PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

KYVANNSVEGEN 40B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260102

Selger 1 navn
Kjersti Skoglund

Gateadresse
Kyvannsvegen 40B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7025

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6865399

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260102

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulig noen spiker som gikk gjennom tekkingen av taket som gjorde at det var små lekkasjer på undertak men er gjort forbedringer. Vært kondens på råloftet men gjort forbedringer i 2026. Satt inn ny luftehatt og utbedret generell lufting.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av flere stikk og lysbryter. Nytt sikringsskap. Forskjellig jobb på det elektriske anlegget rundt om i huset.

Arbeid utført av: Vintervoll,Aalmo,elektrikerservice

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, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hatt el anlegg kontroll i 2023.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Henger på garasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

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, kun av faglært

Beskrivelse: Skifting av tak.

Arbeid utført av: Byggmester Indergaard og nypan.

Document reference: 114260102

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel i førsteetasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 114260102

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 ihht vilkår.

Document reference: 114260102

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Skoglund	0985ce00c8df63d611604 7f210436c1c57e4e902	14.05.2026 21:22:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260102

- 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://doc.ingroupe.com/developer

Kyvannsvegen 40B
7025 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1960
Hovedbygg BRA:	156 m^2
Hovedbygg BRA-i:	156 m^2
Sum alle bygg BRA:	180 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	156 m^2
Rapportdato:	8.4.2026 (Gyldig til 8.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	16	1	3

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Kyvannsvegen 40B
7025 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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

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.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41318

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det er fortsatt noen eldre deler av det elektriske anlegget som har kabler inn til sikringsskap fra byggeår. Når det er eldre deler av elektrisk anlegg, anbefales på generelt grunnlag å få utført en el-kontroll av lokalt el-tilsyn.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Sokkel - Fukt	TG-3 er gitt da fuktsøk i baderomsplater i våtsone viser høy grad av fuktinnhold.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt for de målinger som er gjort på fritt eksponerte murvegger.
Rom under terreng	TG-2 er gitt på bakgrunn av de fuktmålinger og resultater som er gjort.
Vinduer og dører: Vinduer i sokkel	TG-2 på grunn av slitasje og alder.
Yttervegger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder og slitasje på panel og etternitplater.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 er gitt på bakgrunn av merker etter fukt og delvis noe råte i undertak.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2 er gitt på bakgrunn av at enkelte sider på teglsteinspipe er innkledd.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på deler av avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av at det er eldre kobberrør på deler av anlegget.
Våtrom - Overflater	TG-2 er gitt da det er avvik fra dagens krav til fall på baderomsgulvet.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn alder på membran/tettsjikt. Og at det ikke er montert bunnlist under baderomsplater.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt på grunn av manglende drensåpning til innebygd sisterne.
Våtrom - Ventilasjon	TG-2 for manglende mekanisk eller elektrisk vifte til baderommet.
Våtrom: Sokkel - Overflater	TG-2 er på grunn av fallforhold på baderomsgulvet.
Våtrom: Sokkel - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på feil utførsel, og at membran og sluk har passert sin forventede levetid. Det er ukjent bruk av membran
Våtrom: Sokkel - Ventilasjon	TG-2 er gitt da det ikke er etablert forsert eller elektriske vifte for baderommet.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Garasje	TG-2 er gitt for sprukket takstein og slitasje på garasjen.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU da grunnmur er dekket både på innsiden og utsiden.
Kjøkken: Sokkel - Overflater og innredning	TG-IU er gitt da kjøkkenet ikke har funksjonalitet på befaringen.
Kjøkken: Sokkel - Avtrekk	TG-IU er gitt da det ikke er tilkobling for strøm på vifte, og kjøkkenet er i benyttet av dagens eiere.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Entre er utvidet til eksisterende inngangsparti. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på dette. Toalettrommet er innlemmet i baderommet.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er en bratt kjellertrapp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.1.1970

Rapportdato
8.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kjersti Skoglund**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Kyvannsvegen 40B, 7025 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **103** Bruksnr: **261** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1960**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig bygget i 1960, med garasje.
Det er støpt gulv mot grunn og grunnmur av eldre betong.
Etasjeskille i trebjelkelag.
Saltakkonstruksjon som er tekket med takstein.
Vinduer med 2 - lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	156	156	0	0	4
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	**180**	**156**	**24**	**0**	**4**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**71**	**71** Romfordeling: Entre/gang, kontor, stue, kjøkken, soverom, bad og bod	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**85**	**85** Romfordeling: Entre, gang, bad, 3 soverom, stue, spisestue og kjøkken.	**0**	**0**	**4**
Totalt m²	**156**	**156**	**0**	**0**	**4**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**24**	**0**	**24** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**24**	**0**	**24**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er drenert rundt hus og garasje i 2020.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Det er var på byggetidspunktet ikke vanlig med fuktsperre i gulv eller under grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, en utskifting av drenering nærmer seg.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Det er grunnmur med kjeller.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Det er støpt grunnmur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Grunnmur på utsiden er dekket med eternittplater. Det er derfor ikke foretatt inspeksjon av grunnmur.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Sokkel er delvis innredet.

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er foretatt fuktkontroll på fritt eksponerte murvegger i kjeller. De innvendig påforede delene av kjelleren er ikke under terrengnivå utvendig, og utgjør boligens sokkeletasje.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Det er forhøyde verdier på nedre del av og i gulv, tyder på kapillært opptrekk.

Dagens eier har avfuktere stående i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåke tilstand.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er balkong med utgang fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkong er bygget etter byggeår, men det er ikke oppgitt når denne er satt opp. Balkong er utført i impregnert trevirke.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 Vinduer og dører: Vinduer i 1 etasje

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i 1 etasje er byttet i 2016, vindu og terrassedør ble byttet i 2006.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

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

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.6 Vinduer og dører: Vinduer i sokkel

Beskrivelse
Kjellervindu med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

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

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
De mindre kjellervinduene får TG-2 på grunn av alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av disse vinduene må påregens.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Eternitt

Det er stående malt kledning og eternittplater på boligen.

Grunnmurens sokkeldel er utvendig kledd med eternittplater. Platene fremstår med normal aldring og værslitasje ut fra alder. Eternittplater fra eldre byggeperioder kan inneholde asbest, og det må derfor utvises forsiktighet ved bearbeiding, skade eller demontering. Eventuelle arbeider som medfører inngrep i platene bør utføres av godkjent foretak med kompetanse på håndtering av asbestholdige materialer.

Det er ikke registrert vesentlige skader eller deformasjoner ved platene på befaringsdagen, men aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes over tid. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder, materiale og risiko knyttet til fremtidig vedlikehold og håndtering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er malt og byttet noe panel, samt noe nytt panel på utbygget entre.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er lite lufting av panelet på boligen.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overlfatebehandling og utbytting av enkelte panel kan ikke utelukkes.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-1**

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak

Det er saltakkonstruksjon.

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldloft med tilgang til loftet gjennom luke i taket med stige.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Det er anbefales å lage lufting ved raft, da det i dag er lagt isolasjon helt ut til raften og det er derfor ikke god nok lufting.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Det har tidligere vært en lekasje på loftet mot garasjen over soverom. Noe råte og misfarging i dette området.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er i 2026 etablert forbedret ventilering av loftskonstruksjonen. I den forbindelse er isolasjon ved raftkasse delvis fjernet for å bedre luftgjennomstrømningen og redusere risikoen for fukt- og kondensproblematikk.

Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater på loftet. Forholdet vurderes å kunne være forårsaket av tidligere lekkasje og/eller kondensering i konstruksjonen. Det opplyses at det er utført utbedringstiltak i 2026 knyttet til disse forholdene.

Det har tidligere vært registrert en mindre lekkasje ved undertaket. Forholdet opplyses å være utbedret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk loftet og tilstanden.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Huset har saltakkonstruksjon.	
Type tekking	Takstein
Taket er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt nytt tak i 2017.	

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Det er teglsteinspipe fra byggeår.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Det er montert vedovn i sokkel og vedovn i 1 etasje.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-2**

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.
Det er ikke påvist avvik utover dette på pipe.
I kjeller er deler av pipe kledd med malte MDF plater og kjøkken 1 etasje er satt inn mot pipevange, noe som gjør at dette ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

6.12 Kjøkken: 1 etasje

Overflater og innredning

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

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er montert komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er montert mekanisk avtrekk over kokesonen som går ut yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.13 Kjøkken: Sokkel

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-IU**
Det er anlagt kjøkken i sokkel, kjøkkenet er i dag ikke i bruk. Det er ikke lagt frem strøm til kjøkkenet. Kjøkkenet er derfor ikke vurdert som et fullverdig kjøkken på befaringen. Tilstandsgrad er derfor ikke satt på kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg. Det er ikke tilkoblet strøm og er derfor ikke vurdert.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-IU**
Det er avtrekk ut til yttervegg, men vifte er ikke tilkoblet strøm.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Entre er utvidet til eksisterende inngangsparti. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på dette. Toalettrommet er innlemmet i baderommet.	
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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Det er en bratt kjellertrapp.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er avløpsrør av plast og støpjern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjennomført arbeider på avløp ifbm oppussing av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2
Nye deler er tilkoblet gamle deler av avløp, og er gitt TG-2 på bakgrunn av de eldste delene av avløpsrør i huset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Det er vannrør av kobber og rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider på vannrør ifbm oppussing i 2016.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Nye deler av vannrør er tilkoblet eldre deler av kobberrør, de nye delene av rør i rør system fremstår i god stand. Det er gitt TG-2 på bakgrunn av tilkobling av nye deler på de eldre kobberrørene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Det er sikringsskap i kjeller, 1 stk for hoveddel og 1 skap for kjellerdel. Det er automatsikringer i begge skapene.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er byttet innmat på sikringsskap og deler av det elektriske anlegget ifbm oppussing i 2016.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget.

6.18 Varmesentral: Varmepumpe 1 etasje.

Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert varmepumpe i 1 etasje på stue/spisestue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er montert i 2016.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke kjent om det er utført service på varmepumpe.

Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Det anbefales å gjennomfør service på varmepumpe jevnlig.	

6.19 Varmesentral: Sokkel

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i kjellerstue.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er montert i 2021.	

Når var siste service på anlegget?
Det er ikke kjent om det er utført service på varmepumpe.

Totalvurdering av varmesentral	TG-1
Det anbefales å gjennomfør service på varmepumpe jevnlig.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2014

Størrelse
200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

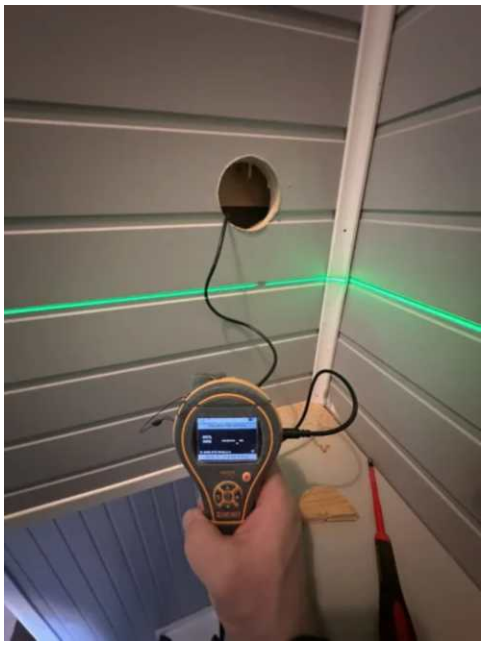
6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon av boligen og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.22 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er flis på gulv, baderomsplater på vegg og malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet er pusset opp og slått sammen med toalettrommet. Det er ikke kjent når dette er gjort.

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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart

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

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

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, dusjhjørne med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke åpning ihht våtromsnormen på minimum 10 mm høy og 50 - 100 mm langt

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra baderommet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i trappeløp.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.23 Våtrom: Sokkel





Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er flis på gulv og baderomsplater på vegg. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ja det er foretatt en overflateoppussing av gulv og baderomsplater.

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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Det er registrert lokalt fallavvik i dusjsonen, samt ujevnheter i gulvoverflaten. Forholdet medfører at vann blir stående på gulvet og ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Mangelfull avrenning gir økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, og kan over tid bidra til økt risiko for fuktskader og slitasje. Utbedring av fallforhold anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern

Det er et eldre støpjernssluk, som har passert sin forventede levetid.

