

Tyholtveien 55

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Tyholtveien 55

6

Nøkkelinformasjon

32

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



Fantastisk villaeiendom med svært ettertraktet beliggenhet!

Velkommen til

Tyholtveien 55



Utrolig flott gjennomført hage og gårdsplass. Her er det også belegningsstein og nydelig omramming.

Tyholtveien 55

Prisantydning	19 950 000
Omkostninger	499 840
Totalpris	20 449 840

Bruksareal	407 m ²
BRA-i	355 m ²
BRA-e	52 m ²
BRA-b	0
TBA	55 m ²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	905 m ²
Byggeår	1928

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

92808811

vidar.stene@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Her er det fint å grille
på varme
sommerdager med
venner og familie.



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



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



Fra terrassen i andre etasje er det formidabel utsikt over byen og fjorden.



Ikke så rart at dette er et av byens mest ettertraktede områder!



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.



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



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



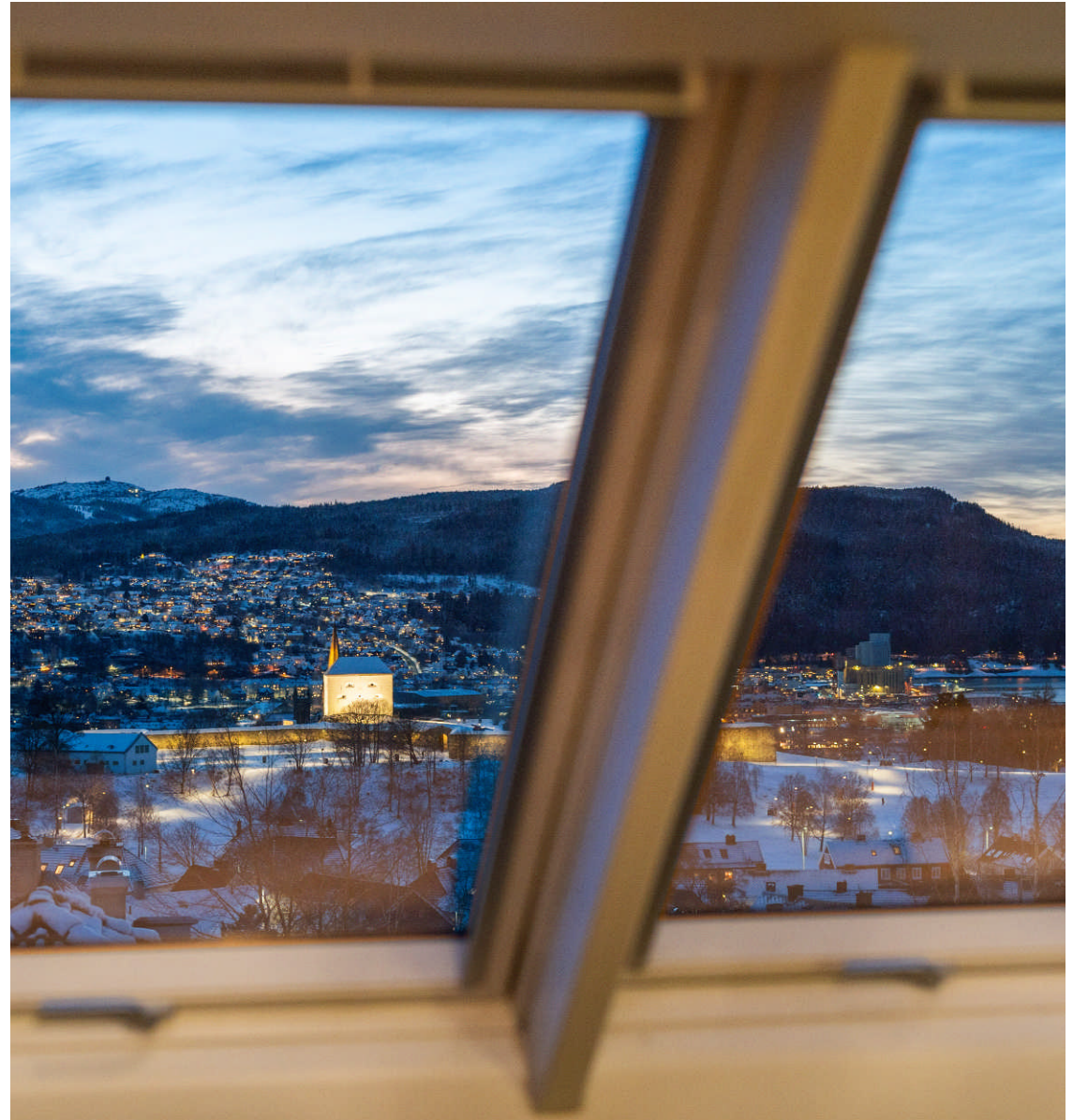
Loftstuen byr på en koselig atmosfære, der de synlige takbjelkene og skråtaket skaper en hjemmekoselig følelse.



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.



Vaskerom hybelleilighet.



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

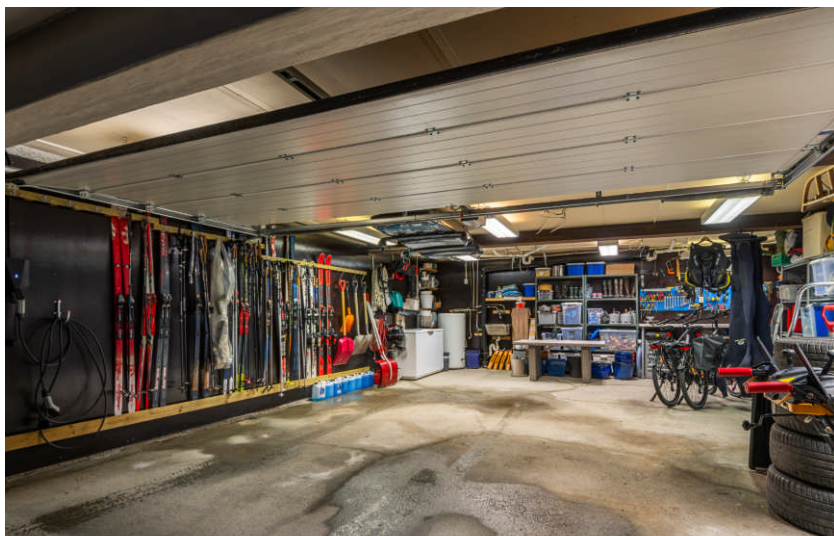


Lun og hyggelig hage med flotte trær og prydbusker.





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



Garasjen har god plass til både oppbevaring og to biler.









