PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SOLEMSVEGEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Plantegninger

Byggetegninger

Informasjon ulovlighetsoppfølging

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Elkontroll

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Solemsvegen 17
7024 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1965
BRA: 154 m^2
BRA-i: 154 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	6	20	3	0

Espen Sivertsen
Takst-Forum Trøndelag AS
espen@tft.no
99244251
Solemsvegen 17
7024 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36030

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert et blind areal som fungerer som et krypareal. Det er adkomst via vindu på toalettrom og bad i sokkel, på grunn av begrenset størrelse til vinduer og selve areal ble inspeksjon kun utført fra vinduer og det det ble ikke foretatt inspeksjon eller fuktsøk i arealet.

Ven inspeksjon fra nevnte vinduer i areal registreres det råte i bunnsvill og synlige tegn til treskede insekter. Ytterste del av grunnmur er oppført på berg og det registreres overflatevann i fundament til areal. Omfanget rundt påviste forhold ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst. Med bakgrunn i dette må det utføres ytterligere undersøkelser for kartlegging av omfang og behov for tiltak, uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at utbedringer/ tiltak må påregnes.

TG3 er satt med bakgrunn i påvist råteskader og behov for tiltak samt ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Skaden må utbedres og ytterligere undersøkelser for kartlegging av omfang anbefales, tiltak må vurderes deretter. Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av skaden, monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

Med bakgrunn i usikkert omfang er utbedringskostnader usikkert og kan ikke kartlegges før nærmere undersøkelser er utført. Utbedringskostnader må derfor anses som ca konstnader.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering

Det registreres fuktskader i laminatgulg i tilstøtende gang mot bad. Påviste fuktskader laminat skyldes sannsynlig tidligere lekkasje fra bad ut til gang. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på hele gulvet til bad og det er ikke etablert tettesjikt i overgang terskel. Med bakgrunn i dette er det risiko for at lekkasjevann ledes ut til gang.

Det registreres bom/ løse gulvflis og det gjøres oppmerksom på at badet har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker rest levetid.

Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst på befaringsdagen og ytterligere undersøkelser for kartlegging av tilstand av sluk anbefales.

Som nevnt under punkt «Rom under terreng» ble det registrert fuktverdier i utlektet vegg ved trapp. Med bakgrunn i påviste forhold mot terreng kan det ikke utelukkes fuktverdier/skade i bakenforliggende konstruksjon til bad.

Med bakgrunn i ovennevnte vil en oppgradering være påregnelig.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med en oppgradering av badet anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for kartlegging av omfang og behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Uthus

Oppsummering

Bygget er nærme kollaps og bygget er følgelig slitt. Riving av bygningsmasser anbefales for å hindre kollaps.

Anbefalte tiltak

Riving av bygget må påregnes.

Estimerte utbedringskostnader gjelder riving av bygg og ikke oppsetting av nytt bygg.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres at store deler av fuktsikring mangler topplist/ klemlist som er ment å hindre overflatevann blir ført bak fuktsikring mot grunnmur. Videre er det åpen nedløp og fall mot boligen på bakside.

Det registreres fuktindikasjoner i grunnmur, oveflatevann i fundament i blindareal. Dette er tegn til fuktvandring fra grunn og symptom til redusert funksjon på drenering/ fuktsikring.

Videre gjøres det oppmerksom på at eldre drenering/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales etablert tilstrekkelig drensledning, fuktsikring og bortledning av takvann fra nedløp og tilstrekkelig fall på terreng.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Mot bakside er det etablert dobbel grunnmur hvor ytterste del mot terreng er støpt og innerste grunnmur mot boligdel er av lettbetongstein.

Deler av grunnmur er skult under bakkenivå, tildekket av grunnmursplast og det var ikke adkomst i blindareal. Med bakgrunn i dette er ikke hele grunnmur tilstrekkelig kontrollert og for kartlegging av tilstand til hele grunnmur må det utføres ytterligere undersøkelser. Besiktigelse ble begrenset til synlig/ tilgjengelige grunnmursflater innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres en vertikal sprekk i grunnmur ved bakside av boligen.

TG2 er satt på påvist sprekk i grunnmur og behov for ytterligere undersøkelser av grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Ytterligere undersøkelser av grunnmur uten adkomst anbefales for kartlegging av tilstand.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved hulltaking under trapp registreres det fuktverdier opp mot skade oppstandelse. Påviste forhold kan blant annet skyldes kapillært opptrekk fra grunn samt redusert funksjon på drenering/fuktsikring. Med bakgrunn i påviste forhold anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for kartlegging av tilstrekkelig omfang. Skader i skjulte konstruksjoner kan ikke utelukkes. Eventuelle ytterligere tiltak må vurderes etter at ytterligere undersøkelser er utført.

Selger opplyser om tidvis fukt i kjellerbod ved entrè. Selger har som følger av dette revet innervegger i arealet. Det registreres forhøyede fuktindikasjoner og saltutslag i fritt eksponerte overflater i dette arealet. Ved bod med adkomst bad registreres avskalling/ saltutslag og fuktindikasjoner i gulv samt vegger. Påviste forhold kan skyldes tidvis fukt vandring gjennom grunnmur som følger av redusert funksjon på drenering og kapillært opptrekk grunn.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Med bakgrunn i alder og registrerte forhold kan det likevel ikke utelukkes redusert funksjon på drenering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at innervegger mot grunnmur rives for inspeksjon og at arealer mot grunn forblir fritt eksponert slik at påregnelig fuktinnsig ikke blir sperret inne konstruksjon med fare for sopp å råte oppstandelse.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Utvendig trapp til terrasse er ikke innfestet og mangler tilstrekkelig rekkverk. Med bakgrunn i dette vil tiltak rundt utvendig trapp være påregnelig. Utover dette ble ingen vesentlige skader eller avvik registrert på selve terrasse.

TG2 er satt med bakgrunn i opplyste forhold rundt utvendig trapp.

Anbefalte tiltak

Tiltak rundt utvendig trapp må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer fra 1985

Oppsummering

Det registreres at vrider til vindu på kjellerstue er hard. Utover dette ble ingen synlige tegn til skader registrert.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Som er forebyggende tilak og i påvente av utskiftninger anbefales jevnlig tilsyn samt vedlikehold av eldre vindu.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er etablert luftespalter og selger opplyser at det ble etablert diffusonsåpent undertak.

Det registreres enkelte fuktmerker i undertak ved pipe. Det ble ikke registrert fuktverdier i området med fuktmerker og forhold kan blant annet skyldes tidvis inndriv fra før taktekking/beslag ble skiftet samt tidvis kondensering. Selger har etterisolert loft og opplyser at det ikke er etablert dampsperre i himling mot kaldloft. Med bakgrunn i manglende dampsperre kan tidvis kondensering på loft være påregnelig.

På grunn av stedvis manglende gulv på loft ble ikke hele loftsareal tilstrekkelig kontrollert og ytterligere undersøkelser anbefales.

Det registreres avføring etter mus på loft, selger opplyser om tidvis tegn til mus ved vinterhalvår før det ble etablert musesperre bak utvendige fasader. Selger opplyser at det ikke har vært tegn til mus i boligen i senere tid.

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales etablert åte stasjoner på loft for kartlegging av evnetuell muse aktivitet, videre anbefales jevnlig tilsyn med tanke på eventuell kondensering og ytterligere undersøkelser av areal uten gulv anbefales for kartlegging av tilstrekkelig tilstand.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevheter på ca 15mm ved soverom i 1.etasje og ved stue i sokkel

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke synlige tegn til behov for umiddelbare tiltak i 1.etasje men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Med bakgrunn i påvist fuktskade og fuktinnhold i sokkel anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på en side i sokkel. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Selger opplyser at det foreligger anmerkning fra feiervesen på dette.

Det regisseres skade i murt hylle ved peis i sokkel og noe riss i pipe ved stue i sokkel.

Anbefalte tiltak

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

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres at benkeplate er følgelig slitt og tiltak er påregnelig.

TG2 er satt på benkeplate med bakgrunn i slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak rundt benkeplate må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Toalettrom

Oppsummering

Det registrerer stedvis bom i flis. Videre gjøre deg oppmerksom på at toalettrom ikke har ventilering.

TG2 er satt med bakgrunn i manglende ventilering og bom i flis.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det er til opplysning etablert provisorisk oppstøtting av trapp.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet til trappen anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Ytterligere undersøkelser for kartlegging av lufting av kloakk anbefales likevel.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med oppgradering av bad i sokkel anbefales utskifting av avløpsrør og ytterligere undersøkelser med tanke på lufting av kloakk og stake muligheter anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er etablert på bad i sokkel og fungerte som tiltenkt.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

i forbindelse med oppgradering av toalettrom og bad i sokkel anbefales utskifting av vannrør. Det gjøres oppmerksom på at stoppekran er av eldre dato og med tanke på fare for lekkasjer anbefales utskifting av stoppekran.

Varmesentral: Varmepumpe sokkel

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Utskifting av varmepumpe som følger av alder må påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Ved en nivellering måles det fall til dusjkabinett. Det er ikke etablert oppbrett på membran under terskel og høydeforskjell på sluk og topp membran er begrenset. Med bakgrunn i dette vil det være risiko for at eventuelt lekka sjevann ledes ut til tørt sted.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte.

Anbefalte tiltak overflater

Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Tidligere tilstandsrapport opplyser om manglende silikon i skjøter til baderomsplater.

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ytterligere undersøkelser av sluk anbefales for kartlegging av tilstand. Videre anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Det registreres noe rust i takplater til tilbygget tak. Utover dette ble det ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser.

Bygningsdeler til garasje har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold og jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens plan avviker opp mot godkjente bygnings tegninger da det er etablert bad på deler av bod samt beskrevet berg i sokkel. Dagens plan i 1.etasje avviker da tilbygget rom benevnt som soverom (6,5m²) mot gavlvegg ikke er beskrevet.

Videre er det flere endringer av rombenevnelser i 1.etasje. Dette gjelder hovedsakelig:
Etablert soverom på kjøkken.
Kjøkken på deler av stue.
Fjernet soverom ved stue og fjernet enkelte innervegger i arealet.
Etablert bad på beskrevet soverom.
Endret trappetype slik at opprinnelig plassering på bad er endret.

Det foreligger ikke noen tegninger eller godkjenning på terrasse.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.9.2025	**13.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Sindre Øwre Haugan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Espen Sivertsen**
Telefon: **99244251**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Epost: **espen@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Solemsvegen 17, 7024 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**109**	Bruksnr:	**71**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1965** - Webmatrikkel
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:
Enebolig oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur i bakkant av boligen er dobbel. Ytterste del mot terreng er støpt og øvrige deler av grunnmur består av lettbetongstein. Utvendige fasader er kledd med stående panel, etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med 2- lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024/ 2025	Selger opplyser at utvendig fasader ble skiftet i perioden 2024/ 2025. Det opplyses at vegger ble etterisolert utvendig med 50mm.	Nei
2023	Taktekking ble skiftet i 2023. Selger opplyser at det ble etablert diffusjonsåpent undertak.	Nei
2024/ 2025	Alle vinduer foruten et vindu i sokkel ble skiftet i perioden 2024/ 2025.	Nei
2016	Tidligere prospekt opplyser at terrasse var av nyere dato i 2016, eksakt alder er ukjent.	Nei
2023	Selger opplyser at vedovn på stue ble skiftet i 2023.	Nei
	Tidligere prospekt opplyser at kjøkkeninnredningen er fra 2010, med oppgraderinger utført i 2017.	Nei
2016	Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2016. Det opplyses at dusjkabinett ble skiftet i 2025.	Nei
	Selger opplyser at det ble skiftet kran til vaskemaskin i 2017, utover dette er bad i sokkel av eldre/ ukjent alder.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	154	154	0	0	18
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	**188**	**154**	**34**	**0**	**18**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkel	71	71	0	0	0
1. etasje	83	83	0	0	18
Totalt m²	**154**	**154**	**0**	**0**	**18**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkel	71	59	12	Entre, gang, soverom, stue, bad, toalett.	2 boder.
1. etasje	83	83	0	Stue, kjøkken, bad, 3 soverom.	
Totalt m²	**154**	**142**	**12**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

Garasje er 34m² og benevnt som BRA-e. Med tanke på beskaffenhet til uthus er bygget ikke opplyst i areal oppsett, bygget har et areal på ca 20m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det registreres at store deler av fuktsikring mangler topplist/ klemlist som er ment å hindre overflatevann blir ført bak fuktsikring mot grunnmur. Videre er det åpen nedløp og fall mot boligen på bakside.

Det registreres fuktindikasjoner i grunnmur, oveflatevann i fundament i blindareal. Dette er tegn til fuktvandring fra grunn og symptom til redusert funksjon på drenering/ fuktsikring.

Videre gjøres det oppmerksom på at eldre drenering/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales etablert tilstrekkelig drensledning, fuktsikring og bortledning av takvann fra nedløp og tilstrekkelig fall på terreng.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Mot bakside er det etablert dobbel grunnmur hvor ytterste del mot terreng er støpt og innerste grunnmur mot boligdel er av lettbetongstein.

Deler av grunnmur er skult under bakkenivå, tildekket av grunnmursplast og det var ikke adkomst i blindareal. Med bakgrunn i dette er ikke hele grunnmur tilstrekkelig kontrollert og for kartlegging av tilstand til hele grunnmur må det utføres ytterligere undersøkelser. Besiktigelse ble begrenset til synlig/ tilgjengelige grunnmursflater innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres en vertikal sprekk i grunnmur ved bakside av boligen.

TG2 er satt på påvist sprekk i grunnmur og behov for ytterligere undersøkelser av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Ytterligere undersøkelser av grunnmur uten adkomst anbefales for kartlegging av tilstand.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller **TG-3**

Det er etablert et blind areal som fungerer som et krypareal. Det er adkomst via vindu på toalettrom og bad i sokkel, på grunn av begrenset størrelse til vinduer og selve areal ble inspeksjon kun utført fra vinduer og det det ble ikke foretatt inspeksjon eller fuktsøk i arealet.

Ven inspeksjon fra nevnte vinduer i areal registreres det råte i bunnsvill og synlige tegn til treskede insekter. Ytterste del av grunnmur er oppført på berg og det registreres overflatevann i fundament til areal. Omfanget rundt påviste forhold ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst. Med bakgrunn i dette må det utføres ytterligere undersøkelser for kartlegging av omfang og behov for tiltak, uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på at utbedringer/ tiltak må påregnes.

TG3 er satt med bakgrunn i påvist råteskader og behov for tiltak samt ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skaden må utbedres og ytterligere undersøkelser for kartlegging av omfang anbefales, tiltak må vurderes deretter. Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av skaden, monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

Med bakgrunn i usikkert omfang er utbedringskostnader usikkert og kan ikke kartlegges før nærmere undersøkelser er utført. Utbedringskostnader må derfor anses som ca konstnader.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

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

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Ved hulltaking under trapp registreres det fuktverdier opp mot skade oppstandelse. Påviste forhold kan blant annet skyldes kapillært opptrekk fra grunn samt redusert funksjon på drenering/fuktsikring. Med bakgrunn i påviste forhold anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for kartlegging av tilstrekkelig omfang. Skader i skjulte konstruksjoner kan ikke utelukkes. Eventuelle ytterligere tiltak må vurderes etter at ytterligere undersøkelser er utført.

