PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SELSBAKKVEGEN 16 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Selsbakkvegen 16 C

7023 TRONDHEIM

5001/100/0/494/0/0

Rapportdato

16.10.2025

TG 0	2
TG 1	13
TG 2	7
TG 3	0
TG IU	2

Befaring utført den 13.10.2025 av:



Ronny Kvanåli
Byggmester-Takstmann

Orkdalsvegen 756
7320 Fannrem

+4792441193
ronny@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.

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.

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.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

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: Selsbakkvegen 16 C , 7023, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/100/0/494/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2017

Tomt: 303.30 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Kristin Echroll

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, pulttaksform tekket med takmembran. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

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.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

Sokkel			
BRA-i 66 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, teknisk ron/vask,stue/kjøkken, bad, 2 soverom	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

1. etasje			
BRA-i 76 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 13 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, 2 bad, 4 soverom	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

2. etasje			
BRA-i 76 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 16 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue og kjøkken	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

Sum areal			
BRA-i 218 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 29 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 218 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 209 m2 / S-Rom: 9 m2

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.

7 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Drenering: Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Bad sokkel - Totalvurdering av overflater: Bom i fliser of fuktsvelling i plater I dusjsone

Bad sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Veggplater har tegn på vannintrenging. Dette er tettesjikt

hovedbad - Totalvurdering av overflater: Tg settes på bakgrunn av bom/hulrom under fliser

hovedbad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bad master - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe svikt i toalettskål

Trapp: TG 2:Det mangler håndløper på vegg

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Taktekking og beslag: Ikke tilgang til tak

Bad sokkel - Totalvurdering av fuktsøk:

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Når ble egenerklæringen signert?
.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

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

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:
Støpt grunnmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

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?
Nei

Kommentar:
Det er kun synlig knotteplast. Mangler topplist

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablering av topplist der det mangler

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

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

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

5 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

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:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse.
Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende/stående trekledning.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

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 fra byggeår.
Trekarmsdør. 2-lags glass.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

7 Balkong / terrasse

TG 1

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:
Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.
Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

8 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:
Pulttak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

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:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takmembran

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:
Ikke tilgang til tak

Levetid:

Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

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:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

11 Bad sokkel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Bom/hulrom under noen fliser. Fuktsvelling på plater I dusjsone.

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 er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Bom i fliser of fuktsvelling i plater I dusjsone

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 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 etablert plastsluk.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Veggplater har tegn på vannintrenging. Dette er tettesjikt

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel 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)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

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 IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det er anbefalt å bytte veggplater i dusj. Ved etablering av dusjkabinett kan rommet fungere i dagens tilstand

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?
Ja

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Tg settes på bakgrunn av bom/hulrom under fliser

Levetid:

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

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

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

Kommentar:
Det er ikke synlig bruk av membran eller slukmansjett i sluket grunnet mye skitt og lort.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

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.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 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)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

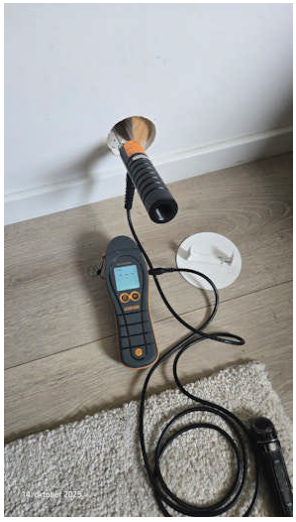
Fuktsøk

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

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Rengjøring av sluk for å stadfeste membranløsning

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

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 er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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 etablert plastsluk.

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

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

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 etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Noe svikt i toalettskål

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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.

Fuktsøk

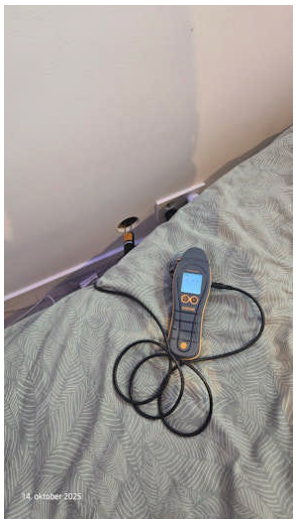
Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å feste toalettskå bedre

14 Trapp TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

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

Kommentar:
Lukket utførelse

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
TG 2:Det mangler håndløper på vegg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

15 Kjøkken sokkel

TG 1

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.
TG 1:Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Integrert i koketopp

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Innredning fra byggeår.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Dette er ikke registrert

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
TG 1:Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

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

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Teknisk rom i sokkel

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

18 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, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Uklart

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SELSBAKKVEGEN 16 C - 5001/100/0/494/0/0

19 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?
Ja

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?
Ja

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260210
Addresse	Selsbakkvegen 16 C		
Postnr.	7023	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Kristin Echroll		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

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

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

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

Jeg kjenner til kun da jeg bygget huset med utbygger IEC HUs og ble fusjonert på et tidspunkt til ABC hus. De hadde ansvar og brukte faglærte fikk jeg informasjon om.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

IEC HUS bygget huset og ble fusjonert på et tidspunkt til ABC hus. De hadde ansvar og brukte faglærte fikk jeg informasjon om. Min tidligere samboer Hans Kristian Bergheim hadde dialog med dem på dette området.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Les Trondheim Kommune dokumenter.

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

Beskrivelse:

Les inne på Trondheim Kommune sine hjemmeside alle dokumenter.

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

Øvrige kommentarer:

Jeg har ikke bodd i boligen lenge nok over tid derfor har jeg ingen kjennskap til eventuelle skader, feil eller mangler.

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 06.06.2026

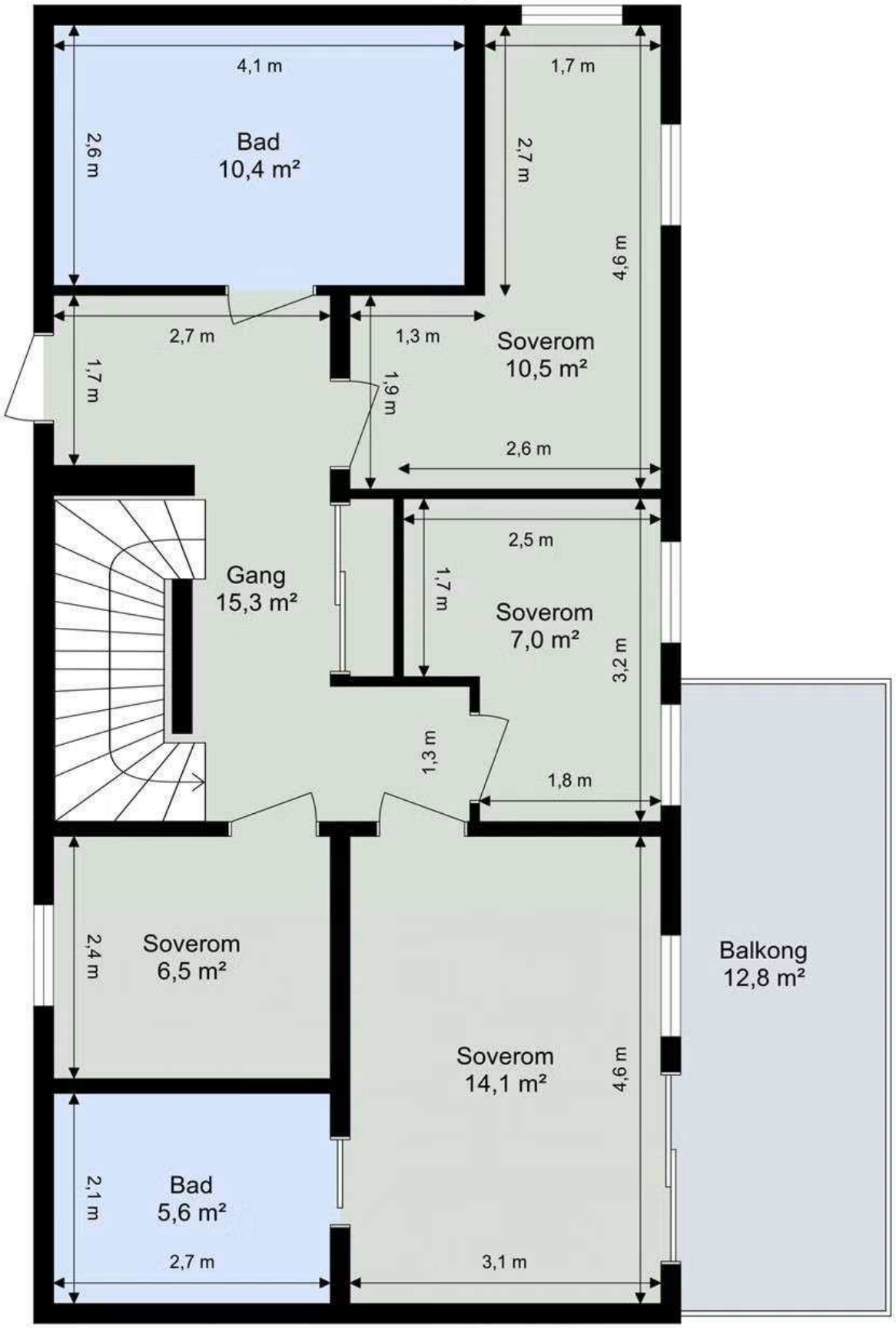
Signert av *Kristin Echroll*

Initialer selger:
K E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selsbakkvegen 16C