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)



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



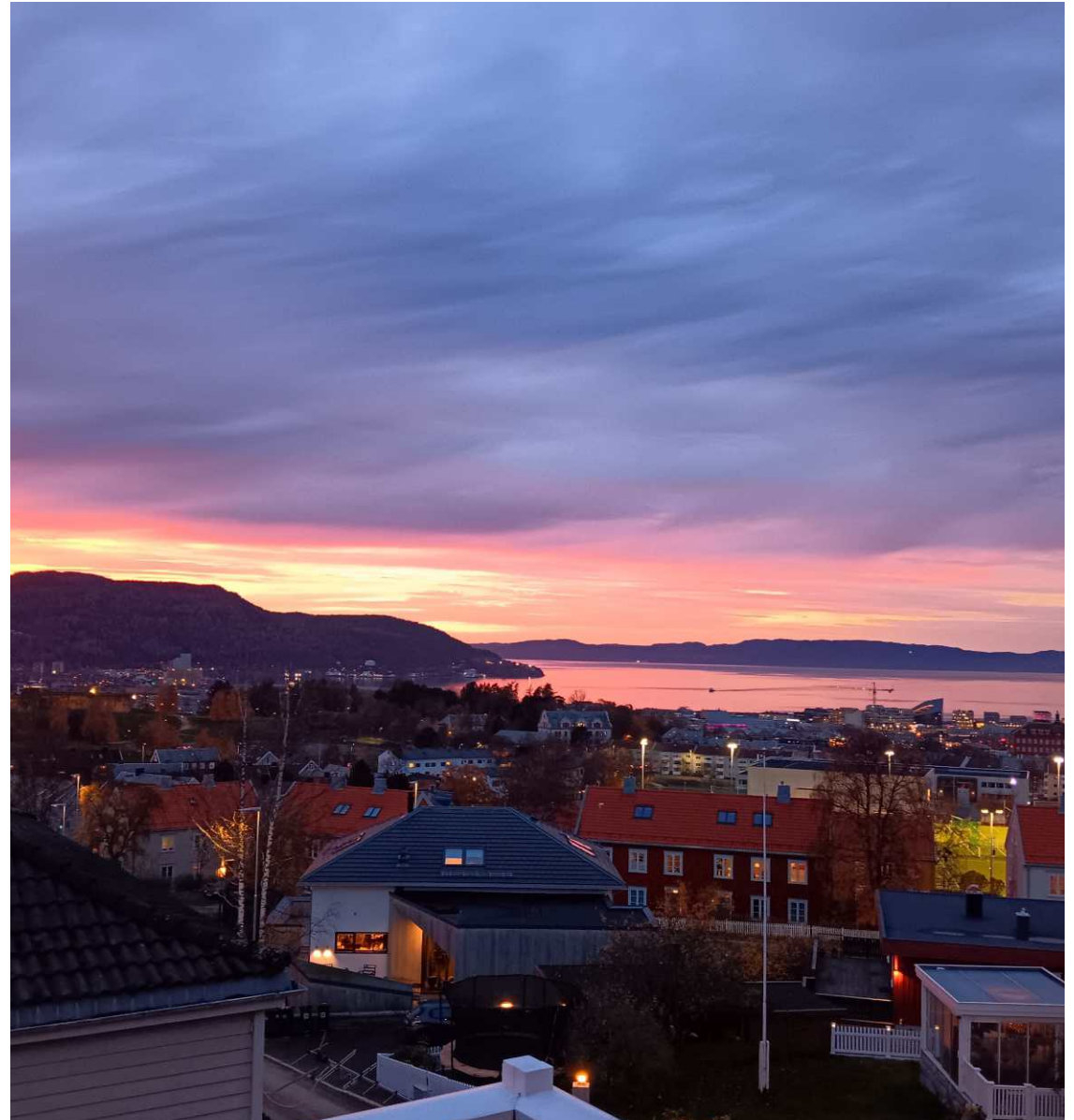
Gårdsplassen er nydelig omrammet av flotte murer og belegningsstein.
(selgers egne bilder)



Flotte detaljer (selger segne bilder)



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



(Selgers egne bilder)



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



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. omrokes 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. Garderoberoom.
 2. Etasje: Gang, bad, 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.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

• Noen av våtrommene er bygd uten innbygd fall i gulv. På disse rommene er det etablert terskler ved døråpninger. Ingen problemer med våtrommene i nåværende huseiers eie.

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

• Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Soverom i 2. etg. ble bygget om til bad i 2003 - snekring / 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 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 - snekring / 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. Hybler i 2. etg på garasje forsøkt byggemeldt i 2024 - ikke godkjent pga. takhøyde 210 cm. Søknad trukket av nåværende huseier. Snekring / støping / flislegging og rørleggerarbeid i garasjen utført av huseier og rørlegger Odd Solli. Betonggulv i sokkel til hus delvis meislet opp i 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 -

snekring, 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 for utleieenheter i sokkel ble pusset opp i 2015 - snekring, 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 utleieenheter øst i sokkel ble revet og delvis gjenoppbygd i 2016 -2025 - ikke fullført - snekring, støping og flislegging utført av huseier - el.arbeider Ranum elektro - rørarbeider rørlegger Odd Solli / nåværende huseier - badet er byggemeldt i 1996/1997. Rørlegger Terje Hågensen - rørlegger Odd Solli - Trondheim VVS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Nye plastsluk montert på alle våtrom, membran på gulv og vegger. Vedr byggemelding; se pkt 2

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. 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 avløpsrør 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 drypp-lekkasje i avløp under vask på bad og kjøkken i sokkel vest er utbedret av huseier. Trondheim VVS flyttet rør til vanninntak i sokkel i forbindelse med oppussing av våtrommene i sokkel (2018). Rørlegger Terje Hågensen, rørlegger Odd Solli , rørlegger Trondheim VVS.

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

- Huset er fra 1927. Fukt i kjellermur 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 nye drenerør 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, armeringsnett og ny støp ble tilført som nytt betonggulv, etter hvert som sokkelen ble gjenoppbygd påløpende år. Ikke merket fukt i sokkel/ kjeller etter disse tiltakene. Rommene i sokkelen 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 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 rørgjennomføringen 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 brukes 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.

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

- Pipe oppgradert med stålrør, og ildsteder i 2.etg og loft ble remontert av Mørepipe a/s i 2024 - ikke pålegg om dette, men gjennomført etter anbefaling fra feier. 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 teglstein fra loftet og opp til topp pipe. Tidligere pålegg fra brann- og redningsetaten om at innbygd side på pipe med treverk på bad til utleieenheter 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.

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

- Sprekk utvendig på teglstein-mur ved stuevindu vest til utleieleilighet i sokkel vest. Har ikke endret seg de årene huseier har eid eiendommen. Utbedret i 2025 - viste seg å kun være sprekk i

murpussen. Opprinnelige skjevheter i gulv i 2. etg. (2003/2004) og loft (1996), er rettet opp ved at gamle gulv ble revet og nye gulvåser 2"4" lasket på de gamle. 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 original 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 -kun målbart. Litt sprekkdannelse i betonggulv i garasje - ingen videreutvikling senere år.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- 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 i sin helhet 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. 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 iflg. Enova)

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el

-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært, Ranum elektro har utført arbeider på eiendommen siden 1995 inkl. full utbygging av elanlegg i hovedhus 1996/2004 og nytt sikringsskap /elanlegg i garasje i 2007. 4 nye målere byttet i 2017 av Trondheim energi / Tensio.

