PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HALLSETLIA 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Hallsetlia 11

7027 TRONDHEIM

5001/100/0/465/0/0

Rapportdato

25.06.2026

TG 0	4
TG 1	13
TG 2	15
TG 3	2
TG IU	0

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Befaring utført den 04.06.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

HÅLLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Hallsetlia 11 , 7027, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/100/0/465/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 01.03.2007 (ferdigattest)

Tomt: 672.50 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Ketil Heldahl Simonsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt mur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein. Vinduer er byttet og er med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak oppusset etter byggeår. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at utbedringer og økt vedlikehold må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Terrassegulv er byttet i 2016 Stue i ark på loftet er ombygd til soverom Den ene varmepumpen er montert i 2021 Den andre er montert i 2024 El bil lader montert i 2020

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Underetasje			
BRA-i 65 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom	**Beskrivelse av BRA-e** Sportsbod med utvendig inngang	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

1-etasje			
BRA-i 74 m^2	**BRA-e** 9 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 20 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, vaskerom/bod, bad, kjøkken og stue	**Beskrivelse av BRA-e** Frittstående sportsbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

Loft			
BRA-i 45 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Bad og 3 soverom	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 184 m^2	**BRA-e** 14 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 20 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 198 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Målingen er foretatt med håndholdt laser måler.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Forstøtningsmurer: Støttemur i betongstein på vestsiden og støpt betongmur mot nordøst. Det registreres oppsprekking i betongmuren mot nordøst. Gjerdet på toppen av muren mot parkeringsområdet er lavere enn kravet på 90 cm. Totalvurdering TG 2 settes på grunn av oppsprekking i betongmuren mot nordøst og for lavt rekkverk (under 90 cm) på toppen av støttemuren. Sprekkene vurderes foreløpig som overflatiske uten tegn til setninger, men bør følges. Det for lave rekkverket utgjør en fallrisiko og bør utbedres

Balkong / terrasse: Terrassen er fra byggeår og aldersslitt. Det er registrert høy fuktighet og malingsflassing i bæredrager under terrassen. TG 2 er gitt for nevnte forhold. Årsaken til Skaden og skaden bør utbedres. Løpende vedlikehold og enkelte utskifting må påregnes.

Taktekking og beslag: Ingen vesentlige skader på tekkingen utover normal slitasje. Taket mangler snøfangere, noe som gir fare for snøras mot ferdselsareal og nedløp; dette er bakgrunnen for TG 2. Montering av snøfangere anbefales. Solcelleanlegget dekker deler av takflaten, som dermed ikke er kontrollerbar.

Takrenner og nedløp: Nedløp ført til overvannsledning. Ingen synlige skader, rust eller feil fall. TG 2 er gitt fordi anlegget har passert halve forventede levetid, slik at utskifting må påregnes på sikt. Jevnlig rengjøring anbefales.

Våtrom underetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjiktet er ikke kontrollerbart uten å demontere fliser, og det forutsettes at tett membran er benyttet. TG 2 er gitt på grunn av alder; smøremembran har forventet levetid 10–20 år og nærmer seg slutten av teknisk levetid.

Vaskerom 1 etg - Totalvurdering av overflater: Rommet fungerer, men svakt fall gir økt risiko for at vann blir liggende. TG 2 er gitt for svake fallforhold sammenholdt med alder. Rommet bør brukes med forsiktighet til oppgradering, og store vannmengder på gulvet bør unngås.

Vaskerom 1 etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på grunn av fuktsikringens alder. Smøremembran har forventet levetid 10–20 år.

Våtrom 2 Etasje - Totalvurdering av overflater: Monteringshull og svakt gulvfall (ca. 10 mm i våtsone) gir økt risiko over tid; fallet tilfredsstiller TEK97 men er svakere enn datidens bransjenorm. TG 2 er gitt for disse forholdene. Tett dusjkabinett anbefales, monteringshull bør tettes, og badet bør påregnes oppgradert på sikt.

Våtrom 2 Etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på grunn av fuktsikringens alder (smøremembran, forventet levetid 10–20 år). Tettesjiktet er ikke kontrollerbart uten å demontere fliser; tett membran forutsettes benyttet. Tett dusjkabinett vil forlenge brukstiden, men avviket er fortsatt det samme.

Dusj/wc 1. etasje - Totalvurdering av overflater: TG 2 er gitt fordi det er monteringshull i veggene i våtsone og fall mot sluket svakere enn forskriftskravet. Hullene bør tettes, og direkte vannbelastning bør begrenses, f.eks. med tett dusjkabinett.

Dusj/wc 1. etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på grunn av fuktsikringens alder (smøremembran, forventet levetid 10–20 år). Tettesjiktet er ikke kontrollerbart uten å demontere fliser; tett membran forutsettes benyttet. Tett dusjkabinett anbefales.

Kjøkken: Ingen negative fukt indikasjoner ved stikkprøver. Kjøkkenet er noe slitt, men i tilfredsstillende og funksjonell stand. TG 2 for manglende Komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Kjøkken Hoved etasje: Komfyrvakt og automatisk vannstopper mangler og anbefales etablert. Det er registrert avvik på kjøkkensokkelen (se bilde). TG 2 er gitt for dette avviket. Utover dette og normal bruksslitasje fremstår kjøkkenet funksjonelt. Utbedring av sokkelen anbefales.

VVS: TG 2 er gitt på grunn av alder, særlig på varmtvannsberederne (forventet brukstid ca. 20–25 år) som nærmer seg slutten av levetiden. Utskifting bør påregnes de nærmeste årene, med fast tilkobling. Vanntrykk og avrenning var tilfredsstillende, avvik er ikke registrert

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Sportsbod: Sportsbod 9 m2 Boden er fundamentert i grunnen eksakt hvordan boden er fundamentert er ikke synlig. Boden er en plankelaft med saltak i tre taket er tekket med profilerte metallplater Det anmerkes fuktighet opp mot nivå for råte skade i nedkant av boden Boden mangler ventiler, dette er viktig å få montert Boden bør jekkes slik at det blir luftsirkulasjon under bjelkelaget.

2 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Markterrasse: Terrassens bæring er underdimensjonert og mangler deler av fundamenteringen, et bærekonstruktivt avvik som svekker stabilitet og sikkerhet. TG 3 er gitt da forholdet må påregnes utbedret straks eller innen kort tid.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Våtrom underetasje - Totalvurdering av overflater: Det registreres stedvis motfall fra sluket. Badet brukes med dusjhjørne, og noe vann renner mot hjørnet ved bereder. Etter NS 3600 skal flatt/motfall i dusjsone gi TG 3. Gulvet kan muligens avrettes lokalt uten full rehabilitering; bør undersøkes. Rommet bør brukes med forsiktighet til tiltak er utført.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider de siste fem årene. Vurderingene bygger derfor på visuelle observasjoner. Det forutsettes at utførte oppgraderinger er gjort etter gjeldende regelverk. Kjøper bør etterspørre tilgjengelig dokumentasjon fra selger.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gjennomgått og sammenholdt med egne observasjoner. Det er ikke fremkommet forhold som endrer vurderingene i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
06.04.2026

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Planløsningen er kontrollert mot kommunal dokumentasjon og samsvarer i hovedsak med siste godkjente tegninger. Eneste endring er justering av ikke-bærende lettvegger på loftet (rom i ark innredet til soverom). Dette medfører normalt ikke søknadsplikt, men er ikke endelig avklart med kommunen, og vurderes ikke som en ulovlighet av betydning.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 01.03.2007

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert indikasjoner på avvik knyttet til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre HMS-forhold. Vurderingen er visuell og utgjør ingen fullstendig brannteknisk gjennomgang.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Muren er stort sett igjenkledd innvendig, og kontrollen er begrenset til tilgjengelige flater og synlig mur over terreng. Det er kun registrert mindre krympesprekker uten betydning for bæreevnen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Visuell kontroll av tilgjengelige flater viser ingen vesentlige avvik, setninger eller fukt utover det som forventes ut fra alder. TG 1 er gitt for normal slitasje. Tildekte flater er ikke kontrollerbare, og grunnundersøkelser inngår ikke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:



Sprekker i støttemur

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Grunnmursplast og topplist er synlig på de fleste steder.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Fall bort fra bygningen rundt deler av boligen, men flatt/tilnærmet flatt på inngangssiden. Flatt terreng gir redusert bortledning av overflatevann og bør utbedres ved fremtidige terrengarbeider.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Ført i rør bort fra bygningen til overvannsledning.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret, ligger under bakkenivå og er ikke direkte inspiserbar. Normal levetid er ca. 40 år. Det ble ikke registrert fukt, og sokkel/kjeller fremsto tørr. TG 1 er gitt da det ikke er påvist avvik, men eier bør være oppmerksom på at delen nærmer seg midten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?
Ja

Kommentar:
Støttemur i betongstein på vestsiden og støpt betongmur mot nordøst. Det registreres oppsprekking i betongmuren mot nordøst. Gjerdet på toppen av muren mot parkeringsområdet er lavere enn kravet på 90 cm

Bilde



Enkelte oppsprekking i støttemur mot vest



Gelender for støttemur inng. Er for langt. Krav er 90 cm.

Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:
Støttemur i betongstein på vestsiden og støpt betongmur mot nordøst. Det registreres oppsprekking i betongmuren mot nordøst. Gjerdet på toppen av muren mot parkeringsområdet er lavere enn kravet på 90 cm.
Totalvurdering
TG 2 settes på grunn av oppsprekking i betongmuren mot nordøst og for lavt rekkverk (under 90 cm) på toppen av støttemuren. Sprekkene vurderes foreløpig som overflatiske uten tegn til setninger, men bør følges. Det for lave rekkverket utgjør en fallrisiko og bør utbedres

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

6 Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ja

Kommentar:
Tomten ligger ikke i registrert faresone for skred iht. offentlig kartgrunnlag (NVE/NGI). Det finnes fareområder i nærheten som ikke berører eiendommen. Geotekniske undersøkelser inngår ikke.

Flom

Sikker plassering mot flom?
Ja

Kommentar:
Ifølge NTE og NGI er området ikke i flom utsatt

Byggegrunn:
Leire

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

7 Yttervegger / fasader

TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst om at det er foretatt arbeider utover vanlig periodisk vedlikehold som beising/maling.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Fasaden er kontrollert visuelt fra bakkenivå med stikkprøver og fremstår solid og i god stand, uten tegn til fukt, råte eller svikt. Ytterveggene er ikke isolasjonsvurdert. TG 1 er gitt for normal slitasje. Trekledning krever jevnlig overflatebehandling.

Levetid:

ⓘ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

ⓘ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

8 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren er en tredør fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer viste ingen avvik på mekanismer, glass, pakninger eller beslag. Vinduer og dører er ca. 20 år og har normal aldersslitasje; vedlikehold/utskifting av komponenter må påregnes på sikt. TG 1 for normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse i hovedetasje, festet i vegg og fundamentert i grunn med søyler. Rekkverk og tradisjonelt terrassegulv i tre.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Gelender er å regne som forskriftsmessig

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrassen er fra byggeår og aldersslitt. Det er registrert høy fuktighet og malingsflassing i bæredrager under terrassen. TG 2 er gitt for nevnte forhold. Årsaken til Skaden og skaden bør utbedres. Løpende vedlikehold og enkelte utskifting må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utbedring av skaden anbefales, og fukt forholdene under terrassen bør undersøkes nærmere for å unngå eskalering av skaden

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Bilde



Skader i bæredrager

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Markterrassen er delvis fundamentert direkte på grunn og delvis opplagret på støtte mur i nord/øst.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Ja

Kommentar:
Terrassen er underdimensjonert, dette er synlig på den delen som ikke ligger på bakkenivå men som er ankret på støttemur. Utbedring/forsterkning anbefales.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Høyden på rekkverk tilfredstiller gjeldende krav

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrassens bæring er underdimensjonert og mangler deler av fundamenteringen, et bærekonstruktivt avvik som svekker stabilitet og sikkerhet. TG 3 er gitt da forholdet må påregnes utbedret straks eller innen kort tid.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utbedring av underdimensjonert terrasse anbefales.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Bilde



Skrivhet i terrasse

11 Takkonstruksjon TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
På taket, Innvendig himling , Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er kontrollert fra tak og knevegg/kaldloft uten vesentlige avvik utover det normale for alder. Ingen tegn til nedsig, råte eller redusert bæreevne. TG 1 er gitt da konstruksjonen fremstår intakt. Lukkede deler er ikke inspisert

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Via stige, På selve taket, Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

Kommentar:
Taket er tekket med betongstein. Det er montert solcelleanlegg på store deler av sør vestsiden av taket. Kontroll er foretatt på taket og i kne loft. Det registreres ikke annet enn aldring slitasje på tak steinene, det anmerkes at taket mangler snøfangere.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Ingen vesentlige skader på tekkingen utover normal slitasje. Taket mangler snøfangere, noe som gir fare for snøras mot ferdselsareal og nedløp; dette er bakgrunnen for TG 2.
Montering av snøfangere anbefales. Solcelleanlegget dekker deler av takflaten, som dermed ikke er kontrollerbar.

Levetid:

ⓘ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

ⓘ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Nedløp ført til overvannsledning. Ingen synlige skader, rust eller feil fall. TG 2 er gitt fordi anlegget har passert halve forventede levetid, slik at utskifting må påregnes på sikt. Jevnlig rengjøring anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

14 Våtrom underetasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Himlingsplater i tak, fliser på gulv og vegger.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Rommet vurderes som originalt fra byggeår.

