

aktiv.



Nordre Hallsetveg 36A, 7023 TRONDHEIM

**Vertikaldelt tomannsbolig med
bileilighet | 4 sov i hoveddel |
Sørvendt og solrikt | Veranda og
hage | Parkering på tomt**



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Omkostn.: Kr 179 542,-
Total ink omk.: Kr 6 469 542,-
Selger: Sven Arvid Heggelund
Sivertsen

Lena Fondevik

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
P-rom/BRA: 162/162 m²
Tomtstr.: 438 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 89
Oppdragsnr.: 1702230212

Vertikaldelt tomannsbolig med bileilighet | 4 sov i hoveddel | Sørvendt og solrikt | Veranda og hage

Velkommen til Nordre Hallsetveg 36a

Vertikaldelt tomannsbolig med bileilighet beliggende barnvennlig til med flotte solforhold. Eiendommen nyter en stor veranda og hage mot sør. I boligen er det en bileilighet som pt er utleid.

Kvaliteter å nevne:

- 4 soverom i hoveddel
- Nyere kjøkken
- Solrike uteplass med god plass for utemøblement
- Kort vei til buss, trikk, butikk og turstier
- Vedovn og varmpumpe
- Kort vei til skoler og barnehager

Oppgraderingshistorikk:

- Drenering 2016/2017
- Ny veranda 2017
- Bad i 2016 og 2023 i sokkel
- Etablering av hybler i sokkel 2014-2023 (ikke omsøkt/godkjent/bruksendret). Pt utleid for 7000,- og 7500,-

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	87
Energiattest	136
Nabolagsprofil	143
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 162kvm

P-rom 162kvm

BTA 185

Arealbeskrivelse

Bruksareal

-1. underetasje: 58 kvm Hoveddel: Gang og vaskerom. Hybel 1: Entre/stue, kjøkken, bad og sovealkove. Hybel 2: Entre/stue/kjøkken og bad.

1. etasje: 68 kvm Vindfang, gang, stue, kjøkken og 2 soverom.

2. etasje: 36 kvm Gang, bad, WC og 2 soverom.

Primærrom

-1. underetasje: 58 kvm Hoveddel: Gang og vaskerom. Hybel 1: Entre/stue, kjøkken, bad og sovealkove. Hybel 2: Entre/stue/kjøkken og bad.

1. etasje: 68 kvm Vindfang, gang, stue, kjøkken og 2 soverom.

2. etasje: 36 kvm Gang, bad, WC og 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

438 m²

Tomtebeskrivelse

Flat eiertomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et koselig, tilbaketrukket og barnevennlig nabolag. Coop Prix Rognheim ligger også i nærheten og her er det en stor lekeplass med en ballbane i tilslutning. I tillegg ligger det en større aktivitetspark i Skjermveien med skateanlegg, skothyll og sykkelsti mm.

I gaten bor det flere barnefamilier med barn i alle aldre og det er et godt miljø. Gata er rolig og det er ingen gjennomkjøring, så det er lite trafikk. Det er flere barnehager i området; Svalevegen familiebarnehage og Hallset barnehager Skjermveien bhg. Området sogner til Byåsen skole og SFO, og Selsbakk ungdomsskole. I tillegg er det nærhet til Byåsen videregående skole, der 3T treningssenter er lokalisert.

Både Bymarka og sentrum ligger i kort avstand fra boligen. St Olavs hospital ligger ca. 20 minutter gange fra boligen. Det er kort vei til nærbutikken (Prix Rognheim) og kort avstand til Rema 1000 med apotek og legesenter på Hallset.

Det er også kort vei til store institusjoner som SINTEF og NTNU. samt gang- og sykkelavstand til flere idrettsanlegg som består av gress- og kunstgressbaner, løpebane og ishall. For golfentusiastene ligger 9-hulls golfbane og range på Havstein. Det samme med populære Kyvannet, Lianvatnet og Haukvatnetsom blir brukt til både fisking og bading om sommeren. Her ligger alt til rette for en god og aktiv oppvekst. Det er også tilgang på god offentlig transport i nærhet til boligen, herunder både trikk og buss.

Adkomst

Se kart på finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Christer Prestmo Laugen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med betongstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken og 2 soverom.

2. etasje: 36 m². Gang, bad, WC og 2 soverom.

Sokkel Hoveddel: Gang og vaskerom.