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

- 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.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

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

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

- 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 elektriker-arbeid - er utført av huseier. Garasjen er i sin helhet bygget av huseier i perioden 1999 - 2008, både utvendig og innvendig - foruten elektrikerarbeider. Noe rørarbeider i garasje er også utført av huseier. Ombygging av tak og innsetting av takvinduer på huset

(1996/1997) er utført av 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.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Fagsnekkern Robert Hilstad har utført utvendig etterisolering av huset, ny bordkledning, bytte av vinduer og bygging av tre terrasser. Garasjen er i sin helhet bygget av huseier - unntatt elektrikerarbeider. Utvendig tretrapp fra 2. etg på terrasse er bygget av huseier. Påbygg på huset er bygget av huseier. Ombygging av tak på huset fra kaldloft til varmløft med ny raftekasse, takvinduer, takrenner og nedløp er bygget av huseier. Arbeid utført av Fagsnekkeren Robert Hilstad.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- 2 stk. hybler i sokkel. Hybelleilighet vest er utleid pr. i dag. Nye tegninger for sokkel øst ble innlevert Byggesakskontoret, Trondheim kommune februar 2025 - hvor oppholdsrommet i sokkel øst er meldt inn som egen hybel /soverom - hoveddel til hoveddel. Avdeling øst i sokkel er for tiden under oppussing - nytt bad er delvis utført - flislegging av gulv og innredning gjenstår. Nytt felles vaskerom med separat toalett for sokkel pusset opp i 2015.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- 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 lager de siste årene. Utleieenhet øst kan fungere som et 4. soverom for hovedleiligheten med eget bad og wc. Det samme gjelder for utleieenhet vest, som kan fungere som et 5. soverom med eget bad og wc.

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

- Sokkel som tidligere beskrevet. Loft byggemeldt og godkjent som boligareal med 3 soverom og en bod i 1996/1997 - ombygd i 2012 til loftsstue - ikke meldepliktig (hovedrom til hovedrom). Det er i 2025 godkjent bruksendring av også bod på loftet - slik at opprinnelig bod på loftet også inngår som boligareal i det som kommunen beskriver som en "loftsstue med gode kvaliteter". 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.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Det foreligger godkjente fasadeendringer på garasje fra Trondheim kommune v/ Byggesakskontoret av 4.6.2025. Anmodning om ferdigattest for garasje er innsendt og ventes mottatt innen kort tid.

Er det foretatt radonmåling?

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

Radonmåling.

- 2014, Sokkel vest: Kjøkken - verdi 40 Bq/kubikkm. Stue - verdi 30 Bq/kubikkm. Sokkel øst: Stue - verdi <30 Bq/kubikkm. Kjøkken - verdi <30 Bq/kubikkm.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Fasadeendringer for garasje godkjent av byggesakskontoret i mai 2025. Anmodning om ferdigattest er nå innsendt og forventes å foreligge innen kort tid.

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)?

- Huset er etterisolert både utvendig (75mm) og store deler 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 denne eiendommen - mange hus i området har verneklasse C. Det kan derfor være mulig å rive/ bygge om boligen dersom ny eier skulle ønske dette. Det kan også være mulig å fradele tomt fra eiendommen (for eksempel ved at eiendommens garasje rives og evt ny garasje bygges i sammenheng med eiendommen under husets veranda på sørsiden).

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 vannoppsugningsevne.

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 magasinerings 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 dusjonen 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.

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.

Trondheim kommune har sendt ut godkjenning av bruks- og fasadeendringer for Tyholtveien 55. 04.06.2025.

Det er søkt om ny ferdigattest den 10.06.2025 i forbindelse med godkjenning av bruks- og fasadeendringer.

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

Tomt

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 19 950 000,-

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

498 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
20 468 540,- 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 markedsværdien 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 iht 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 fadelingsdato 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.

Boligen har Enova energimerking klasse D.

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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 eiendom (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), informasjon 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 oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr 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.

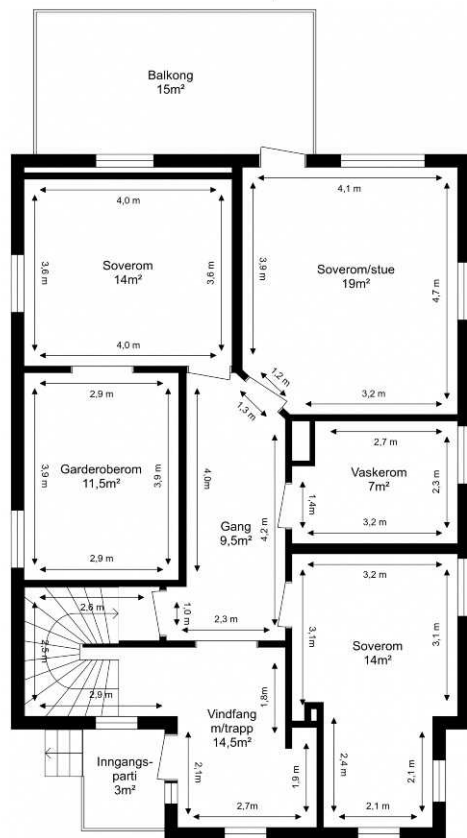
Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11/
vidar.stene@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 12.06.2025

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



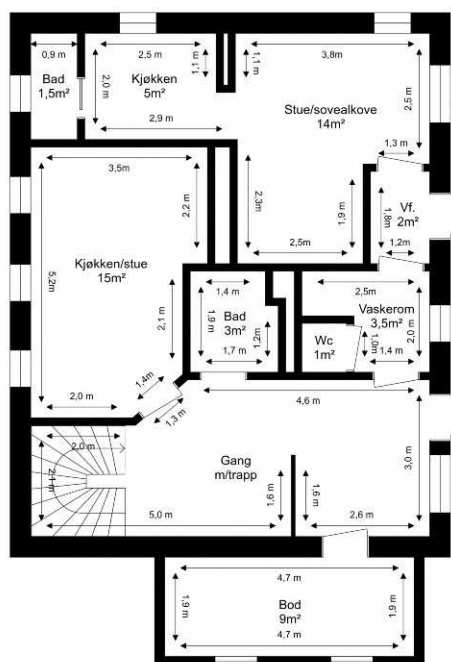
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Tyholtveien 55

U. etasje



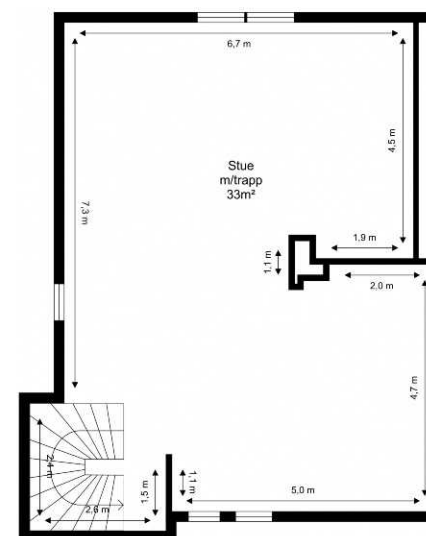
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Loft

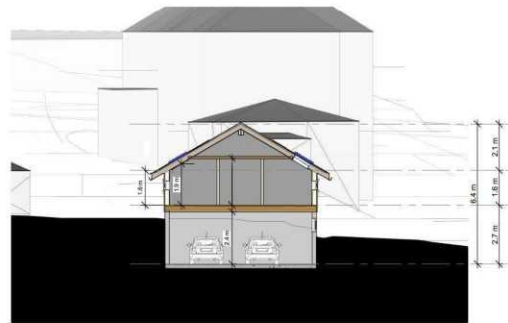


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.





