feil oppbygning ved at det er bruk plast/dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i risikokonstruksjon og påviste feil/avvik.

Anbefalte tiltak

Påviste feil anbefales utbedret.

Balkong, terrasse, platting: 2.stk vest

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del skjevheter i konstruksjonen. Selger hadde på befaringsdagen påbegynt arbeidet med å utbedre dette.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er kun etablert snøfangere på deler av boligens takflater, noe som vurderes å ikke være tilfredsstillende.

Det er etablert stigtrinn og feieplattform som opplyses å være innfestet i selve takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på noe helningsavvik/skjevheter og svanker.

Kjøkken: Underetasje

Oppsummering av overflater og innredning

Selger opplyser at kjøkkenet er fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte mindre sår/skader på innredning og utstyr.

Kjøkken: Underetasje

Oppsummering av overflater og innredning

Selger opplyser at kjøkkenet trolig er fra seint på 1990-tallet. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende avrenning fra vegghengt klosett. Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men mindre deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Vannledninger

Oppsummering

Boligens anlegg for vannrør vurderes å fungere som tiltenkt, men mindre deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Varmtvannsbereder er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

Våtrom: Baderom 2.etg

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis noe motfall.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet og det er påvist bruk av mansjett klemt under klemring i begge sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft ved dørterskel.

Våtrom: Vaskerom 1.etg

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommets tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet og det er påvist bruk av mansjett klemt under klemring i sluket.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft ved dørterskel.

Våtrom: Baderom garasjebygg

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis noe motfall.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft ved dørterskel.

Våtrom: Baderom garasjebygg

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis noe motfall.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft ved dørterskel.

Våtrom: Baderom underetasje

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Det bemerkes likevel noe mindre rissdannelser i sementfuger.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv. Gulvskinne til dusjsonen vurderes å danne en avgrensing mellom sluket og øvrige vanninstallasjoner i rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Våtrom: Vaskerom underetasje

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.

Sluket er plassert under vaskemaskin og tørketrommel. Fallforhold er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Selger opplyser at det vil bli utført en utvidet el-kontroll før salg og boligens elektriske anlegg er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Den henvises til rapport etter utvidet el-kontroll for ytterligere informasjon.

Våtrom: Vaskerom underetasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.

Oppsummering av fukt

Det er ikke vurdert å være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens innredning og bruk av bolig og garasje avviker fra godkjente tegninger vedlagt i byggesaksmappe oversendt fra kommunalt arkiv.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på endring/tilbygg fra 1999. Utover dette foreligger ingen ytterligere brukstillatelser/ferdigattester.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.1.2025	**7.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Torstein S. Ekseth**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Hilde Merete Bygland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Alexander Storsve**	Telefon:	**48257022**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**alexander@tft.no**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**		

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tyholtveien 55, 7052 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**57**	Bruksnr:	**76**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1928**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og teglstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med stående trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med skiferstein.

Garasje er oppført på grunnmur av støpt betong og lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med trekledning. Vinduer fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med skiferstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	300	300	0	0	55
Garasjebygg	107	55	52	0	0
Totalt m²	**407**	**355**	**52**	**0**	**55**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	97	97	0	0	18
2. etasje	86	86	0	0	37
Loft	33	33	0	0	0
U. etasje	84	84	0	0	0
Totalt m²	**300**	**300**	**0**	**0**	**55**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	63	33	30
Totalt m²	**63**	**33**	**30**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	97	84	13	Vindfang, gang, vaskerom og 3 soverom.	Garderoberom.
2. etasje	86	86	0	Gang, baderom og stue/spisestue/kjøkken.	Ingen.
Loft	33	33	0	Stue.	Ingen.
U. etasje	84	73	11	Vindfang, stue/sovealkove, kjøkken, baderom, vaskerom, wc, gang, baderom og stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	**300**	**276**	**24**		

Bygning: Garasjebygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	52	0	52	0	0
1. etasje	55	55	0	0	0
Totalt m²	**107**	**55**	**52**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	52	0	52	Ingen.	Garasjerom.
1. etasje	55	55	0	Vindfang, soverom, soverom, baderom, baderom, stue/kjøkken og stue/kjøkken.	Ingen.
Totalt m²	**107**	**55**	**52**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at utvendig fuktsikring er oppgradert i 1997. Det henvises til selgers opplysninger i egenerklæring for ytterligere informasjon.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater mot terreng i underetasje er det påvist noe forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong og teglstein i pusset utførelse, samt lettklinkerblokker på tilbygd del. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på stedvis riss- og sprekkdannelser i pusslaget. Videre gjøres det oppmerksom på noe begrenset kontroll da deler av utvendig overflater er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at teglstein ikke er et egnet materiale for grunnmurer på grunn av dens vannoppsugninsevne.

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Det er etablert flere natursteinsmurer på eiendommen. Disse opplyses å være oppført i 2012/13 og 2020.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes manglende sikring pga. høyde til hardt underlag på enkelte støttemurer.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende sikring pga. høyde til hardt underlag på enkelte støttemurer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Store deler av boligens underetasje er innredet og tatt i bruk til boligformål. Deler av gulv og vegger mot terreng er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner vurderes alltid å være en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Deler av utforet vegg mot terreng under trapp fremstår i åpen utførelse og det ble var derfor ikke nødvendig med hulltaking. Det ble her påvist noe forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fukinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen. Videre bemerkes det feil oppbygning ved at det er bruk plast/dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i risikokonstruksjon og påviste feil/avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste feil anbefales utbedret.

6.5 Balkong, terrasse, platting: 2.stk vest

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at balkonger er oppført i 1997.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del skjevheter i konstruksjonen. Selger hadde på befaringsdagen påbegynt arbeidet med å utbedre dette.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Sørside

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at balkonger er oppført i 1997.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved balkongen.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse
Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer og balkongdører er fra 1997.	
Takvinduer er fra 1996 og 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på boligens vinduer og balkongdører.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendige fasader er oppgradert i 1997. Det henvises til selgers opplysninger i egenerklæring for ytterligere informasjon.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader.

Det bemerkes at noe begrenset avstand mellom vannbord og panel flere plassert. Det ble påvist en mindre råteskade på et panelbord på den ene hjørnekassen. Dette opplyses at skal utbedres før salg.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet opplyses å være innredet i 1996.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

Loftet er innredet og fremstår som en lukket konstruksjon. Kontrollen ble derfor noe begrenset og det forutsettes derfor riktig oppbygning. Man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde deler av konstruksjonen. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist symptomer på skader eller avvik. Det er påvist luftespalter ved raftkasser, slik at luftingen vurderes å være ivaretatt.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp opplyses å være fra 1996/97.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens renner og nedløp.

