

Velkommen til

Lianvegen 134, 7024 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lianvegen 134
7024 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 990 000,-
Omkostninger	kr	225 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 215 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	9 215 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1986
BRA	318 m²
Soverom	1

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lianvegen 134, 7024 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 109, Bnr. 75, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	8 990 000,-
Omkostninger	kr	225 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 215 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	9 215 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 232 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 224 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 225 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Dette inkluderer vann, avløp og feiing. Det er 12 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Fakturert beløp for perioden september 2025 til august 2026 var kr 20 562,-.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 31.12.2025 viste forbruk på 81 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Areal
BRA - i: 241 m²
BRA - e: 77 m²
BRA totalt: 318 m²
TBA: 83.8 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 102 m²,
Underetasje: 98 m²,
Loft: 41 m²

Garasje
Garasje: 62 m²

Uthus
Uthus: 15 m²

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

1. etasje:
- kjølerom er inkludert i kjøkken.
- åpent kjøkken og spisestue er delt av med vegg.
- spisestue og opprinnelig soverom er i dag disponibelt rom/stue.

Loft:
- opprinnelig uinnredet loft er i dag loftstue, to soverom og fire kott.

Sokkeletasje:
- hobbyrom er endret til kjellerstue
- opprinnelig matbod og hunderom er i dag slått sammen til et arbeidsrom.
- opprinnelig badstue og deler av omkledningsrom er i dag soverom.
- det er etablert badstue på badet.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje med garasjeport i begge plan, samt på egen tomt med gruslagt oppkjørsel og parkeringsareal.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 532 m² på eiet tomt.
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med romslige gressarealer, beplantning, busker og etablerte trær. Adkomst, oppkjørsel og parkeringsareal er gruslagt. Det er etablert terrasser og uteplasser i tilknytning til boligen, delvis avgrenset og støttet av natursteinsmurer. Terrenget er variert med både flatere partier og helninger, og tomten er opparbeidet på sprengt fjellgrunn. Det er observert terrengoppfylling/fyllmasser i området utenfor plenarealet, der omfang og oppbygning ikke er kjent. En mindre del av eiendommen langs Lianvegen i nordøst er i gjeldende reguleringsplan regulert til kjøreveg.

Byggeår
1986 ifølge takstmann.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:
1. etasje: Gang, kjøkken, stue, soverom og bad.
Underetasje: To ganger, stue, soverom, bad, badstue, vaskerom, kjølerom og bod.
Loft: Stue og to soverom.

Eiendommen har totalt 83,8 m² terrasse- og balkongareal. I 1. etasje er det en terrasse foran inngang og stue, en markterrasse, samt en balkong med utgang fra kjøkken på til sammen 79 m². På loftet er det en balkong på 4,8 m².

Boligen disponerer i tillegg en frittstående garasje på 62 m² og et uthus på 15 m².

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og naturskjønt boligområde på Lian, med Bymarka som umiddelbar nabo. Her bor du fredelig til i

terrenget med skogen tett innpå tomten, samtidig som du har kort reisetid med bil eller kollektivtransport ned til hverdagens servicetilbud. Fra eiendommen er det åpent utsyn over de skogkledde åsene og det omkringliggende landskapet.

For friluftsinteresserte er beliggenheten ideell. Bymarka byr på et helårs turterreng med rundt 300 kilometer med merkede stier og 120 kilometer med oppkjørte skiløyper, hvor du enkelt kan spenne på deg skiene like ved boligen. Både Lianvatnet og Haukvatnet ligger i gangavstand og er populære mål for bading, padling og turer langs vannkanten på sommertid. For idrettsaktiviteter er det en kort kjøretur til Granåsen skisenter, som er Trondheims hovedarena for nordiske grener, i tillegg til lokale idrettsanlegg og treningssentre som 3T på Byåsen.

Hverdagen fungerer godt for barnefamilier med flere gode alternativer i nærområdet, blant annet Lian naturbarnehage og Haukåsen friluftsbarnehage. Boligen sokner til Ugla skole for ungdomstrinnet. Dagligvarehandelen gjøres enkelt med en kort kjøretur til Rema 1000 Stavset, Coop Extra på Ugla eller Kiwi på Dalgård, og Byåsen Butikksenter har et bredere utvalg av forretninger og apotek. Gråkallbanen har holdeplass på Lian i gangavstand fra boligen, og trikken tar deg direkte og effektivt ned til Trondheim sentrum.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 15.09.2026.

Boligen er en enebolig oppført i 1986 over tre etasjer, inkludert kjeller. Bygningen er fundamentert med støpt grunnmur og betongfundament fra byggeåret 1986 mot sprengt fjellgrunn, hvor grunnmuren er antatt utført som Multimur. I rom under terreng er gulv etablert med oppforet tilfarerkonstruksjon over betonggulv og yttervegger er utforet på innsiden, og boligen har ingen krypkjeller. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og mur fra 1986, og er kledd med utvendig trekledning fra samme år. Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjon som trebjelkelag fra 1986. Takkonstruksjonen er utført som saltak med oppløft fra 1986, med innredet loft med skråtak. Taket er tekket med Zanda betongtakstein fra 2012 over Ranitt undertaksplater. Takrenner, nedløpsrør og øvrige synlige beslag er utført i metall fra 2012, og taket er montert med snøfangere, takstige i metall samt spillblikk og pipebeslag. Vinduene har 2-lags isolerglass i trekarmer (toppsving, topphengslet, innadslående vindu, fastkarm og takvindu) med registrert alder fra 1986, 2010 og 2011. Ytterdører, herunder balkongdør og terrassedører, er utført i tre med registrert alder fra 1986, 2001 og 2010. Uteplassene omfatter en delvis overbygd terrasse i trekonstruksjon på 79 m² TBA med gulv av malte terrassebord, en markterrasse i trekonstruksjon fra 2009 med kompositttdekke og støttende natursteinsmurer, en overbygd balkong mot gårdsplass på 4,8 m² TBA fra 1986 med kompositttdekke og tre-/glassrekkverk, samt en balkong med utgang fra kjøkken opphengt mot boligen med kompositttdekke og rekkverk i tre og glass.

Garasje:
Oppført i 2013 over to etasjer med garasjeport i begge plan, der kjellerdelen er bygd i mur og hovedetasjen i bindingsverk med torvtak, og med plen over den innerste delen av kjelleretasjen. Totalt BRA-e er 62 m².

Uthus:
Oppført i stavlaftkonstruksjon på pilarblokker som fundament med ukjent byggeår, innredet som utebod. Totalt BRA-e er 15 m².

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 12.05.1987.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for garasje, utebod, terasse og balkong, datert 15.03.2013.
- Avslag på søknad om endring av tillatelse (endring av garasje med kjeller), datert 05.07.2010.
- Avslutning av ulovlighetssak, datert 17.03.2020.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 14.05.1986, men som ikke stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest datert 15.03.2013 for garasje, utebod, terrasse og balkong. Garasjen er i kommunens bygningsregister registrert med totalt 41 m² BRA, fordelt på 21 m² hovedetasje og 20 m² kjelleretasje. Garasjen er i dag målt til totalt 62 m² BRA.

Det ble i 2010 søkt om endring av tidligere tillatelse for etablering/utvidelse av kjeller under garasjen. Søknaden ble avslått av Trondheim kommune. Det er ikke fremlagt senere vedtak eller godkjente tegninger som dokumenterer godkjenning av arealet utover det som er registrert i kommunens bygningsregister.

Trondheim kommune gjennomførte befaring på eiendommen i 2018 og avsluttet en ulovlighetssak i 2020. Kommunen opplyste da at de, så langt bygningsmyndigheten kunne se, ikke fant lovbrudd ved eiendommen og at saken ikke ville bli fulgt opp videre. Kommunen presiserte samtidig at søknadspliktige tiltak som ikke er omsøkt og godkjent ikke kan anses som lovlige selv om kommunen avstår fra videre ulovlighetsoppfølging. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det ikke dokumentert godkjente arealet i garasjen.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Elektrisk gulvvarme, panelovner og varmekabler på bad og vaskerom. Peis/vedovn. Elektrisk badstuovn i badstue.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. §5 i energimerkeforskriften for bygninger.

Internett- og tv-leverandør
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen er regulert gjennom detaljregulering r20200039, Lian og Kystadmarka, vedtatt 19.10.2023. Et delareal på 1227,41 m² er regulert til boligbebyggelse, og et delareal på 5,47 m² er regulert til kjøreveg.

Eiendommen omfattes også av følgende eldre planer:
- Reguleringsplan r0185, Lian og Kystadmarka, vedtatt 18.02.1985
- Reguleringsplan r0185p, Lian og Kystadmarka, vedtatt 20.11.2008
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. I kommuneplanen er eiendommen i sin helhet (1532,15 m²) avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende, samt Hensyn friluftsliv.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger av ulik karakter knyttet til bruk og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift m.v. er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Eiendommen berøres av hensynssone H530: Hensyn friluftsliv.
Innenfor byggegrensen i plankartet skal det sikres et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø der viktige økologiske funksjoner opprettholdes. Kun tiltak som er i tråd med LNFR-formålet er tillatt.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Kjersti Bugge Arnøy og Thomas Bugge

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 302608
Dato: 08.09.1942
Best. om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 302608
Dato: 08.09.1942
Avståelse av grunn til Trondheim kommune til veg og opparb.
av samme

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Dagboknr.: 990028
Dato: 04.09.1986
bnr. 81

Registrering av grunn
Dagboknr.: 302961
Dato: 02.11.1940
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er tinglyst en erklæring om refusjonsplikt til Trondheim kommune. En refusjonsplikt innebærer at kommunen kan kreve at eiendommen skal betale sin andel av kostnadene dersom kommunen skulle foreta en oppgradering/utbygging/ombygging av veg, vann, avløp og ev. annen infrastruktur. Dette er ingen gjeld til kommune per d.d., men en fremtidig sikkerhet for kostnader som kan bli belastet eiendommen.

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett på boligen internt i familien. Forkjøpsretten vil senest avklares 48 timer etter budaksept.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 80 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Meglers vederlag er avtalt til fastpris kr 80 000,-.

I tillegg er følgende avtalt:
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,-
Rabatt - Provisjon; Relasjon/anbefaling Sissel Sagmyr kr -10 000,-
Oppgjørshonorar kr 5 900,-
Utleggshonorar kr 1 250,-
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,-
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,-
Visningshonorar kr 2 990,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.
Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 205,-
Fotograf kr. 6 000,-
Tilstandsrapport kr. 18 500,-
Stylist (veiledning) kr. ,-
Trykk av annonsemateriell kr. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. ,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. ,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker AS, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: BMTF
- Fotograf: Nonstad Foto

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-09-2026 av Jan Arve Gunnes i BMTF.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Bad (9.3) - Vegger og himlinger
- Bad (9.3) - Membran og tettesjikt

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Grunnmur, fundamentering og drenering
- Terrengforhold
- Yttervegger
- Vinduer og ytterdører
- Balkonger, verandaer og terrasser - Langvegg foran inngang og kortvegg foran stue
- Vaskerom - Gulv
- Vaskerom - Membran og tettesjikt
- Bad (9.2) - Vegger og himlinger
- Bad (9.2) - Gulv
- Bad (9.2) - Membran og tettesjikt
- Bad (9.3) - Gulv
- Bad (9.3) - Sanitær og rør
- Kjøkken
- Rom under terreng
- VVS-installasjoner

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Bad 1. etg: Fuktskade i vegg og problemer med sluk.
Bad sokkel: Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.
Sjekk tilstandsrapporten for mer utfyllende informasjon.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Byggmester Bugge AS
Beskrivelse av arbeidet: Badet i sokkelen ble totalrenovert og omgjort i 2005. I den sammenheng ble også badstuen flyttet slik at de ble direkte tilgang til badstuen fra badet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Alt ble montert av fagfolk etter datidens forskriftet.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
Lekkasje ved takvinduet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Nidaros tak og blikk AS
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret i forbindelse med fornyelse av taket.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: Nidaros tak og blikk AS
Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av taket innkludert utbytting av alle beslag
osv.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Byggmester Bugge AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet glass i vinduene på stuen i 1.etg i ca 2010. Uvist om det ble gjort det samme med flere enn stuevinduene.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Byggmester Bugge AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert to terrasser i 2011. En markterrasse og en terrasse med utgang fra kjøkkenet.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Byggmester Bugge AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppført ny garasje over to plan i
2013.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja
Det er kjellerlukt i kjellerstuen. Det er søkt etter fukt av takstmann uten at det er funnet noe. Resten av kjelleren er fri for lukt.
Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja
Som nevnt i punkt 1. Det er en fuktskadet vegg på badet i 1. etg.
Det er råteskader i enkelte kledningsbord på takark.
Ett av vinduene på takark har råteskader.
Se tilstandsrapport for mer informasjon.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Mesterflis Tronheim AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert ildsted i
kjellerstuen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Fremstad og Rokseth AS
Beskrivelse av arbeidet: Det er etter overtagelsen i 2004 utført omfattende arbeide i flere omganger på det elektriske annlegget. Jeg har dessverre ikke oversikt over nøyaktig hva som er gjort.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Det er oppført ny garasje og to terrasser.
Det er også oppført 3 støttemurer i forbindelse med etablering av garasjen og markterrassen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Alt er godtkjent av kommunen.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja
Vi har nylig fått tilstandsvurdert boligen av takstmann Jan Arve Gunness fra Byåsen Byggservice AS.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisser
- Tilstandsrapport datert 15.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 23.09.2026
- Kommunale avgifter
- Varsel om befaring
- Avslutning av ulovlighetssak
- Reguleringsplaner
- Kulturminnekart
- Planoversikt
- Kommuneplanens arealdel
- Basiskart
- Ferdigattest for garasje, utebod, terrasse og balkong datert 15.03.2013
- Midlertidig bukstillatelse datert 12.05.1987
- Byggetegninger datert
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
Epost: sigbjorn.vesta@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
