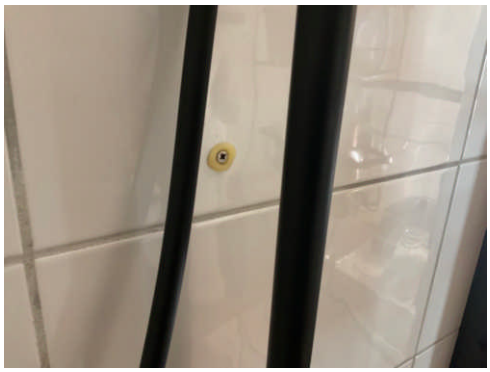
Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Skruehull i vegg i våtsone, tettet med hylse og skrue. Fuktmåling ved hullene viste ingen indikasjon på fukt. Gjennomføringene bør likevel tettes forsvarlig med egnet våtromsmasse

Bilde



Skruehull i vegg

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Lasermåling viser svakt motfall i deler av gulvet og noe fall mot sluket i andre deler. Motfall gir fare for at vann blir liggende.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det registreres stedvis motfall fra sluket. Badet brukes med dusjhjørne, og noe vann renner mot hjørnet ved bereder. Etter NS 3600 skal flatt/motfall i dusjsone gi TG 3. Gulvet kan muligens avrettes lokalt uten full rehabilitering; bør undersøkes. Rommet bør brukes med forsiktighet til tiltak er utført.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Bilde



Motfall fra sluket

Levetid:

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Plastsluk i dusjsonen. Visuell kontroll viser synlig slukmansjett under klemring, som indikerer tilslutning mellom tettesjikt og sluk.

Bilde



Bilde fra sluket

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Tettesjiktet er ikke kontrollerbart uten å demontere fliser, og det forutsettes at tett membran er benyttet. TG 2 er gitt på grunn av alder; smøremembran har forventet levetid 10–20 år og nærmer seg slutten av teknisk levetid.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Rør-i-rør i plast med plastavløp. Ingen avvik ved vanntrykk/avrenning ved enkel test. Sentralt avtrekk med tilluft via luftespalte. TG 1. Skjult anlegg er ikke kontrollert.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
TG 1:Rør- og avløpsanlegget er funksjons testet ved enkel kontroll på stedet, med tilfredsstillende vanntrykk og normal avrenning fra sanitærutstyr, herunder servant og dusj. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befarings tidspunktet. Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder rensing av vannlås, for å redusere risiko for tilstopping.

Levetid:

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk fra tilstøtende rom viste ingen forhøyede verdier på baksiden av membran. TG 0.

Bilde

Kommentar:



Hulltaking fra boden

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales at det etableres en god løsning for å unngå at vann renner utover gulvet og blir liggende ved dusjing.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

15 Vaskerom 1 etg

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er himlingsplater i innvendig himling malte plater på vegg og flislagt gulv

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke indikasjoner på at det er utført arbeider på våtrom utover normalt ved vedlikehold etter byggeår

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt visuell kontroll av overflater på baderommet. Det ble ikke registrert avvik eller forhold som indikerer skade ved befaringen. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres ca. 10 mm fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Rommet fungerer, men svakt fall gir økt risiko for at vann blir liggende. TG 2 er gitt for svake fallforhold sammenholdt med alder. Rommet bør brukes med forsiktighet til oppgradering, og store vannmengder på gulvet bør unngås.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk ved varmtvanns bereder.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Sluket er visuelt kontrollert, det er synlig bruk av sluk mansjett innfestet under klemring i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på grunn av fuktsikringens alder. Smøremembran har forventet levetid 10–20 år.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er sentralt avtrekk med til luft fra tilstøtende rom, og det er etablert til luft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel. Dette er en god løsning.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Annet

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
TG 1:Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

HÅLLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk på vegg og gulv viste ingen indikasjon på lekkasje. Rommet var ikke i bruk som vaskerom ved befaringen. TG 0.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

---

16 Våtrom 2 Etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er flis på gulv og vegg, himlingsplater i taket

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke indikasjoner på at det er utført arbeider på våtrom utover normalt ved vedlikehold etter byggeår

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Monteringshull i vegg i våtsone etter demontering av dusjvegger. Åpne gjennomføringer gir fuktrisiko og bør tettes forsvarlig med egnet våtromsmasse.

Bilde



Hull etter montering av dusjvegg

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Når fall i gulv måles, så gjøres dette som en kontroll på at falle tilfredsstiller de krav som var gjeldende da boligen fikk byggetillatelse. For denne boligen gjelder kravene i TEK97
Det ble målt i et område 90 cm fra senter sluk kravet i forskriften er 1:50, det måles 10 mm fall di siste 90 cm inn mot sluket. Dette er under kravet i teknisk forskrift

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Monteringshull og svakt gulvfall (ca. 10 mm i våtsone) gir økt risiko over tid; fallet tilfredsstiller TEK97 men er svakere enn datidens bransjenorm. TG 2 er gitt for disse forholdene. Tett dusjkabinett anbefales, monteringshull bør tettes, og badet bør påregnes oppgradert på sikt.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Bilde



Fall mot sluket er variabelt på den retningen som er svakeste fall er det 10 mm fall fordelt på 90 cm, kravet er 16 mm

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er sluk i våt sone, sluket er visuelt kontrollert. Det ble ved befaringen ikke registrert indikasjon på feilmontering eller andre avvik i forbindelse med sluket.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Sluk i våtsone visuelt kontrollert uten avvik. Synlig slukmansjett under klemring.

Bilde



Bilde av sluk i badet

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på grunn av fuktsikringens alder (smøremembran, forventet levetid 10–20 år). Tettesjiktet er ikke kontrollerbart uten å demontere fliser; tett membran forutsettes benyttet. Tett dusjkabinett vil forlenge brukstiden, men avviket er fortsatt det samme.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er mekanisk avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på flisbelagt våtrom gir ikke god indikasjon; søk er gjort i tilstøtende konstruksjon uten forhøyede verdier. TG 0.

Bilde



Hulltaking fra gang

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Monteringshull bør tettes, og tett dusjkabinett etableres (var under montering ved befaringen).

17 Dusj/wc 1. etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er flis på gulv og vegg, det er himlings plater på innvendig himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke indikasjoner på at det er utført arbeider på våtrom utover normalt ved vedlikehold etter byggeår

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt visuell kontroll av overflatene, det registreres monterings hull i veggen som ikke er tettet, ved befaringen er selger i gang med å montere dusjkabinett. Monterings hullene anbefales allikevel tettet med stabil masse egnet for våtrom.

Bilde



Det er monteringshull i veggen

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Fall måles mot kravene ved byggetillatelse (TEK97), krav 1:50. Det måles 10 mm fall over de siste 90 cm inn mot sluket, svakere enn forskriftskravet.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt fordi det er monteringshull i veggene i våtsone og fall mot sluket svakere enn forskriftskravet. Hullene bør tettes, og direkte vannbelastning bør begrenses, f.eks. med tett dusjkabinett.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Sluket er visuelt kontrollert, det er ikke registrert synlige monterings avvik.

Bilde



Bilde av sluket

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på grunn av fuktsikringens alder (smøremembran, forventet levetid 10–20 år). Tettesjiktet er ikke kontrollerbart uten å demontere fliser; tett membran forutsettes benyttet. Tett dusjkabinett anbefales.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Det er ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Vannrør og avløp av plast. Det er ikke registrert lekkasje på anlegget. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrom, men de mest utsatte området er ikke tilgjengelig for hulltaking.
Det ble målt med fukt måler hvor probe ble stukket inn i veggsvill, det er ingen indikasjon på lekkasje skade på kontrollpunkt.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Bilde



Fukmåling er foretatt i vegg mellom gang og bad

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

18 Piper / ildsteder TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeår, pusset og malt, uten registrerte riss eller sprekker på synlige deler. Ikke montert ildsted. TG 1. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert; kontroll med brann-/feiervesen anbefales ved montering av ildsted.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

19 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 1:Det er registrert målbare planavvik i konstruksjonen. Avvikene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes ut fra byggets alder og konstruksjon, og det anses ikke behov for tiltak. Det er ikke registrert nivåforskjeller mellom rom. Lokale avvik er målt til under 15 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

20 Trapp

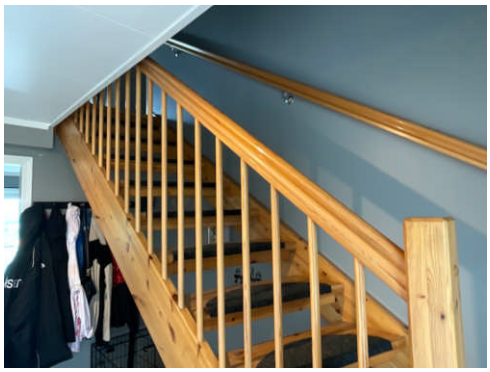
Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.:

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn. Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

Bilde



Bilde av trappen

21 Solcelleanlegg TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Solcelle anlegg fra 2018, anlegget er i drift ved befaringen og opplyses å fungere bra. Undertegnede har ingen forutsetning for å vurdere solcelle anlegget

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt søk med fuktmåler foran innredningen og i benkeskap. Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Innredningen har folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ingen negative fukt indikasjoner ved stikkprøver. Kjøkkenet er noe slitt, men i tilfredsstillende og funksjonell stand. TG 2 for manglende Komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt søk med fuktmåler foran innredningen, det ble ikke registrert fuktskade.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er montert avtrekksvifte med utblåsing over taket. Ventilator fungerer normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkenet har folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Komfyrvakt og automatisk vannstopper mangler og anbefales etablert. Det er registrert avvik på kjøkkensokkelen (se bilde). TG 2 er gitt for dette avviket. Utover dette og normal bruksslitasje fremstår kjøkkenet funksjonelt. Utbedring av sokkelen anbefales.

Levetid:

ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Bilde



Feil på kjøkken sokkel

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Vanntrykk ble prøvet ved tapping på to tappesteder samtidig, det ble ikke registrert variasjon i vanntrykket

Hvordan type oppvarming har boligen?
Det er varmekabler på baderom, utover dette brukes elektriske ovner og luft til luft varmepumpe.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Det er to stykk 200 l beredere, disse er fra byggeår og er tilkoblet med bruk av stikkontakt. Det er avløp fra sikkerhets ventil til rom med sluk

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG 2 er gitt på grunn av alder, særlig på varmtvannsberederne (forventet brukstid ca. 20–25 år) som nærmer seg slutten av levetiden. Utskifting bør påregnes de nærmeste årene, med fast tilkobling. Vanntrykk og avrenning var tilfredsstillende, avvik er ikke registrert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

25 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
I vaskerom i første etasje og i bod i underetasje

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt oppgraderinger av anlegg i forbindelse med Montering av solcelleanlegg og montering av el bil lader.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden. Samsvarserklæriong er ikke framvist.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt. Ved framtidig bytte av varmtvannsbereder må denne tilkobles med fast tilkobling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

26 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Det er brannslukker av nyere årgang i boligen

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er røykvarsler i begge etasjer.

27 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv
Laminat /parkett

Overflater vegg / himling
Vegger har tapetserte plater, det er himlingsplater i innvendig himling

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Klargjøring for foto/styling pågikk ved befaringen, slik at enkelte flater ikke var tilgjengelige. Tilgjengelige flater viste ingen synlige avvik utover forventet aldersslitasje. TG 1. Mindre avvik i gulv/himling kan forekomme uten at det gir TG 2.

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Sportsbod 9 m2
Boden er fundamentert i grunnen eksakt hvordan boden er fundamentert er ikke synlig. Boden er en plankelaft med saltak i tre taket er tekket med profilerte metallplater
Det anmerkes fuktighet opp mot nivå for råte skade i nedkant av boden

Boden mangler ventiler, dette er viktig å få montert
Boden bør jekkes slik at det blir luftsirkulasjon under bjelkelaget.