Hybel 1/bileilighet: Entre/stue, kjøkken, bad og sovealkove. Det gjøres oppmerksom på at byggetegninger og dagens bruk ikke er i samsvar og er ikke omsøkt. Rommet tilfredstiller ikke krav til varig opphold (kjøkken-alkove, for lite vindu). Pt utleid
Hybel 2: Entre/stue/kjøkken og bad. Hybel 2 fremstår som en egen boenhet og er ikke omsøkt/godkjent. Byggetegninger og dagens bruk er ikke i samsvar. Pt utleid

Standard

1. Etasje

Entre

Overflater gulv: Flis

Overflater vegg: Malt trepanel

Overflater tak: Takplater

Stue

Overflater gulv: Parkett

Overflater vegg: Malt trepanel

Overflater tak: Takplater

Kjøkken

Overflater gulv: Parkett

Overflater vegg: Malt trepanel

Overflater tak: Takplater

Soverom 1

Overflater gulv: Parkett

Overflater vegg: Malt slett

Overflater tak: Takplater

Soverom 2

Overflater gulv: Parkett

Overflater vegg: Malt slett

Overflater tak: Takplater

2. Etasje

Bad

Overflater gulv: Flis

Overflater vegg: Flis

Overflater tak: Malt slett

Innehar varme i gulv

Soverom 1

Overflater gulv: Laminat

Overflater vegg: Malt trepanel
Overflater tak: Malt slett

Soverom 2

Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Malt trepanel
Overflater tak: Malt slett

Kjeller

Vaskerom
Overflater gulv: Flis
Overflater vegg: Sokkelflis, gips/betong
Overflater tak: Gips

Hybel 1

Entre/stue
Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Panelplater
Overflater tak: Takplater

Kjøkken/alkove

Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Panelplater
Overflater tak: Takplater

Bad

Overflater gulv: Flis
Overflater vegg: Våtromsplater
Overflater tak: Takplater
Innehar varme i gulv

Hybel 2

Entre/stue/kjøkken
Overflater gulv: Laminat
Overflater vegg: Panelplater
Overflater tak: Takplater

Bad

Overflater gulv: Flis
Overflater vegg: Våtromsplater
Overflater tak: Takplater
Innehar varme i gulv

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS

3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på 1. etasje. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom de neres etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Hybel leilighet er ikke søkt godkjent omgjort fra garasje til hybel leilighet.

Kommentar fra takstmann:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Boligen har vært under oppgraderinger mellom 2014-2023, her nevnes etablering av hybel i sokkel i 2014-2016, ny drenering i 2017, flytting av kjøkken i hoveddel (ukjent årstall) og etablering av hybel nr.2 i 2023.

Kommentar areal fra takstmann:

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger datert 25.10.1955, mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Kjøkkenet i 1. etasje er tatt i bruk som soverom og kjøkkenet er flyttet inn på stue. Sokkel er bygd om og delt av til 2 hybel leiligheter, en hybel i husets opprinnelige bodarealer og en hybel i boligens tilbygg der det opprinnelig var en garasje. De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Boligens hybel leilighet er ikke søkt byggegodkjent, og tilfredsstillende ikke kravene for varig opphold. Takhøyde i hybel måles til 2.18m. Det bemerkes at vindu ved sovealkove i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstillende kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv og vinduets størrelse. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv. Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende ektiv åpning.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur/fundamenter

Yttervegger/fasader

Vinduer/dører

Takkonstruksjon

Taktekking og beslag

Bad

Trapp

Vaskerom

WC

Kjøkken

Kjøkken hybel 2

VVS

Forhold som har fått TG3:

Loft

Bad - hybel 1

Bad - hybel 2

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger.

Parkering

Parkering på tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres oppmerksom at hagen er noe større enn reelt, da gjerdet til nabo står litt inn på naboens tomt. Nabo har uttalt at gjerde skal flyttes noe neste sommer. Konferer megler.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 290 000

Kommunale avgifter

Kr 23 956

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Beløpet er oppgitt for 2022. Avvik kan forekomme og endringer per år. Beløpet inkluderer kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. 4 terminer.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 89 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/100/89:

21.11.1973 - Dokumentnr: 16371 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1955 - Dokumentnr: 301437 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:100 Bnr:62

13.07.1973 - Dokumentnr: 9782 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:100 Bnr:212

01.01.2018 - Dokumentnr: 164368 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:100 Bnr:89