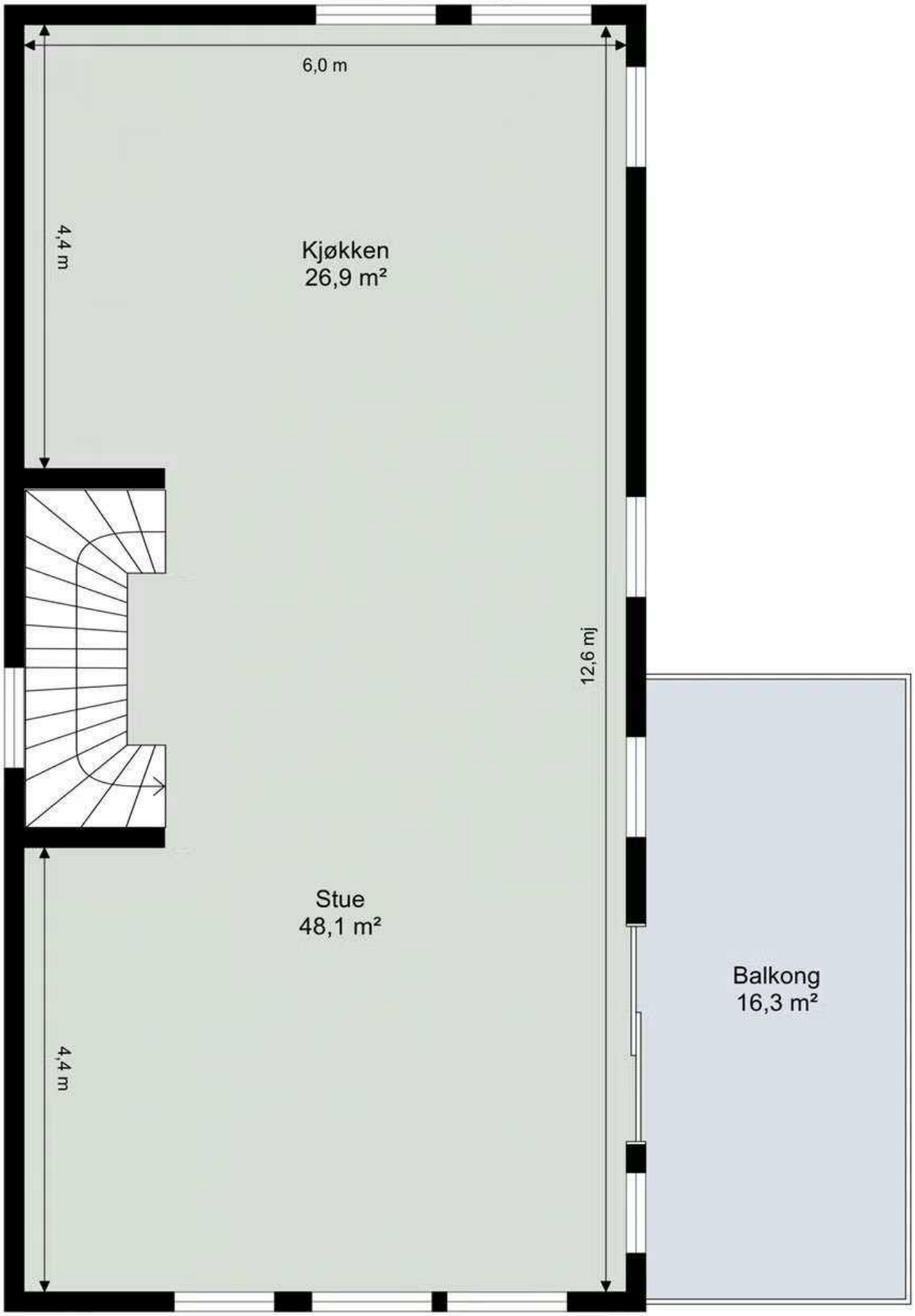
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Selsbakkvegen 16C

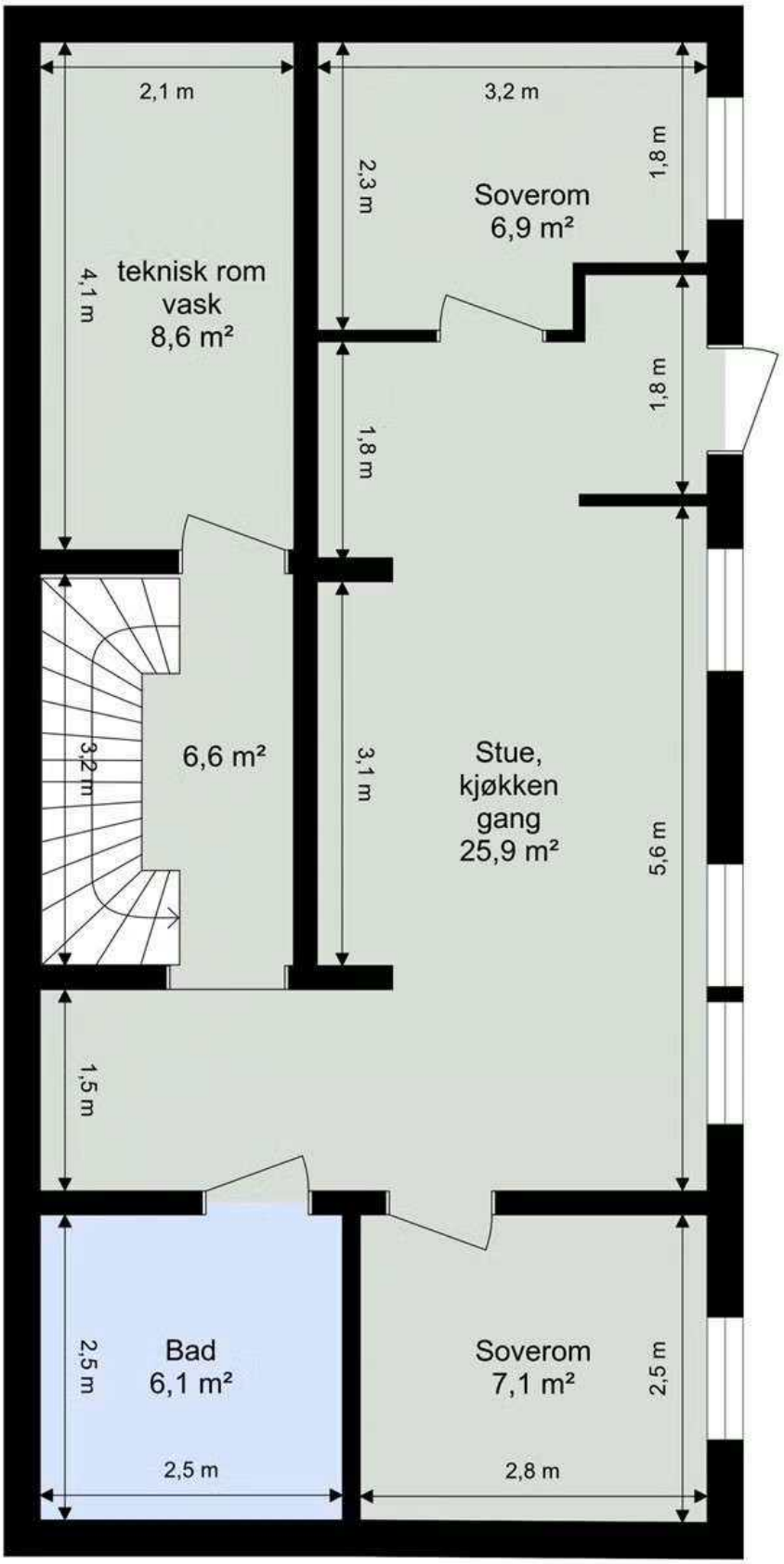
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Selsbakkvegen 16C

Sokkel



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 12U 187/17

IEC-HUS AS
Pb. 399

N-1401 SKI

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Deres ref.	Dato
Mari Mathisen Fasting	16/48829 oppgis ved alle henvendelser	1070440/MSK	19.01.2017

Selsbakkvegen, igangsettingstillatelse for oppføring av ny enebolig

Gnr./Bnr.: **100/494**
Ansvarlig søker: **IEC-HUS AS**
Tiltakshaver/byggherre: **Kristin Echroll og Hans Kristian Bergheim**
Søknaden gjelder oppføring av nytt bolighus.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til oppføring av ny enebolig.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra r0651 §§ 3.2 og 3.3 etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles vilkår om at de krav som ble stilt i fradelingssaken oppfylles: I delegasjonssak nr. FBR BU2 397/14, (vår ref. 14/52602-3) er den om søkte eiendommen godkjent fradelt og det er stilt krav om avtale om rettigheter og plikter vedrørende privat felles atkomst og manøvreringsareal.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Mari Mathisen Fasting
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Kristin Echroll og Hans Kristian Bergheim, Ringvålvegen 62, 7080 HEIMDAL
Kart- og oppmålingskontoret

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 22.12.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 22.12.2016 ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Situasjonsplan, planer og snitt er mottatt 22.12.2016.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0651 – *"Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg",* vedtatt 30.05.2002. Eiendommen er regulert til boligformål.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Byggesakskontoret har mottatt samtykke fra Marianne Simensen, eier av naboeiendommen mot nord, gnr./bnr.: 100/429 om at den omsøkte eneboligen kan plasseres inntil 1,8 meter fra felles eiendomsgrense. Mottatt sitasjonsplan viser imidlertid at eneboligen plasseres 2,1 meter fra den felles eiendomsgrensen.

Dispensasjon

Byggeprosjektet det er søkt om krever dispensasjon fra r0651 §§ 3.2 og 3.3, angående tomteutnyttelse og høyden på bebyggelsen samt takvinkel.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, (eller hensynene i formålsbestemmelsen) ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

- Tomteutnyttelse, *"Maksimalt tillatt utbygd areal BYA er angitt feltvis på plankatet. 25 %."*

Søkers begrunnelse:

> Det er i dag viktig å få utnyttet ledige boligtomter godt. Bestemmelsene som tilhører gjeldende reguleringsplan kan ikke sies å angi en spesielt effektiv utnyttelse av tomteareal som både er svært dyrt og samtidig vanskelig å få tak i. Trondheim kommune fører en helt klar fortetningspolitikk og et tiltak med 1 boenhet på en tomt som totalt er 303,3 med utnyttelse på 39,04% BYA er ikke urimelig i en by som Trondheim. Kommuneplanens arealdel oppgir at MUA på 70 kvm og parkering på 1,2 p-plasser per enhet som minimum. Omsøkt tiltak oppfyller dette kravet og vi kan ikke se at ulempene skal være større enn fordelene ved å gi dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Byggesakskontorets vurdering:

> Byggesakskontoret samtykker i mange av søkers argumenter. Hensikten med reguleringsbestemmelsen er blant annet ivaretakelsen av områdets helhetlige bebyggelsesstruktur, å sikre tilstrekkelig med "luft" mellom bebyggelsen, samt tilgang til uteareal. Reguleringsplanen er om lag 15 år gammel og behovet for å bygge tettere har endret seg de siste årene, i samsvar med at byens innbyggertall har økt. Kommuneplanens arealdel og Trondheim sin fortettingspolitikk legger opp til en større utnyttelse enn gjeldene reguleringsplan. Da byggeprosjektet er i tråd med kommuneplanens arealdel sine bestemmelser når det angår krav til parkering og uterom anser byggesakskontoret at fordelene er større ved å

oppføre et boligbygg hvor det etableres mer boligareal, enn ulempene ved at eiendom blir mer bebygd enn hva reguleringsbestemmelsene tilsier.

- Takvinkel", *Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak med takvinkel minimum 30 grader*."

Søkers begrunnelse:

Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen som angir takform og som angir takvinkel på 30°. Tiltaket er prosjektert med pulttak med en takvinkel på 6°. Bestemmelsene oppgir at boliger skal oppføres med saltak eller valmtak på 30 grader.

Det er antatt at bestemmelsene er hentet fra gammel reguleringsplan som gjaldt da eksisterende bebyggelse ble oppført på 1960-tallet, hensynet bak bestemmelsen kan uansett vurderes dithen at meningen er at fremtidig bebyggelse skal harmonere med den eksisterende eldre bebyggelsen.

Tiltaket bryter med formspråket til omkringliggende boligbebyggelse og har til hensikt å skille seg markant ut fra eldre eksisterende bygninger i samme gate.

