PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

HYLLVEIEN 16
-
VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Planskisser

Byggetegninger

Energiattest

Informasjon fra sameie

Seksjonering

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251144

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lena Røst Tonning	Christopher Svee Hestnes

Gateadresse
Hyllveien 16

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 28319321

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: 114251144

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier, Exact Rehab AS, pusset opp begge bad ifm. betydelig rehabilitering av huset i 2018-2019. Vi har fått opplyst at arbeidet ble organisert og utført av Port & Co AS og GK-Rør AS. Det foreligger FDV-mappe fra tidligere eier med bl.a. materialvalg, tegninger, el-anlegg, bruksanvisninger for hvitevarer, bilder av varmekabler etc. (for store deler av boligen) som kan oversendes ny eier ved salg.
Arbeid utført av	Poort & Co AS og GK Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I følge forrige eier var alt av rør/våtrom innvendig nytt i 2018-2019. Begge bad og kjøkken hadde TG0 i våtromsrapport innhentet av tidligere eier da vi kjøpte, og takstmann opplyser her, ifm. badene, at "sluket er av plast og har synlig membran klemt til sluket med klemring".

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I følge tidligere eier ble alt av rør lagt nytt (rør-i-rør) innvending i 2018-2019. Utvendig vann/avløp ble i følge tidligere eier utbedret/delvis fornyet. I vår eiertid er det på teknisk rom lagt et lite rør fra ventil på varmtsvanntank og ned i sluk i gulv for å unngå at eventuelt mindre vanndrypp havner på gulvet. Det er også lagt inn liten luke på kjøkken for å komme til utekran fra innvendig, da dette manglet fra rehabiliteringen. Det er montert stoppekran for utekran i rørluke på teknisk rom i vår eiertid.
Arbeid utført av	Poort & Co AS og GK Rør AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I egenerklæring opplyste forrige at "Oppdrenert bygg i 2018/19", og at dette er utført av faglært "Spoort Anlegg AS". Påvist noe fukt/kondens ved innvendig hovedstoppekran i vegg i kjellerbod i sokkel (vegg ut mot grunn) ved takstmanns befaring i september 2025. I følge takstmann ikke over fuktgrense for utvikling av skader. Se tilstandsrapport. Slår ikke ut på Waterguard.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifølge tidligere eier ble det avdekket mindre uregelmessighet i taket ifm. rehabiliteringen. Dette ble i følge forrige eier utbedret, bl.a. ifm. innsetting av takvindu på loft.

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	Det er ikke klargjort for ildsted.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe saltutslag i bod i sokkel (i hjørnet på vegg mot grunn), dette har ikke blitt verre eller utviklet seg mer i vår eiertid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251144

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I følge tidligere eier ble det elektriske anlegget skiftet ut ifm. rehabiliteringen i 2018-2019. Skjultanlegg i boligen, inkl. kablet internett i de to øverste etasjene.
Arbeid utført av	El Team AS

Filer

NELFO Samsvarserklæring_32866.pdf ©NELFO Sluttkontroll R1_32867.pdf

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fikk installert el-billader i august 2023. Ble utført av Elektriker 1 Trondheim AS. Samsvarserklæring etc. foreligger.

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, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier opplyste at deler av undertak ble skiftet ifm. rehabiliteringen i 2018-2019. I takstrapport fra da vi kjøpte, ble det opplyst om at en lekkasje ble utbedret på tak. Forrige eier opplyste også at all takstein ble tatt av, vasket og impregnert før den så ble lagt på nytt. Garasje er overfladisk pusset opp og seksjonert (enkel standard) av forrige eier. Vi har lagt inn elbil-lader. Uteområdet som tilhører seksjonen er betydelig oppgradert i vår eiertid (utført av Din Gårdsplass og Mesterlandskap i 2021/22), det har blitt lagt skiferheller, bygget utvendig trapp, lagt platting bak garasje og opparbeidet blomsterkasser og beplantning. Mindre del av platt bak garasje ligger over kommunal grunn
Arbeid utført av	Poort & Co AS, Spoort Anlegg AS, Din Gårdsplass AS, Mesterlandskap AS

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

Beskrivelse	I forbindelse med rehabiliteringen ble det bygget en utvendig bod i tilknytning til vår seksjon. Fasadeendring ble meldt og godkjent.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent av kommunen.

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

Beskrivelse	Iht. ny KPA ligger boligen i byggesone 3.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251144

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: Tidligere eier innhentet våtromsrapport ifm. salget i 2019.

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

Beskrivelse: Det er ikke felleskostnader i sameiet. Vi deler imidlertid kostnader for strø- og brøyteavtale forholdsmessig med naboer i Hyllveien 16 og 16B. Vår andel av kostnader for hele forrige sesong var kr. 9 375 (inkl. mva.). Det hentes regelmessig inn anbud for brøyting.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251144

Tilleggskommentar

Som nevnt var boligen betydelig rehabilitert i 2019, og vi er første eiere etter dette. Vi har ikke hatt behov for å gjøre noen større utbedringer, reparasjoner eller lignende i vår eiertid.

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: 114251144

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Røst Tonning	eb032cba3fc45ca57f47f3 f27de7f4d41c902f88	12.09.2025 19:01:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christopher Hestnes	6e1124ae0a628f22bb7ca adb7269c8a2bc5f7382	12.09.2025 13:19:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251144

- 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

Hyllveien 16
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1956
BRA: 130 m^2
BRA-i: 111 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	25	3	0	2

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Hyllveien 16
7020 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/35481

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Det er kun deler av sokkeletasje som ligger under bakken/mot grunn. Denne er det byttet drenering på av faglært i 2018/19, ref tidligere salgsoppgave.

Det observeres salt/kalkutslag, begrenset til ett sted på innvendig grunnmursflate, som kan indikere fukttransport gjennom grunnmuren i bod/teknisk rom i sokkel. Selger opplyser at saltutslaget ikke har forverret seg i selgers eiertid, og det kan derfor ikke utelukkes at utslaget skyldes forhold fra før dreneringen i 2018/19.
Det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk.
Ellers er sokkelvegger utlektet og ikke mulig å inspisere.

Pga tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å holde sokkelvegg som ligger under bakken under observasjon.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i Bod/teknisk rom i sokkel.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold/kondens ved hovedstoppekran i bunnsvill som er opp mot faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Taktekking

Oppsummering

Takstein og deler av underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

De deler av grunnmuren som er synlig er inspisert og det er ikke funnet avvik.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er et lite loftsrom over 2 etasje uten mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Etablere tilgang for inspeksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2025

Rapportdato
15.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Christopher Svee Hestnes**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Lena Røst Tonning**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Hyllveien 16, 7020 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**423**	Bruksnr:	**30**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1956** - Betydelig renovert i 2019.
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen er en vertikaldelt-bolig som ble oppført i 1956 er i 1. etasje med sokkeletasje og loftetasje.
Grunnmur og vegger er oppført i betongstein.
Utvendige fasader er pusset og malt.
Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
Etasjeskillere er av betongdekke.
Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	42	42	0	0	18
1. etasje	61	42	19	0	86
2. etasje	27	27	0	0	0
Totalt m²	**130**	**111**	**19**	**0**	**104**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	39	27	12
Totalt m²	**39**	**27**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	42	39	3	Gang, 2 soverom og bad.	Bod
1. etasje	42	42	0		
2. etasje	27	27	0	Stue, soverom og bad.	
Totalt m²	**111**	**108**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det er støpt grunnmur i sokkeletasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppdrenert bygg i 2018/19», utført av faglært, ref egenerklæring fra tidligere eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er kun deler av sokkeletasje som ligger under bakken/mot grunn. Denne er det byttet drenering på av faglært i 2018/19, ref tidligere salgsoppgave.

Det observeres salt/kalkutslag, begrenset til ett sted på innvendig grunnmursflate, som kan indikere fukttransport gjennom grunnmuren i bod/teknisk rom i sokkel. Selger opplyser at saltutslaget ikke har forverret seg i selgers eiertid, og det kan derfor ikke utelukkes at utslaget skyldes forhold fra før dreneringen i 2018/19.
Det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling i treverk.
Ellers er sokkelvegger utlektet og ikke mulig å inspisere.

Pga tilliggende konstruksjoner er det ikke mulig å kontrollere om bruken av grunnmursplast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde sokkelvegg som ligger under bakken under observasjon.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Det er grunnmur som danner sokkeletasje.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er byggegrunn av flossberg.	

Type grunnmur i kjeller	Betong

Grunnmuren er av betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

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

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

De deler av grunnmuren som er synlig er inspisert og det er ikke funnet avvik.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Det er støpt betongmur ned mot sokkeletasje.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet

Sokkel er innredet med soverom, bad og gang.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er innredet sokkel i 2019.

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**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i Bod/teknisk rom i sokkel.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold/kondens ved hovedstoppekran i bunnsvill som er opp mot faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse/platting i impregnert materiale rundt boligen og bak garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Arbeidet er utført i 2019 og 2021/22.	
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-1**

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er byttet i 2018 under renovering av boligen.	
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

6.7 Yttervegger

Type fasade	Murpuss, Stående kledning
Utvendig fasade er pusset og malt mur. Bod er kledd i stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Huset ble overflatebehandlet i 2018/19. Bod ble bygget i 2019 og derav nytt stående panel.	
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-1**

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-IU**
Det er et lite loftsrom over 2 etasje uten mulighet for inspeksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere tilgang for inspeksjon.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er renner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp på boligen ble byttet i 2019.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Boligen har saltak konstruksjon.	
Inspisert fra	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**

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takstein ble tatt av under rehabiliteringen i 2019, vasket og impregnert. Det ble byttet deler av taktro som var dårlig og deler av undertak.	
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?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Takstein og deler av underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Pipe er ikke i bruk og det er ikke behov for feier. Det er derfor ikke montert stige til adkomst for feier.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det er etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe fra byggeår som ikke er i bruk.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
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-1
Det anbefales å foreta en kontroll av pipe ved påkobling av vedovn.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle og fryseskap.
komfyrvakt og vannstoppesystem.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk som går ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

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

Liten del av platting bak garasje ligger over/på kommunal grunn.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er 2 systemer på brannvarsling i tak (ett internt og et koblet til sentral) og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er plast på på innvendige rør, og det er foretatt rørfornying på utvendig rør, ref tidligere egenerklæring.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

I følge tidligere eier ble alt av rør lagt nytt (rør-i-rør) innvending i 2018-2019. Utvendig vann/avløp ble i følge tidligere eier utbedret/delvis fornyet

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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-1**

Det er usikkerhet om avløprsrør fra huset og ut til kommunal kum er fornyet i sin helhet eller om dette kun er gjort delvis.
TG-2 er gitt på bakgrunn av at det kan være igjen rør fra byggeår på utsiden av huset og til kommunal kum.

TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på de rørene.

6.19 Vannledninger

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

Det er gjort arbeider ifbm rehabilitering og det er fra tidligere eier opplyst om at avløpsrør ut fra huset byttet.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
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-1**

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt av elektrisk ble byttet i 2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2018

Størrelse
198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon gjennom luftespalter på vinduer. Periodisk avtrekk fra kjøkken og baderom.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.23 Våtrom: Bad i sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger i våtsone og baderomsplater, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble etablert i 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei

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-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er dusjhjørne med glassdør, servantskap med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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 er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i gang mot våtsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er egen FDV fra tidligere eier på badet.	

6.24 Våtrom: Bad i 2 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
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-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjhjørne med glassvegger, servantskap med servant og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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 er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg for våtsone på stue i 2 etasje.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er egen FDV fra tidligere eier på badet.	

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Toalettrom

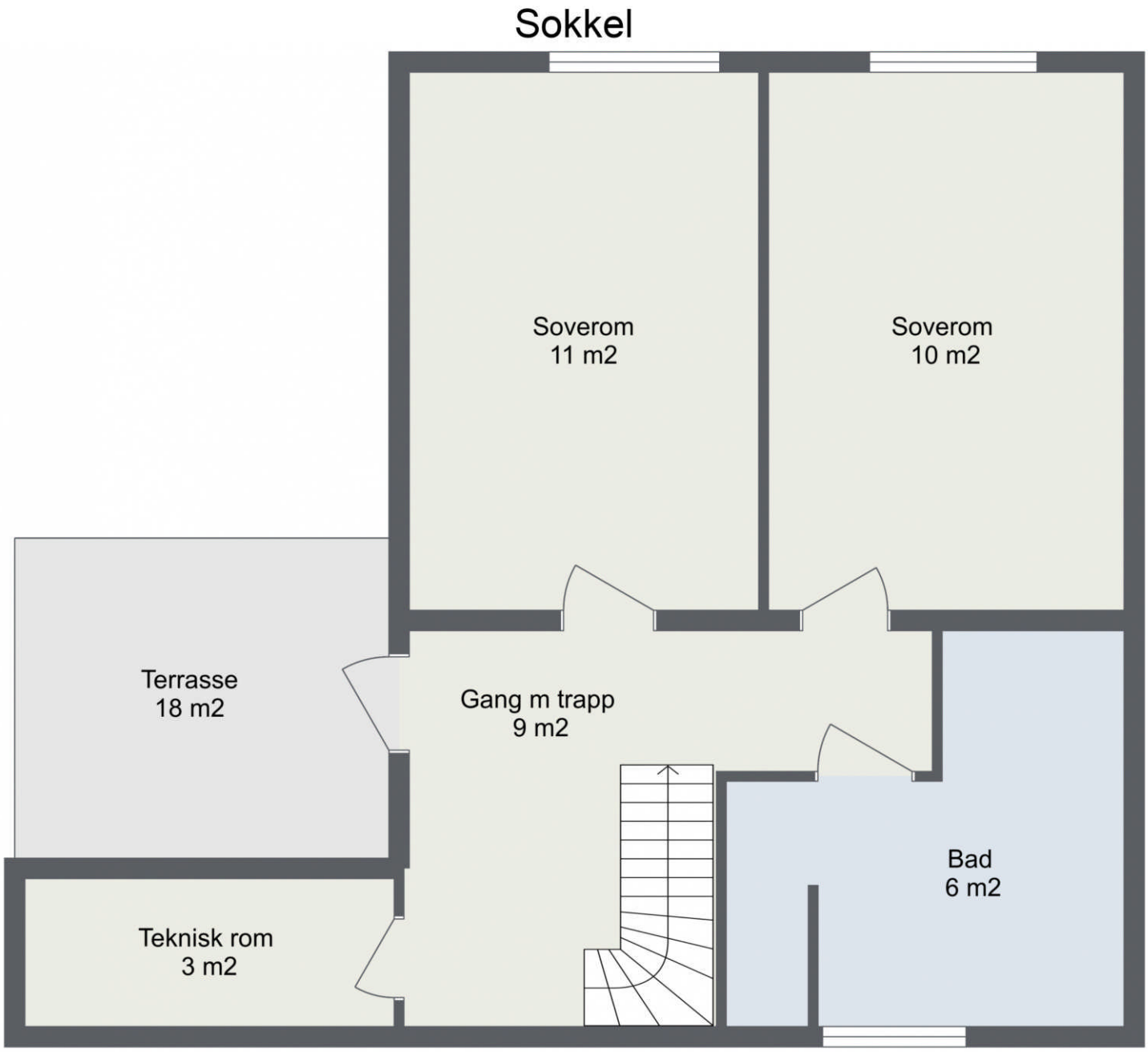
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