På generelt grunnlag anbefales jevnlig vedlikehold/rengjøring for at renner og nedløp skal opprettholde ønsket funksjon.

6.11 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

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.12 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det henvises til selgers opplysninger i egenerklæring for ytterligere informasjon.	
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

Oppsummering av taktekking TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige taktekking.

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av beslagsløsninger.

6.13 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Det er kun etablert snøfangere på deler av boligens takflater, noe som vurderes å ikke være tilfredsstillende.

Det er etablert stigtrinn og feieplattform som opplyses å være innfestet i selve takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på noe helningsavvik/skjevheter og svanker.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Selger opplyser at pipe ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2024.

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:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.16 Kjøkken: 2.etg

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**

Selger opplyser at kjøkkenet er fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.17 Kjøkken: Underetasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Selger opplyser at kjøkkenet er fra 2003. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte mindre sår/skader på innredning og utstyr.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

6.18 Kjøkken: Underetasje

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-2**

Selger opplyser at kjøkkenet trolig er fra seint på 1990-tallet. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Avtrekk

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

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

6.19 Kjøkken: Garasjebygg

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**

Selger opplyser at kjøkkenet er fra 2007. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Avtrekk

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

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.20 Kjøkken: Garasjebygg

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**

Selger opplyser at kjøkkenet er fra 2007. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Avtrekk

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

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.

6.21 Lovlighet

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

Dagens innredning og bruk av bolig og garasje avviker fra godkjente tegninger vedlagt i byggesaksmappe oversendt fra kommunalt arkiv.

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

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på endring/tilbygg fra 1999. Utover dette foreligger ingen ytterligere brukstillatelser/ferdigattester.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.22 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende avrenning fra vegghengt klosett. Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

6.23 Trapp

Beskrivelse	

Innvendig trapp er oppført i tre.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe lavt rekkverk og manglende håndløper på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det henvises til selgers opplysninger i egenerklæring for ytterligere informasjon.

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**

Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt, men mindre deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

6.25 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det henvises til selgers opplysninger i egenerklæring for ytterligere informasjon.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

Boligens anlegg for vannrør vurderes å fungere som tiltenkt, men mindre deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

6.26 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Selger opplyser at det vil bli utført en utvidet el-kontroll før salg og boligens elektriske anlegg er derfor ikke vurdert i denne rapporten. Den henvises til rapport etter utvidet el-kontroll for ytterligere informasjon.

6.27 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er datostemplet 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke utført service utover regelmessig vedlikehold av filter.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-0**
Varmepumpe (luft-luft) vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.28 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Gangareal i underetasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1997	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Varmtvannsbereder er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.	

6.29 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.30 Våtrom: Baderom 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at baderommet er fra 2003. Utover arbeider på det elektriske anlegget og vann- og avløpsanlegget er arbeidet utført som egeninnsats.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.	
Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis noe motfall.	

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

Baderommets tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet og det er påvist bruk av mansjett klemt under klemring i begge sluk.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft ved dørterskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Ved hulltaking på tilstøtende vegg er det ikke påvist unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Våtrom: Vaskerom 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Vaskerommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at vaskerommet er fra 2015/16. Utover arbeider på det elektriske anlegget og vann- og avløpsanlegget er arbeidet utført som egeninnsats.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

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?	Ja

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

Vaskerommets tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet og det er påvist bruk av mansjett klemt under klemring i sluket.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft ved dørterskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Ved hulltaking på tilstøtende vegg er det ikke påvist unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.32 Våtrom: Baderom garasjebygg

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at baderommet er fra 2007. Utover arbeider på det elektriske anlegget og vann- og avløpsanlegget er arbeidet utført som egeninnsats.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis noe motfall.

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?	Ja

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

Baderommets tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft ved dørterskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Ved hulltaking på tilstøtende vegg er det ikke påvist unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.33 Våtrom: Baderom garasjebygg

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at baderommet er fra 2007. Utover arbeider på det elektriske anlegget og vann- og avløpsanlegget er arbeidet utført som egeninnsats.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med stedvis noe motfall.

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?	Ja

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

Baderommets tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft ved dørterskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Ved hulltaking på tilstøtende vegg er det ikke påvist unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.34 Våtrom: Baderom underetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at baderommet er fra 2007. Utover arbeider på det elektriske anlegget og vann- og avløpsanlegget er arbeidet utført som egeninnsats.

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

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater. Det bemerkes likevel noe mindre rissdannelser i sementfuger.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv. Gulvskinne til dusjsonen vurderes å danne en avgrensing mellom sluket og øvrige vanninstallasjoner i rommet.

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

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

Baderommets tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det bemerkes at det ikke er etablert synlig drenering av lekkasjevann fra vegghengt klosett.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Ved hulltaking på tilstøtende vegg er det ikke påvist unormale fuktverdier eller synlige tegn til skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.35 Våtrom: Vaskerom underetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at baderommet er fra 2015. Utover arbeider på det elektriske anlegget og vann- og avløpsanlegget er arbeidet utført som egeninnsats.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vaskerommets overflater.	
Sluket er plassert under vaskemaskin og tørketrommel. Fallforhold er derfor ikke kontrollert.	

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-IU**
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjiktet.	
Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Det er ikke vurdert å være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.36 Øvrig: Baderom underetasje

Beskrivelse
I underetasje er det påbegynt arbeid med rehabilitering av et baderom. Dette er ikke ferdigstilt. Baderommet fremstår på befaringsdagen med flislagte vegger og fritt eksponert membran på gulv. Det er ikke etablert noe utstyr/innredning. Ved en enkel nivellering er det påvist tilfredsstillende fall. Utover dette er ikke baderommet videre vurdert.

6.37 Øvrig: Garasjebygg

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført på grunnmur av støpt betong og lettklinkerblokker. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med trekledning. Vinduer fremstår med 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med skiferstein. Ved en visuell besiktigelse er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik utover normal aldringsmessig slitasje. Garasjebygg er ikke videre vurdert.

6.38 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

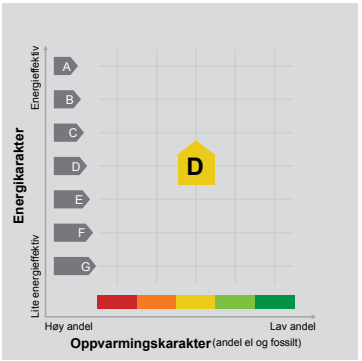
6.39 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Tyholtveien 55
Postnummer	7052
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182219274
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71887
Dato	27.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1927
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	300
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/historisk/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1250013
Adresse	Tyholtveien 55
Postnummer	7052 **Poststed** TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei
Når kjøpte du boligen?	1995 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 29år8mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If **Polise/avtalenr.** 8244699
Selger1fornavn	Torstein Schjølberg **Selger1etternavn** Ekseth
Selger2fornavn	Hilde Merete **Selger2etternavn** Bygland

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

Hvis ja, beskrivelse: Noen av våtrommene er bygd uten at fall i gulv er bygd inn. På disse rommene er det etablert terskler ved døråpninger. Ingen problemer med våtrommene i nåværende huseiers eie.