1:500
N
S
O
V

THOLVSEN SS
Trondheim
SNITT GARASJE

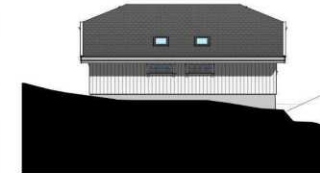
Prosjekt
Anmeldelse
Status
2020.05.11
Indikert
F5
Oppdragsleder
MGR
Fag
Sjeftegner
Rev.



NORD
1:100



SØR
1:100



ØST
1:100



VEST
1:100

1:500
N
S
O
V

THOLVSEN SS
Trondheim
GARASJE FASADER

Prosjekt
Anmeldelse
Status
2020.05.11
Indikert
F5
Oppdragsleder
MGR
Fag
Sjeftegner
Rev.

Tyholtveien 55

7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1928

BRA: 300 m²

BRA-i: 300 m²

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.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/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 håndverkene som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den 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 sprekkeannelser i pusslaget. Videre gjøres det oppmerksom på noe begrenset kontroll da deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utført og kledd med plater. Det gjøres spesielt oppmerksom på at teglstein ikke er et egnet materiale for grunnmurer på grunn av dens vannoppsugningsevne.
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 Støre deler av boligens underetasje er innredet og tatt i bruk til boligformål. Deler av gulv og vegger mot terreng er utført 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 utført 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 fuktinntrekk. 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/dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings 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 håndleper 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 stedsvis 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 tiluft 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 tiluft ved dørterskel.

Våtrom: Baderom garasjebygg

Oppsummering av overflater

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

Fallforhold tilfredsstillende 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 tiluft ved dørterskel.

Våtrom: Baderom garasjebygg

Oppsummering av overflater

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

Fallforhold tilfredsstillende 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 tiluft 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 tilfredsstillende ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv. Gulvskinne til dusjsone vurderes å danne en avgrensning 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 27.1.2025	Rapportdato 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	Festnr:	
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 byggtেকnisk 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.	Garderobesrom.
2. etasje	86	86	0	Gang, badesrom og stue/spisestue/kjøkken.	Ingen.
Loft	33	33	0	Stue.	Ingen.
U. etasje	84	73	11	Vindfang, stue/sovealkove, kjøkken, badesrom, vaskerom, wc, gang, badesrom 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, badesrom, badesrom, 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 grunnmursplatt på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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 bortledning 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 utført og kledd med plater.	
Det gjøres spesielt oppmerksom på at teglstein ikke er et egnet materiale for grunnmurer på grunn av dens vannoppsugningssevne.	

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 oppført 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 utført 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 utført 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/dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings 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 rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	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 karmen, 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/fiss/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 oppbygging. Man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre 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 ivarettatt.	

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 konstruksjonsavvik i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utlirekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.12 Takteking

Type teking	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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige takteking.	
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 heiningssavvik/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 lldsted/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/lldsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, 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 sisterner? Ja

Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? 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 fordelskap?	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	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmpumpe 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
Varmpumpe (luft-luft) vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.28 Varmtvannsbereider

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

6.29 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	
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	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.	
Fallforhold tilfredsstillende 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 rørforinger 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 sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	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 ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tiluft ved dørtersekl.	

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 tilfredsstillende 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 rørforinger 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 sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	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 ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilfredsstillende tiluft 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 rørforinger 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 sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	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 ventiler	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 rørforinger 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 sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	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 ventiler	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 byggear?	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 tilfredsstillende 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 rørforinger 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 systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	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 (hullrom) 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 rørforinger 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 sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-I
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 fuktsek/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 Kryp kjeller

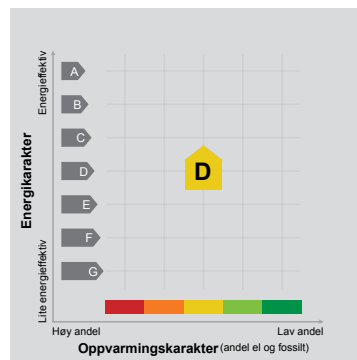
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.39 Vannbåren varme

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

ENERGIATTEST

Adresse	Tyholtveien 55
Postnummer	7052
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	76
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggsnummer	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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

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

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/>.

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

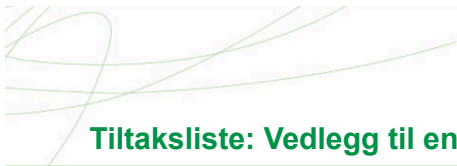
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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.

På www.enova.no/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.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Heimdal	
Oppdragsnr.	
1250013	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hilde Merete Bygland	Torstein S Ekseth
Gateadresse	
Tyhotveien 55	
Poststed	Postnr
Trondheim	7052
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	8244699

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: HMB, TSE

Document reference: 1250013

Kjenner du til om det er/er har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekkjer, lekkasje, røte, lukt eller soppdannelse?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen av våtrommene er bygd uten innbygd fall i gulv. 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/vårom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Soverom i 2. etg. ble bygget om til bad i 2003 - snekring / støping / flislegging utført av nåværende huseier - el-arbeider Ranum elektro - rørløkker/rørløgger Terje Hågensen a/s - ikke meldepliktig, hovedrom til hovedrom. Gamlebad i 2. etg. ble revet (2004) og lagt inn som tilleggsalst til nytt kjøkken i 2. etg. - ikke meldepliktig, hoveddel til hoveddel. Etablering av nytt bad og oppussing av kjøkken i ulieinveiding vest i sokkel i 2007 - snekring / støping og flislegging utført av nåværende huseier - el-arbeider Ranum elektro - rørløkker/rørløgger Odd Solli. Badet i bakkant av kjøkkenet i sokkel vest er ikke meldepliktig - hoveddel til hoveddel. Hele sokkeletasjen er bygget om og godkjent i 1996/1997 som utleietareal / boligrom (hoveddel) unntatt boden i sokkelen under pålygget. To bad i 2. etg. i garasje etablert i 2007/2008. Hyllar i 2. etg. på garasje forstyk bygget i 2024 - ikke godkjent pga. lakkehyde 210 cm. Søknad trukket av nåværende huseier. Snekring / støping / flislegging og rørløggerarbeid i garasjen utført av huseier og rørløgger Odd Solli. Betonggulv i sokkel til hus delvis misset opp i 1997 - lagt ned flere og nye avløpsrør og vanninstallert til to bad i sokkel, to kjøkken og vaskerom i sokkel - arbeidet utført av rørløgger Odd Solli og nåværende huseier - el-arbeider Ranum elektro. Kjøkken i 1. etg. ble ombygd fra kjøkken til vaskerom i bad i 2015 - snekring, støping og flislegging utført av huseier - el-arbeider Ranum elektro Odd Solli - ombygging fra kjøkken til vaskerom/bad er ikke meldepliktig, hovedrom til hovedrom. Felles vaskerom for utleietarene i sokkel ble pusset opp i 2015 - snekring, støping og flislegging utført av huseier - el-arbeider Ranum elektro - rørløkker/rørløgger Odd Solli i nåværende huseier - vaskerommet er bygget i 1996/1997 - wc ble installert på vaskerommet i sokkel i 2015. Bad for utleietaker øst i sokkel ble revet og delvis gjenoppbygd i 2016 - ikke fullført - snekring, støping og flislegging utført av huseier - el-arbeider Ranum elektro - rørløkker/rørløgger Odd Solli i nåværende huseier - badet er bygget i 1996/1997.