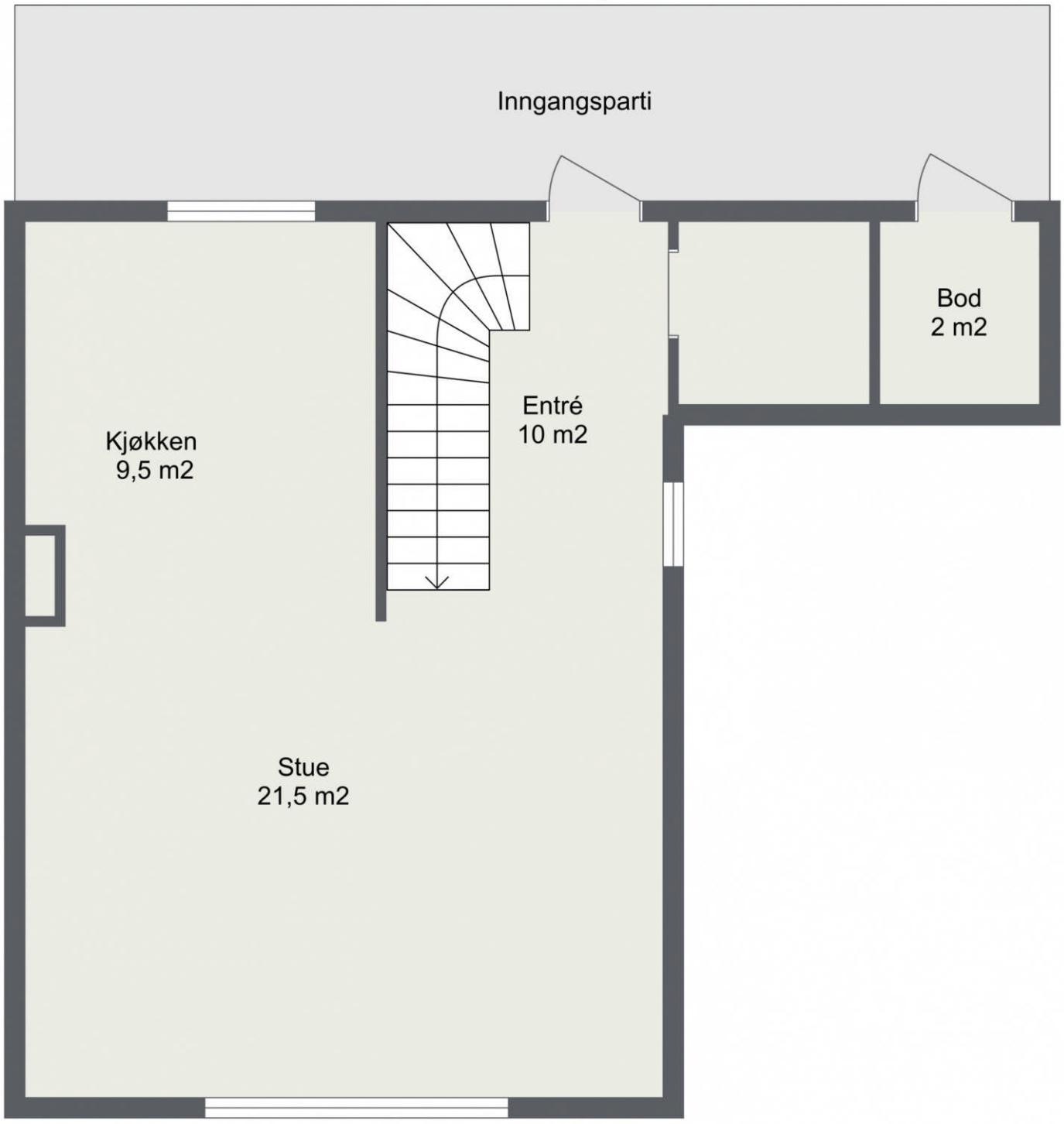
Tilgjengelighet	Ikke relevant



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

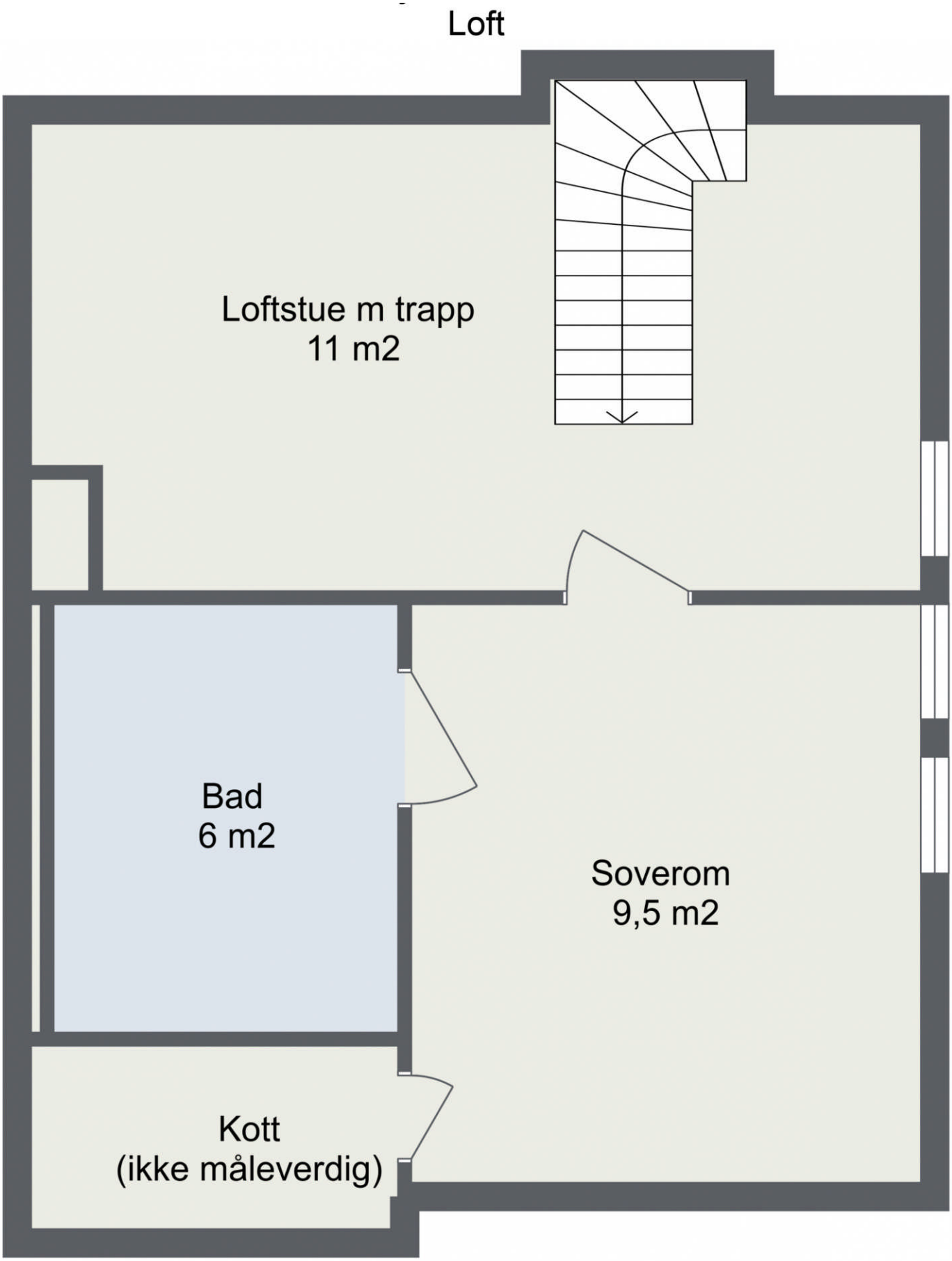
TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE



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

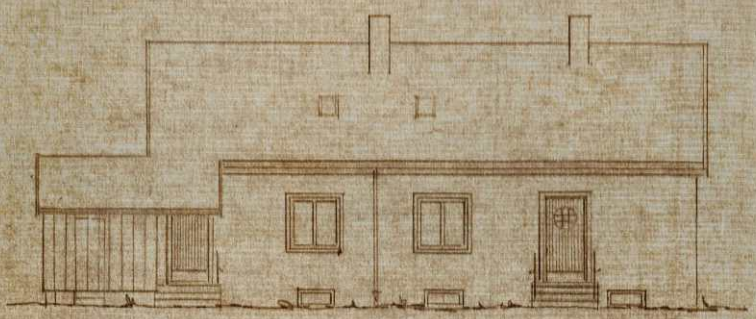
TAKST MIDT-NORGE

Endelig tegning.

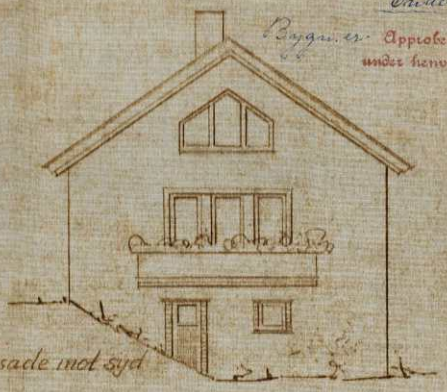
Byggn.nr. Approbert av bygningsrådet under henvisning til beslutning av 2 5 V. 1955

(64)

Høgliveien 16.

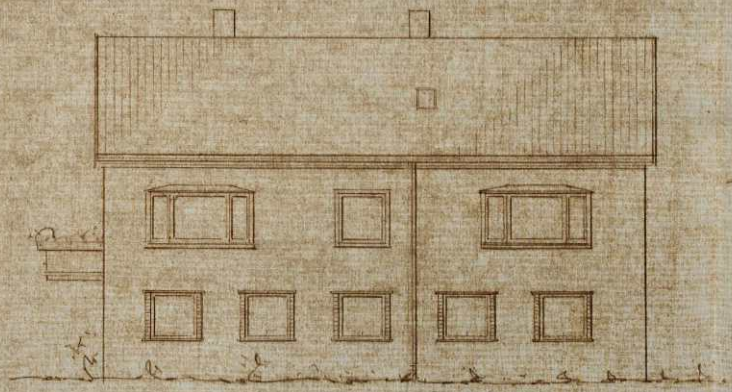


Fasade mot vest

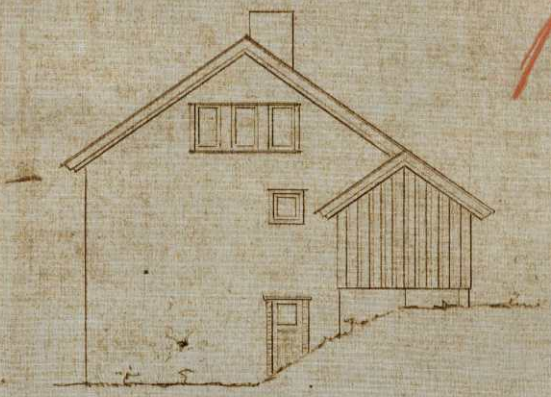


Fasade mot syd

1353.



Fasade mot øst

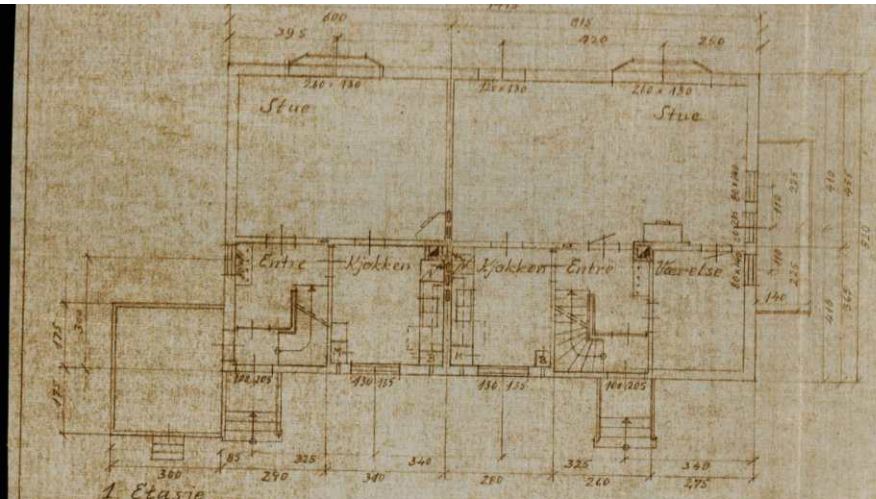


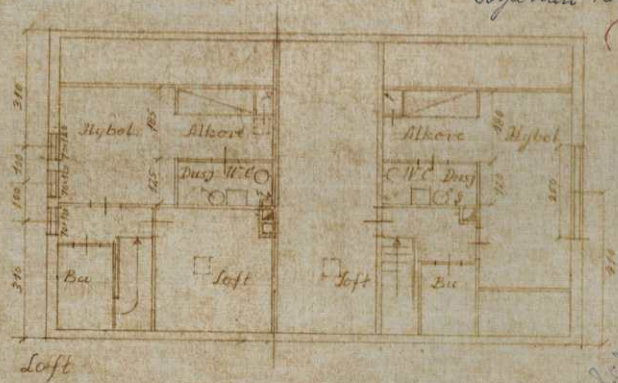
Fasade mot nord

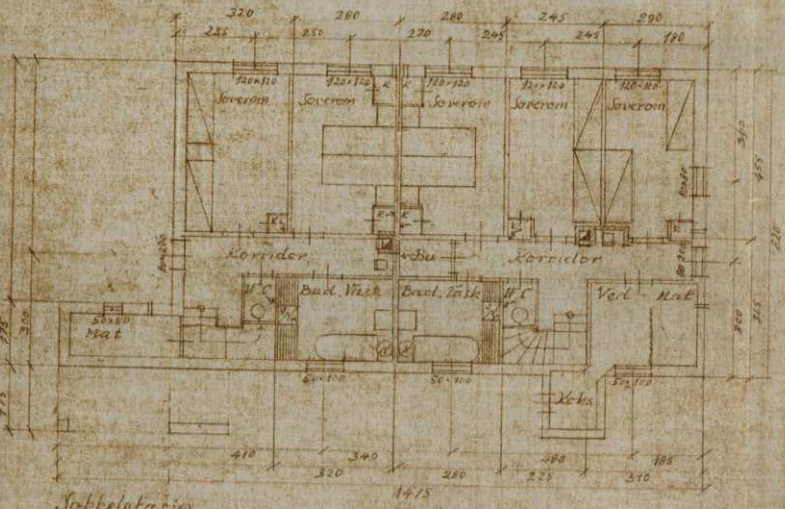
VERTIKALT DELT 2-MANNSBOLIG
FOR HERR ODD J. OLSEN PÅ
TOMT 4 AV EIENDOMMENE
HØISOMNET OG HAMMERSBORG
TEGN. M. 1:100 TRONDHEIM 9/6-55