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: Rørlegger Terje Hågensen - rørlegger Odd Solli - Trondheim VVS

Redegjør for hva som er gjort og når: Soverom i 2. etg. ble bygget om til bad i 2003 - snekkering / støping / flislegging utført av nåværende huseier - el.arbeider Ranum elektro - rørarbeider rørlegger Terje Hågensen a/s - ikke meldepliktig, hovedrom til hovedrom. Gammelt bad i 2. etg ble deretter revet (2004) og lagt inn som tilleggsareal til nytt kjøkken i 2. etg. - ikke meldepliktig, hoveddel til hoveddel. Etablering av nytt bad og oppussing av kjøkken i utleieavdeling vest i sokkel i 2007 - snekkering / støping og flislegging utført av nåværende huseier - el.arbeider Ranum elektro - rørarbeider rørlegger Odd Solli. Badet i bakkant av kjøkkenet i sokkel vest er ikke meldepliktig - hoveddel til hoveddel. Hele sokkeletasjen er byggemeldt og godkjent i 1996/1997 som utleieareal / boligrom (hoveddel) unntatt boden i sokkelen under påbygget. To bad i 2. etg. i garasje etablert i 2007/2008 - forsøkt byggemeldt i 2024 -ikke godkjent pga. takhøyde 210 cm. Søknad trukket av nåværende huseier. Snekkering / støping / flislegging og rørleggerarbeid i garasjen utført av huseier og rørlegger Odd Solli. Betonggulv i sokkel til hus delvis meislet opp 1997 - lagt ned flere og nye avløpsrør og vanntilførsel til to bad i sokkel, to kjøkken og vaskerom i sokkel - arbeidet utført av rørlegger Odd Solli og nåværende huseier - el.arbeid Ranum elektro. Kjøkken i 1. etg. ble ombygd fra kjøkken til vaskerom / bad i 2015 - snekkering, støping og flislegging utført av huseier - el.arbeid Ranum elektro - rørarbeider rørlegger Odd Solli - ombygging fra kjøkken til vaskerom/bad er ikke meldepliktig, hovedrom til hovedrom. Felles vaskerom i sokkel for utleieenhetene ble pusset opp i 2015 - snekkering, støping og flislegging utført av huseier - el.arbeid Ranum elektro - rørarbeider rørlegger Odd Solli / nåværende huseier - vaskerommet er byggemeldt i 1996/1997 - wc ble installert på vaskerommet i sokkel i 2015. Bad for utleieenhet øst i sokkel ble revet og delvis gjenoppbygd i 2016 -2025 - ikke fullført - snekkering, støping og flislegging utført av huseier - el.arbeider Ranum elektro - rørarbeider rørlegger Odd Solli / nåværende huseier - badet er byggemeldt i 1996/1997.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nye plastsluk montert på alle våtrom, membran på gulv og vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Viser til pkt. 2.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.03.2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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: Rørlegger Terje Hågensen, rørlegger Odd Solli , rørlegger Trondheim VVS

Redegjør for hva som er gjort og når: Viser til pkt. 2 vedrørende vann og avløp til de 5 våtrommene og 3 kjøkken i huset, samt to bad og to kjøkken i garasje. Det meste av vann- og avløps-rør i huset er byttet ut i nåværende huseiers eie. Innlagt vann og avløp i garasje / er ikke byggemeldt. Garasjen har vært tilkoblet vann og avløp tilhørende huset og vannforbruk har blitt registrert av vannmåler i huset. Hyblene over garasje har ikke vært utleid de siste årene og vanntilførsel er for tiden frakoblet garasjen med hovedkran i huset. Nytt vanninntak og avløpsrør lagt inn til huset fra Tyholtveien i 2020 - utført av entreprenør for Trondheim kommune i forbindelse med oppgradering av Tyholtveien. Vann og avløp har fungert godt i nåværende huseiers eie. Liten tidligere drypp-lekkasje i avløp under vask på bad og kjøkken i sokkel vest - utbedret av huseier. Trondheim VVS flyttet rør til vanninntak i sokkel i forbindelse med oppussing av våtrommene i sokkel (2018).

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: Huset er fra 1927. Fukt i kjellermurer og betonggulv uten fuktsperre da nåværende eier overtok huset i 1995. Ny drenering til huset ble utført i 1997 av huseier og rørlegger Odd Solli. Det ble nedlagt doble drensrør i pukkgrøft med filtduk rundt pukken. Grunnmurs-plater (Isola) ble etablert mellom utvendig mur og fyllmasser. Det ble også etablert plast fuktsperre over gammelt betonggulv i sokkel, før 5 cm isolasjon/isoporplater, armering og ny støp ble tilført som nytt betonggulv, etter hvert som sokkelen ble gjenopppbygd i påløpende år. Har ikke merket fukt i sokkel/ kjeller etter disse tiltakene som nåværende eier har registrert og rommene i sokkelen har fremstår som gode boligrom. Takstmann fikk utslag for fukt på et punkt i sokkel under/ved kjellertrapp i sokkel i overgangen betonggulv / murvegg. Dette skyldes trolig at at det akkurat på dette punktet et er ført et 110 mm avløpsrør i betonggulvet ut gjennom murveggen og den utvendige icola grunnmursplasten / fuktsikringen på utsiden av muren - videre til garasjen. Hullet i grunnmursplasten utvendig mur er trolig årsak til fukttrekk i muren rundt dette punktet på ca. 1 kvm. Dette kan trolig utbedres ved at det graves ned til punktet og at bedre tetting rundt rørgjennomføingen utføres. Takstmann kommenterer at det er brukt plast i stedet for papp som innvendig diffusjonssperre på innforede vegger i sokkel. Da disse arbeidene ble gjennomført på slutten av 1990 tallet, var det en diskusjon i fagmiljøet om det burde prukes plast eller papp som diffusjonssperre i kjeller/ sokkel. Nåværende huseier valgte å legge bygningspapp direkte mot innsiden av muren - bindingsverk for innforet 3" vegg og plast på innsiden av 75mm glava/Rockwool.