Bilde



Fukt i nedkant av sportsboden

HALLSETLIA 11 - 5001/100/0/465/0/0

Aktiva EiendomsTakst

Hallstlia 11

1. Etasje

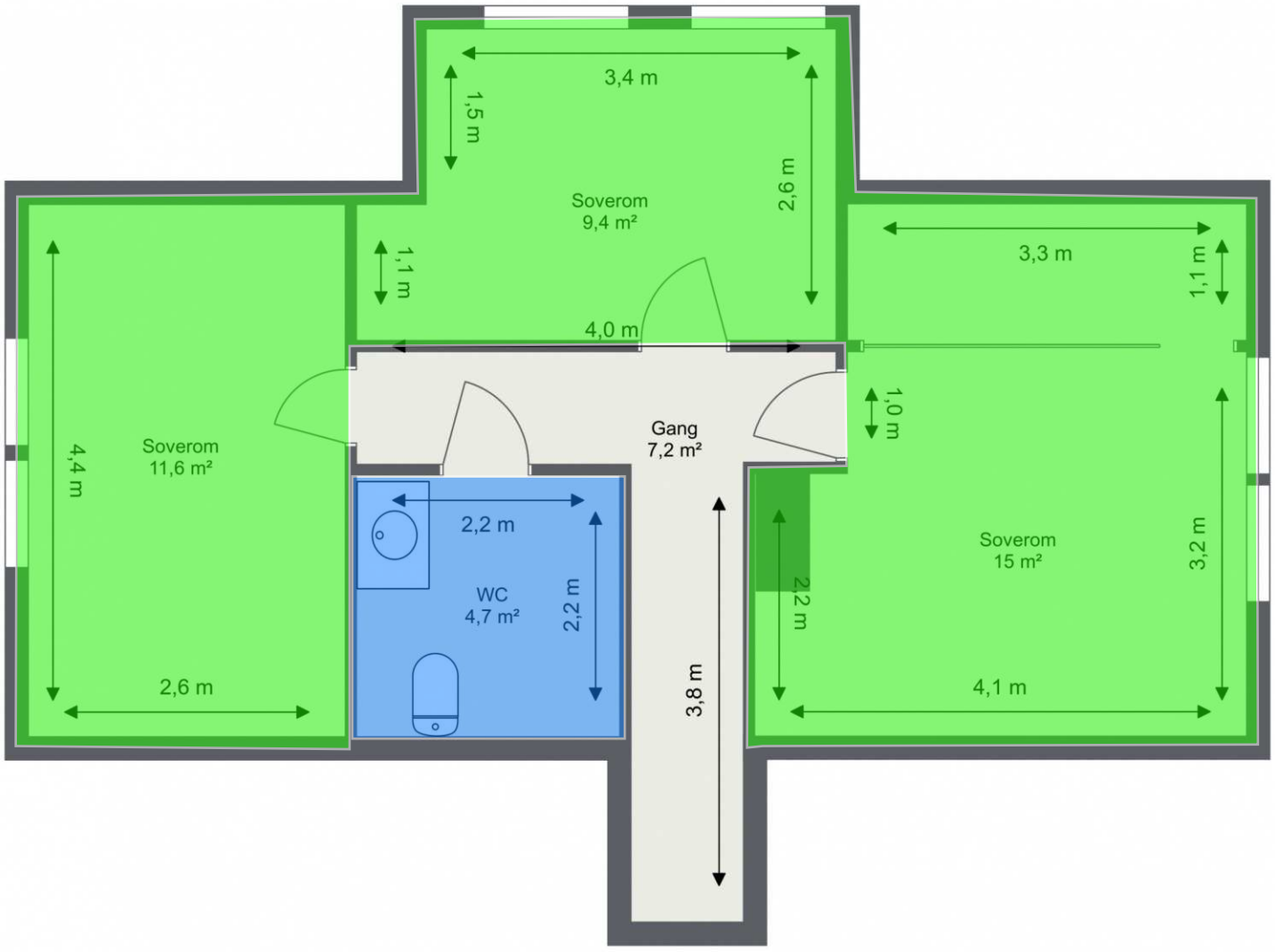


Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

Aktiva EiendomsTakst

Hallstlia 11

2-Etasje

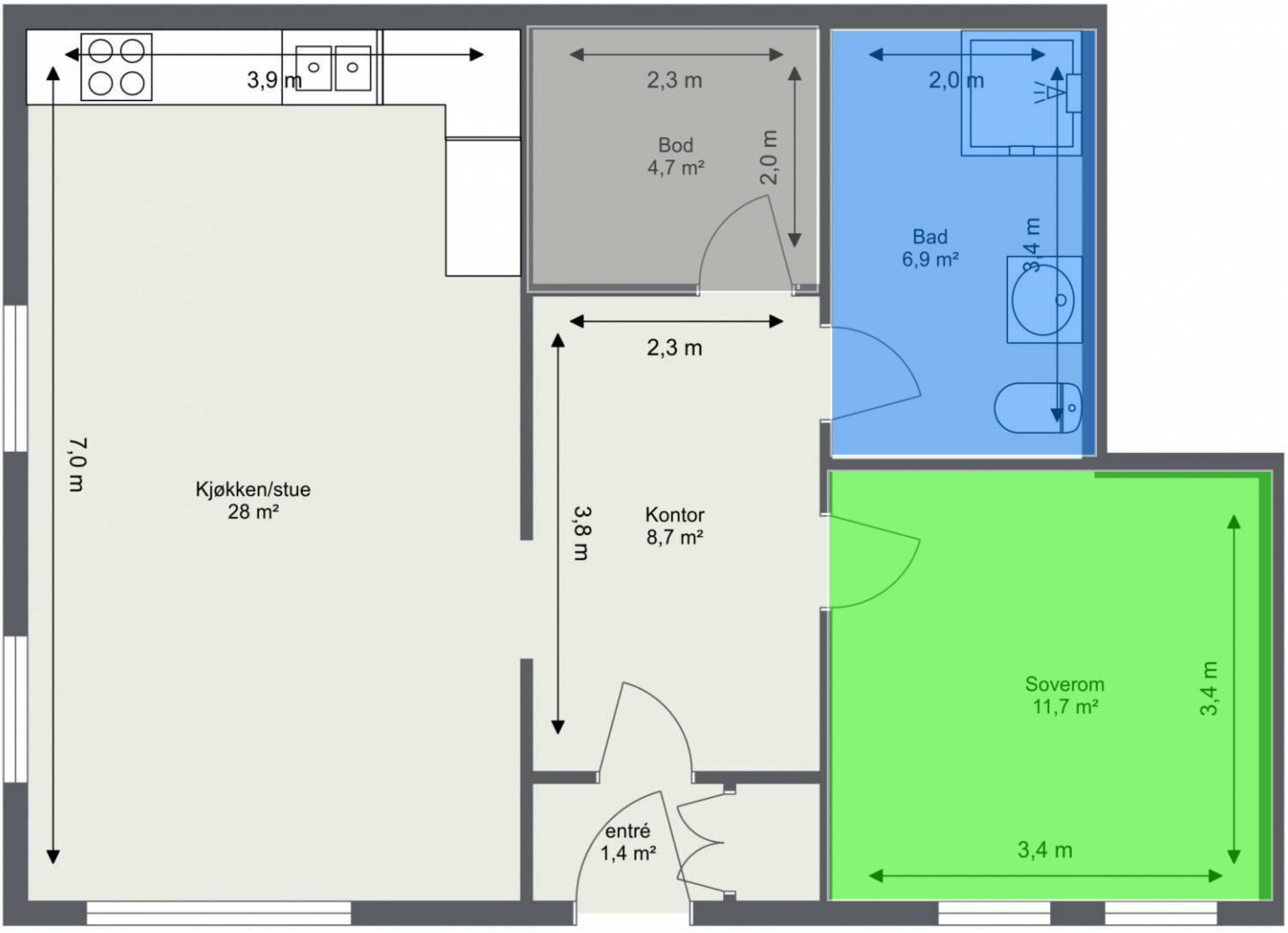


Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

Aktiva EiendomsTakst

Hallstlia 11

Sokkeletasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

enova

Energiattest



Adresse **Hallsetlia 11, 7027 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316749**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21056855**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **465**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **138,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **142,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 951 kWh**



Hallsetlia 11, 7027 TRONDHEIM

Detaljering

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

Hallsetlia 11, 7027 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260168
Addresse	Hallsetlia 11		
Postnr.	7027	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Simonsen Ketil Heldahl		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Kent Andre Heldahl

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand forsikring

Polise/avtalenr.:

9207270

Initialer selger:
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling av kortside

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Loftet hadde to soverom. Loftstue i andre etasjen ble gjort om til et 3 soverom

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selgerne har utført arbeidet

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppgradering av el-anlegg når solcellepanel ble bygd

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Henviser til boligmappe

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Henviser til boligmappen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Henviser til boligmappen

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Satt opp lettvegg for et ekstra soverom i andre etajse

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Megler har informasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleie del ble bygget samtidig som huset, ikke gjort endringer fra byggeårs på utleie del

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Har ikke eksatt verdi, men målingen viser ingen utsalg på radioaktivitet

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ligger i boligmappen

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.07.2026

Signert av *Kent Andre Heldahl*

Initialer selger:
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR DB 2117/04

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Systembygg AS
Postboks 1418 Leangen

N-7444 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bernt Lothe Andersen	04/25520/ oppgis ved alle henv.		09.08.2004

SELSBAKKVEGEN, TOMT 18, IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR ENEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET

Byggested: **Selsbakkvegen, tomt 18** Gnr.: **100** Bnr.: **333**
Ansvarlig søker: **Systembygg AS**
Tiltakshaver: **Systembygg AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er mottatt plan- og bygningsenheten 26.07.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 26.07.2004 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder nybygg enebolig med sokkelleilighet.

Forhåndskonferanse er avholdt 19.03.2004.

Alle naboer og gjenboere er ikke varslet på lovbestemt måte. Ansvarlig søker har i møte 29.06.2004 anført at det ikke er mulig, da bla en rekke naboer er bosatt i Sverige og det har ikke latt seg gjøre å spore opp deres adresser. Det ble også anført at de aktuelle ikke-varslede naboer ikke har reelle interesser i eiendommen pga at den er under overdragelse til Trondheim kommune.

På dette grunnlag og med hjemmel i pbl § 94.3 fritar kommunen ansvarlig søker for å varsle følgende eiere av gnr/bnr 100/182 og 100/183:
Rigmor Eriksson, Waldemar Aunes veg 1A, 7027 Trondheim
Kjell Arne Lie, Lychesvingen 7, 1337 Sandvika

98/04

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/25520	09.08.2004

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.03.2003. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Hallset Søndre, felt D og E, endring av reguleringsplan", R 75S, godkjent 06.06.2003. Eiendommen er regulert til byggeområde boliger, offentlige trafikkområder, friområde og felles lekeområde.

Vurdering/begrunnelse

Ifølge oversendelsesbrevet er det ikke nødvendig med støyskjerming av denne tomten. Dette er ikke korrekt iht tegning "Støyskjerming felt B1 – B3" som viser støyskjerm med høyde 2,4 m. Støyskjermene er søknadspliktig og er en del av tiltaket. Det kan gis igangsettingstillatelse for boligen uten tegninger av støyskjermer. De må være omsøkt, godkjent og utført før det søkes om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Plan- og bygningsenheten har for øvrig ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95b.

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Systembygg AS:
  Ansvarlig søker for bygninger, installasjoner og konstruksjoner, tiltaksklasse 2
  Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 *
  Ansvarlig utførende/kontrollerende for utførelsen av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 med unntak av tomtegraving/tilfylling, stikkledninger og utomhusarbeider. *
  * Med unntak av nedenfornevnte ansvarsområder.
- Gunnar Sagberg AS:
  Ansvarlig utførende/kontrollerende for utførelsen av stikkledninger, gravings- og fyllingsarbeider, tiltaksklasse 2
- Multiconsult AS:
  Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende for geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjektering, tiltaksklasse 2
- PRO-team AS:
  Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende for prosjektering samferdsel og støy, tiltaksklasse 3

- Rørlegger 1 AS:
  Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende for rørleggerarbeider med bunnledninger og innvendig sanitæranlegg, tiltaksklasse 1
  Ansvarlig utførende/kontrollerende for utførelsen av rørleggerarbeider med bunnledninger og innvendig sanitæranlegg, tiltaksklasse 2
- Oppmåling Midt-Norge AS:
  Ansvarlig utførende/kontrollerende for utførelsen av landmåling og stikningsarbeider, tiltaksklasse 2

Alle foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen tre uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 26.07.2004 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen.

I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. For dette tiltaket begrenses adgangen til å foreta justeringer, horisontalt inntil 20 cm og vertikalt inntil 20 cm. Begrunnelse for justering av plassering må sendes plan- og bygningsenheten uten ugrunnet opphold.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/25520	09.08.2004

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Bente Haugrønning
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 2872/05

Systembygg AS
Postboks 1418 Leangen

N-7444 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bernt Lothe Andersen	04/25520/ oppgis ved alle henv.		27.10.2005

Hallsetlia 11, endring av tillatelse for enebolig med sokkelleilighet

Byggested: **Hallsetlia 11** Gnr.: **100** Bnr.: **465**
Ansvarlig søker: **Systembygg AS**
Tiltakshaver: **Systembygg AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 24.10.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 24.10.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR DB 2117/04.
Ifølge søknaden omfatter endringen takoppløft, vindu på kjøkken/stue i sokkelplan og vindu på bad i hovedplan.

Det er uklart om naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. For eiendommene gnr/bnr 100/468 og 100/183 er Eivind Stav, Fjordgata 43 varslet på vegne av eierne. Ifølge GAB-registeret er eieren Søndre Hallset Utbyggingsselskap, S Gjengset-Fjordg 43. Kopi av vedtaket er derfor sendt Søndre Hallset Utbyggingsselskap. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av "Endret reguleringsplan for Hallset Søndre felt D og E", R 75V, godkjent 22.10.2004. Eiendommen er regulert til byggeområde boliger.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/25520	27.10.2005

Vurdering/begrunnelse
De reviderte tegningene viser i tillegg til de endringer som er omtalt i redegjørelsen for tiltaket at innvendige bodene er redusert til hhv 4,5 og 4,6 m2 for hhv sokkel og hovedplan. Det er ikke søkt om dispensasjon fra TEK § 10-34. Det forutsettes derfor at tiltaket er iht TEK. Reviderte tegninger som viser dette må innsendes senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsenheten har for øvrig ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 2117/04.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

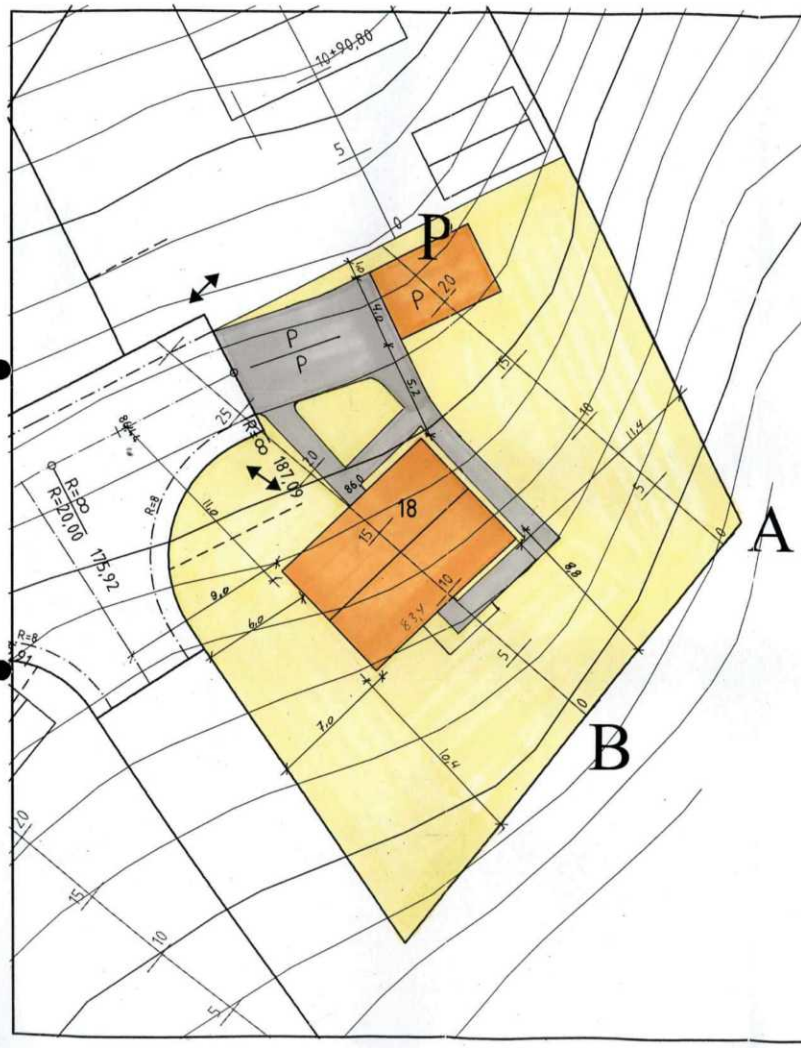
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