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en attest/midlertidig brukstillatelse datert 16.11.1957. Det er byggesøknad og tillatelse for tilbygg datert 14.11.1996. Det er ingen ferdigattest på dette tilbygget. Det gis ingen ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1998. Det er gjort større endringer i sokkel/kjeller ut fra byggetegningene som ikke er omsøkt. Kjøper overtar risiko knyttet til dette. Konferer megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan. Reguleringsplan for Halset Nordre. Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Byggetegninger og dagens bruk av sokkel/kjeller samsvarer ikke. Hybel 1 er en del av bolig med tilgang/dør. Arealet er likevel ikke omsøkt/bruksendret og rom kjøkken/alkove har for lite vindu og kvalifiserer ikke for rom for varig opphold. Pt utleid for kr 7000,-

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet (hybel2) ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle

pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Leiligheten er pt utleid for kr 7500,-

Konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

157 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 290 000,00))

176 390,- (Omkostninger totalt)

6 466 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 179 542

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i

vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,45 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 4750,- og visninger kr 1990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket tilretteleggingsgebyr og direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Ansvarlig megler

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

30.08.2024

































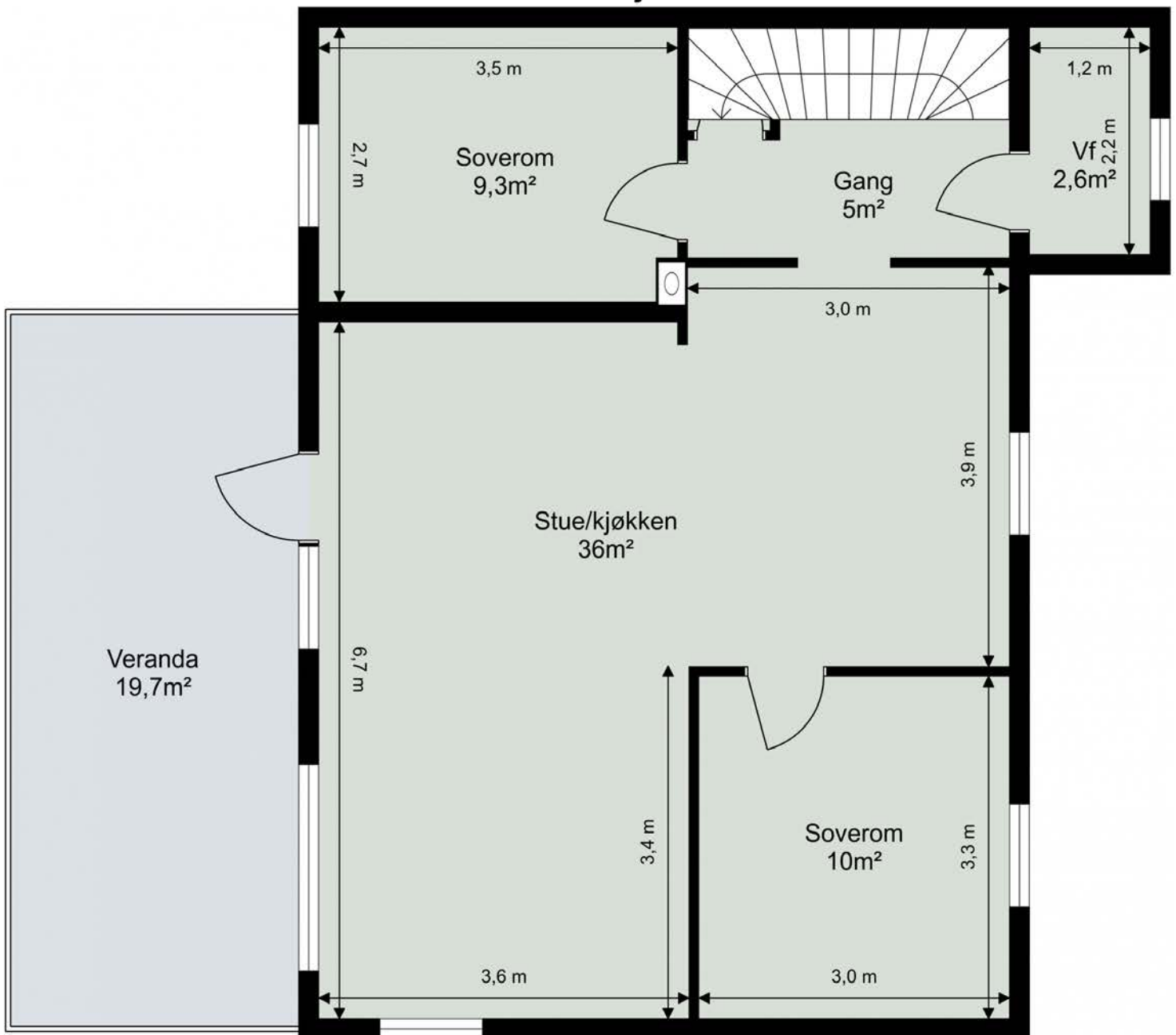






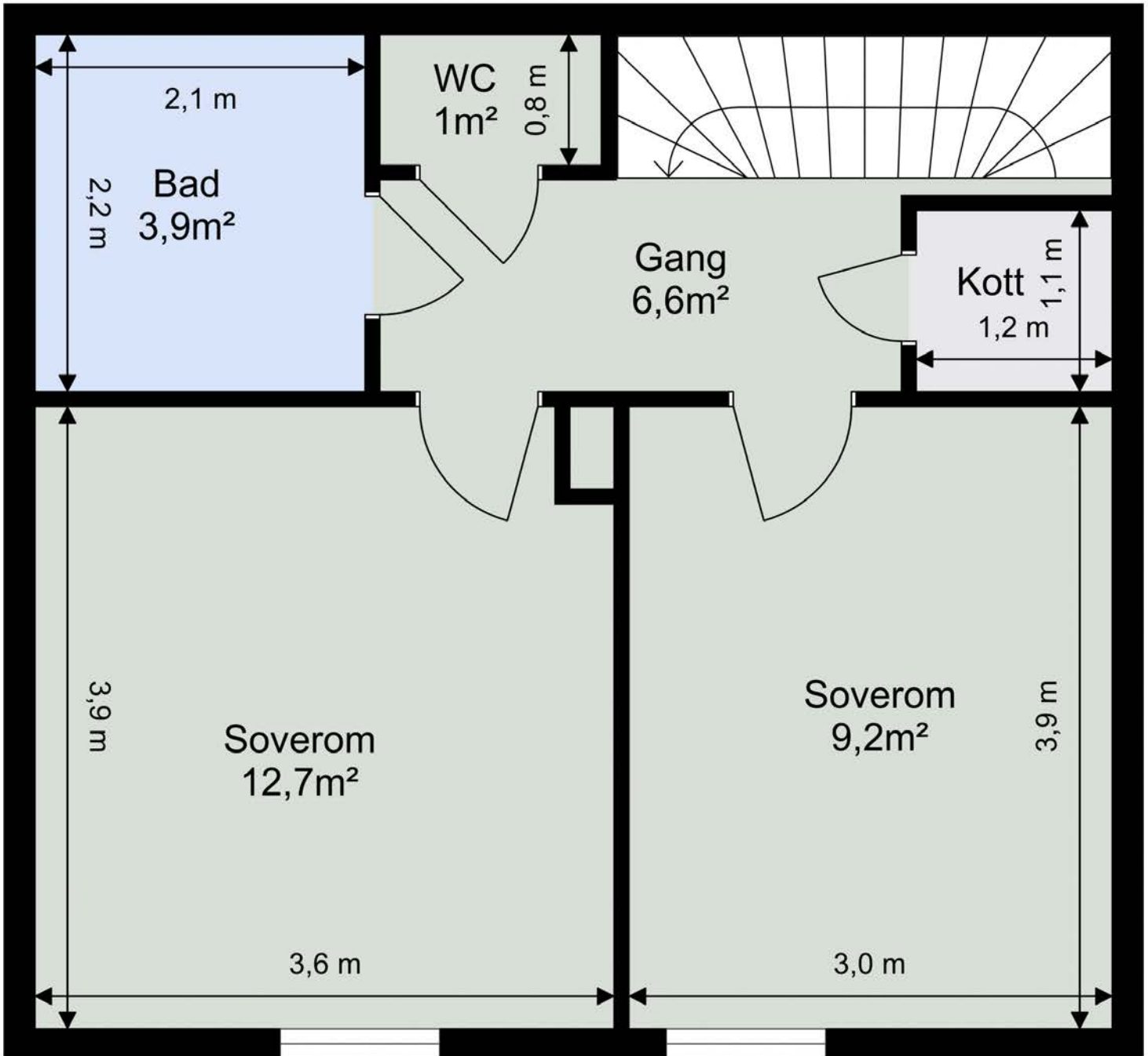
Nordre Hallsetveg 36A

1. Etasje



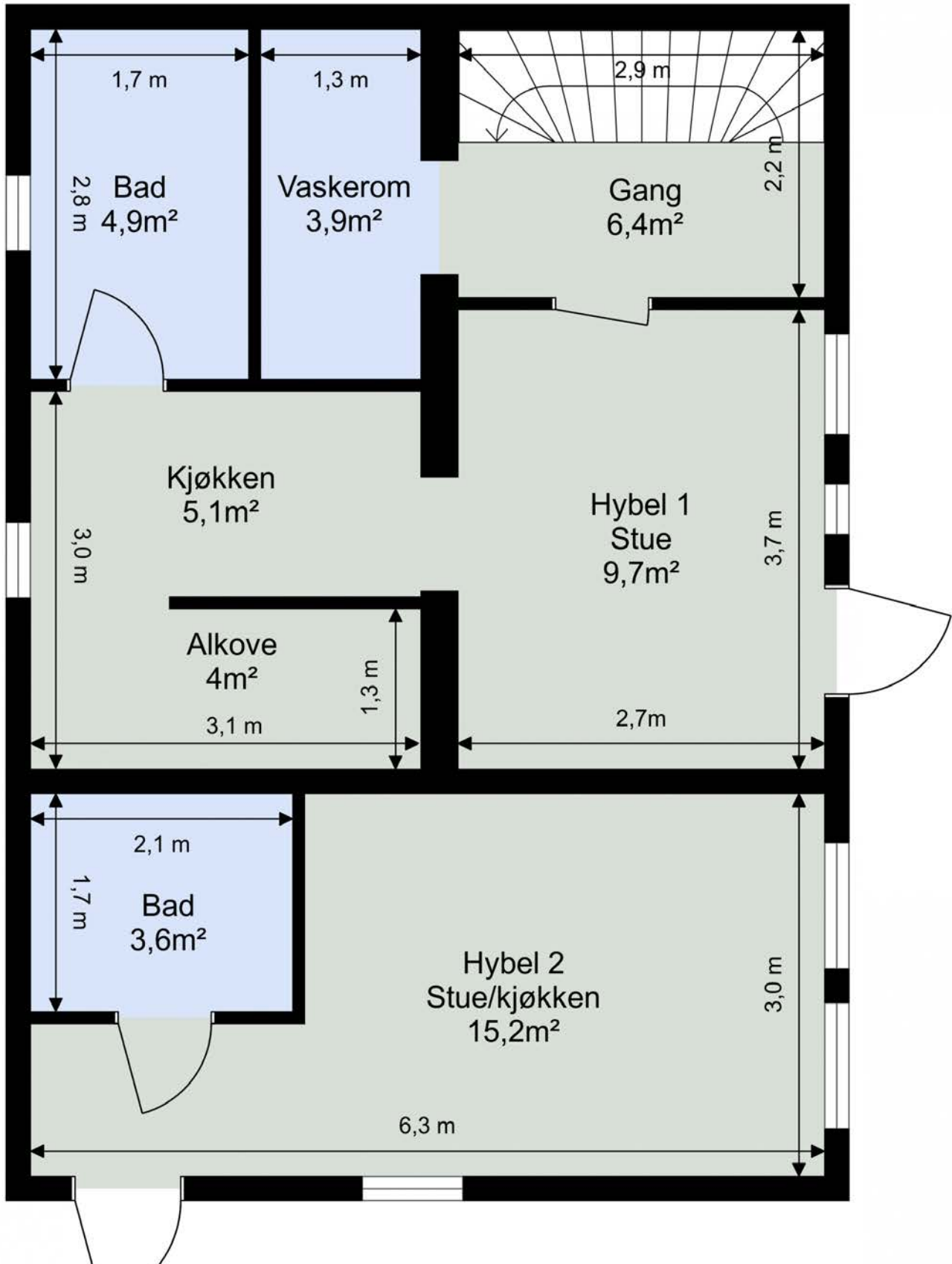
Nordre Hallsetveg 36A

2. Etasje



Nordre Hallsetveg 36A

Sokkel



Vedlegg



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Nordre Hallsetveg 36A

7023 Trondheim

5001/100/89/0/0/0

Rapportdato

06.11.2023

TG 0		3
TG 1		8
TG 2		16
TG 3		3
TG IU		3

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0

Befaring utført den 19.10.2023 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsøsvea Takst

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no

Takstmann og tømrersvenn med 12-års erfaring.