Omsøkt tiltak har et moderne utrykk og har en takform som skaper en henvendelse mot sør for best mulig solforhold og godt lysinnslipp.
Det er langt vanligere med en moderne takform i dag som flatt tak eller pulttak, og på naboeiendom 100/414 er ført opp en stor bygning med flatt tak.
Det er ikke mottatt noen merknader eller innsigelser fra naboer på tiltakets utforming og vi kan ikke se at omsøkt tiltaks utforming skal være til forringelse for naboer.

Byggesakskontorets vurdering:

Byggesakskontoret stiller seg bak søkers argumenter og vurderer at hensikten bak bestemmelsen med å fastsette saltak/ valmet takform på ny bebyggelse er for at denne skal harmonisere med den eksisterende boligbebyggelsen. Søker angir at de har som hensikt å skille seg ut fra den øvrige boligbebyggelsen med et moderne formuttrykk, og at dette gir best mulig solforhold og godt lysinnslipp i boligen fra sør.



Perspektivskisse av omsøkt enebolig

Byggesakskontoret har vurdert at det er akseptabelt at det nye bolighuset skiller seg ut fra den eksisterende boligbebyggelsen i gateløpet, da det finnes en differensiert bebyggelse nær tilknytning til omsøkt eiendom. To større boligbygg like nord for eiendommen, innehar et moderne formuttrykk og er utformet med flatt tak. Som nærmeste nabo mot øst, er det oppført et større moderne offentlig bygg og med flatt tak. Samt eldre blokkbebyggelse mot sør med flatt tak. Dette er med på å skape presidens for hva en kan tillate av formuttrykk/ takform og på den nye eneboligen.



Skråfoto over omsøkt eiendom (1) og nærliggende bebyggelse.

- Høyden på bebyggelsen. "*Høyden på bebyggelsen skal ikke overskride 2 etasjer".*

Søkers begrunnelse:

Det er noe uklart om dette er nødvendig da dette vurderes som et definisjonsspørsmål av ansvarlig søker. Men det er vår vurdering at det i byggesaksbehandlingen må tas med i vurderingene at boligen blir oppført over 2 etasje på sokkel.

Det er planlagt to etasjer, pluss sokkel/kjeller da tomten er noe skrånende. Det er i nabolaget oppført boliger i to etasjer på flate tomter med kjeller, omsøkt tiltak er planlagt med kjeller men siden tomten skråner vil det være hensiktsmessig å utnytte dette til tiltakshavers fordel. Vi kan ikke se at det skulle berøre naboer i negativ forstand, men heller være god utnyttelse av tomten.

Bygget vil ikke ruve nevneverdig i terrenget, og vil være totalt sett lavere enn for eksempel nabobebyggelse på tomt 100/429.

Byggesakskontorets vurdering:

Hensynet med bestemmelsen er å sikre at boligbebyggelsen skal ha en helhetlig og forholdsvis lav høyde i det eksisterende boligområdet.
På grunn av tomtas beskaffenhet, som heller svakt mot sørøst, er byggeprosjektet utformet med en to etasjes bebyggelse og underliggende sokkel. Omsøkt bolig framstår med et slakt hellende pulttak med en øvre gesimshøyde som er kotesatt til +143,26. Nabohuset mot nord har i følge kommunens kartdatabase en kotesatt gesims på +142,85 og mønehøyde på +144,66. Byggesakskontoret vurderer i så måte at byggeprosjektet innordner seg høyden til den omkringliggende nabobebyggelsen i Selsbakkvegen, og at hensynet bak bestemmelsen ikke er å anse som tilsidesatt.

Byggesakskontoret stiller seg bak søker sin vurdering og anser at konsekvensene ved å dispensere fra utnyttelse, takvinkel/takform og etasjeantall ikke vil medføre større ulempe for kvaliteten på boligområdet eller for de tilstøtende naboer. Samlet sett ansees er det klart flere fordeler enn ulemper ved byggeprosjektet, og hensynet bak de overnevnte bestemmelsene anses ikke å være vesentlig tilsidesatt.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra §§ 3.2 og 3.3 for oppføring av nytt bolighus.

Byggeprosjektet

Omsøkt byggeprosjektet omfatter oppføring av en enebolig over to etasjer og underliggende sokkel/ kjeller med et samlet bruksareal på 230,2 m^2. Boligens inngangsplan innehar baderom og soverom på inngangsplanet og oppholdsareal med stue og kjøkken i 2. etasje. I boligen sin sokkeletasje etableres det et oppholdsareal med stue og kjøkken samt soverom og baderom slik at sokkelen som en utleiedel som innehar alle hovedfunksjoner for en boenhet. Dette arealet er imidlertid å regne som en del av den øvrige boligen, da det er etablert et felles trapperom som binder arealene sammen.

<u>Veranda</u>

Det søkes om å oppføre en veranda i tilknytning til soverom i boligen sin 1. etasje, og en veranda i tilknytning til oppholdsareal i 2. etasje. Veranda i 2. etasje strekker seg 0,6 meter lengre ut enn verandaen i 1. etasje. Byggesakskontoret er ikke positiv til at det etableres en større veranda i 2. etasje da denne vil få en fremtredende effekt i boligens fasade. Byggesakskontoret anbefaler derfor at verandaen i 2. etasje får samme utstrekning og bredde som terrassen i 1. etasje, altså en bredde på 1,5 meter.

Privat felles atkomst og manøvreringsareal
Avkjørsel og atkomstsituasjonen er marginal på den omsøkte eiendommen. I delegasjonssak nr. FBR BU2 397/14, (vår ref. 14/52602-3,) er den om søkte eiendommen godkjent fradelt og det er stilt krav om avtale om rettigheter og plikter vedrørende privat felles atkomst og manøvreringsareal. Byggesakskontoret forutsetter at krav som er stilt i fradelingssaken oppfylles.

Tiltak mot brannspredning
Omsøkt enebolig er plassert nærmere nabobebyggelse enn 8,0 meter. Byggesakskontoret forutsetter i så måte at tiltak mot brannspredning mellom byggverk er ivaretatt jf. TEK10 § 11-6.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden.

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

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Foretak med ansvarsrett
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken.
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Ledningskart viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret anbefaler at dere avklarer med Trondheim kommune ved kommunalteknikk om mottatt VA-plan er i tråd med hva ledingseier anbefaler og om det er nødvendig å legge om eksisterende VA-ledning. Hensikten er å unngå skade på eiendom eller ledning.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Nedsenket bkelkelag for påstøp

- Ventilasjonskasse/nedsenket himling

- Brannkrav

INFO:

1. Endringer i planløsning
2. Underetasje m/ungdomsavdeling
3. Endret bæreakse
4. Ventilasjonsføringer i stikkevegger til toppetasje
5. Sperretak opplagt på yttervegger.
6. Utvendig sportsbod.
7. Over 20% vinduareal av totalt oppvarmet areal, totalt karmmål = 55,6 kvm
8. Oppbygning betong etter Gauldal Betong, ikke thermomur eller trollvegg. Betongentreprenør må kontrollere og stå for prosjektering av betongløsninger. Detalj ligger ved tegningsfil på Q:/



REV	BESKRIVELSE	SIGN	TAG	REV.DATO
S				
R				
Q				
P				
O				
N				
M				
L				
K				
J				
I				
H				
G				
F				
E				
D				
C				
B				
A				
				dd.mm.2016

Detaljhåndbok - REV 5.0

N

REV	BESKRIVELSE	SIGN		REV. DATO
F	Byggemeldingstegninger	BS		19.12.2016
E	Kontraktstegning	BS		25.10.2016
D	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO		
C	Tilbudskontroll 2.3	BS	MSK	06.10.2016
B	Skisseprosjekt 8005-02-137	BS	MSK	06.10.2016
A	Huskatalog 2016		LUM	22.12.2016

