PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

TAMBS LYCHES VEG 7

-

VEDLEGG PROSPEKT

Vedlegg

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Planskisser

Byggetegninger

Ferdigattest

Eiendomskart

Basiskart med stikkledninger

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra velforening

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260240
Addresse	Tambs Lyches veg 7		
Postnr.	7033	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Edit Sæterbø		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1997

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

29 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

81687223

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På badet i 1.etg er det sprekker på noen av flisene på gulvet

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

På badet i 1.etg er det faglært som har lagt flisene

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

På badet i 2,etg var det tidligere samboer som ferdigstilte badet , senere pusset opp av en ufaglært håndverker under veiledning av faglært. Se kvittering

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

En håndverker fra Polen i 2.etg,

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke. Lagt fliser på gulv og vegger, samt dusjvegger

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, se kvittering

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny takbelysning på badet i sokkel, ny takbelysning på badet i 1.etg. Montert av elektriker, men finner ikke kvitteringene. Badet i 2.etg er termostaten skiftet, se kvittering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takrens på hus og garasje, fjerning av mose og rensing av takrenner samt kontroll av takstein ble utført i september 2024. Jobben ble utført av 123 TOTAL SERVICE AS. Se faktura

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering på takrens

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en sprekk på steinplaten som ovnen står på.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En liten sprekk mellom mur og gulv i stue 1.etg

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt ventilasjonsanlegg i sokkeletasjen. Se kvittering

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se kvittering

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

2-roms leilighet i sokkel

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bolignummer Tambs Lyches veg 7 - U0101 er registrert hos Trondheim kommune

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Steinan Park som er under bygging. De har ekspropriert nedre del av tomten på grunn av at høyspentkabelen ble lagt i jorda.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.06.2026

Signert av *Edit Sæterbø*

Initialer selger:
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tambs Lyches veg 7
7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1997
Hovedbygg BRA:	214 m^2
Hovedbygg BRA-i:	214 m^2
Sum alle bygg BRA:	248 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	214 m^2
Rapportdato:	17.7.2026 (Gyldig til 17.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	26	15	1	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader. Membran har passert forventet levetid.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Rom under terreng	TG2 er gitt på grunn av en antatt fuktsårbar oppbygging med innvendig isolasjon, plastfolie og platekledning mot grunnmur som ligger helt eller delvis under terreng. Oppbyggingen kan begrense konstruksjonens uttørkingsmulighet og medføre risiko for fuktansamling og skjulte skader ved framtidig fuktbelastning. Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskade på undersøkelsestidspunktet. Tilstandsgraden er derfor basert på konstruksjonens oppbygging og skadepotensial, og ikke på påvist fuktskade. Videre observasjon anbefales.
Yttervegg og fasade	- det er noe råteskader i skjøter/ved overganger mellom panel.
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder: Sokkelleilighet	- bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	TG-2 er gitt på aggregat på bakgrunn av at halvparten av forventet levetid er passert.
Våtrom: Bad 1 etasje - Overflate gulv	- riss/sprekker i flis - ujevnt fall med fare for vannansamling - svikt i gulv rundt toalettet kan føre til at vann ikke ledes til sluk.
Våtrom: Bad 1 etasje - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad 1 etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad 2 etasje - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom: Bad 2 etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig
Våtrom: Bad sokkeletasje - Overflate gulv	- flatt gulv i dusjsonen - det er mindre fall fra topp slukrist til topp terskel enn dagens krav.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad sokkeletasje - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Bad sokkeletasje - Dokumentasjon	TG-2 da det ikke er fremlgt tilstrekkelig med dokumentasjon ifbm oppbygging av baderommet. Det er fremlagt kvittering på utøfrt arbeid.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1 etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU da det er foretatt hulltakking mot en sone på badet som ikke er bruksvannutsatt sone.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Bod i kjeller er delt inn i 2 boder. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.7.2026

Rapportdato
17.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Edit Sæterbø**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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: **Tambs Lyches veg 7, 7033 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **81** Bruksnr: **151** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1997**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med sokkel og loft som er bygget i 1997.
Grunnmur av murt Leca.
Bindingsverkskonstruksjon med liggende panel
Saltakkonstruksjon 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	214	214	0	0	21
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	**248**	**214**	**34**	**0**	**21**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	**80**	**80** Romfordeling: Sokkelleilighet: entre, bad, stue, kjøkken og soverom. Hoveddel: Vaskerom, gang og 2 boder.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**86**	**86** Romfordeling: Entre/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**21**
Loft	**48**	**48** Romfordeling: TV-stue, bad og 3 soverom	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**214**	**214**	**0**	**0**	**21**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	60	48	12
Totalt m²	**60**	**48**	**12**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**34**	**0**	**34** Romfordeling: Garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**34**	**0**	**34**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Fuktsikring og dreneringen er fra byggeåret 1997, 30 år gammel. Bygningsdelen har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vegger og rom under terreng. Fuktsikring og drenering er fra opprinnelig byggeår 1997 og er dermed om lag 30 år gammel. Ved innvendig inspeksjon er det ikke registrert symptomer på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt. Bygningsdelen har likevel nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader, og fremtidig funksjon vurderes som usikker. Erfaringsmessig må det påregnes utskifting av drenering og fuktsikring innen overskuelig fremtid, noe som er kostnadskrevende arbeid.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Det er grunnmur med underetasje/sokkel.

Type byggegrunn	**Leire**

Det er byggegrunn av leire.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen er fundamentert på byggegrunn av leire og har grunnmur med underetasje/sokkel, utført i murt Leca. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur eller fundament ved befaringen.

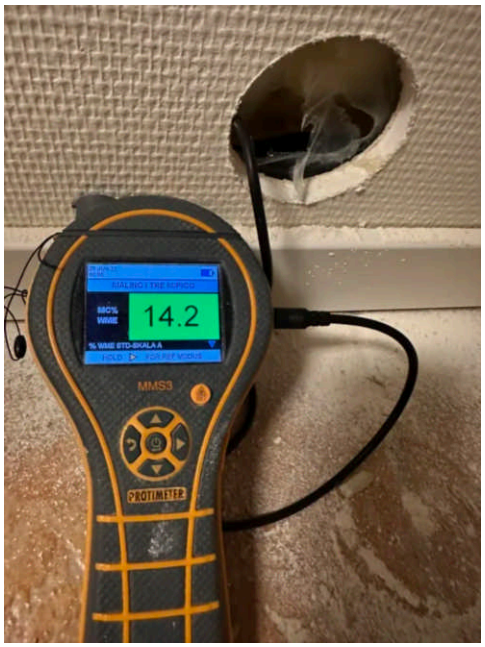
6.3 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Terrenget rundt boligen leder overflatevann bort fra bygningen, og det er ikke registrert tilsig av overflatevann mot grunnmuren. Bortledning av takvann fremstår tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik knyttet til terrengforholdene.

6.4 Rom under terreng TG-2



Type rom under terreng	**Delvis innredet**

Sokkeletasje er 2 delt. Det er innredet sokkelleilighet med egen inngang, samt et vaskerom og 2 boder som tilhører hoveddel av huset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltakking i sokkel mot yttervegg.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Måleresultater ved fuktmåling:
– Treverk: 13 vekt%

Oppsummering TG-2

Sokkeletasjen er todelt, med en innredet sokkelleilighet med egen inngang samt vaskerom og to boder som tilhører hoveddelen av boligen. Det er ikke registrert arbeider utført etter opprinnelig byggeår. Det er foretatt hulltaking i sokkel mot yttervegg, og fuktmåling i treverk viste 13 vekt%, som anses som normalt. Det er ikke påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen.

Grunnmurens oppbygging er dokumentert ved hulltaking, og antas utført med utvendig grunnmursplast, betongvegg og innvendig isolert og platekledd påforing med plastfolie. En slik oppbygging kan være fuktsårbar for vegger som ligger under terreng. Innvendig isolasjon reduserer temperaturen i betongveggen, mens plastfolien begrenser konstruksjonens uttørkningsmulighet mot rommet. Ved fuktbelastning gjennom grunnmuren eller luftlekkasjer fra rommet kan fukt bli innestengt i konstruksjonen, med risiko for skjulte mugg-, råte- og fuktskader. Konstruksjonen er lukket og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Det anbefales nærmere undersøkelse ved egnet sted dersom det registreres fuktutslag, lukt, misfarging eller andre symptomer.

Det ble ikke påvist avvik ved hulltaking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden på grunnmur og drenering over tid.

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Terrasse

Det er terrasse med utgang fra stue. Terrasse er impregnert og malt utførsel.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrasse er vedlikeholdt jevnlig.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering TG-1

Boligen har terrasse med utgang fra stue, utført i impregnert og malt trevirke. Terrassen er ikke plassert over innvendige rom og er ikke tekket. Det er opplyst at terrassen vedlikeholdes jevnlig, og det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.6 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør med glassfelt.

Heve/skyvedør fra stue ut til terrasse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei

Oppsummering TG-1

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass, ytterdør med glassfelt og heve-/skyvedør fra stue ut til terrasse, alt fra byggeåret 1997. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår uten registrerte avvik.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Huset er jevnlig vedlikeholdt og ble sist malt i 2020/21.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er noe råteskader i skjøter/ved overganger mellom panel.

Beskrivelse:
Det er noe spredt råte/begynnende råte i panel.
Dette er observert på terrassesiden på gavlvegg.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Ytterveggen er en trekonstruksjon med kledning fra byggeåret 1997. Kledningen er jevnlig vedlikeholdt og sist malt i 2020/21, og det er tilfredsstillende lufting bak kledningen samt musetetting i nedkant. Det er registrert noe spredt begynnende råte i panelet på gavlveggen mot terrassesiden. Dersom skadet panel ikke skiftes ut, vil råten kunne spre seg og medføre ytterligere skade på kledning og eventuelt bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling.

6.8 Renner og nedløp — TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Takrenner og nedløp er visuelt kontrollert uten registrerte avvik. Konstruksjonen fremstår funksjonell og i normal stand tilpasset byggeåret.

6.9 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Skorsteinen er inspisert fra bakken. Det er ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen, og skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for forhøyet tilstandsgrad.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Det er skråtak, lukket konstruksjon. Loftet er innredet med 3 soverom, bad og TV-stue.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Taket er en lukket skråtakskonstruksjon uten tilgjengelig loft, og loftet er innredet med tre soverom, bad og TV-stue. Taket er kun inspisert fra bakken, da stige ikke ble reist, og vurderingen er derfor begrenset av dette. Det er ikke registrert svekkelser, skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og det er heller ikke påvist tegn til fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Det presiseres at manglende inspeksjon fra selve taket innebærer at eventuelle skader som kun kan avdekkes ved besiktigelse på taket, ikke er vurdert.

6.11 Taktekking TG-2

Takform	**Saltak**

Det er saltakkonstruksjon med ark. Taket er tekket med takstein.

Type tekking	**Takstein**

Taket er tekket med takstein.

Inspisert fra	**Fra bakken**

Taktekking er kun vurdert fra bakkenivå, noe som medfører usikkerhet da detaljer og eventuell lokal slitasje eller skader ikke har kunnet kontrolleres.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppsummering **TG-2**

Taket er en saltakkonstruksjon med ark, tekket med takstein. Taktekkingen er kun vurdert fra bakkenivå, noe som medfører usikkerhet da detaljer og eventuell lokal slitasje eller skader ikke har kunnet kontrolleres. Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer. Det anbefales at tilstanden følges opp og at behovet for utskifting vurderes.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Det er trebjelkelag i etasjeskille og støpt gulv i sokkel.

Resultat skjevhetsmåling

13 mm

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskille er utført som trebjelkelag, mens gulv i sokkeletasjen er støpt på grunn. Det ble målt et høydeavvik på 13 mm. Det er ikke registrert forhold ut over dette som gir grunnlag for særskilte tiltak.