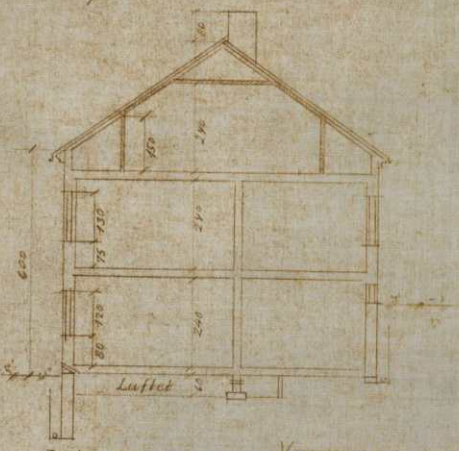
Peter Hesselberg

Høyfloveien 16.
(64)









Bygn. m. Godkjent av bygningsrådet under henvisning til bekjentgjørelse av 2 5 V 1915

VERTIKALT DELT 2-MANNSBOLIG FOR HERR ODD J. OLSEN PÅ TOMT 4 AV EIENDOMMENE NOISOMHET OG HAMMERSBORG
TEGN. M. 1:100 TRONDHEIM 4/6 35

Peder Vinsnes



Tegningsnr.: A10-1
Revisjon nr.: A

Type tegning: Situasjonsplan

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A		Nytt innspill nr.2	28.10.19	HG	

Lokalisering:

Fase: Søknadstegning

arkitekter ingeniører
Orkdalsveien 82
7320 Orkanger
tlf 72 48 40 20
www.on-as.no

Tiltakshaver: Poort & CO AS

Prosjekt: 2-mannsbolig
Hyllveien 16
Trondheim

Godkjent
Kontroll prosjekt
Sign. | Kontroll

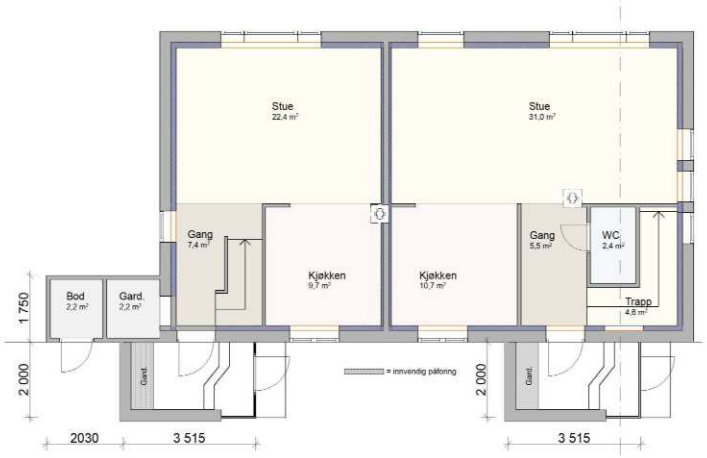
Filnavn: Situasjonsplan Hyllveien
Tegn
Dato: 07.06.2018
Målestokk: 1:250
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:

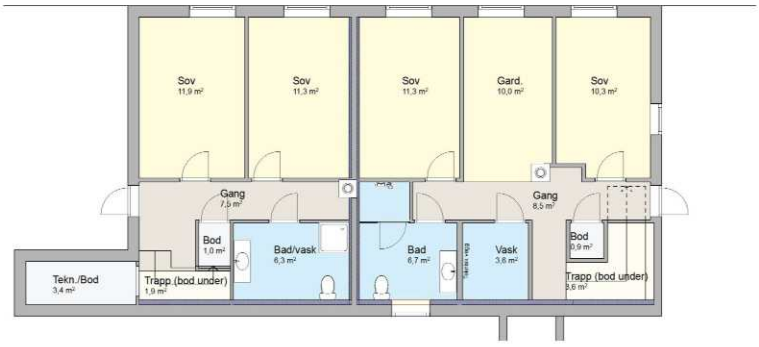
Prosjektnr.: 18055
Tegningsnr.: A10-1
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

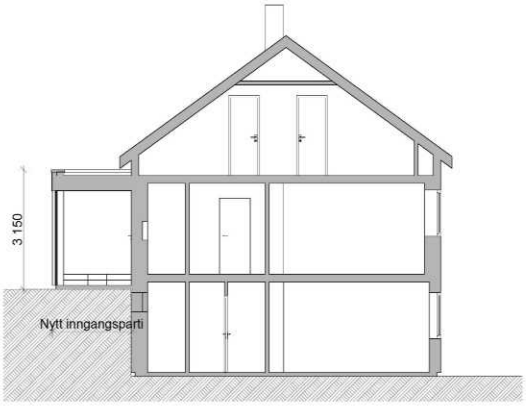
Type tegning: Situasjonsplan

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: X:\Prosjekt\Prosjekt\2018\18 055 Poort & co AS_Hyllveien 16 Trondheim\7 Tegninger\7.1 Tegninger\Situasjonsplan Hyllveien 16.pln









BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: K:\Prosjekt\Prosjekt\2018\18 055 Port & co AS_Hyllveien 16 Trondheim\7. Tegninger\7 1 Tegninger\Hyllveien 16.pln

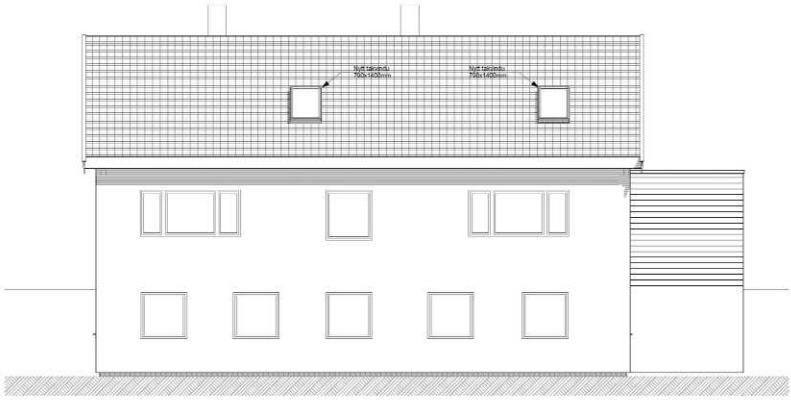
Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
A		Korrigert IHT vit av tegning	26.11.18	BG		

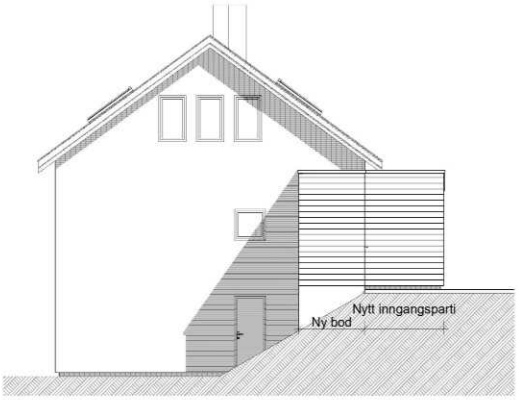
arkitekter ingeniører
Orkdalsveien 83
7069 Orkanger
tlf 72 48 40 20
www.on-as.no

Type tegning:
Planer og snitt
Hyllveien 16 - 2-mannsbolig

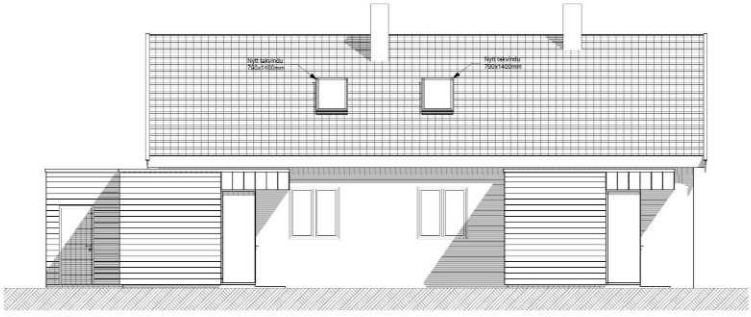
Prosjektnr.	Dato opprettet	Korrigert dato	Målestokk	Tegningsnr.
18055	**28.11.2018**		**1:100**	**A20-1**
Fase: **Søknadstegning**	Sign.	Kontroll.	Gnr./Bnr.	Rev. ID A



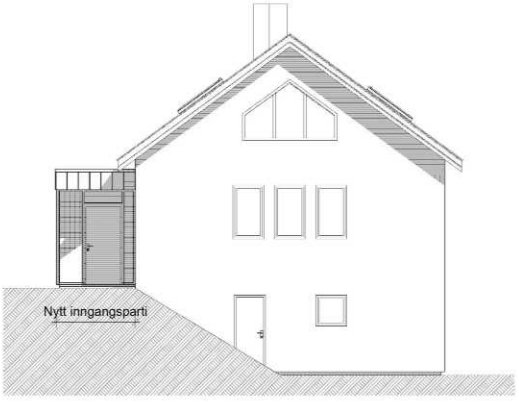
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: K:\Prosjekt\Prosjekt\2018\18 055 Port & co AS_Hyllveien 16 Trondheim\7. Tegninger\7 1 Tegninger\Hyllveien 16.pln

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
A		Korrigert iht vt av tegning	26.11.18	BG		

arkitekter ingeniører
Orkdalsveien 83
7300 Orkanger
tlf 72 48 40 20
www.on-as.no

Type tegning:
Fasader
Hyllveien 16 - 2-mannsbolig

Prosjektnr.	Dato opprettet	Korrigert dato	Målestokk	Tegningsnr.
18055	**28.11.2018**		**1:100**	**A40-1**
Fase.	Sign.	Kontroll.	Gnr./Bnr.	Rev. ID
Søknadstegning				A



BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: K:\Prosjekt\Prosjekt\2018\18 055 Port & co AS_Hyllveien 16 Trondheim\7. Tegninger\7 1 Tegninger\Hyllveien 16.pln

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.

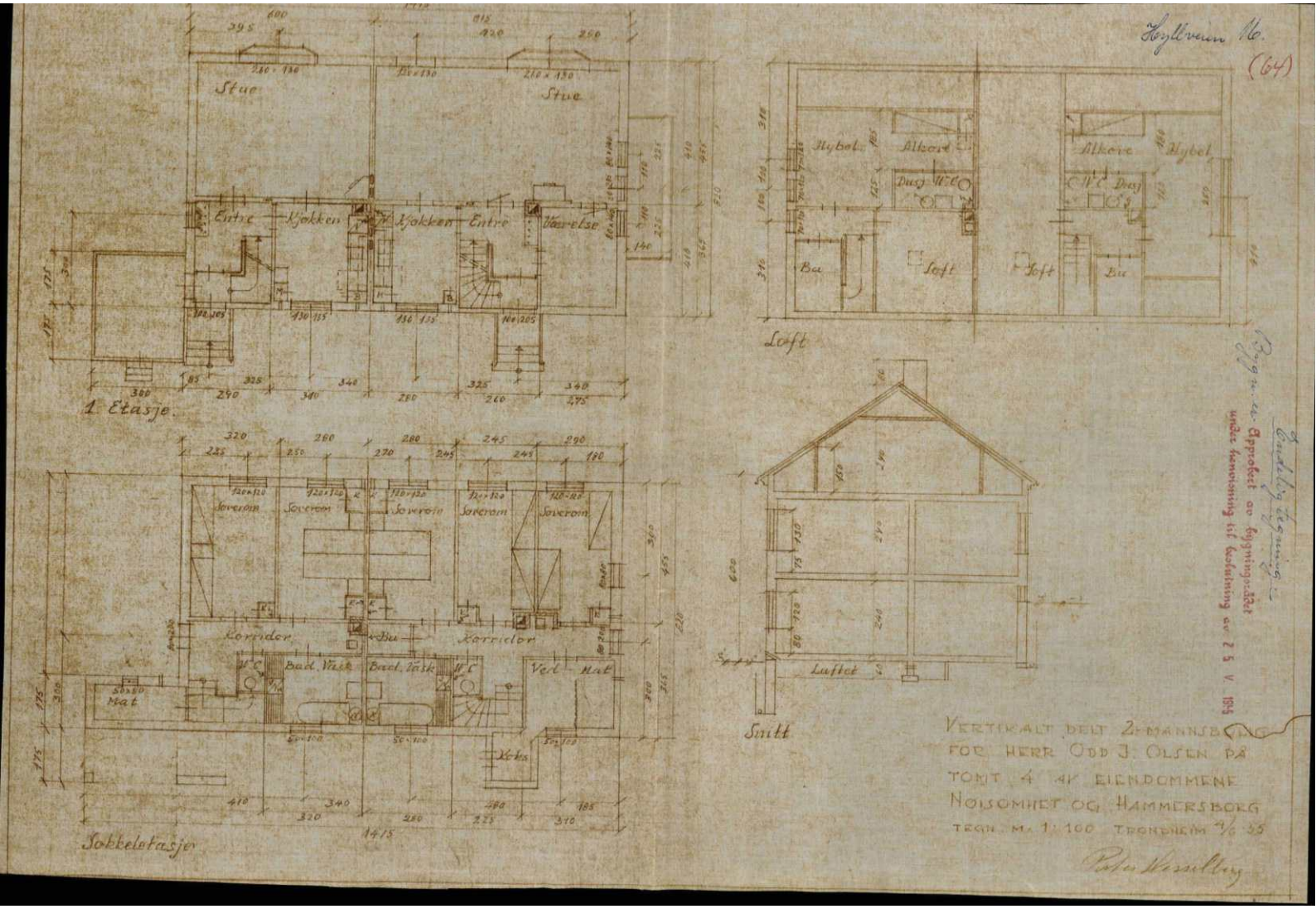
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

arkitekter ingeniører
Orkdalsveien 83
7300 Orkanger
tlf 72 48 40 20
www.on-as.no

Type tegning:

Fasade 3D
Hyllveien 16 - 2-mannsbolig

Prosjektnr.	Dato opprettet	Korrigert dato	Målestokk	Tegningsnr.
18055	28.11.2018			A40-2
Fase:	Sign.	Kontroll.	Gnr./Bnr.	Rev. ID
Søknadstegning				



Hyllveien 16.

(64)

Godkjent etter bygningsrådets vedtak av 2.5.V 1935

VERTIKALT DELT 2-MANNSBOLIG FOR HERR ODD J. OLSEN PÅ TOMT 4 AV EIENDOMMENE NOISOMHET OG HAMMERSBORG

TEGN. M. 1:100 TRONDHEIM 4/6 35

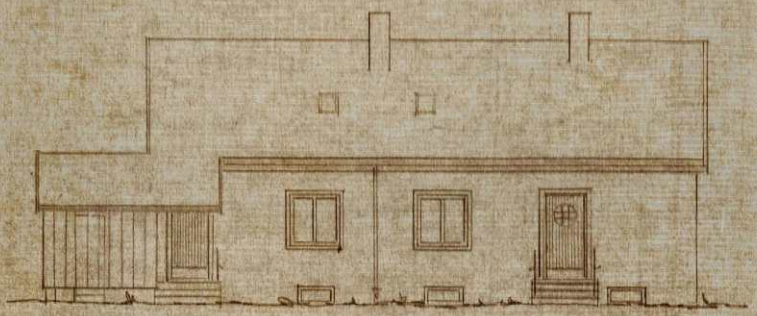
Peter Nissen Berg

Endelig tegning.