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

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

Våtrommet har eldre tettesjikt og overflater, og restlevetiden på konstruksjonen vurderes som usikker med bakgrunn i alder og utførelse. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av alder på tettesjiktet og den økte risikoen for lekkasjer og fuktskader som dette medfører.

Det er registrert sluk uten klemring. Denne utførelsen gir økt risiko for utettheter og lekkasjer ved overgang mellom gulvbelegg/membran og sluk. Videre er det ikke montert bunnlist under baderomsplatene i våtsonen, noe som avviker fra gjeldende monteringsanvisninger og kan øke risikoen for fuktinntrengning i nedre del av veggkonstruksjonen.

Det er ukjent og ikke dokumentert om det er etablert membran på baderomsgulvet. Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygning medfører usikkerhet rundt konstruksjonens tetthet og funksjon over tid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales nærmere kontroll og vurdering av våtrommets oppbygning utført av fagkyndig våtromsentreprenør. Med bakgrunn i alder, ukjent membranløsning og registrerte avvik ved sluk og veggavslutninger, bør det påregnes oppgradering/renovering av våtrommet for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Sluk uten klemring anbefales utbedret i forbindelse med rehabilitering av våtrommet, slik at det etableres en godkjent og tett overgang mellom membran/tettesjikt og sluk. Videre anbefales etablering av korrekt avslutning med bunnlist under baderomsplatene i våtsoner for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

Det anbefales også å etablere dokumentert membranløsning i henhold til gjeldende krav og monteringsanvisninger ved fremtidig oppgradering av baderommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dusjnisje med forheng, toalett og servantskap med servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra baderommet.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	**TG-3**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktsøk i baderomsplater og overflatesøk.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt

Baderomsplater i våtsone må byttes, det bør etableres bunnlist på våtromsplater for å unngå at plater trekker vann fra bunnen.

Kostnadsestimat fukt	**100 000 - 200 000**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2.

6.24 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er oppført ca. 1983 og er fundamentert med støpt ringmur og betongplate på grunn. Konstruksjonen vurderes å være utført etter byggeskikken fra oppføringstiden. Det må påregnes aldersrelatert slitasje og behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Yttervegger er utført med stående trekledning. Kledningen har synlig aldrings- og værslitasje, og det må påregnes løpende vedlikehold for å opprettholde konstruksjonens levetid og beskyttelse mot fuktpåvirkning.

Taket er tekket med takstein. Det er registrert betydelig aldersslitasje på taktekkingen, samt mosegroing og flere knekte/skadde takstein. Skadene medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktpåvirkning i undertak og takkonstruksjon. Utskifting av skadde takstein og nærmere kontroll av takkonstruksjonen anbefales. Med tanke på alder og registrert tilstand må det påregnes vedlikehold og eventuelt større utbedringer av tekkingen på sikt.

Oppsummering **TG-2**

TG-2 på garasje for aldersslitasje

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

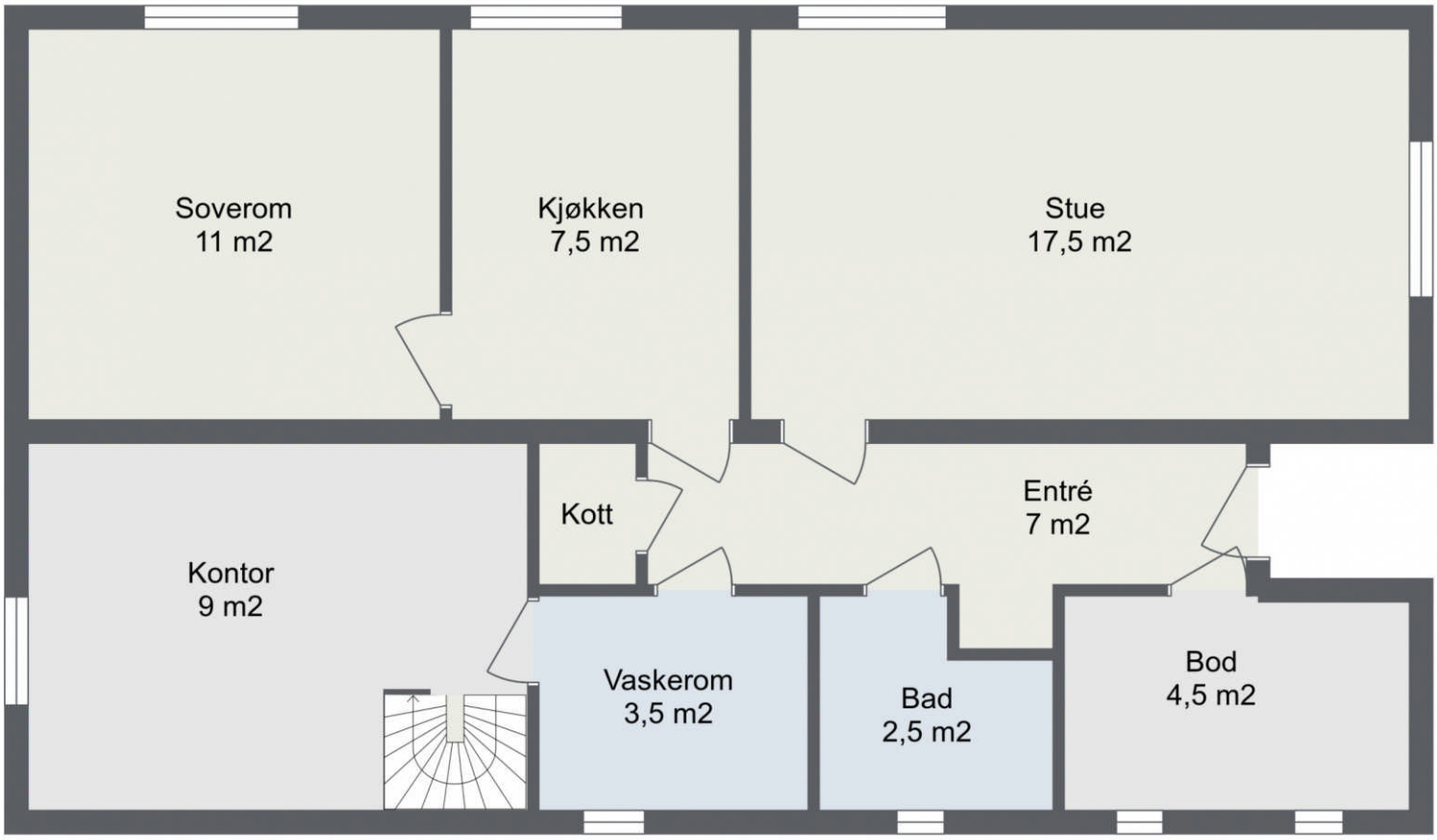
EN utbedring av garasje, spesielt på tak må påregnes.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

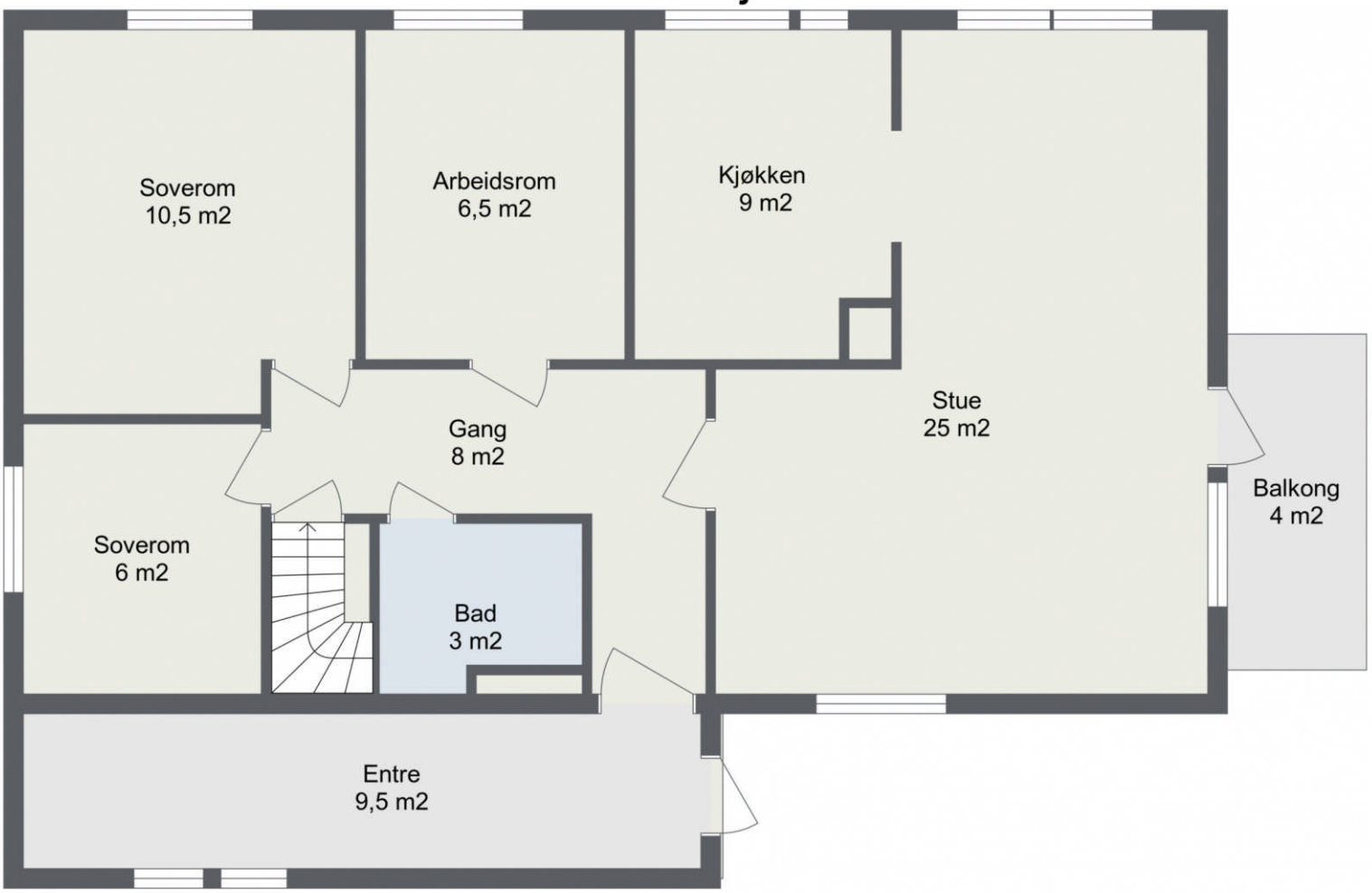
Sokkel



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

Strinda Bygningsråd			Str. byg. nr. 682/59
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 8.6.59	Sak nr. 59/406

Situasjonskart og byggemelding fra Sverre Skoglund på 2- mannsbolig på Kyvannsvegen nr. 38.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:

Før tomten er byggeklar må kloakkanlegget være ferdig utført etter helserådets anvisning og godkjent av dette. Septiktank må bygges.
Kloakkgebyr er fastsatt til kr. 75o,-. Beløpet kan om ønskes betales i årlige avdrag fordelt over 5 år. Avtale om betalingsmåten må skje ved henvendelse til Ingeniørvesenet.
Eiendommen må tilknyttes off. vann-og kloakkledninger.

Ad. byggemeldingen:

Huset tillates plassert som vist på situasjonskartet.
Bestående hus på tomta må rives.
Grunnmur og veggkonstruksjon må beskrives nærmere og godkjennes av bygningssjefen. Det må innredes bod utenfor kjeller også for leiligheten i stuen.
Reviderte tegninger vedrørende dette må sendes inn.
Vegg mellom beboelsesrom og kjellerrom i sokkelen må isoleres som vegg mot koldt rom. Golv i beboelsesrom må ligge over tilstøtende terreng.
På romsom ikke får ovnsoppvarming må legges opp fast monterte elektriske ovner.
Byggetillatelse betinget av sirkulærets avsnitt A, pkt.6. 8 og 9.
Byggherren må dessuten rette seg etter bestemmelsene i sirkulærets avsnittB, samt C, pkt. 8,lo og 25.

Påkrelles å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

J.-nr. 682/59 STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR 21 APRIL 1959

Jnr. 590400 Behandlet 8. JUN. 1959 STRINDA BYGNINGSRÅD

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på boldbart papir eller lerret datert og og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4,30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. 103, b.nr. 261 Kyvannsvegen vei/~~gate~~ nr. 38. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Boligbus i tre.