Selger opplyser om tidvis fukt i kjellerbod ved entrè. Selger har som følger av dette revet innervegger i arealet. Det registreres forhøyede fuktindikasjoner og saltutslag i fritt eksponerte overflater i dette arealet. Ved bod med adkomst bad registreres avskalling/ saltutslag og fuktindikasjoner i gulv samt vegger. Påviste forhold kan skyldes tidvis fukt vandring gjennom grunnmur som følger av redusert funksjon på drenering og kapillært opptrekk grunn.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Med bakgrunn i alder og registrerte forhold kan det likevel ikke utelukkes redusert funksjon på drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at innervegger mot grunnmur rives for inspeksjon og at arealer mot grunn forblir fritt eksponert slik at påregnelig fuktinnsig ikke blir sperret inne konstruksjon med fare for sopp å råte oppstandelse.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Utvendig trapp til terrasse er ikke innfestet og mangler tilstrekkelig rekkverk. Med bakgrunn i dette vil tiltak rundt utvendig trapp være påregnelig. Utover dette ble ingen vesentlige skader eller avvik registrert på selve terrasse.

TG2 er satt med bakgrunn i opplyste forhold rundt utvendig trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak rundt utvendig trapp må påregnes.

6.6 Vinduer og dører: Vinduer (skiftet 2024/2025)

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-0**

Ingen avvik eller skader ble registrert.

6.7 Vinduer og dører: Skyvedør

Beskrivelse

Skyvdør på stue har 2- lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Skyvedør på stue er skiftet i senere tid, døren er ikke datostemplet og alder er ukjent.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Ingen avvik eller skader ble registrert.

6.8 Vinduer og dører: Vinduer fra 1985

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er et etablert 3 stk vinduer i sokkel fra 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres at vrider til vindu på kjellerstue er hard. Utover dette ble ingen synlige tegn til skader registrert.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som er forebyggende tilak og i påvente av utskiftninger anbefales jevnlig tilsyn samt vedlikehold av eldre vindu.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig kledning er fra perioden 2024/ 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-0
Ingen avvik eller skader ble registrert på befaringsdagen.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Det er etablert luftespalter og selger opplyser at det ble etablert diffusonsåpent undertak.

Det registreres enkelte fuktmerker i undertak ved pipe. Det ble ikke registrert fuktverdier i området med fuktmerker og forhold kan blant annet skyldes tidvis inndriv fra før taktekking/beslag ble skiftet samt tidvis kondensering. Selger har etterisolert loft og opplyser at det ikke er etablert dampsperre i himling mot kaldloft. Med bakgrunn i manglende dampsperre kan tidvis kondensering på loft være påregnelig.

På grunn av stedvis manglende gulv på loft ble ikke hele loftsareal tilstrekkelig kontrollert og ytterligere undersøkelser anbefales.

Det registreres avføring etter mus på loft, selger opplyser om tidvis tegn til mus ved vinterhalvår før det ble etablert musesperre bak utvendige fasader. Selger opplyser at det ikke har vært tegn til mus i boligen i senere tid.

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales etablert åte stasjoner på loft for kartlegging av evnetuell muse aktivitet, videre anbefales jevnlig tilsyn med tanke på eventuell kondensering og ytterligere undersøkelser av areal uten gulv anbefales for kartlegging av tilstrekkelig tilstand.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner og nedløp ble skiftet i forbindelse med ny taktekking.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-0

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Ingen tegn til svikt ble registrert på synlige overflater.

6.13 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Selger opplyser at taktekking ble skiftet i 2023.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-0**

Ingen avvik eller skader ble registrert på befaringsdagen.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-0

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Med bakgrunn i geografisk området anbefales det likevel ettermontering av snøfangere foran inngangsparti.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det registreres skjevheter på ca 15mm ved soverom i 1.etasje og ved stue i sokkel

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke synlige tegn til behov for umiddelbare tiltak i 1.etasje men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Med bakgrunn i påvist fuktskade og fuktinnhold i sokkel anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

Pipa er innkledd på en side i sokkel. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Selger opplyser at det foreligger anmerkning fra feiervesen på dette.

Det regisseres skade i murt hylle ved peis i sokkel og noe riss i pipe ved stue i sokkel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det registreres at benkeplate er følgelig slitt og tiltak er påregnelig.

TG2 er satt på benkeplate med bakgrunn i slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak rundt benkeplate må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

6.18 Lovlighet

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

Dagens plan avviker opp mot godkjente bygnings tegninger da det er etablert bad på deler av bod samt beskrevet berg i sokkel. Dagens plan i 1.etasje avviker da tilbygget rom benevnt som soverom (6,5m²) mot gavlvegg ikke er beskrevet.

Videre er det flere endringer av rombenevnelser i 1.etasje. Dette gjelder hovedsakelig:
Etablert soverom på kjøkken.
Kjøkken på deler av stue.
Fjernet soverom ved stue og fjernet enkelte innervegger i arealet.
Etablert bad på beskrevet soverom.
Endret trappetype slik at opprinnelig plassering på bad er endret.

Det foreligger ikke noen tegninger eller godkjenning på terrasse.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det registrerer stedvis bom i flis. Videre gjøre deg oppmerksom på at toalettrom ikke har ventilering.

TG2 er satt med bakgrunn i manglende ventilering og bom i flis.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-2**
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Det er til opplysning etablert provisorisk oppstøtting av trapp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak for å bedre personsikkerhet til trappen anbefales.

6.21 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Ytterligere undersøkelser for kartlegging av lufting av kloakk anbefales likevel.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med oppgradering av bad i sokkel anbefales utskifting av avløpsrør og ytterligere undersøkelser med tanke på lufting av kloakk og stake muligheter anbefales.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utskiftninger etter byggeråret. Alder på opplegg i boligen er av ukjent alder.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er etablert på bad i sokkel og fungerte som tiltenkt.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

i forbindelse med oppgradering av toalettrom og bad i sokkel anbefales utskifting av vannrør. Det gjøres oppmerksom på at stoppekran er av eldre dato og med tanke på fare for lekkasjer anbefales utskifting av stoppekran.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk TG-1

Deler av anlegget mangler samsvarserklæring.

Det er gjennomført en elkontroll datert 09.10. 2025 uten avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

El- rapport har huket av OK på alle sjekkpunkt i rapporten, men det er kommentert følgende i el-rapporten:
1. Trapp. Stikkontakt ikke tilkoblet. 2. Sokkel. Bad. Lysarmatur var ikke tilkoblet. 3. Sokkel. Under trapp. V.v.bereder må kobler som
fast lilkoblet. 4. Sokkel. Stikkontak hadde jordet og ujordet sammen. 5. Hele anlegget manglet slokkeutstyr. 6. Uthus. Tak. Tak. Lysarmatur
var provisorisk montert. 7. Garasje manglet jordforbindelse.

6.24 Varmesentral: Varmepumpe 1. etasje

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er etablert/ skiftet etter byggeåret, alder er ukjent.

Når var siste service på anlegget?

Tidligere prospekt opplyser om service sist i 2020.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral TG-1

Varmepumpe fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

6.25 Varmesentral: Varmepumpe sokkel

Type anlegg	Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe er av eldre dato, alder er ukjent.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av varmepumpe som følger av alder må påregnes.

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Under trapp

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.28 Våtrom: Bad 1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Ved en nivellering måles det fall til dusjkabinett. Det er ikke etablert oppbrett på membran under terskel og høydeforskjell på sluk og topp membran er begrenset. Med bakgrunn i dette vil det være risiko for at eventuelt lekka sjevann ledes ut til tørt sted.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte.

Anbefalte tiltak overflater

Som et forebyggende tiltak anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

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

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

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Tidligere tilstandsrapport opplyser om manglende silikon i skjøter til baderomsplater.

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ytterligere undersøkelser av sluk anbefales for kartlegging av tilstand. Videre anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som et forebyggende tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med servant, dusjkabinett og vegghengt toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Mekanisk avtrekk fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det ble foretatt hulltaking fra stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert delvis som egeninnsats av tidligere eier og det foreligger derfor ikke dokumentasjon på badet.

6.29 Våtrom: Bad sokkel

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom	TG-3

Det registreres fuktskader i laminatgulg i tilstøtende gang mot bad. Påviste fuktskader laminat skyldes sannsynlig tidligere lekkasje fra bad ut til gang. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på hele gulvet til bad og det er ikke etablert tettesjikt i overgang terskel. Med bakgrunn i dette er det risiko for at lekkasjevann ledes ut til gang.

Det registreres bom/ løse gulvflis og det gjøres oppmerksom på at badet har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker rest levetid.

Sluk under dusjkabinett ble ikke kontrollert på grunn av manglende adkomst på befaringsdagen og ytterligere undersøkelser for kartlegging av tilstand av sluk anbefales.

Som nevnt under punkt «Rom under terreng» ble det registrert fuktverdier i utlektet vegg ved trapp. Med bakgrunn i påviste forhold mot terreng kan det ikke utelukkes fuktverdier/skade i bakenforliggende konstruksjon til bad.

Med bakgrunn i ovennevnte vil en oppgradering være påregnelig.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med en oppgradering av badet anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for kartlegging av omfang og behov for tiltak.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.30 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Det er etablert et eldre uthus av ukjent alder.

Oppsummering av øvrig	TG-3
Bygget er nærme kollaps og bygget er følgelig slitt. Riving av bygningsmasser anbefales for å hindre kollaps.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riving av bygget må påregnes.

Estimerte utbedringskostnader gjelder riving av bygg og ikke oppsetting av nytt bygg.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.31 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje er fra ca 1983.

Garasje oppført er oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metalplater.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det registreres noe rust i takplater til tilbygget tak. Utover dette ble det ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser. Bygningsdeler til garasje har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig vedlikehold og jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251130

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Grete Stallvik	Sindre Øwre Haugan

Gateadresse
Solemsvegen 17

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7024

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanens bank og forsikring

Polise/avtalenr.: 2372615

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251130

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i 2016 av tidligere eier. NTE har gjort elarbeid. Rørarbeid av Bademiljø Tung Rør AS. Nytt dusjkabinett montert av Trondheim Rørservice AS i 2025. Ny kran til vaskemaskin på vaskerom i 2017 av Comfort Stjørdal Rør.

Arbeid utført av: Bademiljø Tung rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egenarbeid tidligere eier. Støpt gulv, lagt membran og nye baderomsplater.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe fuktinnsig nede i hjørne i sokkel, første rom til venstre fra hovedinngang

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipe innkledd 1 side i gang 1.etg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Høydeforskjell gulv i 2. etasje. Rettet opp i 2023 på stue/kjøkken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelttilfeller av mus på vinteren, tettet flere steder i forbindelse med ny kledning i 2025. Tilfeller av maur på våren. Befaring fra Nokas skadedyrkontroll i 2017 og 2024. Begge ganger konkludert med at maur søker inn i bolig for å lete etter mat, ikke fast tilhold. Ikke observert maur på høst/vinter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt sikringsskap rundt 2015 av tidligere eier. Spotter i himling 2. etasje, elarbeid kjøkken av NTE elektro. Montert nye utelys og elbil-lader i 2023 og 2025 av Kvål el-installasjon. Stikkontakter på stue tatt av og satt tilbake på plass i forbindelse med nye vegger av faglært elektriker på dugnad.

Arbeid utført av: Kvål el-installasjon, NTE elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført kontroll i 2016, opplyst av tidligere eier.

Document reference: 114251130

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På vegg ved inngangsdør, montert av Kvål el-installasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet tak av faglært tømrer i 2023, egeninnsats. Ny pipehatt i 2024 montert av Dahle Blikk AS. Byttet kledning, vinduer og etterisolert yttervegger i 2024/2025 av faglært tømrer, egeninnsats.

Arbeid utført av: Dahle Blikk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave i 2016 og 2022.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251130

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251130

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Stallvik	5deff92e164de73a9b49d6cdc474272e4c34dbab	04.10.2025 21:21:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Øwre Haugan	74c694a1d298858ffb70ff02d932177bea9ce203	02.10.2025 22:47:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251130

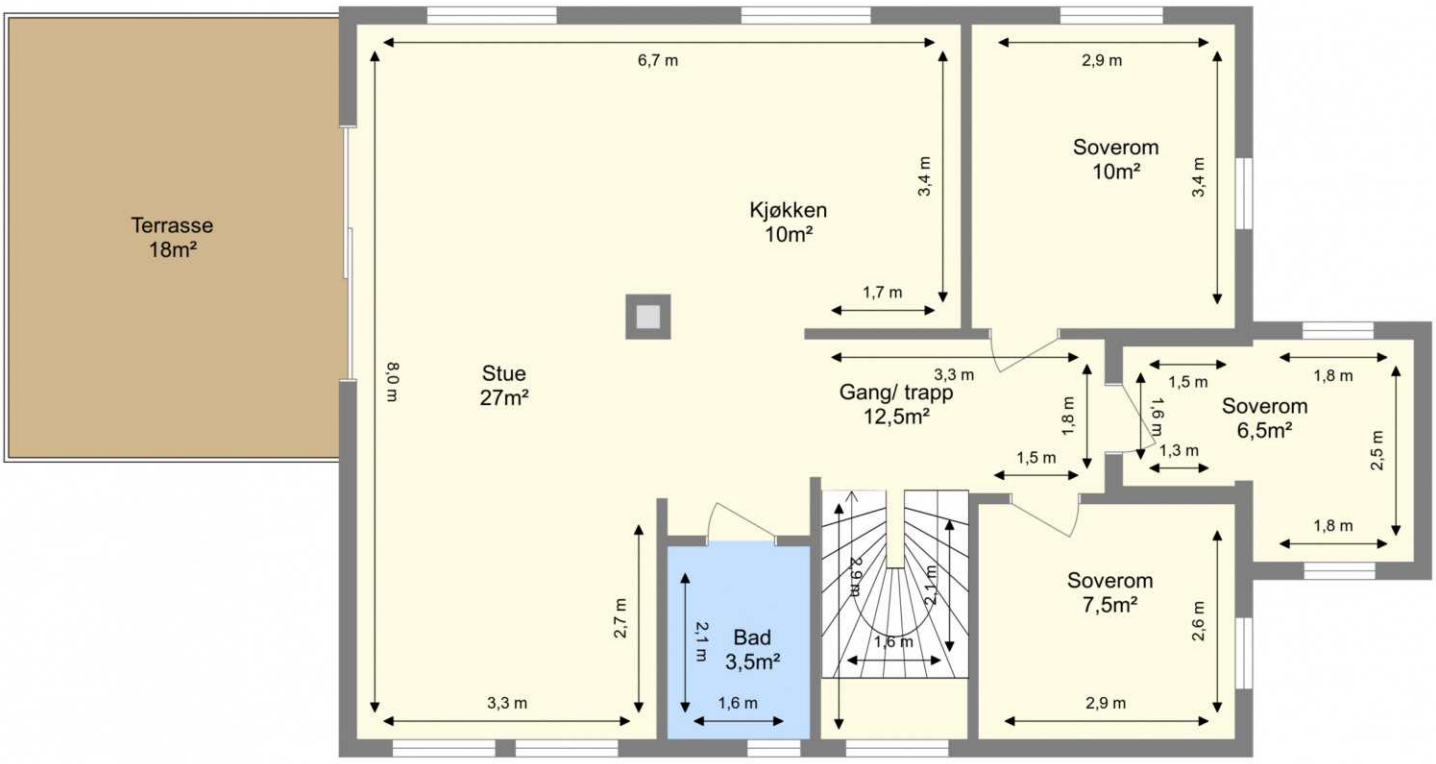
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Solemsvegen 17