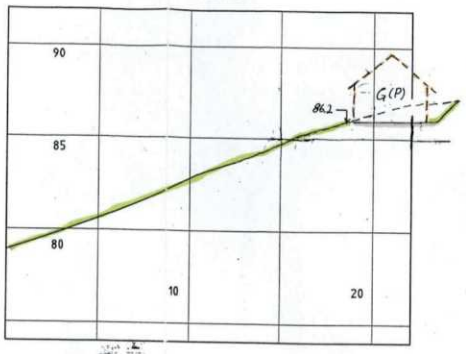
Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Søndre Hallset Utbyggingsselskap, S Gjengset-Fjordg 43, 7010 Trondheim

D-2



PROFIL A



PROFIL B



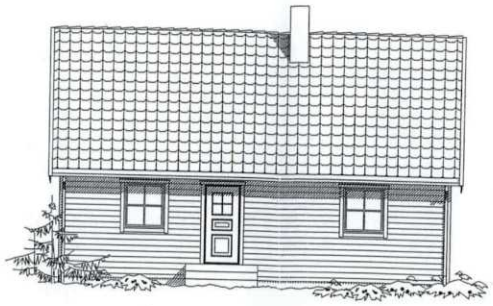
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
20 JULI 2004
04/25520

Halset Søndre TVERRPROFILER PLANLAGTE TOMTER	Tegn. Saksb. Ø.Sæther Dato. 17.02.04 Ark nr. Hor. M. 1:200 Vert. M. 1:200
PROFIL A og B Tomt nr. 18	Ark. nr.
SYSTEMBYGG AS	Tegn. nr. 018

PDF created with FinePrint pdfFactory trial version www.pdffactory.com

DATA DESIGN SYSTEM

E2



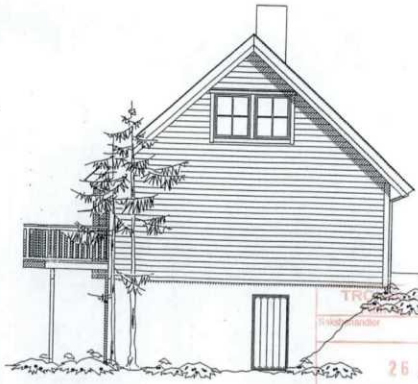
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk etat
25 JULI 2004
Saksnr. 04/25520
Vedlegg til: Arkivnr.: Gnr./Bnr.:

Revisjon

NORDBOHUS

Tegning: FASADER

Hustype: ULTRA

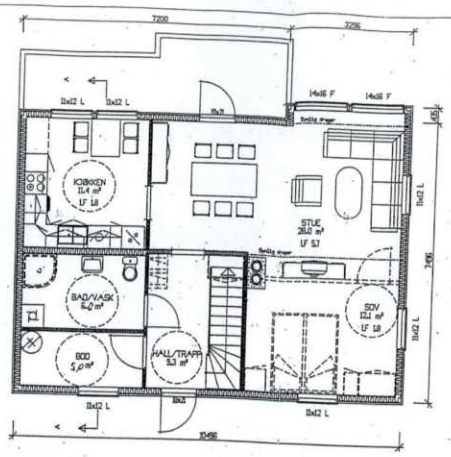
Byggherre :
Byggeplass :
Kommune :

Mål: 1 : 100 | Tegn. BBW | Dato: 03.03.03 | Arkivt: ULTRIDS | Nr. A05+

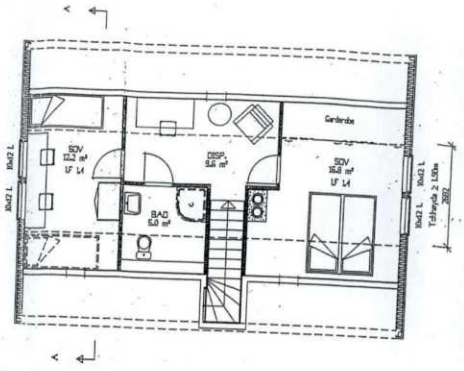
Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Eftertrykt ikke tillatt uten forhåndsavtale.

Tegnet | Dato: | Kontr.: | Kontr.: JEA | Dato: 03.03.03

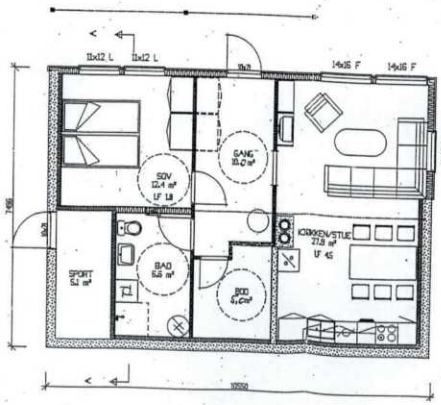
DATA DESIGN SYSTEM



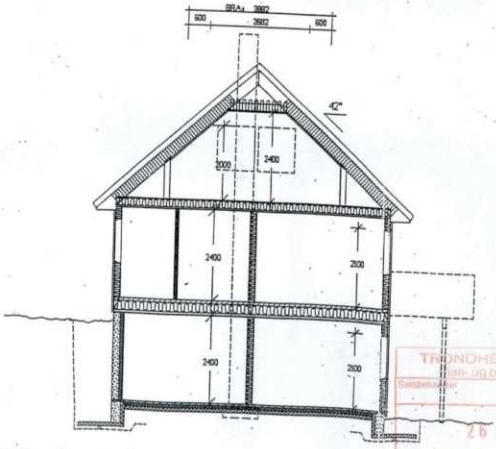
HOVEDPLAN



LOFTSPLAN



SOKKELPLAN



SNITT A-A

SOKKELLEILIGHET 63,3 67,3

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller			
Hovedplan	74,3	74,3	74,3
Loftplan	39,5	39,5	23,7
SUM	113,8	113,8	98,0
Loft-bruksareal ved 1,9m høyde =			2,660
Bebygd areal, BYA =			95,5

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og Bygningsetaten
Saksbehandler | Kode til
26 JULI 2004
Saksnr. 04/25520
Vedlegg til | Arkivkode | Løpenr.
Revisjon

NORDBOHUS

Tegning: PLAN , SNITT
Hustype: ULTRA

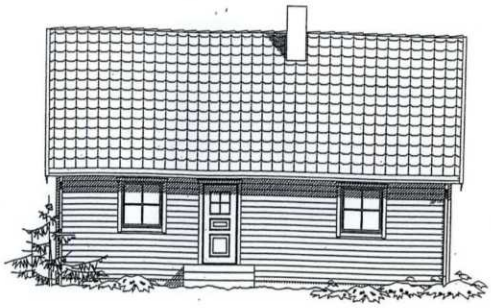
Byggherre :
Byggeplass :
Kommune :

Mål: 1 : 100 | Tegn. BBW | Dato: 03.03.03 | Arkivt: ULTRA005 | Nr. A01+
Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning bfr. lov om åndsverk av 12.05.61.

Tegnu | Dato : | Kontru | Kontr.: JEA | Dato: 03.03.03

DATA DESIGN SYSTEM

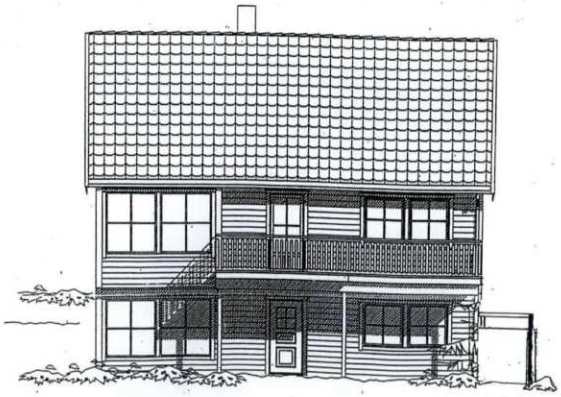
gammel e-3



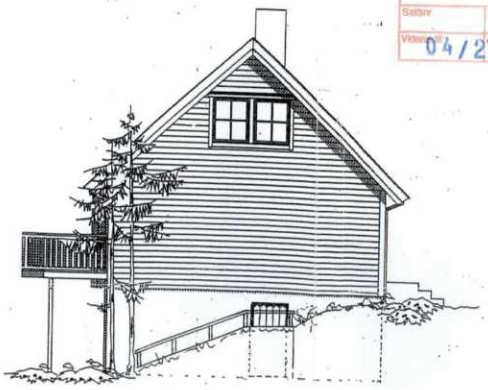
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
24 OKT. 2005
Saksnr | Dok.nr | Løpenr.
04/25520

Byggherre :
Byggeplass :
Kommune :

Mål: 1 : 100 | Tegn. BBW | Dato 03.03.03 | Arkiv nr ULTRIDS

Kontr.: JEA | Kontr.: Dato 03.03.03 | Nr. A 05.1

Tegnu | Dato :

Revur. | Revu

NORDBOHUS

Tegning
FASADER

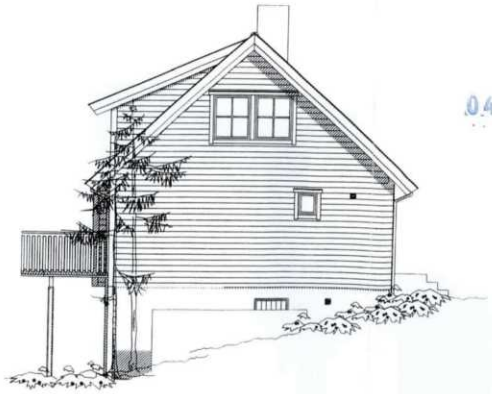
Hustype
ULTRA

DATA DESIGN SYSTEM





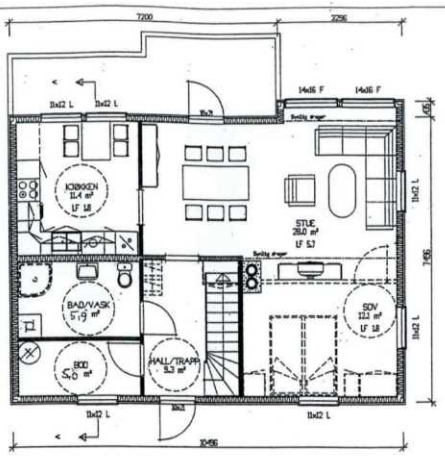




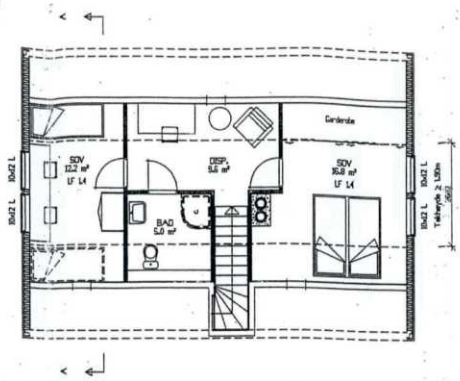
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Dato mf
24 OKT 2005
04/25520
Arkivkode | Dok.nr | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | Lukkes

Kontr.d | Kontr.: DPR | Dato: 30.09.05 | Nr. A05
Tegn. | Dato: | Byggherre: NORDBOHUS Systembygg
Byggeplass: SØNDRE HALSET, tomt 18
Kommune: TRONDHEIM
Mål: 1:100 | Tegn.: DPR | Dato: 30.09.05 | Arkivs543
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Eftertrykt iflr. lov om åndsverk av 12/5-61

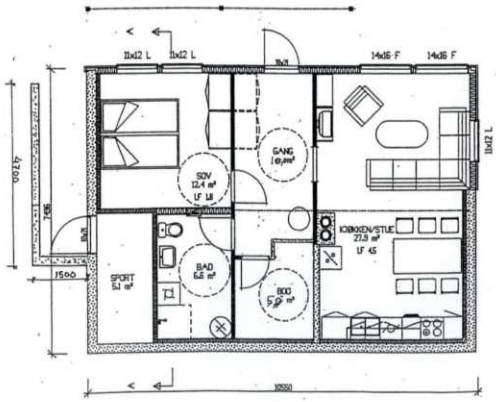
Revid.
Revid.
Tegning: FASADER
Hustype: ULTRA, var.