PROSJEKT: 1070440 - Emilie spes

iec-hus

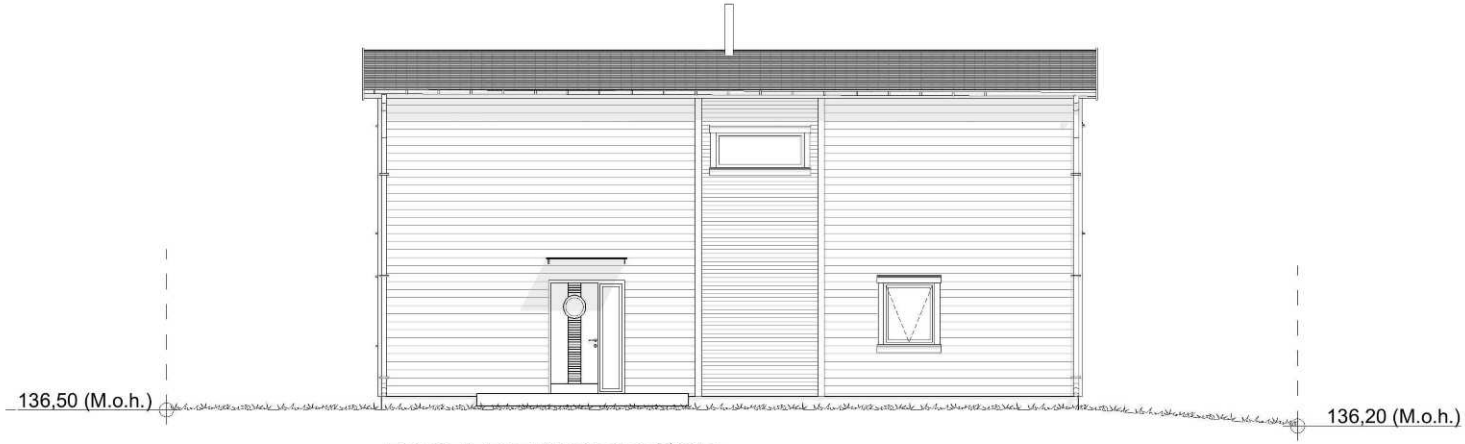
TILTAKSHAVER: Kristin Echroll

BYGGEPLASS: Selsbakkvegen 18B, 7023, Trondheim

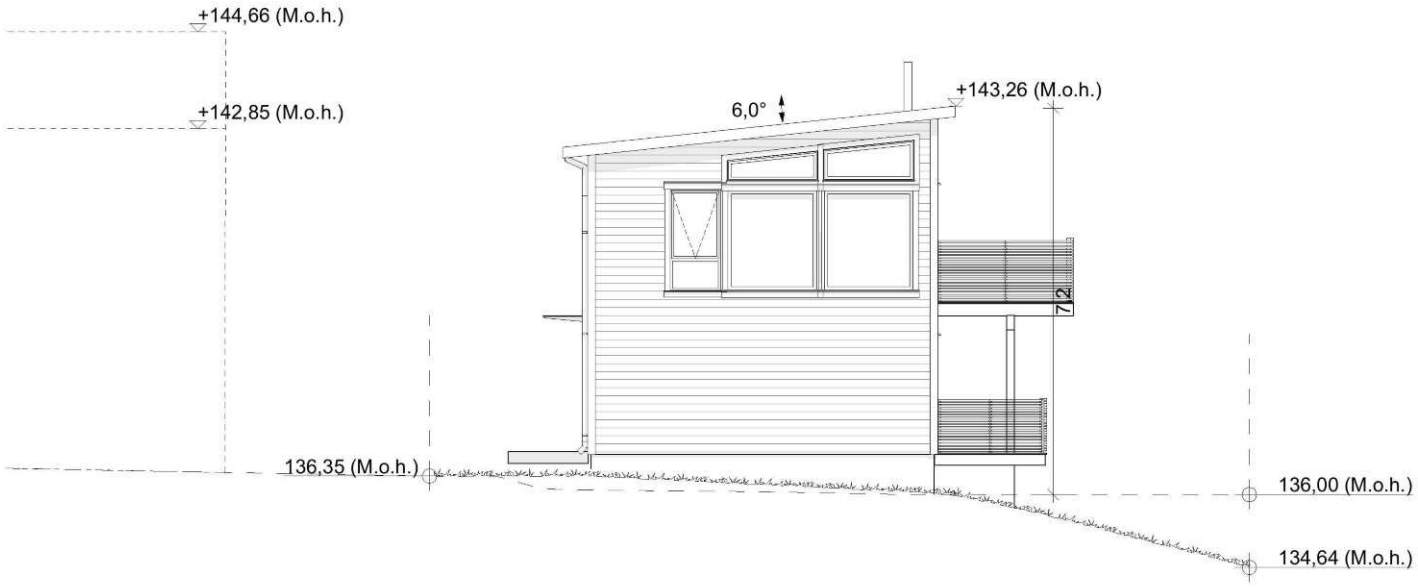
TEGN. TYPE: Prosjektinfo

HUSTYPE: Emilie spesial

Gnr./Bnr.	Kommune:	TEGN.	DATO:	MÅL:	FORMAT:	TEGN.NR
100/494	Trondheim	LUM	27.01.2016	1:50	A3	20.01



FASADE NORDØST



FASADE SØRVEST

Detaljhåndbok - REV 5.0

N

REV	BESKRIVELSE	SIGN		REV. DATO
F	Byggemeldingstegninger	BS		19.12.2016
E	Kontraktstegning	BS		25.10.2016
D	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO		
C	Tilbudskontroll 2.3	BS	MSK	06.10.2016
B	Skisseprosjekt 8005-02-137	BS	MSK	06.10.2016
A	Huskatalog 2016		LUM	22.12.2016

PROSJEKT: 1070440 - Emilie spes

iec-hus

TILTAKSHAVER: Kristin Echroll

BYGGEPLASS: Selsbakkvegen 18B, 7023, Trondheim

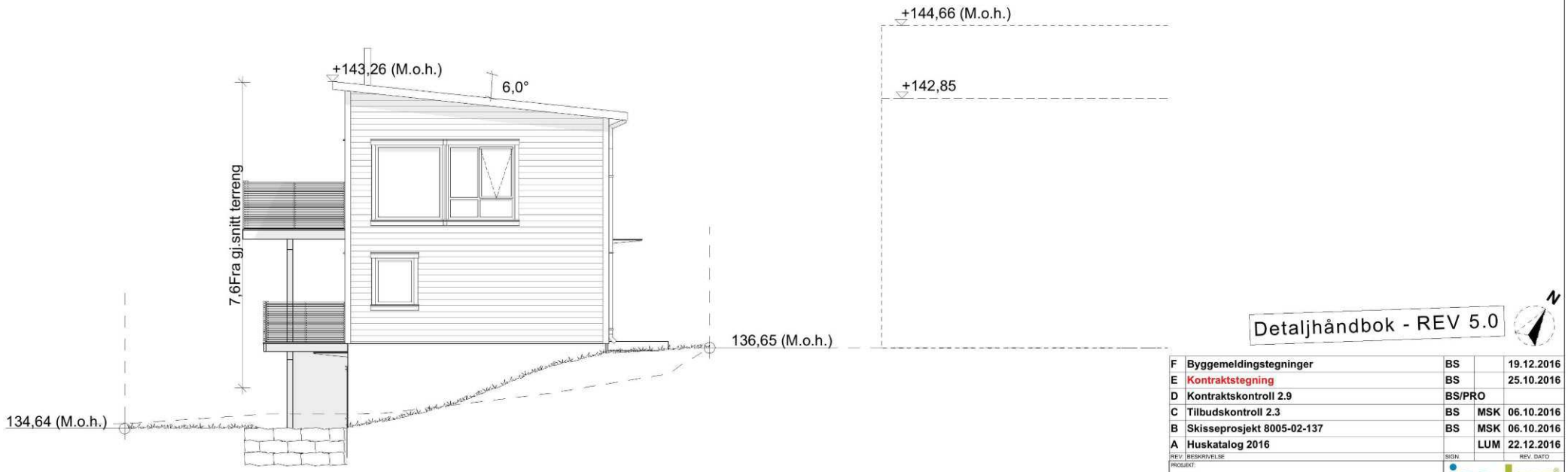
TEGN. TYPE: Fasade 1 og 2

HUSTYPE: Emilie spesial

Gnr./Bnr.	Kommune	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	TEGN.NR.
100/494	Trondheim	LUM	27.01.2016	1:100	A3	20.03



FASADE SØRØST



FASADE NORDØST

Detaljhåndbok - REV 5.0

REV	BESKRIVELSE	SIGN		REV. DATO
F	Byggemeldingstegninger	BS		19.12.2016
E	Kontraktstegning	BS		25.10.2016
D	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO		
C	Tilbudskontroll 2.3	BS	MSK	06.10.2016
B	Skisseprosjekt 8005-02-137	BS	MSK	06.10.2016
A	Huskatalog 2016		LUM	22.12.2016

PROSJEKT: **1070440 - Emilie spes**

HUSTYPE: **Emilie spesial**

TILTAKSHAVER: **Kristin Echroll**

BYGGEPLASS: **Selsbakkvegen 18B, 7023, Trondheim**

TEGN. TYPE: **Fasade 3 og 4**

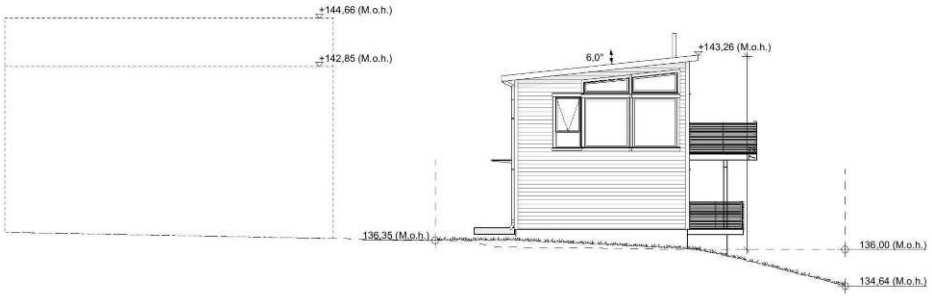
Gnr./Bnr.	Kommune	TEGN.	DATO	MÅL	FORMAT	TEGN.NR
100/494	Trondheim	LUM	27.01.2016	1:100	A3	20.04



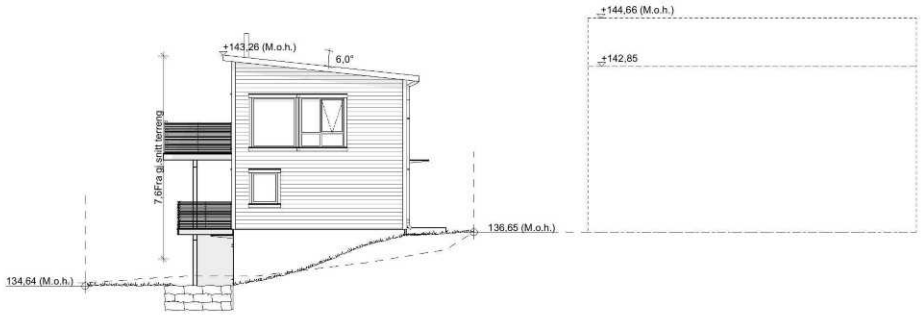
FASADE NORDØST



FASADE SØRØST

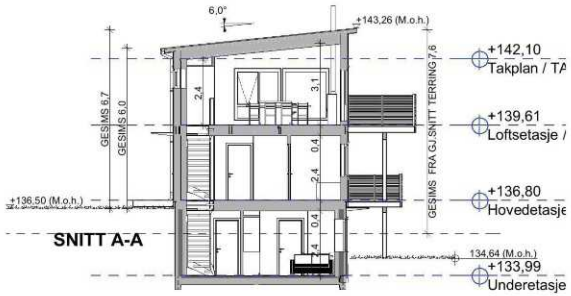


FASADE SØRVEST



FASADE NORDØST

Grunflate	
ID	
Grunnflate	83,1
	83,1 m²
BYA (Bedygd Areal)	
ID	
BYA	94,4
	94,4 m²
BRA(Bruksareal)	
ID	
BRA 1 Etasje	75,1
BRA 2 Etasje	75,1
BRA Underetasje	67,0
	217,2 m²
BRA(Overbygget)	
ID	
BRA Overbygget	13,3
	13,3 m²



SNITT A-A

Detaljhåndbok - REV 5.0

N

REV	BESKRIVELSE	SIGN		REV. DATO
F	Byggemeldingstegninger	BS		19.12.2016
E	Kontraktstegning	BS		25.10.2016
D	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO		
C	Tilbudskontroll 2.3	BS	MSK	06.10.2016
B	Skisseprosjekt 8005-02-137	BS	MSK	06.10.2016
A	Huskatalog 2016		LUM	22.12.2016