Det er en nedsenkning rundt pipe og vedovn, der listverk har glippe mot gulvet. Denne skyldes nok vekten på vedovn.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har elementpipe fra byggeåret 1997. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende, og feie- eller sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Elementpipen er innkledd på inntil to sider. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år.

6.14 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Innvendig trapp fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.15 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Det er kjøkken med profilerte fronter og flislagt benk.
Det er integrerte hvitevarer: Kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har profilerte fronter og flislagt benk, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller hvitevarer. Innredningen fremstår i normal og aldersmessig god stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen. Aggregat til mekanisk avtrekk ligger på kneloft.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk over kokesonen, med tilhørende aggregat plassert på kneloftet. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.16 Kjøkken: Sokkelleilghet — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og malt benkeplate.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og malt benkeplate. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Innredningen fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.17 Lovlighet / HMS

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

Bod i kjeller er delt inn i 2 boder. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle 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 på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Det er 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**

6.18 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og stammer fra byggeåret i 1997. Det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene fungerer etter hensikten, og det er ikke observert forhold som tilsier avvik.

6.19 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**

Det er kobber med plastkappe.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering TG-2

Vannledningene er utført i kobber med plastkappe og stammer fra byggeåret 1997. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Rørene har imidlertid oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og bygningsdelen får derfor tilstandsgrad 2. Ved fortsatt bruk uten utskifting må det påregnes økende risiko for lekkasjer og driftsforstyrrelser etter hvert som anlegget eldes.

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.

6.20 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap er plassert i bod i kjeller for hoveddelen av huset.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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

El-skapet er plassert i bod i kjeller for hoveddelen av huset. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Det er ellers ikke registrert manglende samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, og kursfortegnelse foreligger. Det ble ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.21 Elektrisk: Sokkelleilighet

Beskrivelse
El-skap med automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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

Det elektriske anlegget består av el-skap med automatsikringer. Kursfortegnelse er på plass, og det foreligger ikke manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ofte ut, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.22 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2020**
Størrelse	**190**

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Bereder er plassert i rom med sluk.

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsbereder er fra 2020 med en kapasitet på 190 liter, plassert på gulv i vaskerom med sluk. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder. Berederen er innenfor forventet levetid og fremstår i normal stand for sin alder.

6.23 Varmtvannsbereder: Sokkelleilighet — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med ukjent understøttelse**
Årstall	**1997**
Størrelse	**ca 100**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder er fra 1997 med et volum på ca. 100 liter, plassert i kjøkkenbenk med ukjent understøttelse. Berederen står i tørt rom uten lekkasjesikring. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har passert 20 års alder, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell fremtidig lekkasje kan medføre vannskader på tilstøtende konstruksjoner og innredning. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring, samt påregne utskifting av berederen ut fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrerte forhold tilsier at utskifting av berederen bør påregnes.

6.24 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk i boligen. Aggregat er plassert i kneloft på det ene soverommet.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon, hvor aggregatet er plassert i kneloft ved det ene soverommet. Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu. Det er ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

Aggregat er fra byggeår, og har passert havlparten av forventet levetid.

6.25 Ventilasjon: Sokkelleilighet — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

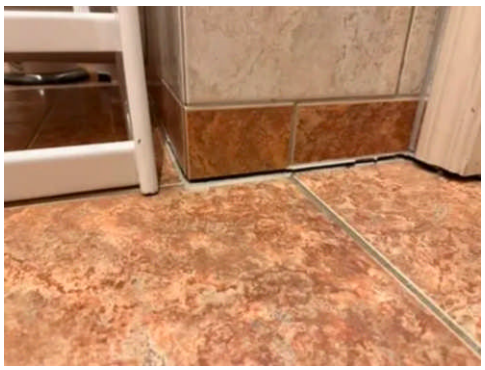
Det er mekanisk ventilasjon av sokkeleilighet.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon i sokkeleiligheten. Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu. Det ble ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

6.26 Våtrom: Bad 1 etasje — TG-3



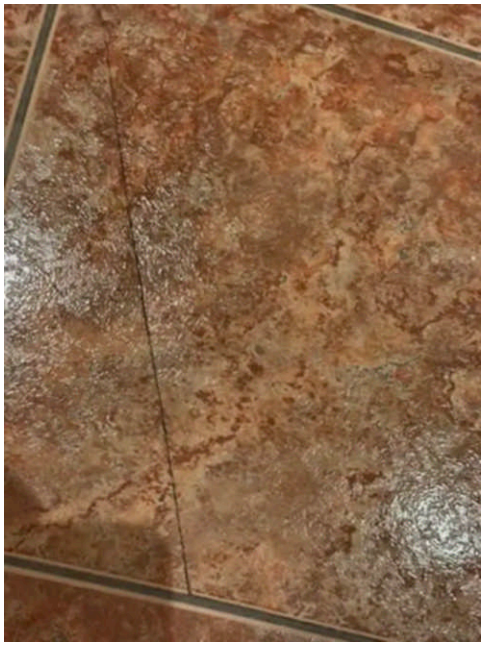
Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Det er himlingsplater i tak.

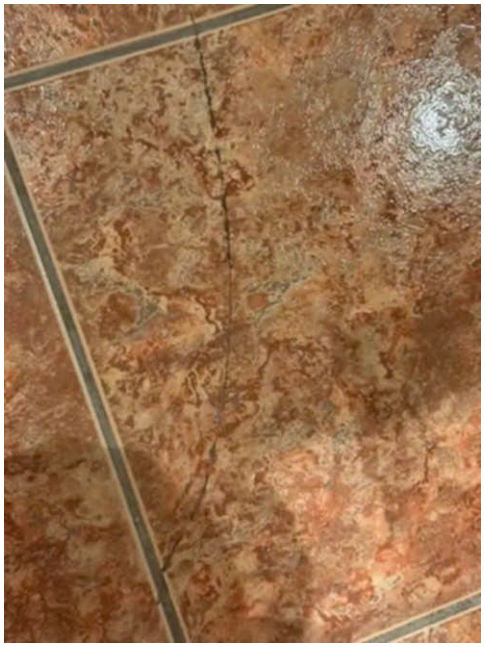
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**







Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Baderomsveggene er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke plassert vindu eller dør i våtsone. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Det er flis på gulv med varmekabel.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis

Beskrivelse:
Det er sprukket flis på baderomsgulvet, det er sprukket fra vegg til vegg, fra toalettet og over til yttervegg.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ujevnt fall med fare for vannansamling

Beskrivelse:
Det er registrert ujevne fallforhold på baderomsgulvet. Gulvets laveste punkt ligger i området rundt toalettet, og eventuelt lekkasje- eller bruksvann vil derfor ikke nødvendigvis ledes til sluket. I samme område har silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg løsnet, og det er tegn til bevegelser i gulvkonstruksjonen.

Silikonfugen utgjør ikke baderommets primære tettesjikt, men åpningen kan medføre at vann trenger ned bak overflatene. Membranens utførelse og tilstand er ikke kjent eller kontrollert. På grunn av de registrerte bevegelsene kan det ikke utelukkes at tettesjiktet er svekket. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales nærmere undersøkelse av gulvkonstruksjonen og tettesjiktet. Løs silikonfuge bør fornyes som et midlertidig risikoreduserende tiltak, men dette erstatter ikke kontroll eller eventuell utbedring av membran og fallforhold.

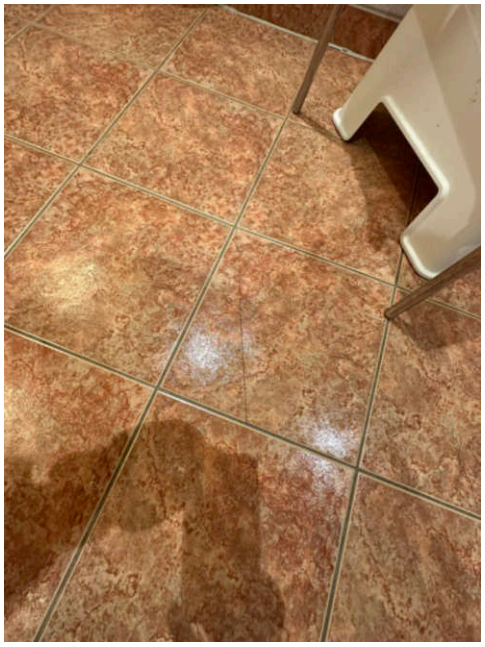
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

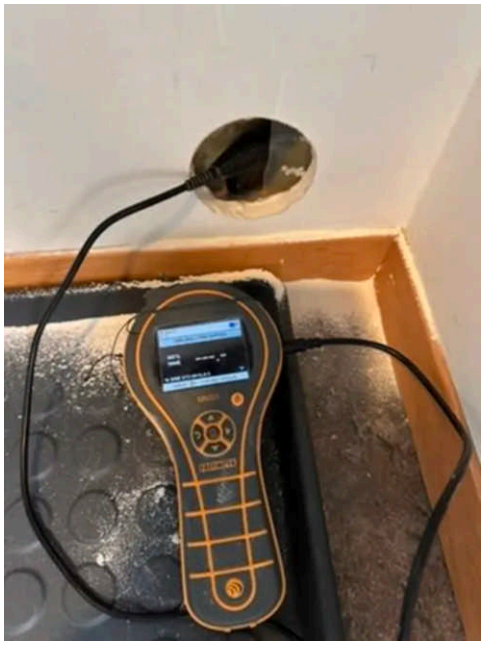
Observerte avvik:
- Svikt i gulv rundt toalettet kan føre til at vann ikke ledes til sluk.

Beskrivelse:
Se punkt under fallforhold til baderommet for utfyllende forklaring.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flis med varmekabel. Det er registrert sprukket flis som strekker seg fra vegg til vegg, fra toalettet og over til yttervegg. Videre er det påvist ujevne fallforhold, der gulvets laveste punkt ligger rundt toalettet, slik at eventuelt lekkasje- eller bruksvann ikke nødvendigvis ledes til sluket. I samme område har silikonfugen mellom gulv og vegg løsnet, og det er tegn til bevegelser i gulvkonstruksjonen. Membranens utførelse og tilstand er ikke kontrollert, og på grunn av de registrerte bevegelsene kan det ikke utelukkes at tettesjiktet er svekket, noe som medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelse av gulvkonstruksjonen og tettesjiktet, og løs silikonfuge bør fornyes som et midlertidig risikoreduserende tiltak.





Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med de fallforhold som baderomsgulvet har, er det en forutsetning å benytte dusjkabinett. En jevnlig rengjøring og overvåkning av sluk anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk fra byggeår.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Det er smøremembran med ukjent utførsel.

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

Sluk er under dusjkabinett.

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er ikke tilstrekkelig fall fra topp slukrist til topp sokkel ved dør. Det er heller ikke synlig silikonfug i overgang sokkel og flis.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Beskrivelse:
Tettsjikt/membran er etablert før år 2000. Det er ikke registrert konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men tettesjiktet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid/restlevetid vurderes som overskredet. TG3 er satt på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Badet har plastsluk og smøremembran fra byggeåret 1997 med ukjent utførelse. Sluket er plassert under dusjkabinett, men vurderes som tilgjengelig for renhold og inspeksjon. Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp sokkel ved dør, og det er ikke synlig silikonfug i overgang mellom sokkel og flis. Dette gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtsonen. Tettesjiktet er etablert før år 2000 og har passert forventet brukstid, og selv om det ikke er påvist konkrete tegn til funksjonssvikt ved befaringen, medfører alderen en økt risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader. Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes fornyelse av tettesjikt og membran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

Kostnadsestimat: kr 100 000–300 000. Estimatet omfatter i utgangspunktet fornyelse av gulvets oppbygning, sluk, fallforhold, membran og overflater. Dersom det er nødvendig å fornye tettesjiktet på både gulv og vegger, vil tiltaket innebære full rehabilitering av badet. Faktisk kostnad kan overstige angitt intervall og vil avhenge av badets størrelse, konstruksjonsoppbygning, materialvalg, eventuelle skjulte skader og omfanget av rørlegger- og elektroarbeider. Inventar og sanitærutstyr er ikke nødvendigvis inkludert.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett

Rommet har dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett.