Arbeid utført av

Rørløgger Terje Hågensen - rørløgger Odd Solli - Trondheim VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nye plastsluk montert på alle vårom, membran på gulv og vegger. Vedr byggemelding, se pkt 2.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

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 bygget. Garasjen har vært tilkoblet vann og avløp tilhørende huset og vannforbrukt har blitt registrert av vannmåler i huset. Hyblene over garasje har ikke vært udele siste årene og vanninstallert for tre tiden fra kjøkkenet garasjen med hovedkran i huset. Nytt vanninstallert og avløpsrør lagt inn i huset fra Tjølløveien i 2020 utført av entreprenør for Trondheim kommune i forbindelse med oppgradering av Tjølløveien. Vann og avløp har fungert godt i nåværende huseiers eie. Liten drypp-lekkasje i avløp under vask på bad og kjøkken i sokkel vest er utbedret av huseier. Trondheim VVS flyttet rør til vanninntak i sokkel i forbindelse med oppussing av våtrommene i sokkel (2016).

Arbeid utført av

Rørløgger Terje Hågensen, rørløgger Odd Solli, rørløgger Trondheim VVS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er fra 1927. Fukt i kjellermuren og betonggulv uten fuktspørre da nåværende eier overtok huset i 1995. Ny drenering til huset ble utført i 1997 av huseier og rørløgger Odd Solli. Det ble nedlagt nye drensrør i pukkgrøft med filterdug rundt pukken. Grunnmurs-plater (Isola) ble etablert mellom utvendig mur og fylmasser. Det ble også etablert plast fuktspørre over gammel betonggulv i sokkel, før 5 cm isolasjonsoppfylling, armeringsnett og ny plast ble tilført som nytt betonggulv, etter hvert som sokkelen ble gjenoppbygd pålepande år. Ikke merket fukt i sokkel/kjeller etter disse tiltakene. Rommene i sokkelen fremstår som gode boliger. Takstmann fikk utslag for fukt på et punkt i sokkel under ved kjellertrapp i sokkel i overgangen betonggulv i murvegg. Dette skyldes trolig at det på dette punktet er løst et 110 mm avløpsrør i betonggulvet ut gjennom murvegg og den utvendige isola grunnmursplaten / fuktskjeringen på utsiden av muren - videre til garasje. Hullet i grunnmursplaten utvendig mur er løst årsak til fukttrekk i muren rundt dette punktet på ca. 1 km. Dette kan trolig utbedres ved at det graves ned til punktet og at bedre tetting rundt rørgjennomføringer utføres. Takstmann kommenterer at det er brukt plast i stedet for papp som innvendig diffusjonspørre på innførte vegger i sokkel. Da disse arbeidene ble gjennomført på slutten av 1990 tallet, var det en diskusjon i fagmiljøet om det burde brukes plast eller papp som diffusjonspørre i kjeller/sokkel. Nåværende huseier valgte å legge bygningspapp direkte mot innsiden av muren - bindingsverk for innføret 3" vegg og plast på innsiden av 75mm glava/Rockwool.

Kjenner du til om det er har vært uttetter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pipe oppgradert med stålrør, og ldsteder i 2.etg og loft ble remontert av Mørepipe a/s i 2024 - ikke pålegg om dette, men gjennomført etter anbefaling fra feier. God trekk i pipe. Ferdigstelt 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 teglstein fra loftet og opp til topp pipe. Tidligere pålegg fra brann- og redningstjenesten om at innbyggj side på pipe med treverk på bad til utelieelighet øst i sokkel er gjennomført og rettel opp ved oppbyggingen av nytt bad i 2017. Det ble stept lecanum 50 cm ut fra pipen for å rette opp forholdet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk utvendig på teglstein-mur ved stuevindu vest til utelieelighet i sokkel vest. Har ikke endret seg de årene huset har eid eiendommen. Utbedret i 2025 - vedt å kun være sprekk i murpussen. Opprinnelige skjevhet i gulv i 2. etg. (2003/2004) og loft (1996) er rettet opp ved at gamle gulv ble revet og nye gulvsått 2"x4" lasket på de gamle. Lære ble fjernet mellom gulvsåttene på loftet og i 2. etg. og isolasjon Glava / Rockwool lagt i åslagene - før sponngulv ble limt og skuddet på de nyopprettede gulvsåttene. I 1. etg. i huset er gulvet rettet opp med avtrekksramme og step. Nye gulv etablert i kjeller ved at fuktspørre, 5 cm isopor/isolasjon, armeringsnett og ny støp ble etablert. Liten skjevhet på original innvegg 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-kun målbart. Litt sprekkdannelse i betonggulv i garasje - ingen videreutvikling senere år.

9 Kjenner du til om det er har vært soppråtteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved overtagelse av boligen i 1995 var det fukt i gulv og murer i sokkel, samt noe sop- og råte-skader på gamle lettegger i sokkel. Skadet treverk i kjelleren ble i sin helhet revet og ny drenering etablert i 1997. Sokkelen ble oppbygd på nytt i pålepende år. Gulv i sokkel delvis slått opp og flere nye avlepersør og vannrør ble etablert - før fuktspørre - isopor/isolasjon, armeringsnett og ny gulvsått ble etablert i gulvet. Etter nevnte tiltak har kjelleren fremstått som tørr. 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 iflg. Enova).

10 Kjenner du til om det er har vært skjevgger i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ranum elektro har utført arbeid på eiendommen siden 1995 inkl. full utbygging av elanlegg i hovedhus 1996/2004 og nytt sikringskapp/elanlegg i garasje i 2007. 4 nye malere byttet i 2017 av Trondheim energi / Tensio.

Arbeid utført av

Ranum elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

14 Kjenner du til om uaglærte har utført som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nåværende huset er uaglært. Viser til punkter ovenfor. Nåværende huset har bygget påbygg på husets østside i 1997 - både utvendige og innvendige snekkerarbeider - sløping og flislegging. Alle arbeider forøvrig innvendig i huset, utvendig og innvendig på garasje i perioden 1995 - 2025, som ikke er elektriker-arbeid - er utført av huset. Garasjen er i sin helhet bygget av huset i perioden 1999 - 2008, både utvendig og innvendig - foruten elektrikerarbeid. Noe tømrerarbeid i garasje er også utført av huset. Ombygging av tak og innsetting av takvinduer på huset (1996/1997) er utført av huset. Nesten alle husets vegger innendørs - ytervegger og innvegger - er foret ut med 2"x2" med isolasjon og plater, for å rette opp noen skjevhet, samt for å få plass til etablering av nytt skult-elanlegg i huset.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Fagsnekker Robert Hilstad har utført utvendig etterisolering av huset, ny bordkledning, bytte av vinduer og bygging av tre terrasser. Garasjen er i sin helhet bygget av huseier, unntatt elektrikerarbeider. Utvendig tretrapp fra 2. etg på terrasse er bygget av huseier. Påbygg på huset er bygget av huseier. Ombygging av tak på huset fra kaldloft til varmløft med ny raftekasse, takvinduer, takrenner og nedløp er bygget av huseier.
Arbeid utført av Fagsnekkeren Robert Hilstad