PROSJEKT: 1070440 - Emilie spes

iec-hus

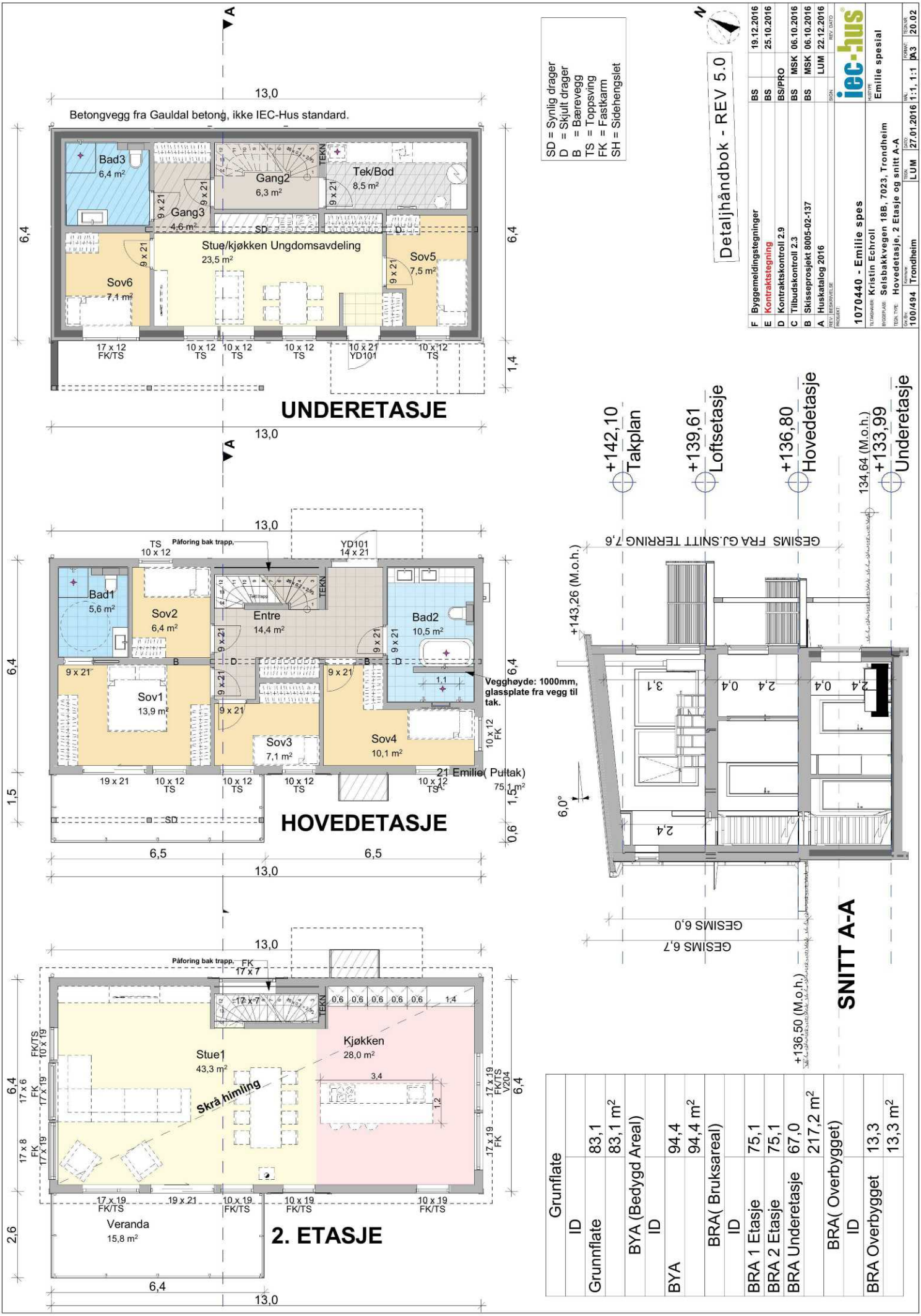
TILTAKSHAVER: Kristin Echroll

BYGGEPLASS: Selsbakkvegen 18B, 7023, Trondheim

TEGN. TYPE: Alle Fasade og snitt

HUSTYPE: Emilie spesial

Gnr./Bnr	Kommune	TEGN.	DATO	MAL	FORMAT	TEGN.NR
100/494	Trondheim	LUM	27.01.2016	1:1, 1:2	A3	20.05



REV	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
F	Byggemeldingstegninger	BS	19.12.2016
E	Kontraktstegning	BS	25.10.2016
D	Kontraktskontroll 2.9	BS/PRO	
C	Tilbudskontroll 2.3	BS MSK	06.10.2016
B	Skisseprosjekt 8005-02-137	BS MSK	06.10.2016
A	Huskatalog 2016	LUM	22.12.2016

iec-hus

PROSJEKT: 1070440 - Emilie spes
TILTAKSHAVER: Kristin Echroll
BYGGEPLASS: Selsbakkvegen 18B, 7023, Trondheim
TEGN. TYPE: Hovedetasje, 2 Etasje og snitt A-A
TEGN. NR.: 100/494
Sted: Trondheim
TEGNET: LUM
DATO: 27.01.2016
MÅL: 1:1, 1:1
FORMAT: A3
TEGN.NR.: 20.02
HUSTYPE: Emilie spesial

Grunnflate	
ID	
Grunnflate	83,1
	83,1 m²

BYA (Bedygd Areal)	
ID	
BYA	94,4
	94,4 m²

BRA(Bruksareal)	
ID	
BRA 1 Etasje	75,1
BRA 2 Etasje	75,1
BRA Underetasje	67,0
	217,2 m²

BRA(Overbygget)	
ID	
BRA Overbygget	13,3
	13,3 m²

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

IEC-HUS AS
Haugenveien 5
1400 SKI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ørjan Jonassen	BYGG-17/82047 oppgis ved alle henvendelser		20.10.2017

Selsbakkvegen 16 C, midlertidig brukstillatelse for søknad om tiltak for bolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	100 / 494 / 0 / 0
Bygningsnummer:	
Ansvarlig søker:	IEC-HUS AS
Tiltakshaver:	Kristin Echroll og Hans Kristian Bergheim

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Ørjan Jonassen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: Kristin Echroll og Hans Kristian Bergheim

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.10.2017.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele søknaden.

Følgende arbeid gjenstår:

- Utvendig sportsbod, carport og støyskjerm for uteoppholdsareal

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 13.09.2018.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne orienteringen gir viktige opplysninger hvis dere ønsker å klage på vedtak dere har fått underretning om.

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker

- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

ABCHUS AS

Postboks 399
1401 SKI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Øystein Sture Aspelund	BYGG-17/82047 oppgis ved alle henvendelser	15.08.2018

Selsbakkvegen 16 C, forlengelse av midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	100 / 494 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	100 / 494 / 0 / 0 300602931
Ansvarlig søker:	ABCHUS AS
Tiltakshaver:	Hans Kristian Bergheim

Deres anmodning om forlengelse av fristen for når gjenstående arbeid skal være utført er mottatt Byggesakskontoret 07.08.2018. Vi viser for øvrig til midlertidig brukstillatelse gitt i vedtak 20.10.2017.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tidsfristen i den gitte midlertidige brukstillatelsen ikke berører bruken av tiltaket, men kun refererer til når de gjenstående manglene skal være utført. Det vil dermed fremdeles være lovlig å benytte tiltaket etter den angitte fristen. Dette fordi det vil være urimelig at bruken av tiltaket må opphøre fordi det gjenstår mangler av mindre vesentlig betydning.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon finner Byggesakskontoret å kunne forlenge fristen for når de gjenstående arbeidene skal være utført.

Ny frist settes til 01.09.2019.

Hvis arbeidene ikke er utført innen ovennevnte frist, vil saken bli fulgt opp videre som en ulovlighet.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Øystein Sture Aspelund
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Hans Kristian Bergheim