Strinda, den 21 April 1959.

Byggherre: Svein Skoglund
Adresse: Kyvannsvegen, 38. Byåsen

Anmelder: Svein Skoglund
Adresse: Kyvannsvegen, 38. Byåsen

Ansvarshavende:
Adresse:

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 3983,9. m²
Eldre bebyggelses areal Ca 45 m²
Nye bygningers areal 85 m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 2 eksempl. tegninger:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kapt. XXII). Fjell

STRINDA BYGNINGSRÅD

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Ingen.

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
Nei

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: Ingen.
(Se dept forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden: Nei

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: Nei

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
1 Balkong.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:
Ingen utvendige trapper eller kjellernedganger. Heller ingen lys eller luftgraver.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
Ingen Ark eller oppbygg

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
4 meter fra nabogrense

§ 80 og 113. **Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:**
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus — Se for øvrig dept. forskrifter kapt. II—X).
A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold.) 4" Bindingsverk kimmamaunspanel, papp og plater.

B.) Etasjene:

1 etasje m/sokkel.

§ 81. Isolasjon: 2 lag plater og 3 lag papp + 1 lag panel. bjelkelagsfilt, steinull.

§ 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XII).
Papp og stein.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).
1 murt pipe. m/innbygd. Ventilasjon.

§ 104—107. Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:
1 etasje + Sokkel.

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:
2 rum for brensel, 1 vaskerom, 2 rum for matvarer.

§ 109. Klosetter: 2 Klosett (vann)

§ 148. Innhegning: Nettgjerde

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Str.byg.jnr. 682/59.

Saken sendes Strinda helseråd til behandling idet en viser til vedlagte utskrift av bygningsrådets vedtak for saken.

Strinda bygningssjefkontor, den 16.6.59.

Arnulv Elsås

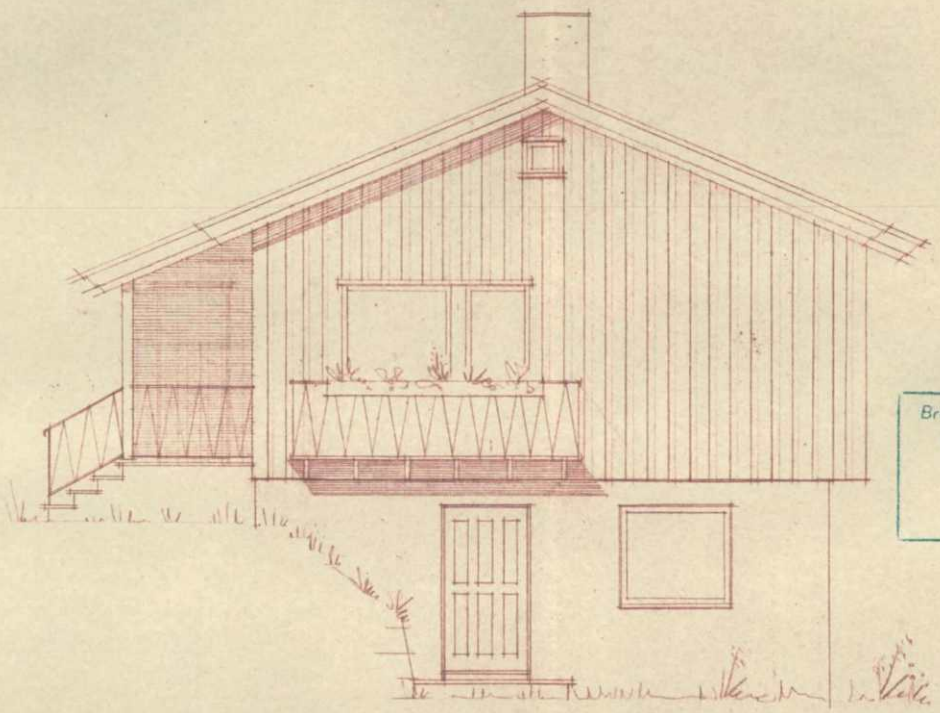
Per Erlien

Aag. Bjørums Trykkeri, Trondheim

BYGGHERRE: Sonve Skogmo, Strinda

BLAD 4.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG



Bruksattest meddelt den .....
Nærværende planer er ajourførte
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontroller

Sak nr.	Behandlet
59040C	-8. JUN. 1959

STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
21 APRIL 1959
Jnr. 662/59

2-MANNSBOLIG MED EN LEILIGHET I SOKKEL. 1:50

FASADE M=1:50.

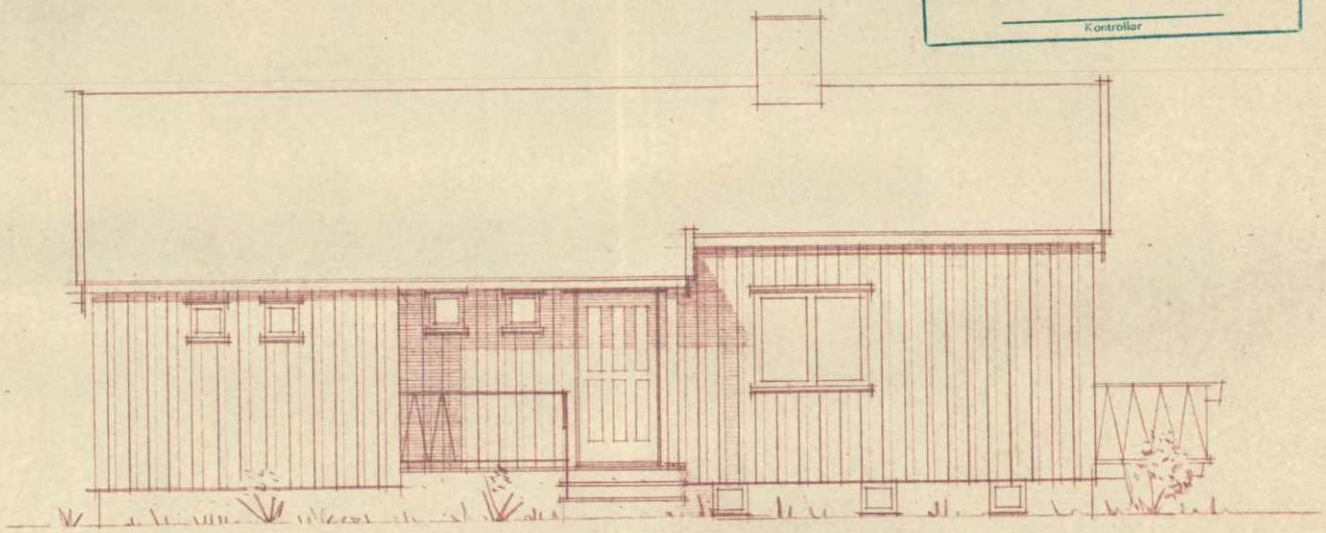
DISTRIKTSARKITEKTKONTORET 19/1-59, 5/3-59, 6. Rettet.

BYGGHERRE: Sverre Skaglund, Stjørdal

BLAD 5

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG

Bruksattest meddelt den .....
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontrollør



Sak nr.	Behandlet
590406	-8. JUN. 1959

STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
21 APRIL 1959
Jnr. 682/59

TO MANNSBOLIG MED EN LEILIGHET I OVERETASJE.

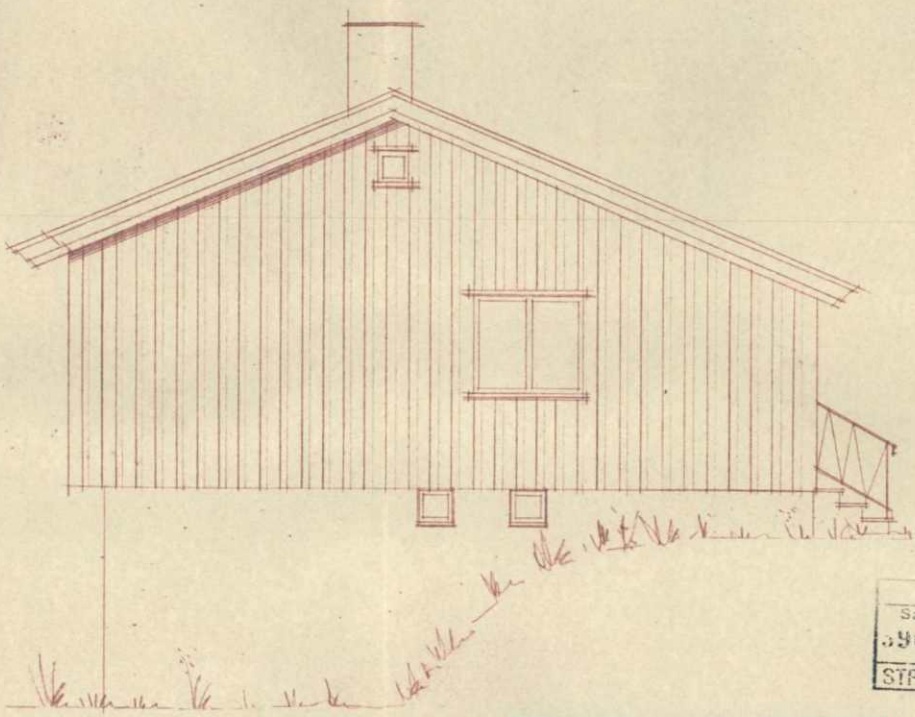
FASADE. M=1:50.

DISTRIKTSARKITEKTKONTORET, 19/1-57. 3/6-59. G Rotvik.

BYGGHERRE: Sverre Skogstad, Stinde

BLAD 6.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG



Sak nr.	Behandlet
5940C	-8. JUN. 1959

STRINDA BYGNINGSRÅD

Bruksattest meddelt den .....
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
.....
-ansvarlig

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
21 APRIL 1959
Jnr. GR2 / 59

2-MANNSBOLIG MED EN LEILIGHET I ETASJE.

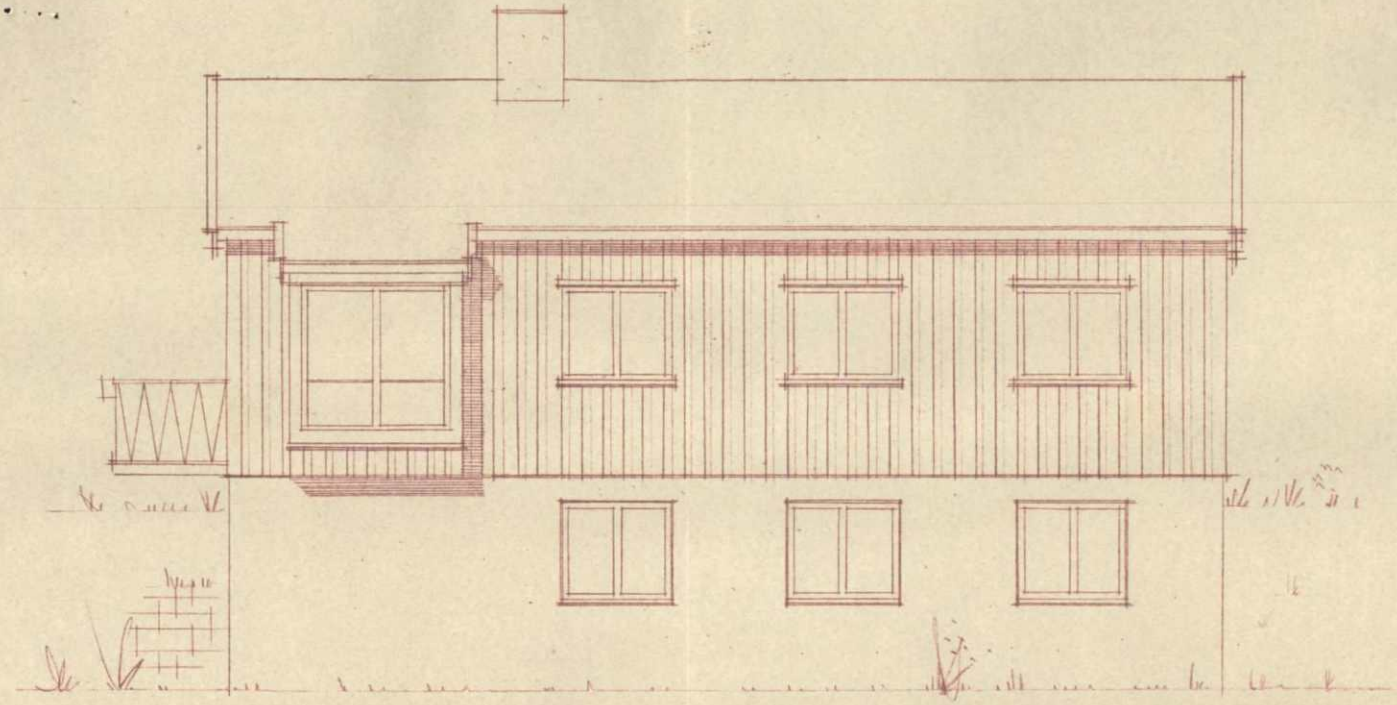
FASADE, M=1:50.