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

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

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

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det mangler tilfredsstillende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne, da åpningen ikke er utført i henhold til våtromsnormens krav om minimum 10 mm høyde og 50–100 mm lengde. Manglende drenering kan medføre at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke oppdages og dreneres ut, med fare for skjulte fuktskader i vegg og konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Baderommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes som fungerende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone

Det er foretatt hulltakking, men ikke primært mot våtsone, da denne ligger mot yttervegger.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, men ikke mot bruksvannutsatt sone, da denne ligger mot yttervegger. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

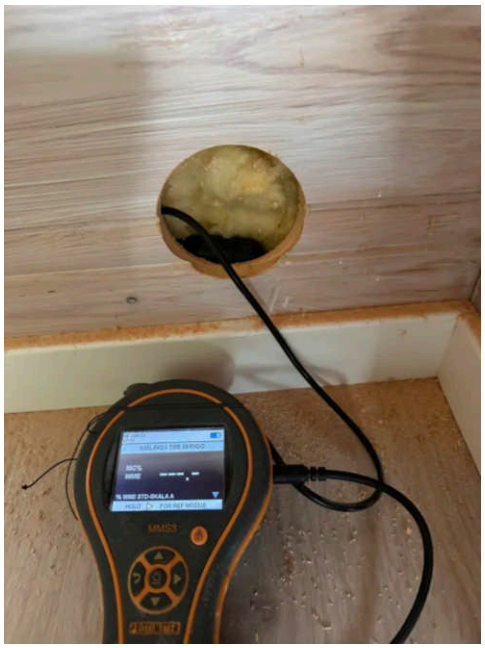
Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er fagmessig utført. Uten slik dokumentasjon er det økt usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og eventuelle skjulte konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.27 Våtrom: Bad 2 etasje — TG-2



Generell beskrivelse

Det er flis på gulv med varmekabel, flis på vegger og panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet ble pusset opp i 2012.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene er flislagt. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen. Ved kontroll ble det ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Det er flislagt gulv med varmekabel.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Badet har flislagt gulv med varmekabel. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flisene, og gulvet oppleves fast uten knirk. Det er ikke påvist tegn til sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Det er smøremembran med ukjent utførsel.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har plastsluk i dusjsonen og smøremembran under flis med ukjent utførelse. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Rommet har innfellbare dusjdører, sevantskap med servant og vegghengt klosett.	
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**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Rommet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, servantskap med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid ikke etablert tilstrekkelig drenering/åpning for lekkasjevann fra den innebygde sisternen, da åpningen ikke tilfredsstiller våtromsnormens krav om minimum 10 mm høyde og 50–100 mm lengde. Manglende drenering medfører at eventuelle lekkasjer fra sisternen ikke synliggjøres, slik at skjulte fuktskader i konstruksjonen kan oppstå og utvikle seg over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales før kjøp for å avklare tilstand og mulige utgifter. Uten nærmere undersøkelser kan det være risiko for betydelige og uforutsette kostnader.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Ved kontrollen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Beskrivelse:
Det er fremlagt kun faktura på utført arbeid.

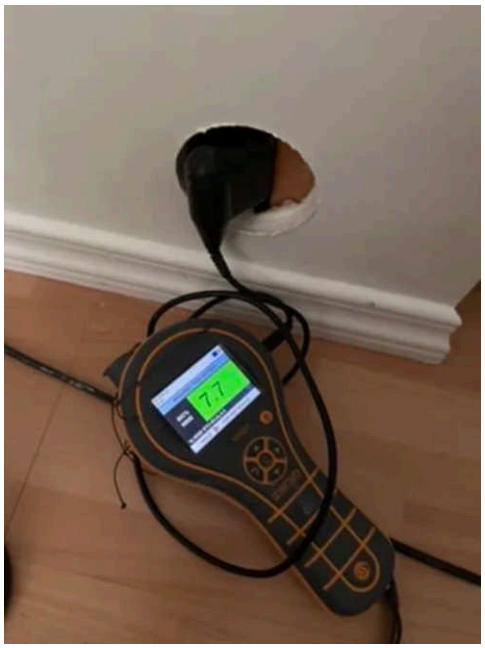
Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det er kun fremlagt faktura for utført arbeid på badet, og øvrig dokumentasjon som beskriver arbeidets omfang og utførelse mangler. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å etterprøve om arbeidene er fagmessig utført og i henhold til gjeldende krav. Forholdet er gitt tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.28 Våtrom: Bad sokkeletasje — TG-2



Generell beskrivelse

Det er flis på gulv med varmekabel, det er baderomsplater på vegg. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet ble pusset opp i 2017.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Baderomsplater

Det er baderomsplater på vegg.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene er kledd med baderomsplater. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen. Det ble ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Det er flis på gulv med varmekabel.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:

- Flatt gulv i dusjsonen

Beskrivelse:
Det er tilnærmet flat gulv, med noe fall i våtsone under dusjkabinett.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er mindre fall fra topp slukrist til topp terskel enn dagens krav.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg med varmekabel. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Gulvet er tilnærmet flatt med noe fall til sluk i våtsonen under dusjkabinettet, og det er fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Manglende fall øker risikoen for at vann blir stående på gulvet og trekker mot tilstøtende konstruksjoner utenfor våtsonen, noe som over tid kan medføre fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk under dusjkabinett.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er ikke tilfredestillende fall fra topp slukrist til topp terskel ved dør ihht dagens krav.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

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

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt plastsluk plassert under dusjkabinett. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er registrert at det ikke er tilstrekkelig høydeforskjell på det vanntette sjiktet fra topp slukrist til topp terskel ved dør i henhold til dagens krav. Ved vannlekkasje på gulvet gir dette økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og videre inn i tilstøtende konstruksjoner. Det er for øvrig ikke påvist feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for følgeskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Baderommet har dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og klosett som er gulvmontert.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og gulvmontert klosett. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er ikke innebygd sisterne til klosettet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk på baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll av avtrekkets funksjon. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt fuktsøk ved hulltaking fra vegg på soverom inn mot våtsonen.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Det er ikke funnet avvik ved fuktsøk.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt fuktsøk ved hulltaking fra vegg på tilstøtende soverom inn mot våtsonen. Det ble ikke registrert fukt eller andre avvik ved hulltakingen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

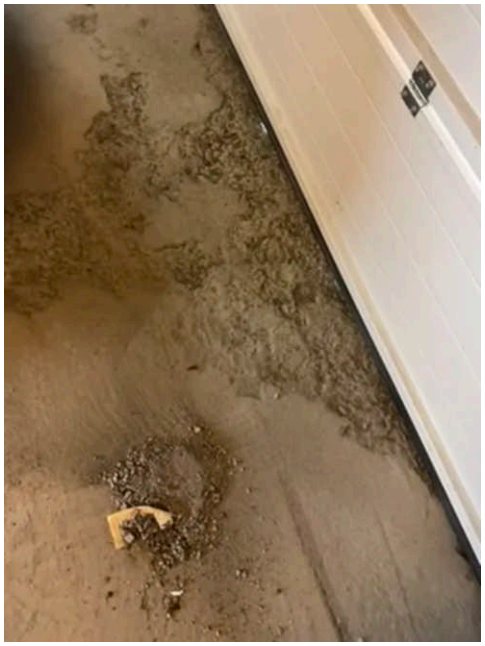
Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at tettesjiktets utførelse og faktiske tilstand ikke lar seg verifisere, noe som gir usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.29 Garasje



Beskrivelse

Garasje med støpt plate og grunnmur. Bindingsverkskonstruksjon over grunnmur. Tak er tekket med takstein.

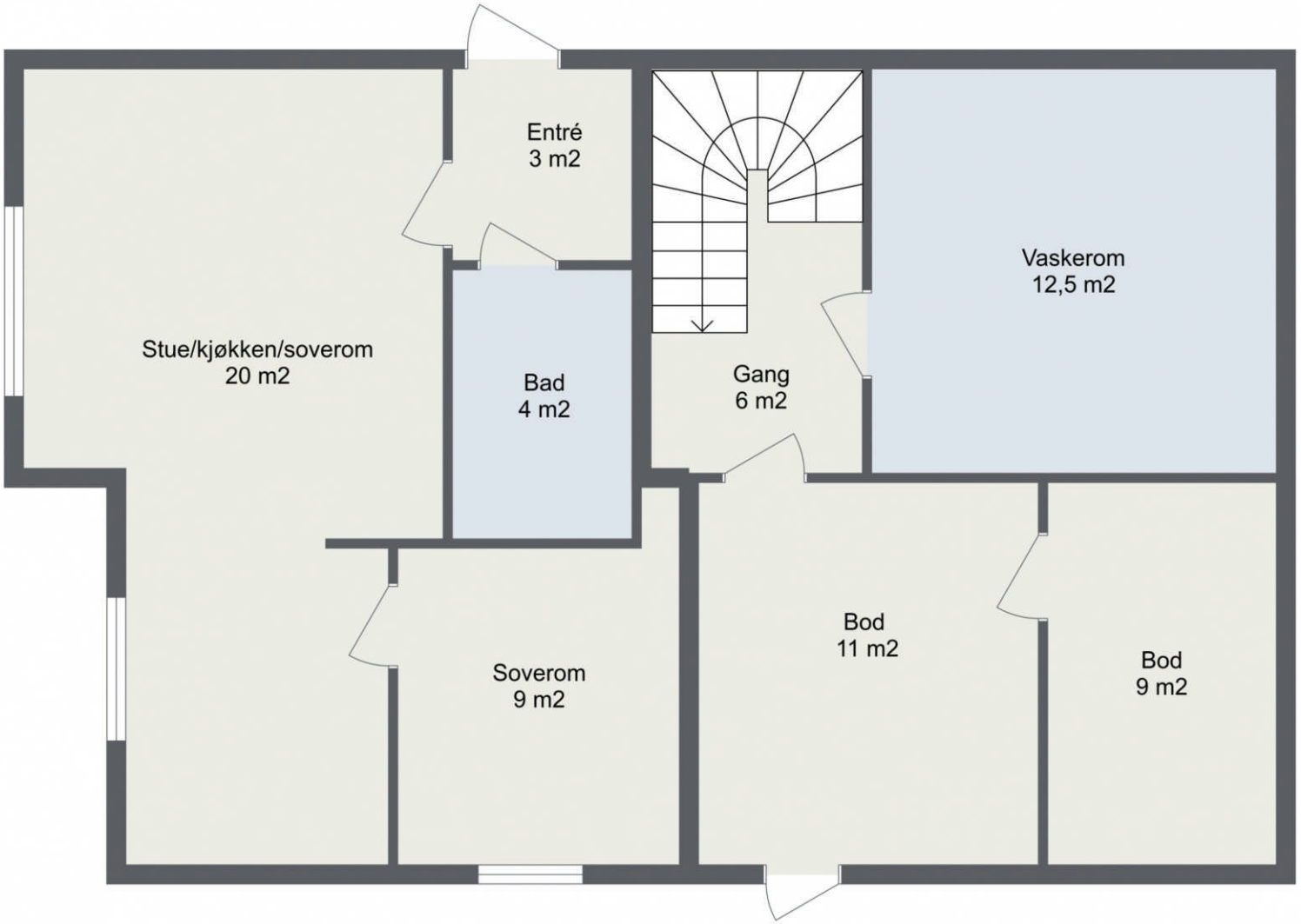
Det er noe oppsmuldring av støpt gulv i garasje.