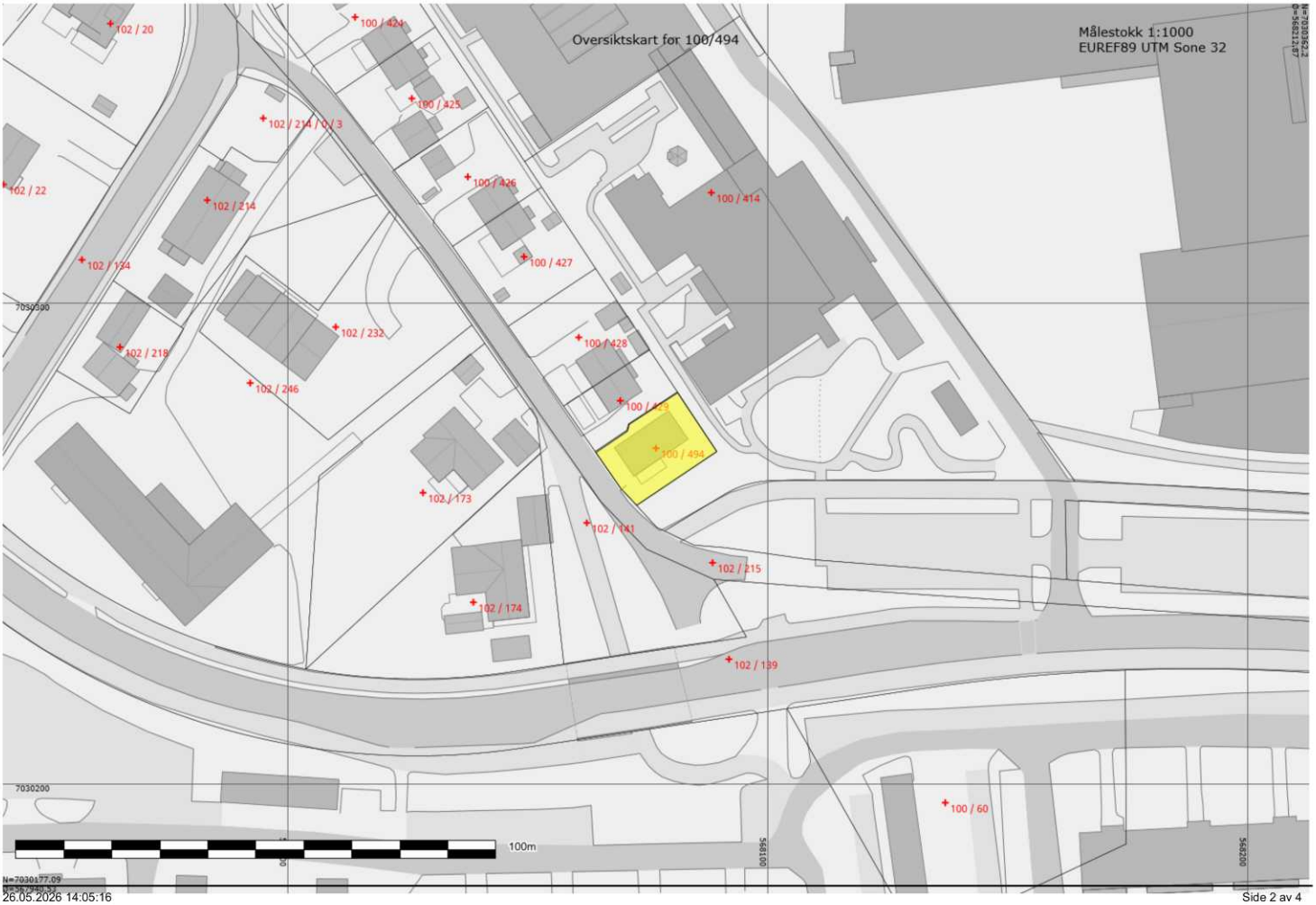
Trondheim

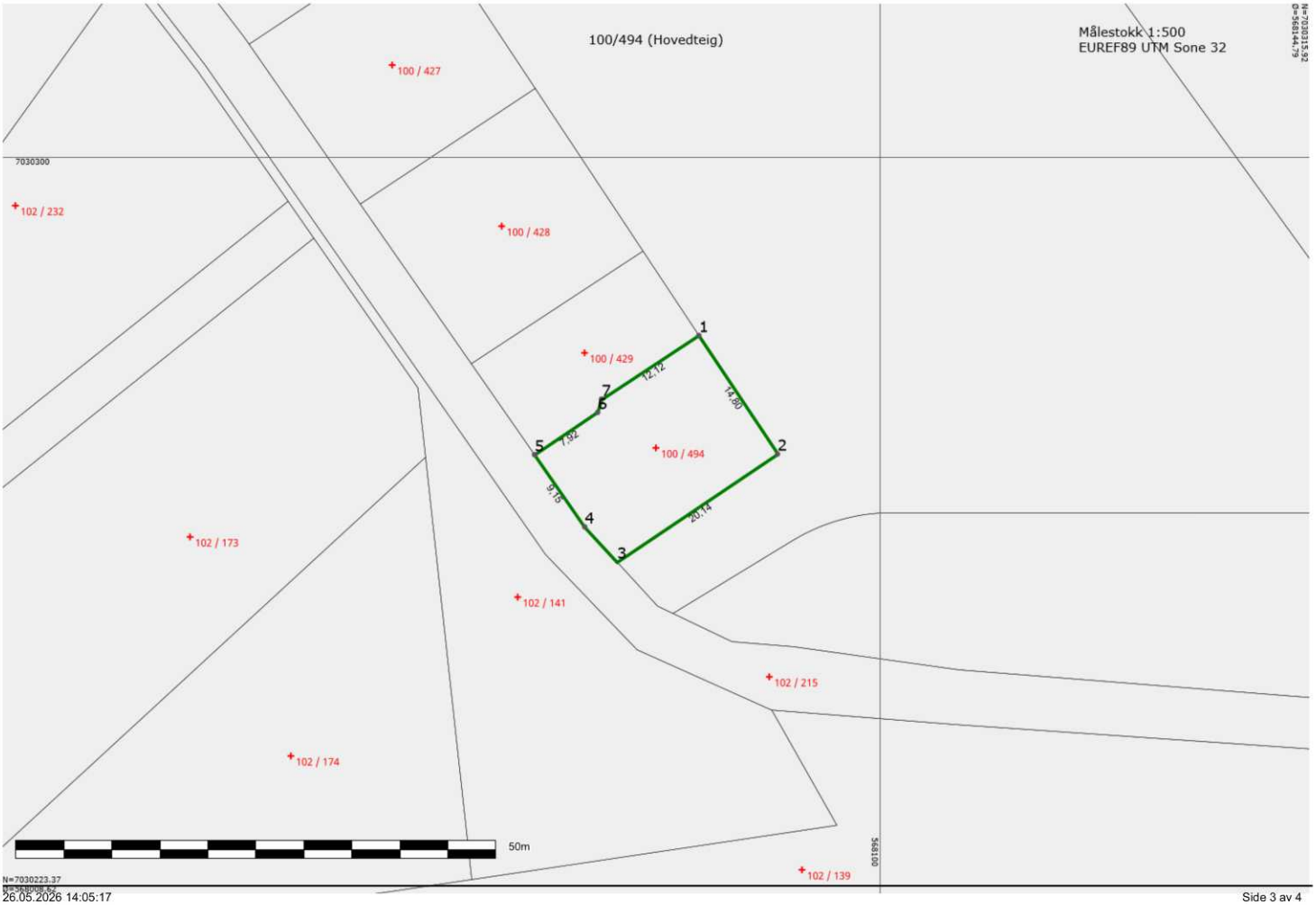
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**100**	**494**	**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 100/494
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
102 / 20
100 / 424
100 / 425
102 / 211 / 0 / 3
102 / 22
102 / 214
100 / 426
100 / 414
102 / 134
100 / 427
7030300
102 / 232
102 / 218
100 / 428
102 / 246
100 / 429
100 / 494
102 / 173
102 / 141
102 / 215
102 / 174
102 / 139
7030200
100 / 60
100m
N=7030177.09
26.05.2026 14:05:16


100/494 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
100 / 427
100 / 428
100 / 429
100 / 494
102 / 232
102 / 173
102 / 141
102 / 215
102 / 174
102 / 139
7030300
12.12
14.80
7.92
9.15
20.14
1
2
3
4
5
6
7
50m

Areal og koordinater

Areal: 303,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7030269,71 Øst: 568076,70

Ytre avgrensning

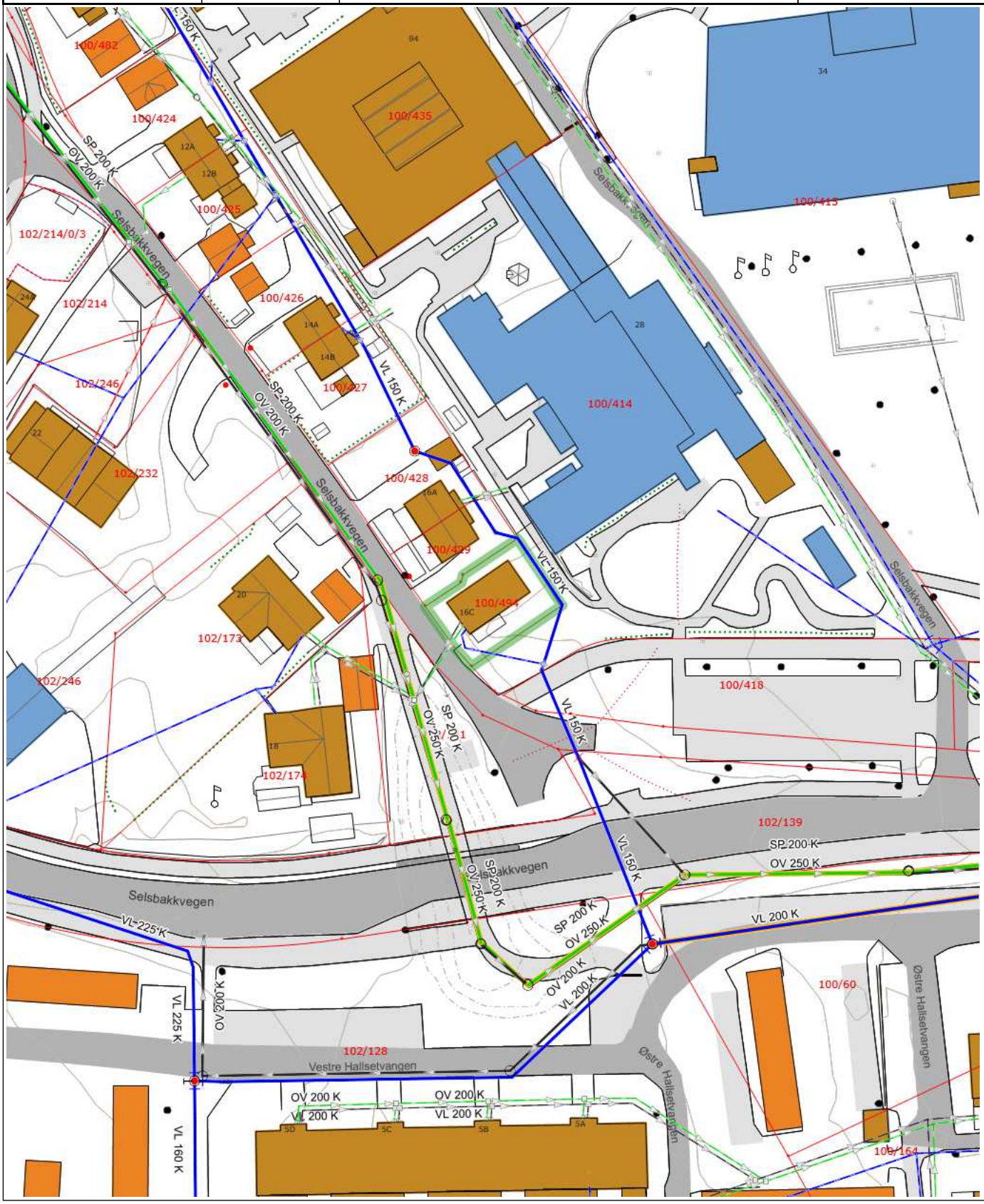
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7030281,42	568081,17	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			14,80	Ikke hjelpelinje		11	
2	7030269,09	568089,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	11	
			20,14	Ikke hjelpelinje		11	
3	7030257,87	568072,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,95	Ikke hjelpelinje		11	
4	7030261,51	568069,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,15	Ikke hjelpelinje		11	
5	7030269,02	568064,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,92	Ikke hjelpelinje		10	
6	7030273,42	568070,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,42	Ikke hjelpelinje		10	
7	7030274,78	568071,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,12	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 494	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 16C 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

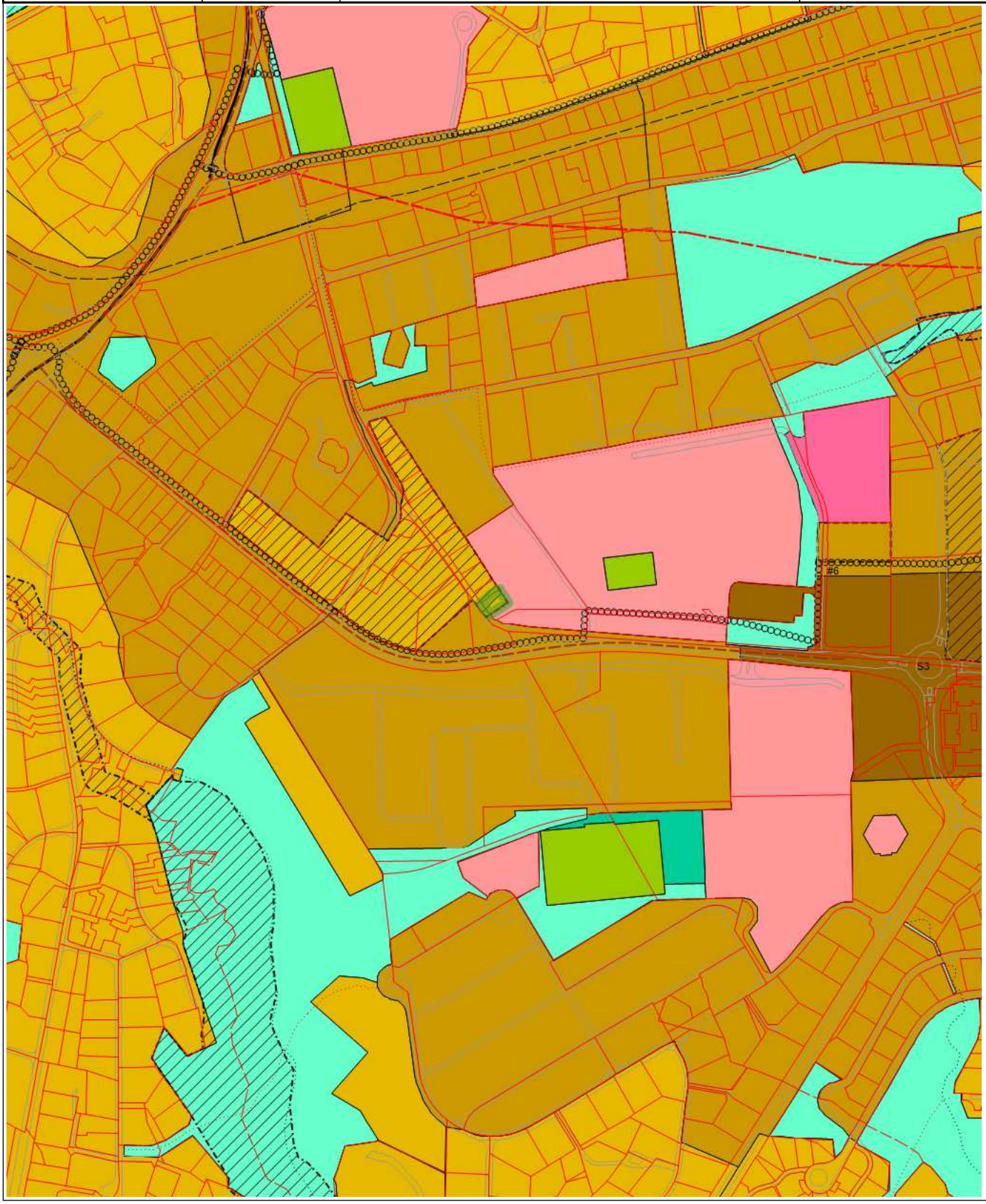
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegbom
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg på bru
- Veg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegbom
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Hovedteig seksjonert eiendom