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse 2 stk. hybler i sokkel. Hybelleilighet vest er utleid pr. i dag. Nye tegninger for sokkel øst ble innlevert Byggesakskontoret, Trondheim kommune februar 2025 - hvor oppholdsrommet i sokkel øst er meldt inn som egen hybel /soverom - hoveddel til hoveddel. Avdeling øst i sokkel er for tiden under oppussing - nytt bad er delvis utført - flislegging av gulv og innredning gjenstår. Nytt felles vaskerom med separat toalett for sokkel pusset opp i 2015.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ 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 lager de siste årene. Utleieenhet øst kan fungere som et 4. soverom for hovedleiligheten med eget bad og wc. Det samme gjelder for utleieenhet vest, som kan fungere som et 5. soverom med eget bad og wc.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Sokkel som tidligere beskrevet. Loft byggemeldt og godkjent som boligareal med 3 soverom og en bod i 1996/1997 - ombygd i 2012 til loftstue - ikke meldepliktig (hovedrom til hovedrom). Det er i 2025 godkjent bruksendring av også bod på loftet - slik at opprinnelig bod på loftet også inngår som boligareal i det som kommunen beskriver som en "loftstue med gode kvaliteter". 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.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Det foreligger godkjente fasadeendringer på garasje fra Trondheim kommune v/ Byggesakskontoret av 4.6.2025. Anmodning om ferdigattest for garasje er innsendt og ventes mottatt innen kort tid.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Utført av Odin Vedlikehold a/s, Ranheimsveien 206, 7054 Ranheim v/ Svein Erik Nyseter - godkjente målinger.

21.1 Radonmåling
År 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.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Fasadeendringer for garasje godkjent av byggesakskontoret i mai 2025. Anmodning om ferdigattest er nå innsendt og forventes å foreligge innen kort tid.

Initialer selger: HMB, TSE

4

Document reference: 1250013

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse Huset er etterisolert både utvendig (75mm) og store deler innvendig (50 mm), samt i to av etasjeskilleme 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 denne eiendommen - mange hus i området har verneklasse C. Det kan derfor være mulig å rive/ bygge om boligen dersom ny eier skulle ønske dette. Det kan også være mulig å fædele tomt fra eiendommen (for eksempel ved at eiendommens garasje rives og evt. ny garasje bygges i sammenheng med eiendommen under husets veranda på sørsiden).

Initialer selger: HMB, TSE

5

Document reference: 1250013

Tilleggs kommentar

Boligen har Enova energimerking klasse D.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt utfullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidom
- 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).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Initialer selger: HMB, TSE

6

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Bygland	a85bfbf7b66acfe1a9b13d b7fbaa0a4e45ecc39b	12.06.2025 14:07:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Ekseth	d2a68d20302bc3e21338 9bec6bb7b4939b990987	12.06.2025 12:49:29 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Document reference: 1250013

Document reference: 1250013

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	
Lademoen stasjon Linje R60, R70	24 min	
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min	
St. Olavs gate Linje 9	9 min	
Trondheim Værnes	28 min	

Skoler

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

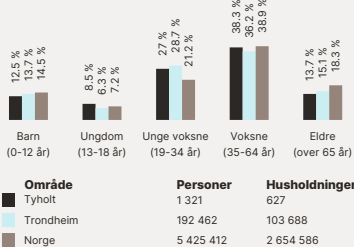


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Støynivået
Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

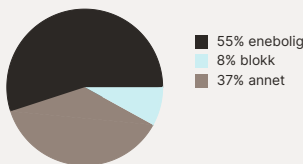


Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

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

Boligmasse



«Kjempekoselig, rolig og sentralt»

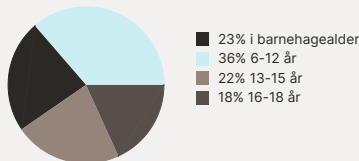
Sitat fra en lokalkjent



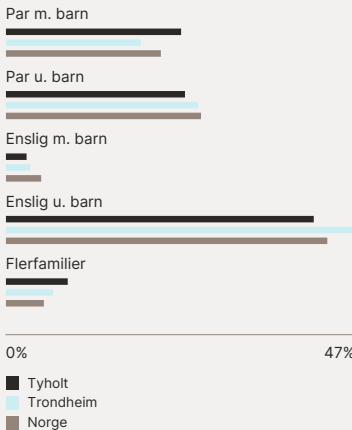
Varer/Tjenester

Valentinlyst Senter	17 min	
Vitusapotek Rosenborg	8 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