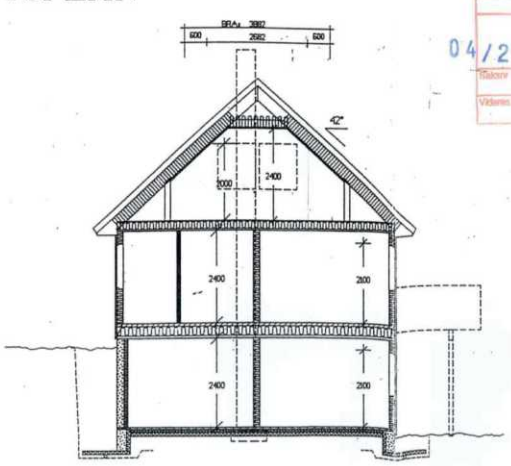
HOVEDPLAN



LOFTSPLAN



SOKKELPLAN



SNITT A-A

SOKKELLEILIGHET	69,3	64,3	67,3
AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller			
Hovedplan	74,3	74,3	74,3
Loftplan	39,5	39,5	23,7
SUM	113,8	113,8	98,0
Loft c-bredde ved 1,5m høyde =		2,680	
Bebygd areal, BYA =		95,5	

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
24 OKT. 2005
04/25520
Tiltaksnr. | Ordn.nr. | Løpenr.
Vedlegg til | Anskrivelse | Utgår

Byggherre :
Byggeadresse :
Kommune :

Mål: 1 : 100 | Tegn. BBW | Dato: 03.03.03 | Arkivt: ULTRA005 | Nr. A01+
Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning ifr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Tegnet | Dato: | Kontr.: JEA | Dato: 03.03.03

Revur. | Revur.

NORDBOHUS

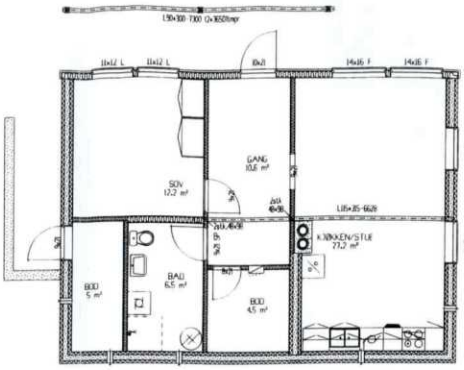
Tegning: PLAN , SNITT

Hustype: ULTRA

DATA DESIGN SYSTEM



HOVEDPLAN

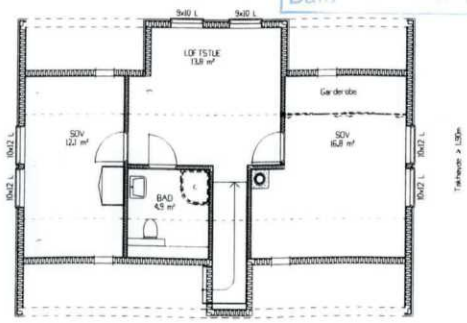


SOKKELPLAN

SOKKELEILIGHET	70.3		70.3		70.3
AREALER	BRA		BRA-e		BYA
Sokkel/Kjeller					
Hovedplan	74,4		74,4		74,4
Loftplan	39,5		39,5		23,7
SUM	113,9		113,9		98,1
Loft-arealer ved 1,8m høyde =		2,680			
Bebygd areal, BYA =		95,5			

Byggherre : NORDBOHUS Systembygg	Tegnu	SE	Dato : 11.08.05	Kontr.:	SE
Byggeplass : SØNDRE HALSET, tomt 18	MLB.		04.06.04	Kontr.: OPR	
Kommune : TRONDHEIM				Dato: 10.03.05	

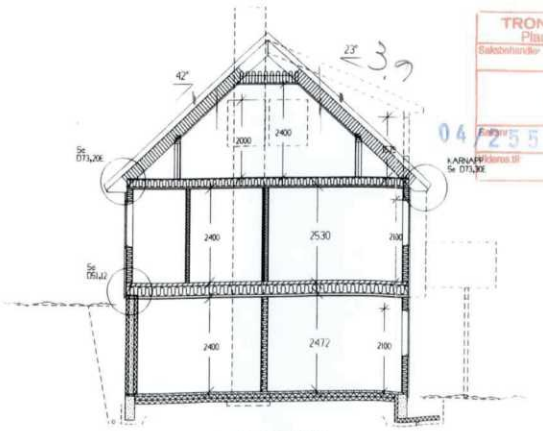
Målt: 1 : 100	Tegn. MLB.	Dato: 01.06.04	Ark.nr 543	Nr. A01
Denne tegning tilhører Nordbohus AS.			Etterligning tfr. lov om åndsverk av 12.5.1961	



LOFTPLAN

BRUTTOAREAL
Nettoareal 5m²
Bruttoareal
Dato

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kont.tlf
24 OKT. 2005
Saksnr | Dok.nr | Løpenr
04/25520
Adresse/dnr | Arkivkode | Lnr/Lg



SNITT

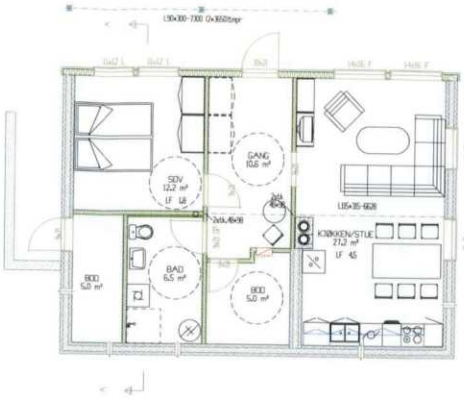
B	Rev.	Rev vindu nivaaplan	
A	Rev.	Tak vindu	

Type	Tegning	
TRA/var.	PLAN	

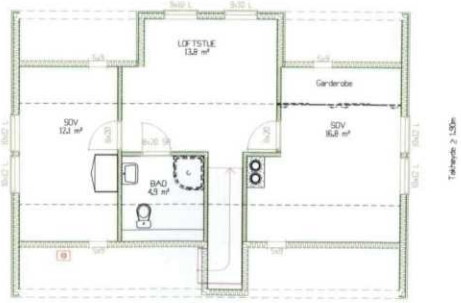
DATA DESIGN SYSTEM



HOVEDPLAN



SOKKELPLAN



LOFTPLAN

Romareal på loft er målt helt ut til kneveggene

SOKKELLEILIGHET	70x3	70x3	70x3
AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller			
Hovedplan	74,4	74,4	74,4
Loftplan	39,5	39,5	23,7
SUM	113,9	113,9	98,1
Loft-bredde ved 1,8m høyde :	2,880		
Bebygd areal, BYA :	35,5		

Tegn:	MLB.	Dato :	11.08.05 04.06.04
Kontr:	SE		
Kontr.:	DRR		
Dato:	10.03.05		

Byggherre : NORDBOHUS Systembygg
Byggeplass : SØNDRE HALSET, tomt 18
Kommune : TRONDHEIM

Mål: 1 : 100	Tegn. MLB.	Dato: 01.06.04	Arkiv: 643	Nr. A01

Dette tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning iht. lov om åndsverk av 12.5.1961

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh. Kopi til
03 NOV. 2005
Tiltakets art Bruk nr. Løpenr.
Vedlegg til Ansvarsrett Ut.off.§

Revnr.	Revid.	Rev vindu hovedplan Takvindu
B		
A		

Hustype	Tegning
ULTRA, var.	PLAN

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Systembygg AS
Postboks 1418 Leangen

N-7444 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bernt Lothe Andersen	04/25520/ oppgis ved alle henv.		26.07.2006

Hallsetlia 11, ferdigattest for enebolig med sokkelleilighet

Byggested:	**Hallsetlia 11** Gnr.: **100** Bnr.: **465**
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	**Systembygg AS**
Tiltakshaver:	**Systembygg AS**
Tiltaksart:	**Nybygg**
Bygningstype:	**Enebolig med sokkelleilighet**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 06.07.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 2117/04 og FBR IT 2872/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 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/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

DOKUMENTTILSYN

Systembygg AS
Postboks 1418, Leangen

N-7444 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Lill Johansen	10/47037 oppgis ved alle henvendelser		21.2.2011

Vedr. Hallsetlia 11, tilsyn – oppfølging av foretak/sjekk av grunnforhold

Byggesakskontoret viser til henvendelse fra eiere av Hallsetlia 11, Johanne Heldal og Ketil Heldahl mottatt 30.11.2010, vedrørende skjevheter i bygget og forespørsel om bistand til å sjekke grunnforhold. Vennligst se vedlegg 1.

Byggesakskontoret behandlet søknad om tillatelse til tiltak for enebolig med sokkelleilighet i sak **04/25520** og utstedet ferdigattest 1.3.2007 på grunnlag av kontrollerklæringer fra ansvarlige foretak: Systembygg AS, Gunnar Sagberg AS, Oppmåling Midt Norge og Rørlegger1 AS.

Eiere av Hallsetlia 11 viser til omfattende dokumentasjon på at det forligger skjevheter i bygget og at det kan være en konsekvens av ikke tilfredsstillende oppføring av byggeriet i henhold til krav i medhold av plan- og bygningsloven.

Kommunen ønsker å opplyse at plan- og bygningsloven gjelder fra det tidspunkt kommunen mottar søknad om tillatelse til tiltak til det gis ferdigattest. Dog har kommunen mulighet til å føre tilsyn med tiltaket og involverte foretak, som er tildelt ansvarsrett i byggesaker, i inntil 5 år etter at ferdigattest er utstedet.

Det er ikke på nåværende tidspunkt tatt stilling til om kommunen vil oppheve ferdigattest i sak **04/25520** i forhold til vurdering av om ferdigattest kan være gitt på bristende grunnlag. Før kommunen avgjør om saken skal gjenåpnes bes det om at ansvarlig foretak, Systembygg AS, kommenterer de opplysninger som er fremkommer i brev mottatt 30.11.2010.

Tilsyn – generelt
Kommunale bygningsmyndigheter har plikt til å føre tilsyn og en plikt til å forfølge overtredelser. Formålet med tilsynet er å sikre at tiltakene blir oppført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. I praksis betyr dette at hovedfokus for tilsynet skal være å etterprøve hvorvidt et tiltak oppfyller TEK og den gitte tillatelsen.

Regelverket åpner imidlertid for at tilsynet kan se nærmere på nær sagt hva det vil - alt fra valg av løsninger og den faktiske utførelsen til foretakenes kompetanse og systembruk mm.

Det er opp til kommunen hvilket fokus man ønsker å ha i tilsynet og hvilke metodikk de vil benytte seg av. Dette vil bero på en hensiktsmessighetsvurdering i det konkrete tilfellet. Det er imidlertid

viktig å understreke at kommunens rolle er å etterprøve om krav er oppfylt og om løsninger er gode nok og reagere dersom de ikke er det. Bygningsmyndigheten skal ikke angi forslag til løsning – det ligger til de ansvarlige foretakene.

Hallsetlia 11
Det er flere momenter ved saken kommunen ønsker besvart/dokumentert grundig i forhold til de opplysninger som fremkommer i brev fra eiere.

Systembygg AS har i søknad om tillatelse til tiltak opplyst om at tiltaket er *tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe som følge av grunnforhold*. Likeledes har man innhentet geoteknisk kompetanse fra Multiconsult (tidligere Noteby AS) som i sitt prosjekteringsgrunnlag bl.a. har satt forutsetning for utførelsen ved graving/oppfylling.

Utdrag fra redegjørelse fra Systembygg AS av 16.7.2004:

> Planene er forelagt Multiconsult AS til vurdering. Multiconsult (tidligere Noteby AS) har foretatt geotekniske undersøkelser i feltet, og er blitt forelagt alle situasjonskart med terrengsnitt. Den geotekniske rapporten konkluderer med at det er stabile masser i området. I forbindelse med opparbeiding av VVA anlegget er det konstatert fjell i hele vegtraseen for veg 2, og det er også påvist fjell i store deler av ledningstraseen for hovedkloakktraseen mellom feltet og jernbanen. Vi har avtale med Multiconsult om å bistå under utgraving/oppfylling av alle tomter i feltet. Kfr. søknad om ansvarsrett bilag F-3.
>
> Multiconsult har undersøkt en tidligere rasgrop, øst for tomtene 2 og 3, og laget et forslag til hvordan denne rasgropa kan fylles igjen. Systembygg vil gjøre denne oppfyllingen i henhold til beskrivelse fra Multiconsult, og Multiconsult vil bistå med kontroll av arbeidet underveis. Prinsippskisse av hvordan oppfyllingen skal skje vedlegges.

- I sakens anledning bes det om at det dokumenteres at utførende foretak, med ansvar for grunnarbeid, bekrefter at man har fulgt ansvarlig prosjekterendes forutsetninger.

- Kommunen ber likeledes om dokumentasjon på at geoteknisk sakkyndig har vært tilstede og gjennomført nødvendig kontroll ved utførelse av grunnarbeidene. Dette skal dokumenteres med sjekklister eller kontrollrapporter i henhold til eget styringssystem.

I redegjørelse fra Byggmester – Taksingeniør Tor Ludefald Ervik har Systembygg AS leid inn tømrerlinja på Brundalen Videregående skole for å utføre arbeidet, men hadde selv ansvarsrett for ansvarlig utførende.

Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett § 6 a sier følgende:

Foretak som søker godkjenning for ansvarsrett skal ha et styringssystem som er nødvendig for å sikre etterlevelse av krav som er fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Systemet skal i innhold og omfang være tilpasset godkjenningsområdet. Systemet skal blant annet omfatte:

a. organisasjonsplan, som viser ansvars- og oppgavefordeling, prosjektorganisering og fordeling av kvalifikasjonene blant foretakets faglige ledere samt hvordan foretaket sikrer at oppgaveløsning skjer på kvalifisert måte. Det skal fremgå i hvilken grad foretaket må benytte tilknytning av andre kvalifiserte foretak eller personer og hvordan disse skal styres. "

- Kommunen ber om at Systembygg AS oversender dokumentasjon på at foretaket har system for styring av underleverandører og spesifikk dokumentasjon på at underleverandører, i

denne saken, er kontrollert i henhold til den ansvarsretten Systembygg er tildelt. Dette kan dokumenteres med sjekklister/ kontrolldokumenter/ prosjektplaner/overvåkning og rapportering av kontroll el. lignende.