6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Toalettrom
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

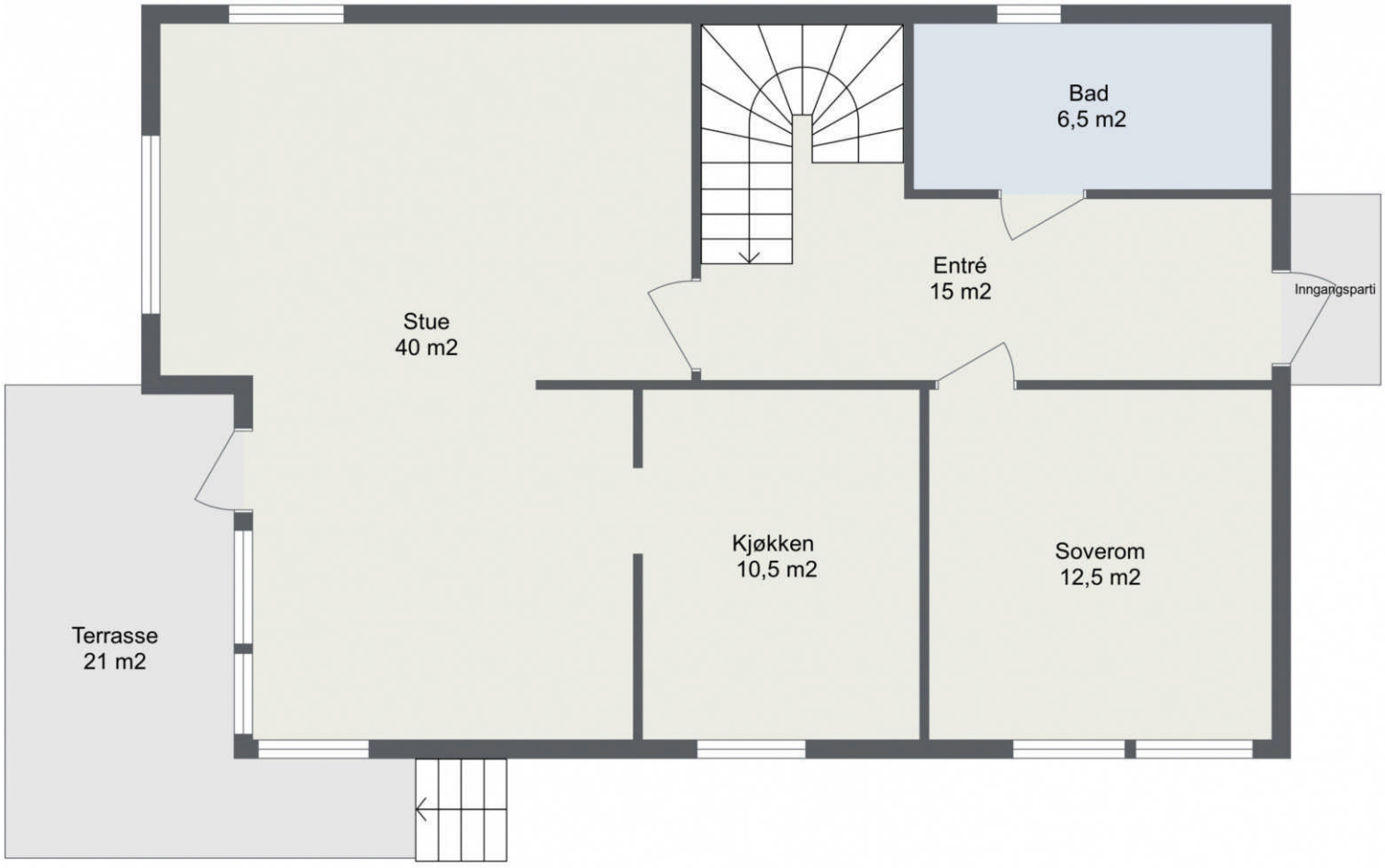
Sokkeletasje



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).

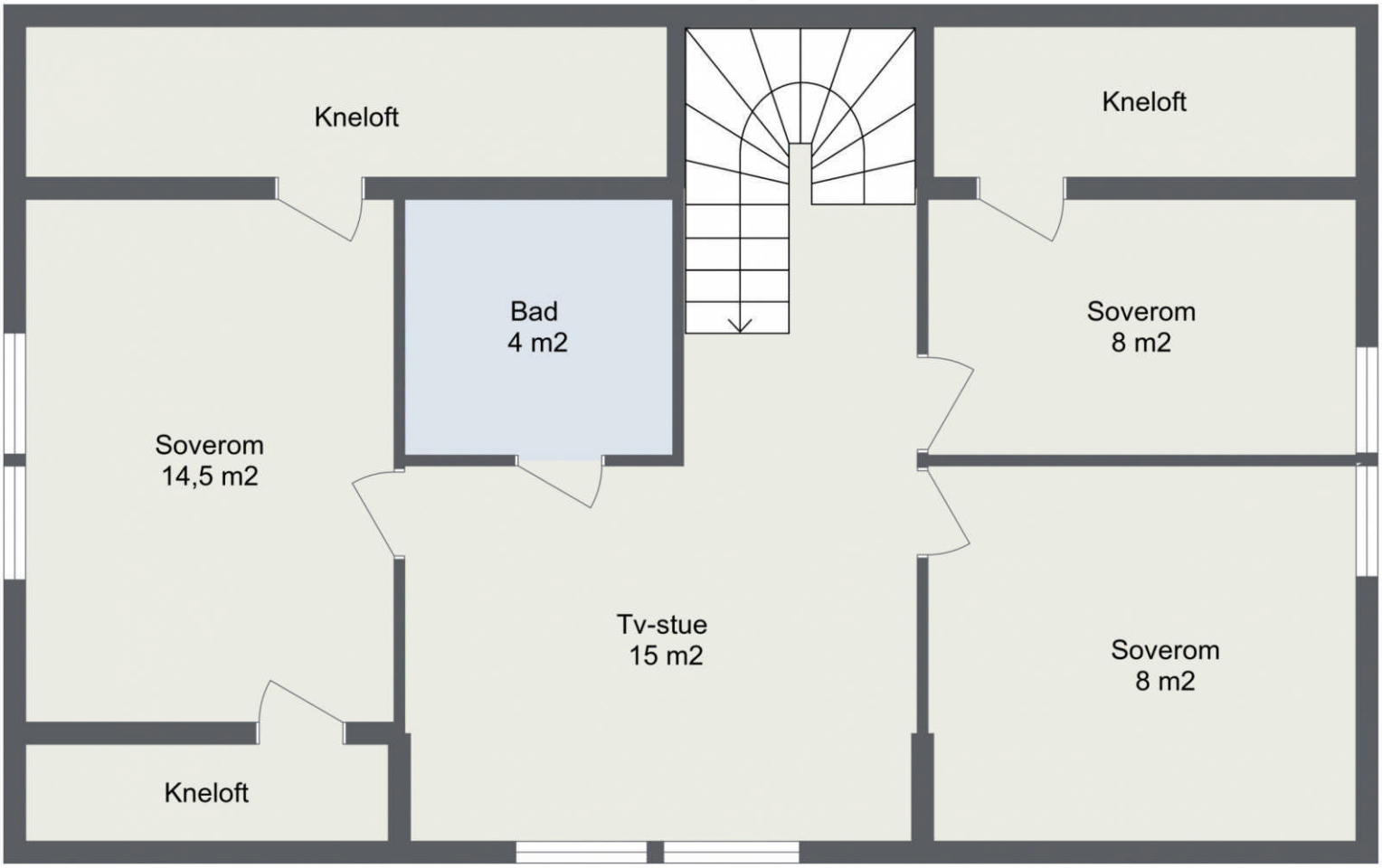
TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



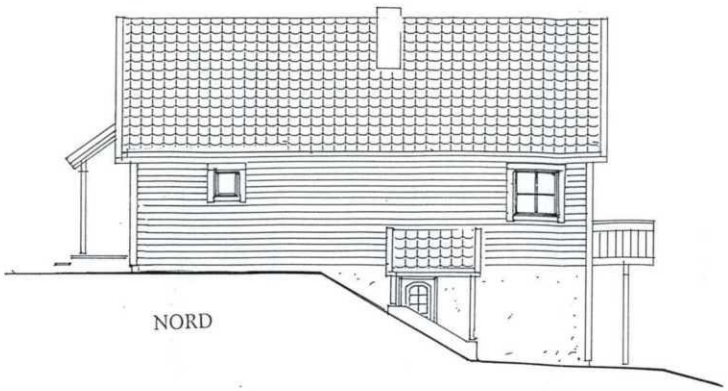
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

2. 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



NORD



VEST



SØR



ØST

12 DES 1996
96/51530

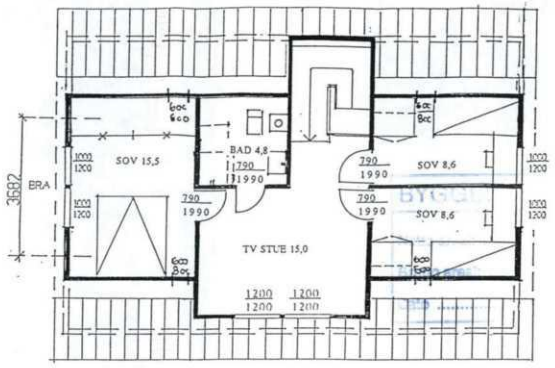
Revidert 10.6.96

Block Watne Tegn. nr. B 2

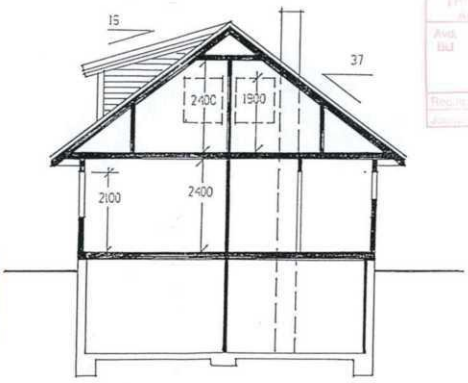
THAMBS LYCHES VEI
ENEBOLIG TYPE B
FASADER 1:100