DISTRIKTSARKITEKTKONTORET, 19/1-57, 3/9-58. 6 Reinh

BYGGHERRE: Sverre Skaglund, Strinda

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG

BLAD 9.



Bruksattest meddelt den .....
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontrollør

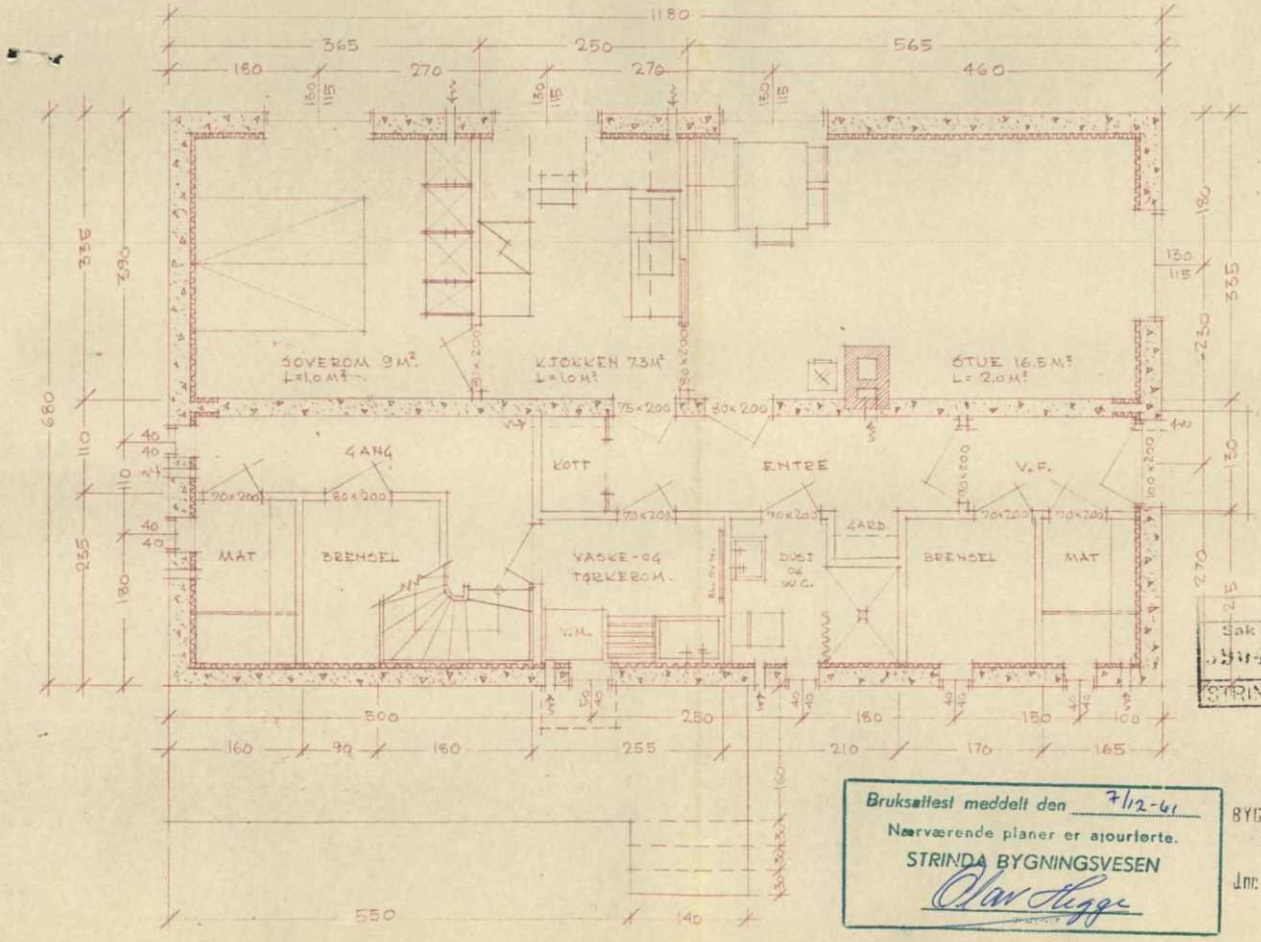
STRINDA
BYGNINGSSJEFENS KONTOR
21 APRIL 1959
Jnr. 682/59

2-MANNSBOLIG MED EN LEILIGHET I SOKKEL. 1/50 FASADE, M=1:50. DISTRIKTSARKITEKTKONTORET 10/1-57 3/3-57. G Pedersen

BYGG FOR: Soerum Sløgkund, Strinda

BLAD 1.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG



Sak nr.	Behandlet
59-406	-6. JUN. 1959

STRINDA BYGNINGSRÅD

Bruksattest meddelt den 7/12-61
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Olav Slegge

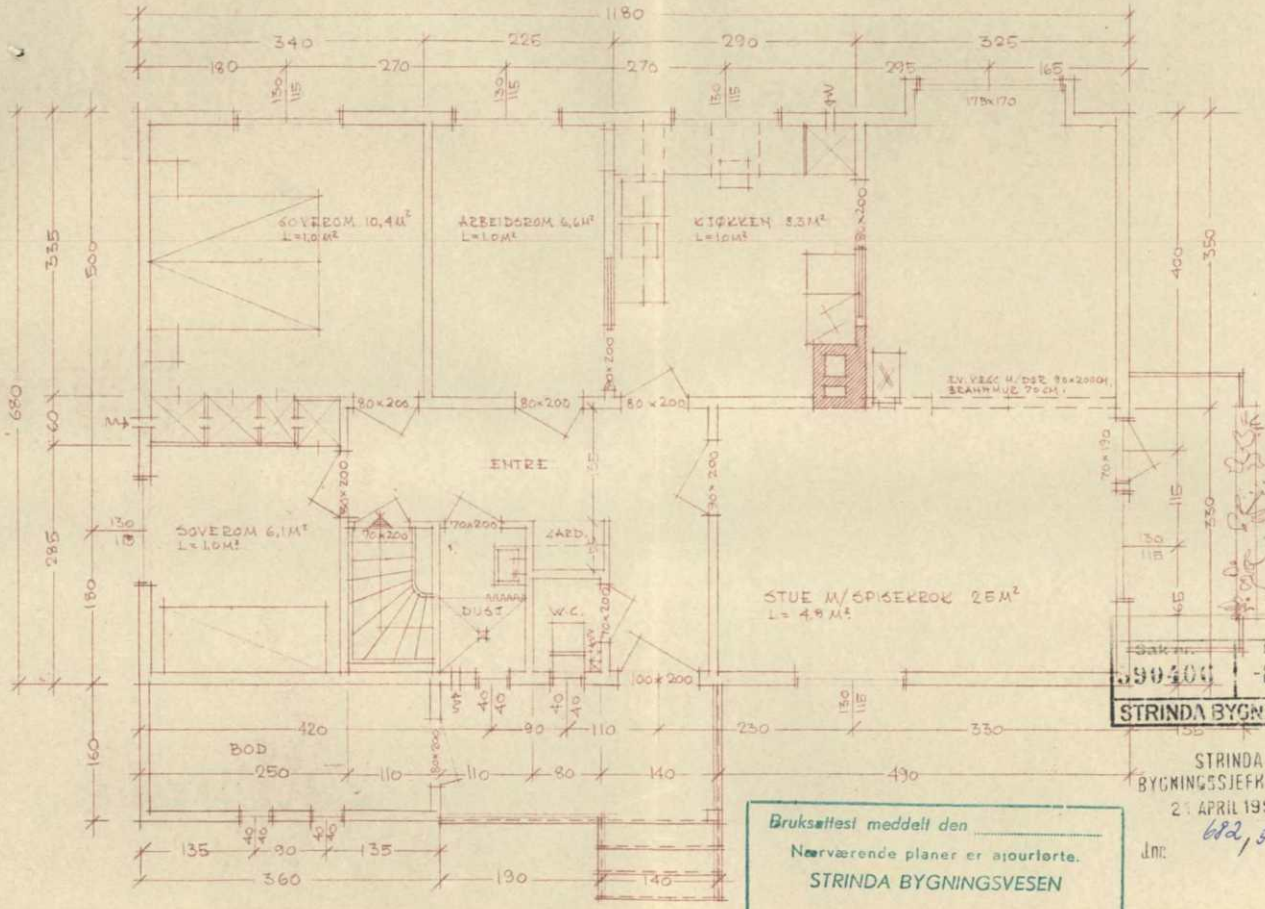
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
21 APRIL 1959
Jnr. 682/59

2-MANNSBOLIG MED EN LEILIGHET I SOKKELEN. SOKKELETASJE, M=1:50. DISTRIKTSARKITEKTKONTORET, 19/1-59, 3/9-59, 5/10-59

BYGHERRE: Soeve Skogmo, Strinda

BLAD 2.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG



Sak nr. 590401 Behandlet 8. DES. 1959
STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
21 APRIL 1959
682/59
Jnr.

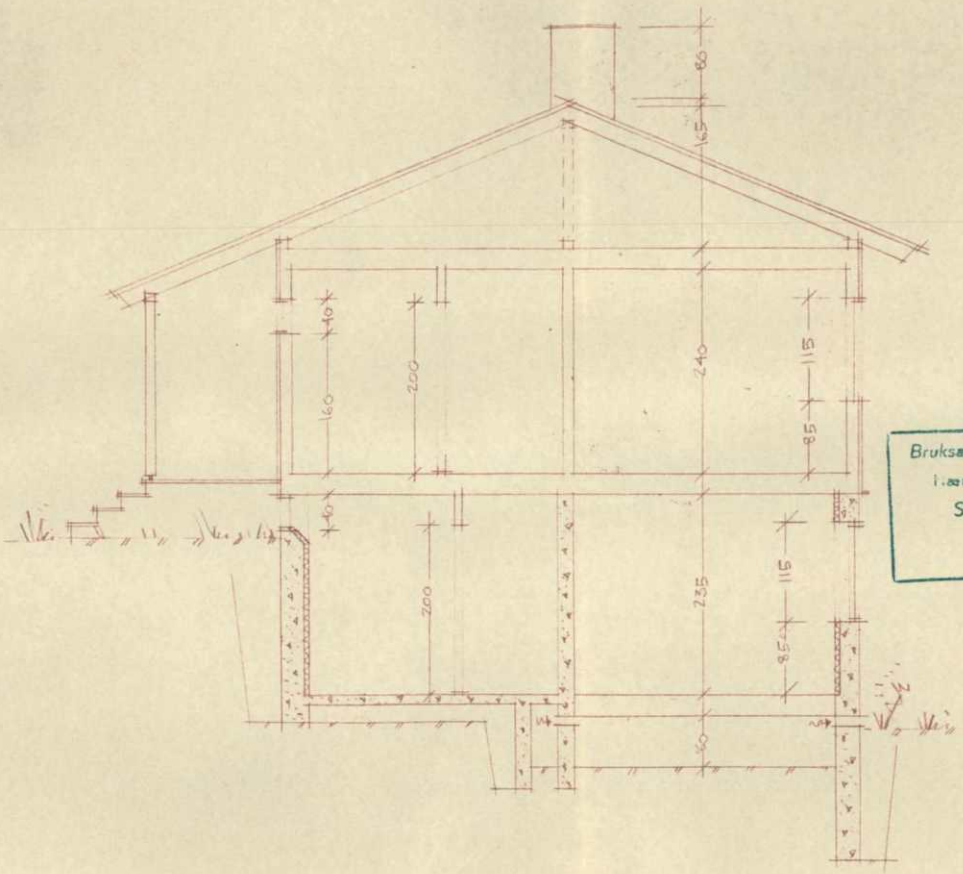
Bruksattest meddelt den .....
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN

2-MANNSBOLIG MED EN LEILIGHET I SOKKEL. LETG. PLAN, M=1:50. DISTRIKTSARKITEKTKONTORET 9/1-57, 3/3-57. S. Rahik.