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

NORDRE HALLETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Nordre Hallsetveg 36A , 7023, Trondheim

Matrikkel: 5001/100/89/0/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1957

Tomt: 438 m²

Hjemmelshaver(e): Lena Fondevik, Sven Arvid H Sivertsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Tomannsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform teknet med betongstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under dusjkabinett.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen har vært under oppgraderinger mellom 2014-2023, her nevnes etablering av hybel i sokkel i 2014-2016, ny drenering i 2017, flytting av kjøkken i hoveddel (ukjent årstall) og etablering av hybel nr.2 i 2023.

Øvrig informasjon om oppdraget

NORDRE HALLETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten kan måles etter nåværende standard NS 3940 : 2012, men kan også måles etter nye krav NS 3940 : 2023 som blir gjeldende fra og med 01.01.2024.

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

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

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

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0

1. Etasje			
Primærrom 68 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 68 m ²	BTA 75 m ²
Beskrivelse primærrom Vindfang, gang, stue, kjøkken og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Ingen.	
2. Etasje			
Primærrom 36 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 36 m ²	BTA 47 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, bad, WC og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Kott - ikke måleverdig areal på bakgrunn av takhøyde.	
Sokkel			
Primærrom 58 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 58 m ²	BTA 64 m ²
Beskrivelse primærrom Hoveddel: Gang og vaskerom. Hybel 1: Entre/stue, kjøkken, bad og sovealkove. Hybel 2: Entre/stue/kjøkken og bad.		Beskrivelse sekundærrom Ingen.	
Totalt areal			
Primærrom 162 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 162 m ²	BTA 186 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel

arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Hybel leilighet er ikke søkt godkjent omgjort fra garasje til hybel leilighet.

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0



Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Det bemerkes mangelfull fasade på grunnmuren da den ikke er ferdigstilt. Mangler omramming/ferdigstillelse rundt vinduer/dører, samt kompletterende skiferstein.

Yttervegger / fasader: Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Vinduer / dører: Vinduer med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over. Det registreres mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det ble avdekket noe kondens på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning. Vandråper ble avdekket på innsiden av taktro, noe som tyder på varmelekkasje og manglende gjennomlufting av kaldloftet. Isolasjon ved raft tetter ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet. Det ble registrert stedvis svertesopp. Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av kaldloftet anbefales.

Taktekking og beslag: Fuktmerker ble avdekket på taksperrer og taktro ved pipegjennomføringen/ventilasjonshatter. Det anmerkes mosegrodd tak. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd, og observasjoner av fuktmerker og fuktmålinger på loft. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringdagen.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad, hybel 1 - Totalvurdering av overflater: TG2 settes på bakgrunn av ufagmessig utførelse av våtromsplatene, skader på våtromsplater, under anbefalt fall på gulv og løse plater i hjørner og fraværende silikon i hjørner og mellom bunnlist/våtromsplater.

Bad, hybel 2 - Totalvurdering av overflater: TG2 sette på bakgrunn av ufagmessig utførelse på våtromsplater. Løse plater i hjørner og fraværende silikon i hjørner og mellom bunnlist/våtromsplater.

Trapp: På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstillende dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette. Det bemerkes at rekkverkhøyde på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Trapp, kjeller: På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstillende dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

Vaskerom: Vaskerommet innehar WC, sluk og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp. Membran kan ikke konstateres.

WC: Wc rom er besiktiget og det registreres manglende dremsplate på systernekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget systerne er at det etableres en såkalt dremsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. at uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i brukmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes skade på kjøkkenvask og skade på skrog der kjøleskap er etablert. Det bemerkes at

automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

Kjøkken, hybel 2: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert.

3

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Loft: Det ble avdekket høy luftfuktighet på loftet, på taktro og taksperrer. Det registreres vannmerker rundt pipe og svertesopp på takkonstruksjonen. Strakstiltak anbefales for å sikre takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad, hybel 1 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG3 settes på bakgrunn av ufagmessig utførelse på våtrommets tettesjikt. Våtromsplatene er løse og mangler silikoner i hjørner. Det er ikke benyttet korrekt bunnlist og det registreres ikke bruk av silikon i nedre del av våtromsplater. Det registreres skader på overflaten på våtromsplater. Membran ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad, hybel 2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 3 er satt på bakgrunn av ufagmessig utførelse på fuktsikringen. Det registreres løse plater i hjørner og fraværende silikon. Fraværende silikon mellom sokkel list og våtromsplater. Det registrert perforering av membran i overgang gulv/vegg. Membran ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

3

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

Elektrisk anlegg, Hybel 1: Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

Elektrisk anlegg, hybel 2: Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

20.10.2023

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger datert 25.10.1955, mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Kjøkken i 1. Etasje er tatt i bruk som soverom og kjøkken er flyttet inn på stue. Sokkel er bygd om og delt av til 2 hybel leiligheter, en hybel i husets opprinnelige bodarealer og en hybel i boligens tilbygg der det opprinnelig var en garasje.