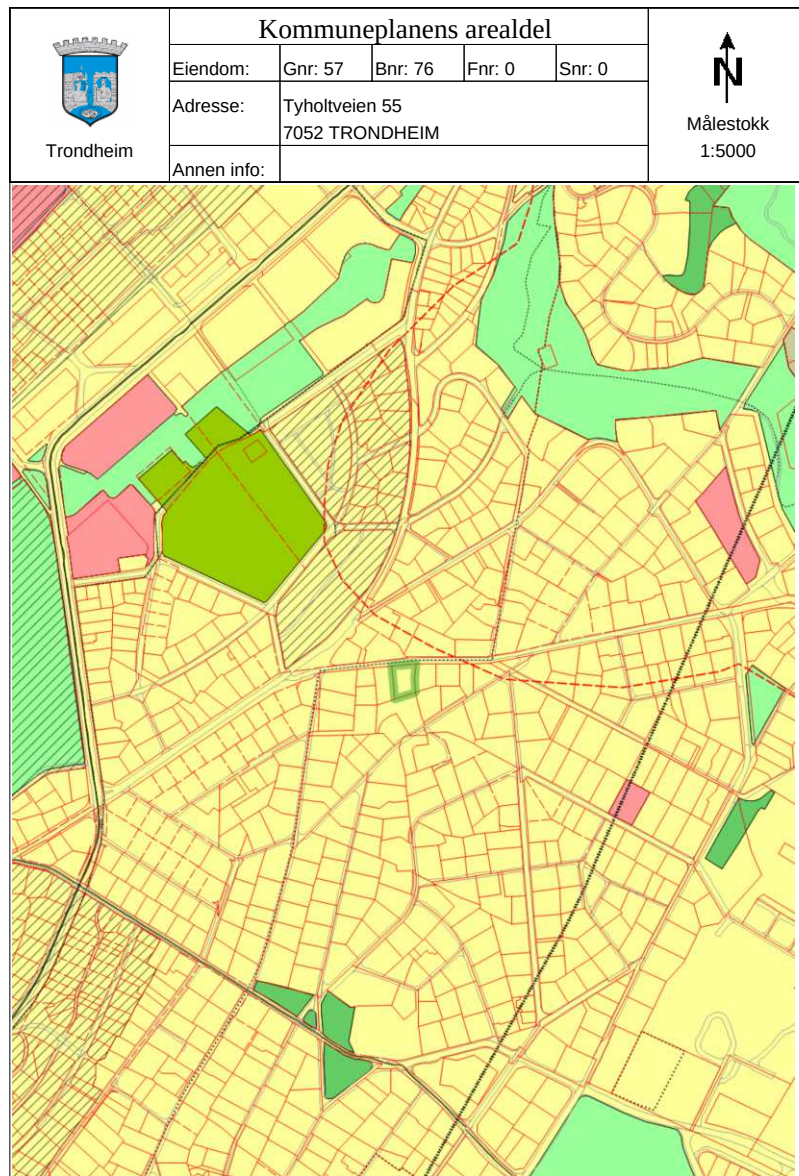


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





20.01.2025 09:21:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

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

20.01.2025 09:21:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



20.01.2025 09:21:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

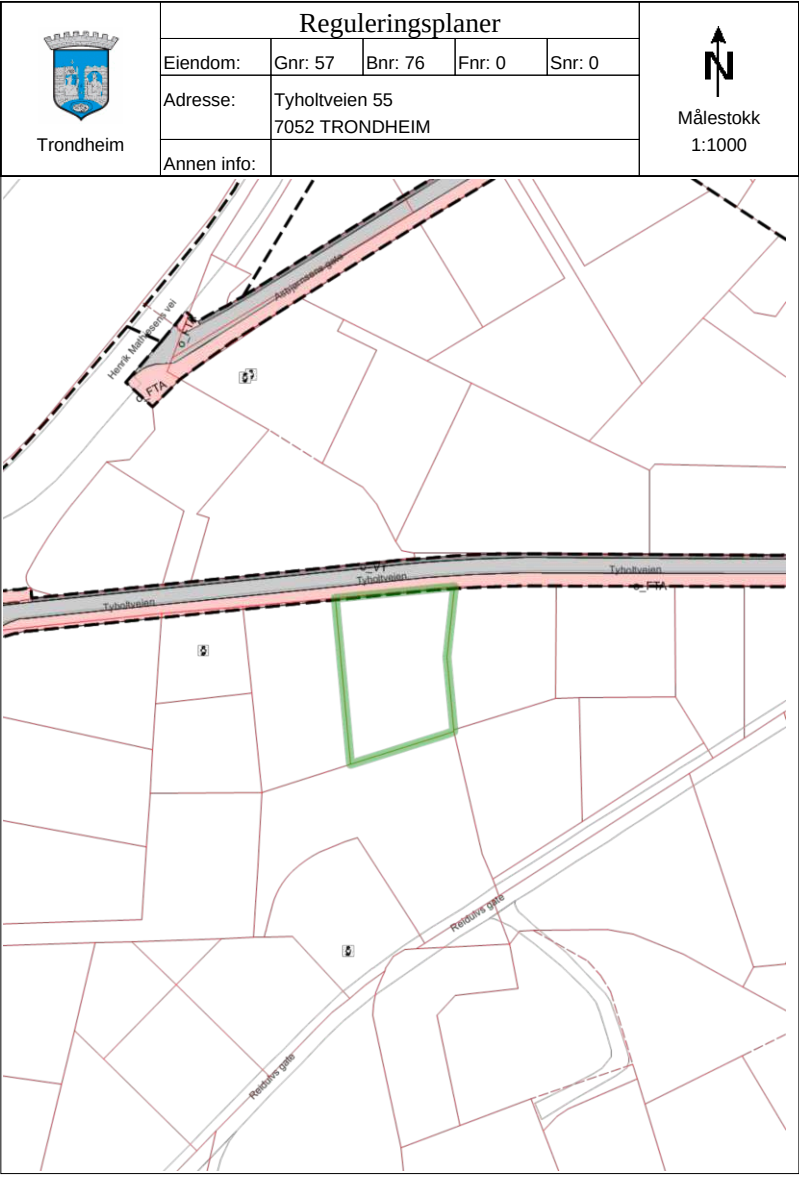
Side 1 av 2

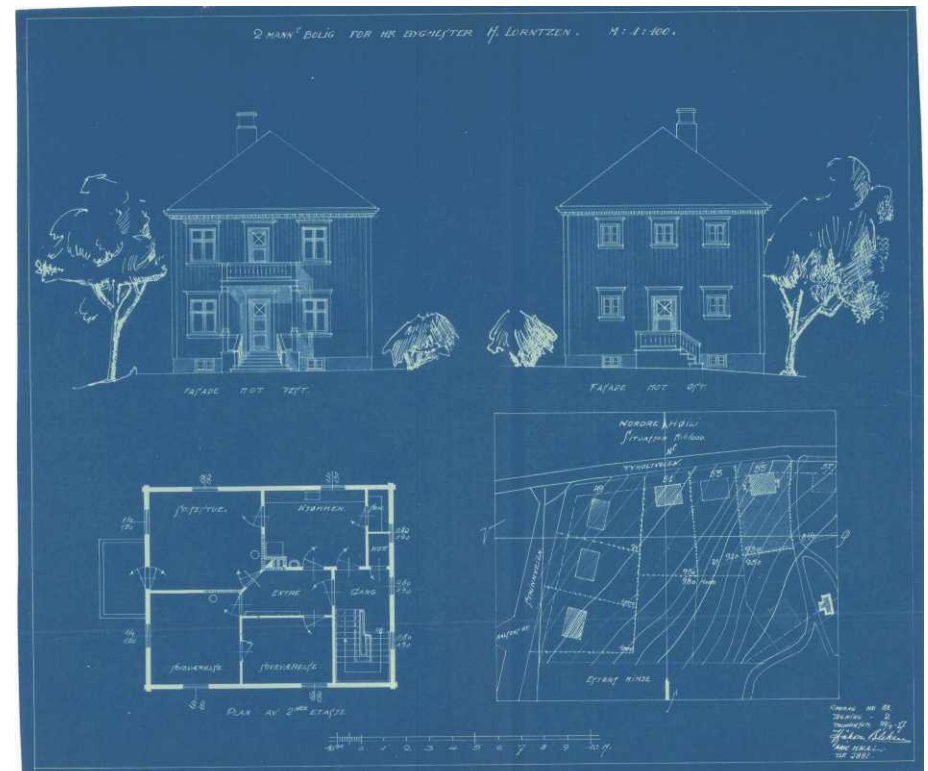
Tegnforklaring

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

20.01.2025 09:21:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2







TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-25/81623-4

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-25/81623

Dato
04.06.2025

Side 2

Torstein Schjølberg Ekseth

Tyholtveien 55
7052 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Erlend Stav

Saksnummer
BYGG-25/81623
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.06.2025

Tyholtveien 55, godkjent bruks- og fasadeendringer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 57/76/0/0
Bygningsnummer: 182219274, 21016349
Ansvarlig søker: Torstein Schjølberg Ekseth
Innsender: TAKST-FORUM TRØNDELAS AS
Tiltakshaver: Torstein Schjølberg Ekseth

VEDTAK

Byggesakskontoret gir tillatelse til det omsøkte tiltaket.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Stav
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TAKST-FORUM TRØNDELAS AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 21.03.2025.