BYGGHERRE: Sverre Skeglund, Strinda

BLAD 3.

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG



Bruksattest meddelt den .....
I særværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
Kontroller

Sak nr.	Behandlet
590406	-8. JUN. 1959

STRINDA BYGNINGSRÅD

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
21 APRIL 1959
Inn: 682/59

2-MANNSBOLIG MED EN LEILIGHET I SOKKEL.

SNITT, MÅL: 1:50.

DISTRIKTSARKITEKTKONTORET 19/1-57, 3/3-57 & Rettet

enova

Energiattest



Adresse **Kyvannsvegen 40B, 7025 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **14.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295777**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182329568**
Gårdsnummer **103**	Bruksnummer **261**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **243,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **251,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 234 kWh**

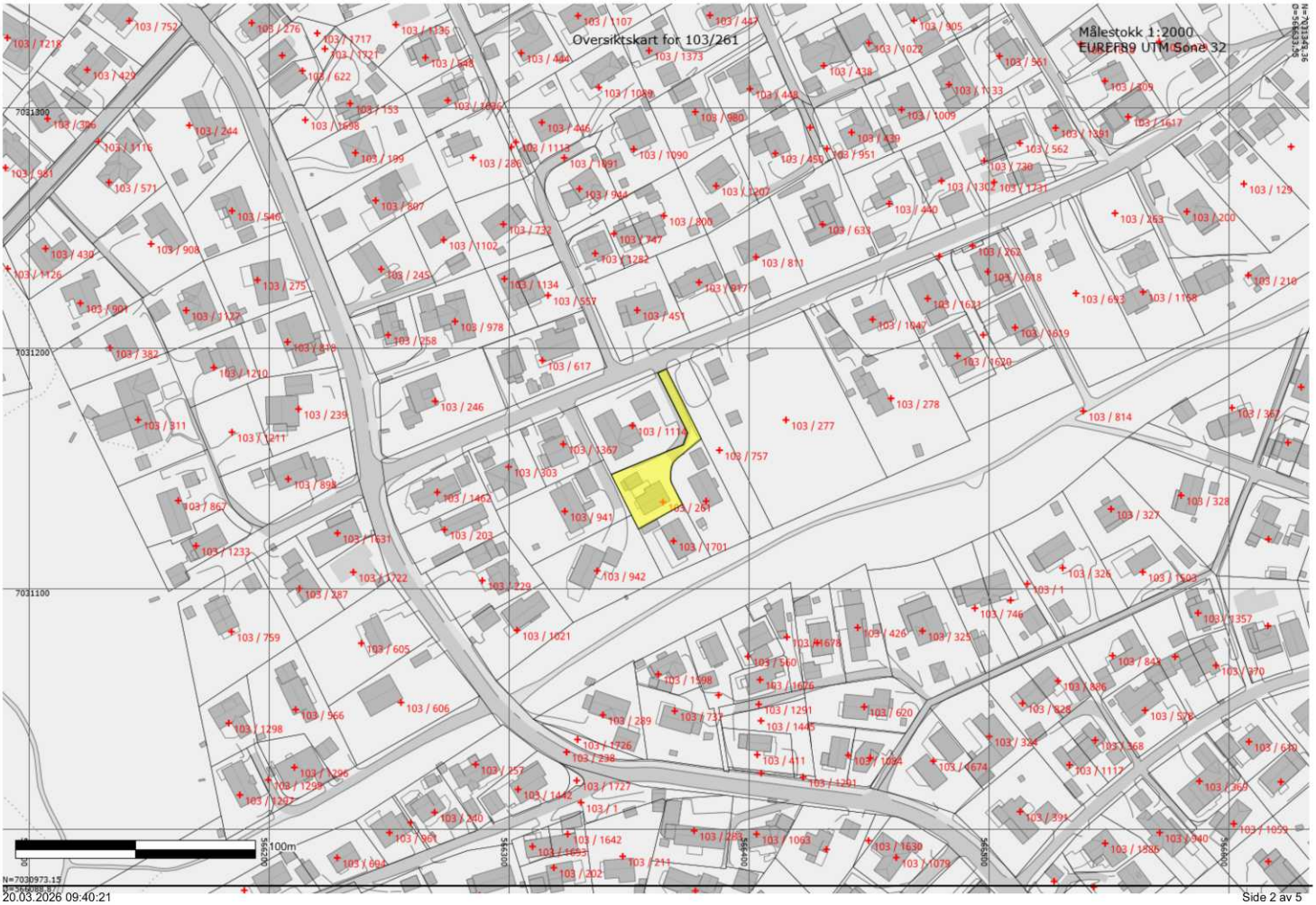
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**103**	**261**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 103/261
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
103 / 261
7031300
7031200
7031100
564200
564300
564400
564500
564600
100m
N=7030973.15
E=564078.41
20.03.2026 09:40:21


103/261 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
103 / 1102
103 / 747
103 / 1282
103 / 811
103 / 1623
103 / 245
103 / 1134
103 / 917
103 / 557
103 / 451
103 / 1621
103 / 978
103 / 1047
103 / 258
7031200
103 / 617
103 / 246
103 / 278
103 / 277
103 / 1114
103 / 1367
103 / 757
103 / 303
103 / 1462
103 / 1194
103 / 941
103 / 1631
103 / 203
103 / 1701
103 / 1722
103 / 942
103 / 229
7031100
103 / 1021
103 / 428
103 / 325
103 / 1678
103 / 1288
103 / 560
100m
N=7031065.7
20.03.2026 09:40:21
Side 3 av 5

Areal og koordinater

Areal: 713,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031136,02 Øst: 566364,15

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7031191,45	566365,47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,20	Ikke hjelpelinje		11	
2	7031162,66	566379,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,37	Ikke hjelpelinje		10	
3	7031154,73	566370,42	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,98	Ikke hjelpelinje		10	
4	7031152,58	566368,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,95	Ikke hjelpelinje		10	
5	7031150,74	566367,71	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,04	Ikke hjelpelinje		10	
6	7031148,72	566367,40	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,28	Ikke hjelpelinje		10	
7	7031145,44	566367,25	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,39	Ikke hjelpelinje		10	
8	7031144,07	566367,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,19	Ikke hjelpelinje		10	
9	7031135,11	566372,32	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,02	Ikke hjelpelinje		10	
10	7031125,06	566353,87	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,23	Ikke hjelpelinje		11	
11	7031130,62	566351,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,98	Ikke hjelpelinje		11	
12	7031147,56	566342,51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,33	Ikke hjelpelinje		11	
13	7031155,30	566361,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,97	Ikke hjelpelinje		11	
14	7031159,86	566372,38	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

			5,44	Ikke hjelpelinje		11	
15	7031164,95	566374,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,92	Ikke hjelpelinje		11	
16	7031189,91	566361,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,01	Ikke hjelpelinje		11	

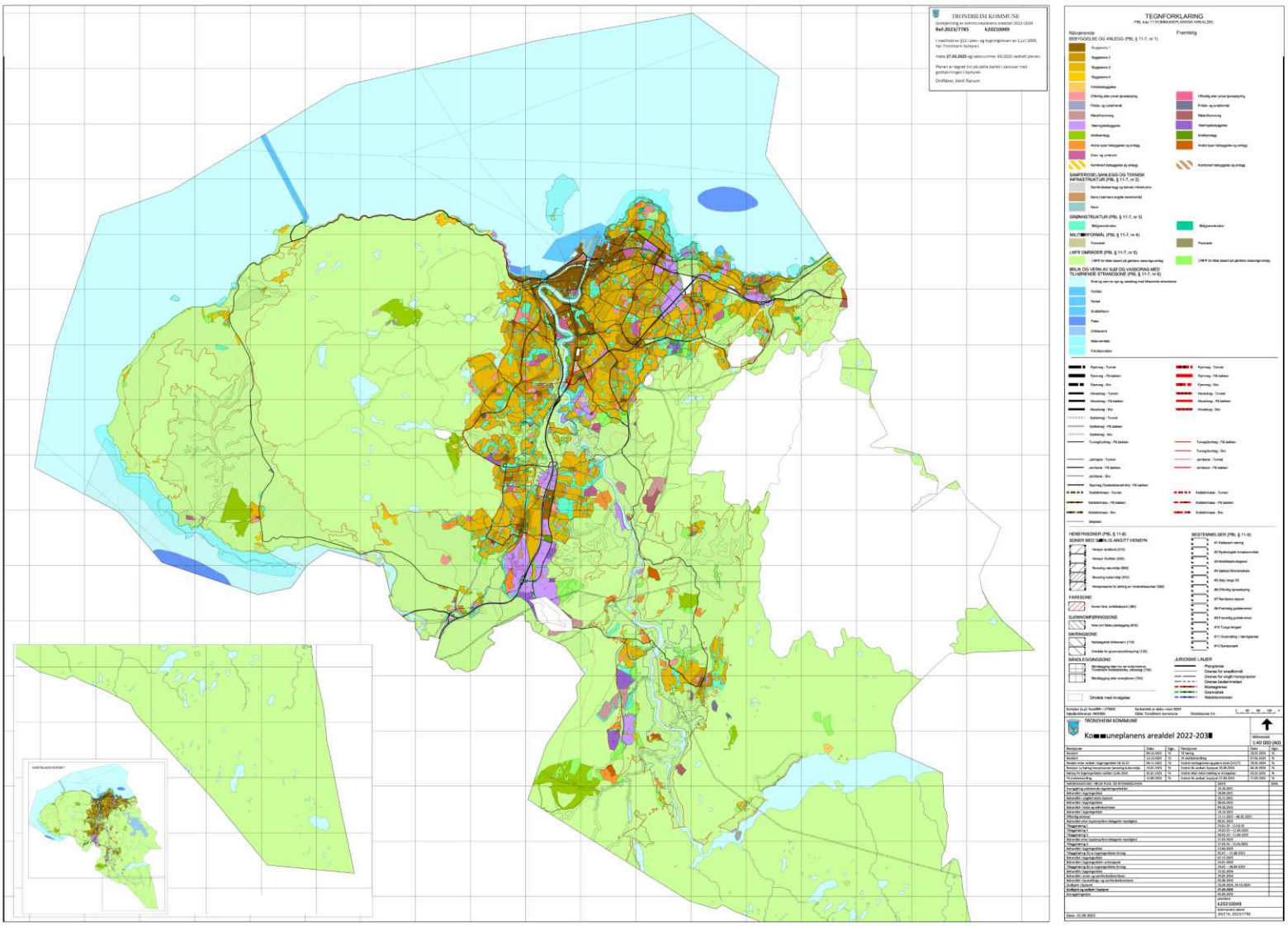
Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kyvannsvegen 40B 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000