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: Pipe oppgradert med stålrør og ildsteder i 2.etg og loft ble remontert av Mørepipe a/s i 2024 - ikke pålegg om dette, men er gjennomført etter anbefaling fra feier pga. alder på pipen. God trekk i pipen. Ferdigattest fra Trondheim brann- og redningstjeneste fra desember 2024 foreligger. Tidligere eier av huset foretok riving av øvre del av pipen på 80-tallet og den ble murt opp igjen i teggelstein fra loftet og opp til topp pipe. Tidligere pålegg fra brann- og redningsetaten om at innbygd side på pipe med treverk på bad til utleieenhet øst i sokkel er gjennomført og rettet opp ved oppbyggingen av nytt bad i 2017. Det ble støpt lecamur 50 cm ut fra pipen for å rette opp forholdet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Litt sig i pilarer til verandaer mot vest - jekket opp i 2025 - ekstra bærebjelker 2"8" tilført. Sprekk utvendig på teggelstein-mur ved stuevindu vest til utleieleilighet i sokkel vest. Har ikke endret seg de årene huseier har eid eiendommen. Opprinnelige skjevheter i gulv i 2. etg. (2003/2004) og loft (1996), ble rettet opp ved at gamle gulv ble revet til gulvåsene. Gulvene er rettet opp ved at nye gulvåser 2"4"er lasket på de gamle gulvåsene. Leire ble fjernet mellom gulvåsene på loftet og i 2. etg. og isolasjon Glava / Rockwool lagt i åslagene - før spongulv ble limt og skrudd på de nyopprettede gulvåsene. I 1. etg. i huset er gulvet rettet opp med avrettingsmasser og støp. Nye gulv etablert i kjeller ved at fuktsperre, 5 cm isopor/isolasjon, armeringsnett og ny støp ble etablert. Liten skjevhet på orginal innervegg i gang inn til bad i 2. etg. i huset, samt en liten skjevhet på påstøp til brannmur mot kjøkken i 2. etg. på huset. Noen mindre avvik i noen gulv. Noe sprekkdannelse i betonggulv i garasje - ingen videreutvikling senere år.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ved overtagelse av boligen i 1995 var det fukt i gulv og murer i sokkel, samt noe sopp- og råte-skader på gamle lettvegger i sokkel. Skadet treverk i kjelleren ble revet og ny drenering etablert i 1997. Sokkelen ble oppbygd på nytt i påløpende år. Gulv i sokkel delvis slått opp og flere nye avløpsrør og vannrør ble etablert - før fuktsperre , isopor/isolasjon, armeringsnett og ny gulvstøp ble etablert i gulvet. Etter nevnte tiltak har kjelleren fremstått som tørr - bortsett fra punktet ved trappen i sokkel som nevnt i pkt. i pkt. 5. Noen glasslister på 2 vinduer og en verandadør mot vest er byttet ut i 2025 pga. sprekkdannelser. Vinduer og verandadører er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand. De fleste av vinduene og 3 verandadører har LE-glass fylt med argongass og er svært energieffektive (35% mer energieffektive enn vanlig luftfylt tolagsglass ifig. Enova). Et utvendig hjørnebord på husets utvendige bordkledning på nordvestlige hjørne delvis byttet ut i 2025 pga. litt fukt-trekk i endeved.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.03.2025

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

Kommentar

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: Fagsnekkeren Robert Hilstad

Redegjør for hva som er gjort og når: Tak på huset ombygd i 1996/1997 for å omgjøre kald-loft til varm-loft -byggemeldt i 1996/1997. Utvendig 4" lufting over tak ble etablert og taket ble isolert innvendig med 17,5 cm glava/Roockwoolplater og plast-dampsperre. 4 stk. byggemeldte Velux takvinduer ble satt inn på vest, sør og østlig side av taket - arbeidene utført av huseier - arbeidene er byggemeldt i 1996/1997. Gammelt tak ble utvendig revet ned til taktroen - eldre vindpapp fjernet. Lektet opp 4" lufting rett på taktroen uten vindsperre, deretter ble Ranittplater lagt på 4"-lektene. 4 takvinduer montert som byggemeldt. Strø- og stein-lekter - før takskifer ble lagt tilbake. All skifer ble rengjort før den ble lagt på nytt. Nye plastbelagte blekk møneplater ble montert. Blikkenslager Olaf Hansen montert nytt blikkbeslag i overgang mellom nytt tak og pipe. Det ble i forbindelse med takarbeidet etablert et lengre takutstikk og ny raftekasse, nye takrenner / nedløp, rassikring deler av taket der det ikke er veranda. Feieplattform og taktrinn montert på steinlekter. Påbygg / nytt inngangsparti til huset / kjellerbod og del av soverom øst i 1. etg. ble bygd av huseier i 1996/1997 - snekkering, støping og flislegging utført av huseier - el.arbeider Ranum elektro, arbeidene beggemeldt i 1996/1997. 6" isolasjon på bindingsverk til påbygget, Lecamur i kjellerbod. I 1997 rev huseier gammel bordkledning og vinduer på huset inn til 3" stående plank (tømmerkassen). Fagsnekkeren Robert Hilstad etterisolerte yttervegger med 3" Glava / Rockwool 7 cm, gipsplater, vindpapp, strølekter og lekter til ny bordkledning (fingerskjøtet Trondheimspanel) - sammen med impregnerte vannbord - ble montert utvendig på huset. Nye 4-rams vinduer med LE glass (gassfylt argon 2-lagsglass - 35 % mer effektiv enn luftfylt 2-lagsglass) ble montert på sør, vest og nord-vegger, samt på nordsiden i sokkel. På østveggen ble det montert mindre koblete vinduer med 2-lags isolerglass tilpasset fasaden. Alle vinduer på huset fikk utvendig omramming/ utskjæringer, som er en delvis kopi av et hus på Nedre Bakklandet. Selvbærende takutstikk over sokkel mot nord ble etablert i forbindelse med de utvendige arbeidene - taket over innganger i sokkel er byggemeldt som selvbærende konstruksjon. I 1998 murte huseier stripeskiferforblending på sokkel mot nord. Trapp fra veranda i 2. etg. til skiferplatting i hage ble bygget av huseier i 2016 - trappen er byggemeldt 2025 - avventer svar. Dobbelgarasje med snekkerverksted og boder i 2 etasjer ble bygget i 1999/2000 - garasjen er byggemeldt - mangler brukstillatelse - søkt om dette i 2025 - avventer svar. I 2. etg. i garasje er det montert flere vinduer i 2007 i forbindelse med bygging av to hybler i 2. etg i garasjen - forsøkt godkjent byggesakskontoret i 2023 - kunne ikke godkjennes pga. lav takhøyde 210 cm. Søknad ble trukket av huseier og bruken er tilbakeført til opprinnelig bruk - snekkerverksted / boder. Tegninger av dagens vindus-situasjon i garasjen er på nytt innlevert Byggesakskontoret februar 2025 for fasademessig godkjenning - avventer svar.