De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 16.11.1957

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

Ja

Kommentar:

Boligens hybelleilighet er ikke søkt byggegodkjent, og tilfredsstillende ikke kravene for varig opphold. Takhøyde i hybel måles til 2.18m.

Det bemerkes at vindu ved sovealkove i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstillende kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv og vinduets størrelse. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

Vinduet er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5 001/100/89/0/0/0

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

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Lettklinkerblokker

Her gjøres en visuell kontroll av synlige deler grunnmuren.

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Det bemerkes mangelfull fasade på grunnmuren da den ikke er ferdigstilt. Mangler omramming/ferdigstilling rundt vinduer/dører, samt kompletterende skiferstein.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Dreneringen ble fornyet i 2017.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.
Kjeller/sokkeletasjen framstod som tørr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Dels påforede, dels åpen murvegg.

Er det oppforede gulv?

Ja

Kommentar:

Dels oppforede gulv, dels synlig betonggulv.

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking og innvendig inspeksjon på påforet vegg. Normale verdier måles. Bilde vedlagt.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Rommene er ventilerte form av luftelyre på vinduer.

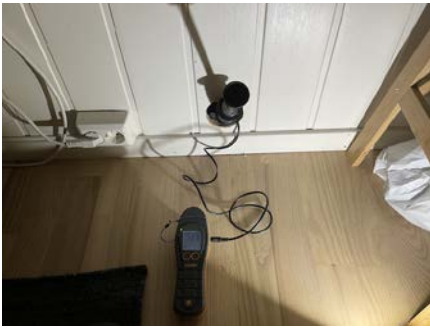
Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslätte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



Hulltaking tatt på sørveggen, inne på kjøkken - Hybel 1.

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Levetid:

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

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

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2 og 3-lags isoler glass.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdør. 2-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 1983 og 2017

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer med 2-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bytte av enkelte vinduer.

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Levetid:

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

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

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

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Kaldloft, Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over.

Det registreres mangelfull lufting av takkonstruksjonene.

Det ble avdekket noe kondens på innsiden av himlingen/kaldloftet noe som kan indikere feil oppbygning.

Vanndråper ble avdekket på innsiden av taktro, noe som tyder på varmelekkasje og manglende gjennomlufting av kaldloftet.

Isolasjon ved raft tetter ut mot raft noe som begrenser ventileringen av kaldloftet.

Det ble registrert stedvis svertesopp.

Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av kaldloftet anbefales.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det registreres høye fuktverdier i taktro og stedvis på taksperrer.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert en luftelyre i husets gavlvegg.

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Det ble avdekket høy luftfuktighet på loftet, på taktro og taksperrer. Det registreres vannmerker rundt pipe og svertesopp på takkonstruksjonen.

Strakstiltak anbefales for å sikre takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bilde



Fuktmåling rundt pipe.



Fuktmåling, taktro.

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

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

Ja

Kommentar:

Det registreres vannmerker og måles høye fuktverdier på taksperer og taktro inne på loftet.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes råtedannelser på vindskier.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Fuktmerker ble avdekket på taksperer og taktro ved pipegjennomføringen/ventilasjonsmatter.

Det anmerkes mosegrodd tak.

TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd, og observasjoner av fuktmerker og fuktmålinger på loft. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Levetid:



Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.



Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.



Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer, ventilasjonsmatter er 20-40 år.



Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

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

Type renner/nedløp:

Metall

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

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

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om renovering av våtrom i 2008.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalt ble det målt 1cm fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk. Dørterskel er hevet med 2,5cm fra gulvflis.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Tettehyslen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

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

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Badets fuktsikring må påregnes oppgradert ved videre dusjing på overflatene, med mindre det settes inn dusjkabinett med lukket avløp.

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er etablert i 2015/2016, av egeninnsats.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Kommentar:

Dokumentasjon mangler.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det registreres skader på våtromsplater, manglende silikon/tettesmasse på bunnlist og dårlig klem/silikon på våtromsplatene i innerhjørner.

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

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

TG2 settes på bakgrunn av ufagmessig utførelse av våtromsplatene, skader på våtromsplater, under anbefalt fall på gulv og løse plater i hjørner og fraværende silikon i hjørner og mellom bunnlist/våtromsplater.