20.5.96 Bearbeidet av Per Solem Arkitektkontor AS







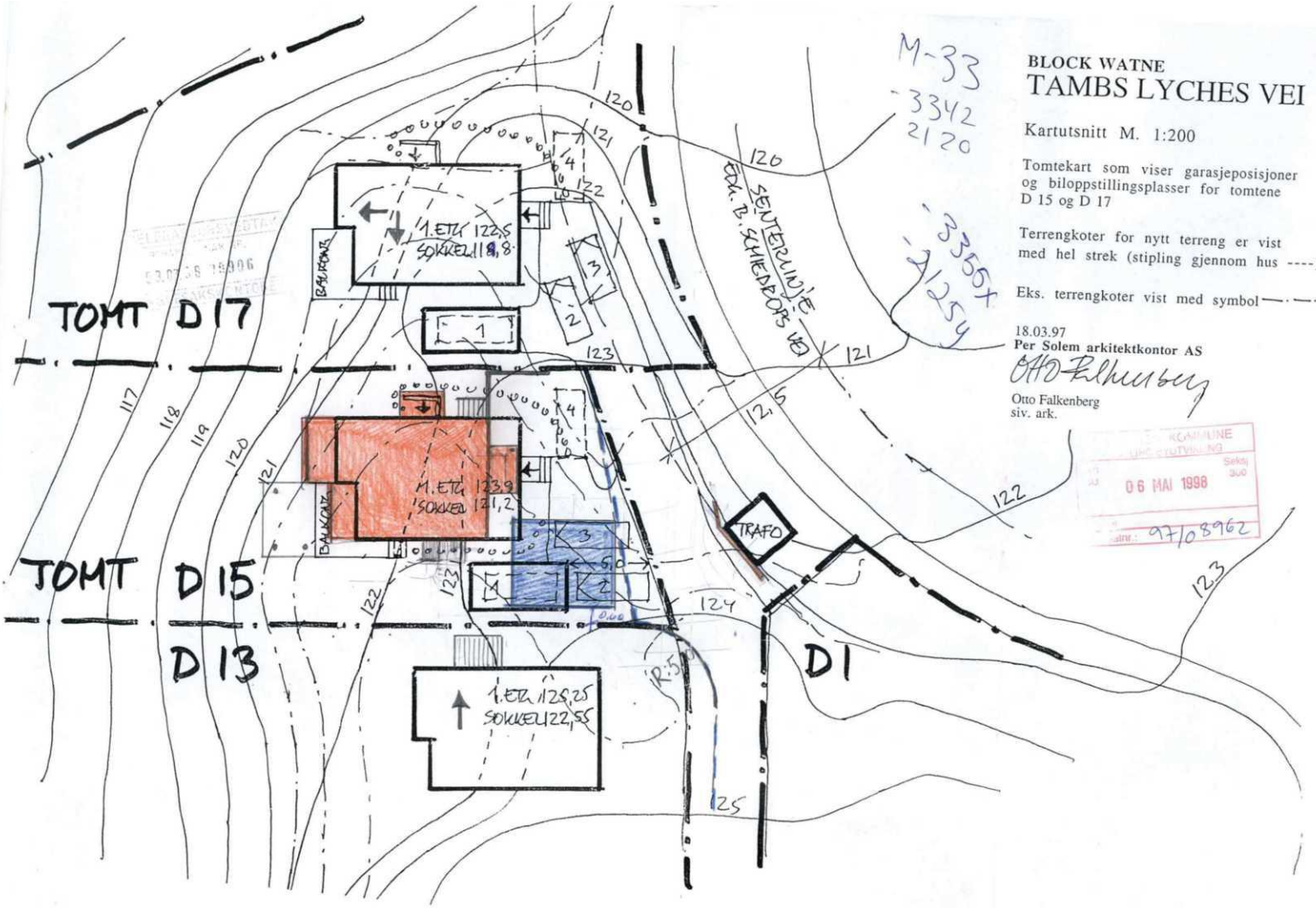


Revidert 10.6.96

Block Watne Tegn. nr. B 1

THAMBS LYCHES VEI
ENEBOLIG TYPE B
PLANER, SNITT 1:100

20.5.96 Bearbeidet av Per Solem Arkitektkontor AS



BLOCK WATNE

TAMBS LYCHES VEI

Kartutsnitt M. 1:200

Tomtekart som viser garasjeposisjoner og biloppstillingsplasser for tomtene D 15 og D 17

Terrengkoter for nytt terreng er vist med hel strek (stipling gjennom hus ----)

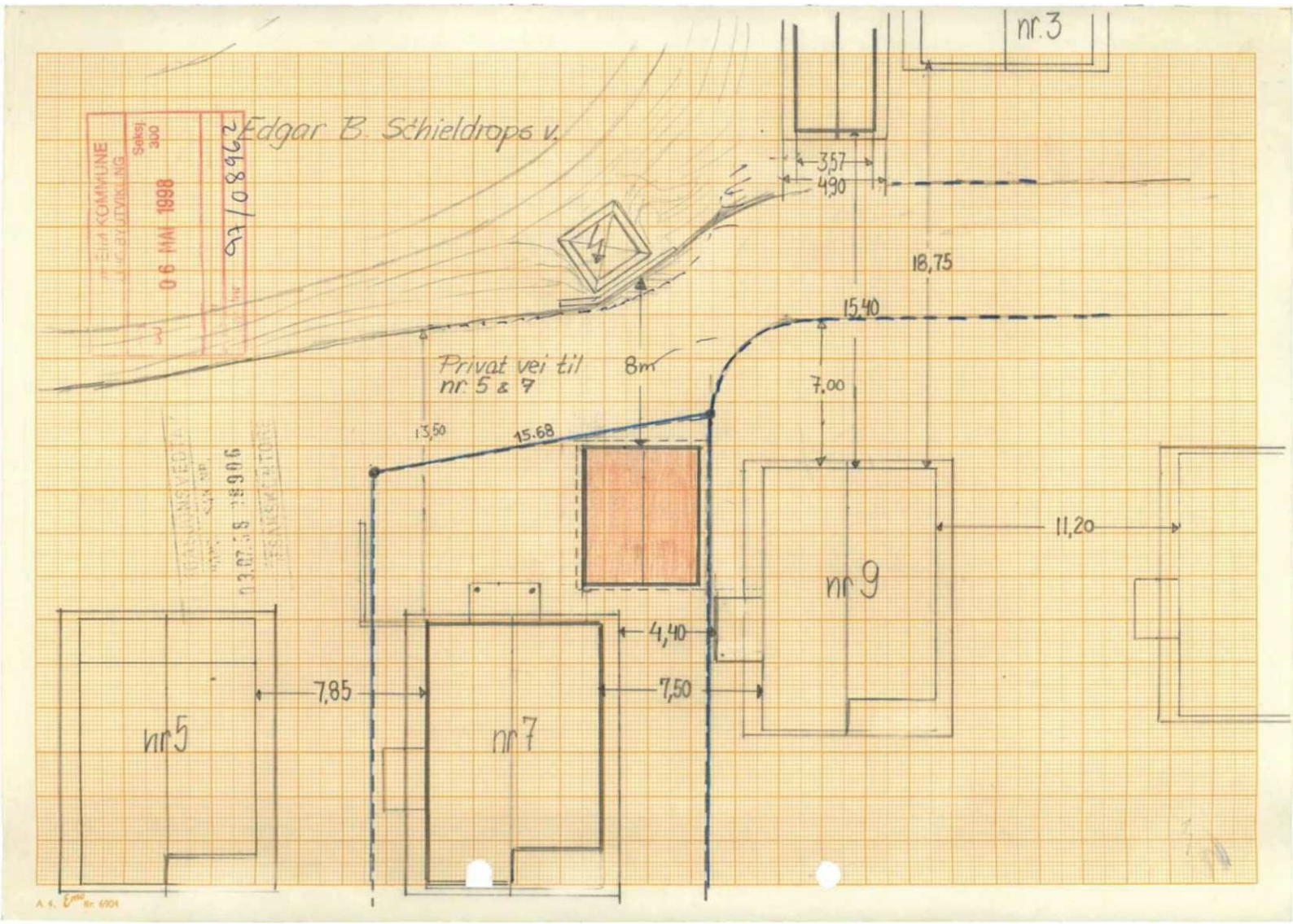
Eks. terrengkoter vist med symbol —·—·

18.03.97

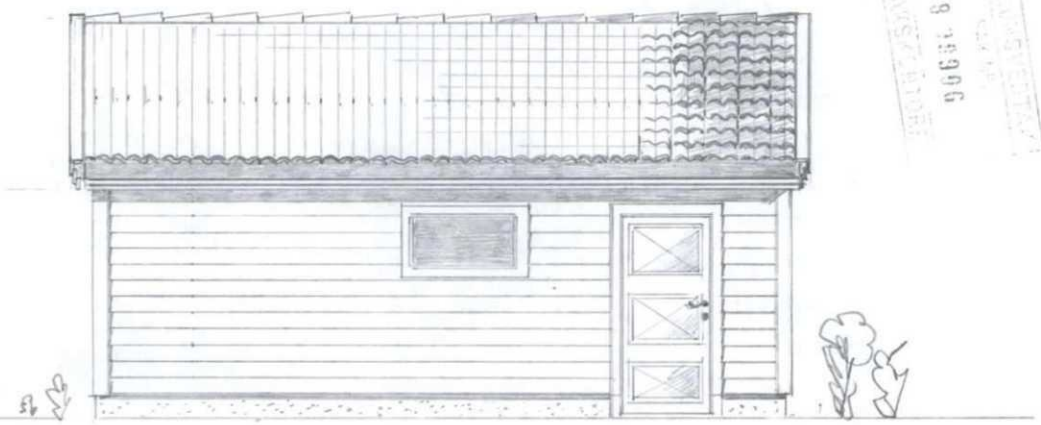
Per Solem arkitektkontor AS

Otto Falkenberg
siv. ark.

KOMMUNE
Saksnr.: 97/08962
06 MAI 1998


nr. 3
Edgar B. Schieldrops v.
3,57
4,90
18,75
15,40
Privat vei til
nr. 5 & 7
8m
7,00
13,50
15,68
11,20
nr 9
4,40
7,85
7,50
nr 5
nr 7

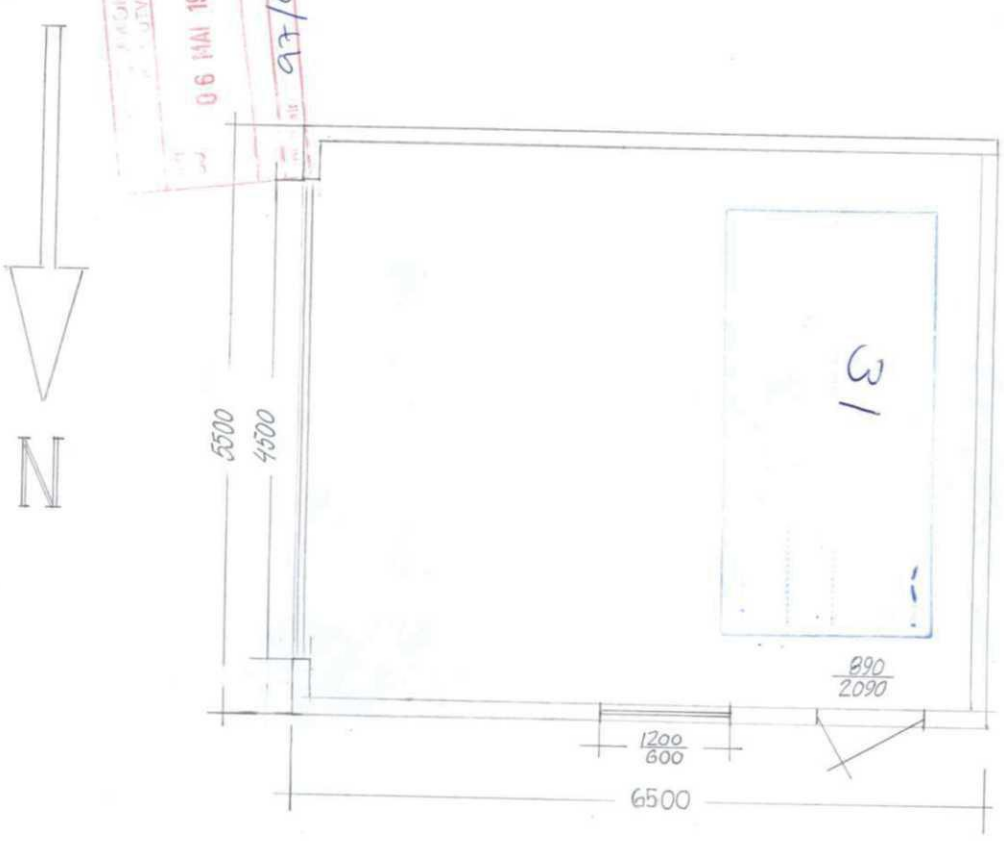
Garasje Tambs Lychesv. 7	
Fasade Nord	
M 1:50	5.5.1998 Erik Hassel





Garasje Tambs Lychesv. 7	
Fasade Øst	
M. 1:50	5.5.1998 Erik Hassel

ÅSGÅRDSTRANDKOMMUNE
UTVIKLING
Seksj. 900
06 MAI 1998
97/08962



Garasje Tambs Lychesv. 7	
Plan	
M 1:50	5.5 1998
	Erik Hassel

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og byggesaksbehandling, gruppe 2

FERDIGATTEST

Block Watne
Vestre Rosten 81
N-7075 TILLER

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Knut Skaanes	96/51530/621 oppgis ved alle henv.		18.02.2000

TAMBS LYCHES VEI 7, BYGGESØKNAD FOR BOLIG OG GARASJE - FERDIGATTEST

BYGGESTED: **TAMBS LYCHES VEI 7 G.nr.: 81/151**

BYGGHERRE: Block Watne

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG/GARASJE

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

Arbeidet er besiktiget den **26.05.1999.**

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest.