Miele


Miele


SIEMENS
SIEMENS










































Lianveien 134


Lianveien 134

















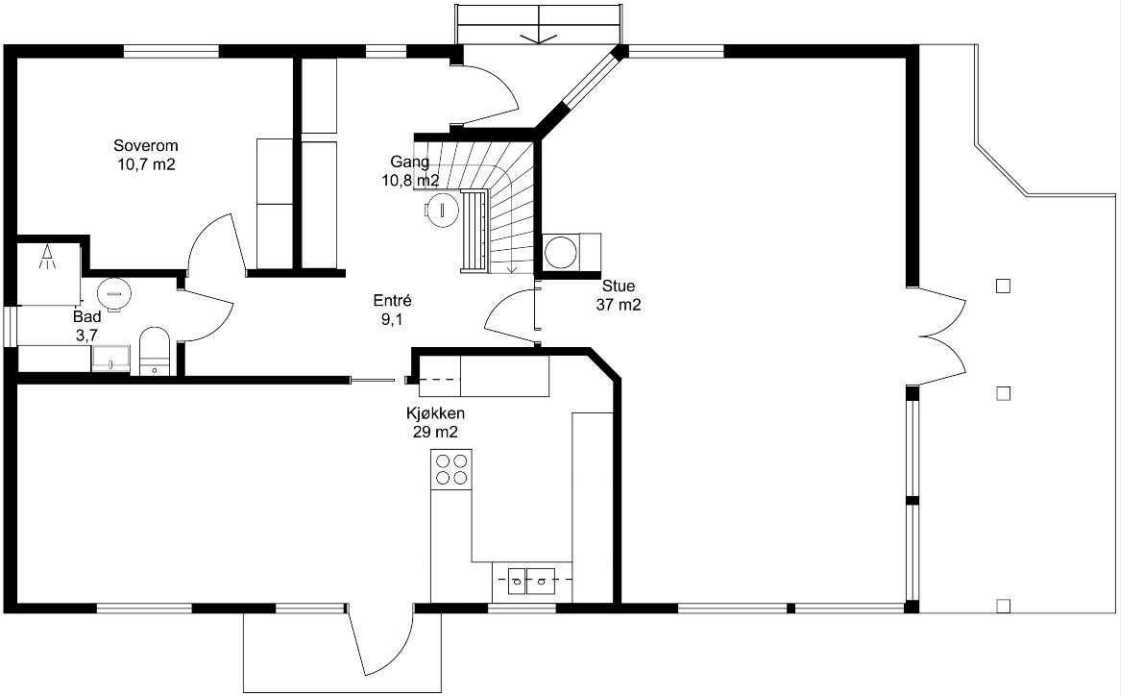


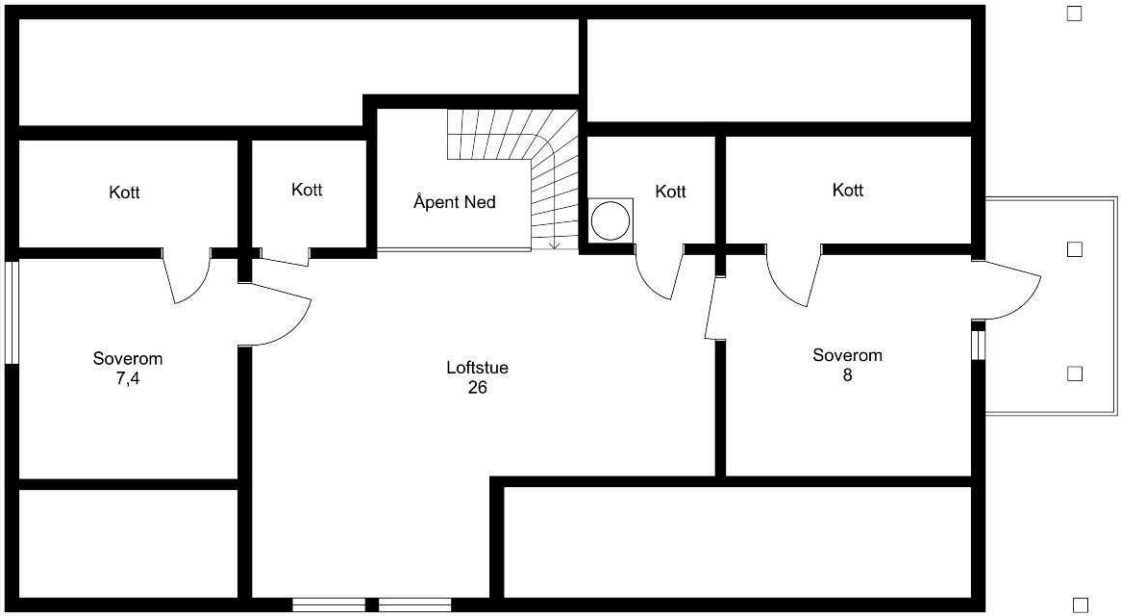


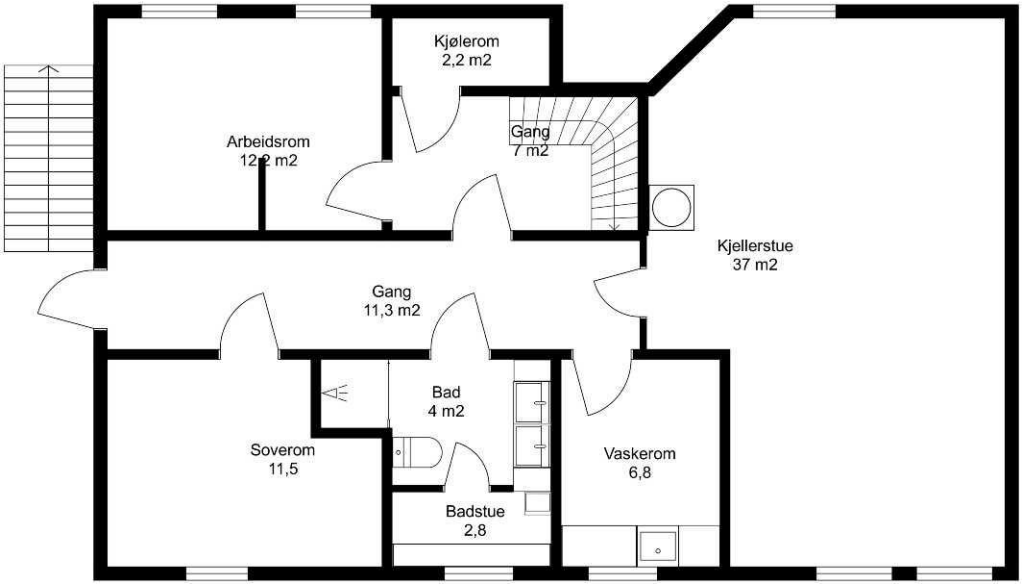







Soverom
10,7 m2
Gang
10,8 m2
Bad
3,7
Entré
9,1
Stue
37 m2
Kjøkken
29 m2


Kott
Kott
Åpent Ned
Kott
Kott
Soverom
7,4
Loftstue
26
Soverom
8



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport for bolig med tilhørende bygningsmasse

Skann for mer info og kontakt takstmann



Enebolig

Lianvegen 134
7024 Trondheim

Trondheim Kommune

Gnr. 109, Bnr. 75

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
241 m²	4	3	1

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	10	15	2	0

Jan Arve Gunnes
Takstmann
befar.io

BMTF

Befaringsdato : 09/09/2026

Rapportdato : 15/09/2026

Rapporten er bygget med befar.io

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Lav kostnad
0 – 100 000

Middels kostnad
100 000 – 300 000

Høy kostnad
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Lianvegen 134, 7024 Trondheim
Kommune	Trondheim Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 109, **Bnr.** 75
Hjemmelshaver	Thomas Bugge, Kjersti Bugge Arnøy
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986
Tomtestørrelse	Eiet tomt 1531 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Tomt
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under deler av befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	102	-	-	79
Underetasje	98	-	-	-
Loft	41	-	-	4,8
Sum	**241**	**-**	**-**	**83,8**
Sum BRA	**241**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	62	-	-
Uthus	-	15	-	-
Sum	**-**	**77**	**-**	**-**
Sum BRA	**77**			

Garasje

Byggeår: 2013

Byggemetode: Kjellerdel bygd i mur, bindingsverk med torvtak på hovedetasje. Det er plen over den innerste delen av kjelleretasjen, og tekking er ikke sjekket. Det var ikke synlig lekkasje på befaringsdagen.

Innhold: Garasjen er oppført over to etasjer, med garasjeport i begge plan. Kjelleretasjen har større areal enn 2. etasje, og kontrollmålt areal avviker fra oppgitte arealopplysninger. Det er ikke avklart om dagens areal og utførelse samsvarer med godkjente kommunale tegninger.

Uthus

Byggeår: ukjent

Byggemetode: Stavlaft på pilarblokker som fundament

Innhold: Utebod

Påkostninger: Oppført i stavlaftkonstruksjon. bunnstokk er utsatt for råte

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,34–2,37 m
Underetasje	2,34–2,40 m
Loft	2,42–2,44 m

Måling

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

Areal

- Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**
- Kjeller og 1. etasje samsvarer med kommunale arealopplysninger. Loftet er kontrollmålt til ca. 41 m² , mot kommunalt oppgitt 60 m². Det foreligger dermed et avvik på ca. 19m² .

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:
Gang
Kjøkken
Stue
Soverom
Bad

Underetasje:
Gang
Kjølerom
Gang
Stue
Vaskerom
Bad
Badstue
Soverom
Bod

Loft:
Stue
Soverom
Soverom

BRA-e

Annet
Garasje
Uthus

INNVENDIGE OVERFLATER

1. etg:
Gang (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene, ubehandlet panel på veggene, slettmalte vegger, fliser på gulvet og parkett på gulvet)
Kjøkken (slettmalt tak, malt trepanel på veggene, slettmalte vegger og parkett på gulvet)
Stue (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene og parkett på gulvet)
Soverom (ubehandlet panel i taket, malt strie på veggene og tregulv)
Bad (takess i taket, fliser på veggene og fliser på gulvet)

Underetasje:
Gang (ubehandlet panel i taket, malt trepanel på veggene, murvegger og laminat på gulvet)
Kjølerom (ubehandlet panel i taket, murvegger, ubehandlet panel på veggene og ubehandlet tregulv på gulvet)

Stue (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene, malt strie på veggene og parkett på gulvet)
Notat: Det er observert et blendet avløpsrør i stue i underetasje. Røret er ikke undersøkt nærmere.
Vaskerom (takess i taket, malt glassfiberstrie på veggene og fliser på gulvet)
Bad (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Badstue (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og fliser på gulvet)
Soverom (malt trepanel i taket, malt strie på veggene og parkett på gulvet)
Bod (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene, malt strie. Veggen er foret ut på noe som kan ligne på multimur. Det er en risikokonstruksjon som bør undersøkes nærmere. på veggene og laminat på gulvet)

Loft:
Stue (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene og tregulv)
Soverom (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)
Soverom (ubehandlet panel i taket, ubehandlet panel på veggene og tregulv)

SLITASJE OVERFLATER

1. etg:
Gang: Slitasjegrad: Normal slitasje
Stue: Slitasjegrad: Normal slitasje

Underetasje:
Gang: Slitasjegrad: Normal slitasje
Gang: Slitasjegrad: Normal slitasje
Stue: Slitasjegrad: Normal slitasje
Soverom: Slitasjegrad: Normal slitasje; Noe knirk.

Loft:
Stue: Slitasjegrad: Normal slitasje
Soverom: Slitasjegrad: Normal slitasje

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
241 m²	3	1	4

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1986 med kjeller og uten krypkjeller. Grunnmur er utført som Multimur, og det er registrert grunnmursplast fra 1986.

Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og mur fra 1986, og er kledd med trekledning fra 1986. Det er registrert flere typer vinduer med 2-lags glass, blant annet toppsving, topphengslet og innadslående, med registrert alder fra 1986 til 2011.

Takkonstruksjonen er utført som saltak fra 1986. Undertaket er utført med Ranitt fra 2012, og taket er tekket med takstein fra 2012. Takrenner, nedløpsrør og øvrige synlige beslag er utført i metall, og det er registrert spillblikk ved takfot samt pipebeslag og beslag ved synlige takgjennomføringer.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Betongfundament — Drenering:
Grunnmursplast, Ukjent drenering (fra 1986)

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk, Mur (fra 1986)
Kledning:
Trekledning (fra 1986)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak med oppløft (fra 1986)
Undertak:
Ranitt (fra 2012)
Taktekking:
Takstein (fra 2012)

Vinduer:
Fastkarm, Innadslående vindu, Takvindu, Topphengslet, Toppsving – 2-lags glass

Krypkjeller:
Ingen

Loft:
Delvis tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert naturlig tilluft via ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk. VVS-anlegget er utført med kobberrør, og varmtvannsberederen er av merket Oso med volum på 287 liter. Det er registrert skjult og åpent elektrisk anlegg med 14 kurser.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Kobber

Varmtvannsbereder
OSO

OM TOMTEN

Tomten er opparbeidet med gressarealer, beplantning, busker og etablerte trær. Adkomst, oppkjørsel og parkeringsareal er gruslagt. Det er etablert terrasser og uteplasser i tilknytning til boligen. Tomten har variert terreng med både flatere partier og helninger.

Grunnforhold

Tomten er opparbeidet på sprengt fjellgrunn. Det er observert terrengoppfylling/fyllmasser i området utenfor plenarealet. Omfang og oppbygning av eventuelle fyllmasser er ikke kjent.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig oppført i 1986 med tre etasjer, inkludert kjeller. Innvendige overflater er vurdert å ha overveiende normal slitasje. Boligen fremstår ellers som en ordinær bolig for oppføringsåret.

Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon og en luft-til-vann varmepumpe. Taktekking og undertak er av nyere dato, og garasjen er oppført i 2013.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Riss og sprekker i grunnmur, utilstrekkelig terrengfall, slitasje på ytterkledning, vinduer og dører, samt avvik ved våtrom og rom under terreng bør følges opp. Det må påregnes normalt vedlikehold og utbedring av enkelte bygningsdeler.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Tegninger: Foreligger

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse fra 1986. Bygningen er registrert som «Tatt i bruk» fra 15.05.1987. Det er ikke fremlagt/registrert ferdigattest.)
- Ferdigattest: Foreligger ikke
- Ferdigattest garasje foreligger. Areal avviker fra det som er opplyst om.

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke

Opplysninger er innhentet fra hjemmelshaver, tilgjengelig dokumentasjon samt dokumenter oversendt fra megler. Hjemmelshaver har ikke selv vært bosatt i boligen, og opplysninger om boligens historikk og utførelse kan derfor være begrenset.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Boligen er tilknyttet alarmanlegg fra Sector Alarm. Røykvarslere er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Alarmanleggets funksjon og tilkobling til alarmsentral er ikke kontrollert
- Avvik med branncellefordeling: Det er ikke foretatt brannteknisk kontroll av branncelleinndelingen. Forholdet er vurdert ut fra visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasj
- Innvendig svingtrapp fra byggeåret 1986 er ikke vurdert opp mot dagens forskriftskrav. Trappen fremstår som en ordinær svingtrapp for boligen.
- Utvendig trapp er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader. Utvendig trapp fremstår med bratt stigning. Trappens utforming vurderes å gi redusert sikkerhet ved ferdsel.
- Rekkverkene mot gårdsplass og ut mot plen med utgang fra kjøkken er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målte høyder: Langvegg foran inngang og kortvegg foran stue 91 cm, Mot gårdsplass 93 cm).

PIPE/ILDSTEDER

- Det er ukjent om feiing/tilsyn er utført på ildsteder

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Panelovner
- Peis/vedovn
- Elektriske varmekabler
- Annet: Badstuovn elektrisk

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering
- Parkering: Parkering på egen tomt med gruslagt oppkjørsel og parkeringsareal. Det er i tillegg garasje med plass for bil.

Annet

Kjølerom

- Utstyr: Elektrisk kjøleaggregat

Badstue

- Utstyr: Elektrisk badstue ovn
- Lekkasjesikring: Åpning under dør til bad
- Ventilasjon: Veggventil, Spalte ved dør

Bod

- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Ingen avtrekk, Ingen ventilasjon

TG 2 **1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING**

Nøkkelfakta

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Bygningsdelen omfatter boligens støpte grunnmur (antatt Multimur), fundamentering mot sprengt fjellgrunn og dreneringssystemet fra byggeåret 1986. Det forutsettes en stabil konstruksjon uten strukturelle setninger og et fungerende fuktsikringssjikt. Statistisk forventet levetid for grunnmur og betongfundament er 50?100 år, mens drenering og grunnmursplast har en forventet levetid på 20?40 år.

- Årstall/alder: 1986
- Grunnmur: støpt grunnmur
- Konstruksjon: Antatt Multimur, åpnet til ett lag gips for kontroll
- Drenering: Grunnmursplast, Overflatedrenering
- Dreneringsdetalj: Grunnmursplast med kantlist, taknedløp til avløp

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Observasjon:

Støpt grunnmur og fundament fra byggeår. Grunnmuren er antatt utført som Multimur. Innvendig utforet vegger og oppforet kjellergulv begrenser muligheten for visuell kontroll av grunnmur.