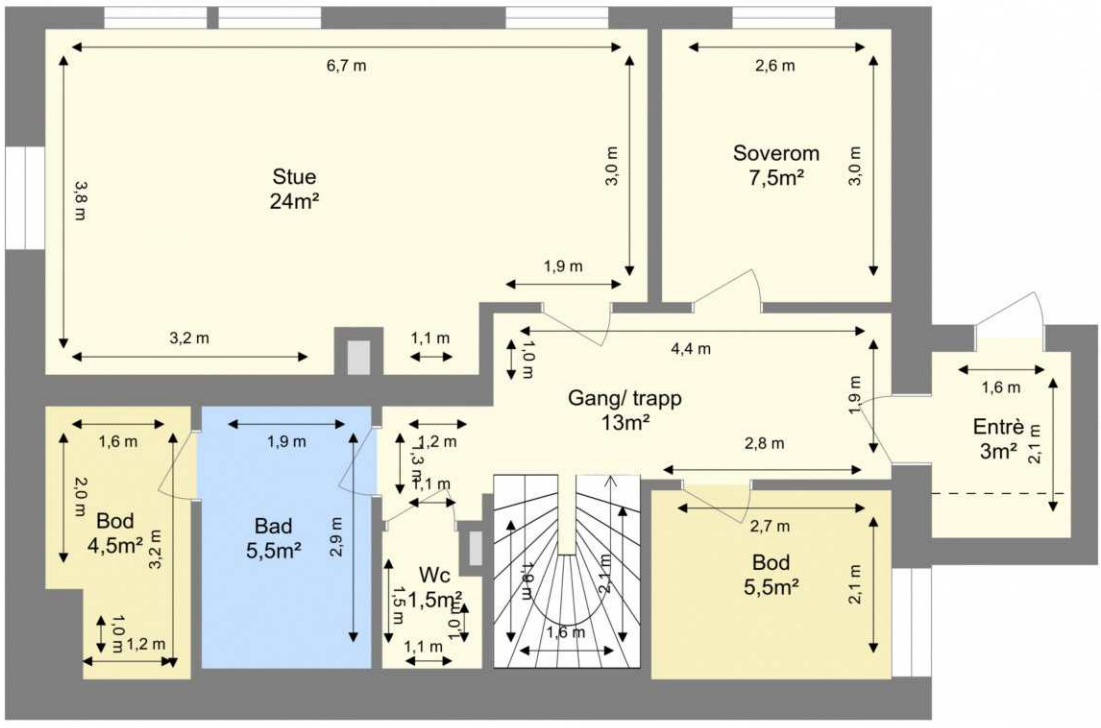
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Solemsvegen 17

Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 60 11

41

GG/bl

G.nr. 109	Br.nr. 71	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Solemsveien 17		den 10.9.85	Sak nr. B 264/85

Søknad om byggetillatelse mottatt 22.7.85 fra Cementstøberiet på vegne av Åshild Rabben på underbygning.

Bestående hus er i en etajse med uinnredet loft, bebygd areal 83 m2.

Terrenget på tomta er skrånende og huset har høy grunnmur med høyde ca. 150 cm på nedsiden. Kjeller/sokkel er ikke utgravd idet huset står på søyler med grå Eternit som utfylling mellom søylene.

Det søkes om tillatelse til å heve huset ca. 75 cm. Etter oppjekking skal det graves ut for ny kjeller/sokkel med etasjehøyde 240 cm.

I kjeller skal innredes en mindre leilighet på stue, soverom, tekjøkken, dusj/w.c. og boder.
1. etasje blir uendret bortsett fra at det bygges ny trapp mellom kjeller og 1. etasje.

Eiendommen ligger ved Solemsveien og har direkte avkjørsel fra denne.

Den omfattes av reguleringsplanen for Lian-Kystadmarka stadfestet 18.2.85 og er regulert til boligformål.

Markering av bebyggelse som inngår i planen d.v.s. eksisterende bebyggelse viser maks. utnyttelsesgrad for bolig på eiendommen. Etter reguleringsbestemmelsenes § 3 kan det tillates mindre utvidelser av små boliger slik at de kan fungere tilfredsstillende som bolig.

Underbygningen av huset synes naturlig i forhold til tomta og gir ingen vesentlig endring for boligen i 1. etasje. Leiligheten vil imidlertid få vesentlig bedre gulvisolasjon.

Etablering av ny leilighet i sokkel er i strid med intensjonen i planen. Det samlede brutto boligareal for begge etasjene blir ca. 120 m2 som er under det areal som bygningsrådet har godkjent for eneboliger i planområdet.

Byggesakskontoret finner å ville tilrå at det dispenseres fra planen slik at det tillates etablert en mindre leilighet. Ytterligere dispensasjon fra plan for utvidelse av begge leilighetene bør derimot ikke godkjennes senere. Eventuell bedring av boligstandarden bør i det vesentlige skje innenfor det boligareal som nå etableres.

Forslag til vedtak.

Bygningsrådet dispenserer fra stadfestet plan med bestemmelser slik at det tillates oppført ny underbygning for kjeller/sokkel og at det bygges en ny leilighet i denne.
Ytterligere tilbygg/påbygg til huset kan ikke påregnes.

Det forutsettes at arbeidet utføres etter Byggeforskrift 85, bl.a. skal:

Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.

- samtlige våte rom ventileres forskriftsmessig
- pipe med ildsteder ha lovlige avstander fra treverk

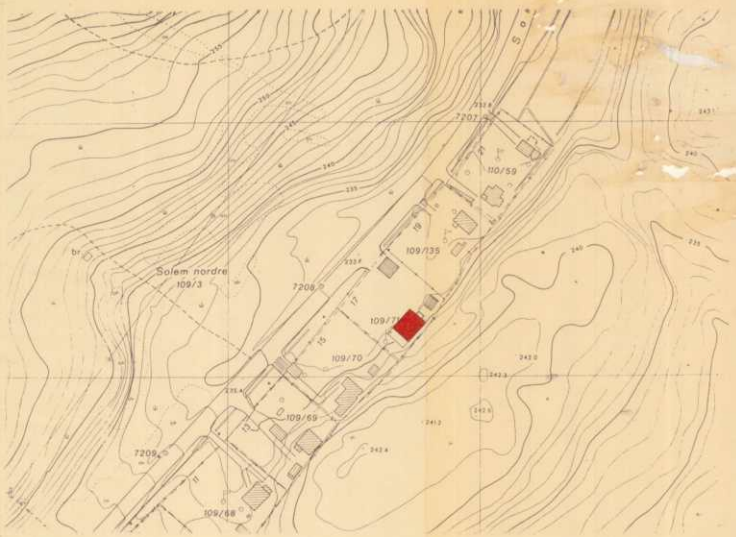
Det gjøres oppmerksom på at huset etter reguleringsbestemmelsene skal ha mettede mørke røde eller brune farger uten lyse kontrastmarkeringer.
Taket skal ha mørk ikkereflekterende taktekking.

Ansvarshavende skal innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

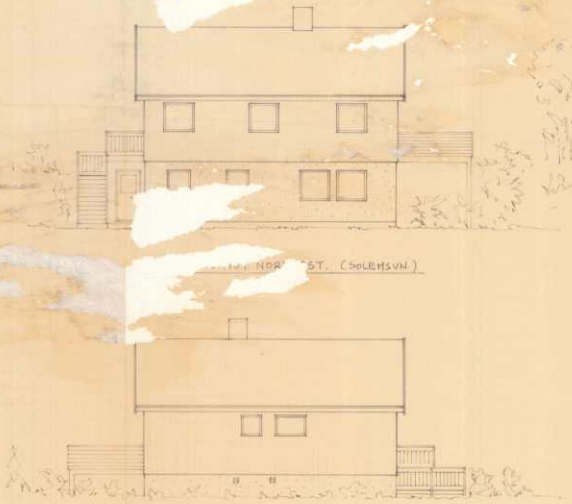
Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.

INNSTILLINGEN VEDTATT

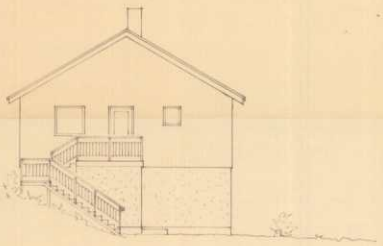
Se neste side om adgangen til eventuell klage på vedtaket.



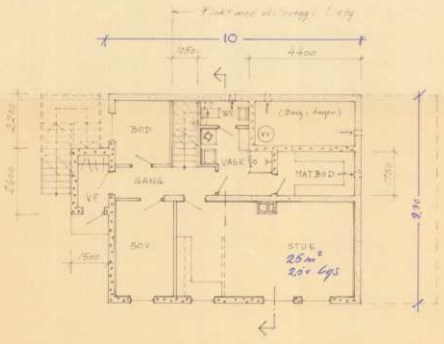
SITUASJONSPLAN SOLEMSVN. 17 M.FL. MÅL 1:1000



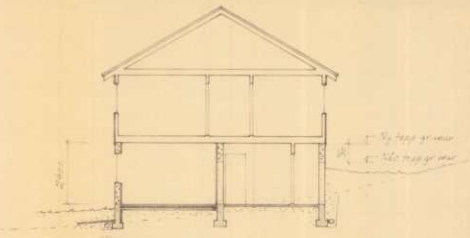
FASADE MOT SØRØST



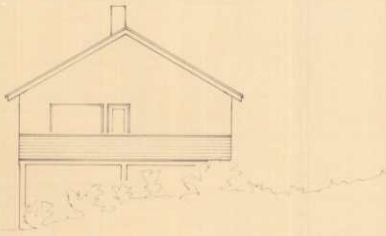
FASADE MOT NORDØST



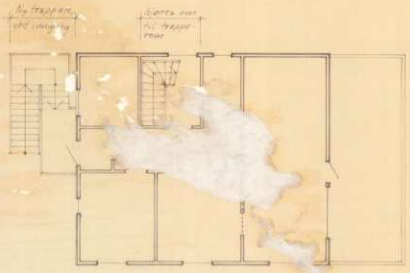
PLAN SOKKELETASJE (NY)



TVERRSNITT.



FASADE MOT SØRVEST



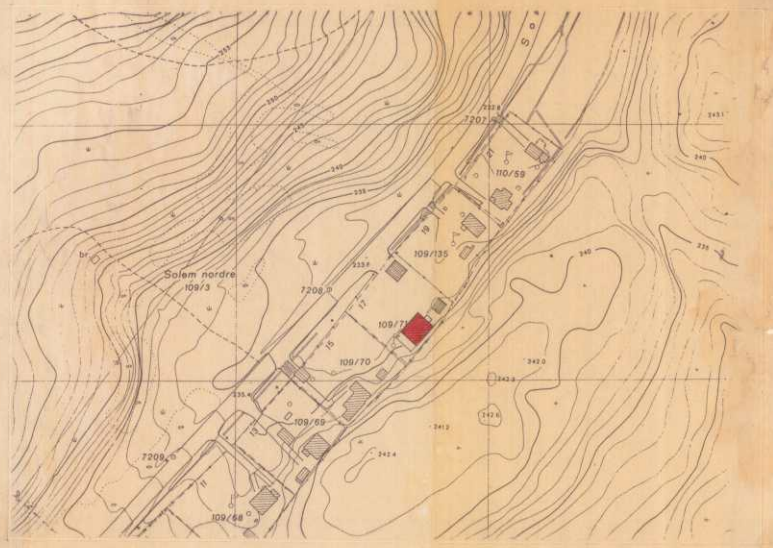
EKSISTERENDE PLAN 1 ETASJE
(UNNTATT NYTT TRAPPEROM/GANG)

MATERIALSYMBOLER:

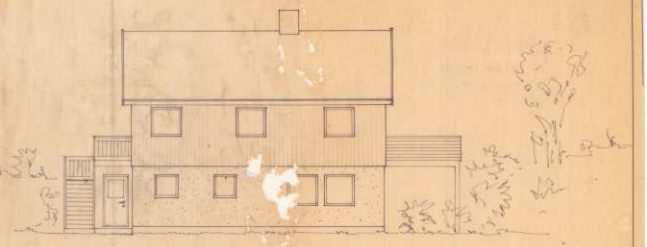
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
25 JULI 1985
SAK NR.

Rev.	Dato	Tegnet / Revidert	Vigslet
—	19/7-85		JHC

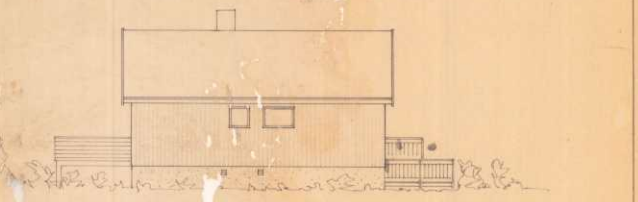
Oppdragsgiver: ÅSHILD RABBEN JOHANSEN
Prosjekt: SOLEMSVEIEN 17: OPPJEKKING / NY SOKKELETASJE
Tekst: SITUASJONSPLAN
ETASJEPLANER, SNITT, FASADER
NS 3420 kodet
Antall kopier sendt til
Anmerkninger:
Prosjekterende: CEMENTSTØBERIET
Målestokk: 1:1000, 1:100
Erst. for:
Erst. av:
CEMENTSTØBERIET
Skippergt. 12 E, Boks 508, 7001 Trondheim Telefon (07) 96 80 11
Prosj.nr.:
Tegn.nr.: 01
Rev.:



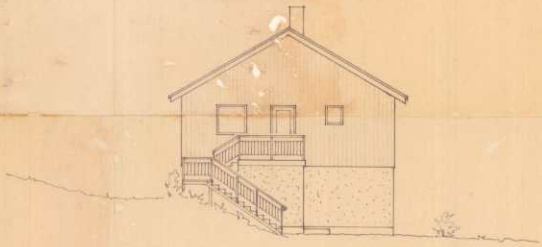
SITUASJONSPLAN SOLEMSVN. 17 M.FL. MÅL 1:1000



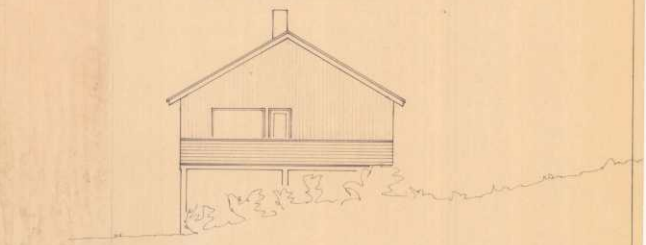
FASADE MOT NORDVEST. (SOLEMSVN.)



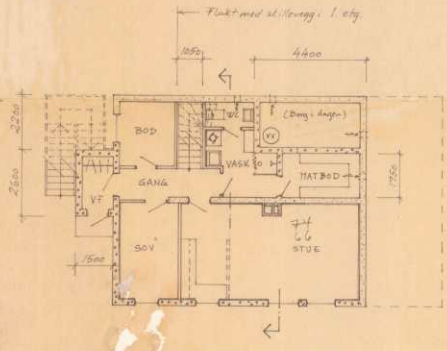
FASADE MOT SØRØST



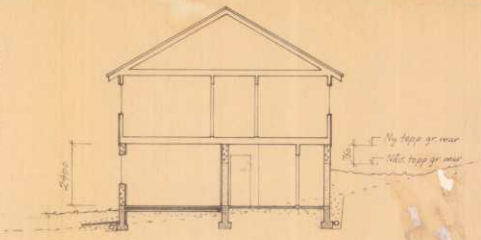
FASADE MOT NORDØST



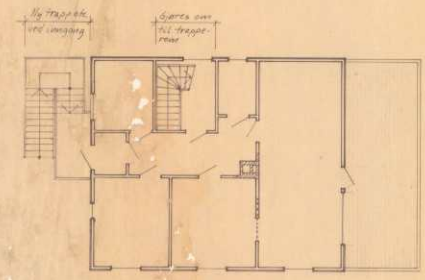
FASADE MOT SØRVEST



PLAN SOKKELETASJE (NY)



TVERRSNITT.