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

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Liv Svare
Bygningssjef

Knut Skaanes
Bygningsinspektør

Energiattest



Adresse **Tambs Lyches veg 7, 7033 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **18.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322491**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10571642**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **151**
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 **1997**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **214,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **214,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **197,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **203,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 602 kWh**



Tambs Lyches veg 7, 7033 TRONDHEIM

Detaljering

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

Tambs Lyches veg 7, 7033 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LYCHELI VELFORENING

TAMBS LYCHES VEG 1-17/2-14, 7033 TRONDHEIM

VEDTEKTER FOR LYCHELI VELFORENING

1. NAVN OG MEDLEMSSKAP

LYCHELI VELFORENING er en velforening for beboerne i Tambs Lyches veg 1-17 (nedre felt) og 2-14 (øvre felt). Hvert bruksnummer (eiendom) gir med hjemmel i tinglyst skjøte rett og plikt til ett medlemsskap i **LYCHELI VELFORENING**, med de rettigheter og plikter som følger av vedtektene og gyldige vedtak i årsmøte. Alle medlemmer har lik andel i velforeningen.

2. FORMÅL

Velforeningens mål er å eie, eventuelt utbygge, og forestå drift og vedlikehold av fellesarealer, fellesveier og alt felles teknisk anlegg så som kloakkledninger etc. Se protokolltilførsel fra årmøte 25.11.1997 vedrørende:

a. Utredning av ansvarsfordeling mellom velforening og enkeltmedlemmer for ledningsnett.
b. Tinglysning av rett til nødvendig vedlikehold av eget ledningsnett på naboeiendommer.

3. SKRIFTLIG FULLMAKT

Hvert medlem har en stemme ved årsmøtet. Medlemmet har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet framgår av fullmakten. Fullmakt kan når som helst kalles tilbake. Fullmektig kan ikke handle på vegne av flere enn 2 medlemmer samtidig, inkludert egen husstand.

4. STYRE

Velforeningen ledes av et styre bestående av leder og 4 medlemmer. Styret er beslutningsdyktig når leder eller nestleder og 2 styremedlemmer er tilstede. Alle vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Leder velges av årsmøtet ved særskilt valg. Styret velger sin nestleder, sekretær og kasserer. Styremedlemmene velges for 2 år. Første gang etter ett år trer 2 styremedlemmer ut av styret. Alle kan gjenvelges. Styret fungerer også som valgkomite.

5. INNKALLING TIL STYREMØTER

Leder innkaller til styremøter ved behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

6. UGILDETHET FOR STYREMEDLEM

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

7. PROKURA OG SIGNATUR

Leder og kasserer har prokura. Leder (nestleder) og ett styremedlem har signaturrett i fellesskap.

8. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal signeres av kasserer og ett styremedlem.

9. VELFORENINGSKONTINGENT

Kontingent til velforeningens drift fastsettes av årsmøtet innenfor vedtatt budsjett. Kontingenten er lik for alle medlemmer. Kostnader, når de kan sies å være vesentlige, skal forelegges årsmøtet eller tas opp i årsmøtet til godkjenning.

10. ÅRSMØTE

Årsmøtet er velforeningens høyeste organ. Ordinært årsmøte avholdes hvert år i april måned. Saker som et medlem ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret innen 15.mars. Styret sender ut skriftlig årsmøteinnkalling til medlemmene med et varsel på minst 8 dager. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskap.

11. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 3 husstander skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

12. ÅRSMØTETS MANDAT

Årsmøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er angitt i innkallingen. Gyldig vedtak i årsmøtet gjøres ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet teller styrelederens stemme dobbelt. Har han ikke stemt, avgjøres saken ved loddtrekning. I saker som innebærer større investeringer og til endring i velforeningens vedtekter kreves 2/3 flertall. Årsmøtet ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av årsmøtet blant de tilstedeværende medlemmer. Det skal føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av to av de tilstedeværende medlemmer valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for medlemmene.

13. DET ORDINÆRE ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE OG AVGJØRE:

1. Årsberetning
2. Regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer og leder

14. UGILDETHET

Ingen kan som medlem eller fullmektig delta i noen avstemning om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel ovenfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Vedtatt i årsmøte 25.11.1997

LYCHELI VELFORENING
TAMBS LYCHES VEG 1-17/2-14, 7033 TRONDHEIM

Regnskap 2025
for Lycheli Velforening

TEKST	BELØP INNTEKTER	BELØP UTGIFTER
Kontingent	50000,00	
Finansinntekter	4309,00	
Andre inntekter	0,00	
Utgifter til fellesarealer		129,90
Brøyting		32083,78
Containerleie		0,00
Kommunale avgifter		0,00
Diverse utgifter		1410,40
Vedlikehold av kum		0,00
Sum	**54309,00**	**33624,08**

Resultat 2025	**20684,92**
Overført fra foregående år	**94617,34**
Saldo pr. 31.12.2025	**115302,26**

Mona Vestnes
Mona Vestnes
Kasserer

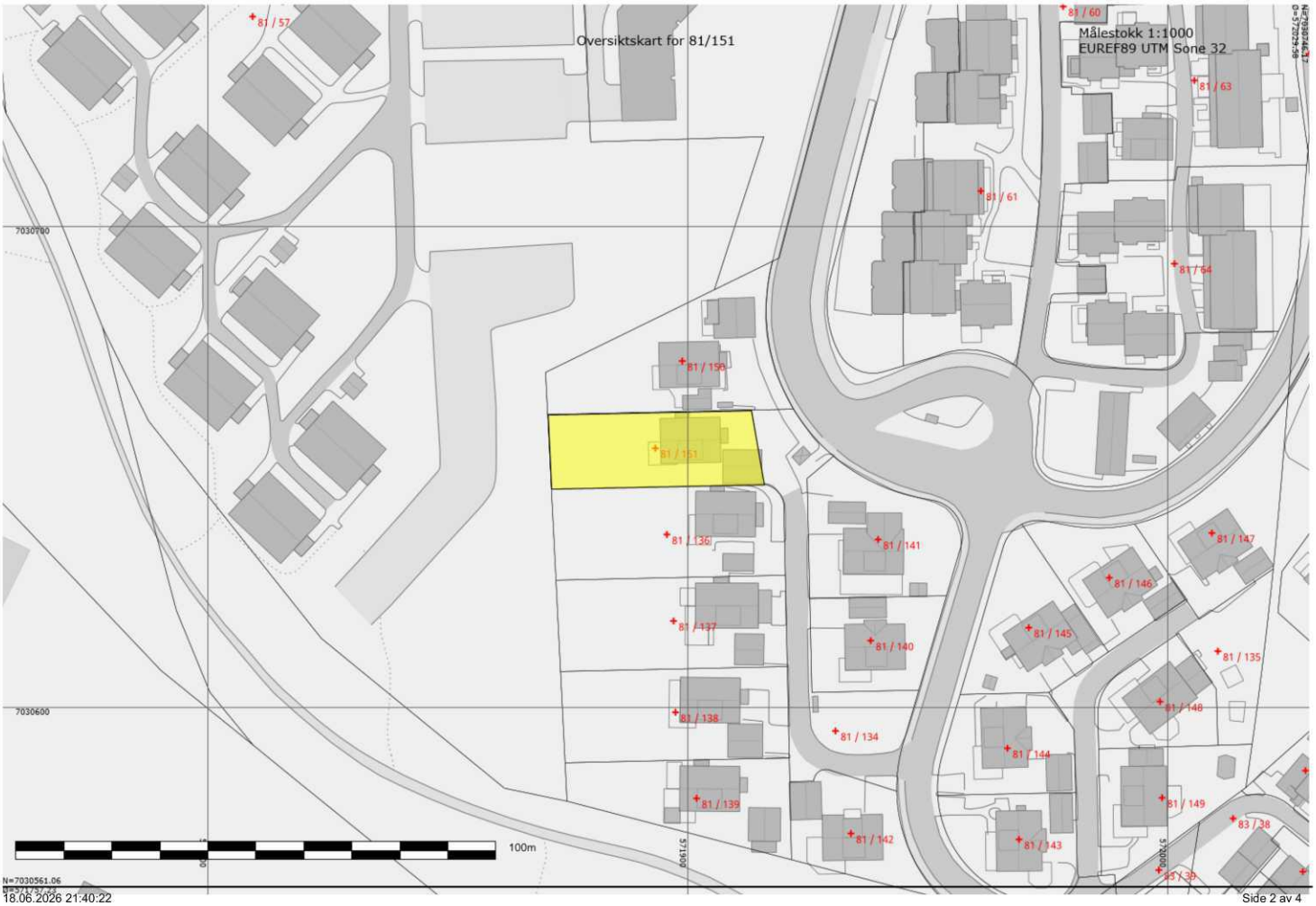
Petra Røe
Petra Røe
Revisor

LYCHELI VELFORENING
TAMBS LYCHES VEG 1-17/2-14, 7033 TRONDHEIM

FORSLAG

Budsjett 2026 - Lycheli Velforening

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Inntekter:		
Kontingent	48 000,00	50 000,00
Finansinntekter	5 500,00	4 309,00
Andre inntekter	0,00	0,00
Sum inntekter	53 500,00	54 309,00
Driftsfond fra året før	115 302,26	94 617,34
Sum disponible midler	168 802,26	148 926,34
Utgifter:		
Leikeplasser	4 000,00	129,90
Brøyting	33 000,00	32 083,78
Containerleie	0,00	0,00
Kommunale Eiendomsgebyr	0,00	0,00
Diverse utgifter	1 000,00	1 410,40
Sosiale kostnader	0,00	0,00
Vedlikehold av kum	10 000,00	0,00
Sum utgifter	48 000,00	33 624,08
Driftsoverskudd	**120 802,26**	**115 302,26**


Oversiktskart for 81/151
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
81 / 57
81 / 60
81 / 63
81 / 61
81 / 64
81 / 150
81 / 151
81 / 136
81 / 141
81 / 147
81 / 146
81 / 137
81 / 145
81 / 140
81 / 135
81 / 148
81 / 138
81 / 134
81 / 144
81 / 139
81 / 149
81 / 142
81 / 143
83 / 38
83 / 39
7030700
7030600
100m
N=7030561.06


7030700
81/151 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
81 / 150
2
3
42,38
15,51
81 / 151
15,68
1
4
44,33
81 / 136
81 / 141
81 / 137
81 / 140
50m
571900

Areal og koordinater

Areal: 672,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7030653,89 Øst: 571893,29

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7030645,41	571871,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,51	Ikke hjelpelinje		11	
2	7030660,90	571870,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			42,38	Ikke hjelpelinje		11	
3	7030661,82	571913,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,68	Ikke hjelpelinje		11	
4	7030646,38	571915,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			44,33	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 151	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tambs Lyches veg 7 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Trase
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Masteomriss
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Stitrapp
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Stitrapp
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo

R 322c, b.r. 25.09.90 R322c

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD Jnr T 00025/90

PLANBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR STEINAN 1, FELT G OG DEL AV FELT H, GNR. 81/10.