Årsak:

Støpt grunnmur og fundament er fra byggeåret 1986. Grunnmuren er antatt utført som multimur. Innvendig utforede vegger og oppforet kjellergulv begrenser muligheten for visuell kontroll av grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Risiko:

Multimur er en risikokonstruksjon fordi deler av oppbygningen er skjult og vanskelig tilgjengelig for kontroll. Fukt fra terreng eller svikt i drenering kan derfor utvikle seg skjult, og eventuelle skader kan være vanskelig å oppdage.

Konsekvens:

Sviktende drenering kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller, og over tid føre til fuktinntrenging og fuktrelaterte skader.

Anbefaling:

Konstruksjonen bør følges opp med hensyn til fukt. Ved tegn til fuktproblemer bør det foretas nærmere undersøkelser og eventuelt åpnes for kontroll av skjulte konstruksjonsdeler.

Hvordan kontrollen er utført

Grunnmur og fundament er visuelt kontrollert i tilgjengelige omrder. Det er foretatt begrenset kontroll gjennom pning i innvendig utforet vegg. Det er utflrt fuktmling i tilgjengelig omrde. Da veggen er foret ut utenp den opprinnelige grunnmuren (Multimur), og kjellergulvet er foret opp, var det ikke fysisk mulig fire mleutstyr helt inn til original mur eller ned til opprinnelig bunnsvill. Hulltakingen og kontrollen gir derfor kun en tilstandsindikasjon for det tilgjengelige hulrommet, og kontrollen av risikokonstruksjonen er begrenset.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert riss og sprekker i grunnmur, og årsaken er ikke nærmere fastslått ved visuell kontroll. Det er registrert manglende dokumentasjon på dreneringens utførelse. Sprekkene bør følges over tid, og dreneringen bør vurderes nærmere ved tegn til fukt eller andre forhold som tyder på redusert funksjon.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i grunnmur

Årsak til rissene og sprekkene er ikke nærmere fastslått ved visuell kontroll.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekker kan være tegn på bevegelser i grunnmuren. Dersom sprekkene er aktive, kan de utvikle seg videre og medføre økt risiko for fuktinntrenging.

Anbefalte tiltak

Sprekkene bør følges over tid. Ved utvikling eller økende sprekkvidde anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og behov for tiltak.

2. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på drenering (utførelse er ukjent)

Drenering er opplyst/registrert fra byggeåret 1986. Det foreligger ikke nærmere dokumentasjon på dreneringens utførelse eller oppbygning.

Risiko/Konsekvens

Dreneringen er eldre og har passert forventet levetid. Funksjonen kan derfor være redusert, noe som kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellervegger.

Anbefalte tiltak

Dreneringen bør vurderes nærmere dersom det registreres tegn til fukt i kjeller eller andre forhold som tyder på redusert funksjon. Ved behov bør dreneringen oppgraderes eller skiftes.

Bilder



TG 2 2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Terrengforhold omfatter tomtearealets fall og utforming rundt bygningsmassen. I henhold til gjeldende referansenivå skal terrenget ha tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å sikre effektiv avrenning av overflatevann. Det skal ikke være etablert fuktbevarende vegetasjon tett inntil fasader og grunnmur. Levetiden på terrengplanering er i utgangspunktet ubegrenset, men krever løpende vedlikehold.

- Utforming terreng: Flat tomt
- Beskrivelse terrengtype: Opparbeidet tomt med plen og gruslagte arealer. Terrenget er i hovedsak flatt langs begge langsidene av boligen, mens terrenget skråner ned mot begge gavlsidene. Kjeller ligger delvis under terrengnivå.
- Type terreng: Gress, Gruset
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert utilstrekkelig fall fra grunnmur og vegetasjon tett mot grunnmur. Terrenget har stedvis fall mot boligen. Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen, og vegetasjon bør fjernes eller beskjæres.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall fra grunnmur

Det er registrert utilstrekkelig fall fra grunnmur i terrengforholdene. Overflatevann ledes dermed ikke tilstrekkelig bort fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og redusert avrenning av overflatevann. Dette gir behov for oppfølging av terrengforholdene for å begrense belastningen på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes bort fra bygningen så langt tomtens utforming tillater det.

2. Avvik/Årsak: Vegetasjon tett mot grunnmur

Det registreres vegetasjon tett inntil grunnmuren. Forholdet skyldes beplantning og vegetasjon som er etablert nær bygningen.

Risiko/Konsekvens

Vegetasjon tett mot grunnmuren kan redusere lufting og uttørking av konstruksjonen. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende bygningsdeler, samt bidra til økt vedlikeholdsbehov over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne eller beskjære vegetasjon slik at det etableres avstand mellom beplantning og bygningen. Dette vil bidra til bedre uttørking og redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen.

TG 2 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Omfatter ytterveggskonstruksjoner i bindingsverk og mur fra 1986 kledd med utvendig trekledning. For et korrekt referansenivå kreves det en fungerende lufting bak kledningen for å tørke ut slagregn og kondens. Statistisk levetid for en utvendig trekledning er normalt 40?60 år, forutsatt regelmessig overflatebehandling hvert 5.?12. år.

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk, Mur fra 1986
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1986
- Tilfredsstillende vedlikehold: Ja
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende lufting bak kledningen, tørkesprekker i deler av trekledningen og råteskader i enkelte kledningsbord. Det er anbefalt å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere, vedlikeholde kledningen og vurdere overflatebehandling og utskifting ved behov, samt skifte ut berørte kledningsbord og kontrollere omkringliggende konstruksjoner.

1. Avvik/Årsak: Manglende lufting bak kledning

Det kan ikke påvises at luftingen bak kledningen er tilstrekkelig. Forholdet skyldes manglende eller usikker ventilering bak kledningskonstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kondens eller fuktvandring. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktbelastning og over tid gi risiko for råteskader, muggvekst og redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Ved mangelfull lufting bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende uttørking av konstruksjonen.

2. Avvik/Årsak: Tørkesprekker i kledning

Det registreres tørkesprekker i deler av trekledningen. Forholdet skyldes uttørking, naturlige bevegelser i treverket og langvarig eksponering for vær og vind.

Risiko/Konsekvens

Tørkesprekker kan gi økt fuktopptak i treverket og redusere kledningens motstand mot værpåvirkning. Over tid kan dette bidra til økt slitasje, nedbrytning og økt risiko for råteskader i utsatte områder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde kledningen og kontrollere områdene med tørkesprekker jevnlig. Overflatebehandling og utskifting av skadde kledningsbord bør vurderes ved behov for å begrense videre skadeutvikling.

3. Avvik/Årsak: Råteskader i kledning

Det registreres råteskader i enkelte kledningsbord på takark. Forholdet skyldes langvarig fuktpåvirkning og naturlig nedbrytning av treverket over tid.

Risiko/Konsekvens

Råteskader reduserer treverkets styrke og motstandsevne mot værpåvirkning. Dersom skadene utvikler seg videre, kan dette føre til økt nedbrytning av kledningen og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut berørte kledningsbord og kontrollere omkringliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader. Videre vedlikehold bør utføres for å begrense risikoen for ny skadeutvikling.

Bilder



Råtten kledning

TG 2

4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Omfatter vinduer (toppsving, topphengslet, fastkarm og takvindu) med 2-lags isolerglass og ytterdører i tre. Komponentene skal ha intakt funksjon, tette lister og vannbrettbeslag med sideveis oppkant som hindrer fuktinntrengning. Statistisk levetid for trevinduer med isolerglass er 20?40 år, og glasset har økt risiko for punktering etter 15?30 år.

- Alder vinduer: 1986, ukjent, 2010, 2011
- Alder dører: 2010, 2001, 1986
- Type vinduer: Toppsving, Topphengslet, Innadslående vindu, Fastkarm, Takvindu
- Type dører/porter: Balkongdør, Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Observasjon

Boligen har vinduer og terrassedører av ulik alder. Eier opplyser at enkelte steder er kun glassene skiftet, mens karm og ramme er eldre. Vindu i stue er opplyst å være fra ca. 2010. Velux takvindu på loft er fra ca. 2011. Det er registrert enkelte fuktmerker i innvendig foring ved takvinduet.

Enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking.

Det er utført hulltaking i karm på to loftsvinduer i forbindelse med montering av solskjerming. Ved kontroll ble det registrert synlig fuktinntrengning i ett av hullene. Omfang og årsak til fuktforholdet er ikke nærmere undersøkt.

Enkelte øvrige vinduer og terrassedør på loft er opplyst å være fra ca. 1988. Enkelte av disse kan ha fått skiftet glass. Karm og ramme er ikke nødvendigvis av samme alder som glasset. Vinduer og terrassedør fremstår for øvrig i brukbar stand ut fra visuell kontroll og funksjonsprøving.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Slitte tetningslister, tørkesprekker og avflasset maling i innvendige trekarmer, treg åpne- og lukkefunksjon, slitasje i overflatebehandlingen, manglende oppkant på vindusbeslag, og stedvis dårlig omramming med sprekker, avflassing og begynnende råte er registrert. Vinduer er også registrert i flukt med ytterkledning, og enkelte vinduer er modne for utskiftning. Det anbefales å skifte slitte tetningslister, vedlikeholde og fornye overflatebehandling, smøre og justere hengsler og beslag, etablere beslag med korrekt oppkant, samt vedlikeholde eller skifte ut berørte deler av omrammingen.

1. Avvik/Årsak: Dårlige tetningslister begrenset funksjon

Enkelte vinduer har dårlige/slitte tetningslister. Dette medfører redusert tetting mellom vindusramme og karm og kan også påvirke vinduenes funksjon.

Risiko/Konsekvens

Redusert tetting kan medføre trekk, varmetap og økt risiko for fuktinntrenging ved slagregn.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut slitte tetningslister for å forbedre tetthet og funksjon. Dette vil bidra til å redusere varmetap og opprettholde vinduenes ytelse.

2. Avvik/Årsak: Tørkesprekker på innvendig trekarmer

Det registreres tørkesprekker og avflasset maling på enkelte innvendige trekarmer og vinduslister. Forholdet skyldes aldring av overflatebehandlingen og naturlige bevegelser i treverket som følge av variasjoner i fukt- og temperaturforhold.

Risiko/Konsekvens

Når overflatebehandlingen brytes ned, reduseres beskyttelsen av treverket. Dette kan over tid føre til videre oppsprekking, økt slitasje og nedbrytning av overflatene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde overflatene og påføre ny overflatebehandling. Løs maling bør fjernes og underlaget klargjøres før behandling for å sikre god beskyttelse og levetid.

3. Avvik/Årsak: Treg åpne-/lukkefunksjon

Det registreres at enkelte vindu går tregt ved åpning og lukking. Forholdet skyldes trolig slitasje, manglende vedlikehold eller behov for justering og smøring av hengsler og beslag.

Risiko/Konsekvens

Treg funksjon kan føre til økt belastning på hengsler, beslag, og karm ved bruk. Over tid kan dette medføre ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt risiko for skader på dørkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å smøre og justere hengsler og beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon. Slitte komponenter bør kontrolleres og skiftes ut ved behov.

4. Avvik/Årsak: Slitasje på overflatebehandling

Det registreres slitasje i overflatebehandlingen. Forholdet skyldes alder, normal bruk og langvarig eksponering for vær og vind.

Risiko/Konsekvens

Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket mer utsatt for fuktopptak og værpåvirkning. Over tid kan dette føre til oppsprekking, nedbrytning av materialet og økt risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde og fornye overflatebehandlingen for å beskytte døren mot videre slitasje og fuktpåvirkning. Vedlikehold må påregnes

5. Avvik/Årsak: Vindusbeslag mangler oppbrett

Det registreres at vannbrett- og/eller vindusbeslag mangler oppkant på sidene. Forholdet skyldes en detaljløsning som ikke i tilstrekkelig grad hindrer vann i å trenge inn bak beslaget.

Risiko/Konsekvens

Uten oppkant kan regnvann lettere trenge inn bak beslag og inn mot omramming og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, redusert levetid og økt risiko for fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere beslag med korrekt oppkant for å sikre bedre avrenning og redusere risikoen for fuktinntrengning bak konstruksjonen. Berørte områder bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning.

6. Avvik/Årsak: Vinduer er plassert i flukt med ytterkledning

Vinduene er montert i flukt med ytterkledningen, noe som var en vanlig løsning ved eldre byggeskikk. Forholdet skyldes byggemetoder og konstruksjonsløsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Risiko/Konsekvens

Vinduer montert i flukt med ytterkledningen kan gi økt risiko for kuldebroer og varmetap rundt vindusåpningene sammenlignet med moderne løsninger. Dette kan medføre økt energitap og under ugunstige temperatur- og fuktforhold øke risikoen for kondensdannelse på innsiden av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å ta forholdet i betraktning ved fremtidig utskifting av vinduer, etterisolering eller omkledning av yttervegger. Eventuelle oppgraderinger kan bidra til å redusere kuldebroer og forbedre konstruksjonens energiegenskaper.

Bilder





TG 1

5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Omfatter utvendig taktekking med Zanda betongtakstein, metallbeslag, takrenner og nedløpsrør samt undertak av typen Ranitt. Takflaten skal være komplett værtett og lede vann til nedløp uten oppsamling. Statistisk levetid for betongtakstein og tilhørende undertaksplater er normalt 30?50 år.

- Årstall/alder: 2012
- Taktekking: Takstein
- Undertak: Ranitt
- Beslag og tilhørende deler: Takrenner, nedløpsrør og øvrige synlige beslag i metall
- Beslag ved gjennomføringer: Spillblikk ved takfot, pipebeslag og beslag ved synlige takgjennomføringer
- Inspisert fra: Stige ved takfot

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Taktekking med Zanda betongtakstein. Det foreligger dokumentasjon på at taktekking og undertak er skiftet/utført i 2012. Undertaket er dokumentert utført med Ranitt undertaksplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag ble samtidig skiftet. Det er montert snøfangere og takstige i metall. Taket fremstår visuelt i tilfredsstillende stand ut fra de deler som var tilgjengelige for kontroll.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige ved takfot.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Bilder



TG 1 **6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON**

Nøkkelfakta

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Omfatter den bærende takkonstruksjonen utført som saltak med oppløft fra 1986, samt tilhørende isolasjon, dampsperre og ventilering.
Bærende trekonstruksjoner har en forventet levetid på over 100 år, forutsatt at de holdes tørre og ventilerte.

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Lufting: Ingen lufting
- Takkonstruksjon: Saltak med oppløft
- Alder takkonstruksjon: 1986
- Dampsperre: Ikke kontrollert

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Innredet loft med skråtak. Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult bak innvendige overflater og er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra trapp.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Deler av loftet og takkonstruksjonen var ikke tilgjengelige for inspeksjon, og konstruksjonen er i hovedsak skjult bak innvendige overflater. Det anbefales å etablere bedre inspeksjonsmuligheter eller gjennomføre nærmere undersøkelser ved mistanke om skader eller ved fremtidige arbeider.

1. Avvik/Årsak: Begrenset inspeksjonsmulighet

Det registreres at deler av loftet og takkonstruksjonen ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Forholdet skyldes begrenset tilkomst eller skjulte konstruksjoner som ikke kunne inspiseres på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Når deler av takkonstruksjonen ikke kan inspiseres, oppstår det usikkerhet knyttet til tilstanden i de skjulte områdene. Eventuelle fuktpåvirkninger, lekkasjer, råteskader eller andre avvik kan derfor være til stede uten at de kan avdekkes ved en visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre inspeksjonsmuligheter eller gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det er mistanke om skader eller ved fremtidige arbeider på takkonstruksjonen. Dette vil gi et bedre grunnlag for å vurdere konstruksjonens tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

Bilder



7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 2 **7.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - LANGVEGG FORAN INNGANG OG KORTVEGG FORAN STUE**

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Omfatter utvendige konstruksjoner som balkonger og terrasser. De skal ha trygg mekanisk innfesting og tette overganger. Impregnert treverk har en forventet levetid på 15-30 år, mens nyere komposittdekke har en forventet levetid på 20-35 år. Høyde og utforming av rekkverk vurderes separat under HMS.