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: Ranum elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Ranum elektro har utført arbeider på eiendommen siden 1995 inkl. full utbytting av elanlegg i hovedhus 1996/2004 og nytt sikringsskap /elanlegg i garasje i 2007. 4 nye målere byttet i 2017 av Trondheim energi / Tensio.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Samsvarserklæring fra 2017 for hus og garasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Kontroll av elanlegg hus og garasje 25.08.2009 - utført av Trondheim energi / Tensio - ingen merknader. Ny kontroll av komplett elanlegg i hus og garasje utført 04.02.2025 av Sitecom a/s ved Arne Ranum - ingen avvik funnet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Montert av Proff elektro a/s i garasje 01.11.2022 - samsvarserklæring foreligger.

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.03.2025

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Nåværende huseier er ufaglært. Viser til punkter ovenfor. Nåværende huseier har bygget påbygg på husets østside i 1997 - både utvendige og innvendige snekkerarbeider - støping og flislegging. Alle arbeider forøvrig innvendig i huset, utvendig og innvendig på garasje i perioden 1995 - 2025, som ikke er elektrikker-arbeid - er utført av huseier. Garasjen i sin helhet er bygget av huseier i perioden 1999 - 2008, både utvendig og innvendig - foruten elektrikkerarbeider. Noe rørarbeider i garasje er også utført av nåværende huseier. Ombygging av tak og innsetting av takvinduer på huset (1996/1997) er utført av nåværende huseier. Nesten alle husets vegger innendørs - yttervegger og innervegger - er foret ut med 2"2" med isolasjon og plater, for å rette opp noen skjevheter, samt for å få plass til etablering av nytt skjult-elanlegg i huset.

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

2. etg. på garasje er byggemeldt som snekkerverksted og boder i 1999. I 2007-08 ble to hybelleiligheter innredet i 2. etg. i garasje sammen med flere vinduer i samme etg. - hyblene ble byggemeldt i 2023 - kunne ikke godkjennes pga. lav takhøyde 210 cm. Søknad trukket av huseier og bruken er tilbakeført opprinnelig søknad. Tegninger for dagens situasjon med vinduer i garasjen er innlevert Byggesakskontoret februar 2025 - avventer svar. I 2017 ble en trapp fra 2. etg. på husets sørside ned til hagen oppført - byggemeldt 2025 - avventer svar. I 2012 ble et takvindu vest på loftstue byttet ut med to nye vinduer - byggemeldt 2025 - avventer svar.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

2 stk. hybler i sokkel. Hybelleilighet vest er utleid pr. i dag. Hybelleilighet sokkel øst var tidligere en del av hybler i 1. etg. og hybelen i sokkel øst er byggemeldt som oppholdsrom/ kjellerstue for de tidligere hyblene i 1. etg. Nye tegninger for sokkel øst innlevert Byggesakskontoret februar 2025 -hvor oppholdsrommet i sokkel øst er meldt inn som hybel /soverom - hoveddel til hoveddel. Avdeling øst i sokkel er for tiden delvis revet og under oppussing - nytt bad for østre utleiedel delvis utført - flislegging av gulv og innredning gjenstår. Nytt felles vaskerom med separat toalett for sokkel pusset opp i 2015. Alt areal i sokkel unntatt boden under påbygget er godkjent for boligformål / utleie.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Arealene i sokkelen er byggemeldt og godkjent som boligrom / utleie (hovedrom) i 1996/1997. Pr. dags dato er vestre utleie-enhet i sokkel utleid. Østre utleiedel i sokkel er under oppussing og har ikke vært utleid på noen år - brukt av huseier som boder /lager de siste årene. Utleieenhet øst kan fungere som et 4. soverom for hovedleiligheten med eget bad og wc - dersom behov for dette. Det samme gjelder for utleieenhet vest, som kan fungere som et 5.soverom med eget bad. Se forøvrig pkt. 19.

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Utført av Odin Vedlikehold a/s, Ranheimsveien 206, 7054 Ranheim v/ Svein Erik Nyseter - godkjente målinger.

Når

2014

Verdi

Sokkel vest: Kjøkken - verdi 40 Bq/kubikkm. Stue - verdi 30 Bq/kubikkm. Sokkel øst: Stue - verdi <30 Bq/kubikkm. Kjøkken - verdi <30 Bq/kubikkm.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sokkel som tidligere beskrevet. Loft byggemeldt som boligareal med 3 soverom og en bod i 1996/1997 - ombygd i 2012 til loftsstue - ikke meldepliktig (hovedrom til hovedrom). Det er innlevert søknad til byggesakskontoret i 2025 for også å legge arealet til boden inn i loftsstuen. Snekkerverksted og boder i 2. etg. på garasje bygget om til hybelleiligheter i 2007/2008 - søknad sendt Byggesakskontoret i 2023, søknad trukket pga. for lav takhøyde (210cm) og tilbakeført til opprinnelig omsøkte formål.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Byggetillatelse for boligrom på loftet i 1997 - ferdigstilt i 1997. Huset fikk midlertidig brukstillatelse i 1999 etter befaring av kommunen. Søknad om å legg bod på loftet inn i loftsstuen, samt to takvinduer mot vest på loftsstuen innlevert byggesakskontoret 2025 - avventer svar. I samme søknad er det søkt om vinduendringer på garasje, samt en trapp fra 2.etg veranda til terreng på sørsiden på huset - avventer svar.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.03.2025

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Midlertidig brukstillatelse foreligger for huset - dater 02.09.1999 for tilbygg / fasadeendringer på huset / innredning av loft og kjeller - samt godkjenning av utleie hybler i sokkel og 1.etg. Forsøkte å få Ferdigattest for huset i februar 2025 - Byggesakskontoret v/Frode Solbakken opplyste den 6.2.2025 til undertegnede at det ikke utstedes Ferdigattester for eldre bygg med omsøkte tiltak fra før 1.1.1998. (Dette etter ny bygningslov av 2015). Vår godkjente byggesøknad med meldte endringer av huset har saksnr. fra 1996. Voll opplyser videre at den midlertidige brukstillatelsen datert 2.9.99 er en fullgod erstatning for ferdigattest og at den ikke har noen begrensninger eller begrenset varighet. I forhold til garasjen - foreligger det ikke noen midlertidig brukstillatelse fra tidligere. Byggesakskontoret kunne da gjøre unntak fra regelen og utstede ferdigattest for denne etter forenklet søknad var innsendt. Oppdaterte fasadetegninger for garasjen ble innlevert sammen med oppdatert rominndeling i huset ble innlevert byggesakskontoret februar 2025.