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

Byggesakskontoret understreker at oppfyllelse av nødvendige tekniske og funksjonelle krav ved prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar.

Søknaden gjelder:

- Fasadeendring på bolig og garasje
- Bruksendring av areal i loftsetasjen fra bod til loftsstue

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025.

Eiendommen er vist som *byggesone 3* og *hensynssone kulturmiljø*.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r0306 – Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler*, med ikrafttredelsesdato 12.06.1914. Byggesakskontoret forstår reguleringsplanen slik at eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Privatrettslige forhold

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

Naboer

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

Det er innhentet skriftlig samtykke fra hjemmelshaverne til naboeiendommen *Tyholtveien 57*, gnr/bnr 57/92 for de omsøkte fasadeendringene på garasjen som ligger mindre enn 4,0 meter fra felles eiendomsgrænse.

Byggeprosjektet

Det søkes om godkjenning av allerede gjennomførte tiltak som berører både bolighuset og garasjen på eiendommen.

Garasjen endres ved at det skiftes vinduer og port på nordfasaden, settes inn nye vinduer i vegg og tak på øst- og vestfasaden og settes inn et nytt vindu og flyttes på en dør på sørfasaden.

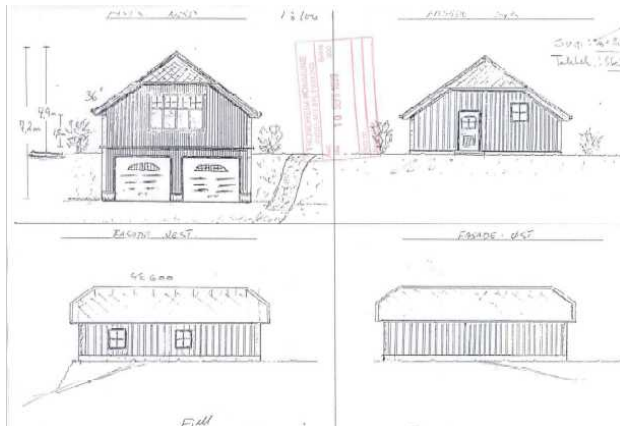
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

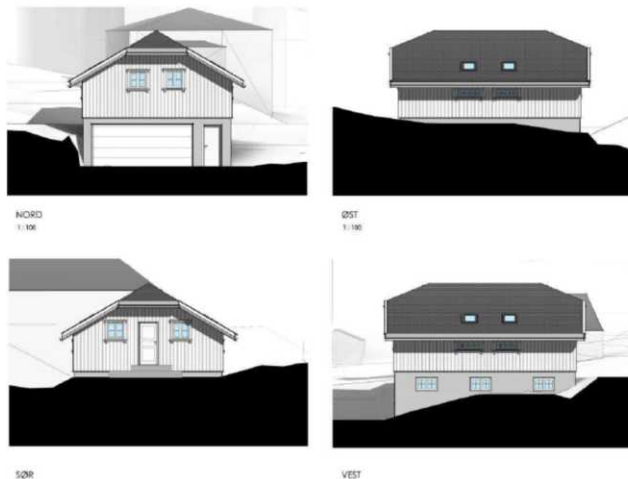
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Dokumentnr.: BYGG-25/81623-4



Figur 1. Godkjente fasader - garasje.

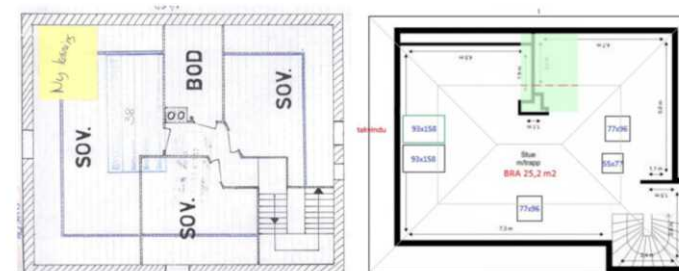


Figur 2. Omsøkt fasadeløsning - garasje.

Det fremgår av tegningene at terrenget langs garasjens vestfasade er senket men vi ligger til grunn at denne endringen er omfattet av unntaket for kravet om søknadsplikt i byggesaksforskriften (SAK19) § 4-1, bokstav f.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige motforestillinger til den omsøkte fasadeendringen på garasjen. Bygningen er av nyere dato og har ingen antikvarisk verdi. Videre ser vi at det foreligger et skriftlig samtykke til fasadeendringen fra den nabo som formodentlig ville kunne blitt berørt av de nye vinduene i garasjens østfasade.

I boligen søkes det om bruksendring ved at en bod i loftetasjen inngår i etablert loftsstue.



Figur 3. T.v. sist godkjent løsning - loft. T.h. omsøkt løsning - loft.

Bruksendringen fremstår som uproblematisk og vi registrerer at den samlede endringen på loftsetasjen legger til rette for en loftsstue med gode kvaliteter.

Det søkes også om fasadeendringer på bolighuset. Fasadeendringene er i form av et nytt vindu i takfasade mot vest og ved montering av en trapp fra terreng og opp til balkong i 2. etasje på byggets sørfasade.



Figur 4. Utsnitt fra skråfoto 2024, hentet fra kommunens avanserte kartløsning. Nytt vindu og trapp markert med blå sirkel.

Selv om eiendommen ligger innenfor en hensynssone *kulturmiljø* i KPA er ikke boligen i seg selv vurdert å inneha særlige antikvariske- eller arkitektoniske kvaliteter iht. Byantikvarens «ABC – klassifisering».

Byggesakskontoret vurderer at innsettingen av ytterligere ett takvindu er uproblematisk.

Rent arkitektonisk fremstår den etablerte trappeløsningen som mindre heldig og vi tillater oss å påpeke at det normalt vil være en bedre løsning å plassere lengre, utvendige, trappeløp parallelt med bygningskroppen fremfor vinkelrett på fasaden. Ettersom eiendommen er forholdsvis stor og trappa er plassert slik på bygget at den er lite synlig for omgivelsene vurderer vi likevel at de gjennomførte tiltakene har liten innvirkning på bygningsmiljøet eiendommen inngår i og at fasadeendringen må anses som akseptabel.

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

Plassering og høydefastsettelse

Vi godkjenner tiltakets plassering og høyde, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

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

Ansvarsrett

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

Byggesakskontoret godkjenner at Torstein Schjølberg Ekseth påtar seg ansvarsrett som selvbygger for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, alle fag, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig som utførende, alle fag, tiltaksklasse 1

Ekseth har sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-8 Fasadeendring innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø og/eller for bygning med antikvarisk klassifikasjon

§ 3-7-9 Varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift - areal inntil 50 m²

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

Tilsyn

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

Vilkår for tillatelsen

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Vår saksbehandler
Ragnar Tessem

Vår ref.
96/34533
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
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

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

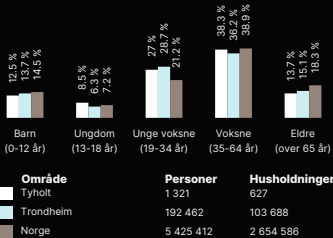


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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



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

Notater

Notater

Notater

Notater

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.



Rett skal være rett. For alle.

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



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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 oppfordre 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

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 Kontanter 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)