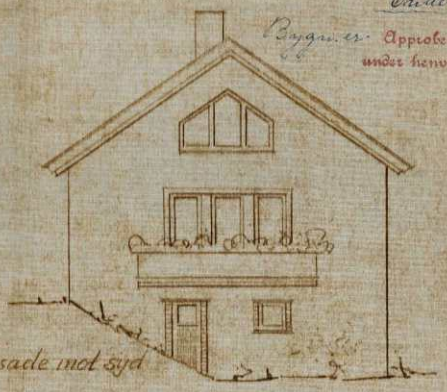
Byggnr. Approbert av bygningsrådet under henvisning til beslutning av 2 5 V. 1955

(64)

Høylosen 16.

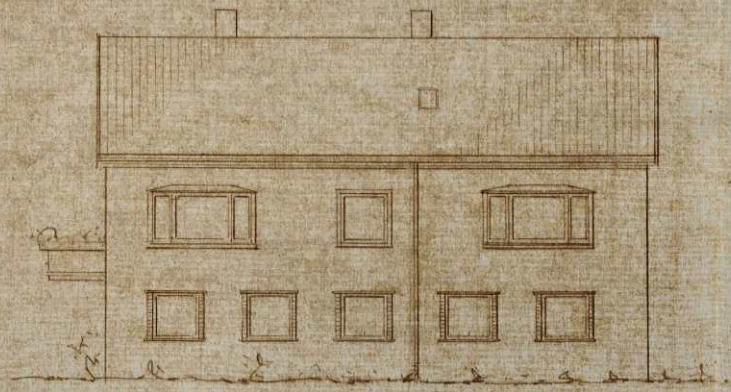


Fasade mot vest

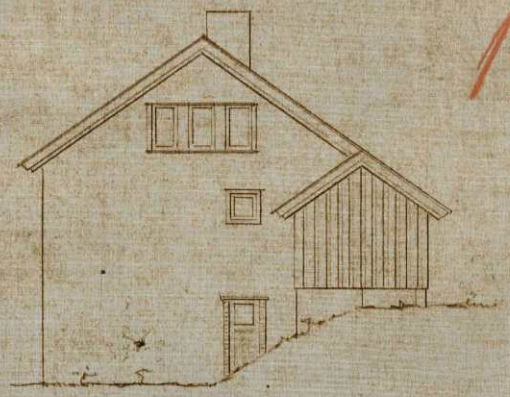


Fasade mot syd

1353.



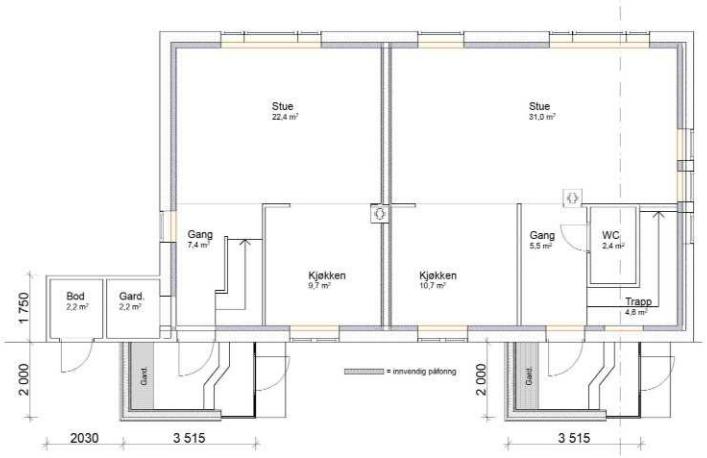
Fasade mot øst

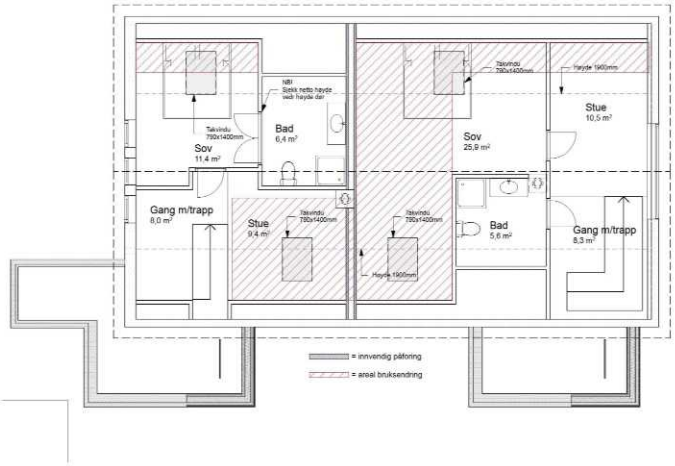


Fasade mot nord

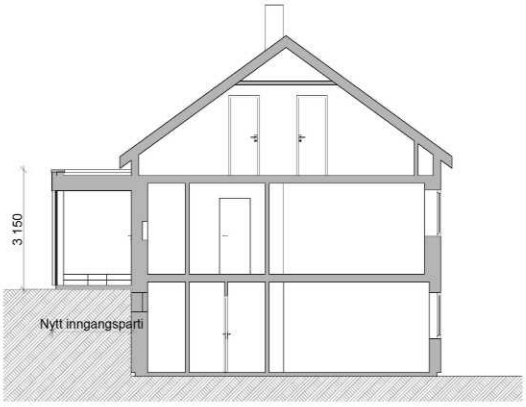
VERTIKALT DELT 2-MANNSBOLIG
FOR HERR ODD J. OLSEN PÅ
TOMT 4 AV EIENDOMMENE
HØISOMHET OG HAMMERSBORG
TEGN. M. 1:100 TRONDHEIM 9/6-55

Peter Hesselberg









BIM med ArchCAD 21 NOR Filplassering: K:\Prosjekt\Prosjekt\2018\18 055 Port & co AS_Hyllveien 16 Trondheim\7. Tegninger\7 1 Tegninger\Hyllveien 16.pln

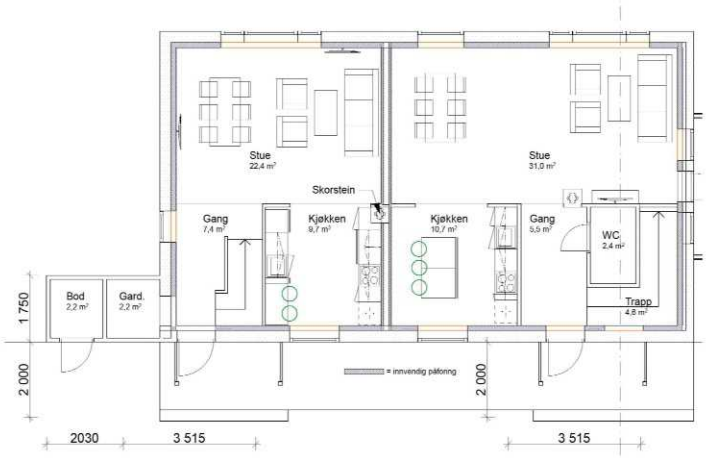
Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.

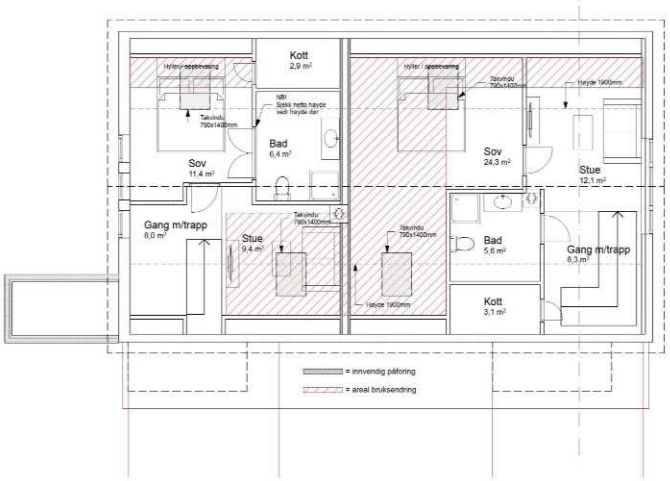
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
C		Begge bad i sokkel endret: vegg innlagret bad 10,2m2. Det W bad 10,4 m2 plan 2etg endret.	11.01.19	MG		
B		Avvik brakoordning lyft inntegnet.	10.01.19	RO		
A		Korrespt mtt vt av nyoppmg	29.11.18	BG		

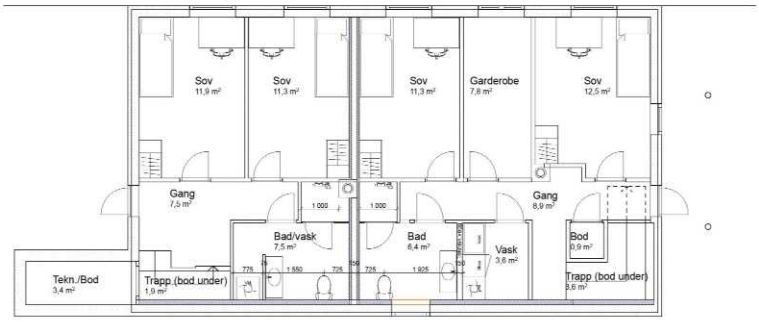
arkitekter ingeniører
Orkdalsveien 83
7300 Orkanger
tlf 72 48 45 20
www.on-as.no

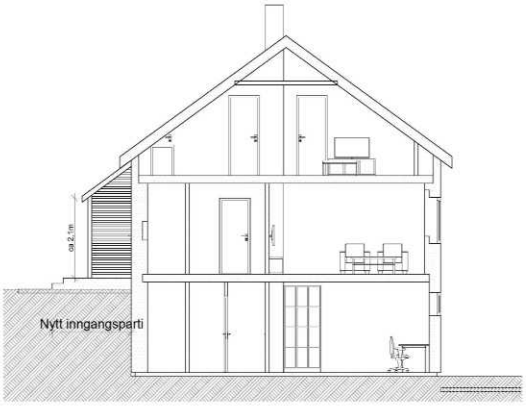
Type tegning:
Planer og snitt
Hyllveien 16 - 2-mannsbolig

Prosjektnr.	Dato opprettet	Korrigert dato	Målestokk	Tegningsnr.
18055	28.11.2018		1:100	A20-1
Fase.	Sign.	Kontroll.	Gnr./Bnr.	Rev. ID
Søknadstegning				B









BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: K:\Prosjekt\Prosjekt\2018\18 055 Port & co AS_Hyllveien 16 Trondheim\7 Tegninger\7 1 Tegninger\Møbleringsplan Hyllveien 16.pln

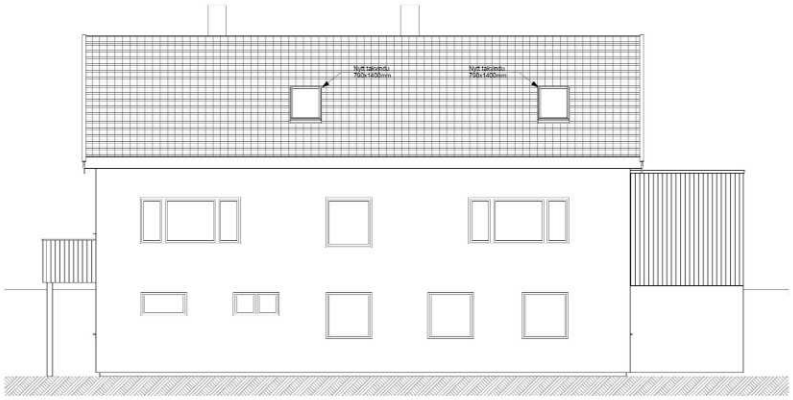
Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
F		AS-built	27.05.19	BG		
D		Inngangsparti bilt ut. Nytt overbygg inngang.	12.04.19	HC		
C		Begge bad i sokkel endret: vegg innlagret bad R.2m2. Gikt W bad R.4 m2 plan 2dig endret.	11.01.19	HC		
B		Ansvl brakcooling luft innlagret.	10.01.19	RO		
A		Kamapp inkl vi av hvptning	29.11.18	BG		

arkitekter ingeniører
Orkdalsveien 83
7009 Orkanger
tlf 72 48 45 20
www.on-as.no

Type tegning:
Planer og snitt
Hyllveien 16 - 2-mannsbolig

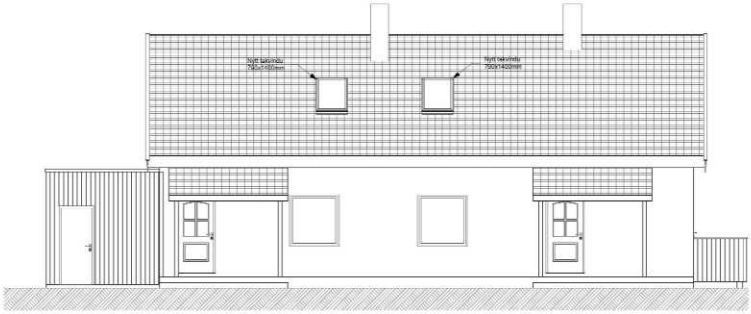
Prosjektnr.	Dato opprettet	Korrigert dato	Målestokk	Tegningsnr.
18055	28.11.2018		1:100	A20-1
Fase.	Sign.	Kontroll.	Gnr./Bnr.	Rev. ID
AS BUILT	SLR			E



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: K:\Prosjekt\Prosjekt\2018\18 055 Port & co AS_Hyllveien 16 Trondheim\7. Tegninger\7 1 Tegninger\Møbleringsplan Hyllveien 16.pln

Kun tegninger merket "arbeidstegninger" kan benyttes som produksjonstegninger.
Opphavsrett: Tegninger kan ikke benyttes annerledes eller i en annen sammenheng enn forutsatt uten skriftlig samtykke fra On AS.