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

Hvis ja, beskrivelse

Huset er etterisolert både utvendig (75mm) og innvendig (50 mm), samt i to av etasjeskillerne i 2. etg. og loftet. Energieffektive vinduer og dører er innsatt. Gulv i sokkel er etterisolert. Eventuelle fremtidige EU-krav for etterisolering av eldre bygninger burde med dette være innfridd for denne eiendommen. Eiendomsgrensen mellom eiendommen og Reidulfs g. 10 går ca. 1 meter nord for naturstensmur. Det er ikke verneklasse på eiendommen - mange hus i området har verneklasse C. Riving og oppføring av ny bolig kan derfor være mulig - om ny eier skulle ønske dette. Det kan også være mulig å fradele tomt fra eiendommen, dersom dagens garasje rives og en ny garasje bygges i sammenheng med eiendommen under husets veranda på sørsiden. Huseier har ikke undersøkt mulighetene for dette, men det er oppført en ekstra bolig i hagen på en lignende tomt i Tyholtveien 51 tidligere.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligen har Enova energimerking klasse D.

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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.03.2025

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 tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Bygland, Hilde Merete

Signert av

Ekseth, Torstein Schjølberg

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 27.03.2025

Tyholtveien 55

Nabolaget Tyholt - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Asbjørnsens gate Linje 63	3 min 0.2 km
Lademoen stasjon Linje R60, R70	24 min 1.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min 1.9 km
St. Olavs gate Linje 9	9 min 3.1 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

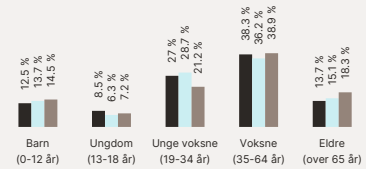
Singsaker skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Trondheim International School (1-10 ... 207 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Bybroen videregående skole 210 elever	20 min 1.5 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tyholt	1 321	627
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hundremeterskogen Bhg (1-5 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Kristiansten barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Festningen Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Rosenborg PostNord, søndagsåpent	10 min 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Støynivået
Lite støynivå 91/100

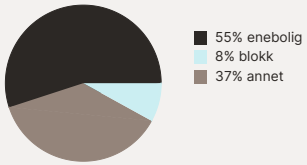
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

Rosenborg idrettsplass Ballspill, fotball	4 min 0.3 km	
Rosenborghallen Aktivitetshall	6 min 0.5 km	
Feel24 Singsaker (2024)	4 min	
Fresh Fitness Valentinlyst	17 min	

Boligmasse



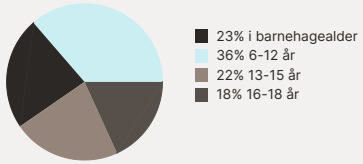
«Kjempekoselig, rolig og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Valentinlyst Senter	17 min
Vitusapotek Rosenborg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



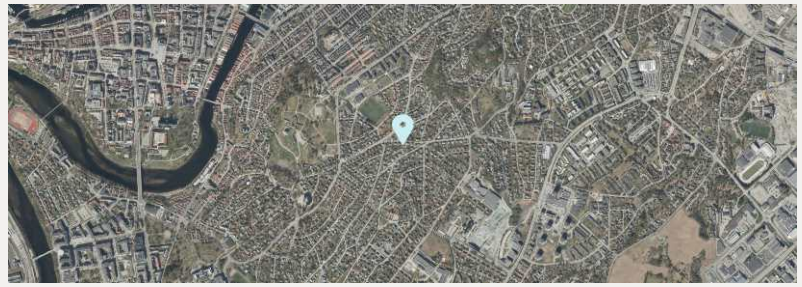
0% 47%

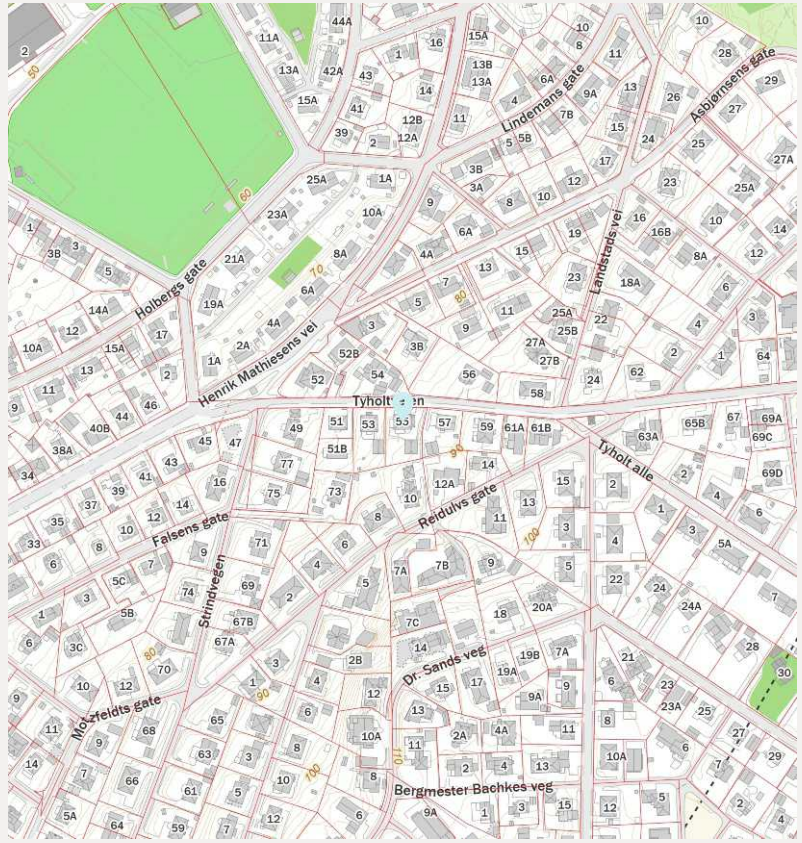
Tyholt
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tyholtveien 55 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