EKSISTERENDE PLAN 1. ETASJE
(UNNTATT NYTT TRAPPEROM/INNGANG)

MATERIALSYMBOLER:

- Nåv. gr. mur i betong fullstein
- Ny gr. mur i 250 mm Leca
- Betong (bunnplate, gr. mur, gulv)

10.10.85 00264
MOTTATT
BYGGESAKARKIVET
MOTTATT
30 AUG 1985
SAK NR.

Rev.	Dato	Tegnet / Revidert	Godkjent
—	13/9-85		
Oppdragsgiver:	ESHILD RABBEN JOHANSEN		
Prosjekt:	SOLEMSVEIEN 17: OPPJEKKING / NY SOKKELETASJE		
Tekst:	SITUASJONSPLAN ETASJEPLANER, SNITT, FASADER		NS 3420 koder
Antall kopier sendt til:			
Anmerkninger:	Prosjekterende: CEMENTSTØBERIET	Målestokk: 1:1000, 1:100	
	CEMENTSTØBERIET SAMAS GRUPPEN	Erst. for: Erst. av:	
	Skuppenv. 12 E, Boks 508, 7001 Trondheim Telefon (073) 96 80 11	Prosj.nr.:	Tegn.nr.: 01 Rev.:

J.nr. 640/64

Mottatt
12 JUN 1964
Bygn.råd. j.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på matr. nr. Solemsvegen 17.
Gnr 109 Bnr 71 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Bolighus

Sak nr. 640865 | Behandlet 12. AUG. 1964
BYGNINGSRÅD

Trondheim, den 23 mai 1964

Byggherre: Lars Johansen (egenhendig underskrift) Anmelder: Lars Johansen

Adresse: Adresse: Solemsvegen nr. 17

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst: § 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse 958,6 m²

Eldre bebyggelses areal hytte m² (skal rives)

Nye bygningers areal 80,0 m²

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Leire

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

2 rader 3" drensrør

kan ikke tilknyttes off. kloakk og vannverk

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

Mot Solemsvegen

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

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

Naboer varslet

Dept. forskrifter kap. 39. Tilfluktsrom.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges.)

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

Grenser mot Solemsvegen

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35—37.)

Ingen

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

Ingen

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

Ingen

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

Ingen

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

1 stk. utvendig trapp

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Ingen

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

Se situasjonskart

§§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 1, 2—4, 9—17 og 26.)

3/4" utvendig panel. 2 lag papp(1 lag med klemte skjøter) 4" x 4" stendere (amerikansk bindingsverk) innvendig 1 lag papp, panel eller plater.

§ 81. Isolasjon: 1o cm steinull, glassvatt i bjelkelag
(Se dept. forskrifter kap. 5 og 9, § 2.)

§ 87. Taktekning: Papp og stein
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: 9o cm bredde
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34, § 3, punkt 3.)

§§ 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 27—30.)

1 stk pipe, kjøkken og bad ventileres over tak

§§ 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:

2,45

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningsloven § 108.)

i kjeller

§ 109. Klosetter: 2 stk

§ 110. Oppbevaring av søppel: Trondheims regler for innredning av nedkastsjakter for søppel og tilhørende oppsamlingsrom.

§ 148. Innhegning:
(Trondheims vedtekt til § 23, 4. sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter: Ingen

Sendes Byplankontoret til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 15.6.64

Oddmund Solberg

TOR
15 JUNI 1964
J.nr. 1045/64

Jnr. 1045/64
PK/RH.

Ad. byggeanmeldelse for bolighus på Solemsvegen 17. Lars Johansen.

Saken sendes tilbake til bygningskontrollen.

Det foreligger ingen stadfestet reguleringsplan for området.

Hustype og husplasering kan godkjennes. Det må vises plass for garasje för byggetillatelse blir gitt.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR, den 26. juni 1964

Bjarne Nervik

Petter Kjærvik

J.nr. 640/64

Mottatt
12 JUN 1964
Bygn. råd. j.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på matr. nr. Solemsvegen nr 17.

Gnr 109 Bnr 71 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Bolighus

Sak nr. 640865 | Behandlet 12. AUG. 1964
BYGNINGSRÅD

Trondheim, den 23 mai 1964

Byggherre: Lars Johansen (egenhendig underskrift)

Anmelder: Lars Johansen

Adresse:

Adresse: Solemsvegen nr 17

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:
§ 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse 958,6 m²

Eldre bebyggelses areal hytte m² skal rives

Nye bygningers areal 80,0 m²

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Leire

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

2 rader 3" drensrør

kan ikke tilknyttes off. kloakk og vannverk

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

Mot Solemsvegen

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

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

Naboer varslet

Dept. forskrifter kap. 39. Tilfluktsrom.

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges.)

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

Grenser mot Solemsvegen

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35—37.)

Ingen

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

Ingen

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

Ingen

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

Ingen

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

1 stk utvendig trapp

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Ingen

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

Se situasjonskart

§§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 1, 2—4, 9—17 og 26.)

3/4" utvendig panel, 2 lag papp (1 lag med klemte skjøter) 4x4" stendere (amerikansk bindingsverk) invendig 1 lag papp, panel eller plater.

§ 81. Isolasjon: 10 cm steinull , glassvatt i bjelkelag
(Se dept. forskrifter kap. 5 og 9, § 2.)

§ 87. Taktekning: Papp og stein
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: 90 cm bredde
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34, § 3, punkt 3.)

§§ 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 27—30.)
1 stk pipe, kjøkken og bad ventileres over tak.

§§ 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:
2,45

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningsloven § 108.)
i kjeller

§ 109. Klosetter: 2 stk.

§ 110. Oppbevaring av søppel: Trondheims regler for innredning av nedkastsjakter for søppel og tilhørende oppsamlingsrom.

§ 148. Innhegning:
(Trondheims vedtekt til § 23, 4. sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter: Ingen

Mottatt helserådet
16/6.64

Sendes Helserådet til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 15.6.64

Oddmund Solberg

Til bygningskontrollen.

Ad.: Byggeanmeldelse og situasjonskart på 2 mannsbolig på Solemsvegen 17, byggherre: Lars Johansen.

Helserådet har i möte den 14.juli, fattet följende vedtak:

En finner å måtte fraråde at tomta bebygges för offentlig vann og kloakkledning er lagt fram.

Trondheim helseråd, 16. juli 1964.

A.Weidemann.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 640/64

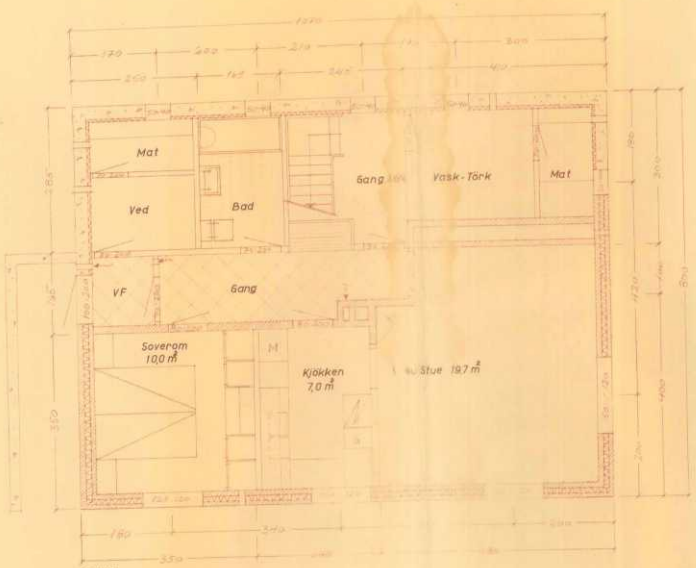
Br.nr.	G.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 64/865
Matr.nr. 17, Solemsvegen		den 12.8.64	

Byggemelding fra Lars Johansen på 2-mannsbolig på Solemsvegen 17.

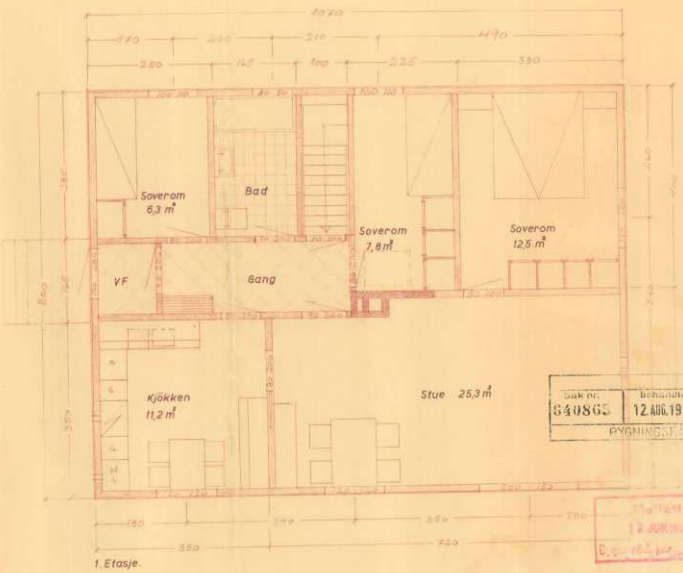
Vedtak.

Under henvisning til bygningslovens § 60, pkt. 2, finner bygningsrådet ikke å kunne godkjenne byggemeldingen för offentlig vann- og kloakkledning er lagt frem til tomta.

5000-3-64 Sentrum



SØKKEL



1. Etasje.

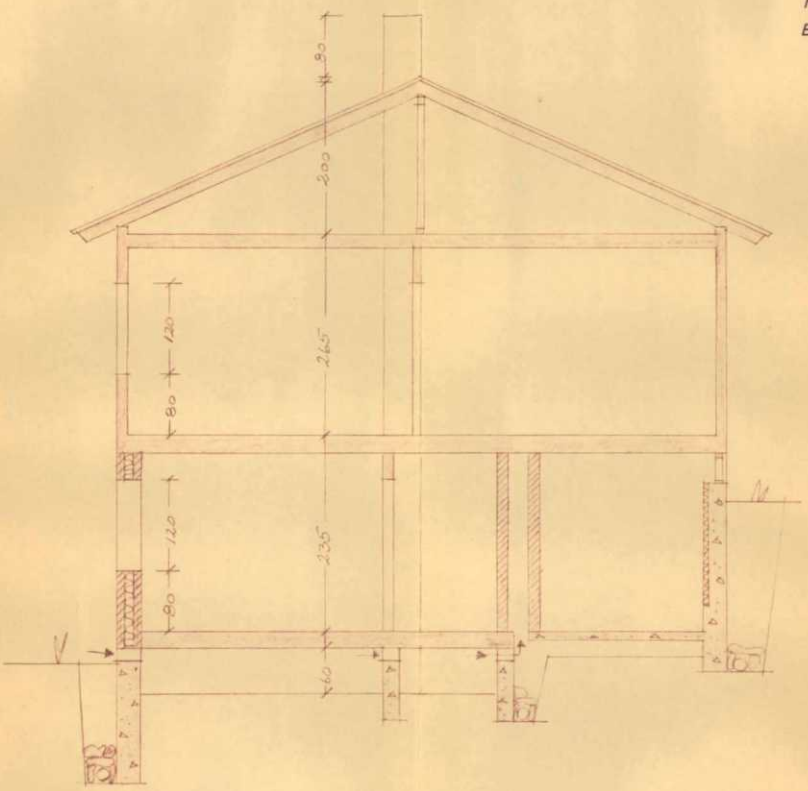
Bnk nr: 640865 | Behandlet: 12. AUG. 1964

BYGNINGSRÅD

Enebolig med sokkel for Lars Johansen Solemsvegen 17 M 1:50.

Trondh. 5.3.1964. A.L.

Mål dører og vinduer er utvendig karm.
Brystningshöyde er underkant karm.



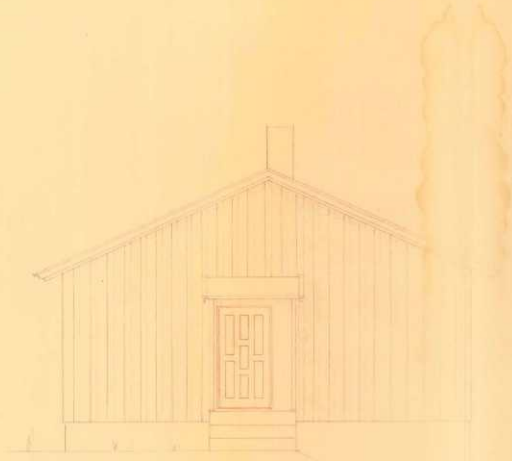
SNITT.

Sak nr. 640865 | Behandlet 12. AUG. 1964
BYGNINGSRÅD

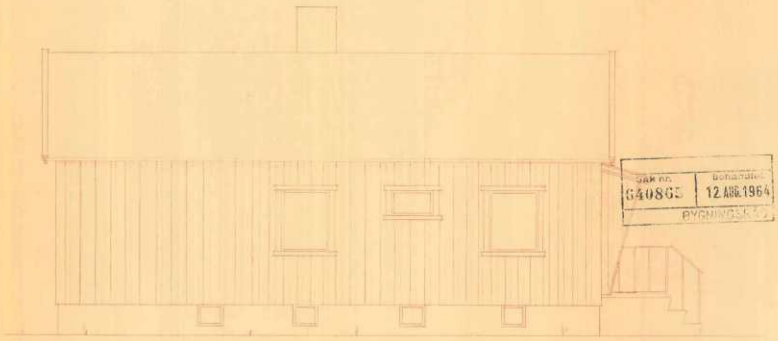
Mottatt
12 JUN 1964
Bygn. råd. jnr. 640/64

Enebolig med sokkel for Lars Johansen. Solemsvegen. 17. M 1:50.

Trondh. 5.3.1964. A.L.



MOT ÖST



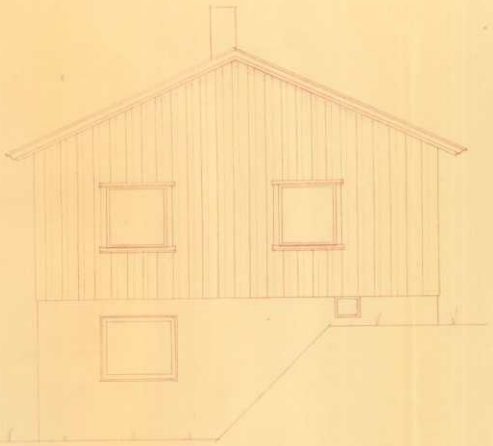
MOT SYD

Sak nr. 640865
Behandlet 12 AUG 1964
BYGNINGSRÅDET

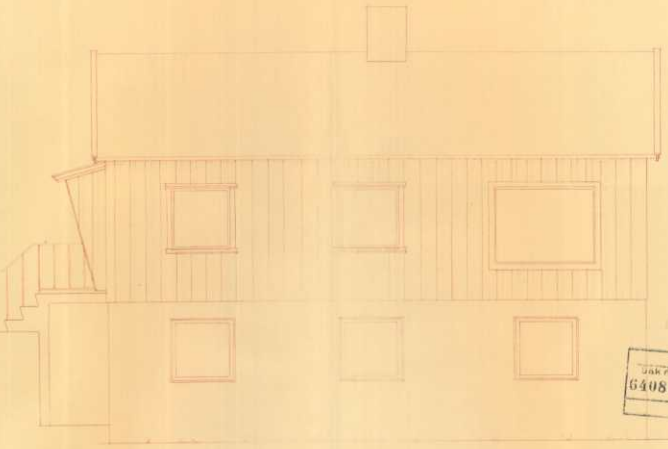
Mottatt
12 JUN 1964
Bygn. råd. jnr. 640/64

Enebolig med sokkel for Lars Johansen. Solemsvegen 17. M 1:50.