Eiere av Hallsetlia 11 viser til at det foreligger skjevheter i konstruksjonen og at det har vært dialog mellom eiere og Systembygg AS for å få brakt dette i orden.

- Det bes om at Systemhus AS redegjør for hvilke tiltak som er nødvendig for å få rettet opp avvik og komme med forslag til tiltak for å hindre gjentagelse av avvik. Likeledes bes det om at man antyder frist for utbedring av nevnte.

På grunnlag av Systembygg AS' redegjørelse vil kommunen vurdere nødvendigheten av eventuell tilbaketrekking av ferdigattest eller om det som skisseres kan anses tilfredsstillende for å få sluttført bygget i henhold til de krav som gjelder etter plan- og bygningslovgivningen. Eventuell ytterligere oppfølging av foretaket Systembygg AS, i forhold til lovens krav om dugelighet og redelighet, vil bli vurdert på et senere tidspunkt.

Frist for tilbakemelding settes til 15.3.2011.

Avslutningsvis opplyses at kommunen som bygningsmyndighet ikke besitter nødvendige opplysninger om grunnforhold i kommunen, men at man kan rette en direkte henvendelse til geoteknisk sakkyndige ved stabsenheten i Trondheim kommune.

Spørsmål kan rettes til undertegnede.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Trine Lill Johansen
leder tilsyn/saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Henvendelse fra Johanne Heldal og Ketil Heldahl, mottatt 30.11.2010: Vedr. Hallsetlia 11, gnr.100, bnr. 466.

Kopi med vedlegg:
Statens bygningstekniske etat, avd. for sentral godkjenning, postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo

Kopi uten vedlegg:
Johanne Heldal og Ketil Heldahl, Hallsetlia 11, 7027 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Johanne Heldal og Ketil Heldahl
Hallsetlia 11

7027 Trondheim

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Lill Johansen	11/14511 Tidligere ref: 10/47037 oppgis ved alle henvendelser		12.9.2011

Hallsetlia 11, befaring på stedet - oppsummering av sak i forhold til foretakenes ansvarsrett i byggesak nr. 04/25520

Byggesakskontoret foretok den 30.8.2011 befaring til Hallsetlia 11. Målsetningen med befaring var å danne seg et bilde av de forhold som er beskrevet av tiltakshaver i sak 10/47037 og tilsvar fra ansvarlig foretak med henvisning til byggesak nr. 04/25520.

Tiltakshaver har initiert sak mot ansvarlige foretak for å få rettet byggefeil og avvik.

Byggsakskontoret har i angjeldende sak tildelt ansvarsrett til foretak Systembygg AS (nå: Nordbohus Systembygg AS). Ansvarsrett er, på generelt grunnlag, et anliggende mellom de ulike foretakene i prosjektet og kommunen. Foretakene har altså en forpliktelse til å se til at lovens krav overholdes både i prosjektering, utførelse og kontroll.

Det er i saken mange usikkerhetsmomenter i forholdet til foretakets ansvarsrett og kommunens anledning til å starte tilsynssak på et så sent tidspunkt, 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Kommunen har derfor, etter en helhetlig vurdering av innkommende opplysninger, kommet frem til at ferdigattesten ikke skal trekkes tilbake. Dog er kommunen av den oppfatning at Nordbohus Systembygg AS' manglende dokumentasjon er notert og vil bli registrert inn i tilsynets interne erfaringsbase. Kommunen har på nåværende tidspunkt sviktende tillitt til foretaket. Det betyr at tilsynet vil ha skjerpet oppmerksomhet på foretakets styringssystem, samt deres evne til å dokumentere tilfredsstillende sporbarhet til myndighetskrav i byggesaker ved en senere anledning.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Lill Johansen
saksbehandler/leder tilsyn

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi uten vedlegg: Nordbohus Systembygg AS, Postboks 1418 Leangen, N-7444 TRONDHEIM

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/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Arntzen de Besche Advokatfirma AS
Att: Tor Kristian Lanke
Postboks 8853 Solsiden

N-7481 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Geir Jacobsen	11/14511 Tidligere ref: 10/47037 oppgis ved alle henvendelser	TKL/tkl 4083929.1 30023/61703	01.11.2011

Hallsetlia 11, vedr. avholdt tilsyn

Byggesakskontoret viser til Deres brev av 22.09.2011.

I brevet har De, på vegne av Systembygg AS, bedt om ytterligere opplysninger fra kommunen i forbindelse med tilsynssak på eiendommen Hallsetlia 11.

Byggesakskontoret vil i den anledning bemerke følgende:

Systembygg AS leide inn tømrerlinja på Brundalen videregående skole for å utføre arbeidet med oppføring av boligen, men var selv tildelt ansvarsrett som ansvarlig utførende.

Som en følge av påståtte feil og mangler ved den oppførte boligen, opprettet byggesakskontoret tilsynssak, og Systembygg AS ble i vårt brev av 21.02.2011 forespurt om å redegjøre for mulige feil i prosjekteringen og utførelsen.

Under henvisning til forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett § 6 a, ble det blant annet bedt om at Systembygg AS oversendte dokumentasjon på at foretaket har system for styring av underleverandører, samt spesifikk dokumentasjon på at underleverandører i det foreliggende tilfellet var kontrollert i henhold til den ansvarsretten Systembygg AS var tildelt. Det ble opplyst at dette kan dokumenteres med sjekklister, kontrolldokumenter, prosjektplaner, overvåkning og rapportering av kontroll, eller lignende.

Byggesakskontoret mottok 15.03.2011 svar fra Systembygg AS. Fra brevet hitsettes følgende:

"Tilsvarende sjekklister ble også ført ved oppføringen av Hallsetlia 11. Systembygg hadde imidlertid på dette tidspunktet ikke rutiner for oppbevaring av sjekklister etter at kontrollerklæring var utstedet. Sjekklistene er derfor beklageligvis gått tapt. Rutinene er imidlertid endret, og vi oppbevarer nå sjekklistene sammen med øvrige dokumenter i byggesaken".

Byggesakskontoret fant at ovennevnte representerte en svikt i foretakets styringssystem.

I de tilfeller hvor byggesakskontoret avdekker feil eller mangler ved prosjekteringen eller utførelsen, herunder svikt i et foretaks styringssystem, vil dette kunne få ulike konsekvenser. Ved alvorlige feil og mangler, vil aktuelle sanksjonsmidler kunne være tilbaketrekking av ferdigattest eller innrapportering av foretaket til Statens bygningstekniske etat (BE).

Byggesakskontoret vil påpeke at man ikke har funnet grunnlag for å trekke tilbake utstedt ferdigattest, og heller ikke at svikten i foretakets system var av så alvorlig grad at man fant å innrapportere foretaket til BE.

Uavhengig av ovennevnte, vil alle avvik som avdekkes ved et ansvarlig foretaks system bli registrert i byggesakskontorets interne erfaringsbase. Registreringen representerer ikke en sanksjon i henhold til plan- og bygningsloven, men er kun ment å være et internt verktøy for byggesakskontoret i behandlingen av fremtidige byggesaker hvor samme foretak er involvert.

Slik registrering kommer også det aktuelle foretak til gode, ved at byggesakskontoret i fremtidige saker retter spesielt fokus på de svakheter som er avdekket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Geir Jacobsen
juridisk rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi:
Systembygg AS, Postboks 1418 Leangen, 7444 Trondheim
Johanne Heldal og Ketil Heldahl, Hallsetlia 11, 7027 Trondheim

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**100**	**465**	**0**	**0**	Hallsetlia 11, 7027 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	308.16m^2
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	364.34m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r0075v	Hallset søndre, felt D og E. (22.10.2004)	Boliger	476.12m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0075s	Hallset Søndre, felt D og E (6.6.2003)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r20240026	Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

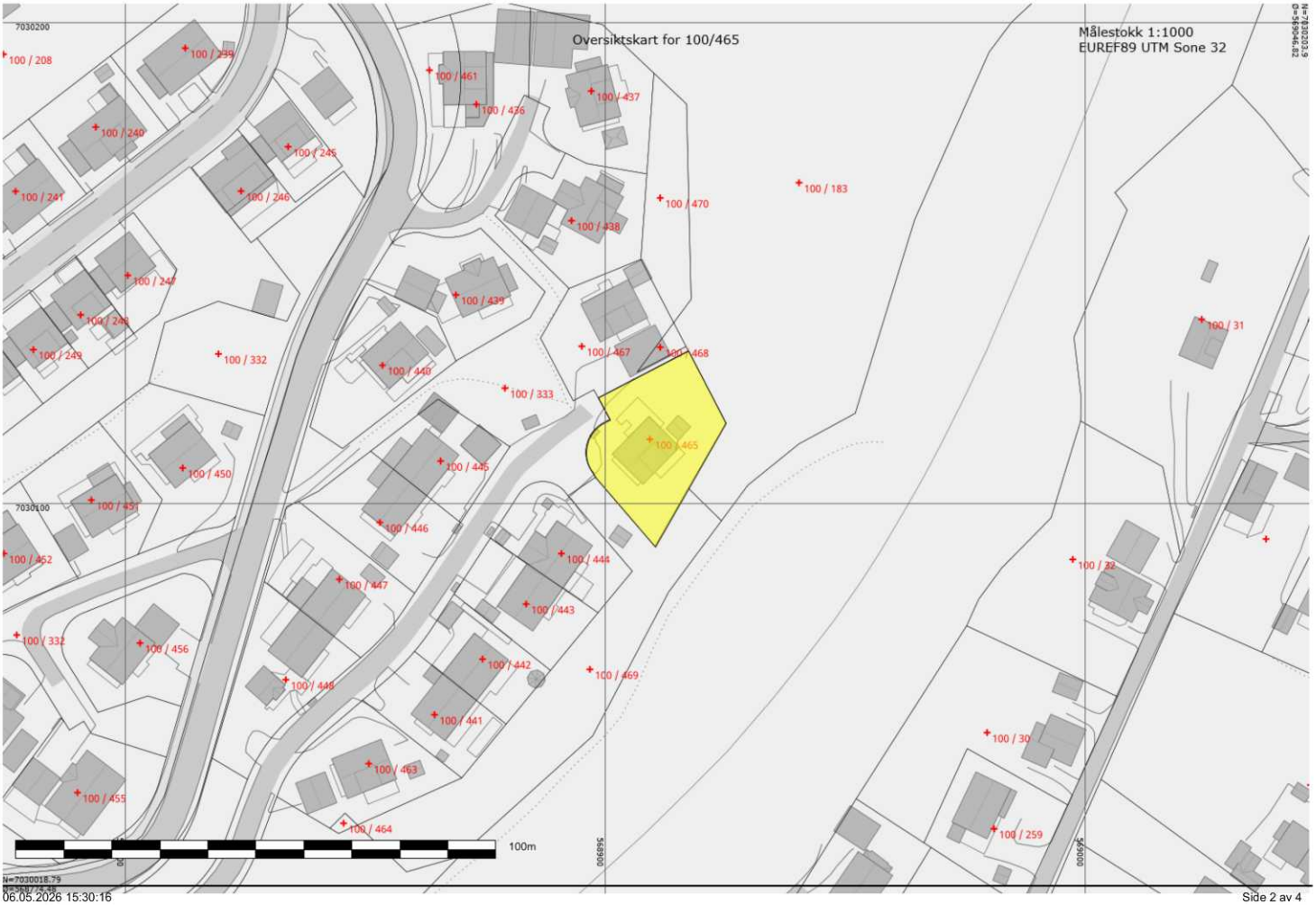
Trondheim

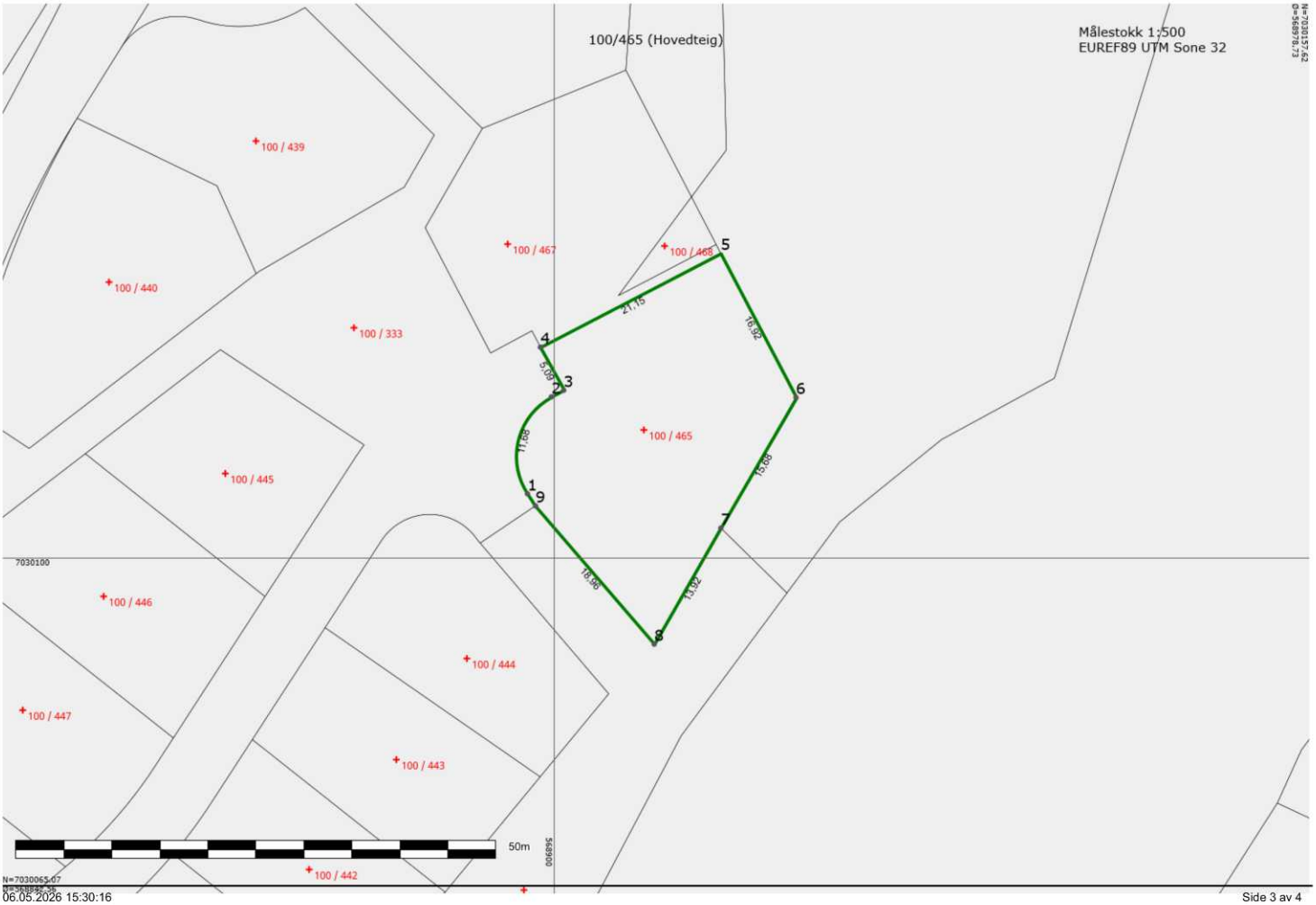
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**100**	**465**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 100/465
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100 / 465
100 / 208
100 / 239
100 / 240
100 / 241
100 / 245
100 / 246
100 / 247
100 / 248
100 / 249
100 / 332
100 / 450
100 / 451
100 / 452
100 / 456
100 / 455
100 / 448
100 / 447
100 / 446
100 / 445
100 / 448
100 / 333
100 / 439
100 / 438
100 / 461
100 / 436
100 / 437
100 / 470
100 / 183
100 / 467
100 / 468
100 / 444
100 / 443
100 / 442
100 / 441
100 / 463
100 / 464
100 / 469
100 / 31
100 / 32
100 / 30
100 / 259
100m