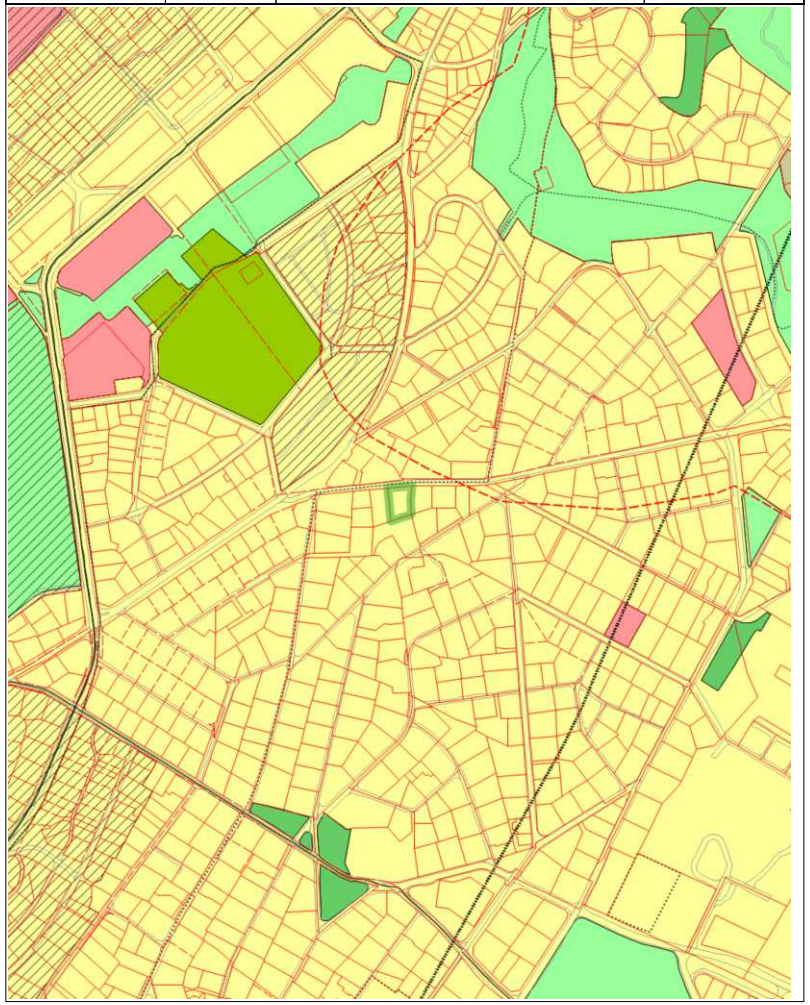
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tyholtveien 55 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

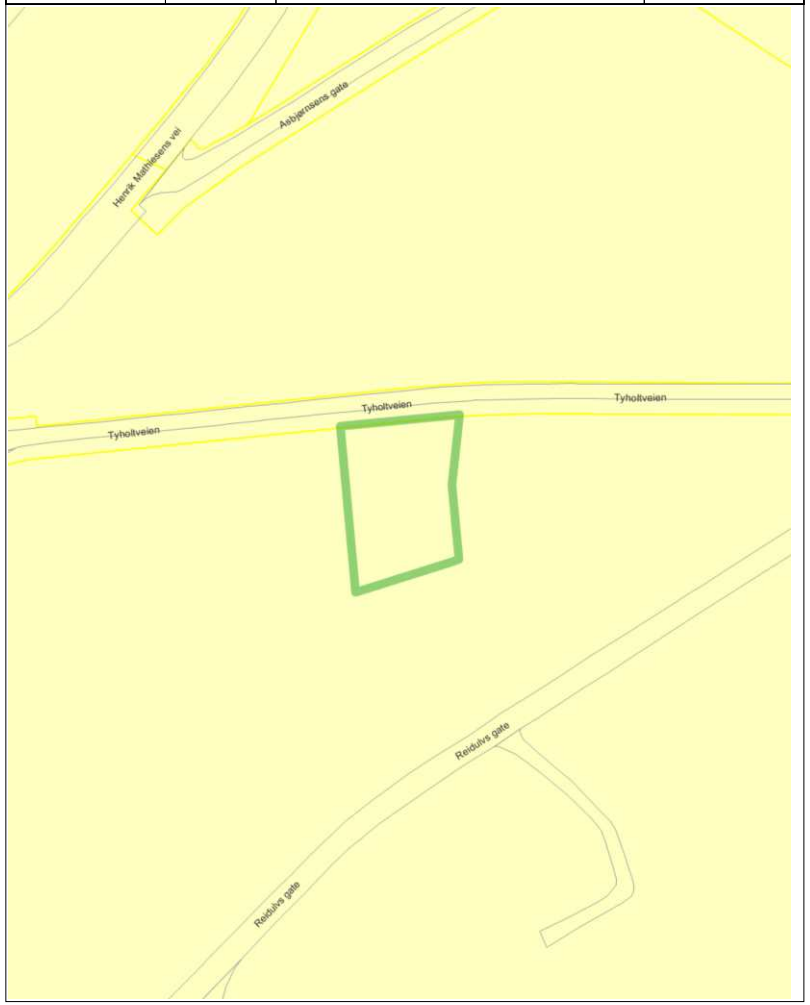
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde offentlig formål
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Forlegning/Leir - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Sentrumsformål - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tyholtveien 55 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

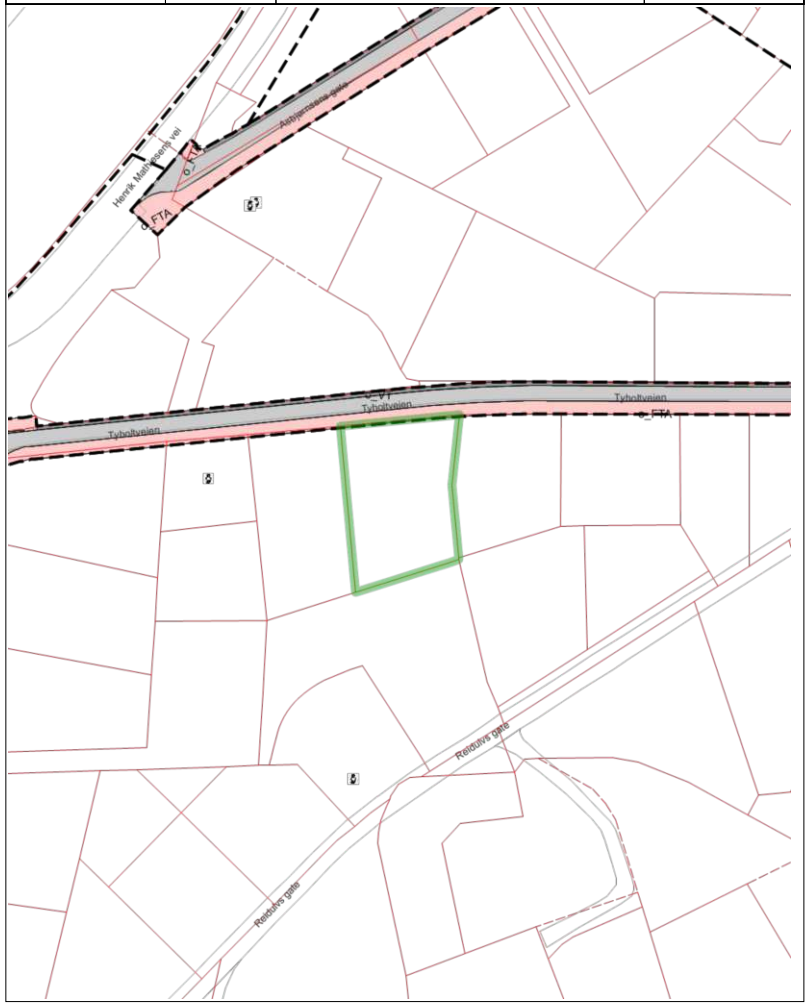
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