Trondh. 5.3.1964. A.L.



MOT VEST



MOT NORD

Jak nr. 64086 — Dato stempel 12 AUG. 1964 — BYGNINGSRÅD

12 JUN 1964

Enebolig med sokkel for Lars Johansen. Solemsvegen. 17. M 1:50.

Trondh. 5.3.1964. A.L.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

/o

BKF

G.nr. 109	Br.nr. 71	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Solemsvegen 17		den 16.8.83	Sak nr. B 1433/83

Søknad fra Åshild Rabben Johansen om oppføring av ny dobbelt-garasje på eiendommen Solemsvegen 17.

Garasjen som har en grunnflate på ca. 36 m2 føres opp med saltak.
Saken har vært til plankontoret for uttalelse som i et brev av 3.8.83 skriver følgende:

"Eiendommen Solemsvegen 17 inngår i forslag til reguleringsplan for Lian og Kystadmarka, vedtatt i bygningsrådet 1.2.83, og er her foreslått regulert til boligformål. Den omfattes også av det løpende bygge- og delingsforbudet for Lianområdet.

I forslag til reguleringsbestemmelser heter det i § 7 at Veglovens byggegrensebestemmelser, dvs. 12,5 m fra vegmidte, skal gjelde derikke annet er vist. Plankontoret har praktisert å anbefale dispensasjon fra byggeforbudet der prosjektene er i samsvar med planforslaget. I dette tilfellet kan det anbefales dispensasjon dersom garasjen trekkes tilbake til denne avstand, dvs. ca. 2 m lenger fra vegen."

Dersom garasjen kommer i konflikt med de private vann- og avløpsledninger, må det foreligge samtykke fra eierne av disse ledningene til å bygge garasjen med plassering som omsøkt, hvis ikke må garasjen få en ny plassering i samråd med bygningskontrollen.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen protester.

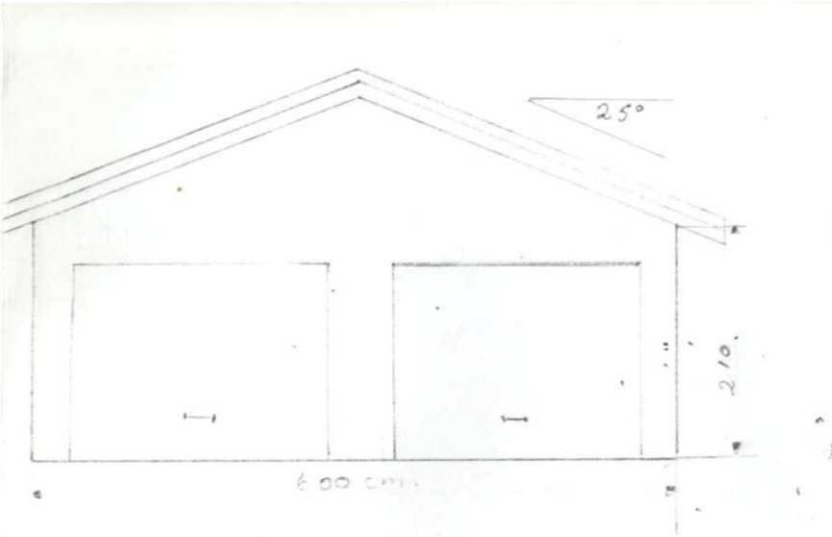
Forslag til vedtak.

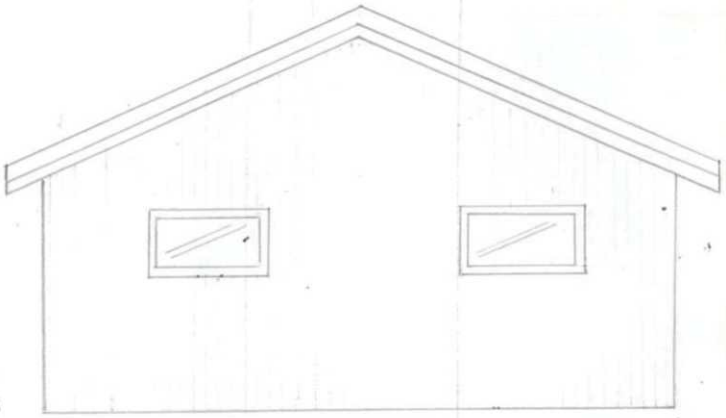
Bygningsrådet godkjenner oppføring av ny dobbeltgarasje på eiendommen Solemsvegen 17 idet det gis dispensasjon fra det nedlagte bygge- og deleforbudet, under forutsetning av at avstand til vegmidte er min. 12.5 meter.
Dersom garasjen kommer i konflikt med den nye private vann- og avløpsledningen, må det foreligge samtykke til å plassere garasjen som omsøkt, før byggetillatelse blir gitt. Dersom ikke må garasjen få en ny plassering i samråd med bygningskontrollen.
Garasjen skal luftes forskriftsmessig.
Statiske beregninger av bærende konstruksjoner sendes i to eksemplarer til bygningskontrollen.
Garasjen skal i materialbruk, farger og taktekking tilpasses eksisterende bolighus.
Garasjen skal rekvireres utstukket ved bygningskontrollen og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

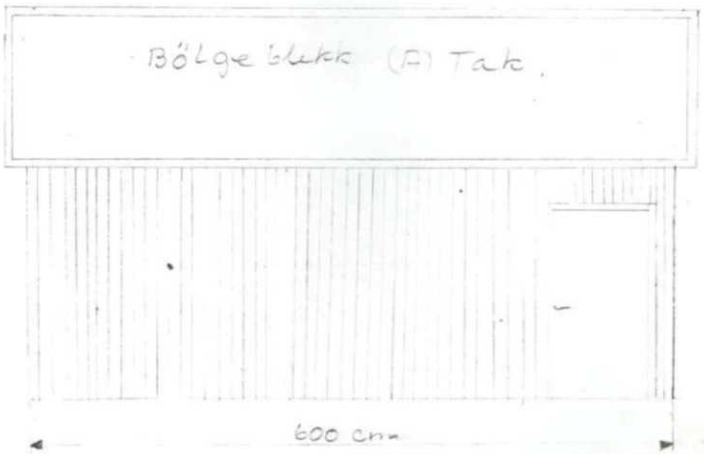
INNSTILLINGEN VEDTATT

Arnulf Eilsås

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.







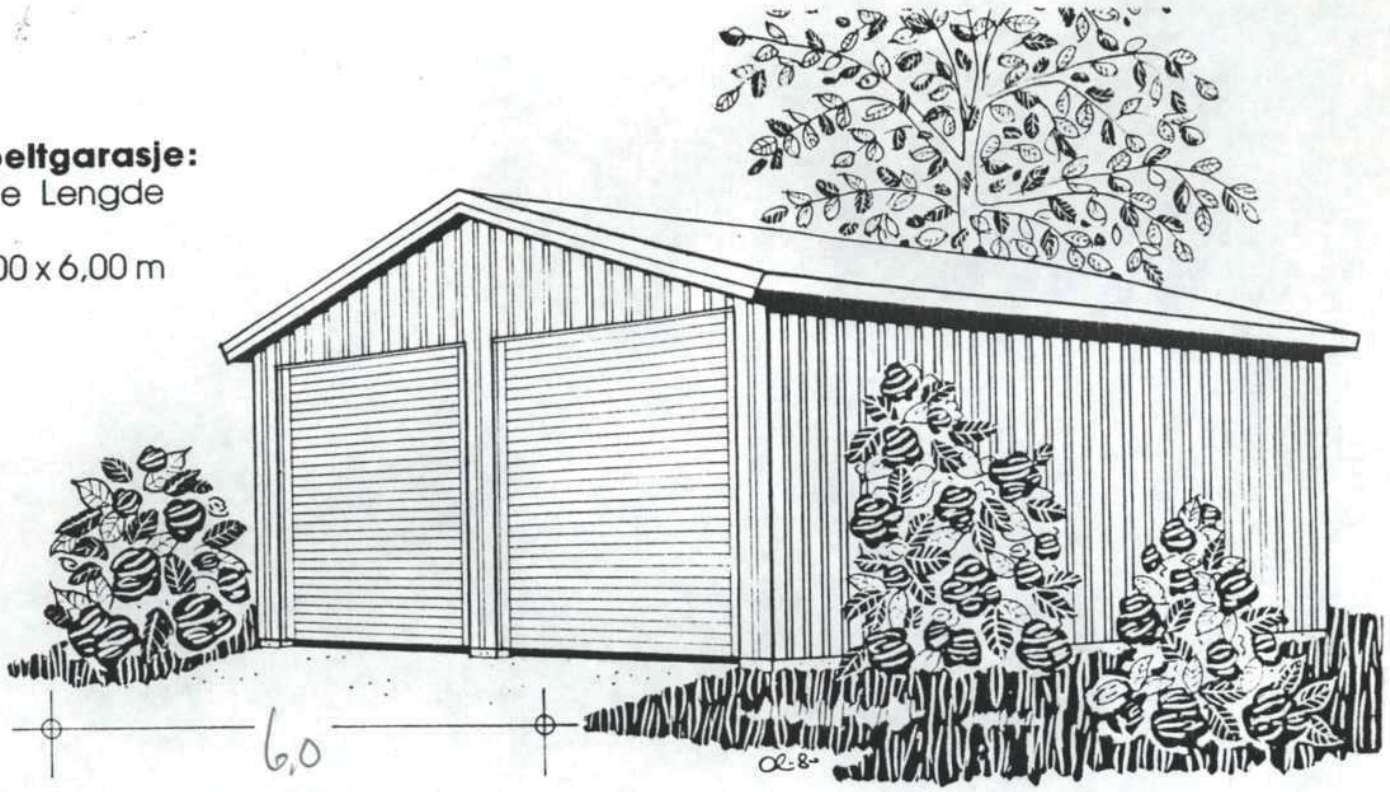
Dobbelt garsje
Solems V. 17.
G.Nr. 109
B.Nr. 71

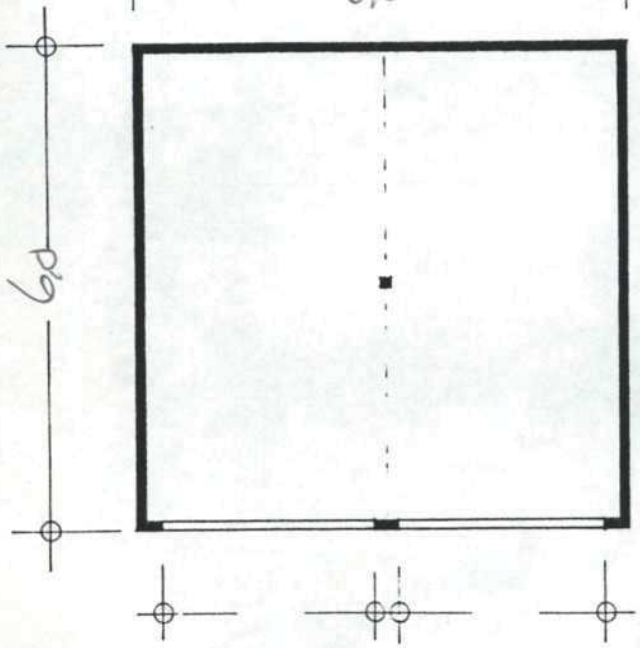
Bordkledning.

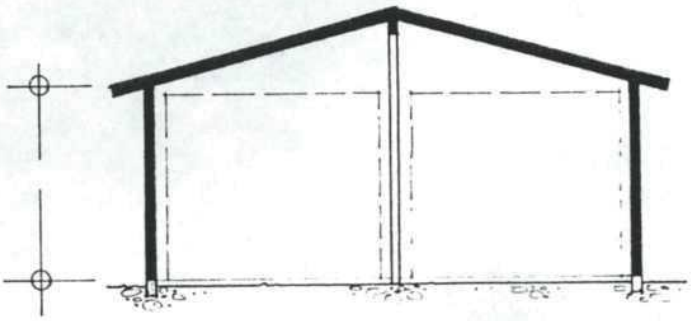


Dobbeltgarasje:
Bredde Lengde

6,00 x 6,00 m



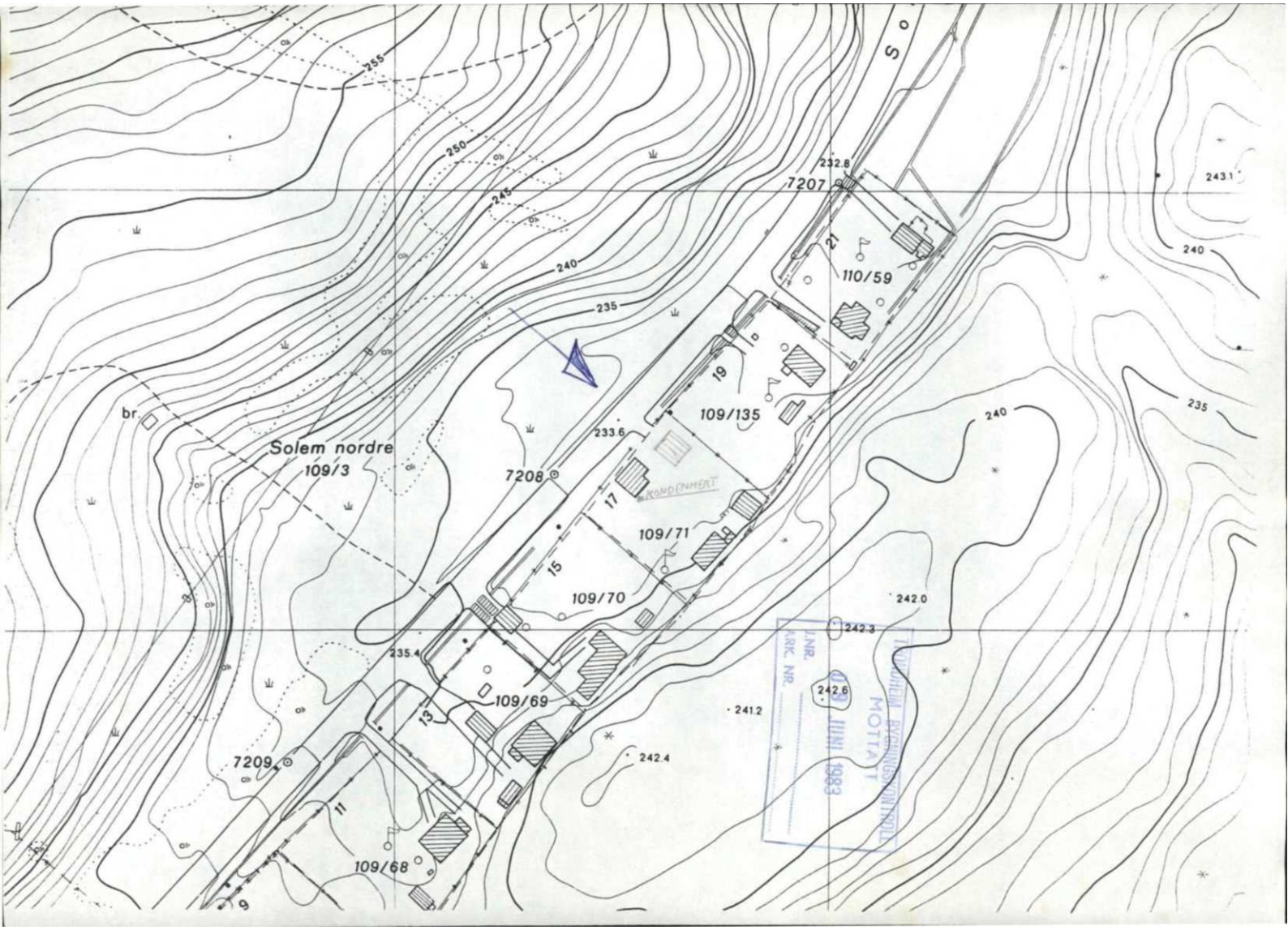




Som tilleggsutstyr kan leveres ekstra dører og vinduer.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
0 9 JUNI 1983
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM
16.08.83 * 01433
BYGNINGSRÅD


255
250
245
240
235
br.
Solem nordre
109/3
7208
233.6
109/135
19
110/59
21
7207
232.8
243.1
240
235
17
KONDENSERT
109/71
15
109/70
242.0
242.3
235.4
109/69
13
242.6
241.2
242.4
7209
11
109/68
9
S o
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 JUNI 1983
J.NR.
ARK. NR.