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
C		AS BUILT	27.05.19	RIG		
B		Inngangsparti tatt ut. Nytt overbygg inngang.	12.04.19	RIG		
A		Kartoppl. hilt ut av tegning	26.11.18	BIG		

arkitekter ingeniører
Orkidéveien 83
7069 Orkanger
tlf 72 48 40 20
www.on-as.no

Type tegning:
Fasader
Hyllveien 16 - 2-mannsbolig

Prosjektnr.	Dato opprettet	Korrigert dato	Målestokk	Tegningsnr.
18055	28.11.2018		1:100	A40-1
Fase. AS BUILT	Sign. SLR	Kontroll.	Gnr./Bnr.	Rev. ID C

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Orkdalsveien 82
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Trond Tangen-Langseth	BYGG-18/84687 oppgis ved alle henvendelser		04.09.2019

Hyllveien 16, ferdigattest for tilbygg og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	423/30/0/0, 423/30/0/0
Bygningsnummer:	, 182199524
Ansvarlig søker:	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver:	EXACT REHAB AS
Forhåndskonferanse:	Nei

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Trond Tangen-Langseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: EXACT REHAB AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 22.08.2019.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 27.05.2019. Det gjensto da noe arbeid ved inngangspartiet og noe utomhusarbeid. Det var da satt frist 01.10.2019 for å utføre det resterende arbeidet.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. All utførelse er utkvittert i gjennomføringsplanen, noe som viser at utførelsen er i samsvar med prosjekteringen og at aktuelle samsvarserklæringer er mottatt av ansvarlig søker.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i sak BYGG-18/84687.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

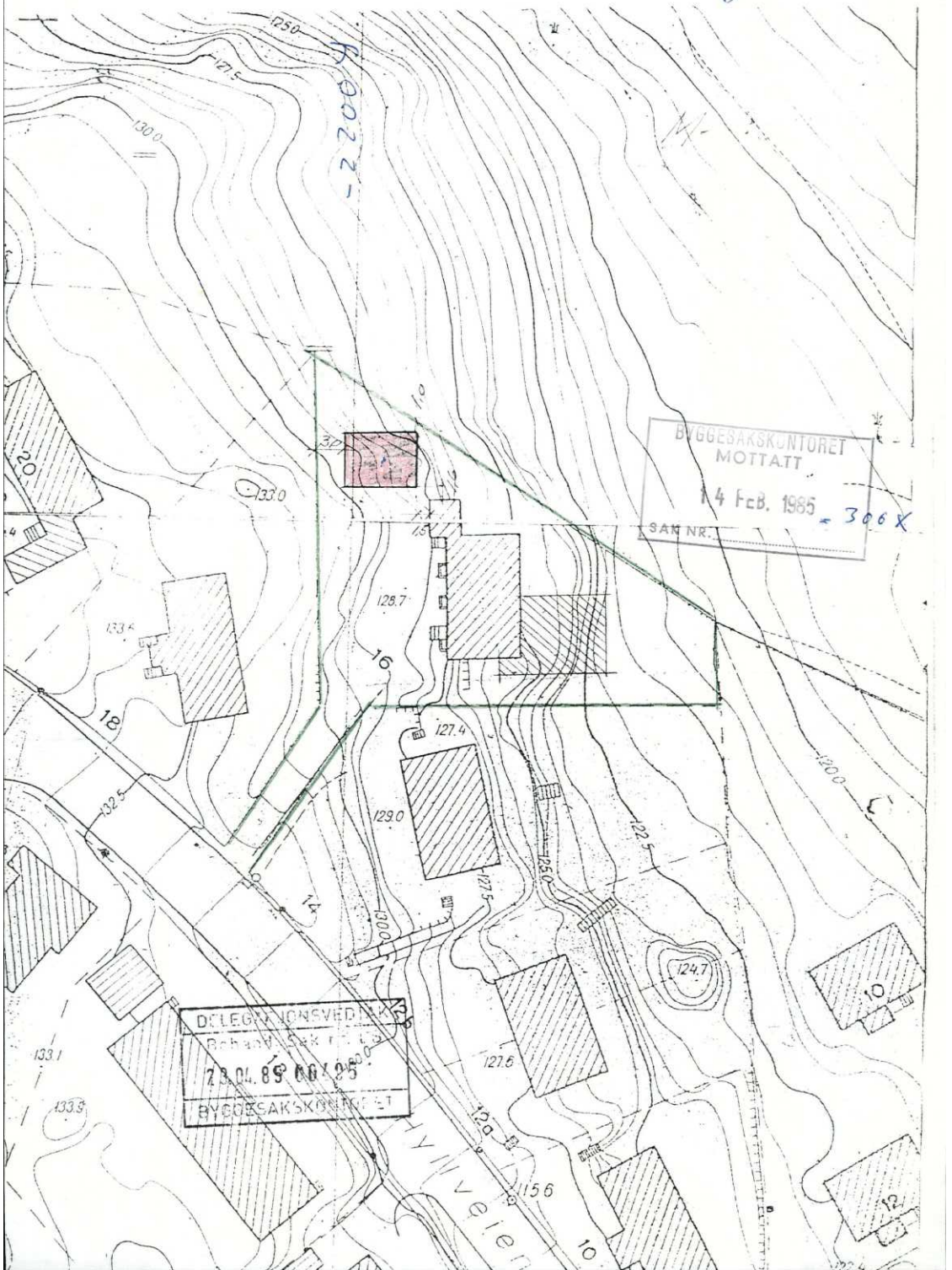
BYGGESAKSKONTORET HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00		13	TC
G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Hyllveien 16		23.04.1985	Sak nr. DB 495/85

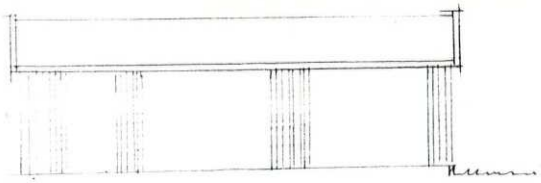
Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

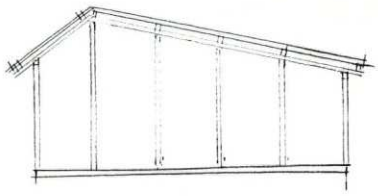
Søknad om bygging av frittliggende dobbelgarasje mottatt 14. feb. 1985 fra John Langland på vegne av Odd Olsen.
Reviderte tegninger er mottatt 25. mars 1985 og danner grunnlag for behandlingen.
Garasjen får en grunnflate på 48 m^2 og plasseres 3 meter fra nabogrense mot Hyllveien 18 og 1 meter fra kommunens eiendom.
Fra kommunen foreligger erklæring med tillatelse til plasseringen.

Vedtak:

Søknaden godkjennes.
Det forutsettes at garasjen får materialbruk, detaljering, farge og taktekking som harmonerer med bestående bebyggelse.
Garasjen skal ventileres forskriftsmessig ved golv og tak.
Utstikking av garasjen skal rekvireres ved byggesakskontoret.
Høyde på golv i garasjen skal fastlegges av byggekontrollør i samråd med anmelder/byggherre etter at den er stukket ut i marka.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

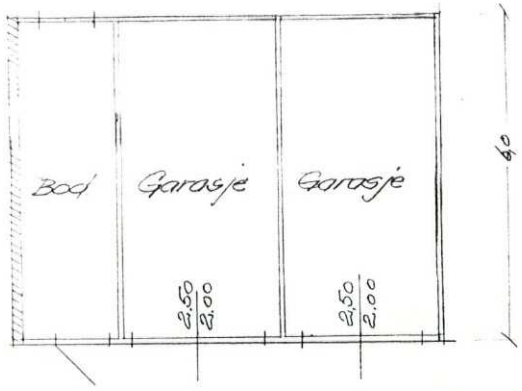

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
14 FEB. 1985
SAK NR.
306 X
DELEGASJONSVEDTAK
23.04.85 00125
BYGGESAKSKONTORET
-2200 kj.
Hvilvelen

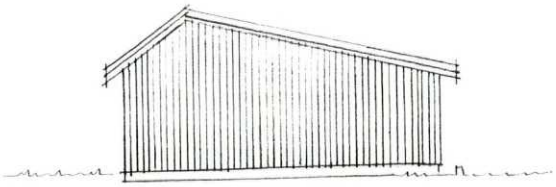




DELEGERT JONSVOLLBAK
Behandl. Sak nr. 85/
23.04.85 00405
BYGGESAKSKONTORET

8,0





Hyllveien 16
Dobbelgarasje m/bod
M: 1:100

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
14 FEB. 1985
SAK NR.

Innfl. 21-6-56
iflg. Brev.
Olsen

Ad. 160/55

Herr Odd J. Olsen,

h e r.

Ad: Deres 2-mannsbolig på nr. 16, Hyllveien (tomt 4).

Inspeksjon er foretatt 8/10-56 sammen med helserådets bygningstekniske kontrollör.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for begge leiligheter.

Gjenstående arbeider og mangler må være utfört innen 15/12- d.å., slik at bruksattest kan utstedes.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 9. oktober 1956.

H. Semmelmann

./. Transparent.
Målebrev.

I. Maalö

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 10215.

Byg.jnr. AD. 160/55.

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om

bygningsarbeidet på NR. 16, HYLLVEIEN

nemlig TOMANNSBOLIG

hvilket eieren herr DDD J. OLSEN har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 5-2-59.

TRONDHEIM HELSERÅD

Ad. 160/55.

Attest nr. 10215.
Byg. jnr. Ad. 160/55.

Trondheim bygningssjefskontor,
Kjöpmannsgt. 14,
Trondheim.

Vedr. Hyllveien nr. 16.
2-mannsbolig v/ Odd J.Olsen.

I henhold til bygningslovens § 142,4 har en besiktiget ovennevnte bygg.

En har ingen merknad.

Trondheim helseråd 12/2 1959.

TRONDHEIM HELSERÅD

O.Kjöllesdal
helseinspektör.

A.Sörensen
bygn.

Kopi til byingeniören.

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 10215.
Byg.jnr. 160/55.

Bruksattest.

Herved bevidnes at det for herr ODD J. OLSEN
utførte bygningsarbeide på NR. 16, HYLLVEIEN.
nemlig TOMANNSBOLIG
er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse AV 25-5-55.
(MIDL. BRUKS-TILL. MEDDELT TIDLIGERE.)

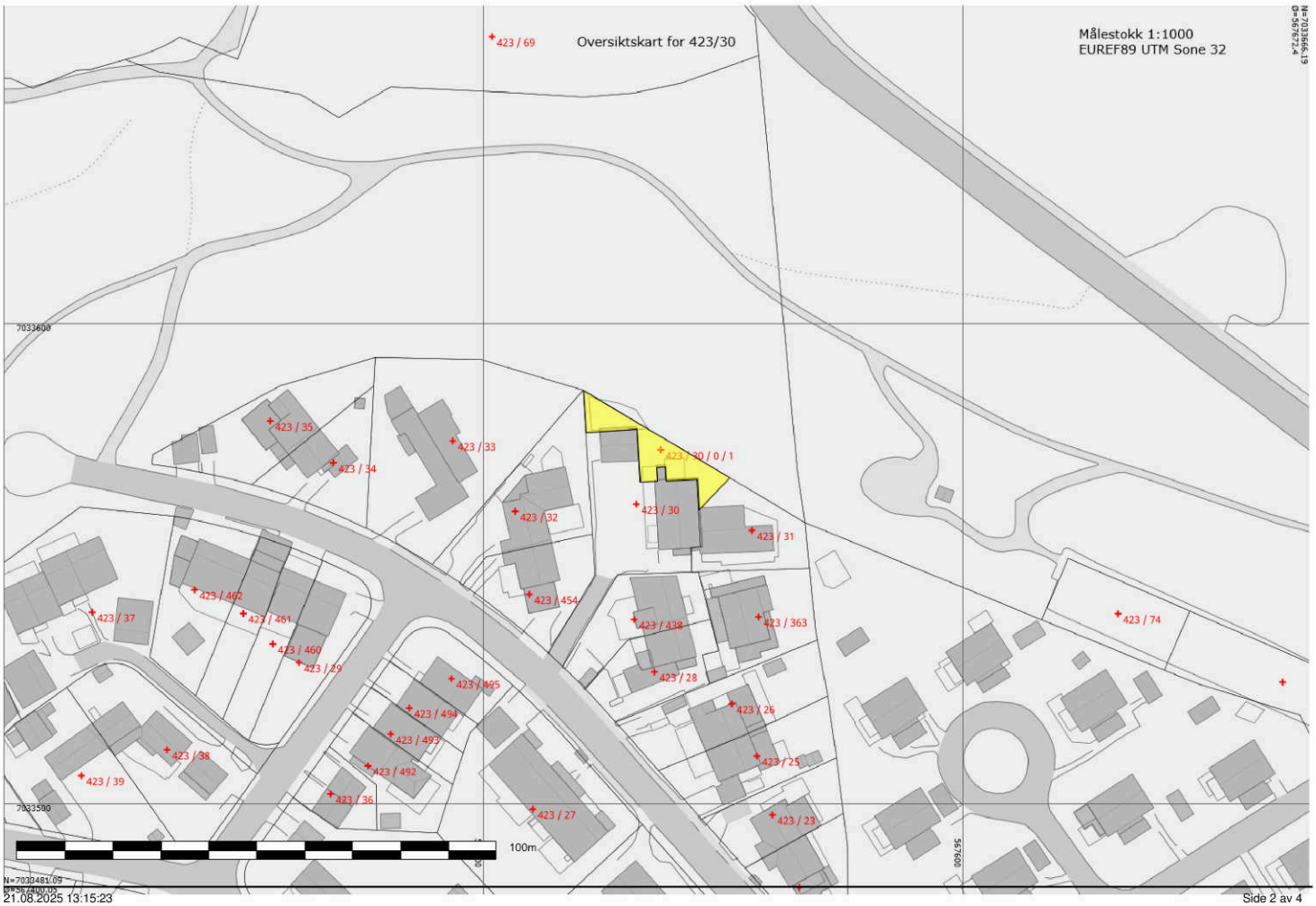
Trondheim den 21-2-1959.

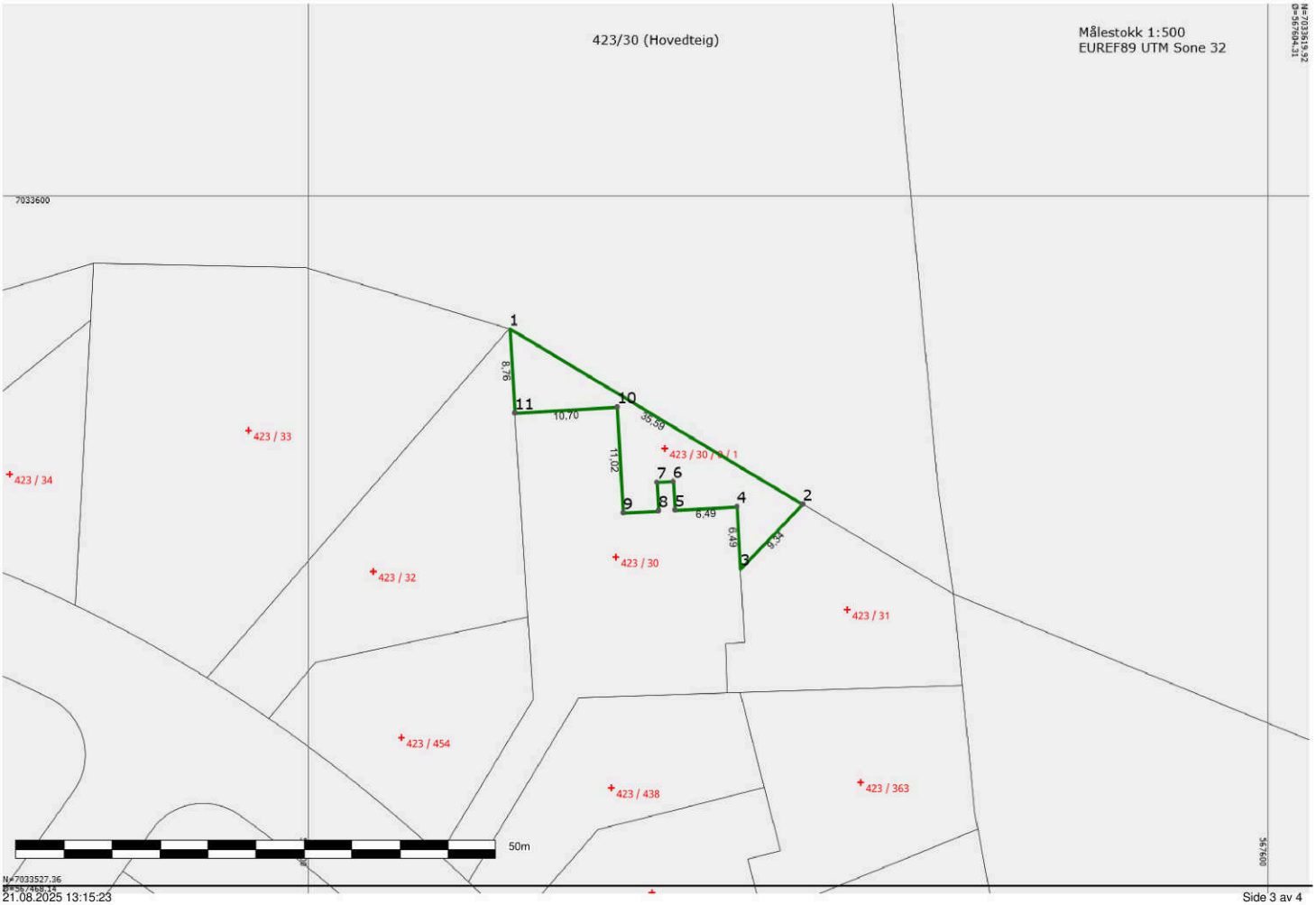
Gebyr betalt den:

Erklæring fra Helserådets formann den 12-2-59.