TRONDHEIM KOMMUNE
Saksgjennomgang av kommuneplanens arealdel 2022-2034
Ref:2022/17785 k202100949
I medhold av §11-1 plan- og bygningsloven av 1.juli 2008, har Trondheim bystyre i
møte 27.09.2023 og sakens nummer 43/2023 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Ordfører, Kent Rønnum
HAVBRUKSOMRÅDE
TEGNFORKLARING
PBL kap.11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Nåværende
Fremtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Boligsone 1
Boligsone 2
Boligsone 3
Boligsone 4
Fritidsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grav- og urnelund
Kommunalt bebyggelse og anlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
Gang-/sykkelveier/-stier
Hovedgrønnstruktur
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Turveier
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
LNFR for tiltak basert på gjeldene vassdragsforskrift
LNFR for tiltak basert på gjeldene reindriftsinteresser
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Fiske
Akvakultur
Fiske
Drikkevann
Naturområde
Friluftsområde
Fjernsyn - Tunnel
Fjernsyn - På bakken
Fjernsyn - Sky
Kringkasting - Tunnel
Kringkasting - På bakken
Kringkasting - Sky
Sykkelveg - Tunnel
Sykkelveg - På bakken
Sykkelveg - Sky
Turveg/sykkelveg - På bakken
Turveg/sykkelveg - Sky
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Sky
Kollektivtrase - Tunnel
Kollektivtrase - På bakken
Kollektivtrase - Sky
Skipstrase
HENSYNSONER (PBL § 11-8)
SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
Hensyn landbruk (H10)
Hensyn friluftsliv (H20)
Hensyn naturmiljø (H50)
Hensyn kulturmiljø (H70)
Hensynssone for utvikling av rekreasjonsverdier (SH)
FARESONE
Annen fare, avhjelpetiltak (SH)
GJENNOMFØRINGSSONE
Krav om felles planlegging (SH3)
GASSSONE
Nedslagsfelt drikkevann (110)
Område for grunnvannsforsyning (120)
SØNER EGGINGSSONE
Strandsone eller sjø med kulturminner, Trondheim fredningsområde, utkasting (130)
Mindre viktig
Område med innsigelse
BESTEMMELSER (PBL § 11-9)
#1 Kjøkkenfri næring
#2 Kjøpesenter
#3 Bevaring av kulturminner
#4 Bolig
#5 Bolig i sone H
#6 Offentlig tjenesteyting
#7 Næringsareal
#8 Fremtidig gondolbane
#9 Fremtidig gondolbane
#10 Tunga Vertpet
#11 Overbygning i Nidelvgaten
#12 Sundsmarit
JURIDISKE LINJER
Plangrense
Grense for arealformål
Grense for utvidet hensynssone
Grense bestemmelsesområde
Kommunegrense
Grense sjø
Nabokommunen
Kartgrunnlag: N5000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m
TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2022-203
Målestokk 1:40 000 (A0)
Bestemmelser
Dato
Sign.
Revidert
04.10.2023
TS
Revidert
19.03.2024
TS
Revidert etter endelig vedtak i bystyret 27.09.2023
04.10.2023
TS
Endret bestemmelse og grense rundt DOKKA
18.03.2024
TS
Revidert etter innsigelse fra Statsforvalteren i møte 13.12.2023
15.01.2024
TS
Vedtak om arealdel i bystyret 27.09.2023
27.09.2023
TS
Endret etter vedtak i bystyret 27.09.2023
27.09.2023
TS
Tilleggsbestemmelse - NB! Gir IKKE rettsvirkning
5.10.23
Bevaring av kulturminner og kulturmiljøer
04.06.2021
Retningslinjer
08.06.2021
Retningslinjer - Langtidsparkering
16.11.2021
Retningslinjer - Næringsområder
16.11.2021
Retningslinjer - Fritids- og turistformål
04.10.2022
Retningslinjer - Sjøområdet
18.10.2021
Offentlig ettersyn
13.12.2021 - 28.02.2022
Retningslinjer etter kommunestyrets vedtagelse i møte
28.01.22
Tilleggsføring 1
28.01.22 - 11.04.2022
Tilleggsføring 2
14.03.22 - 11.04.2022
Tilleggsføring 3
28.03.22 - 11.04.2022
Retningslinjer etter kommunestyrets vedtagelse i møte
27.09.2023
Tilleggsføring 4
17.04.23 - 15.05.2023
Tilleggsføring 5 - Sjøområdene
15.05.23 - 15.06.2023
Tilleggsføring 6 Ev.nye/ugunstige former for bruk
15.07. - 11.08.2023
Retningslinjer - Sjøområdene
07.12.2023
Retningslinjer - Sjøområdene - primærpark
15.01.2024
Tilleggsføring 8 Ev.nye/ugunstige former for bruk
15.01. - 29.02.2024
Retningslinjer - Sjøområdene
29.02.2024
Retningslinjer - privat- og næringsbebyggelse
15.05.2024
Retningslinjer - Sjøområdene - og næringsbebyggelse
03.06.2024
Endret i bystyret
04.06.2024 - 14.10.2024
Endret og vedtatt i bystyret
27.09.2024
Kartgrunnlag
01.10.2024
plandata
k202100949
Kartverkets saksnr.
20/2119, 2022/17785
Dato: 22.08.2022

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

55

BKF

G.nr. 103	Br.nr. 261	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Kyvannsveien 38		den 15.3.83	Sak nr. B 353/83

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad fra Asbjørg og Sverre Skoglund på oppføring av ny garasje på Kyvannsveien 38.
Garasjen er vist med saltak og har et grunnareal på ca. 30 m2.
Saken har vært til plankontoret for uttalelse, og i et brev derfra datert 17.2.83 står følgende:

> "Eiendommen ble i henhold til vedtak i bygningsrådet den 1.2.82, godkjent delt som vist med grønn strek på vedlagte kart stemplet Plankontoret.
>
> Plankontoret har ingen merknader til plasseringen av garasjen som omsøkt."

Det er sendt nabovarsel.

Vedtak.

Bygningssjefen godkjenner garasjen som omsøkt under forutsetning av at den har en avstand på min. 2.5 meter til nabogrenser.
Garasjen må luftes ved gulv og tak.
Garasjen må få samme utvendige planering, fargesetting og taktekking som hovedhuset.
Den skal rekvireres utstukket ved bygningskontrollen og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Trondheim

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17. JAN. 1983
J.NR.
ARK. NR.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kyvannsvegen 38		103	261	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Asbjørg og Sverre Skoglund	Kyvannsvegen 38	556548

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☒ Annet (beskriv) Riving av garasje på Kyvannsv. 38 B.

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til Meld. geb.

93
Kant. 120
213
370
583

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
F.kap. 51 og 52: ☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader Mat.
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag (hvilke):

TRONDHEIM
15.03 83 * 00353
BYGNINGSRÅD

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Trondheim. (Sted) den 14 / 1 19 83

Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
Sv Skoglund.	Kyvannsvegen 38	556548
Asbjørg R. Skoglund. (Anmelders underskrift)	Kyvannsvegen 38	556548

K-blankett 51.01
Nr 5101 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Bl. §§ 62-64

Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81

F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 2,5 m Til midte av vei ..... m

Til annen bygning på samme tomt 3,0 m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77
F.kap. 26

F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg 90 m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 30 m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer 1 1/2 Antall leiligheter 2

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 30 m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Vann og kloakk

Bl. § 65

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv) .....

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate

☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 56

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv) .....

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☒ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☒ Peler

☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

Skriv ikke her

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjellerytterveggger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) ca 25°

Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☒ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3 Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers brannteknisk klasse
☐ dørenes brannteknisk klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

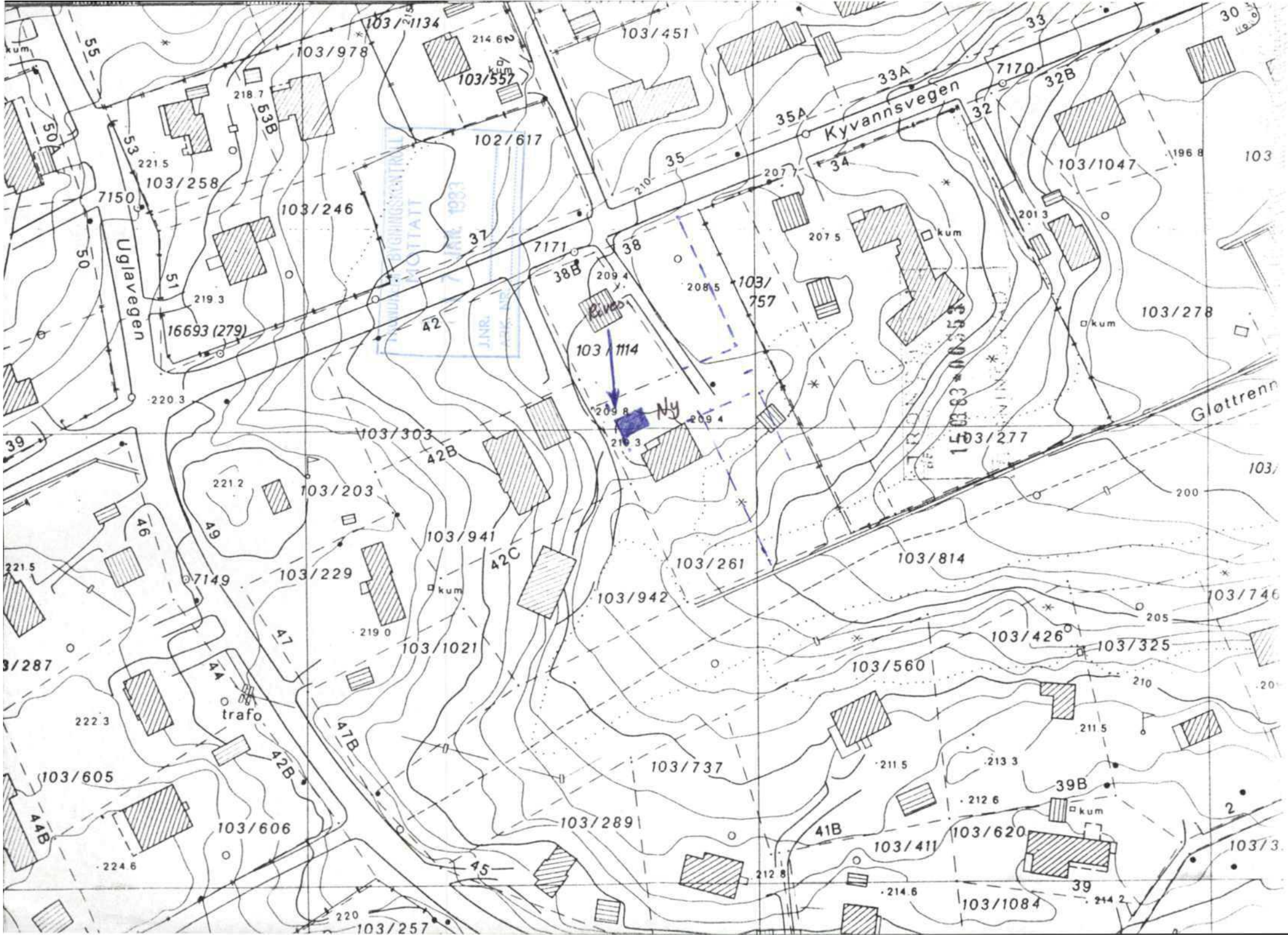
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

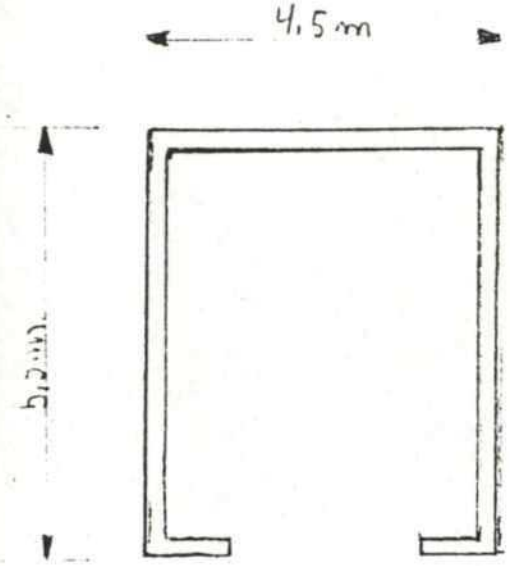
Særskilt søknad innsendes for

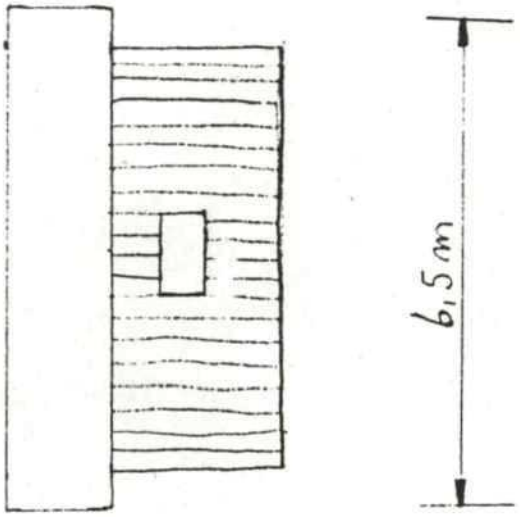
F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

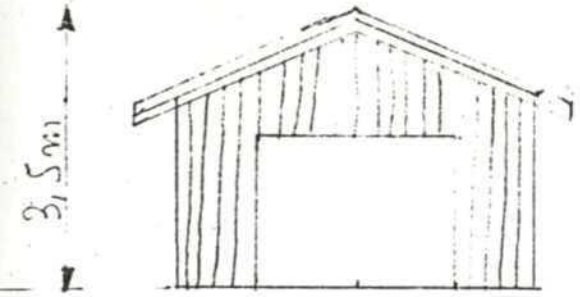
Tilleggsopplysninger:


Kyvannsvegen
Uglavegen
Gløttrenn
Ny
Rivep
trafo
103/1134
103/978
103/557
103/451
102/617
103/258
103/246
16693 (279)
103/1114
103/757
103/1047
103/278
103/303
103/203
103/941
103/229
103/261
103/814
103/942
103/277
103/746
103/426
103/325
103/560
103/1021
103/737
103/605
103/606
103/289
103/411
103/620
103/1084
103/257
7150
7171
7170
7149
50A
53
53B
50
51
37
38
38B
42
42B
42C
49
46
47
47B
44
44B
45
41B
39B
39
35A
35
34
33A
33
32
32B
30
55
218.7
221.5
219.3
220.3
209.4
208.5
207.5
207.7
201.3
196.8
221.2
219.0
222.3
224.6
220
211.5
213.3
212.6
212.8
214.6
214.2
210
205
200
kum





15.03 83 * 00353
BYGNINGSRÅD



Målestok: 1:1

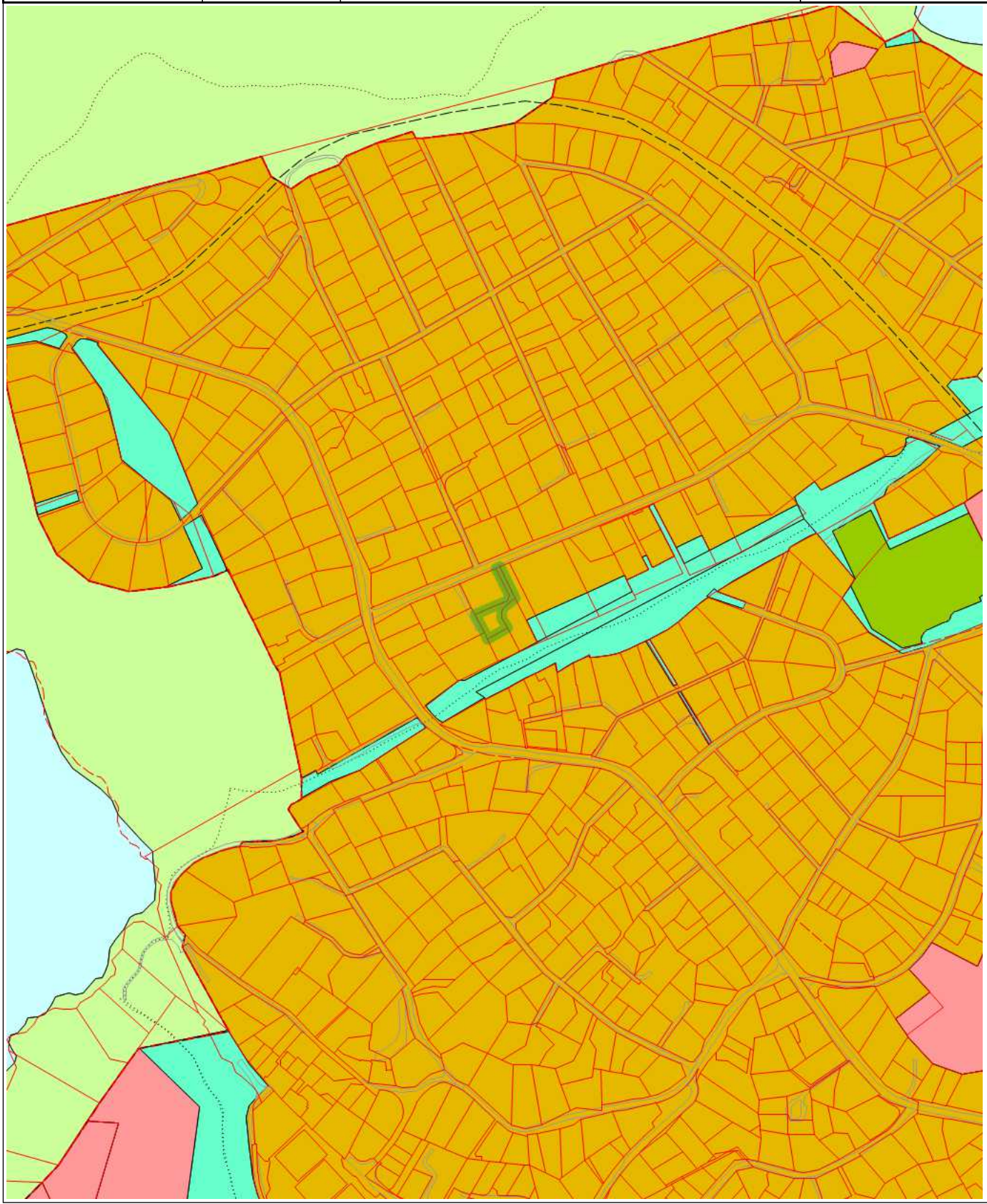
Garage i Kgsvaus d. 38. Sverre Skoglund

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kyvannsvegen 40B 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000

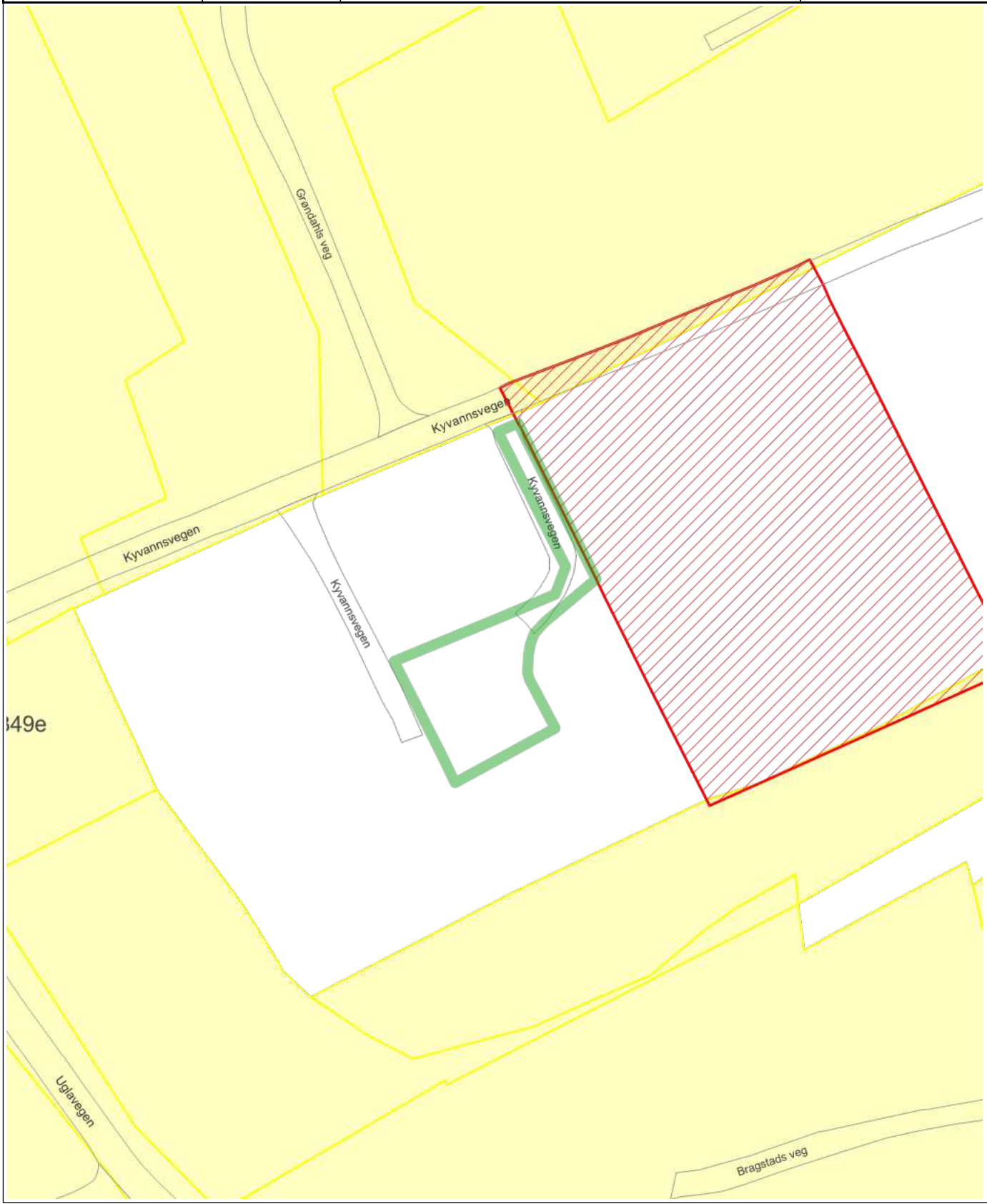


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 103	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kyvannsvegen 40B 7025 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



GJENPART

STRINDA KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

2. sept. 60.

OH/BE

Herr Sverre Skoglund,
Kyvannsvegen 38,
Byåsen.

Vedr. Kyvannsvegen 38.

Innflyttingstillatelse er gitt og bruksattest blir utstedt når følgende er fullført:

1. Takstige av jern.
2. Pålegging av takstein.
3. Puss av grunnmur utvendig.
4. Kulting og fylling rundt grunnmur.
5. Bestående hytte på tomten forutsettes revet. I motsatt fall må fremtidig bruk av hytta tas opp med bygningsvesenet snarest.

Olav Hegge
Bygningskontrollør.

Attest nr. 8060

Bygg.jnr. 682/59

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Kyvannsvegen 38 nemlig 2-mannsbolig

hvilket eieren herr Svein Skoglund har begjært tillatelse til å ta i bruk

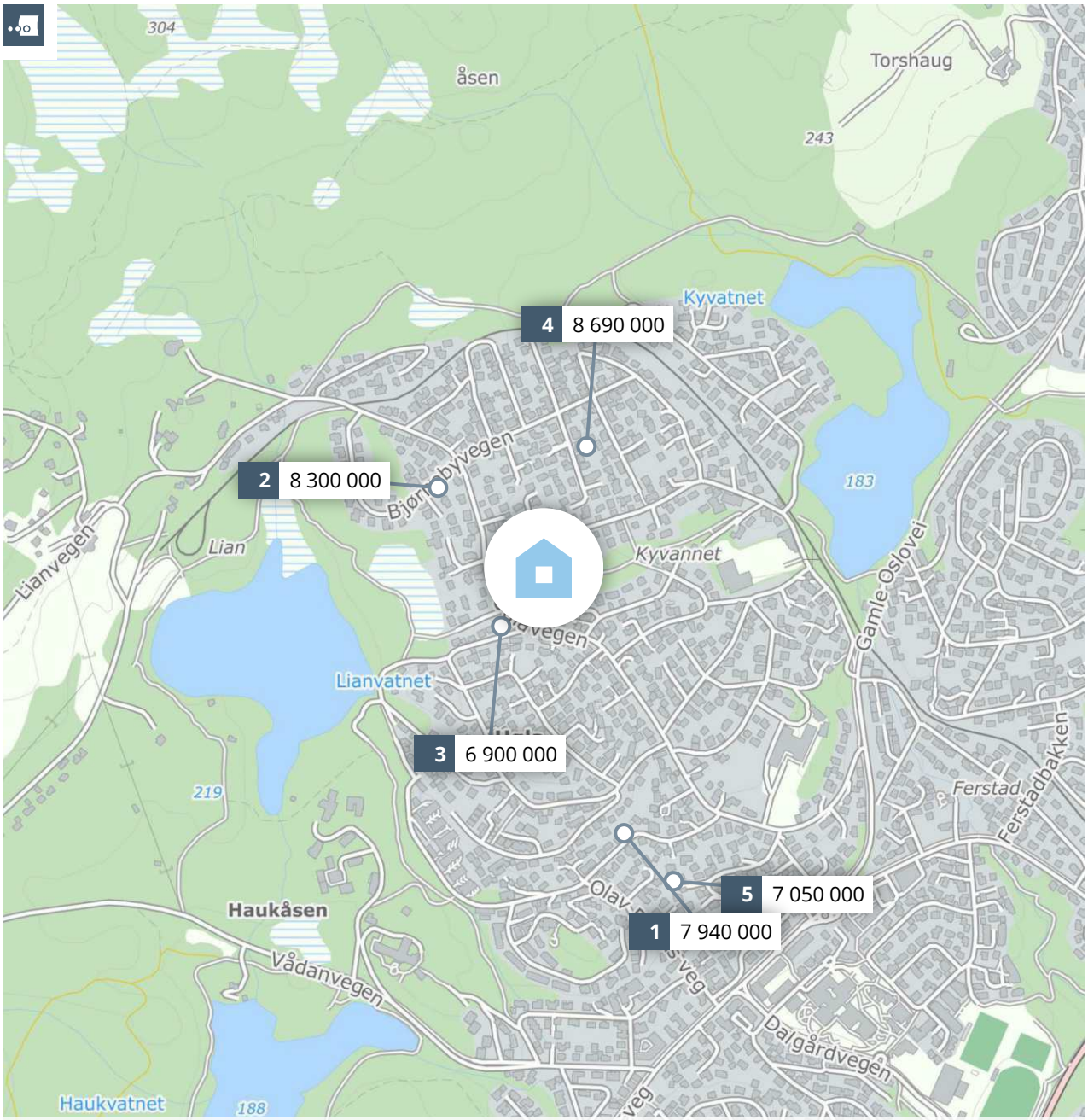
Strinda Bygningssjefkontor den 1 - OCT 1960