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 24.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010155 Ulovlighetsoppfølging Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 109 **Bruksnr.:** 71
Adresse: Solemsvegen 17, 7024 TRONDHEIM
Referanse: supertakst

Det er registrert sak mhp. ulovlighetsoppfølging i kommunens sakssystem for denne eiendommen.

Merknad
Det er registrert mulig ulovlighet med saksnummer 18/80364 - 20/85209. Dokumenter ligger som fil kalt informasjon. Ta kontakt med Byggesakskontoret for videre spørsmål ang ulovlighetsoppfølging på tlf. 72 54 25 00.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

Kjersti Braathen

Solemsvegen 17
7024 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Martin Fredrik Grane	BYGG-18/80364 oppgis ved alle henvendelser		05.02.2018

Solemsvegen 17 - Varsel om befaring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 109 / 71 / 0 / 0

Byggesakskontoret ønsker å foreta en befaring av området som ligger innenfor reguleringsplanen for Lian og Kystadmarka. Befaring på din eiendom vil foregå **15.02.2018 mellom kl. 11.00 og 13.00.**

Idet flere eiendommer vil befares i samme tidsrom fastsettes ikke ett konkret klokkeslett i dette varselet, men ta gjerne kontakt om du ønsker å avtale et tidspunkt innenfor dette tidsrommet. Det er naturligvis mulig å delta på befaringen via en representant og Lian huseierforening har sagt seg villig til å bistå. Huseierforeningen kan kontaktes angående dette. Du kan også velge en annen representant.

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

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

Til orientering er dette brevet på lik linje rettet til begge hjemmelshavere av eiendommen. Den ene hjemmelshaveren står derfor som kopimottaker av brevet.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Martin Fredrik Grane som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-18/80364 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Martin Fredrik Grane
juridisk rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Robert Kamben

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Planident: r20200039
Arkivsak: 2023/7815

Lian og Kystadmarka, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.10.2023
Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune datert 08.03.2023, sist revidert 17.10.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å bevare områdets karakter som et gammelt bynært hytteområde med nøktern bebyggelse i og nært marka. Strøkskarakteren tilsier små boliger uten eksponerte bygningselementer. Det er et mål å hindre ytterligere bebyggelse utover det som er vist i planen. Videre skal planen ivareta og styrke mulighetene for å utøve friluftsliv i området.

Kommunens grunnlagskart er tegnet opp som bakgrunn på reguleringsplanen. Dette viser veier, bygninger, osv. slik situasjonen er før vedtatt plan. Denne informasjonen er tatt med av plantekniske grunner. Bygninger og veier som er vist på kartet er ikke nødvendigvis godkjent, og blir heller ikke godkjent av at de er vist på kartet.

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Bevertning
- Skianlegg
- Skiløypetrase
- Vann- og avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Trase for sporvei/forstadsbane
- Holdeplass/plattform
- Parkering

42251/2023

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag
- Turveg
- Friområde

LNFR-områder (PBL § 12-5 nr. 5)

- Landbruksformål
- Friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Faresone høyspenningsanlegg
- Frisikt

Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde #1 Slokkevannstank
- Bestemmelsesområde #2 Slokkevannstank

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlig og felles

Arealer merket o_ skal være offentlige formål.

3.2 Boenheter

Det tillates en boenhet per eiendom regulert til bolig. Utover dette tillates ikke fradeling til boligformål og andre tiltak som medfører nye boenheter.

3.3 Gjerder

Innenfor planområdet tillates ikke permanente gjerder, med følgende unntak:

- Eiendommen 104/1929 som kan brukes til barnehage, tillates inngjerdet.
- Arealer med aktiv jordbruksdrift tillates inngjerdet.

3.4 Overvann

For alle byggetiltak skal overvann håndteres lokalt og flomveger sikres ivaretatt iht. enhver tids gjeldende VA-norm.

3.5 Offentlige VA-ledninger

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra ledningseier.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmmelser for all bebyggelse

Bygninger skal ha en god form og materialbruk. Det skal benyttes mørke farger og ikke-reflekterende materialer. Bebyggelse skal ha en utforming tilpasset beliggenheten i marka, med trepanel eller laft, uten store vindusflater og uten eksponerte bygningselementer. Takark, takopplett eller loft med knestokk tillates ikke. Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.

Byggegrenser er avsatt på plankartet.

Boliger og fritidsboliger kan ha maksimal gesimshøyde på 4,4 meter. Maksimal gesimshøyde for garasje og uthus er 2,8 meter. Uthus skal ikke overstige 15 m^2 BRA. Garasje skal ikke overstige 18 m^2 BRA. Boliger, fritidsboliger, uthus og garasje skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 22 og 45 grader. Parkeringsareal som ikke er overdekt skal ikke medregnes i BRA.

4.2 Boligbebyggelse

Maksimalt bruksareal (BRA) for boliger er 100 m^2. Bruksareal i kjeller som ikke inngår i bygningens hoveddel regnes ikke med i beregning av BRA.

På den enkelte boligtomt kan det maksimalt oppføres tre bygninger; bolig, uthus og garasje. Bruksarealet er maksimum for boligen, og det må i hvert tilfelle vurderes om eiendommen tåler et bygg av denne størrelsen.

For eiendommer som kan ha adkomst fra flere veier er adkomst vist på plankartet med pil. Pilen illustrerer hvilken retning eiendommen skal ha adkomst fra, ikke nøyaktig plassering av adkomst.

For eiendommer med godkjent areal over det som framgår i § 4, tillates bebyggelse gjenoppført tilsvarende det areal som er godkjent på eiendommen for eksempel etter brann. Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene i form og farge.

4.3 Fritidsbebyggelse

Bebyggelse kan nyttes til fritidsbolig, og kan ikke tas i bruk til bolig.

4.3.1 FB_1 og FB_2

Maksimalt bruksareal (BRA) for fritidsboliger er 35 m^2. Bruksareal i kjeller som ikke inngår i bygningens hoveddel regnes ikke med i beregning av BRA.

På den enkelte tomt kan det maksimalt oppføres to bygninger; fritidsbolig og uthus. Det er ikke tillatt å oppføre garasje på tomter regulert til fritidsbolig.

4.3.2 FB_3

Eksisterende fritidsboliger er bevaringsverdige og skal bevares i tråd med § 8.3.

4.4 Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Bebyggelsen skal nyttes til foreningshytte og kan ikke tas i bruk som bolig eller annet formål. Bebyggelsen kan ikke utvides. For eiendommene 104/1929 og 106/2 gjelder spesielle presiseringer under.

Parkering som ikke kan skje på egen tomt, skal skje på områder avsatt til utfartsparkering.

Bebyggelse på eiendommen 109/5 tillates gjenoppbygd med et areal tilsvarende tidligere bebyggelse på eiendommen.

Eventuell kjøreadkomst for eiendommene 109/5 og 109/21 skal skje fra Vådanvegen og opp Skråstien. Kjøreadkomst via Formannsvegen tillates ikke.

Eiendommen gnr/bnr 104/1929

Eiendommen kan benyttes til barnehage. Eksisterende bebyggelse kan ikke utvides. Det tillates kun gjerder for innhegning av barnehagens uteområde. Gjerde rundt uteområdet skal rives dersom barnehagedriften opphører.

Parkering for hente- og bringetjeneste skal skje innenfor eiendommen, eventuelt på utfartsparkering.

Eiendommen gnr/bnr 106/2

Eiendommen skal brukes i undervisningsøyemed. Turveg inn til området kan ikke benyttes til persontransport.

4.5 Bevertning

Søknad om utvidelse av bevertningssted kan tillates etter søknad. Ved ny-, om- og påbygging skal særpreget ved eksisterende bygning bevares og utvikles.

Det kan tillates én boenhet knyttet til driften av restauranten. Dersom driften av restauranten opphører, faller også retten til bolig bort.

4.6 Skiløypetrasé

Innenfor traseer regulert til skiløype kan det opparbeides løypetrasé. Opparbeiding av traseen skal ta hensyn til naturmangfold. Det tillates etablert turveger i skiløypetraseer. Motorisert ferdsel er forbudt med unntak av organisert løypepreparering.

På strekningen fra Nilsbyen, vest for Lianvatnet og opp forbi Lian Restaurant kan skiløypen lyssettes. Det kan etableres planfrie over- eller underganger der dette er avmerket på plankartet.

Skiløype gjennom Marilia og fram til parkeringsplass ved Diket kan ikke etableres før brønn og pumpehus er sikret eller erstattet av annen vannkilde. Videre må VA-anlegget sikres mot eventuelle frostskader.

4.7 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor områder avsatt til vann- og avløpsanlegg tillates slamavskillere nedgravd i bakken. Område avmerket til høydebasseng skal nyttes til dette. I område avmerket VA-1 tillates pumpehus og veg for drift- og vedlikehold, samt slamavskillere.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Lianvegen, Solemsvegen og Vådanvegen kan opparbeides som vist på plankartet.

Kjøreveg FA1-4 skal være felles kjøreveg for de angitte eiendommene:

FA1: 109/56, 109/76 og 109/139
FA2: 437/50 og 437/51
FA3: 437/49 og 437/52
FA4: 110/6, 110/10 og 110/28

5.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg langs Solemsvegen og Vådanvegen kan opparbeides som vist på plankartet.

På strekningen Solemsvegen - Lian stasjon tillates nødvendig trafikk til bolig gnr/bnr 110/53 og nyttekjøring til Lian stasjon.

5.3 Trase for sporveg/forstadsbane og holdeplass/plattform

Areal merket O1 kan benyttes til sporveg. Areal merket O2 kan nyttes til plattform og venteskur knyttet til banedriften.

Alle innretninger og anlegg skal tilpasses landskap og vegetasjon.

5.4 Utfartsparkering

Innenfor områder avsatt til utfartsparkering tillates avfallscontainere.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde

Hensikten med friområdene er at de skal fungere som rekreasjonsområder for hele byens befolkning.

Området har betydelige kulturlandskapsverdier med stor tidsdybde. Ut fra dette er graving, masseforflytting, fylling og andre tiltak som medfører inngrep eller endring av terreng og landskap ikke tillatt. Dette er likevel ikke til hinder for tilrettelegging av stier og løyper vist på plankart, etablering av slukkevannstank i bestemmelsesområde #1, eller tiltak for å restaurere natur og forbedre naturmangfoldet etter plan godkjent av naturforvaltninga i kommunen.

Innenfor områder satt av til friområde tillates skogskjøtsel i tråd med gjeldende lover og til enhver tids gjeldende planer for skogforvaltning i kommunen.

Lekeområde

Avmerket lekeområde skal benyttes til lek og rekreasjon. Det tillates etablering av balløkke og sandlekeplass.

6.2 Turveg

Langs turveg o_TV2 tillates ikke motorisert ferdsel, utover drift og vedlikehold av kommunen.

o_TV1 kan fungere som kjøreveg for tilliggende eiendommer. For eiendommer regulert til boligformål kan adkomst via turveg brøytes.

Skråstien kan benyttes til kjøreveg fra Solemsvegen og til og med eiendommen 109/58. Videre kan Skråstien benyttes som kjøreveg fra Lianvegen og ned til eiendommene 109/104 og 109/97. Den delen av Lianvegen som er regulert til turveg kan benyttes til kjøreveg fram til Lianvegen 23.

Turveg inn mot Leirsjøen og turvei til høydebasseng ved Herlofsonløypa kan benyttes som driftsveg for kommunaltekniske installasjoner.

§ 7 LNFR-OMRÅDER

7.1 Landbruksformål

Arealene skal nyttes til stedbunden næring. Ny bebyggelse tillates kun dersom det er knyttet til landbruksdriften.

Bebyggelse skal, så langt som mulig, legges i tilknytning til eksisterende gårdstun og tilpasses omgivelsene når det gjelder bygningsformer, materialbruk og farge. På hvert av gårdsbrukene kan det tillates inntil to boenheter.

7.2 Friluftsformål

Hensikten med områder avsatt til friluftsformål er å fungere som en del av marka, som natur- og friluftsområde med skog- og utmarkspreg.

Innenfor områder satt av til friluftsformål tillates skogskjøtsel i tråd med gjeldende lover og til enhver tids gjeldende planer for skogforvaltning i kommunen. Det tillates tiltak for å restaurere natur og forbedre naturmangfoldet etter plan godkjent av naturforvaltninga i kommunen.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Frisiktssoner

I frisiktssoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs kryss 0,5 m over terreng. Vegetasjon, gjerder eller andre innretninger som hindrer sikten er ikke tillatt.

8.2 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø skal kulturmarka bevares. Skjøtsel tillates for å ivareta de botaniske og biologiske verdiene, etter en faglig vurdering og i samråd med naturforvaltninga i kommunen.

8.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Innen område med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

Bygninger merket med hensynssone H570 og juridisk linje bygg som skal bevares, har antikvarisk verdi og skal bevares. Eksteriøret skal beholdes uforandret eller kan rekonstrueres i samsvar med dokumentert tidligere utforming. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

8.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Gravminner, fangstgroper og kullgroper er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra

kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde #1 og #2 slokkevannstanker

Innenfor områdene skal det etableres nedgravde tanker for slokkevann til etterfylling av brannvesenets tankbil.

Hver slokkevannstank skal være på minst 72 m^3 og kunne levere 20 l/s ved tapping. Løsningen skal sikre at tankbil ved fylling kan stå horisontalt og at grunnen tåler vekten av en full tankbil. Slokkevannstankene må merkes tydelig og være tilgjengelige hele året.

Trøndelag brann- og redningstjeneste skal samtykke til valg av løsning.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Veg, vann og avløp

Før omdisponering fra hytte til bolig må adkomst være sikret, samt godkjent tilknytning til vann og avløp.