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 494	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 16C 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Forbudsgrense vassdrag


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Sporveg


Kollektivtrase


Framtidig kollektivtrase


Hovedveg


Framtidig hovedveg tunnel


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting


Idrettsanlegg


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 651

Arkivsak:00/11734

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR MUNKVOLL LEIR OG ARNT SMISTADS VEG

Planen er datert	: 07.07.2000
Dato for siste revisjon av plankartet	: 02.04.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 02.04.2002
Dato for Bystyrets vedtak	: 30.05.2002
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 30.05.2002
Dato for reviderte bestemmelser ihht Fylkesmannens vedtak	: 30.01.2004

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan- Viak as datert 07.07.00

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2-1 Planens intensjon er:
- å legge til rette for utbygging av videregående skole med tilknytta virksomheter, bydelsfunksjoner, sykehjem samt omsorgsboliger og næringsvirksomhet (Munkvoll Næringspark) innen det tidligere Munkvoll Leir-området.

2-2 Området reguleres til:

Område for boliger
Område for offentlige bygninger
Område for industri
Trafikkområder
Friområder
Områder for kombinerte formål

§ 3 Område for boliger

3.1 Området skal benyttes til frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

3.2 Maksimalt tillatt utbygd areal BYA er angitt feltvis på plankartet.

3.3 Høyden på boligbyggelse skal ikke overstige 2 etasjer. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak med takvinkel minimum 30 grader.

3.4 Eiendommen Vognhallvegen 2 kan nyttes til forretning.

§ 4 Område for offentlige bygninger

4.1 Området skal benyttes til sykehjem, omsorgsboliger, skole og bydelslokaler med tilhørende anlegg og relatert virksomhet, herunder mindre verksteder, butikker og tjenestevirksomhet o.l. som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige ulemper for omgivelsene.

4.2 Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet og med de gesims- og mønehøyder som er angitt på plankartet.

4.3 I området mellom ny gangveg og Selsbakkvegen kan det innrettes parkeringsanlegg med maksimalt 120 plasser.

4.4 Krav om utomhusplan

Sammen med rammesøknad skal det foreligge plan for opparbeidelse av utomhusområdene. Planen skal vise atkomst- og parkeringsløsninger, terrengbehandling, beplantning.

Parkeringsanlegget i området mellom ny gangveg og Selsbakkvegen skal i denne planen søkes integrert mest mulig i et parkdrag, senkes noe ned i forhold til grønne areal, brytes opp av beplantning og skjermes i forhold til opplevelsen av skoleanlegget totalt sett..

Det skal også vises hvordan gangforbindelsen mellom bydelssenteret og skoleanlegget kan aksentuerers ved hjelp bl.a. av beplanting og hvordan gangtrafikk vil kunne bli kanalisert til denne forbindelsen.

4.5 Krav om rekkefølge av tiltak

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse i felt K skal opprusting av Arnt Smistads veg og ny gang- og sykkelveg langs Selsbakkvegen være ferdig opparbeidet som vist på plankartet. Langs Arnt Smistads veg og Selsbakkvegen 18 skal det bygges støyskjermer som vist på plankartet. For eiendommer langs Arnt Smistads vegs sydside kan støydemping omfatte fasadetiltak. For skjermede uteareal skal støynivå ikke overskride 55-60 dBA (døgnekvivalent) og innendørs skal støynivået ikke overskride 30-35 dBA (veiledende støygrense rundskriv T-8/79 Miljødepartementet).

Trikkelinje ferdigstilles før skolen taes i bruk.
Opphevet i henhold til Fylkesmannens vedtak av 30.01.2004.

4.6 Vilkår for gjennomføring

4.6.1 Før rammesøknad kan behandles skal det være foretatt en arkeologisk påvisningsundersøkelse godkjent av Sør-Trøndelag Fylkeskommune.

4.6.2 Før rammesøknad kan behandles skal det foreligge en egen utredning om mulig forurenset grunn og eventuelle forslag til tiltak for å ivareta forurensingslovens krav. Det må foreligge tillatelse fra forurensningsmyndighetene før graving i forurenset grunn.

4.6.3 Før rammesøknad kan behandles skal det foreligge en plan godkjent av Trondheim kommune for hvordan anlegg og transport skal gjennomføres slik at vanlige grenseverdier for støy- og støyplager ikke overskrides.

§5 Område for industri og/eller offentlig bebyggelse, felt I og N

5.1 Områdene skal benyttes til industrivirksomhet (felt I) og/eller skoleformål (felt N). Det tillates ikke industrivirksomhet som kan virke sjenerende for det omkringliggende bolig- eller skoleområdene.

5.2 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 134 (gesimshøyde), kote 140 (mønehøyde)

5.3 Før det kan behandles rammesøknad, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal vise utforming av bebyggelse med angitt formål, atkomstløsning og parkeringsløsning.

§6 Område for kombinert industri og kontor, felt L

6.1 Området skal nyttes til industri-og kontorvirksomhet. Det tillates ikke etablert butikker.

6.2 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer.

6.3 Før det kan behandles rammesøknad, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal vise utforming av bebyggelse med angitt formål, atkomstløsning og parkeringsløsning.

§ 7 Offentlige trafikkområder

7.1 Områdene skal benyttes til kjøreveger, gang-sykkelveger og annet trafikkareal som vist på plankartet.

7.2 Utforming av veganlegg

Vegenes sideterreng skal formes sammen med tilliggende terreng. I byggeplanfasen skal det utarbeides terrengplaner i større målestokk der dette anses nødvendig eller når kommunen krever det. Sideterrenget skal tilsås og beplantes. Trær skal innmåles og vises på byggeplan. Så langt det er mulig skal eksisterende trær innarbeides i anlegget og en skal ved utbygging unngå at trær blir beskadiget på stamme eller i rotsonen.

7.3 Atkomster

7.3.1 Kjøreatkomster skal opparbeides som vist med pil på plankartet.

7.3.2 Eiendommen Nordre Hallset veg 78 skal ha kjøreadkomst fra Nordre halset via gangveg som vist med pil på plankartet.

§ 8 Friområde

All tre- og buskvegetasjon skal bevares.

§ 9 Felles avkjørsel

9.1 Felles avkjørsler i boligfelt C, D og E er felles for de eiendommene som vegen grenser mot.

9.2 Felles avkjørsel FA1 er felles for felt K, N, I og L.

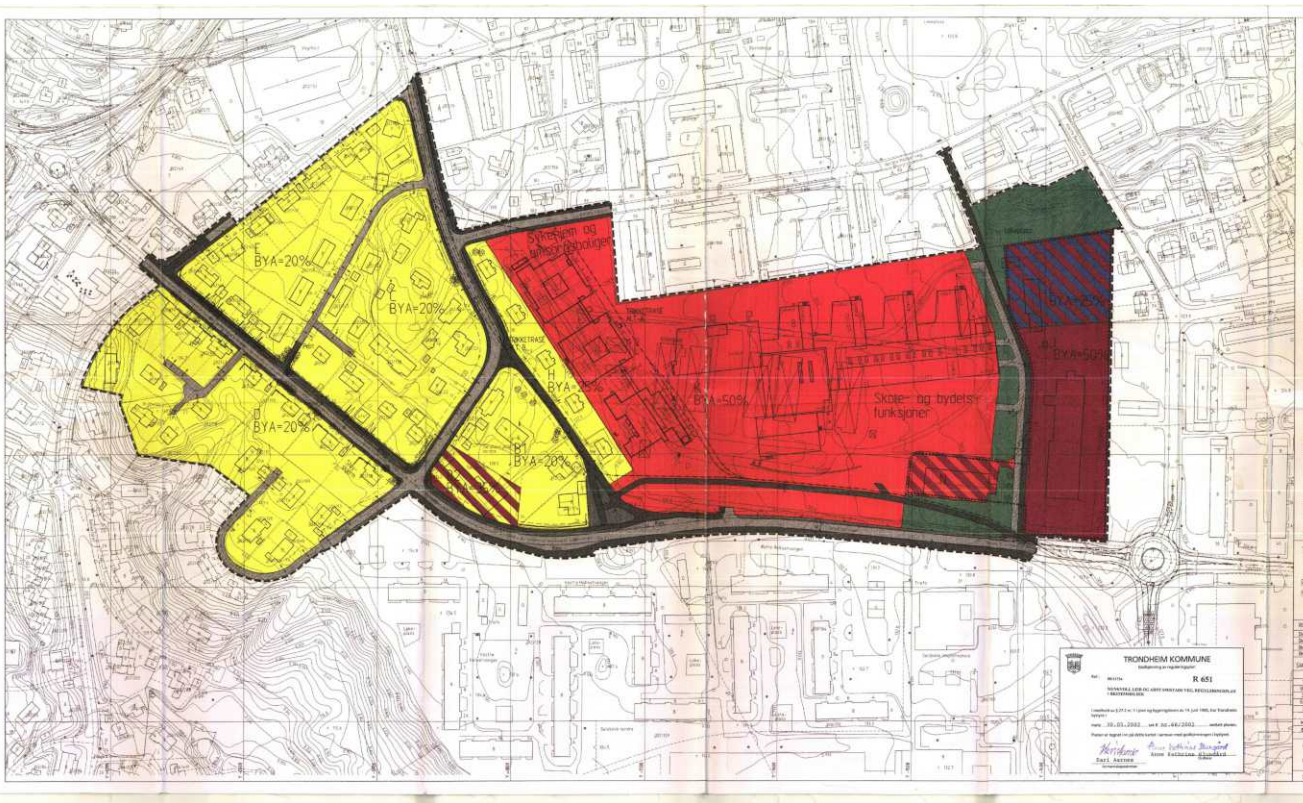
9.3 Kjøreatkomst opparbeides som vist med pil på plankartet. Det kan etableres andre atkomster.