Plandato.....: 04.12.89
Dato for siste revisjon av plankartet.....: 13.06.90
Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 20.06.90
Stadfestingsdato, plan med bestemmelser.....:

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist med reguleringsgrense. De supplerer, og gjelder foran, reguleringsbestemmelsene for "Reguleringsplan for STEINAN 1, gnr. 81, bnr 10, deler av eiendommene STEINAN ØVRE, gnr. 81, bnr. 1, STEINAUNET, gnr. 82, bnr. 2, KVELDSSOL gnr. 78, bnr.6 og BLAKLIEGGEN, gnr. 83. bnr. 4." (Nr. 322a i plankontorets arkiv, godkjent 05.10.90)

Bebyggelsesplanen inneholder følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
   - Boliger

2. FAREOMRÅDE
   - Høyspenningsanlegg
   - Nettstasjon

3. SPESIALOMRÅDE
   - Bevaringsverdig vegetasjon

4. FELLESOMRÅDER
   - Felles trafikkområder
   - Felles lekearealer
   - Andre fellesområder

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

1.1.1 Områdene skal bebygges med boliger med tilhørende anlegg. Tillatt bruksareal, BRA, pr. tomt er 250m2, inkl. garasje. (Kfr. byggeforskriftenes kap. 22) Boligen skal på hver tomt ikke inneholde mer enn 1 hybel/hybelleilighet i tillegg til hovedleiligheten.

På tomta benevnt D15 kan det gis mulighet for større bruksareal og flere bo-enheter etter nærmere vurdering i bygningsrådet.

1.1.2 Plankartet angir med byggegrenser tillatt byggeområde for hver enkelt tomt mot offentlig veg, felles avkjørsel og nabotomt.

1.1.3 Likeledes er angitt grenser for bygging betinget av geotekniske forhold. En evt. tillatelse til overskridelse av slik grense, i spesielle tilfeller, forutsetter skriftlig tilråding fra geoteknisk sakkyndig.

1.1.4 Plankartet angir lengderetning for bygningenes hovedkropp. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på maksimalt 35°. Møneretning skal være i husets lengderetning.

1.1.5 Boligene kan bygges i maksimalt 2 etasjer. Plankartet angir der det i tillegg er tillatt med sokkeletasje i stedet for kjeller.

1.1.6 Maksimal gesimshøyde er 3,5m. Med sokkeletasje kan maksimal gesimshøyde være 6m.

1.1.7 Alle boliger med hovedinngang på hovedplanet skal ha livsløpsstandard.

1.1.8 Innenfor planområdet kan garasje plasseres i nabogrense, selv om den er sammenbygd med bolighuset, under forutsetning av at byggeforskriftenes brannbestemmelser blir oppfylt. Mot nabo utenfor reguleringsgrensen må tillatelse innhentes på vanlig måte.

1.1.9 Garasjes sidevegg kan plasseres min. 1m fra felles adkomstveg eller min. 2,5m fra offentlig trafikkformål.

Garasje skal ellers plasseres slik at det er oppstillingsplass for 1 bil(min. 5m) på egen tomt foran hver garasjeport.

1.1.10 Garasje som, i henhold til ovennevnte bestemmelser, overskrider plankartets byggegrenser for den enkelte tomt skal være bygning i 1 etasje uten evt. kjeller eller sokkeletasje.

1.1.11 Det skal anlegges minst 2 biloppstillingsplasser innenfor hver enkelt tomt. I tillegg skal opparbeides 1 biloppstillingsplass for hver hybel/ hybelleilighet.

1.1.12 Garasjer og boder på egen tomt skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialbruk, form og farge.

1.1.13 Det er i tomtegrensa mellom D6 og D8 innført en byggegrense mot en 1,5m bred trase for kabel for e-verket. Mindre forstøtningsmurer og beplantninger kan tillates i traseen, etter nærmere avklaring med e-verket (TEV).

2. FAREOMRÅDE

2.1 Høyspenningsanlegg

2.1.1 (Kfr. gjeldende reguleringsbestemmelser)

2.2 Nettstasjon

2.2.1 Området skal reserveres for adkomst til og plassering av nettstasjon for TEV

3. SPESIALOMRÅDE (Kfr. gjeldende reg. bestemmelser)

4. FELLESOMRÅDER

4.1 Felles trafikkområder

4.1.1 Felles avkjørsler skal være felles for de eiendommer som får sin hovedadkomst fra dem.

4.1.2 Felles gangveg skal være felles for alle eiendommene i felt G.

4.2 Felles lekearealer

4.2.1 Felles lekeplass i felt G skal være felles for alle eiendommene innenfor feltet.

4.2.2 Felles lekeplass i felt H skal være felles for alle eiendommene innenfor feltet.

4.3 Andre fellesområder

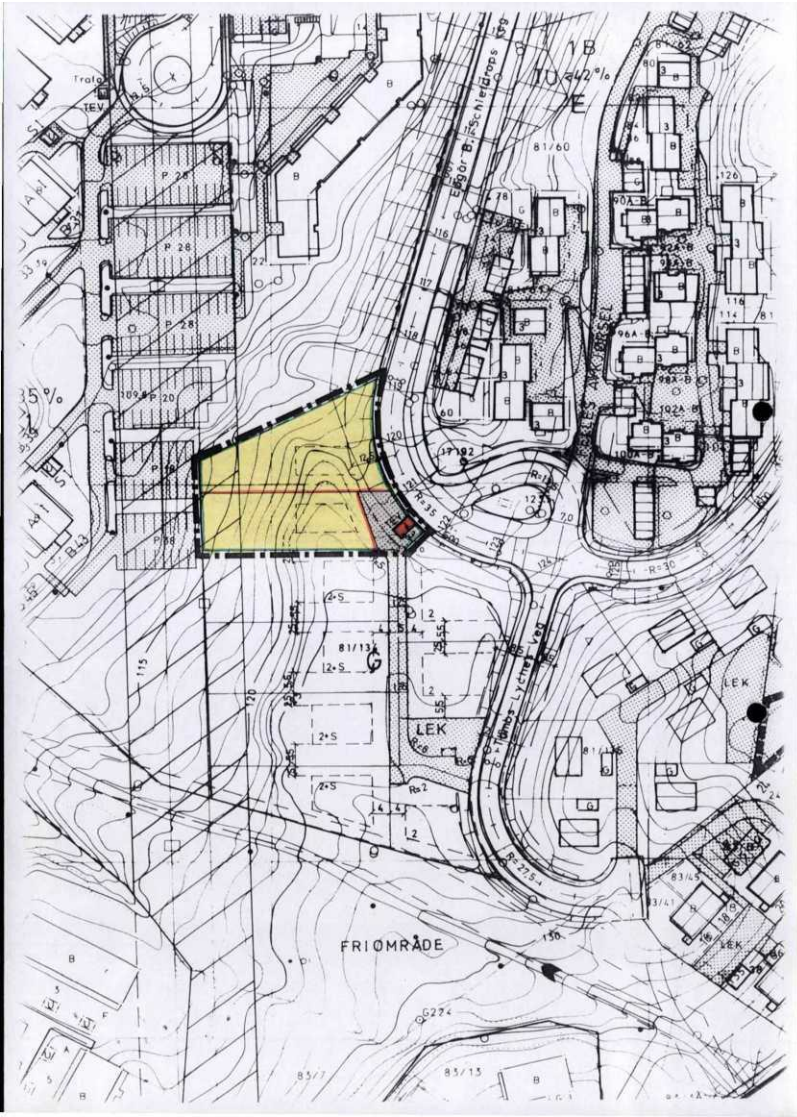
4.3.1 Felles oppstillingsplass (evt. bod) for avfallscontainere skal være felles for de eiendommene som regelmessig får hentet sitt avfall fra dem.

5. FELLESBESTEMMELSER.

5.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

5.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

DF537/92



TEGNFORKLARING

Jfr. plan- og bygningslovens § 25

G 0 5 M 6
r0322l Psak Kar

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER

5. FAREOMRÅDER

- N — HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS, ANNET FELLESAREAL

ANNET

- G U — PLANLAGTE BOLIGER, GARASJER, UTHUS
- B G U — EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtegrense
- anvisning av avkjørsel

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

N

Tambs Lyches veg, boligfelt 1, Gnr. 81
Bnr. 134.
Endret regulering og fradeling.

Nr.	Dato		Nr.	Endringsdato

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING, BYGGESAKSKONTORET 15. april 1997 R-322 L

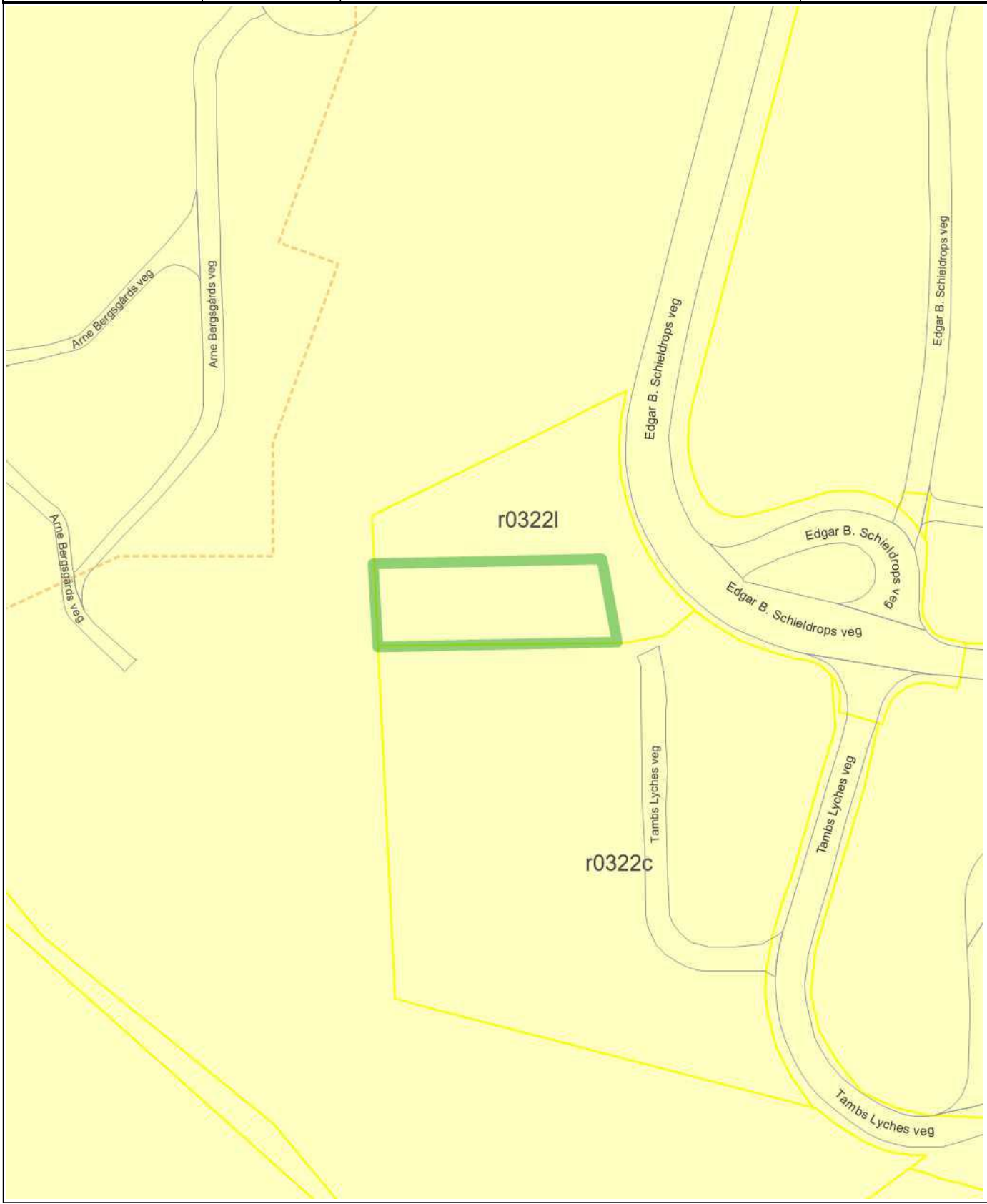
Saksbehandler: I. J.R	Målestokk: 1:1000	Kartblad: M 33