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Langvegg foran inngang og kortvegg foran stue
- Type: Over terreng i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Malt terrassebord
- Areal (TBA): 79 m²
- Type rekkverk: Vertikal
- Overbygd: Delvis

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitasje og værpåvirkning på terrassebordene, samt at beslag mot yttervegg ikke har tilstrekkelig fall. Terrassebordene anbefales vedlikeholdt med rengjøring og nødvendig overflatebehandling, og terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.

1. Avvik/Årsak: Slitt eller skadet terrassebord

Det registreres slitasje og værpåvirkning på terrassebordene. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og normal bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte terrassebord har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Dersom overflatebehandling og vedlikehold uteblir, kan treverket ta opp mer fukt, noe som over tid kan føre til oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde terrassebordene med rengjøring og nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.

2. Avvik/Årsak: Lav avstand mellom gulv og kledning

Det registreres at avstanden mellom terrassegulvet og ytterkledningen er mindre enn anbefalt. Forholdet skyldes begrenset avstand mellom terrassegulvet og nedre kant av ytterkledningen.

Risiko/Konsekvens

Liten avstand mellom terrassegulv og ytterkledning kan føre til økt fuktbelastning fra vannsprut, snøansamlinger og fuktoppsug i kledningens nedre del og endeved. Over tid kan dette medføre redusert levetid samt økt risiko for fukt- og råteskader i kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terrassegulvet og ytterkledningen for å redusere fuktbelastningen. Berørte områder bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og eventuelle skader utbedres ved behov.

Bilder







TG 1

7.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - MARKTERRASSE MED KOMPOSITTDEKKE. TERRASSEN ER AV NYERE DATO ENN BOLIGEN, MEN EKSAKT ALDER ER IKKE KJENT.

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Markterrasse med komposittdekke. Terrassen er av nyere dato enn boligen, men eksakt alder er ikke kjent.
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Kompositt terrassebord

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Observasjon:
Stor terrasse oppført over terreng, opplyst utført i 2009. Terrassegulv av komposittbord, med trapp og rekkverk. Terrassen er avgrenset/støttet av natursteinsmurer. Terrassebordene er montert med åpne skjøter/gliper for avrenning. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert skader av vesentlig betydning. Natursteinsmurene fremstår i hovedsak stabile ved visuell kontroll.

Årsak:
Ingen spesifikk skadeårsak er registrert.

Risiko:
Terrasse og natursteinsmurer er utsatt for vær- og fuktpåvirkning samt naturlige bevegelser over tid.

Konsekvens:
Eventuelle bevegelser i natursteinsmurene kan medføre lokale forskyvninger eller behov for justering/utbedring. Det er ikke registrert slike forhold av vesentlig betydning ved befaring.

Anbefaling:
Terrasse, trapp, rekkverk og natursteinsmurer bør følges opp med normalt vedlikehold og jevnlig visuell kontroll.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

Bilder





Av nyere dato. Opphengt i takksperrer.

TG 1

7.3 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - MOT GÅRDSPLASS

Nøkkelfakta

- Alder: 1986
- Plassering: Mot gårdsplass
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Areal (TBA): 4,8 m²
- Type rekkverk: Vertikal
- Overbygd: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Terrasse/balkong med komposittdekke og rekkverk av tre/glass. Rekkverkshøyde ca. 93 cm. Underliggende konstruksjon er delvis tettet med plater og dermed begrenset tilgjengelig for kontroll. Noe vær- og aldersslitasje på synlige trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert synlig råte eller skader av vesentlig betydning. Normal oppfølging og vedlikehold anbefales.

TG 1

7.4 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UT MOT PLEN MED UTGANG FRA KJØKKEN

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Ut mot plen med utgang fra kjøkken
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Kompositt terrassebord

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Observasjon:

Balkong med utgang fra kjøkken. Balkongen er utført med trekonstruksjon og kompositt terrassebord, samt rekkverk i tre og glass. Balkongen er opphengt/innfestet mot boligens konstruksjon. Synlige deler av oppheng og innfesting er visuelt kontrollert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dimensjonering eller utførelse av oppheng/innfesting. Det registreres noe avflassing av maling på rekkverket. For øvrig fremstår balkongen med normal slitasje sett i forhold til alder.

Årsak:

Årsak til avflassing av maling vurderes å være normal vær- og slitasjepåvirkning. Det er ikke fastslått om skjult oppheng og innfesting er utført eller dimensjonert i henhold til dagens krav.

Risiko:

Manglende dokumentasjon og begrenset tilgang til skjulte deler medfører usikkerhet knyttet til oppheng og innfesting. Eventuelle svakheter i disse konstruksjonene kan medføre redusert sikkerhet ved belastning. Avflassing av maling gir økt behov for vedlikehold.

Konsekvens:

Eventuell svikt i oppheng eller innfesting kan medføre skade på balkongen og i verste fall personskade. Manglende overflatebehandling kan over tid medføre økt fuktbelastning og nedbrytning av treverket.

Anbefaling:

Oppheng og innfesting bør vurderes nærmere dersom det er usikkerhet rundt utførelse eller bæreevne. Tilgjengelig dokumentasjon på konstruksjon og innfesting bør fremskaffes dersom dette finnes. Rekkverket bør vedlikeholdes med nødvendig skraping og overflatebehandling.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

8. ETASJESKILLER

Vurdering av bygningsdelen er valgfritt da den ikke omfattes av forskriften

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Omfatter boligens horisontale etasjeskillere, oppført som trebjelkelag i 1986. Referansenivået krever tilfredsstillende stivhet og planhet uten funksjonshindrende skjevheter eller unormal strukturell knirk. Bjelkelag i tre har en mekanisk levetid lik boligens alder (over 100 år), mens overflater varer i 15?40 år.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Det er ved visuell kontroll ikke registrert vesentlige avvik eller skader. Ingen

Standardbeskrivelse (referanseniv og levetid)

Omfatter boligens horisontale etasjeskillere, oppflrt som trebjelkelag i 1986. Referansenivet krever tilfredsstillende stivhet og planhet uten funksjonshindrende skjevheter eller unormal strukturell knirk. Bjelkelag i tre har en mekanisk levetid lik boligens alder (over 100 r), mens overflater varer i 15?40 r.

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

9.1 VASKEROM

TG 1 **9.1.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER**

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Våtrommet skal fungere som en vanntett celle. Det kreves et ugjennomtrengelig tettesjikt (membran) med sikker tilkobling til sluk, og gulvet skal ha fall mot sluk (minimum 1:100 på hovedgulv og 1:50 i dusjsone) samt en høydeforskjell på minst 25 mm fra topp sluk til membrannivå ved dør. Smøremembran har en statistisk levetid på 15?25 år, og fliser/fuger varer i 15?30 år.

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: Ukjent
- Overflate vegg: Malt glassfiberstrie
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Lufteventil i vindu, Mekanisk avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 **9.1.2 VASKEROM - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: På hovedgulv

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er registrert tilnærmet 0 mm fall på gulvet mot sluk, og gulvet fremstår i hovedsak som tilnærmet horisontalt. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 0 mm, og terskelen er opplyst å være forhøyet slik at oppkant kan være ivaretatt, men dette har ikke vært mulig å kontrollere. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør, slitte fuger med sprekkdannelser, og manglende fall 1:100 utenfor sluk, 1:50 rundt sluk og på hele gulvet utenfor dusjsonen. Det anbefales å utbedre eller fornye skadde fuger, samt vurdere og etablere tilfredsstillende fall- og høydeforhold ved dør og mot sluk.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

2. Avvik/Årsak: Slitte fuger (sprekkdannelser)

Det registreres slitte fuger og/eller sprekkdannelser i gulvfugene mot sokkelflis. Forholdet skyldes trolig naturlig aldring, slitasje, bevegelser i underlaget eller nedbrytning av fugematerialet over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte eller sprukne fuger kan føre til at vann lettere trenger ned gjennom overflatesjiktet. Dersom tettesjiktet under flisene er svekket eller skadet, kan dette over tid medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Videre nedbrytning av fugene må kunne forventes dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre eller fornye skadde fuger. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser før utbedring.

3. Avvik/Årsak: Manglende fall

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Det registreres at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk. Gulvflaten fremstår stedvis tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall for effektiv avrenning.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann.

Når gulvet ikke har minimum fall på 1:100 mot sluk, kan vann bli stående på gulvoverflaten eller få redusert avrenning til sluket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, særlig ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk slik at vann ledes effektivt bort fra gulvflaten. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 2 **9.1.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT**

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Våtromsstrie
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: På hovedgulv
- Fuktmåling utført: Annen målemetode

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Gulv:
Gulv belagt med fliser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse av membran eller tettesjikt.

Vegger:
Vegger med malt strie. Det er ikke avklart om benyttet strie er egnet som våtromsstrie. Utførelsen av eventuelt tettesjikt bak overflaten er ikke kjent.

Tak:
Tak med malt overflate.

Vurdering:
Det foreligger begrenset informasjon om oppbygging og utførelse av våtrommets tettesjikt. Membran/tettesjikt er ikke synlig og kunne ikke verifiseres ved befaring.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Tettesjiktets alder er ikke dokumentert. Dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt og utførende foretak, foreligger ikke. Det kunne ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Det anbefales jevnlig kontroll, å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, og å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep.

1. Avvik/Årsak: Tettesjiktets alder er ukjent

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets alder. Forholdet skyldes at alder eller tidspunkt for etablering av tettesjiktet ikke kunne dokumenteres på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon på alder medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende bruks- og levetid. Eldre tettesjikt har generelt økt risiko for naturlig aldring, slitasje og redusert funksjon over tid. Eventuelle svekkelser i tettesjiktet kan være skjulte og vil ikke nødvendigvis være synlige før det oppstår fuktpåvirkning eller skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Dersom dokumentasjon på alder ikke kan fremskaffes, må fremtidig oppgradering eller utskifting av tettesjiktet påregnes basert på tilstand, alder og eventuelle registrerte avvik.

2. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

3. Avvik/Årsak: Vanskelig å konstatere membran i sluk

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom tettesjikt og sluk ikke kunne verifiseres ved visuell inspeksjon under slukristen.

Risiko/Konsekvens

Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, medfører dette usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det er behov for å avklare utførelsen, kan dette kreve nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

4. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Målte med fuktsøk på gulv. Det er et vaskerom uten dusj

TG 1 **9.1.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR**

Utstyr og innredning

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Varmtvannsbereder
- Stoppekran

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

9.2 BAD

TG 2 **9.2.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER**

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Et forskriftsmessig bad skal ha et intakt tettesjikt som hindrer fuktinntrengning. Konstruksjonen skal ha tilfredsstillende fall til sluk, og dører/karmer skal plasseres utenfor direkte våtsone (vannsprutområde). Smøremembraner har en statistisk forventet levetid på 15?25 år.

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: Ukjent
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert riss og sprekkdannelse i en veggflis. Døråpningen er plassert i våtsone. Skadde fuger og flis bør utbedres/skiftes. Ved fremtidig rehabilitering bør dørplassering og materialvalg vurderes med tanke på en mer vannsikker løsning i våtsonen.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i fliser/fuger

Det registreres riss og sprekk i en veggflis. Forholdet skyldes trolig bevegelser i konstruksjonen, naturlig slitasje, svinn eller aldring av fugematerialene.

Risiko/Konsekvens

Det er registrert riss og sprekkdannelse i én veggflis. Døren er plassert i våtsone. Forholdet vurderes ikke å ha betydning for våtrommets tetthet, men flisen har redusert overflatetilstand.

Anbefalte tiltak

Skadde fuger bør utbedres, og skadet flis bør skiftes ved behov. Ved fremtidig rehabilitering bør løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone vurderes.

2. Avvik/Årsak: Dør er plassert i våtsone

Det registreres at dør og/eller karm er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at dør og karm er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet. Dusjdør hindrer vann i å treffe dør

Risiko/Konsekvens

Dør og karm i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn bygningsdeler utenfor våtsonen. Over tid kan dette føre til oppfukting, oppsvelling, slitasje i overflatebehandlingen og redusert levetid. Ved mangelfullt vedlikehold eller svekket tetting kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dør, karm og tilstøtende konstruksjoner med fokus på tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør det vurderes løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone.

Bilder



Alle vinkler av våtrommet

TG 2 9.2.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: 2 sluk, dusj og under servantskap

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet er flislagt, med sluk plassert i dusjsonen og under vask. Det er registrert flatt hovedgulv, 12 mm kant til dusjsone og tilfredsstillende fall i dusjsonen. Målt høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er 25 mm, og forhøyet terskel indikerer at oppkant ved dør kan være ivaretatt, men dette har ikke vært mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Riss og sprekker er registrert i flisgulvet. Fuger, fall, sluk, fukt, skadedyr og terskel er kontrollpunkter registrert uten oppgitte avvik.

Bilder



Alle vinkler av våtrommet

TG 2 9.2.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj, 2 sluk, dusj og under servantskap
- Fuktmåling utført: Annen målemetode
- Resultat fuktmåling: 10% (Soverom)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 Vesentlige avvik

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets utførelse, og tettesjiktet vurderes å ha begrenset gjenværende levetid. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, og nærmere undersøkelser eller framtidig rehabilitering bør vurderes dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes.

1. Avvik/Årsak: Begrenset gjenværende levetid for smøremembran

Våtrommets tettesjikt vurderes å ha begrenset gjenværende bruks- og levetid basert på alder og observerte forhold.

Risiko/Konsekvens

Smøremembran utgjør en sentral del av våtrommets fuktsikring. Med økende alder vil risikoen for redusert funksjon, svekkelser i tettesjiktet og fremtidig skadeutvikling normalt øke. Eventuelle svakheter i membranen vil som regel være skjult bak overflater og kan derfor være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak

Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt som følge av membranens alder og begrensede gjenværende levetid.

2. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Målt med fuktmåler på soverom mot dusj

Fuktmålinger

1. Soverom: 10%

TG 1 **9.2.4 BAD - SANITÆR OG RØR**

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speilskap

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det registreres at dørene på servantskapet er løse og har behov for justering/festing.

1. Avvik/Årsak: Mangelfull innfestning av sanitærutstyr

Løse dører kan medføre redusert funksjon og fare for at hengsler eller innfestinger skades ytterligere.

Risiko/Konsekvens

Servantskapet har redusert funksjonalitet som følge av løse dører.

Anbefalte tiltak

Dørene bør justeres og festes. Hengsler og innfestinger bør samtidig kontrolleres.

9.3 BAD

TG 3 **9.3.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER**

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Våtrom skal være fullstendig tette. Eventuelle lekkasjer eller tegn til fuktgjennomgang i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner defineres som en kritisk svikt i tettesjiktet. Forventet levetid på våtromsmembraner er 15?25 år, og ved påvist svikt er levetiden å anse som fullstendig oppbrukt.

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1986
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Flislagt vegg i dusjsonen mot yttervegg har løsnet fra underlaget. Det er registrert synlig fukt- og råteskade i veggkonstruksjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med svikt i våtrommets tettesjikt/membran. Ved sluk er det registrert morken/skadet membran, og det er benyttet slukforlenger. Fukt har trengt gjennom veggkonstruksjonen og påvirket tilstøtende rom.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert vindu plassert i våtsone og løse fliser på vegg. Det er registrert sprekker, åpne eller mangelfulle fuger, tegn til fuktpåvirkning og skader i veggkonstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, utbedring eller festing av løse fliser, og nærmere undersøkelser før utbedring ved mistanke om fuktpåvirkning eller skade på underliggende tettesjikt.

1. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Løse fliser og membran

Lekkasje er knyttet til defekt eller sviktende membran/tettesjikt i våtrommet. Tettesjiktets funksjon er dermed redusert, slik at vann kan trenge gjennom konstruksjonen ved normal bruk av våtrommet. Fukt har over tid medført belastning på tilstøtende og underliggende konstruksjoner, hvor det er registrert råteskade i veggplate og fuktmerker i panel. Det må påregnes at deler av konstruksjonen kan være fuktpåvirket utover det som er synlig.

Risiko/Konsekvens

Løse veggfliser kan føre til videre løsning og sprekkdannelser i overflatesjiktet. Dersom vann trenger inn bak flisene og membranen er svekket eller skadet, kan dette over tid medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre eller feste løse fliser på nytt. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning eller skade på underliggende tettesjikt, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser før utbedring.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

Bilder



Slukmembran er utett, utett mellom sokkelflis og veggflis

TG 2 **9.3.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet er registrert med hovedgulv tilnærmet flatt, og det er målt fall i dusjsonen på ca. 8 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 8 mm, og det er registrert forhøyet terskel slik at oppkant kan være ivaretatt, men dette har ikke vært mulig å kontrollere. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det er en oppkant ved dør.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

TG 3

9.3.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 1986
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 23% (Soverom mot dusj)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Kostnad ved total: 250 000 - 400 000 kr

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert manglende dokumentasjon på tettesjiktets alder og utførelse, utettheter rundt gjennomføringer og ved sluk, samt morknet membran i sluk og sprukket membran i dusj. Full oppgradering av våtrommet anbefales.

1. Avvik/Årsak: Alder og dokumentasjon

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets alder. Forholdet skyldes at alder eller tidspunkt for etablering av tettesjiktet ikke kunne dokumenteres på befaringsdagen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon på alder medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende bruks- og levetid. Eldre tettesjikt har generelt økt risiko for naturlig aldring, slitasje og redusert funksjon over tid. Eventuelle svekkelser i tettesjiktet kan være skjulte og vil ikke nødvendigvis være synlige før det oppstår fuktpåvirkning eller skadeutvikling i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og oppbygning av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke fastslås om våtrommet er utført i henhold til krav og anbefalinger som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i tettesjikt og konstruksjon kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Dersom dokumentasjon på alder ikke kan fremskaffes, må fremtidig oppgradering eller utskifting av tettesjiktet påregnes basert på tilstand, alder og eventuelle registrerte avvik.

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av våtrommets oppbygning eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Fremtidig vedlikehold og eventuelle rehabiliteringstiltak bør planlegges med utgangspunkt i den økte usikkerheten.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

2. Avvik/Årsak: Bad/våtrom – manglende tetting ved gjennomføringer og sluk

Det registreres manglende eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer. Forholdet skyldes at gjennomføringene ikke er utført med tilfredsstillende tetting mot omkringliggende overflater eller tettesjikt.

Det registreres synlige utettheter i tetningen rundt sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke fremstår med tilfredsstillende tetting.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer kan føre til at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen ved lekkasje eller vannbelastning. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle følgeskader kan ikke avdekkes uten nærmere undersøkelser eller destruktive inngrep.

Utettheter rundt sluket kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen ved normal bruk eller lekkasje. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Da sluket er en sentral del av våtrommets avvannings- og fuktsikringssystem, vurderes forholdet å ha et forhøyet skadepotensial.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre og tette gjennomføringene med egnede produkter og løsninger i henhold til produsentens monteringsanvisninger. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det har oppstått skader i konstruksjonen.

Det anbefales å utbedre tetningen rundt sluket slik at det etableres en dokumentert og tilfredsstillende overgang mellom sluk og tettesjikt. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle følgeskader.

Pris for utbedring
0 – 100 000 kr

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Soverom mot dusj: **23** % (skade)

Bilder





Løs vegg. Sannsynligvis lekkasje

TG 2 **9.3.4 BAD - SANITÆR OG RØR**

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Servantinnredning
- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servant
- Gulvstående toalett
- Speilskap

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Sanitærutstyret er registrert som av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret, og reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

TG 2 10. KJØKKEN

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Omfatter kjøkkeninnredning, benkeplater, overflater, ventilator samt vann- og avløpsinstallasjoner. Kjøkkenet skal ha funksjonelle overflater og innredning, og vanninstallasjoner skal være utført slik at risikoen for lekkasjer og fuktskader begrenses. Levetid og tilstand påvirkes av materialvalg, alder, bruk og vedlikehold.

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: Malt trepanel, Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap, Kjøkkenøy
- Frittstående hvitevarer: Oppvaskmaskin
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Micro, Kjøl- og frys, Kombiovn
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert uegnede materialer nær vanninstallasjoner, knirk på mindre deler av gulvet, samt skjeve eller løse fronter og skader på innredningen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene, å følge utviklingen av knirken, kontrollere innfestinger og foreta nødvendig justering eller utskifting av komponenter. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares, og berørte deler bør repareres eller skiftes ut ved behov.

1. Avvik/Årsak: Uegnede materialer nær vanninstallasjoner

Kjøkken

Det registreres overflater og/eller materialer nær vanninstallasjoner som har begrenset motstand mot fuktpåvirkning. Forholdet skyldes at materialene er mer følsomme for fuktpåvirkning enn fuktbestandige overflateløsninger.

Risiko/Konsekvens

Materialer med begrenset motstand mot fukt kan over tid bli utsatt for oppsvelling, misfarging, deformasjoner og annen nedbrytning ved gjentatt fuktpåvirkning. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette medføre redusert levetid og skadeutvikling i materialene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene for å begrense fuktpåvirkning og opprettholde funksjonen. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting bør det vurderes å benytte materialer som er bedre egnet for områder med fuktbelastning.

2. Avvik/Årsak: Knirk på deler av gulver

Kjøkken

Det registreres knirk i deler av gulvet ved normal belastning. Forholdet skyldes trolig bevegelser mellom gulvmaterialer, undergulv eller bærende konstruksjoner som følge av naturlig aldring, uttørking, slitasje eller redusert innfesting.

Risiko/Konsekvens

Utstrakt knirk kan være et tegn på bevegelser i gulvkonstruksjonen og kan påvirke brukeropplevelse og komfort. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette føre til økte bevegelser, ytterligere slitasje på gulvoverflaten og behov for fremtidige utbedringer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge utviklingen av forholdet over tid. Dersom knirken øker i omfang, eller det oppstår merkbare bevegelser i gulvet, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer vurderes.

3. Avvik/Årsak: Skjeve eller løse fronter, behov for justering

Kjøkken

Det registreres skjeve og/eller løse fronter på skap og skuffer. Forholdet skyldes trolig slitasje, redusert innfesting, justeringsbehov eller deformasjoner som har oppstått over tid.

Risiko/Konsekvens

Skjeve eller løse fronter kan påvirke kjøkkeninnredningens funksjon og bruksegenskaper. Over tid kan forholdet føre til økt belastning på hengsler, skinner, beslag og innfestninger, noe som kan medføre ytterligere slitasje og redusert funksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere innfestinger, hengsler og beslag, og foreta nødvendig justering eller utskifting av komponenter for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon.

4. Avvik/Årsak: Fuktskader på innredning

Kjøkken

Det registreres tegn til fuktskader på kjøkkeninnredningen. Forholdet skyldes trolig tidligere eller pågående fuktpåvirkning som følge av vannsøl, lekkasje eller annen fuktbelastning.

Risiko/Konsekvens

Fuktskader kan føre til nedbrytning av materialer, redusert funksjon og forkortet levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom fuktpåvirkningen er pågående, kan dette over tid medføre videre skadeutvikling i innredningen og eventuelt tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare årsaken til fuktpåvirkningen og gjennomføre nødvendige tiltak for å hindre videre skadeutvikling. Berørte deler av kjøkkeninnredningen bør repareres eller skiftes ut ved behov.

Bilder





TG 2 **11. ROM UNDER TERRENG**

Standardbeskrivelse (referanseniv og levetid)

Omfatter rom og konstruksjoner under terreng, herunder vegger, gulv, fuktsikring og ventilasjon. Konstruksjonene skal vre tilstrekkelig beskyttet mot fukt fra terreng og ha mulighet for uttlrking. Innvendige utforinger og tilfaregulv kan begrense muligheten for kontroll av skjulte konstruksjoner.

Nøkkelfakta

- Påforede vegger: Ja
- Oppforet gulv: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Observasjon:

Rom under terreng. Gulv er utført med tilfarerkonstruksjon over betonggulv. Yttervegger er utforet på innsiden. Kjellermuren er antatt utført som Multimur. Utforede vegger og tilfaregulv begrenser muligheten for visuell kontroll av underliggende mur- og gulvkonstruksjoner. Det er ikke kjent hvilken oppbygning eller fuktsikring som er etablert bak utforingene og under tilfaregulvet.

Årsak:

Konstruksjonen er utført med innvendig utforing av yttervegger og tilfaregulv over betonggulv. Multimur-konstruksjonen og øvrige underliggende deler er i hovedsak skjult og derfor begrenset tilgjengelig for kontroll.

Risiko:

Multimur er en risikokonstruksjon. Sammen med innvendig utforede vegger og tilfaregulv kan fukt fra terreng eller grunn utvikle seg i skjulte deler av konstruksjonen og være vanskelig å oppdage.

Konsekvens:

Eventuell fukt i skjulte konstruksjoner kan over tid medføre lukt, muggvekst og nedbrytning av treverk og andre organiske materialer.

Anbefaling:

Konstruksjonene bør følges opp med hensyn til lukt, fuktmerker, misfarging og andre tegn til fuktproblemer. Ved mistanke om fukt anbefales nærmere undersøkelse, eventuelt ved åpning av konstruksjonen.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert kjellerlukt, rommet er vurdert som fuktutsatt, oppbygning av vegg og gulv mot terreng er ikke dokumentert, og deler av konstruksjonen er utilgjengelige for inspeksjon. Det er også registrert påforede vegger mot grunnmur og ukjent lufting bak innvendig påforing. Det anbefales å kontrollere ventilasjonsforholdene, fremskaffe dokumentasjon dersom mulig, og undersøke konstruksjonen nærmere ved mistanke om fukt.

1. Avvik/Årsak: Lukt / kjellerlukt

Det registreres typisk kjellerlukt i kjelleren på befaringsdagen. Forholdet skyldes trolig høy fuktbelastning, begrenset ventilasjon eller fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Kjellerlukt kan være en indikasjon på forhøyet fuktinnhold i rommet eller omkringliggende konstruksjoner. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan dette over tid bidra til biologisk vekst, dårligere inneklima og økt risiko for skadeutvikling i bygningsdelene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere ventilasjonsforholdene og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til lukten. Eventuelle tiltak bør rettes mot å redusere fuktbelastningen og forbedre luftutskiftingen i rommet.

2. Avvik/Årsak: Rom under terreng, risikokonstruksjon

Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon. Forholdet skyldes konstruksjonens plassering mot terreng, hvor fukt fra grunnen og omkringliggende masser kan påvirke bygningsdelene.

Risiko/Konsekvens

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom i bygningen. Manglende fall bort fra grunnmuren eller redusert funksjon på dreneringen kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning. God ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering er viktige tiltak for å begrense fuktbelastningen og redusere risikoen for skadeutvikling.

3. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på oppbygning av vegg/gulv

Oppbygning av vegger og gulv mot terreng er ikke dokumentert. Forholdet skyldes manglende dokumentasjon og at konstruksjonens oppbygning ikke er synlig ved befaring.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens utførelse, herunder isolering, ventilering og eventuell fuktsikring mot terreng. Eventuelle svakheter, avvik eller skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom dette er mulig. Ved tegn til fuktpåvirkning eller ved fremtidige arbeider bør konstruksjonens oppbygning undersøkes nærmere for å avklare tilstand og eventuelle behov for tiltak.

4. Avvik/Årsak: Risiko ved påforede vegger mot grunnmur

Veggene er innvendig påforet mot grunnmuren. Forholdet skyldes valg av konstruksjonsløsning ved innredning eller oppgradering av rommet.

Risiko/Konsekvens

Påforede vegger mot grunnmur regnes som en fuktutsatt konstruksjon. Eventuell fuktinntrengning eller fukttransport gjennom grunnmuren kan utvikle seg skjult bak innvendige overflater, noe som kan føre til muggvekst, råteskader og skadeutvikling uten at dette er synlig ved normal bruk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning som lukt, misfarging eller skader på overflater. Ved mistanke om fuktproblemer bør konstruksjonen undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.

5. Avvik/Årsak: Manglende/ukjent lufting bak innvendig påforing

Veggene mot grunnmuren er påforet innvendig, og oppbygning samt eventuelt luftesjikt er ikke kjent. Forholdet skyldes at konstruksjonen er lukket, slik at oppbygning og ventilering ikke kan kontrolleres uten inngrep.

Risiko/Konsekvens

Ukjent oppbygning og ventilering medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens evne til å håndtere fukt. Eventuell fuktpåvirkning fra grunnmuren kan utvikle seg skjult bak innvendige overflater, noe som over tid kan føre til muggvekst, råteskader og annen skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning som lukt, misfarging eller skader på overflater. Ved mistanke om fuktproblemer bør konstruksjonen undersøkes nærmere for å avklare oppbygning, ventilering og eventuell skadeutvikling.

6. Avvik/Årsak: Begrenset tilkomst/utilgjengelig for inspeksjon

Deler av konstruksjonen i rom under terreng er lukket eller utilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet skyldes konstruksjonens oppbygning og begrenset tilgang til skjulte bygningsdeler.

Risiko/Konsekvens

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og utførelse. Eventuell fuktpåvirkning, skadeutvikling, biologisk vekst eller andre skjulte avvik bak lukkede flater kan derfor ikke avdekkes eller utelukkes ved befaring.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Ved mistanke om avvik eller ved fremtidige arbeider bør konstruksjonen undersøkes nærmere for å avklare tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Bilder





TG 2 **12.1 VVS-INSTALLASJONER**

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Omfatter innvendige vann- og avløpsrør, koblinger, ventiler og øvrige tilgjengelige VVS-installasjoner. Installasjonene skal være funksjonelle og utført med tilfredsstillende tetthet og lekkasjesikring. Levetid og tilstand varierer med materialvalg, alder, utførelse og vedlikehold.

Nøkkelfakta

- Årstall: 1986
- Type vannrør: Kobber
- Stoppekran plassering: Vaskerom kjeller
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Nei
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra innebygd sisterne. Det er registrert at røranlegget er av eldre opprinnelse, og at deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggeår. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt oppgradering eller utskifting ved fremtidig rehabilitering eller oppussing.

1. Avvik/Årsak: Manglende drenering/synliggjøring av lekkasje fra sisterne

Det registreres at den innebygde sisternen mangler løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje. Forholdet skyldes at sisterneløsningen ikke har en dokumentert løsning som leder eventuelt lekkasjevann til et synlig sted eller varsler om lekkasje.