I henhold til bystyrets behandling av 30.05.2002 ble følgende tillegg vedtatt:

**"Gang og sykkelvei langs innkjørselen til Nordre Hallset veg 78 tas ut av planen.
Gang-og sykkelvei anlegges fra Alette Beyers veg.
Reguleringsbestemmelsene endres i henhold til dette."**

Disse vedtatte endringer på plankartet og bestemmelser vil bli foretatt i et nytt planforslag, sak 02/30441.

I henhold til Fylkesmannens vedtak av 30.01.2004 er reguleringsbestemmelsenes pkt. 4,5, siste ledd opphevet.



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 25 REGULERINGSFORMÅL

TRONDHEIM KOMMUNE

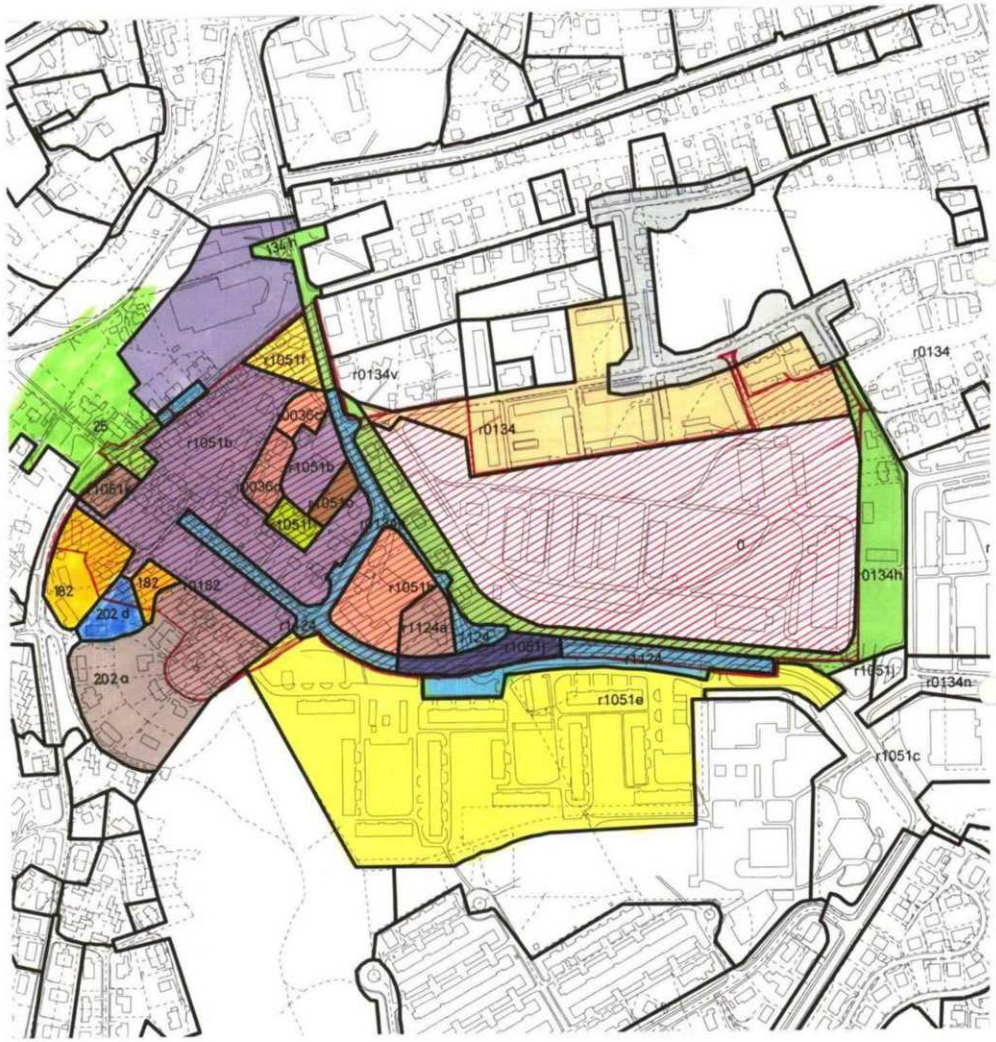
651

Reguleringsplan med bestemmelser for Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg

R 651

Asplan Viak

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

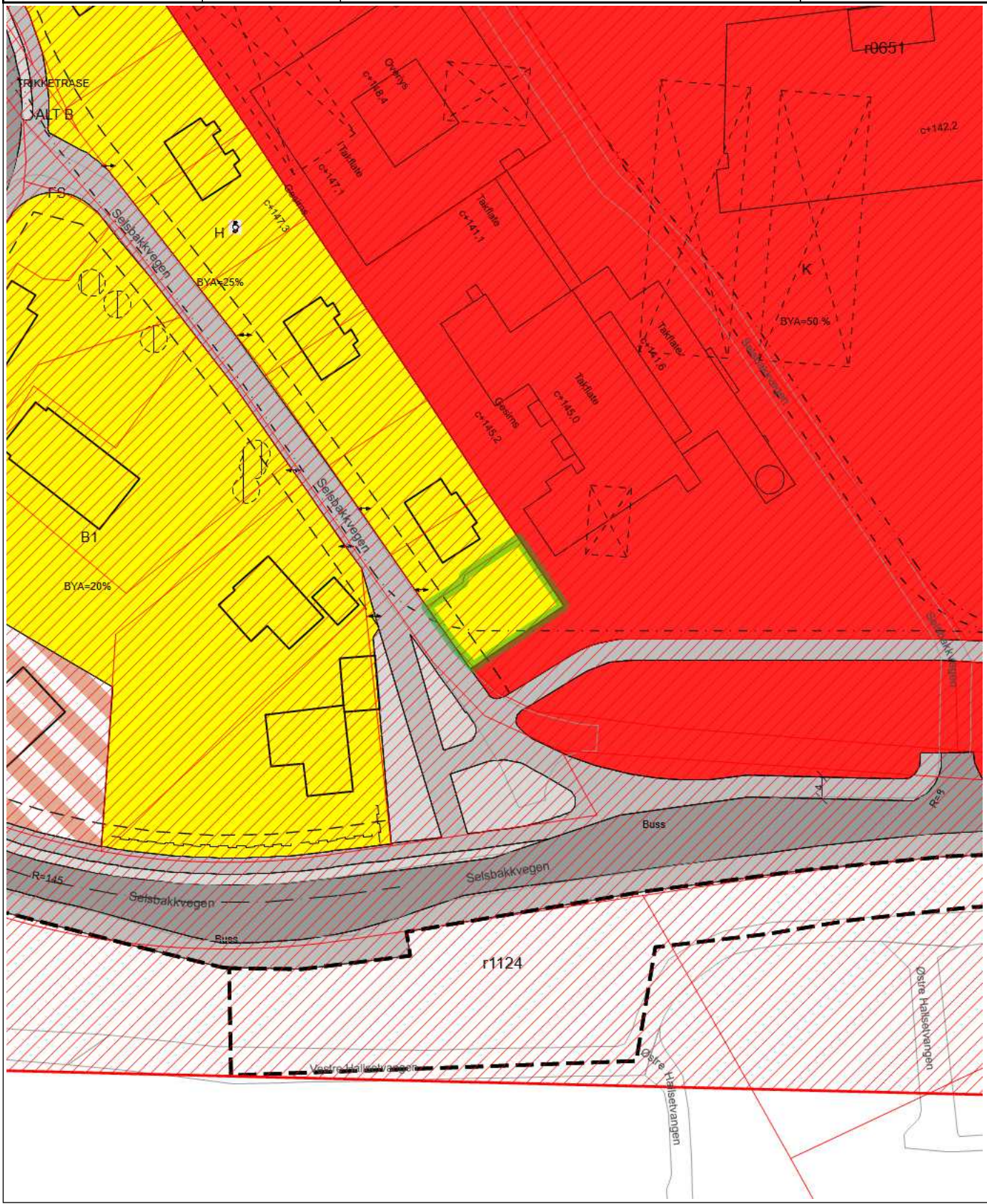
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 36c	br. 13.01.70 Regulering av felles avkjørsel for Selsbakk nordre og Selsbakkvegen 3.
R 36d	br. 06.10.71 Fradeling av to boligtomter av Selsbakk nordre.
R 134	stf. 04.09.54 Reguleringsplan for Halset Nordre.
R 134h	br. 25.08.67 Regulering av sporveislinje i Selsbakkvegen.
R 134l	br. 09.09.75 Endring av regulering av Alette Beyersv., Nordre Hallsetv. Andreassens veg og Skjermvegen.
R 25	stf. 26.09.80 Reg.plan for søndre del av Byåsen.
R 182	stf. 11.01.57 Reg.plan for Ferstad Nedre, Solbakken, Dalaune osv.
R 202a	stf. 16.03.62 Reg.plan for deler av Selsbakk Nordre, Granmoen,odv.
R 202d	br. 22.09.64 Bortregulering av en del av tidligere adkomst til Kystadheim.
R 1051b	stf. 14.04.67 Deler av eiendommene Søndre Halset og Selsbakk Søndre.
R 1051e	br. 05.11.68 Endret plassering av de 5 østligste boligblokker på Halset Søndre.
R 1051f	br. 09.07.68 Reguleringsplan for 3tomter i Vognhallvegen.
R 1051j	br. 12.10.71 Regulering av busslommer i Arnt Smistadsveg.
R 1051k	br. 02.07.85 Reguleringsplan for eiendommen Arnt Smistadsv. 11.
R 1051L	dv. 15.08.86 Fradeling av to tomter av Selsbakk Nordre 102/10.
R 1051o	dv. 24.04.93 Selsbakk Nordre, Selsbakkv. 5, fradeling av to boligtomter.
R 1124	stf. 19.04.69 Endret reg.plan for et område av Selsbakk Nordre m.m.
R 1124a	br. 15.01.80 Reguleringsendring for boligtomter av Selsbakk Nordre.
O	Uregulert område.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 494	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 16C 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Regulert kjørefelt


Regulert støyskjerm


Måle- og avstandslinje


Bevaring av landskap og vegetasjon


Bolig


Offentlig bebyggelse


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Annet kombinert formål

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:
Selsbakkvegen 16 C, 7023 Trondheim
Gnr. 100, Bnr. 494, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260210

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 940 01 660

E-post: hans.christian.espenes@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.