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 151	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tambs Lyches veg 7 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

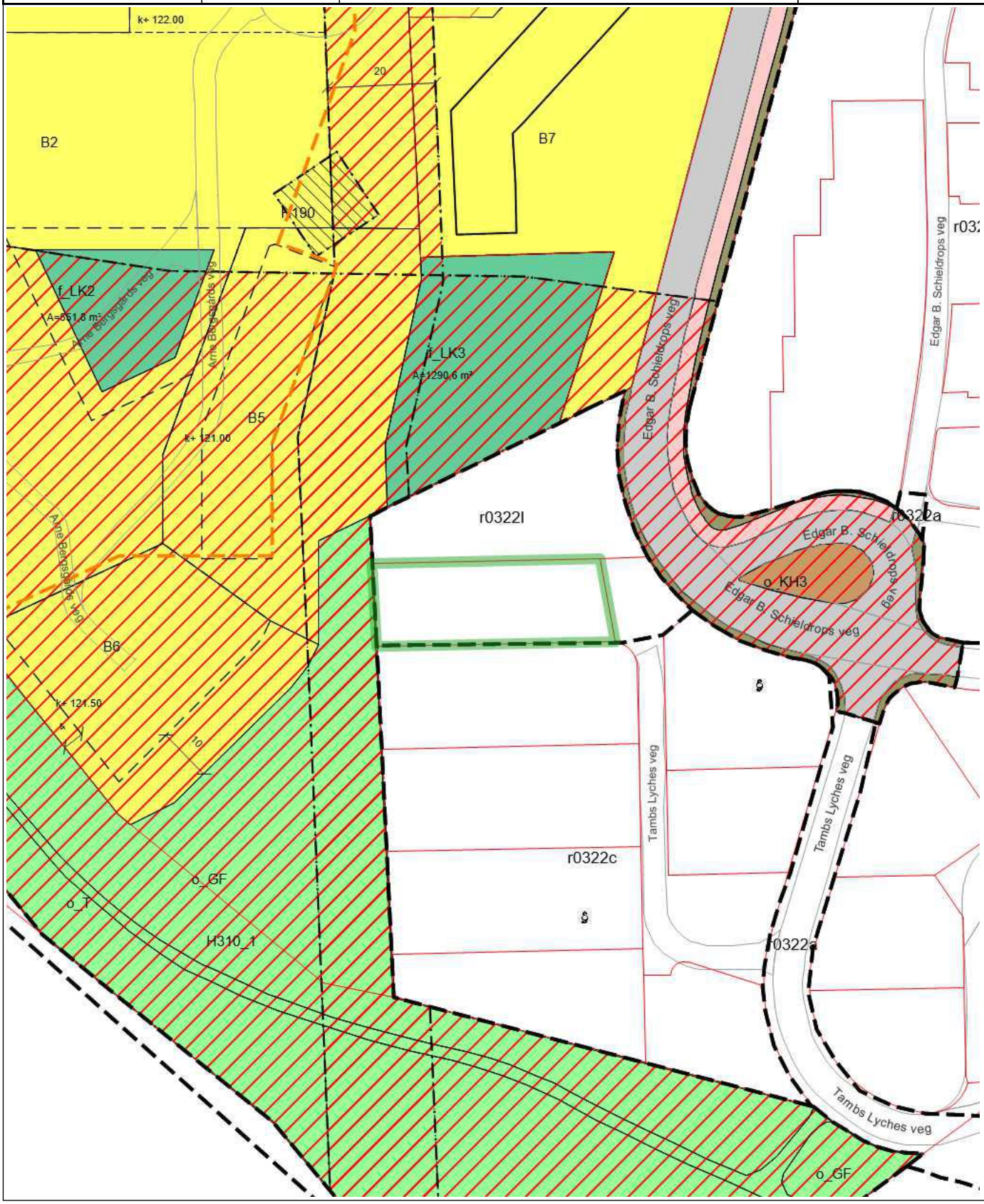
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 151	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tambs Lyches veg 7 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpFareGrense

RpGrense

RpSikringGrense

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Måle- og avstandslinje

RpRegulertHøyde

Ras- og skredfare

Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)

Andre sikringssoner

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Lekeplass

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - grøntareal

Kollektivholdeplass

Turveg

Friområde

RpFormålGrense

RpFareGrense

RpGrense

Byggegrense

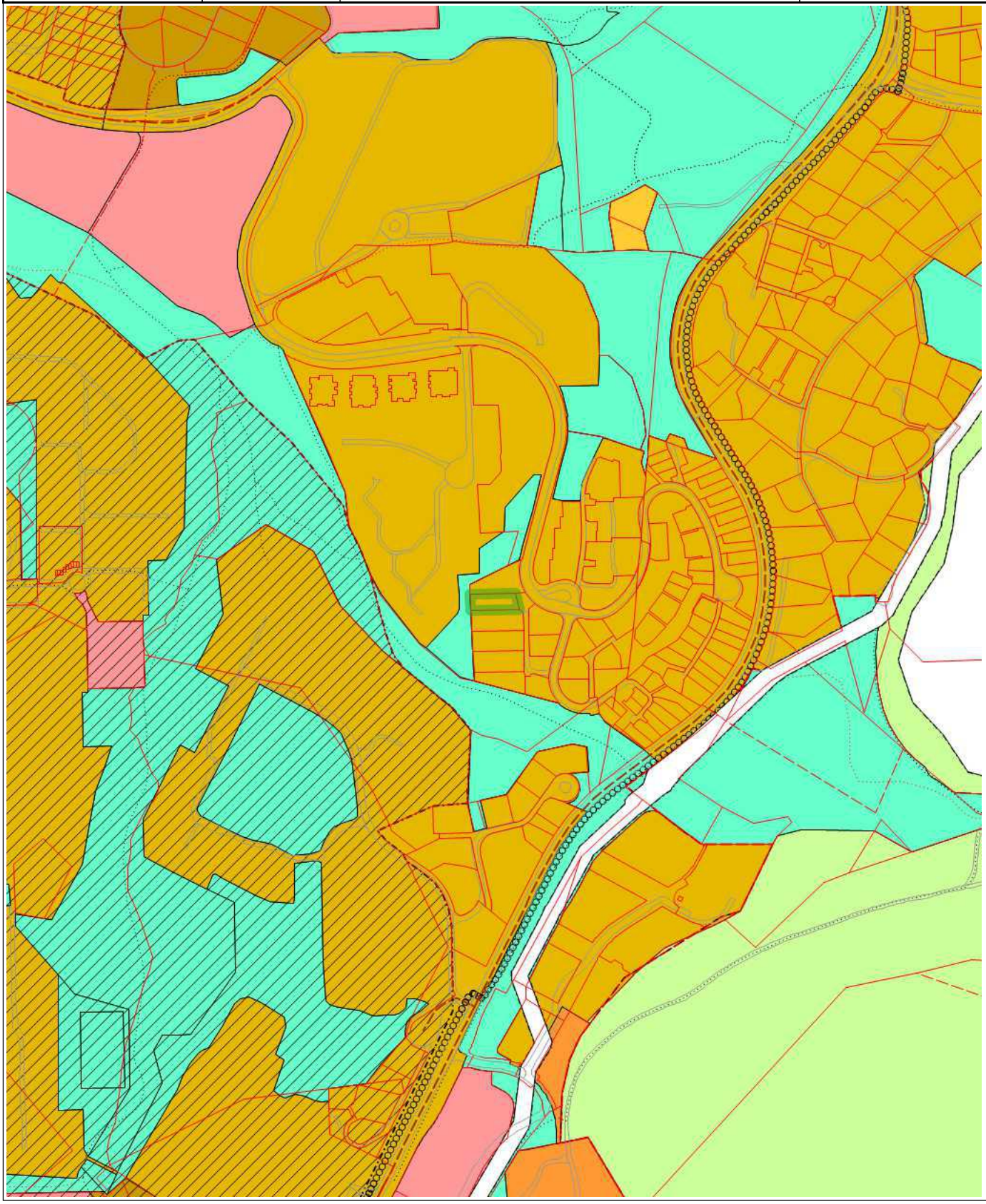
Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 151	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tambs Lyches veg 7 7033 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Nedslagsfelt drikkevann
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR

Tambs Lyches veg 7

Nabolaget Vestlia - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Utleira skole (1-7 kl.) 495 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	7 min 3 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	10 min 4.4 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	12 min 5.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestlia endeholdeplass Linje 22, 115	1 min 0.1 km
Lerkendal stasjon Linje R70	9 min 3.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 6.6 km
Trondheim Værnes	31 min

BARNEHAGER

Sollia barnehage (1-6 år) 53 barn	11 min 0.8 km
Vestlia barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min 1 km
Kastbrekka barnehage (1-5 år) 92 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vestlia	6 min
Coop Extra Risvollan	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Nardo centeret	15 min
Boots apotek Risvollan	13 min
Valentinlyst Vinmonopol	12 min

SPORT

Tambs Lyches veg, basket og badm.	3 min
Hoeggen skole	8 min
TrenHer Nardo	22 min
TrenHer Moholt	7 min

«Rolige, koselige omgivelser, mye grønt gress og trivelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

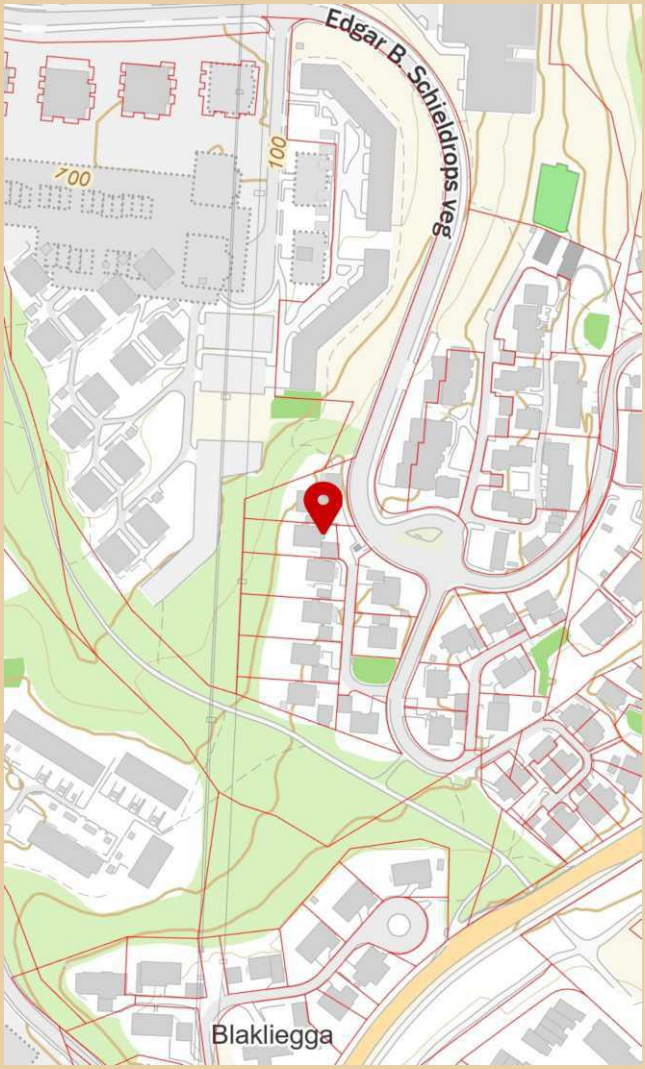
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tambs Lyches veg 7, 7033 Trondheim
Gnr. 81, Bnr. 151, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260240

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@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.