100/465 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
100 / 439
100 / 467
100 / 468
100 / 440
100 / 333
100 / 445
100 / 465
100 / 446
100 / 444
100 / 447
100 / 443
100 / 442
1
2
3
4
5
6
7
8
9
27,15
16,92
5,08
11,68
15,68
13,32
18,98
7030100
50m

Areal og koordinater

Areal: 672,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7030113,28 Øst: 568909,39

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7030106,65	568897,26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	7,00
			11,68	Ikke hjelpelinje		11	
2	7030116,73	568899,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			1,46	Ikke hjelpelinje		11	
3	7030117,42	568901,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			5,09	Ikke hjelpelinje		11	
4	7030121,90	568898,62	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			21,15	Ikke hjelpelinje		10	
5	7030131,67	568917,38	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			16,92	Ikke hjelpelinje		11	
6	7030116,68	568925,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,68	Ikke hjelpelinje		11	
7	7030103,09	568917,40	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			13,92	Ikke hjelpelinje		11	
8	7030091,02	568910,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			18,96	Ikke hjelpelinje		11	
9	7030105,40	568898,10	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			1,51	Ikke hjelpelinje		11	

Planbestemmelser

R 75r

Vedtatt i Trondheim bystyres møte 21.03.01
sak B nr. 3/2001
Anne Kathrine Slungård
ordfører
formannskapssekretær

Arkivsak: 98/09617
Sakstittel: **HALLSET SØNDRE, FELT D OG E**
ENDRET REGULERINGSPLAN

Plandato:	03.03.98
Dato for siste revisjon av planen:	20.10.00
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	21.03.01
Dato for bystyrets vedtak:	21.03.01

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Fellesområder
5. Spesialområde frisiktsone

§0 - Generelt

0.1 Krav til geoteknisk kompetanse

Alle tiltak i området skal vurderes og godkjennes av geotekniker før tillatelse til tiltak gis. Alle terrenginngrep i området er søknadspliktig. Dette gjelder også midlertidige terrenginngrep, gravearbeid i forbindelse med rørledninger og mindre terrenginngrep på egen eiendom.

Alle terreng- og gravearbeider skal følges av geoteknisk kompetanse gjennom hele planleggings- og anleggsperioden.

0.2 Støytiltak

Før tillatelse til tiltak gis skal det utføres beregninger av støybelastning på omsøkte boliger og evnt. forslag til støyskjerming skal fremkomme av søknad.

§1 Byggeområder

1.1 Boliger

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg etter prinsippene vist i plandokumentet.

1.1.1 Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet, men skal i prinsippet følge bygningsplassering vist i reguleringsplanen, og kotesetting vist på høydeplan, tegn.nr. 02, sist datert 20.10.00. Garasjer kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammene av de tekniske forskriftene til plan- og bygningsloven. Det tillates plassering av garasje 2,0 meter fra formålsgrense dersom garasjen står tilnærmet parallelt med veg. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense såfremt plasseringen er i.h.t. reguleringsplanen.

1.1.2 For tomtene 1 - 3 og 10 - 11 skal mønehøyde ikke overstige 7,5 meter, for alle andre tomter skal mønehøyde ikke overstige 8,5 meter. Mønehøyde måles fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

1.1.3 Boligbebyggelsens etasjetall er påført planen. Bebyggelse i 3 etasjer på tomtene 1 - 4, 6, 8 - 10 og 17 - 18 består av sokkeletasje, hovedetasje og loft. Bebyggelsen i 3 etasjer på tomtene 5, 7 ,12 - 16 og 19 - 22 består av to underetasjer og hovedetasje. Tomt 11 har kun underetasje og hovedetasje.

1.1.4 Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en plan som viser husplassering inklusive terrengbehandling og en uttalelse fra geoteknisk sakkyndig.

1.1.5 Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 26 og 45°.

1.1.6 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

1.1.7 Bygningenes grunnflate inklusive garasje skal maksimalt være 30% BYA.

1.1.8 Ingen tomt må beplantes slik at offentlig ferdsel sjeneres.

1.1.9 Det tillates oppsatt gjerde 0,5 meter fra formålsgrense mot veg og mellom naboer såfremt gjerdene er under 1,2 meter. Utformingen skal godkjennes av bygningsrådet. Det skal settes opp gjerde på 1,2 meter mot offentlig friområde.

§2 Trafikkområder

I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg med fortau. Kjørebanebredde er vist å være 5 meter inkl. vegskuldre.

Fortuauet skal ferdigstilles før anleggsarbeidet i felt D og E starter opp.

2.2 Annet trafikkareal, merket V1 og V2, er fyllinger og skjæringer i forbindelse med veganlegg og snuplass. Arealene skal etter ferdig anlegg istandsettes og tilplantes.

§3 Friområder

3.1 Områdene skal nyttes til offentlige friområder. I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som strider mot områdets naturlige bruk, med unntak i § 3.2. Inngrep og utfylling i friområdene ellers er ikke tillatt, og all høyere vegetasjon skal bevares.

3.2 Det skal sikres reell atkomst fra snuplass ved Veg 2 og ned til friområdet.

3.3 Nødvendige tekniske anlegg for utbygging av hele planområdet til boligfelt (lednings- og kabelanlegg) kan imidlertid føres over friområdene der dette er vist i plandokumentet. Grøftetraseer skal i utgangspunktet følge anvisninger i planen, men endelig plassering skal fastsettes og godkjennes av geotekniker. Traseen kan i ettertid benyttes til turveg, sideareal skal istandsettes og revegeteres. Inngrep i friområdet i forbindelse med anleggsarbeid og graving skal minimeres, og plan som viser sikring av vegetasjon i anleggsperioden skal følge med søknad om tillatelse til tiltak.

§4 Fellesområder

4.1 Felles avkjørsler (Veg 2, 3 og 4) er felles for hvert av de tomtearealene de betjener.

4.2 Felles lekeareal FA1 og FA2 samt grøntkorridorene FA3 og FA4 er felles for samtlige eiendommer i feltet. Lekearealene skal opparbeides i henhold til kommunens retningslinjer for formålet og etableres samtidig med utbyggingen av området. Fa1 og sentrale deler av Fa2 skal opparbeides med flate areal eget for leik, lekeapparat og sandkasser.

§5 Spesialområde frisiktsone

5.1 For avkjørsler fra offentlige atkomstveger kreves det fri sikt fra et punkt på avkjørselen 4 meter bak kantlinje mot offentlig veg til et punkt 30 meter langs atkomstvegen i en høyde av 0,5 meter over vegens planum.

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad

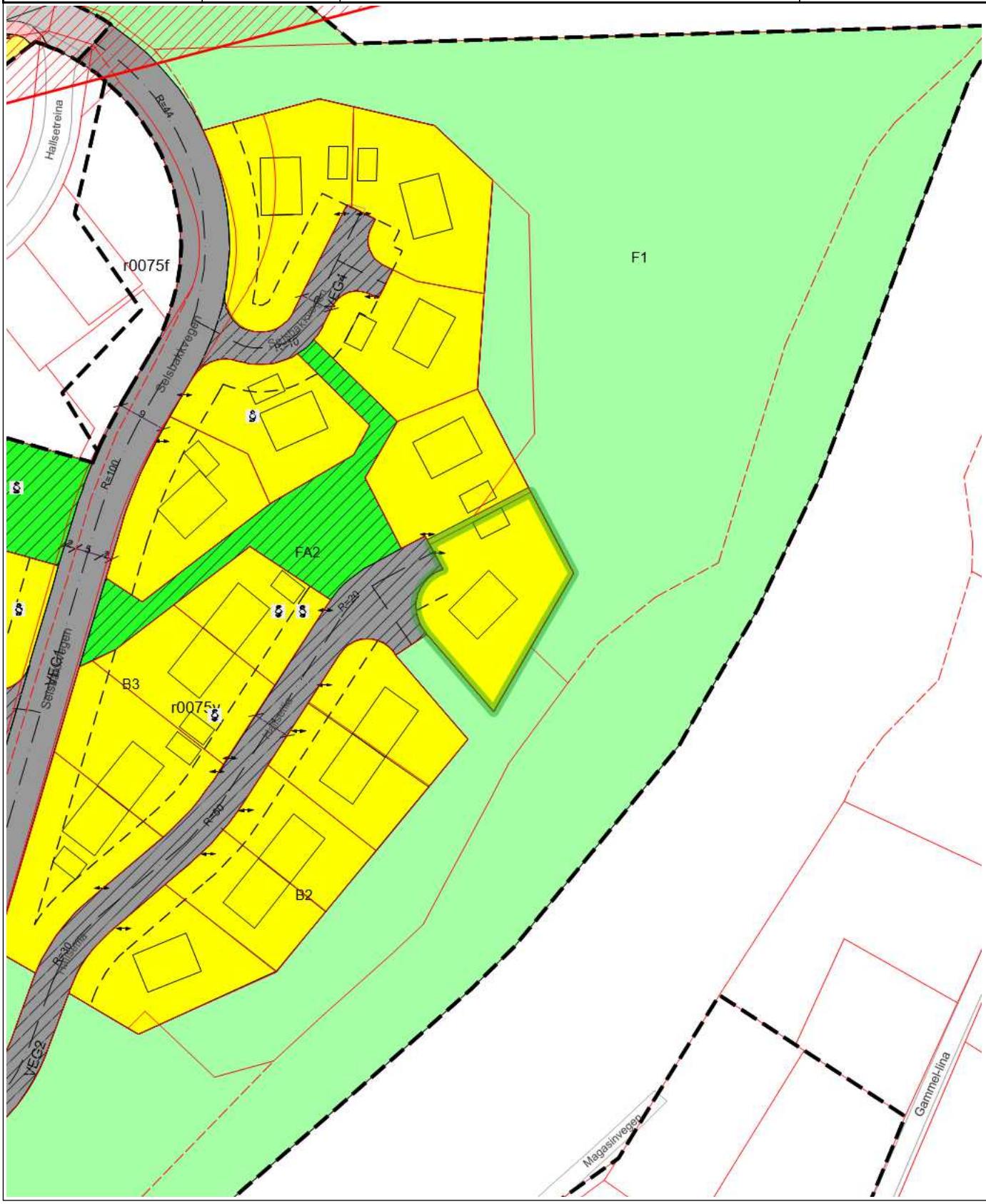


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 465	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hallsetlia 11 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Gate m/fortau
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Område for kontor (130)
- Område for industri/lager (140)
- Område for offentlig bebyggelse (180)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Gate med fortau (311)
- Annen veggrunn (319)
- Gang-/sykkelveg (320)
- Bussholdeplass (342)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Offentlig friområde generelt

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)
- Høyspenningsanlegg (510)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Friluftsområde (på land)
- Bevaringsområder

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel (710)
- Felles lekeareal (750)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Bolig/Forretning (910)
- Bolig/Forretning/Kontor (911)

- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Anvisning av avkjørsel

TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Endret reguleringsplan for

Hallset Søndre felt D og E

G 0 3 Q C
r0075v Plansak Kar

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: N 28

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN — DATO — SIGN.

R 75 v

Planen er utarbeidet av: Plan- og bygningsenheten

TEGNET | REGULERINGSPLAN NR.

SAKSBEH.