Risiko/Konsekvens

Manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje kan medføre at vann blir stående skjult i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Dette kan føre til langvarig fuktpåvirkning, skjult skadeutvikling og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler før forholdet oppdages.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer blir synlige eller ledes til et sted hvor de kan oppdages. Ved fremtidig utskifting eller rehabilitering bør sisterneløsningen utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

2. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

3. Avvik/Årsak: Anlegget er fra byggeår (over 25år)

Det vurderes at deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggets opprinnelige byggeår. Forholdet skyldes naturlig aldring av deler av anlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Det er ikke registrert synlige tegn til funksjonssvekkelse på befaringsdagen. Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har likevel generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av de eldre delene av vann- og avløpsinstallasjonene. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

TG 1 12.2 VARMTVANNSBEREDER

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Omfatter varmtvannsbereder med tilkoblinger, sikkerhetsventil og tilgjengelig lekkasjesikring. Berederen skal gi tilfredsstillende varmtvannsforsyning og være utført slik at lekkasje begrenses og kan oppdages. Levetid og funksjon påvirkes av alder, bruk, vannkvalitet og vedlikehold.

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 2015
- Antall liter: 287
- Plassering: Vaskerom
- Type tilkobling: Stikkontakt

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Varmtvannsbereder – **Observasjon:**
Det er montert varmtvannsbereder av typen OSO Super S 300, med oppgitt volum 287 liter og 3 kW elektrisk effekt. Berederen er produsert 27.02.2015. Tilkobling er oppgitt til 230 V, 1-fase. Visuell kontroll av tilgjengelige deler av bereder og tilkoblinger er utført. Det ble ikke registrert synlig lekkasje ved befaring.

Risiko/konsekvens:
Berederen er av en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje og behov for utskifting sammenlignet med en nyere bereder. Eventuell lekkasje eller funksjonssvikt kan medføre vannskade og redusert tilgang på varmtvann.

Anbefaling:
Berederens tilstand og funksjon bør følges opp. Utskifting må påregnes dersom det oppstår lekkasje eller funksjonssvikt.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**
Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1 13. VENTILASJON

Standardbeskrivelse (referansenivå og levetid)

Omfatter boligens ventilasjonsløsning, herunder tilluft, avtrekk og tilgjengelige kanaler og ventiler. Ventilasjonen skal bidra til tilstrekkelig luftutskifting og begrense fuktbelastning og kondens. Anleggets levetid og funksjon påvirkes av alder, vedlikehold og korrekt luftføring.

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Mekanisk
- Tilleggsinformasjon avtrekk: Det er montert avtrekksvifte på loft. Viften er tilknyttet avtrekkskanal fra boligen. Ventilasjonsanlegget er av eldre dato, Kjøper må påregne at anlegget har lavere energieffektivitet enn dagens standard.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Observasjon:

Det er montert avtrekksvifte på loft. Viften er tilknyttet avtrekkskanal fra boligen. Ventilasjonsanlegget er av eldre dato.

Årsak:

Mekanisk avtrekk er etablert for å bidra til ventilasjon av boligen.

Risiko:

Redusert funksjon eller mangelfull avkast til friluft kan gi utilstrekkelig ventilasjon og eventuell fuktbelastning på loftet.

Konsekvens:

Ved utilstrekkelig ventilasjon kan det over tid oppstå økt fuktighet, kondens og risiko for fuktrelaterte skader.

Anbefaling:

Funksjon og avkast bør kontrolleres ved behov. Avtrekksluft bør føres til friluft og ikke avsluttes i loftsrommet.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**
Ventilasjonsanlegget er av eldre dato. Kjøper må påregne at anlegget har lavere energieffektivitet enn dagens standard. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1986
- Anleggstype: Skjult anlegg, Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Bod underetasje
- Antall kurser: 14
- Lokal el tilsyn kontroll: Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1986
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ukjent
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Oppgraderinger

- Kjøkken: Elektrisk arbeid utført etter 1999. Fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon. (år ukjent)
- Bad/badstue: Elektrisk arbeid utført etter 1999, herunder arbeid med varmekabler og elektriske installasjoner. Fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon.
- Øvrig elektrisk: Det foreligger fremlagt dokumentasjon på flere elektriske arbeider utført etter 1999.
- Samsvarserklæring: Fremstad og Rokseth as

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Det er fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon for flere elektriske arbeider utført etter 1999. Dokumentasjonen omfatter blant annet elektrisk arbeid i forbindelse med bad/badstue, samt øvrige arbeider på det elektriske anlegget.

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Ingen vesentlige avvik er registrert. Det er likevel opplyst behov for utvidet el-kontroll, og elektrisk anleggs alder er ukjent. Det anbefales at utvidet el-kontroll utføres, og at fremlagt dokumentasjon gjennomgås.

Total: 15 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er registrert riss og sprekker i grunnmur, og årsaken er ikke nærmere fastslått ved visuell kontroll. Det er registrert manglende dokumentasjon på dreneringens utførelse. Sprekkene bør følges over tid, og dreneringen bør vurderes nærmere ved tegn til fukt eller andre forhold som tyder på redusert funksjon.

2 Terrengforhold

Det er registrert utilstrekkelig fall fra grunnmur og vegetasjon tett mot grunnmur. Terrenget har stedvis fall mot boligen. Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen, og vegetasjon bør fjernes eller beskjæres.

3 Yttervegger

Det er registrert manglende lufting bak kledningen, tørkesprekker i deler av trekledningen og råteskader i enkelte kledningsbord. Det er anbefalt å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere, vedlikeholde kledningen og vurdere overflatebehandling og utskifting ved behov, samt skifte ut berørte kledningsbord og kontrollere omkringliggende konstruksjoner.

4 Vinduer og ytterdører

Slitte tetningslister, tørkesprekker og avflasset maling i innvendige trekarmer, treg åpne- og lukkefunksjon, slitasje i overflatebehandlingen, manglende oppkant på vindusbeslag, og stedvis dårlig omramming med sprekker, avflassing og begynnende råte er registrert. Vinduer er også registrert i flukt med ytterkledning, og enkelte vinduer er modne for utskiftning. Det anbefales å skifte slitte tetningslister, vedlikeholde og fornye overflatebehandling, smøre og justere hengsler og beslag, etablere beslag med korrekt oppkant, samt vedlikeholde eller skifte ut berørte deler av omrammingen.

7.1 Balkonger, verandaer og terrasser – Langvegg foran inngang og kortvegg foran stue

Det er registrert slitasje og værpåvirkning på terrassebordene, samt at beslag mot yttervegg ikke har tilstrekkelig fall. Terrassebordene anbefales vedlikeholdt med rengjøring og nødvendig overflatebehandling, og terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.

9.1.2 Vaskerom – Gulv

Det er registrert manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør, slitte fuger med sprekkdannelser, og manglende fall 1:100 utenfor sluk, 1:50 rundt sluk og på hele gulvet utenfor dusjsonen. Det anbefales å utbedre eller fornye skadde fuger, samt vurdere og etablere tilfredsstillende fall- og høydeforhold ved dør og mot sluk.

9.1.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

Tettesjiktets alder er ikke dokumentert. Dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt og utførende foretak, foreligger ikke. Det kunne ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Det anbefales jevnlig kontroll, å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, og å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep.

9.2.1 Bad – Vegger og himlinger

Riss og sprekkdannelser er registrert i fliser og fuger, og dør er registrert plassert i våtsone. Skadde fuger bør utbedres, og skadde fliser bør skiftes ved behov. Ved fremtidig rehabilitering bør løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone vurderes.

9.2.2 Bad – Gulv

Riss og sprekker er registrert i flisgulvet. Fuger, fall, sluk, fukt, skadedyr og terskel er kontrollpunkter registrert uten oppgitte avvik.

9.2.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjiktets utførelse, og tettesjiktet vurderes å ha begrenset gjenværende levetid. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon, og nærmere undersøkelser eller framtidig rehabilitering bør vurderes dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes.

9.3.2 Bad – Gulv

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

9.3.4 Bad – Sanitær og rør

Sanitærutstyret er registrert som av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret, og reparasjon eller utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

10 Kjøkken

Det er registrert uegnede materialer nær vanninstallasjoner, knirk på større deler av gulvet, samt skjeve eller løse fronter og fuktskader på innredningen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene, å følge utviklingen av knirken, kontrollere innfestinger og foreta nødvendig justering eller utskifting av komponenter. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares, og berørte deler bør repareres eller skiftes ut ved behov.

11 Rom under terreng

Det er registrert kjellerlukt, rommet er vurdert som fuktutsatt, oppbygning av vegg og gulv mot terreng er ikke dokumentert, og deler av konstruksjonen er utilgjengelige for inspeksjon. Det er også registrert påforede vegger mot grunnmur og ukjent lufting bak innvendig påforing. Det anbefales å kontrollere ventilasjonsforholdene, fremskaffe dokumentasjon dersom mulig, og undersøke konstruksjonen nærmere ved mistanke om fukt.

12.1 VVS-installasjoner

Det er registrert manglende løsning for synliggjøring eller drenering av lekkasje fra innebygd sisterne. Det er registrert at røranlegget er av eldre opprinnelse, og at deler av vann- og avløpsinstallasjonene er fra byggeår. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt oppgradering eller utskifting ved fremtidig rehabilitering eller oppussing.

Total: 2 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

9.3.1 Bad – Vegger og himlinger

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 kr

Det er registrert vindu plassert i våtsone og løse fliser på vegg. Det er registrert sprekker, åpne eller mangelfulle fuger, tegn til fuktpåvirkning og skader i veggkonstruksjonen. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, utbedring eller festing av løse fliser, og nærmere undersøkelser før utbedring ved mistanke om fuktpåvirkning eller skade på underliggende tettesjikt.

9.3.3 Bad – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 kr

Det er registrert manglende dokumentasjon på tettesjiktets alder og utførelse, utettheter rundt gjennomføringer og ved sluk, samt morknet membran i sluk og sprukket membran i dusj. Full oppgradering av våtrommet anbefales, og dokumentasjon bør fremskaffes dersom mulig. Gjennomføringer og sluk bør utbedres og tettes.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

Ansvarlig for rapporten:
Jan Arve Gunnes
Takstmann

Harevegen 10 7021 Trondheim Norge
+4793003890 | byaasenbyggservice@ntebb.no

15/09/2026

befar.io BMTF

Bugge, Thomas
22.09.2026
Signed bankID

Bugge-Arnøy, Kjersti
23.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Thomas Bugge

Kjersti Bugge Arnøy

Boligen

Lianvegen 134
7024 Trondheim

5001-109/75/0/0

- Boligen ble kjøpt 2026
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Bad 1. etg: Fuktskade i vegg og problemer med sluk.
Bad sokkel: Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Sjekk tilstandsrapporten for mer utfyllende informasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Byggmester Bugge AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet i sokkelen ble totalrenovert og omgjort i 2005. I den sammenheng ble også badstuen flyttet slik at de ble direkte tilgang til badstuen fra badet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble montert av fagfolk etter datidens forskriftet.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje ved takvinduet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Nidaros tak og blikk AS

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret i forbindelse med fornyelse av taket.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Firmanavn: Nidaros tak og blikk AS

   Beskrivelse av arbeidet: Full renovering av taket innkludert utbytting av alle beslag osv.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Byggmester Bugge AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet glass i vinduene på stuen i 1.etg i ca 2010. Uvist om det ble gjort det samme med flere enn stuevinduene.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Byggmester Bugge AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert to terrasser i 2011. En markterrasse og en terrasse med utgang fra kjøkkenet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Byggmester Bugge AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppført ny garasje over to plan i 2013.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Det er kjellerlukt i kjellerstuen. Det er søkt etter fukt av takstmann uten at det er funnet noe. Resten av kjelleren er fri for lukt.

Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Ja**

Som nevnt i punkt 1. Det er en fuktskadet vegg på badet i 1. etg.
Det er råteskader i enkelte kledningsbord på takark.
Ett av vinduene på takark har råteskader.

Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
   Firmanavn: Mesterflis Tronheim AS
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert ildsted i kjellerstuen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Fremstad og Rokseth AS
Beskrivelse av arbeidet: Det er etter overtagelsen i 2004 utført omfattende arbeide i flere omganger på det elektriske annlegget. Jeg har dessverre ikke oversikt over nøyaktig hva som er gjort.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Det er oppført ny garasje og to terrasser.
Det er også oppført 3 støttemurer i forbindelse med etablering av garasjen og markterrassen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Alt er godtkjent av kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Vi har nylig fått tilstandsvurdert boligen av takstmann Jan Arve Gunness fra Byåsen Byggservice AS.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **10.09.2026**

ORDRENR: 9465299

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**109**	**Bnr:**	**75**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	Lianvegen 134, 7024 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1840,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 1760,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1760,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1840,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 609,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 609,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 3497,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 1699,00,- i april 2026

BELØP (norske kroner): 1699,00,- i mai 2026

BELØP (norske kroner): 1851,00,- i juni 2026

BELØP (norske kroner): 1699,00,- i juli 2026

BELØP (norske kroner): 1699,00,- i august 2026

SUM (norske kroner): 20562,00

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

Guri Bjørndal

Lianvegen 134
7024 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Astri Finnanger	BYGG-18/80370 oppgis ved alle henvendelser		30.01.2018

Lianvegen 134, varsel om befaring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 109 / 75 / 0 / 0

Byggesakskontoret ønsker å foreta en befaring av området som ligger innenfor reguleringsplanen for Lian og Kystadmarka. Befaring på deres eiendom vil foregå **07.02.2018 mellom kl. 11.00 og 13.00**. Idet flere eiendommer vil befares i samme tidsrom fastsettes ikke ett konkret klokkeslett i dette varselet, men ta gjerne kontakt om du ønsker å avtale et tidspunkt innenfor dette tidsrommet. Det er naturligvis mulig å delta på befaringen via en representant og Lian huseierforening har sagt seg villig til å bistå. Huseierforeningen kan kontaktes angående dette. Dere kan også velge en annen representant.

Årsaken til befaringen er at Byggesakskontoret er kjent med at det kan eksistere bygningsmessige tiltak som ikke er omsøkt og godkjent innenfor planens avgrensning. Bygningsmyndigheten er lovmessig forpliktet til å følge opp ulovlige byggetiltak, og befaringen er ett ledd i dette.

Hvis dere er kjent med at det foreligger byggetiltak som ikke er omsøkt og godkjent for deres eiendom, oppfordrer Byggesakskontoret til å søke om dette nå. Tiltaket vil bli vurdert etter plan- og bygningslovgivningen og vi vil da se på om det er grunnlag for å kunne godkjenne det. Dere kan også anmode om en forhåndskonferanse via våre nettsider.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Astri Finnanger som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-18/80370 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Astri Finnanger
juridisk rådgiver

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

Dokumentnr.: BYGG-18/80370-1

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Guri Bjørndal

Lianvegen 134
7024 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Astri Finnanger	BYGG-20/86122 oppgis ved alle henvendelser		17.03.2020

Lianvegen 134, avslutning av ulovlighetssak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 109/75/0/0
Bygningsnummer:

Byggesakskontoret viser til varsel om befaring, datert 30.01.2018, og befaring utført 07.02.2018. Trondheim kommune beklager den lange saksbehandlingstiden, som skyldes stor saksmengde.

Byggesakskontoret har gjennomgått materialet fra befaringen og dokumentasjonen i våre arkiver. Så langt bygningsmyndigheten kan se hefter det ikke lovbrudd ved eiendommen, og det vil ikke bli gjennomført ytterligere oppfølgning av denne. Saken vil etter dette bli arkivert hos Byggesakskontoret.