Bygningsinspektør

Sendes ikke


Oversiktskart for 423/30
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
423 / 69
423 / 35
423 / 34
423 / 33
423 / 30 / 0 / 1
423 / 30
423 / 32
423 / 31
423 / 462
423 / 37
423 / 461
423 / 460
423 / 29
423 / 454
423 / 438
423 / 363
423 / 74
423 / 28
423 / 26
423 / 25
423 / 23
423 / 27
423 / 36
423 / 492
423 / 493
423 / 494
423 / 495
423 / 38
423 / 39
7033600
7033500
100m
21.08.2025 13:15:23


423/30 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7033600
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
8,76
10,70
35,59
11,02
6,49
6,49
8,34
423 / 33
423 / 34
423 / 32
423 / 30
423 / 31
423 / 454
423 / 438
423 / 363
50m
N=7033527,36
E=597418,14

Areal og koordinater

Areal: 188,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033573,64 Øst: 567537,14

Ytre avgrensning

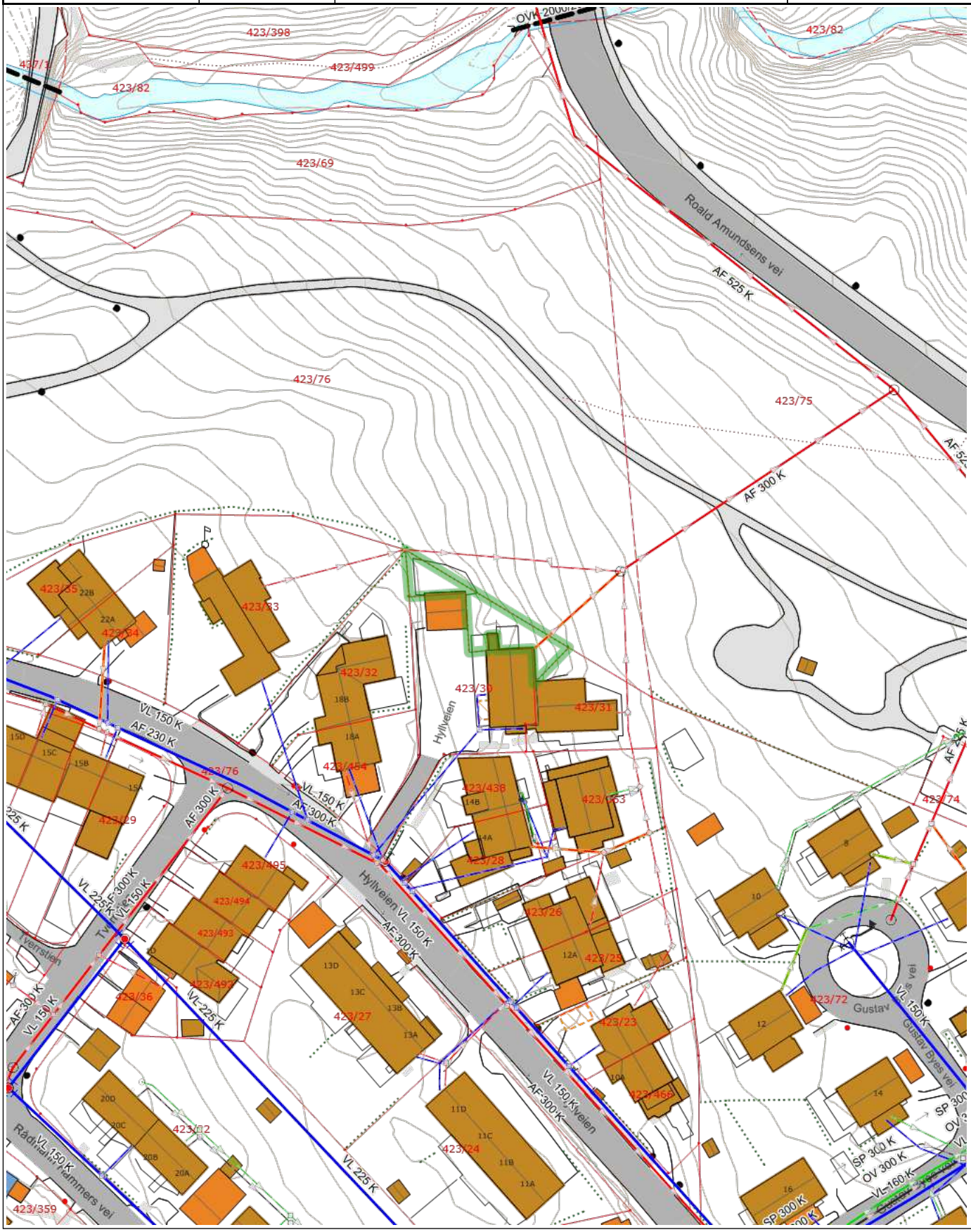
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033586,11	567520,94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			35,59	Ikke hjelpelinje		10	
2	7033567,89	567551,51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,34	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033561,17	567545,03	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			6,49	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033567,65	567544,66	Ikke spesifisert	Hushjørne	69 Beregnet	10	
			6,49	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033567,29	567538,18	Ikke spesifisert	Hushjørne	69 Beregnet	10	
			2,96	Ikke hjelpelinje		10	
6	7033570,24	567537,98	Ikke spesifisert	Hushjørne	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,67	Ikke hjelpelinje		10	
7	7033570,17	567536,31	Ikke spesifisert	Hushjørne	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,97	Ikke hjelpelinje		10	
8	7033567,21	567536,48	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,70	Ikke hjelpelinje		10	
9	7033566,99	567532,78	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,02	Ikke hjelpelinje		10	
10	7033578,00	567532,18	Ikke spesifisert	Hushjørne	69 Beregnet	10	
			10,70	Ikke hjelpelinje		10	
11	7033577,37	567521,50	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,76	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Hyllveien 16 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/4918/107
Attesteringstidspunkt 2025-08-22 11:15

Dkem 4918/55
25.10.1955

Skpl. kr. 85,-

1661/54

S k j ö t e.

Trondheim kommune har i medhold av formannskapets vedtak av 20.januar 1955 solgt til Odd Johs. Olsen, født 13/5 1918, grunn matr.nr. 16, Hyllveien for en pris av kr.7,- pr. m^2, omkostningsfritt for selgeren.

Tomten er oppmålt 26.mai 1955 og viser et flateinnhold av 1.154,o5 m^2. Hertil kommer gategrunn 20,15 m^2.

For eiendommen skal det svares eiendomsskatt som for eiendommer i byen.

På tomten ligger eller skal legges offentlig vann- og/eller kloakkledning. Trondheim kommune tar forbehold om rett til å ha slike ledninger liggende og rett til å holde dem vedlike. Eieren av tomten er pliktig til å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og ved disponering av grunnen bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for forskyvning, trykk eller endringer av grunnforholdene. Grunnen over ledningene kan utnyttes til hage o.l. men der må ikke plantes trær nærmere ledningene enn 1 meter. Skulle reparasjon av ledningene kreve at rötter hugges over, har eieren ikke krav på erstatning om treet skulle ta skade av den grunn.
For skade som måtte forvoldes av disse ledninger ved brudd, reparasjoner o.l. har kommunen samme ansvar som ellers for sine ledninger.

Forövrig skjer salget på spesielle betingelser vedtatt av bygningsrådet 1. september 1954 og av formannskapet 4.november 1954.

Etter formannskapets vedtak av 17.februar 1955 skal det for utarbeidelse av hage- og beplantningsplan for denne tomt svares en avgift på kr.330,oo, som skal gå til dekning av utgiftene til hagearkitekt.

Da kjöpesummen for grunnen kr.8.078,35 og for gategrunnen kr.141,o5, tilsammen kr.8.219,4o er betalt, meddeles herved Odd Johs. Olsen skjöte på matr.nr.16, Hyllveien under lovlig hjemmelsansvar.

Trondheim den 25 oktober 1955.

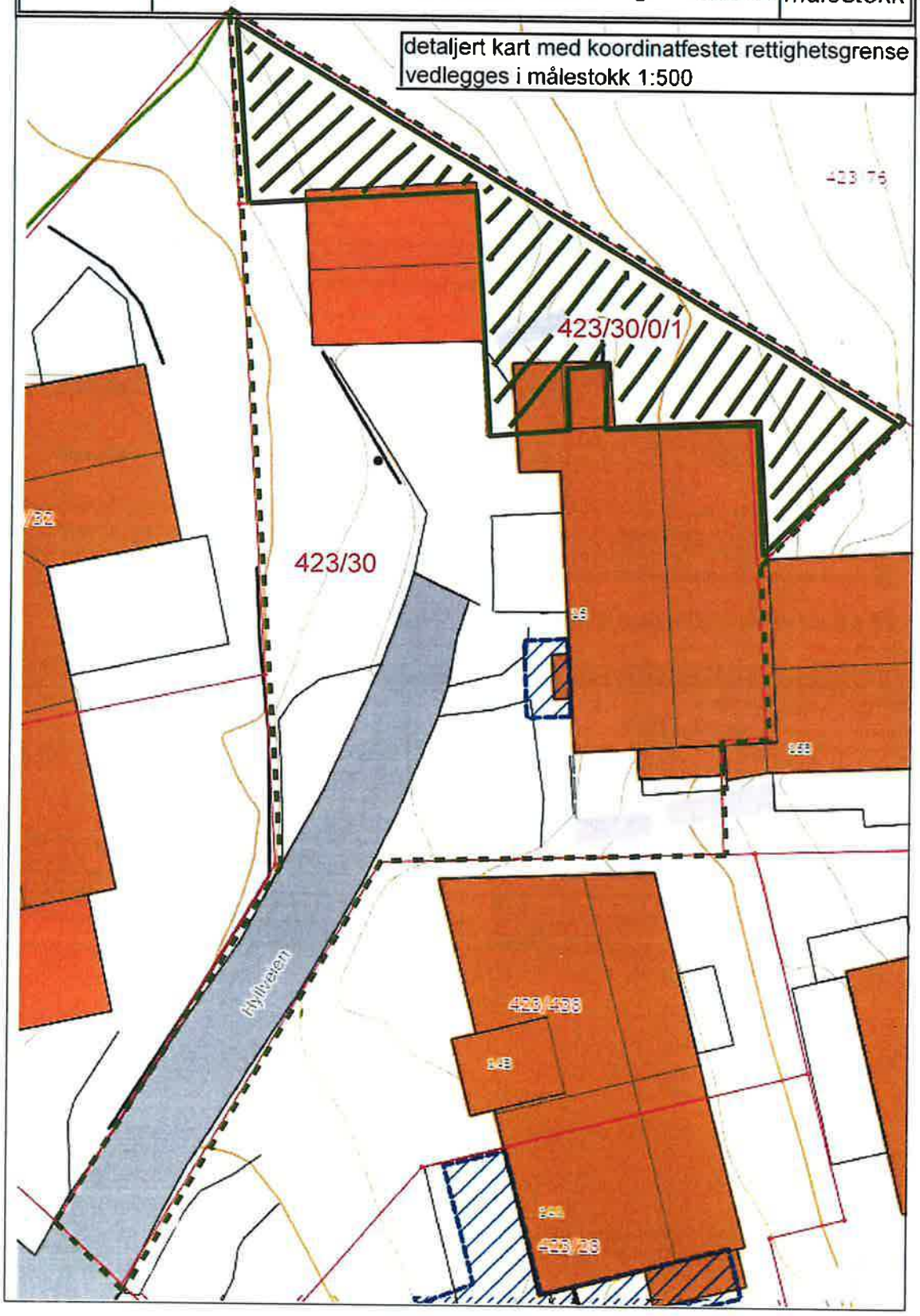
For Trondheim kommune

John Aae
ordförer

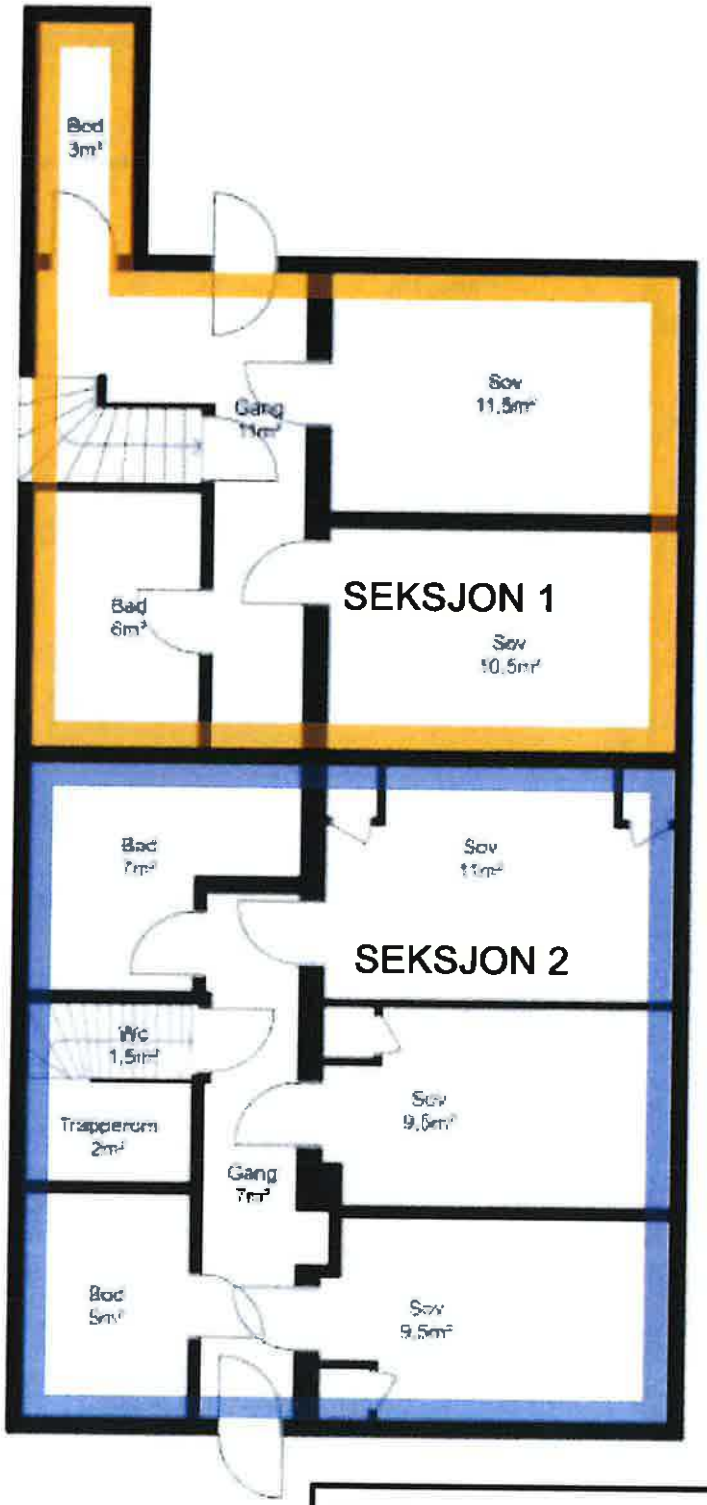
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse: Hyllveien 16, 7020 TRONDHEIM			
Hj.haver snr 1	Lena Røst Tonning og Christopher Svee Hestnes			
TRONDHEIM	Dato: 27/1-2020 oppmålt eksklusivt uteareal seksjon 1 vist med grønn skravur			ikke målestokk

detaljert kart med koordinatfestet rettighetsgrense vedlegges i målestokk 1:500



Sokkel



Bygningsnr 182199524

Hyllveien 16

Eierseksjonering

Gnr: 423 Bnr: 30 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201823754

Dato: 23.07.2018 **Side 2 / 4**

1. etasje



Hyllveien 16

Bygningsnr 182199524

Eierseksjonering

Gnr: 423 **Bnr:** 30 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201823754