DATO: 15.oktober 2004 ARKIVSAK: ~~04/00024~~ 04/30359 Koordinatsystem Trondheim Lokal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 465	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hallsetlia 11 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

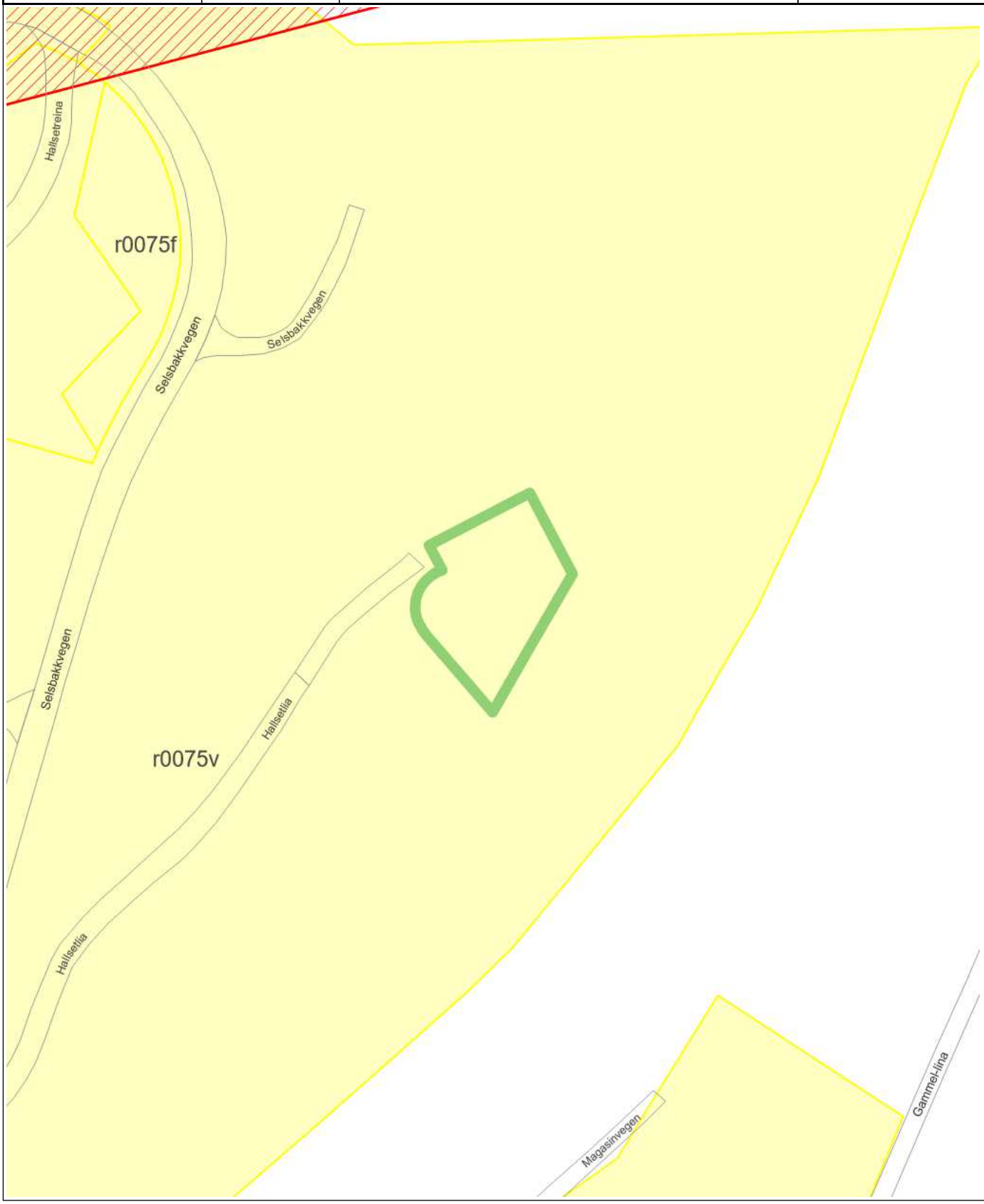
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Framtidig fjernveg bru
- Framtidig hovedveg tunnel
- Framtidig hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 465	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hallsetlia 11 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

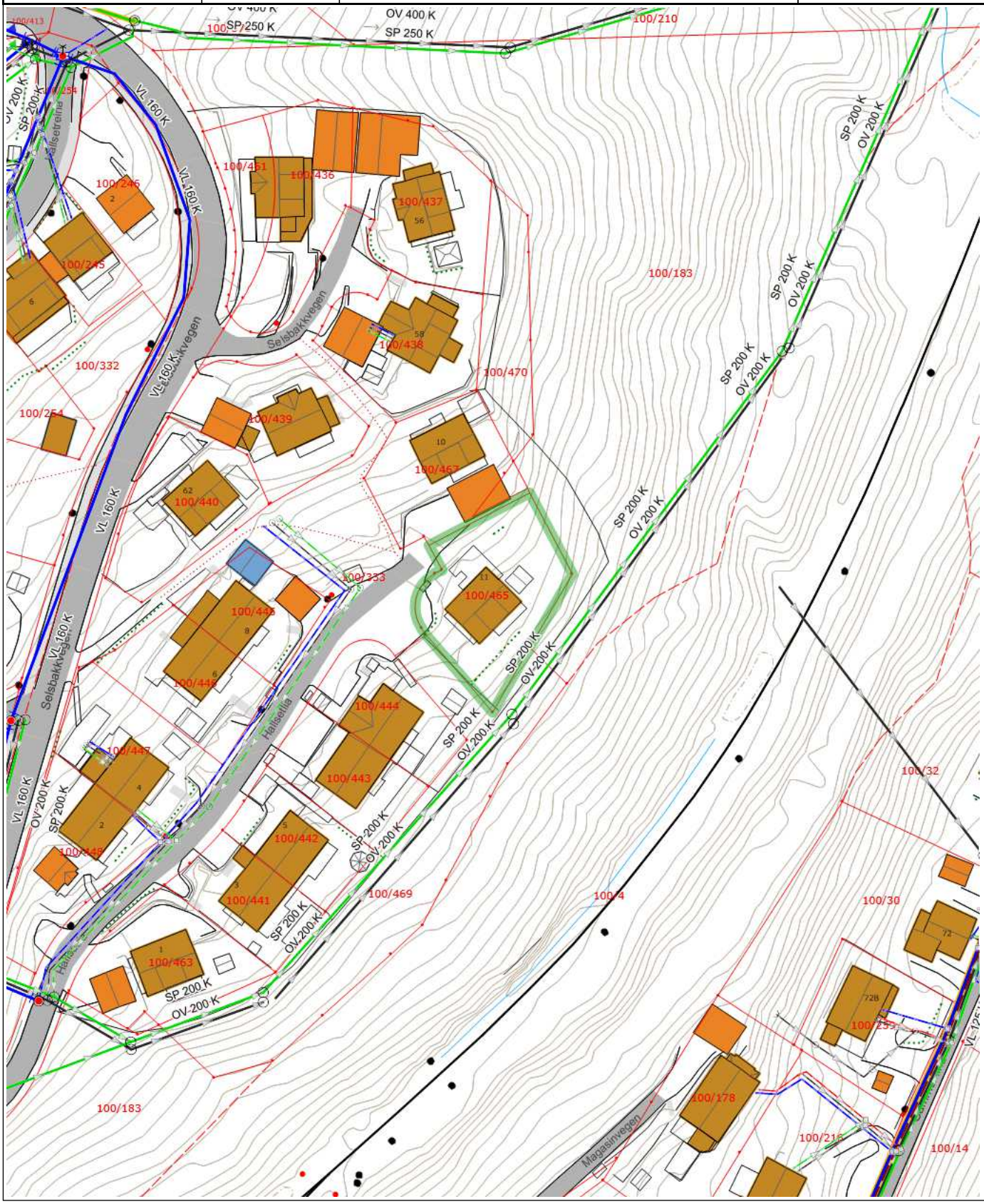
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 465	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hallsetlia 11 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Midtlinje bane
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Sti
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg

TINGLYST
16 JUNI 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 11778

ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen g.nr.100 b.nr.333, Halset søndre 17 gir heved eiere av eiendommene g.nr.100 b.nr.436, Selsbakkvegen tomt 1, g.nr.100.b.nr.463, Selsbakkvegen tomt 13, g.nr.100 b.nr.465, Selsbakkvegen tomt 18 og g.nr.100 b.nr.467, Selsbakkvegen tomt 19 vegrett over vår eiendom langs felles adkomstveg og fram til Selsbakkvegen.

Trondheim den

Eier av g.nr.100 b.nr.~~333~~

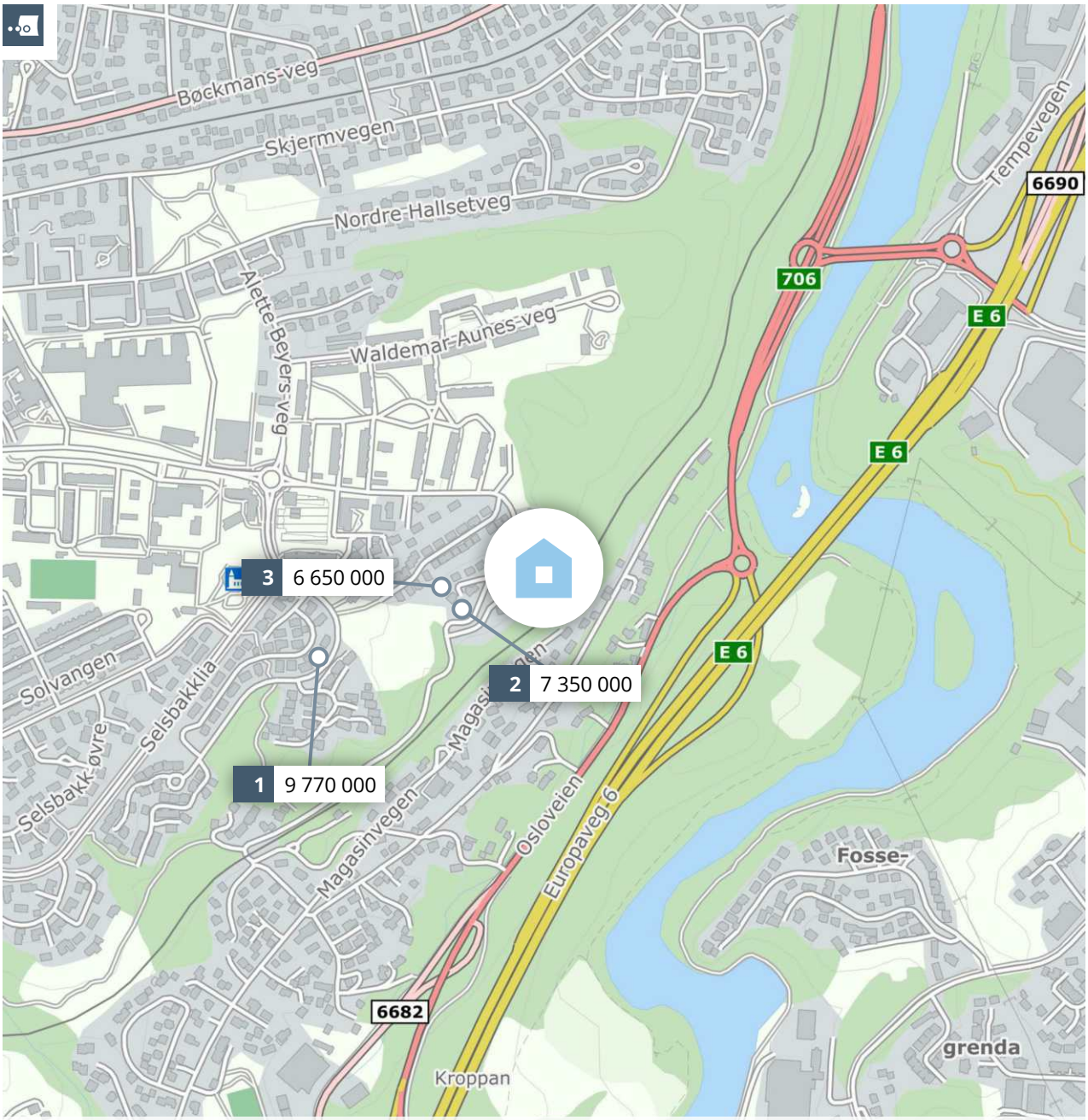
HANS J. BRATT

for Systembygg A/S

SYSTEMBYGG AS

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
BStørseth

Doknr: 11778 Tinglyst: 16.06.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Meglers verdivurdering

HALLSETLIA 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 18.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hallsetlia 11, 7027 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 100 BNR 465 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SELSBAKKLIA

Verdivurdert til

7 100 000

-	7 100 000	39 227
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					673 m²	
Byggeår					2006	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Martin Stokkens veg 55 234 m² 1993 645 m² 5 sov				10.02.2026	8 750 000	**9 770 000**	0	9 770 000	**41 752**
2	Hallsetstien 4 194 m² 2006 649 m² 5 sov				13.06.2024	7 350 000	**7 350 000**	-	7 350 000	**37 887**
3	Hallsetstien 8 182 m² 2006 679 m² 3 sov				31.05.2024	6 500 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**36 538**

Flott familiebolig med ypperlig beliggenhet i enden av gata. Huset ble oppført i 2006, og har flere gode kvaliteter som bl.a. 3 soverom, 2 bad, romslige oppholdsrom og egen hybelleilighet i sokkelen.

Sol- og utsiktsforholdene er svært gode med veranda/terrasse på begge sider av huset.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.07.2006		17.07.2006	-	2 998 000	-	2 998 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i Midtbyen bydel nå

39
eneboliger til salgs

11.6M
11.3M
10 897 000 Prisantydning i snitt
10.7M
10.4M
10.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Eneboliger solgt i Midtbyen bydel siste 3 mnd

45
eneboliger solgt

8.3M
8 178 000 Salgspris i snitt
8 054 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.7M

Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 387 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd

39 727 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

39 227 Hallsetlia 11 Totalpris 7 100 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hallsetlia 11, 7027 Trondheim
Gnr. 100, Bnr. 465, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260168

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Fredrick Ohr Kvendseth

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 978 36 045

E-post: fredrick.ohr.kvendseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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