Til orientering nevnes følgende: Byggesakskontoret opptrer i tillit til at hjemmelshaver selv påser at bygningsmasse er i samsvar med reguleringsplanen for Lian og Kystadmarka. Hvis parten er kjent med at det foreligger tiltak på eiendommen som ikke er omsøkt og godkjent, oppfordres hjemmelshaver til å enten tilbakeføre eller omsøke disse. Søknadspliktige tiltak som ikke er omsøkte og godkjente kan ikke anses som lovlige selv om bygningsmyndigheten avstår fra videre ulovlighetsoppfølging.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Astri Finnanger som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/86122 ved alle henvendelser.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Astri Finnanger
juridisk rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

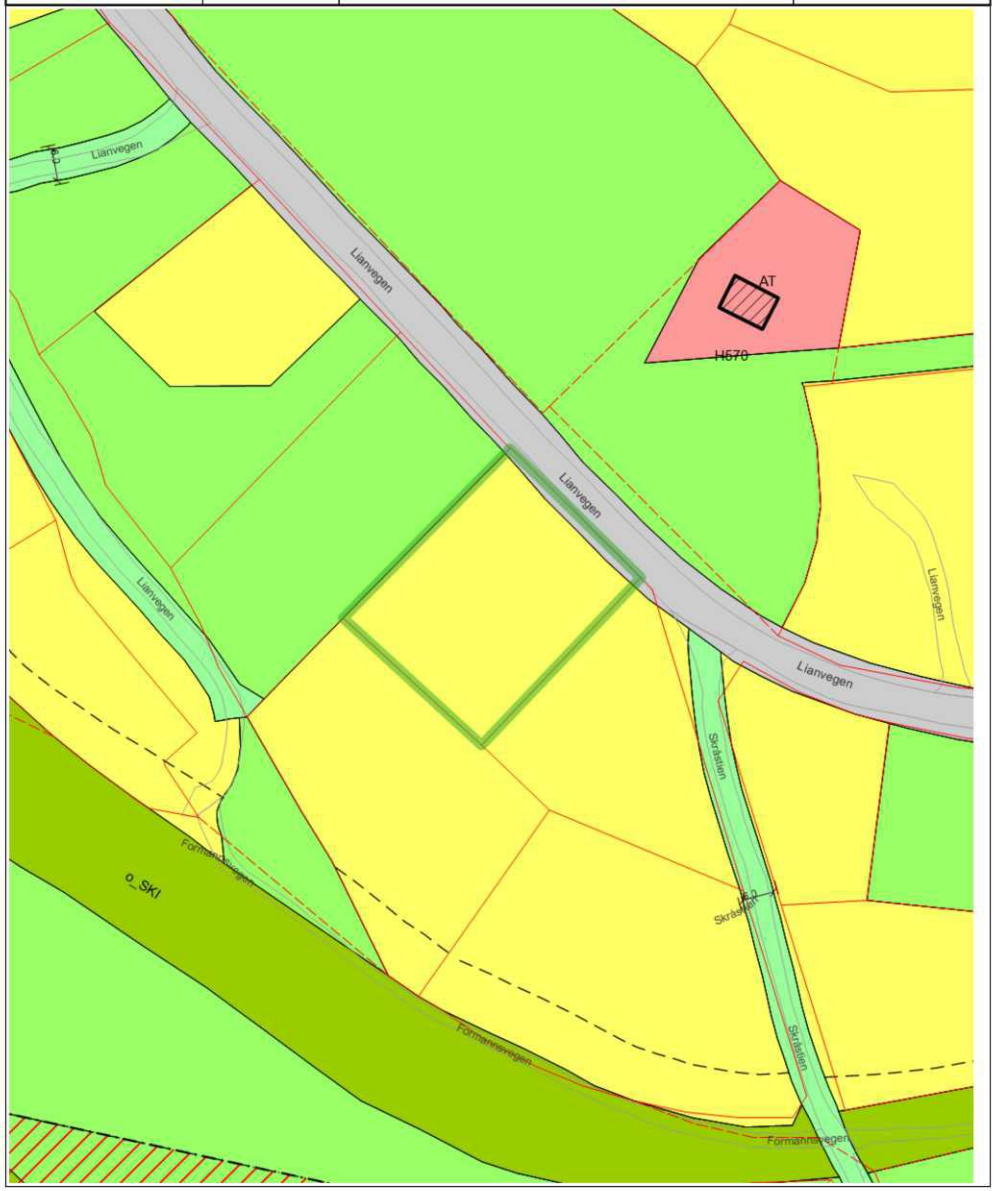
Kopimottaker: Kjeld Thomas Bugge

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 109	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lianvegen 134 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

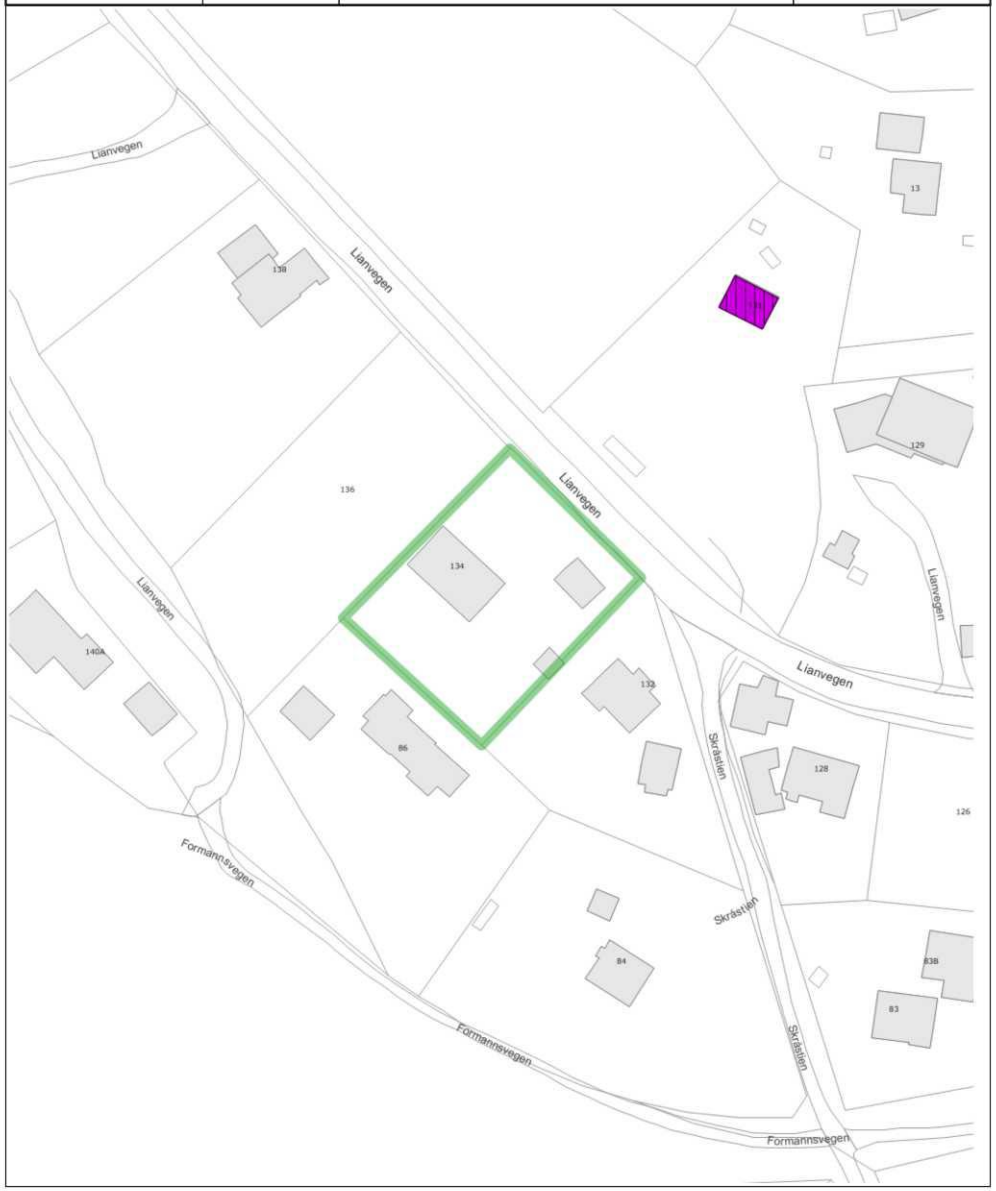
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Skiløypetrase
- Kjøreveg
- Turveg
- Friluftsformål
- Naturverngrense

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 109	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lianvegen 134 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

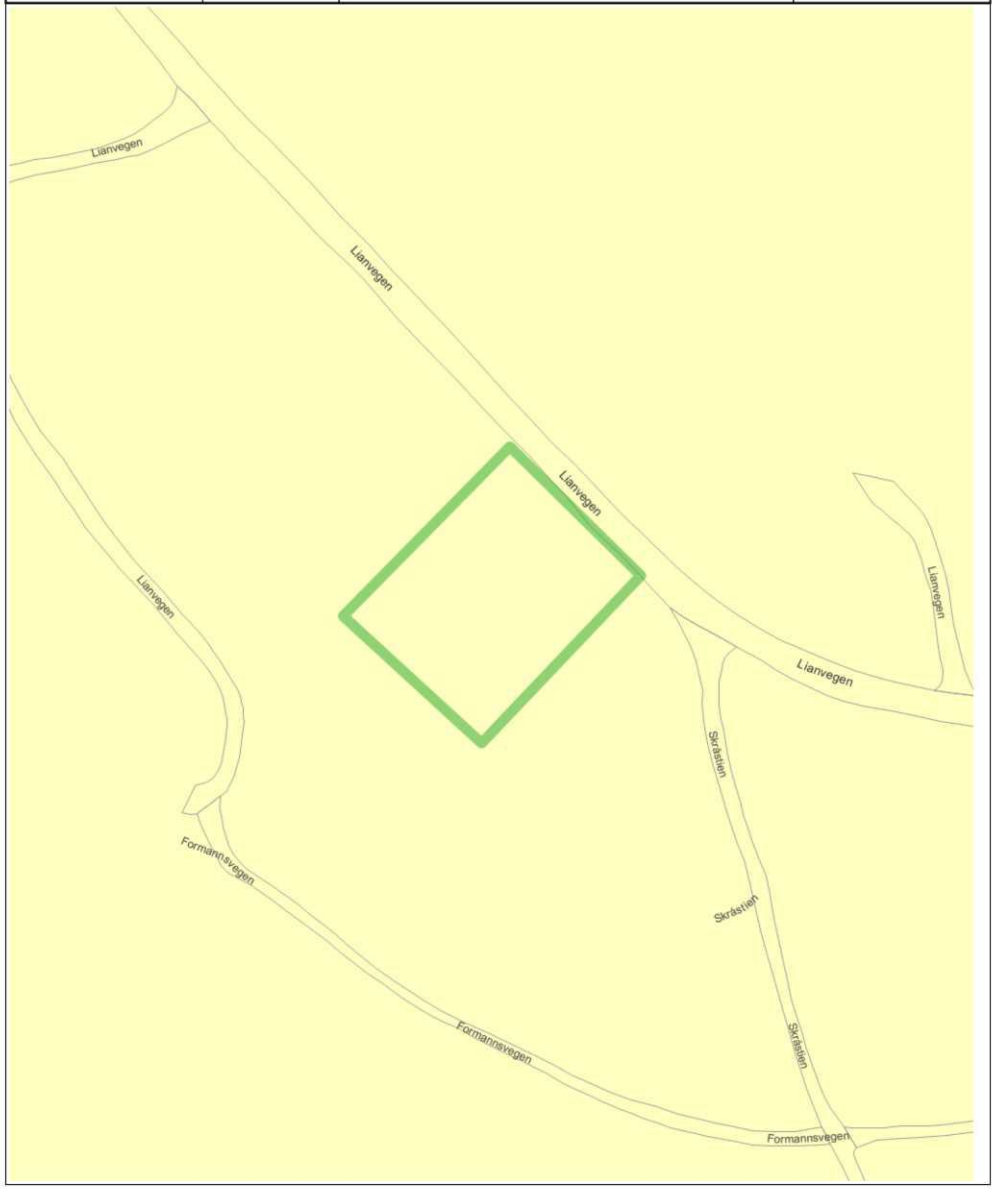
Hensynssone i Reguleringsplan	B: Høy antikvarisk verdi	Bygningsinfo matrikkel
InfoAksomhet	Eiendomsgrenser	Udefinert bygning
Bygning	Kanal og grøft	Veg
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .		

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 109	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lianvegen 134 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

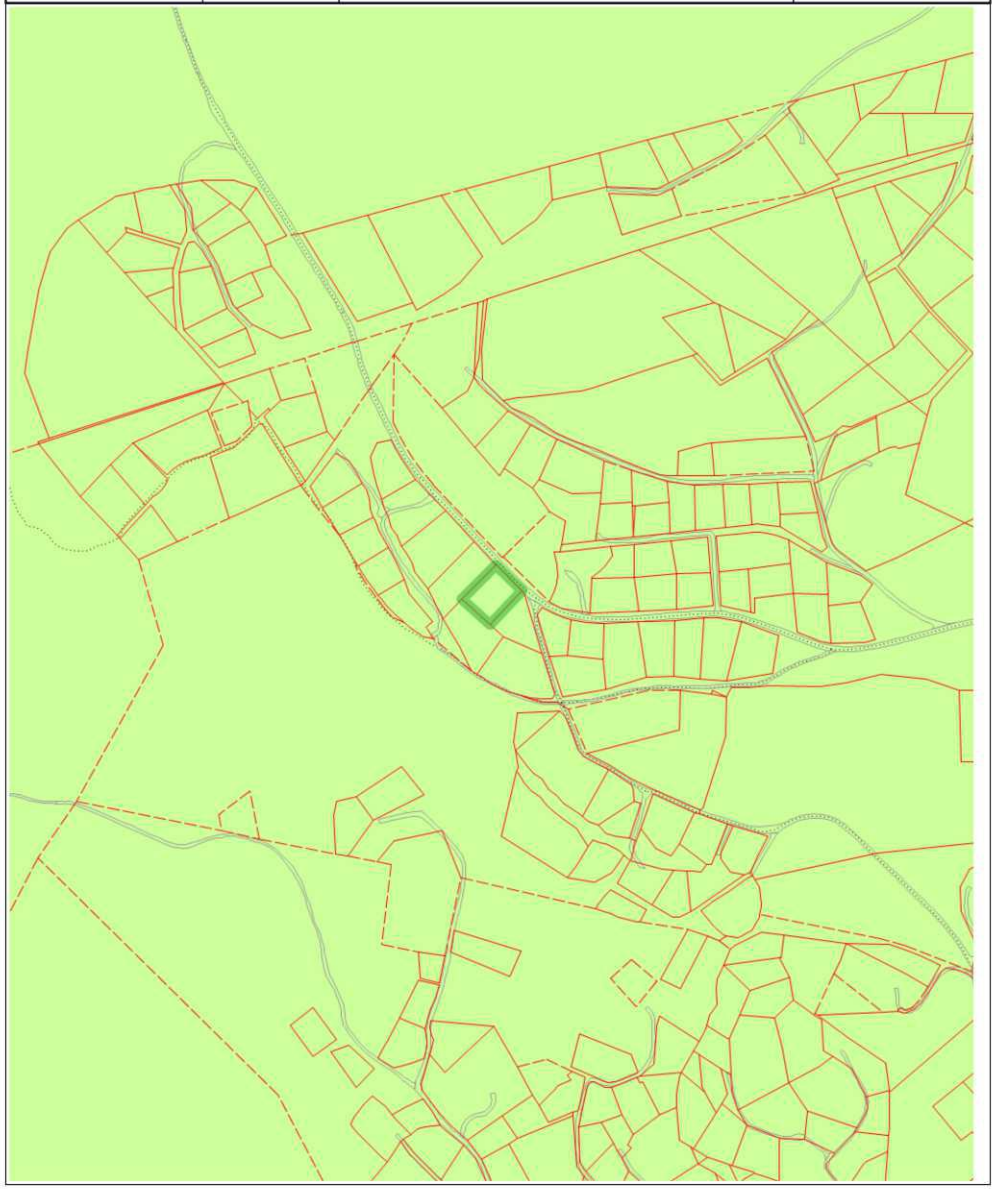
- Veg
- Naturverngrense
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 109	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lianvegen 134 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