Dato: 23.07.2018 **Side** 3 / 4

Loft



Bygningsnr 182199524

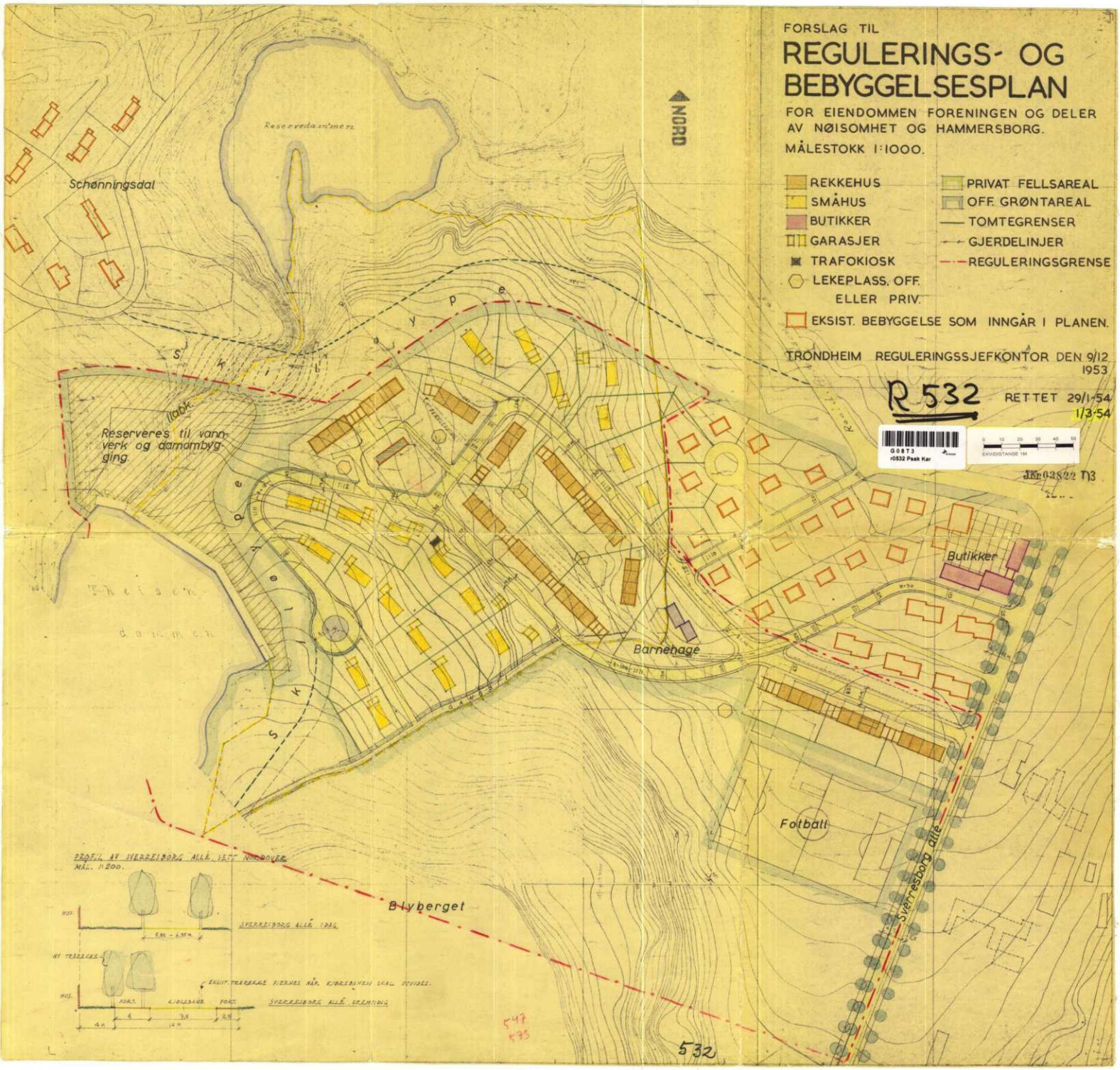
Hyllveien 16

Eierseksjonering

Gnr: 423 **Bnr:** 30 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201823754

Dato: 23.07.2018 **Side 4 / 4**


FORSLAG TIL
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
FOR EIENDOMMEN FORENINGEN OG DELER AV NØISOMHET OG HAMMERSBORG.
MÅLESTOKK 1:1000.
REKKEHUS
SMÅHUS
BUTIKKER
GARASJER
TRAFOKIOSK
LEKEPLASS. OFF. ELLER PRIV.
EKSIST. BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN.
PRIVAT FELLSAREAL
OFF. GRØNTAREAL
TOMTEGRENSER
GJERDELINJER
REGULERINGSGRENSE
TRONDHEIM REGULERINGSSJEFKONTOR DEN 9/12 1953
R 532
RETTET 29/1-54
1/3-54
NORD
Reservedammen
Schønningsdal
Reserveres til vannverk og dammbygging.
Barnehage
Butikker
Fotball
Svervesborg allé
Blyberget
PROFIL AV SVERRESBORG ALLÉ, SETT NORDOVER
MÅL. 1:200.
SVERRESBORG ALLÉ 1945
NY TERRASSE
EKSIST. TERRASSE FJERNES NÅR KJØREBANEN SKAL UTVIDES.
SVERRESBORG ALLÉ UTVIDET
FORT.
KJØREBANE
FORT.
4m
4
7,5
4,5
14 m
532

J.nr. 3822/54 D3 Km/ÅV

Regulering av deler av eiendommene Foreningen, Nøisomheten og Hammersborg, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 2. juli 1954 til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering. Videre har departementet i medh. av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 10. juni 1954.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 23. oktober 1954.

E. Schulze

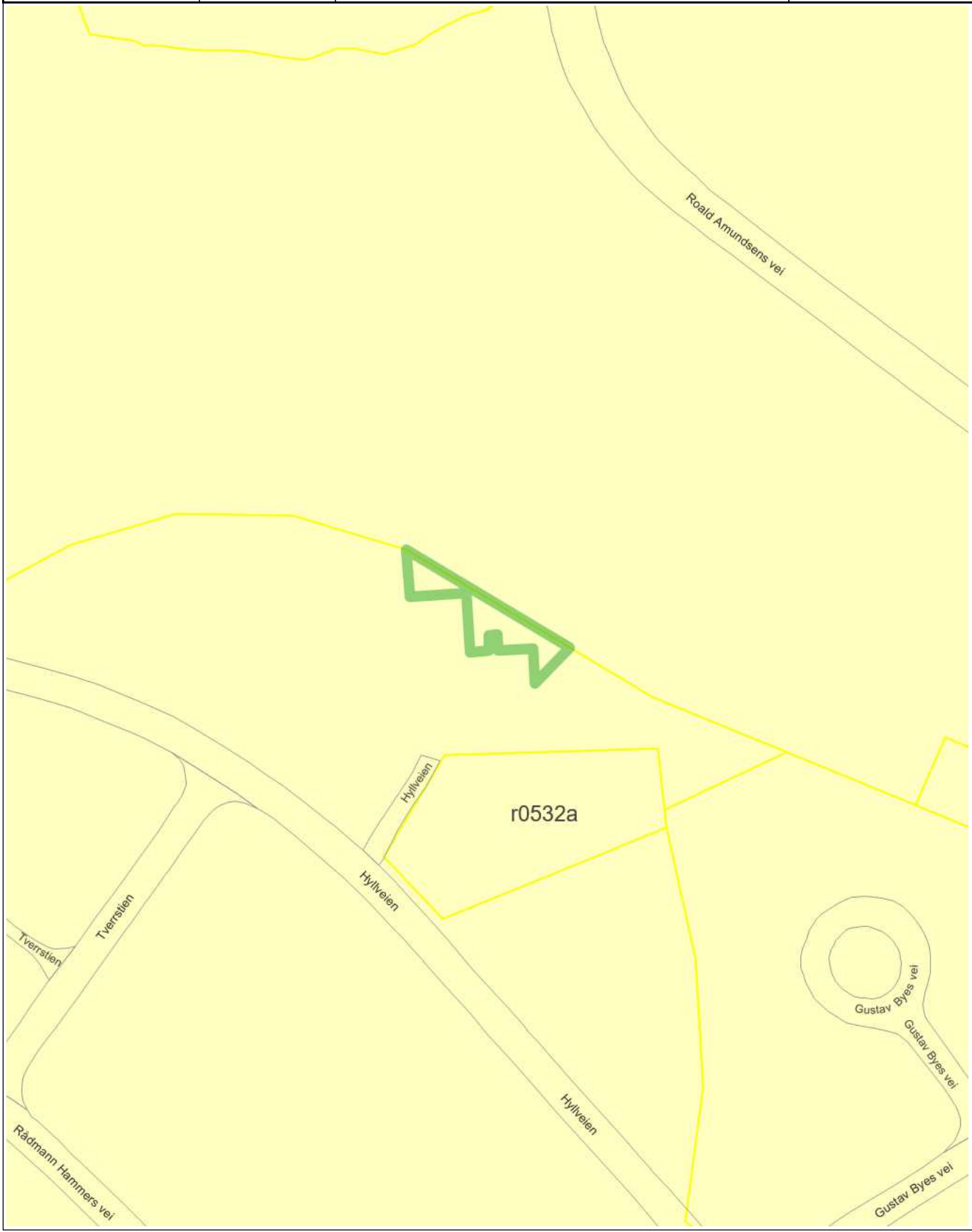
Bygn.kontorets kontroll-j.nr. 232/54

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Hyllveien 16 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

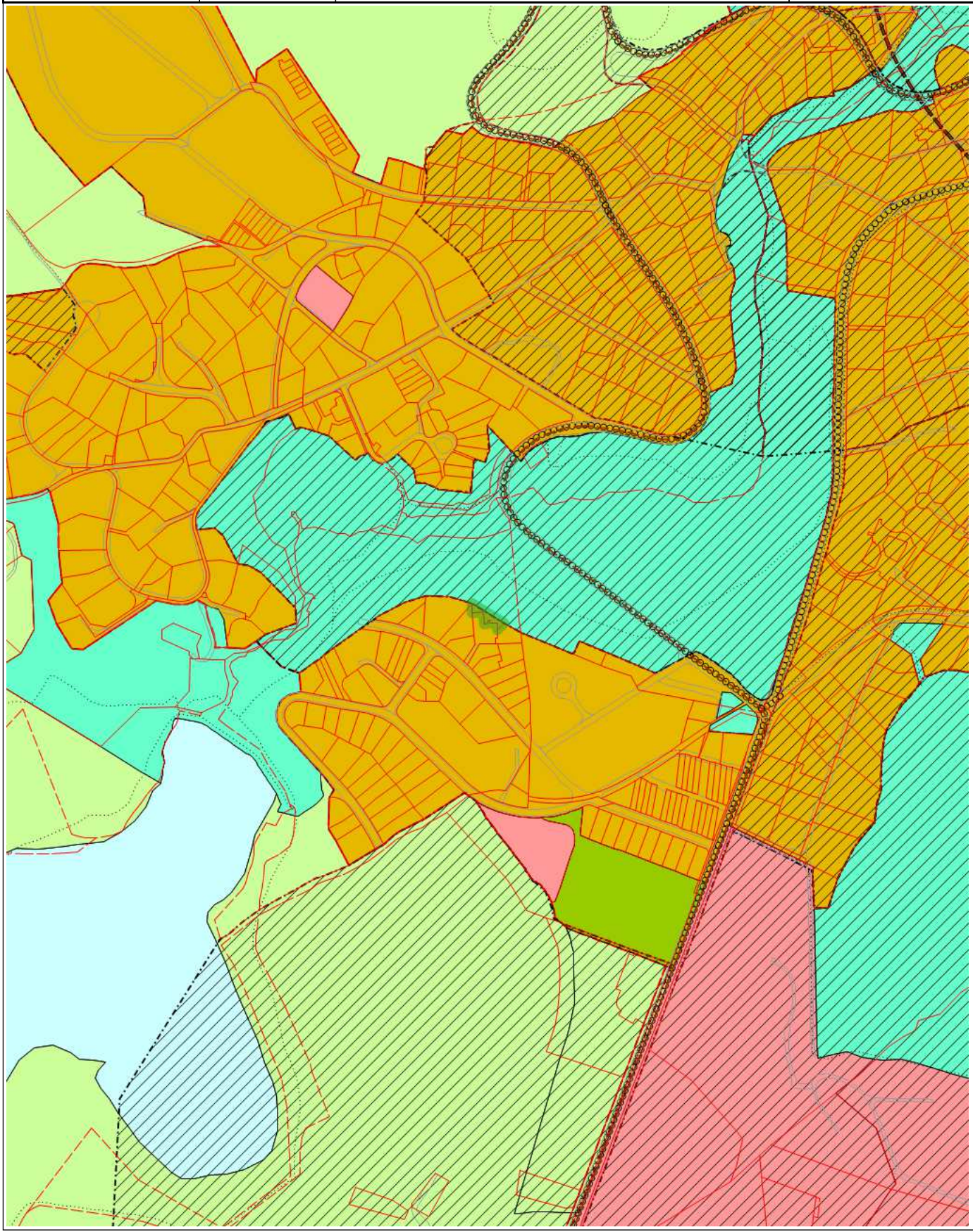
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Hyllveien 16 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

R 532, st.l: 02.07.54.

V E D T E K T E R,

til regulerings-og bebyggelsesplan for deler av eiendommene Foreningen, Nöisomhet og Hammersborg.