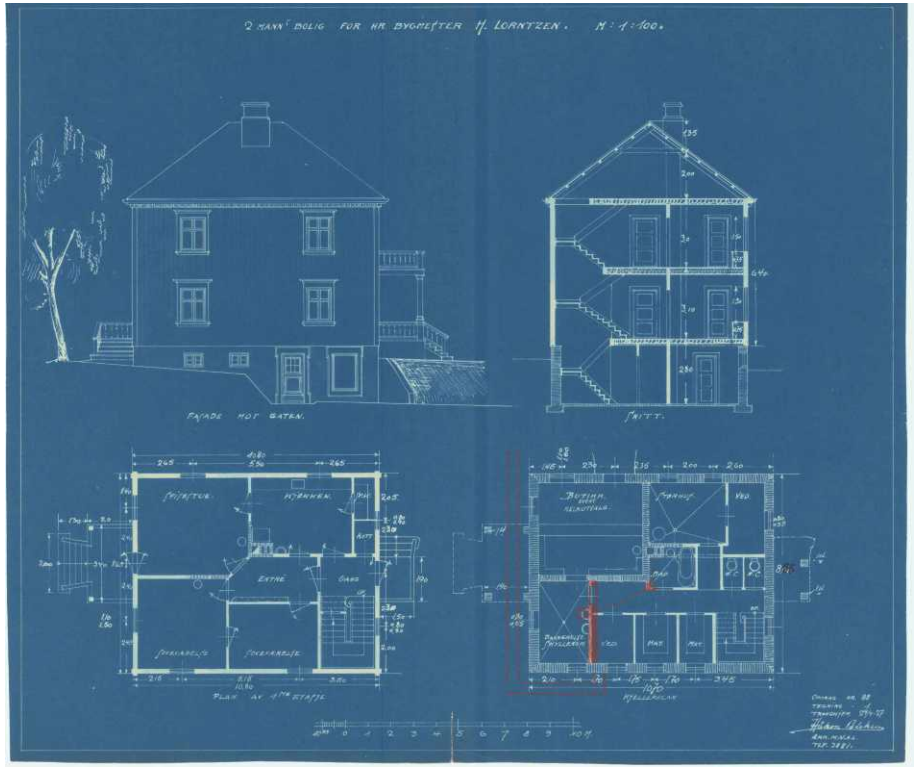
Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tyholtveien 55 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

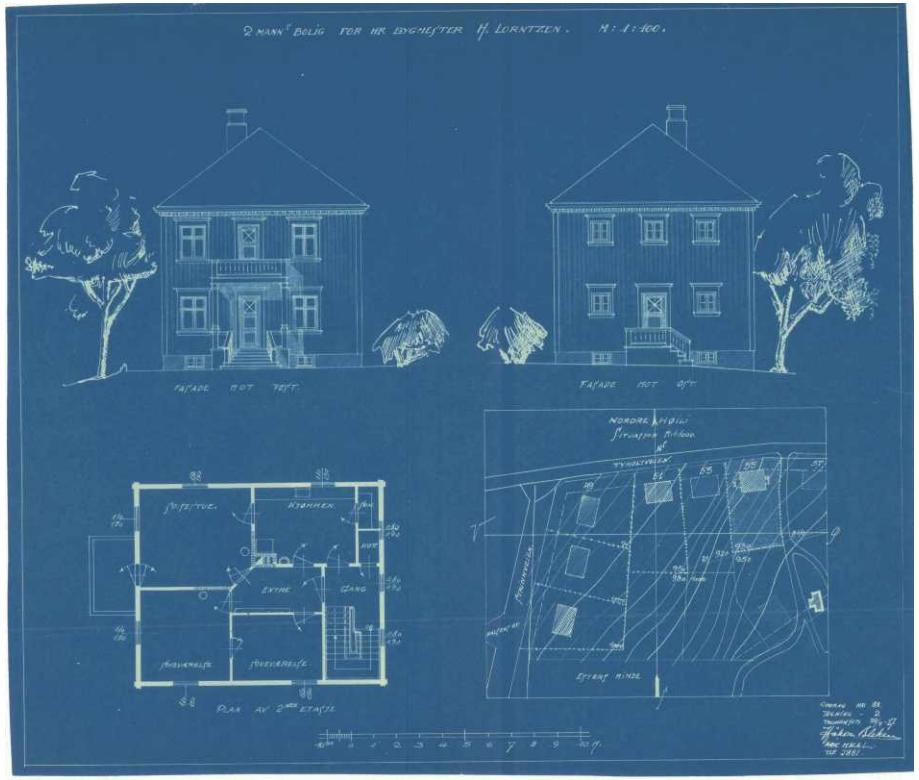
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for idrett og sport
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg


2 MANN.S BOLIG FOR HR. BYGMESTER H. LORNTZEN. M: 1:100.
FAÇADE MOT GATEN.
SNITT.
PLAN AV 1.ME ETASJE
PLAN AV KJELLER


2 MANN.S BOLIG FOR HR. BYGMESTER H. LORNTZEN. M: 1:100.
FAÇADE MOT VEST.
FAÇADE MOT ØST.
PLAN AV 2.DE ETASJE

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 21.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010155	Ulovlighetsoppfølging	Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 76
Adresse: Tyholtveien 55, 7052 TRONDHEIM
Referanse: supertakst

Det er registrert sak mhp. ulovlighetsoppfølging i kommunens sakssystem for denne eiendommen.

Merknad
Det er registrert mulig ulovlighet med saksnummer 23/81184. Dokumenter ligger som fil kalt informasjon. Ta kontakt med Byggesakskontoret for videre spørsmål ang ulovlighetsoppfølging på tlf. 72 54 25 00.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bente Lill og Torstein S. Ekseth
Tyholtveien 55
N-7015 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Ragnar Tessem	96/34533 oppgis ved alle henv.		02.09.1999

BYGGESTED: TYHOLTVEIEN 55 G.nr.: 57/76

BYGGHERRE: Bente Lill og Torstein S. Ekseth

ARBEIDETS ART: ENRING/PÅBYGG

BYGGETS ART: BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den 01.09.1999

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Ragnar Tessem

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004 Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

086530/99

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250013
Adresse: Tyholtveien 55, 7052 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 57, Bnr. 76, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

& NYLANDER PARTNERS

Salgsoppgaven er opprettet 28.03.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no