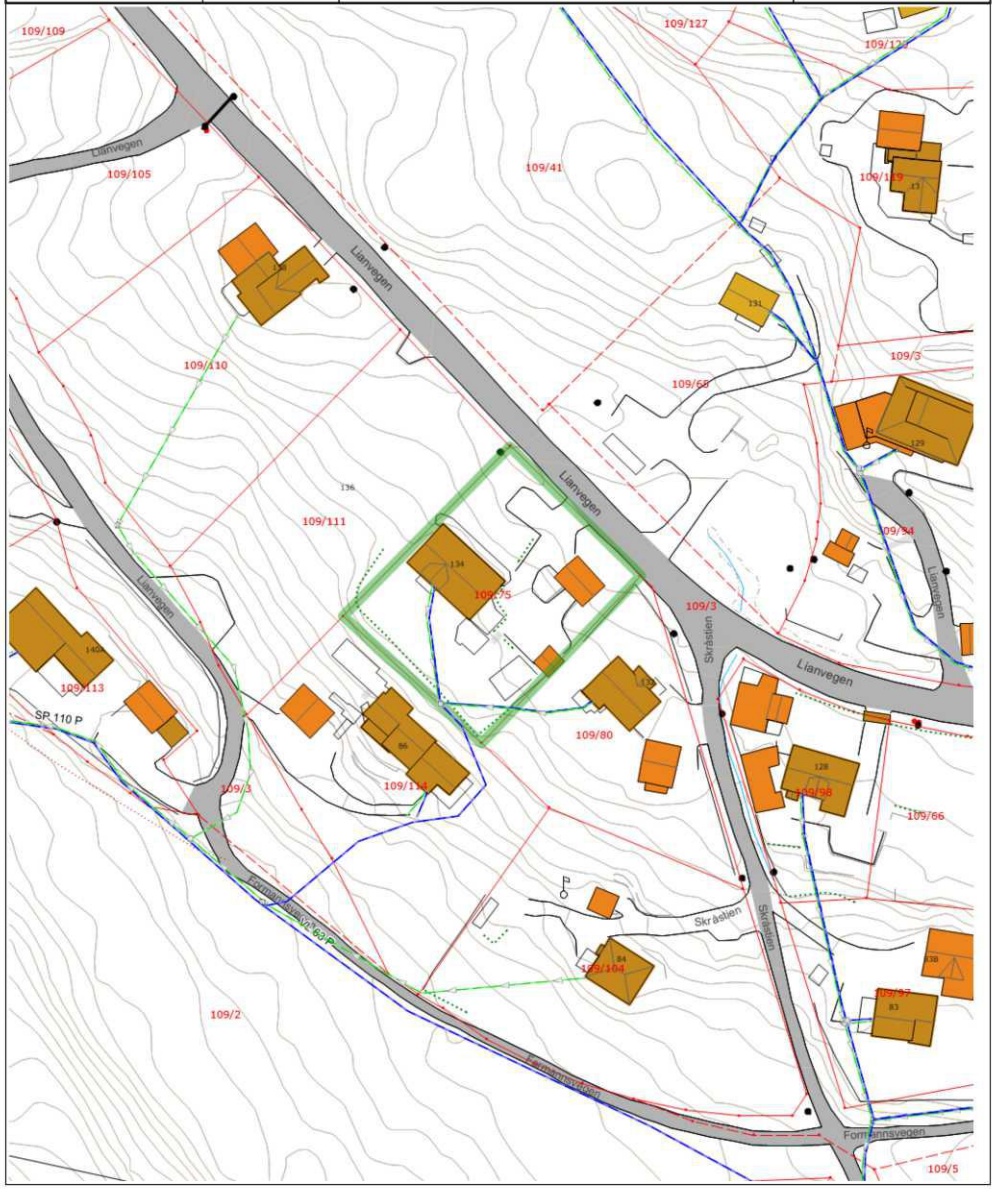
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Turveg / turdrag

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 109	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lianvegen 134 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Veg
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Naturverngrense

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 837/13

Sivilarkitekt MNAL Arnar Haugedal
Kongens gt. 110

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Lars Gudmund Botnen	13/5171 oppgis ved alle henvendelser		15.03.2013

Lianvegen 134, ferdigattest tiltak for garasje, utebod, terasse og balkong

Byggested: **Lianvegen 134** Gnr./Bnr.: **109/75**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Sivilarkitekt MNAL Arnar Haugedal**
Tiltakshaver: **Kjeld Thomas Bugge**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 21.01.2013
Søknaden er komplettert 05.03.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedlagt søknaden om ferdigattest var søknad om endring av tillatelse. Endringen innebar flytting av garasjen 2,5 meter nærmere nabogrensen, noe nabo har godkjent. Endringen godkjennes av byggesakskontoret.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

S6204/13

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 140/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Arild Berntsen
Lianveien 134
7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Lianvegen 134
BYGGHERRE	Arild Berntsen
BYGGEARBEIDETS ART	Enebolig

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret 17.6.1986
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.
Arbeidet er besiktiget 12/5-87

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☐ for nevnte:

☐ for følgende del av bygg:

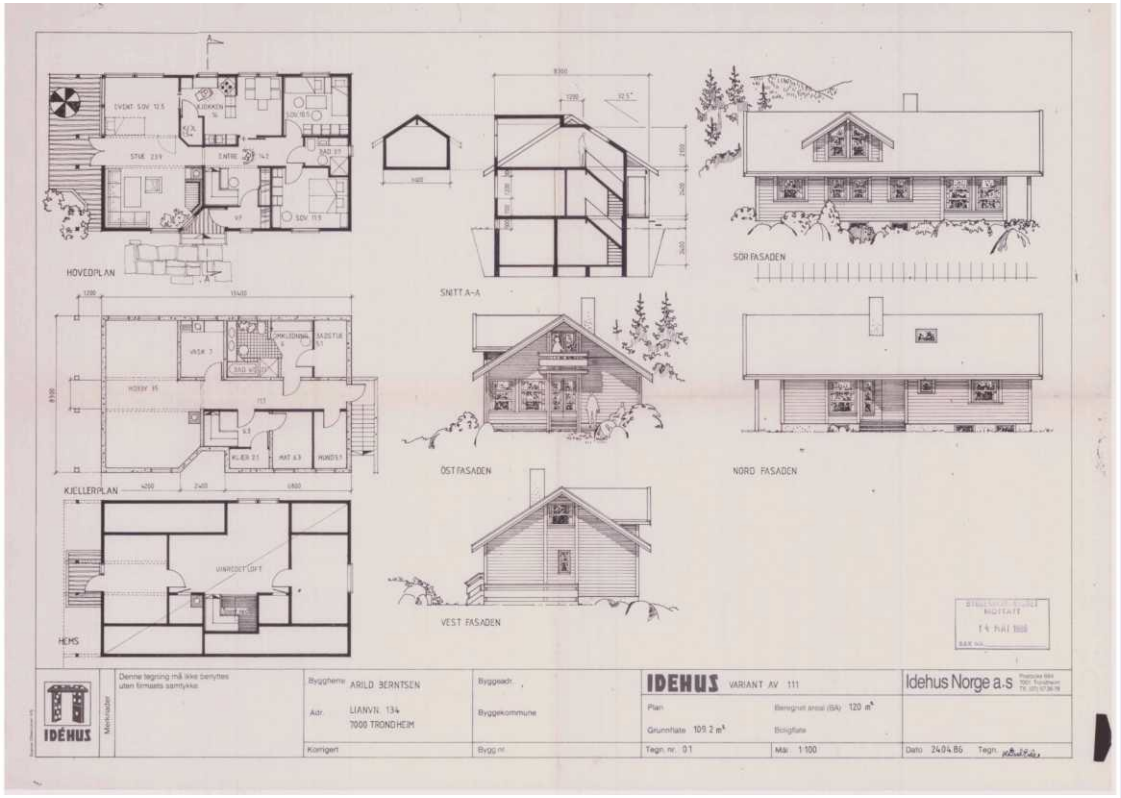
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BALKONGDØR HOLDES AVSTENGT TIL REKKVERK ER MONT.
KANAL FRA VENTILATOR SKIFTES UT.
LOFT STENGES AV TIL REKKVERK ER MONTERT.
DIV. FUGING AV BADEGOLV.
RØYKVARSLER MONTERES

Arbeidet må være fullført innen SNAREST

Byggesakskontoret 12/5-87

b Fredly



LIANVEGEN 134

Nabolaget Lian - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lian	Linje 9	**15 min** 1.3 km
Ugla	Linje 11, 50, 108	**7 min** 3 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	**14 min** 5.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	**18 min** 9.2 km
Trondheim Værnes		**45 min**

SKOLER

Dalgård skole (1-10 kl.)	565 elever, 31 klasser	**8 min** 3.5 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	246 elever, 15 klasser	**10 min** 4.5 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	613 elever, 34 klasser	**10 min** 4.3 km
Ugla skole (8-10 kl.)	481 elever, 33 klasser	**6 min** 2.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	342 elever, 20 klasser	**10 min** 4.7 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	**11 min** 4.6 km
Skansen Videregående Steinerskole		**16 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

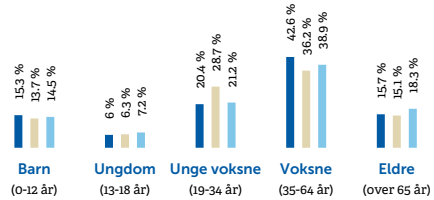
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lian	464	195
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lian naturbarnehage (1-5 år)	27 barn	**14 min** 1.1 km
Haukåsen friluftsbarnehage (1-5 år)	62 barn	**21 min** 2 km
Myra barnehage (1-5 år)	69 barn	**6 min** 2.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dalgård	**8 min**
Coop Extra Ugla	**8 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Trikk

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

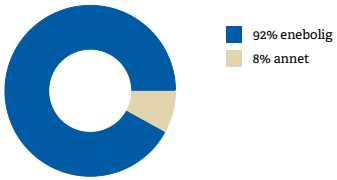
STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

Lian balløkke og aktivitetsslette Ballspill	**6 min** 0.5 km	
Lian idrettsplass - ball-løkke lysanl... Fotball	**9 min** 0.9 km	
3T-Byåsen	**11 min**	
EasyFit Byåsen	**11 min**	

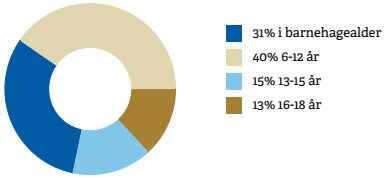
BOLIGMASSE



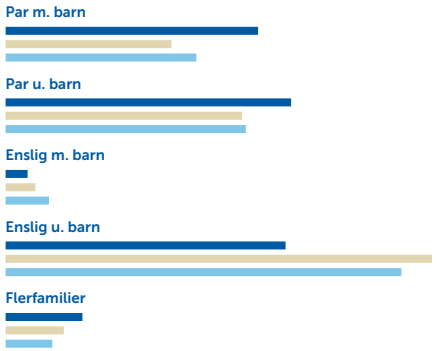
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	**10 min**
Apotek 1 Stavset	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



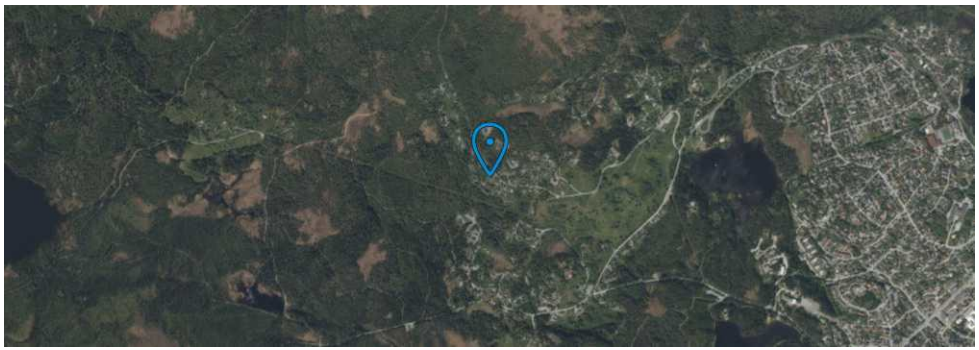
FAMILIESAMMENSETNING

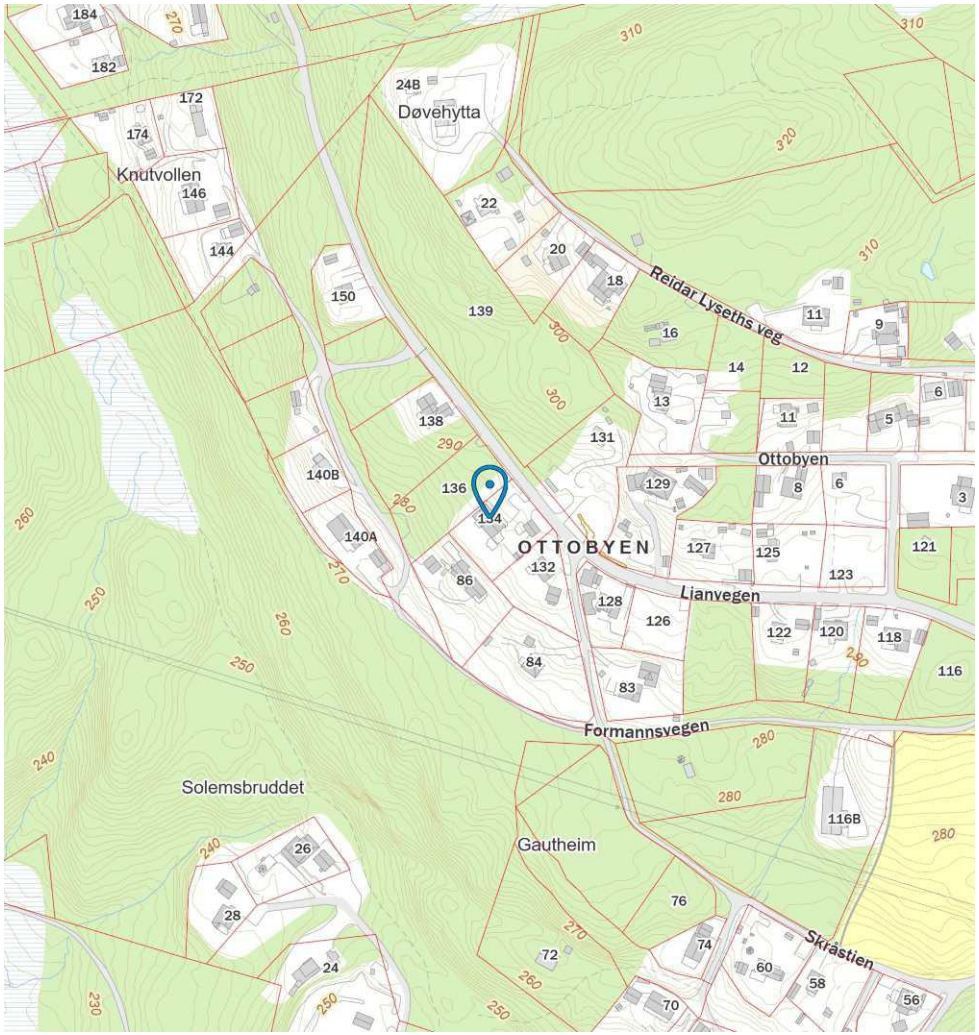


SIVILSTAND

	Lian	Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 35260235 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Lianvegen 134, 7024 Trondheim.
Gnr. 109, Bnr. 75, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 35260235
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.09.2026

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no