Strinda Helseråd jnr. Iorden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den - 5 NOV 1960

Kjeld Ingers



Meglers verdivurdering

KYVANNSVEGEN 40 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 15.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kyvannsvegen 40 B, 7025 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 103 BNR 261 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS FERSTADMARKA

Verdivurdert til

5 750 000

-	5 750 000	36 859
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					713 m²	
Byggeår					1960	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arne Garborgs veg 9 A				09.08.2024	7 990 000	**7 940 000**	0	7 940 000	**49 625**
	160 m²	1983	378 m²	3 sov						
2	Bjørnebyvegen 16				24.02.2026	7 500 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**67 480**
	123 m²	1972	1 314 m²	3 sov						
3	Vetle Vislies veg 3				31.01.2025	6 890 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**57 983**
	119 m²	1940	751 m²	3 sov						
4	Øysten Langsets veg 7 B				06.02.2026	8 790 000	**8 690 000**	0	8 690 000	**41 981**
	207 m²	1980	577 m²	6 sov						
5	Nordahl Griegs veg 31				04.03.2025	7 100 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**42 216**
	167 m²	1988	692 m²	3 sov						

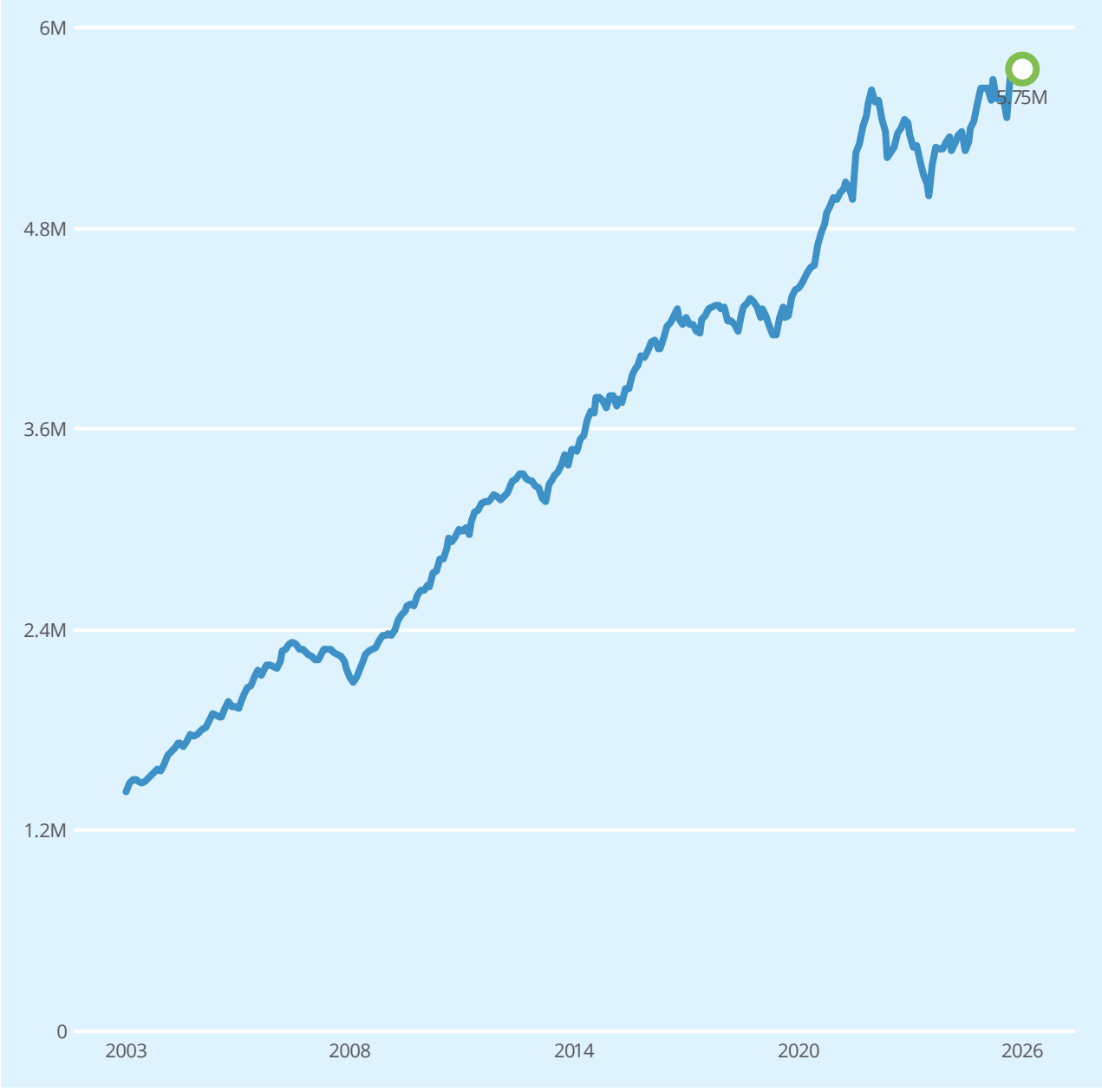
Flott og innholdsrik enebolig med barnevennlig og rolig beliggenhet på Ugla. Boligen ligger i et etablert boområde tilbaketrukket fra bybildet, samtidig sentrumsnært og med kort gangavstand til populære Bymarka med helårs turterreng. Flere butikksenter ligger i nærheten med de fleste fasiliteter som trengs i hverdagen. Boligen er godkjent med to boenheter hvor det er muligheter for å etablere utleie i sokkelen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.10.2016		19.10.2016	-	2 500 000	-	2 500 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Eneboliger til salgs i FERSTADMARKA grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

8.5M
8.3M
7 990 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
244
dager

Eneboliger solgt i FERSTADMARKA grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

8 521 000 Prisantydning i snitt
8 520 000 Salgspris i snitt

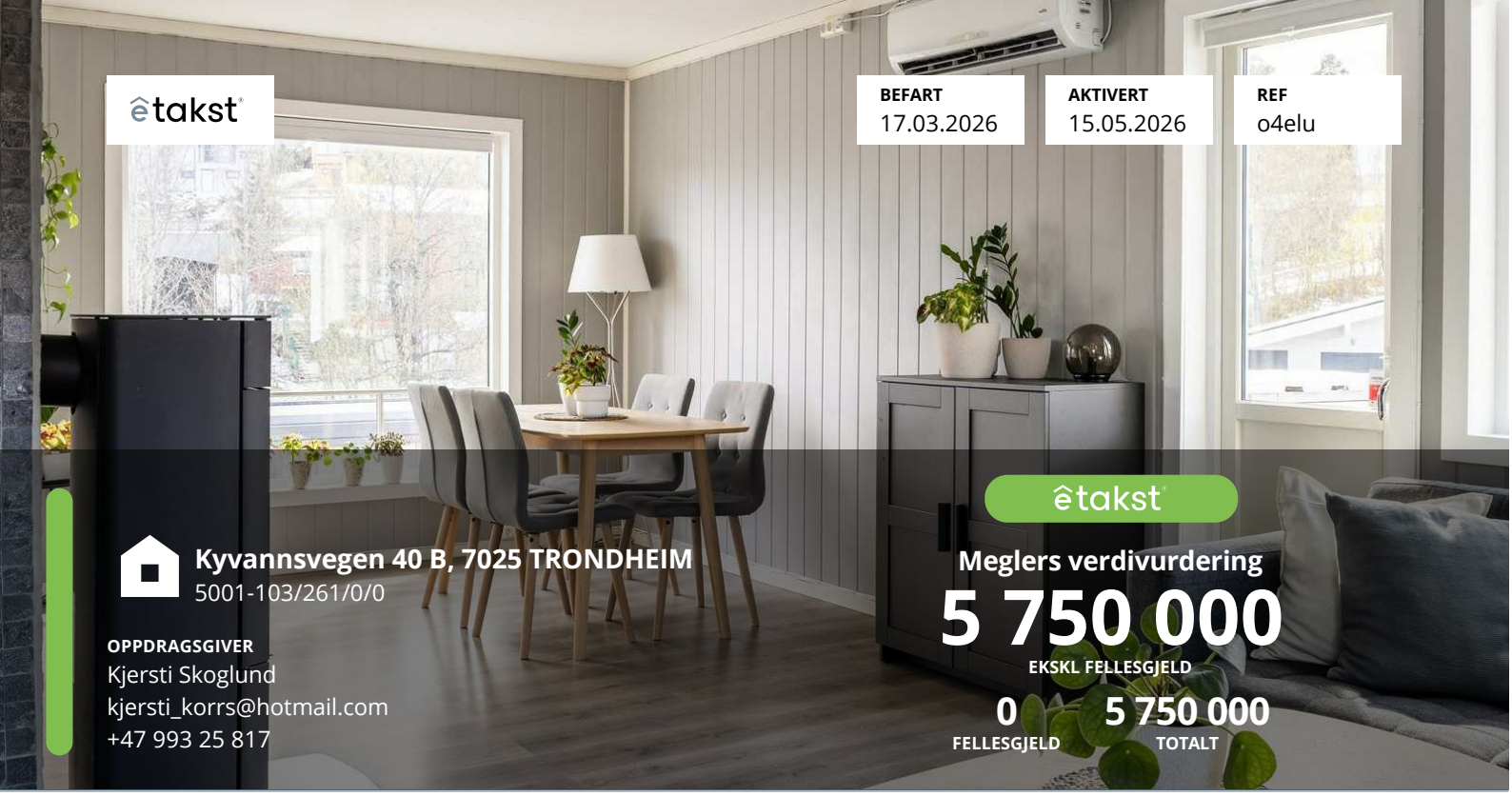
Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

41 572 FERSTADMARKA grunnkrets i snitt siste 9 mnd
41 032 Midtbyen bydel i snitt siste 9 mnd

36 859 Kyvannsvegen 40 B
Totalpris 5 750 000



etakst

BEFART 17.03.2026

AKTIVERT 15.05.2026

REF o4elu

Kyvannsvegen 40 B, 7025 TRONDHEIM

5001-103/261/0/0

OPPDRAGSGIVER

Kjersti Skoglund
kjersti_korrs@hotmail.com
+47 993 25 817

etakst

Meglers verdivurdering

5 750 000

EKSKL FELLESGJELD

0 FELLESGJELD

5 750 000 TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	713 m2
Byggeår	1960
Soverom	4
Etasjer	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	156 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Parkering, peis og kjeller.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Arne Garborgs Veg 9A, 7071 Trondheim	09.08.2024	7 940 000	0	7 940 000	1983	160 m²
Vetle Vislies Veg 3, 7071 Trondheim	31.01.2025	6 900 000	0	6 900 000	1940	119 m²
Nordahl Griegs Veg 31, 7071 Trondheim	04.03.2025	7 050 000	0	7 050 000	1988	167 m²

Flott og innholdsrik enebolig med barnevennlig og rolig beliggenhet på Ugla. Boligen ligger i et etablert boområde tilbaketrukket fra bybildet, samtidig sentrumsnært og med kort gangavstand til populære Bymarka med helårs turterreng. Flere butikksenter ligger i nærheten med de fleste fasiliteter som trengs i hverdagen. Boligen er godkjent med to boenheter hvor det er muligheter for å etablere utleie i sokkelen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kyvannsvegen 40B, 7025 Trondheim
Gnr. 103, Bnr. 261, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260102

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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