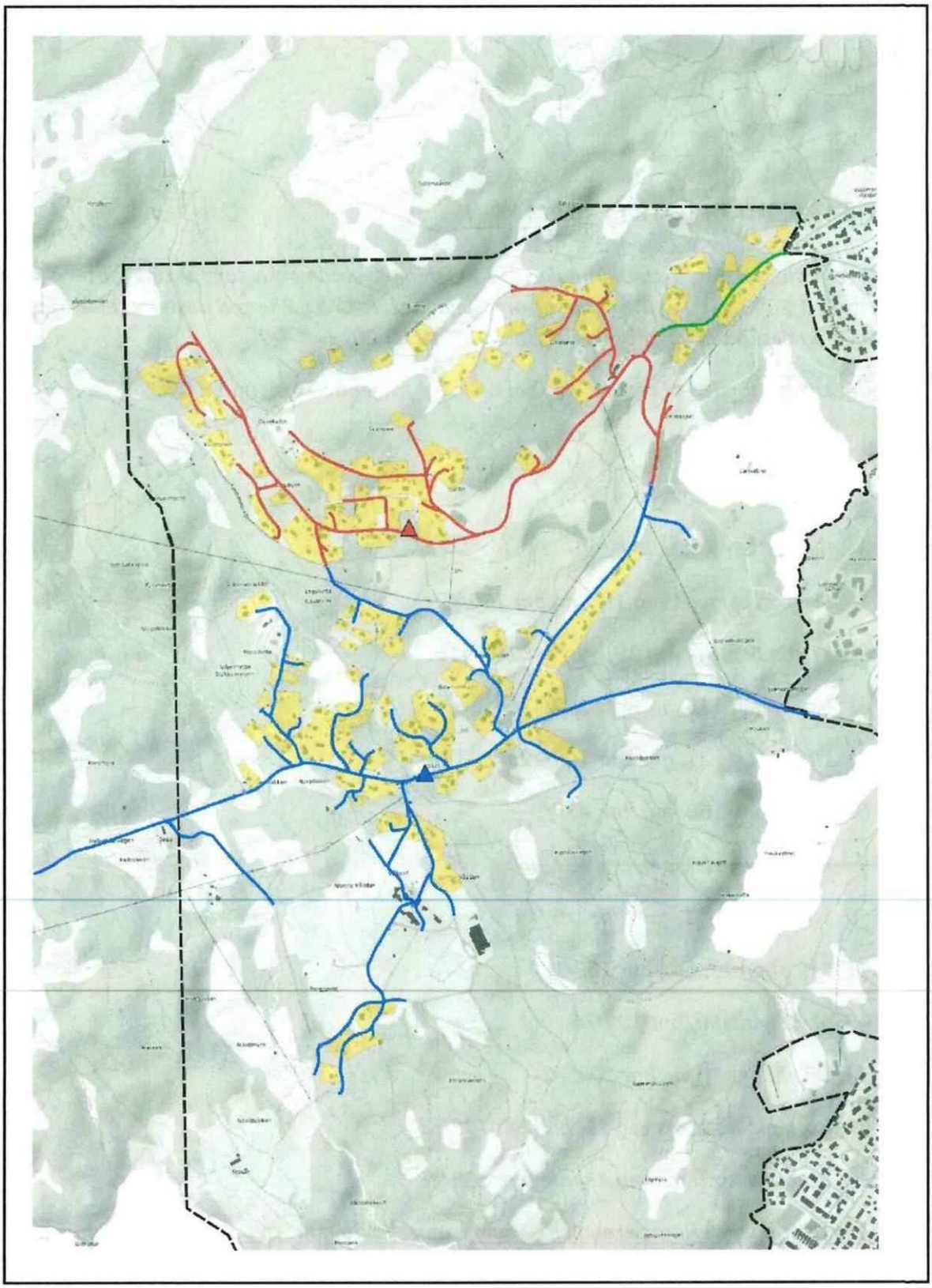
10.2 Eiendommen 109/5

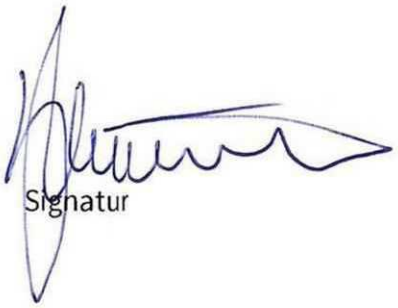
Før det tillates å ta i bruk ny bebyggelse på eiendommen 109/5 skal rester etter tidligere bebyggelse være fjernet.

10.3 Brannslokkevann

Før det gis igangsettingstillatelse til etablering av nye boenheter i planområdet skal nedgravde vanntanker til brannslokkevann være etablert i samsvar med tabell og kart under.

Krav til etablering av slokkevannstanker
For eiendommer med adkomst langs veglenke markert i rød farge, skal det være etablert slokkevannstank i bestemmelsesområde #1.
For eiendommer med adkomst langs veglenke markert i blå farge, skal det være etablert slokkevannstank i bestemmelsesområde #2.
For eiendommer med adkomst langs veglenke markert i grønn farge, gjelder ikke rekkefølgekravet. Brannvesenets tankbil vil etterfylles fra kum på Ugla.




Signatur

BYSTYRETS VEDTAK I MØTE 19.10.2023

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lian og Kystadmarka som vist på kart 1 og kart 2 i målestokk 1:2000, merket Trondheim kommune, datert 17.10.23 med bestemmelser datert 17.10.23 og beskrevet i planbeskrivelsen datert 12.09.2023.

Bystyret støtter forslag til regulering som bolig for følgende 15 eiendommer

1. *Gnr/bnr 110/31*
2. *Lianvegen 9, gnr/bnr437/62*
3. *Rørosstien 6, gnr/bnr 110/82*
4. *Kristian Larsens veg 19, gnr/bnr 109/42*
5. *Kristin Larsens veg 10, gnr/bnr 109/116*
6. *Lianvegen 115, gnr/bnr 109/136*
7. *Lianvegen 121, gnr/bnr 109/125*
8. *Lianvegen 168, gnr/bnr 437/9*
9. *Lianvegen 170, gnr/bnr 437/66*
10. *Solemsvegen 1, gnr/bnr 109/44*
11. *Skråstien 17, gnr/bnr 109/144*
12. *Skråstien, gnr/bnr 109/76*
13. *Dikehaugen, gnr/bnr 108/70*
14. *Borghild Rottems veg 11, gnr/bnr 108/33*
15. *Borghild Rottems veg 13, gnr/bnr 108/28*

Bystyret støtter vurdering av regulering som fritidseiendom for følgende eiendommer

1. *Lianvegen 176, gnr/bnr 109/33*
2. *Lianvegen 178, 109/50*

Bystyret vedtar følgende om øvrige eiendommer

gnr/bnr	Adresse	Reguleres til
437/42	Lianhaugen	Friluftsformål
437/44	Lianhaugen	Friluftsformål
437/25	Lianhaugen 25	Skiløype
437/41, 45 og 4	Johannes Lyngs veg 39, 41 og 43	Fritidsbolig
110/19	Lianhaugen 32	Fritidsbolig med formål bevaring
437/17	Lianvegen 188	Bolig
104/219	Vådanvegen	Friområde
104/221	Vådanvegen	Fritidsbolig
104/75	Vådanvegen	Friområde
104/62	Vådanvegen	Friområde
104/113	Vådanvegen 108	Bolig
104/150	Vådanvegen 110	Bolig
108/34	Borghild Rottems veg 19	Fritidsbolig med formål bevaring
108/99	Stykkesvegen 6	Bolig
108/85	Stykkesvegen 8	Bolig
108/3	Vådanvegen 124	Bolig
108/8	Vådanvegen 144C	Bolig

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Bystyret legger til grunn at fordeling av kostnadene ved slukkevanntanker fordeles mellom kommune og tiltakshaver etter samme fordeling som i byen for øvrig.

Bystyret ber kommunedirektøren komme tilbake med en sak knyttet til erverv av følgende eiendommer:

Bystyret ber kommunedirektøren tilby grunneier å kjøpe ut eiendommen til en verdi som om den var hyttetomt

437/42, Lianhaugen

437/44, Lianhaugen

104/75, Vådanvegen

104/62, Vådanvegen

Bystyret ber kommunedirektøren tilby grunneier å kjøpe ut eiendommen med en gang vedtaket er fattet, det vil si uavhengig av når en skitrase blir opparbeidet.

437/25, Lianhaugen 25

Bystyret ber kommunedirektøren, i tillegg til eventuell erstatning for friområde, å tilby grunneier en erstatning tilsvarende en hustomt

104/219, Vådanvegen

Bystyret ber om at denne saken belyser hvordan disse eiendommene raskt kan erverves, og hvordan verdien til nevnte formål legges til grunn for oppgjøret.

Flertallsmerknad - H, Ap, MDG, Sp, V, PP, KrF, Uavh Vorkinnslien, R, FrP:

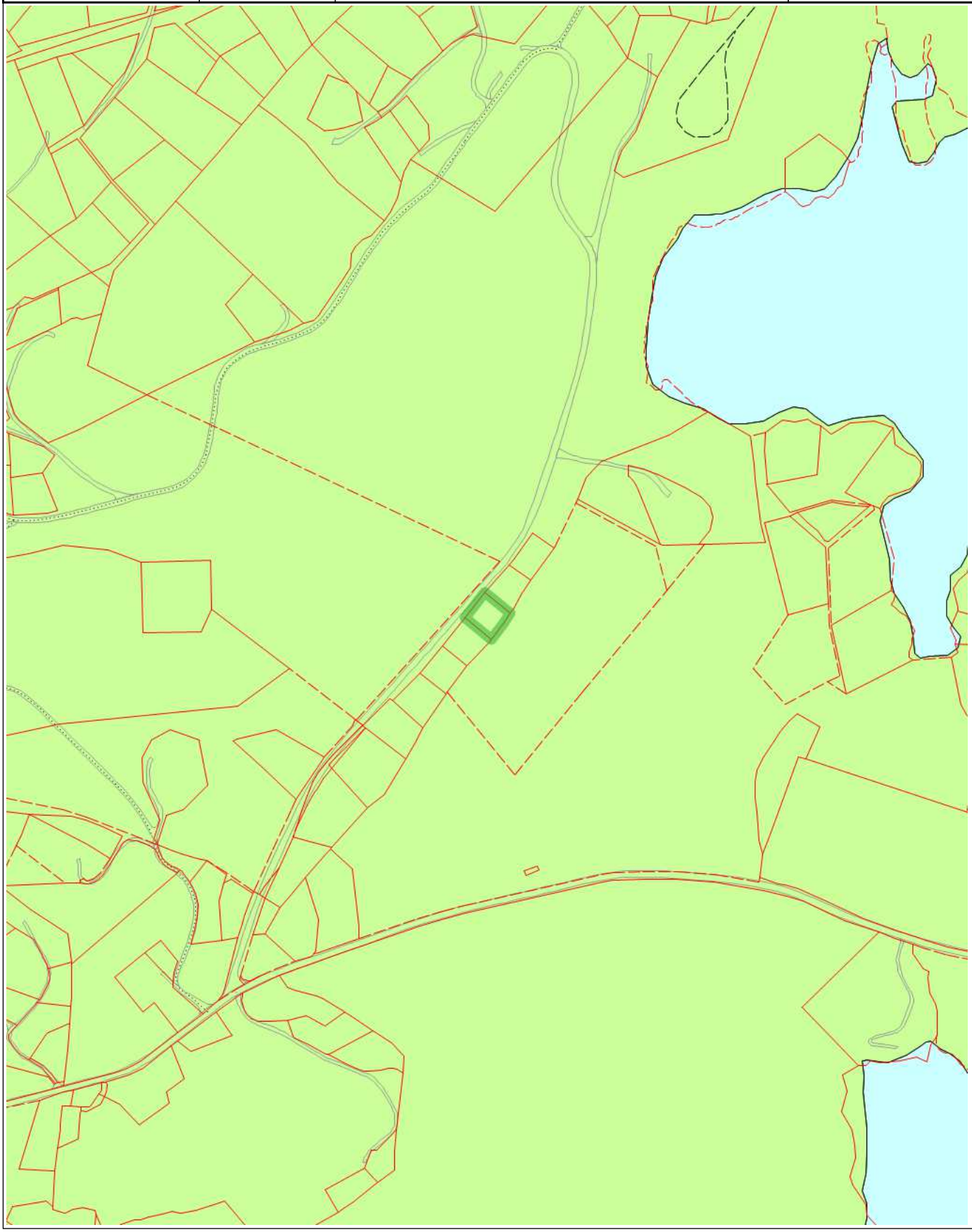
Bystyret mener Lianvegen 188 skiller seg klart fra alle andre eiendommer i saken. Den ble direkte rammet av "til nedfallsvedtaket" i 2008 da den ellers var i samme situasjon når det gjelder veg og bebyggelse som 437/18 og 437/20. Det er derfor urimelig å forskjellsbehandle den i forhold til de nevnte nabotomtene.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 109	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solemsvegen 17 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

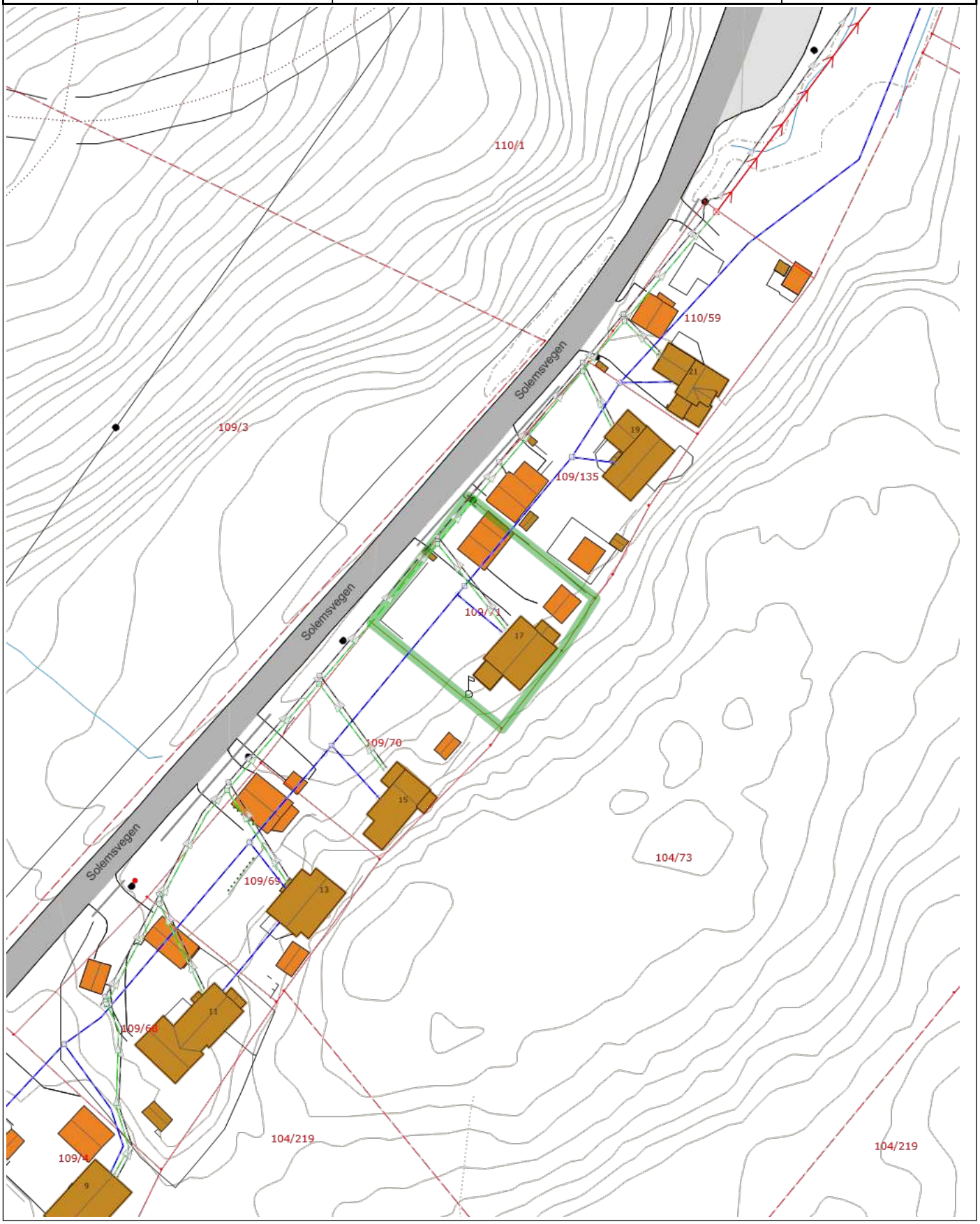
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Turveg / turdrag
- Sporveg
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 109	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solemsvegen 17 7024 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Trase
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Matrikkelnummer
- Traktorveg
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Veg
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Parkeringsområde
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Stikkrenne
- Traktorveg
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Eiendomsinfo

Gjensidige Forsikring ASA

Telefon: 03100 • Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo • gjensidige.no • Foretaksnummer: NO 995 568 217

Gjensidige

Elkontroll bolig og landbruk, NEK 405-2-2

Forsikringtaker	Sindre Haugan
Adresse	Solemsvegen 17
Postnummer	7024
Poststed	Trondheim.
E-post	sindre_H95@hotmail.com.
Fødselsdato	
Telefon	
Mobiltelefon	

Avtalen gjelder følgende:

- ✓ Enebolig
- ☐ Rekkehus
- ☐ Leilighet
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Driftsbygning
- ☐ Annen bygning

Alder på el-anlegget: 1960/2015. IK MIN= 306 A. 109/71

Beskriv: Bolig, uthus og garasje.