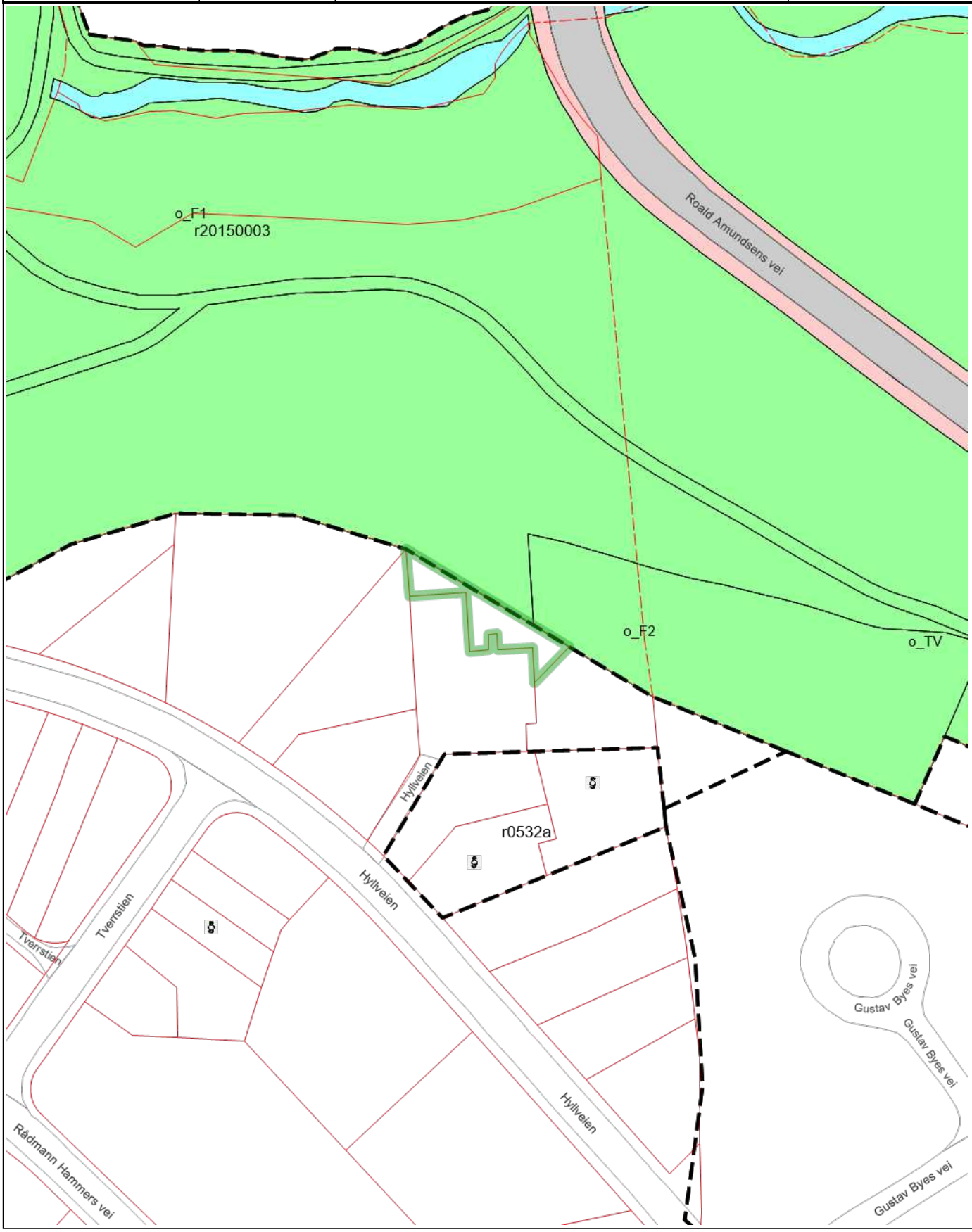
1. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av :
   Vertikalt delte rekkehus.
   Småhus med inntil 2 leiligheter.
2. Gesimshöyden, målt fra ferdig planert terreng, må ikke overstige 7 m for rekkehusene og 6 m for småhusene.
   Bygningene skal ha saltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 °.
   Bygningsrådet kan fastsette bestemte takvinkler for enkelte grupper av hus.
3. Garasjer for enkelthus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i 1. etasje eller i kjeller. Hvor terrengforholdene vanskeliggjör slik lösning, kan bygningsrådet tillate unntak fra denne bestemmelse.
4. Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppsatt på området.
   Dog kan bygningsrådet tillate oppsatt gjerder (ikke over 80 cm höye) omkring mindre pryd-og nyttehager og omkring törkeplasser, barneanlegg og lignende. Slik inngjerding skal skje etter en felles plan for de hus som iflg. reguleringsplanen hörer naturlig sammen i en gruppe.
   Gjerdenes plasering, utförelse og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
5. Butikker, verksteder o.l. kan ikke innredes andre steder enn det er forutsatt i planen.
6. Plasering av garasjer og uthus skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av hovedbygning, selv om de ikke blir bygget samtidig med denne. I forbindelse med garasje skal det alltid være parkeringsplass for bilen utenfor gatelinjen.
7. Planeringsplan innsendes samtidig med byggemelding til godkjennelse. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
8. Utvendig veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
9. Fellesarealenes utforming skal godkjennes av parkvesenet.
10. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for nabo.
11. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt med privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
12. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim til anvendelse.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Hyllveien 16 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


Kjøreveg


Fortau

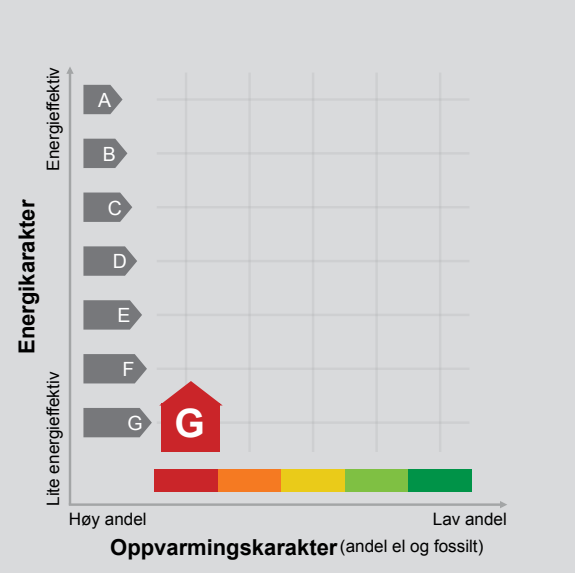

Turveg


Friområde


Naturområde i sjø og vassdrag

ENERGIATTEST

Adresse	Hyllveien 16
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	423
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182199524
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166981
Dato	11.09.2025



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.

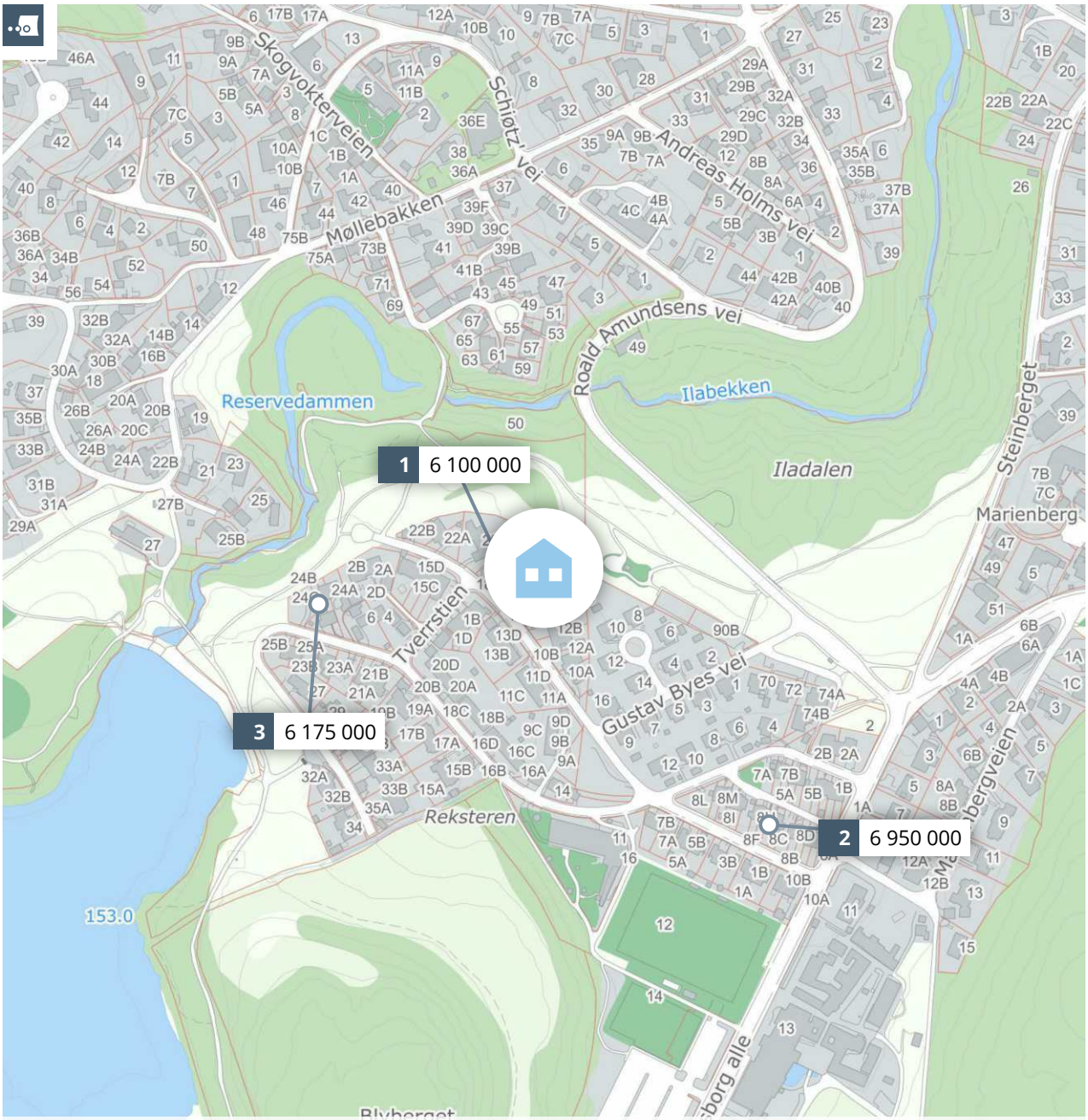
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.



Meglers verdivurdering

HYLLVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 16.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hyllveien 16, 7020 TRONDHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 423 BNR 30 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HAMMERSBORG

Verdivurdert til

7 190 000

-	7 190 000	66 574
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	19 m²	- m²	104 m²	- m²	- m²
Tomt						188 m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	4
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hyllveien 18 A					25.08.2023	5 890 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**67 033**
	91 m²	1957	379 m²	2 sov							
2	Sverresborg alle 8 F					30.05.2024	6 290 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**57 438**
	121 m²	1954	160 m²	3 sov							
3	Rådmann Hammers vei 24 C					30.04.2025	5 490 000	**6 175 000**	0	6 175 000	**52 778**
	117 m²	1955	313 m²	2 sov							

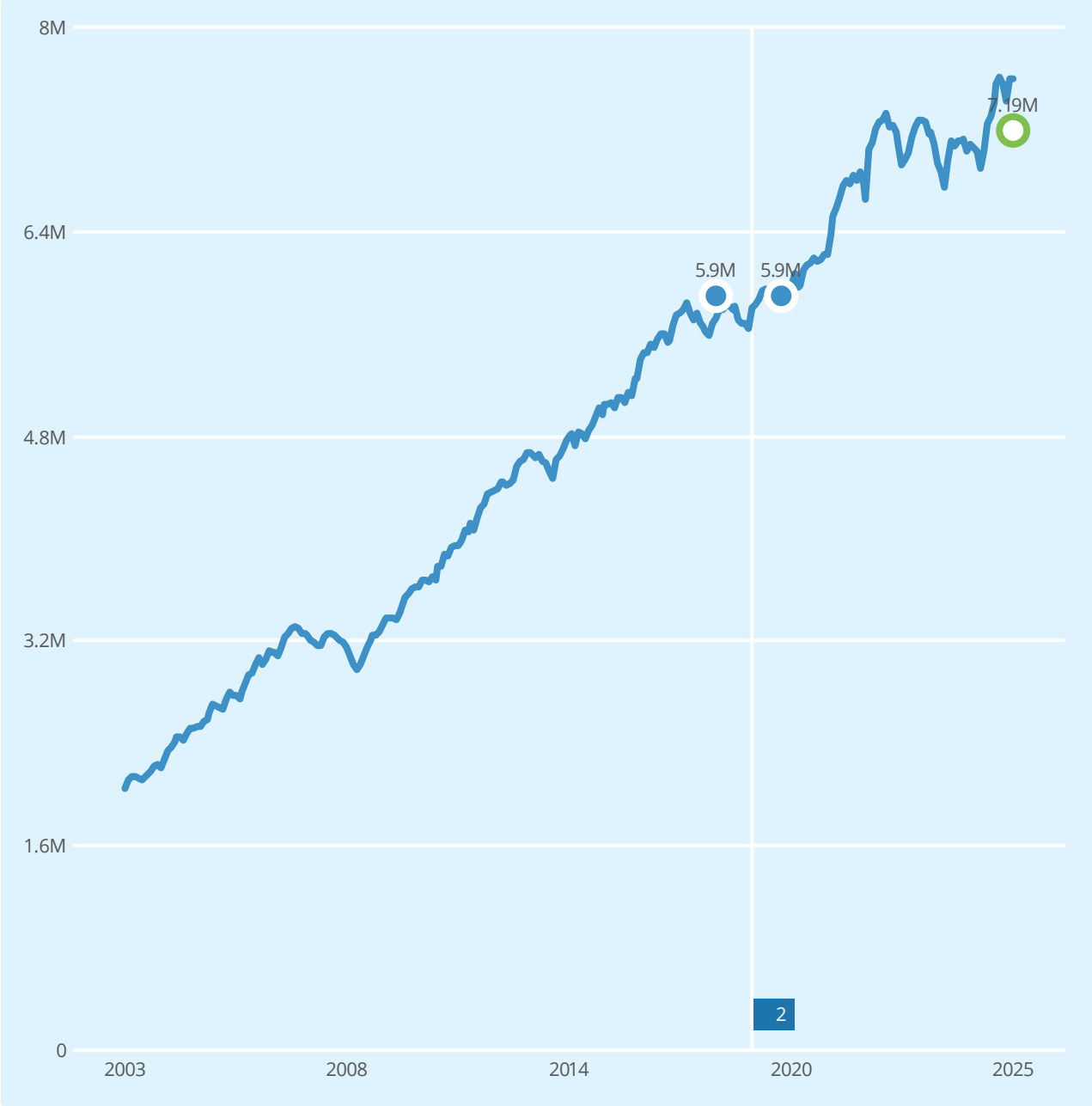
Stilren vertikaldelt halvpart med utsøkt plassering i enden av feltet rett ved Bymarka. Renovert i 2019. Garasje.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.08.2019	09.10.2019	13.11.2019	5 950 000	5 900 000	0	5 900 000
13.09.2017	06.02.2018	10.04.2018	6 290 000	5 900 000	0	5 900 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hyllveien 16, 7020 Trondheim
Gnr. 423, Bnr. 30, Snr. 1, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251144

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

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

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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