Følgende punkter skal kontrolleres / utbedres

Pkt	Inntak og sikringsskap	Ok	Ikke ok	Rettet	Merknad
01	Temperaturer ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	✓			Målt max. temperatur: 28 grader
02	Sikringstørrelser og kabeltversnitt	✓			
03	Sikringslokk, bunnskruer og renhold	✓			
04	Kabelinnføring	✓			
05	Isolasjonsmåling	✓			
06	Jordfeilvern/jordfeilvarsler	✓			Målt verdi: 1.etg. Bad. Stikkontakt. 21mA, 37mA, 8v
07	Lysbuevern (AFDD)	✓			
08	Overspenningsvern	✓			
09	Jording og utjevning sikringsskap	✓			Målt verdi: Se avvik
	Installasjonen for øvrig				
10	Jording og utjevning installasjon	✓			Målt verdi: Se avvik
11	Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger m.v.	✓			
12	Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	✓			
13	Lavvolt belysningsanlegg	✓			
14	Funksjon av røykvarslere og test	✓			
15	Skjult varme	✓			
16	Lading av elbil	✓			Easee bolig.
17	Solcelleinstallasjoner				
18	Batteriinstallasjoner				

Eier eller bruker av boligen er gitt informasjon om følgende punkter:

Pkt	Informasjon / event. tiltak	✓ Ja	Nei	Eventuelle tiltak
A	Komfyrbranner	✓		
B	Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon	✓		Informert
C	Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr	✓		
D	Fare ved bruk av for store lyskilder	✓		
E	Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	✓		
F	Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom	✓		
G	Risiko for TV- og monitorbranner	✓		
H	Behov for overspenningsvern	✓		
I	Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)			
J	Tørt/sprøtt ledningsanlegg	✓		
	Brannvern			
K	Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere	✓		
O	Brannslukningsutstyr		✓	
L	Batteribytte på røykvarslere	✓		

Kommentarer Avvik.

1. Trapp. Stikkontakt ikke tilkoblet. 2. Sokkel. Bad. Lysarmatur var ikke tilkoblet. 3. Sokkel. Under trapp. V.v.bereder må kobler som fast lilkoblet. 4. Sokkel. Stikkontak hadde jordet og ujordet sammen. 5. Hele anlegget manglet slokkeutstyr. 6. Uthus. Tak. Tak. Lysarmatur var provisorisk montert. 7. Garasje manglet jordforbindelse.

Avmerkingen under "IKKE OK" -rubrikken må rettes før rabatt i forsikringsprisen blir gitt.

Dato for kontroll: 09.10.2025	Kontrollfirma: El-Takst O.Kufaas	Underskrift: Oddvar Kufaas	Sertifikatnr.: 804.15-6027
Dato for utbedring	Installatør/montør	Underskrift	

Se bakside for avtalebestemmelser.

Bl.nr 4225 10.21 Printing AS

Kontrollør / avviksretter

Prosedyre for gjennomføring av elkontroll bolig og landbruk – NEK 405-2-2

Generelt
Elkontroll bolig og landbruk skal gjennomføres av sertifisert kontrollør og etter angitt prosedyre.

For kontrollpunkt i sjekklisten som merkes "Ikke OK", (pkt. 1 til 18) skal feil og mangler rettes og kvittering for dette påføres sjekklisten før listen sendes Gjensidige og ***før*** *det innvilges sikkerhetsrabatt i forsikringsprisen.*

For informasjonspunkter i sjekklisten (pkt. A til L) skal eier informeres og eventuelle tiltak avtales.

Kontrollen skal utføres minst hvert 5. år for private boliger og hvert 3. år for landbruksbygninger og utfylt liste sendes Gjensidige.

Følgende punkter skal kontrolleres / utbedres:

Pkt	Beskrivelse
01	Inntak og sikringsskap skal kontrolleres mht. tegn til varmgang. Det skal sjekkes at alle tilkoblinger er korrekt tilskrudd og at vern og annet utstyr ikke er unormalt varme. Dersom tiltrekking er nødvendig så skal det tiltrekkes med riktig moment.
02	Strømføringsevnen til kabler skal være tilpasset vernets merkestrøm. Husk at strømføringsevnen påvirkes av forlegningsmåte, omgivelsestemperatur og antall kabler i en fellesføring.
03	Dersom dette er mulig eller det er behov for dette, skal bunnskruer og sikringer ettertrekkes. Hvis de er vesentlig skadet av lysbuer eller varmgang skal det noteres avvik. Sjekk at det ikke oppbevares uvedkommende ting i sikringsskapet.
04	Det skal kontrolleres at kabelinnføringer og hull i sikringsskap er tettet.
05	Isolasjonsresistans for hele installasjonen samlet skal måles på overbelastningsvernet. Hvis måleverdien er under 0,5 M ohm skal alle kurser isolasjonsmåles hver for seg. Måleverdier skal noteres selv om anlegget har tilfredsstillende isolasjonsresistans. Dersom det oppdages jordfeil utenfor installasjonen skal nettselskapet informeres, enten av eier selv eller kontrolløren.
06	Automater med integrert jordfeilvern og andre jordfeilvern skal testes med installasjonstester. Det skal verifiseres at det er benyttet korrekt type jordfeilbryter og at denne kobler ut riktig anleggsdel. Jordfeilvarsler skal testes med testknapp. Statusindikatorer på digitale vern skal kontrolleres.
07	Sjekk statusindikator for AFDD.
08	Dersom det er installert overspenningsvern i sikringsskapet skal det kontrolleres at det er korrekt Uc for anlegget og at det er riktig montert, spesielt jordforbindelsen. Det skal også kontrolleres for indikasjon om havari.
09	Kontrollere at jordledere og utjevnlngsledere er tilkoblet hovedjordskinne. Kontrollere at hovedjprdsklnne er tilkoblet jordingsleder og at denne er tilkoblet jordelektroden.
10	Det skal kontrolleres at det er jordede stikkontakter og riktig utstyr i omgivelser som krever det. Sjekk at alle utjevningsforbindelser til andre ledende deler er intakt (avløp, vann etc.) og at jordelektrode er intakt, spesielt der vannrør er benyttet som hovedjordelektrode. Kontinuitet i jordledninger og utjevnlngsforbindelser skal måles med lavohmmeter. Høyeste målte verdi skal noteres i rapportskjema. Akseptert verdi skal beregnes ut fra kabelens tverrsnitt og lengde.
11	Alle lokk og deksler over koblingsbokser, stikkontakter og lignende kontrolleres for skade. Ved misfarging, varme deksler eller lyd/lukt fra disse, skal deksler demonteres og grunnen til den unormale tilstanden kontrolleres. Spesiell oppmerksomhet rettes mot eventuelle koblingspunkter i takbokser, f.eks. loddepunkter og fordelingspunkt over lysarmatur. Stikkontakter til varmtvannsberedere skal sjekkes særskilt for varmgang og eventuelt produksjonsfeil på pluggen.
12	Sjekk at kabler og ledninger er forlagt og festet på tilfredsstillende måte og at de er uten synlige skader. Sjekk at de ikke ligger utsatt til for mekanisk skade. Sjekk at bevegelig ledning er egnet til det de brukes til. Kontroller om skjøteledninger er montert på korrekt måte herunder at riktig skjøtekontakt og plugg er benyttet og at ledningen ikke er sklidd ut av strekkavlastningen. Kontroller at det ikke er benyttet uegnet koblingsmateriell. Kontroller at skjøteledninger ikke føres fra ett rom til et annet eller er benyttet som fast installasjon. Kontroller dimensjon og type på skjøteledninger i forhold til belastning og bruk. Kontroller at utstyr har tilfredsstillende kapsling. Kontroller at utstyr er montert iht. montasjeanvisning. Vær spesielt oppmerksom på ovners avstand til brennbart materiale. Kontroller at ikke utstyr eller deler av utstyr er defekt, løst eller mangler. Kontroller at apparatkontakter til forbrukerutstyr er uten skade. Rett spesiell oppmerksomhet mot stikkontakt/plugg med stor belastning, eksempelvis varmtvannsberedere og elbilladere.
13	Lavvolt belysningsanlegg skal være montert iht. leverandørens montasjeanvisning. Sjekk at det er brukt korrekt lyskilde, at det ikke er unormalt varmt eller misfarget. Kontroller at armatur og lyskilde er montert i henhold til produsentens anvisning. Kontroller at dimmer, transformator/driver og lyskilder er kompatible. Sjekk at ledertverrsnitt er koordinert og valgt i henhold til belastning, vern og forlegningsmetode.
14	Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testrøyk. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken. stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm.
15	Kontroller skjulte varmeinstallasjoner i tak, gulv og vegger og eventuell dokumentasjon av disse. Ved antydninger til svimerker på gulvbelegg etc. bør man anbefale tiltak som for eksempel å fjerne eventuelle overdekninger. For varme på bad skal utløsestrømmen for jordfeilbryter kontrolleres.
16	Kontroller at daglig elbillading foregår over egnet ladepunkt. Kontroller ladekabel for skader og slitasje.
17	Kontroller at solceller er montert i henhold til NEK400 og produsentens anvisning. Kontroller og at solcellepanelene ikke er koblet over vanlig plugg (Shuko-plugg) inn i en stikkontakt. Kontroller solcelleinstallasjonen for skader og slitasje. Kontroller at tilkoblingskontakter er av samme type og fabrikat. Etterspør dokumentasjon på at installasjonen er registrert hos nettleverandør samt samsvarserklæring og dokumentasjon fra registrert elvirksomhet. Merknad: En termografering av solcelleinstallasjonen anbefales.
18	Kontroller at batteriinstallasjonen er i henhold til NEK 400 og produsentens anbefalinger.

Fortsetter på baksiden...

Gjensidige

Følgende punkter skal eier/bruker informeres om og eventuelle tiltak avtales:
Kunde skal veiledes i hvordan elsikkerheten kan ivaretas i det daglige

A Forklar at dette er en av de vanligste brannårsakene og anbefal komfyrvakt dersom det er risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av platen. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere. Etter NEK400:2010 er det krav om fastmontert komfyrvakt.

B Forklar eier at han/hun er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Forklar at samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Informer om at det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen.

C Forklar om brannfaren ved tildekking av elektriske ovner (f.eks. tørking av klær) og annet elektrisk utstyr. Dersom tørketrommel har lofilter så er det viktig at det renses ved jevne mellomrom.
Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr.
Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

D Forklar om brannfaren ved bruk av for sterke lyspærer i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette.

E Forklar at dette både kan være brannfeller og snublefeller. Vær tydelig på at det ikke skal benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Anbefal å la en elentreprenør vurdere om det kan være fornuftig å utvide den faste installasjonen med flere stikkontaktuttak.
Se også NEK 400 del 823 som setter krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom.

F Forklar at dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Gi også informasjon om faren ved løse
ovner/vifteovner.

G Gi informasjon om at flatskjermer med jordet plugg skal ha antennekabel med innbygget transformator (galvanisk skille). Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett.

H Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende.
I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern.
Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom i NEK400:2010.

I Informer om behovet for jordfeilvern og og lysbuevern i anlegget. Forklar forskjellen på jordfeilbryter og jordfeilvarsler samt funksjonene til et lysbuevern. Det anbefales å montere slike vern i anlegget selv om tidligere forskrifter ikke har krevet dette.
Informer om at jordfeilvern og -bryter jevnlig skal testes og ettersees

J Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales.

K 10 år levetid for ionevarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere.
Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning.
Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010 (TEK 10).

O Informer om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år.
Se også veileder fra Norsk Brannvernforening.

L Informer om at det er nødvendig å kontrollere at røykvarsler(e) eller alarmanlegg fungerer, ved testknapp eller ved røyk eller gass. Informer om behovet for flere røykvarslere (som både detekterer varme og røyk) i boligen og at røykvarslere bør sammenkobles.

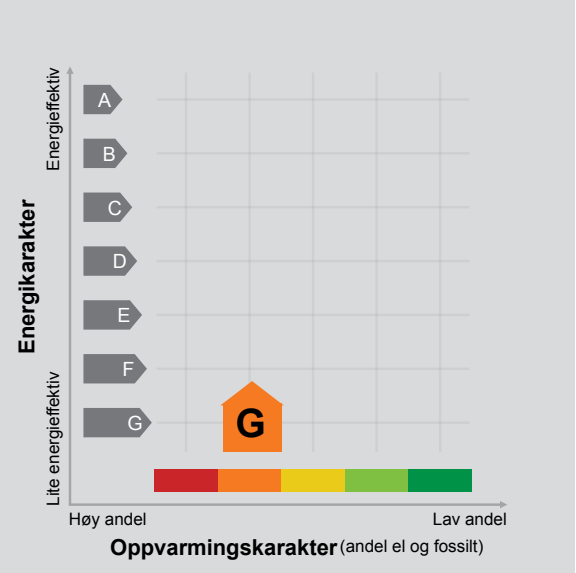
Kommentarer
Bruk kommentarfeltet på skjemaet om det ikke er nok plass ut for hvert punkt, eller om det er ønskelig å gi andre anbefalinger og kommentarer enn de punktene peker på.

Bl.nr 4225 10.21 Printing AS
Gjensidige Forsikring ASA org.nr. 995 568 217

Gjensidige

ENERGIATTEST

Adresse	Solemsvegen 17
Postnummer	7024
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10475570
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178551
Dato	09.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

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:
Solemsvegen 17, 7024 Trondheim
Gnr. 109, Bnr. 71, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251130

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@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.