Levetid:

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

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

TG3 settes på bakgrunn av ufagmessig utførelse på våtrommets tettesjikt. Våtromsplatene er løse og mangler silikoner i hjørner. Det er ikke benyttet korrekt bunnlist og det registreres ikke bruk av silikon i nedre del av våtromsplater. Det registreres skader på overflaten på våtromsplater. Membran ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5 001/100/89/0/0/0

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

Nei

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommet er etablert i 2023.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det registreres hakk og ufagmessig utførelse på våtromsplatene, da de ikke er klemt/tette i hjørner og silikonfuge i bunn er fraværende.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

TG2 sette på bakgrunn av ufagmessig utførelse på våtromsplater. Løse plater i hjørner og fraværende silikon i hjørner og mellom bunnlister/våtromsplater.

Levetid:

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

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

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Bilde



Perforering av membran.

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

TG 3 er satt på bakgrunn av ufagmessig utførelse på fuktsikringen. Det registreres løse plater i hjørner og fraværende silikon. Fraværende silikon mellom sokkel list og våtromsplater. Det registrert perforering av membran i overgang gulv/vegg. Membran ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Galvaniserte vannrør, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av synlig etablerte rørføringer på våtrommet og etablert dusjkabinett.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag, badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

15

Piper / ildsteder

TG 1 

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

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feierevesen.

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0

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

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

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg og utilstrekkelig høyde på rekkverk.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstiller dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

Det bemerkes at rekkverkhøyde på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:



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



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

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

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

Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg, utilstrekkelig høyde på rekkverk og over anbefalt lysåpning i rekkverk.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstiller dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:



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



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

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvskjolder og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet innehar WC, sluk og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp. Membran kan ikke konstateres.

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvcondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering**Kommentar:**

Wc rom er besiktiget og det registreres manglende dremsplate på sisternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt dremsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. at uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner. Ikke funksjonstestet.

Hvis bygningens faste vanninnstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes skade på kjøkkenvask og skade på skrog der kjøleskap er etablert.

Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Tettehylsen mangler. Den skal tette mellom ytterrøret og innerrøret og føre eventuelle lekkasjer tilbake til fordelerskap. Om fordelerskapet er korrekt montert vil en slik lekkasje oppdages der, og utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninnstallasjoner.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Komfyrvakt ikke installert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

ⓘ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det er funnet noen tegn til at det elektriske anlegget kan være utført på en ufagmessig måte. Dette anbefales på generelt grunnlag undersøkt av elektriker.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i ELSikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert på kjøkken.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Selger informerer om etablering av hybel i 2015/2016.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Selger informerer om at dette ikke foreligger.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Nei

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Kursfortegnelse i sikringskap er fraværende.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i hybelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da det ble bemerket tegn til ufagmessig utførelse på deler av anlegget anbefales det en elsjekk. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, og det ikke foreligger en kursfortegnelse, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i Elsikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Totalvurdering av elektrisk anlegg**Kommentar:**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

NORDRE HALLSETVEG 36A - 5001/100/89/0/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert på stuen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i samsvar med etablering av hybel i 2023.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Selger informerer om at dette ikke foreligger.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Nei

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Kursfortegnelse i sikringskap er fraværende.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i ELSikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette. Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Hemne, Orkdal og Meldal	
Oppdragsnr.	
57230024	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lena Fondevik	Sven Arvid Heggelund Sivertsen
Gateadresse	
Nordre Hallsetveg 36A	
Poststed	Postnr
Trondheim	7023
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 57230024

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Samt egeninnsats begge bad (2016/2022) kjeller/sokkel. Bad i andre etasje er ifra tidligere eier, så har ingen kunnskap om dette badet.
Arbeid utført av	Orkdal VVS, Tryg Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	I tidligere takst fra forrige eier ble det nevnt fukt i kjeller. Nåværende eier har revet ned alt i kjeller/sokkel og pigget opp alt av gulv untatt i trappeoppgang i 2014, lagt plast og 5cm xps-isopor/isolasjon. Har i den forbindelse også drenert rundt hele eiers del av huset og lagt isolasjon samt plast på utsiden av kjellervegger i 2016/2017.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	I tidligere takstrappport ble det bemerket at det var tegn til at det hadde vært fukt rundt pipen. Dette har ikke nåværende eier gjort noe med, da det ser ut som gamle merker, og sikkert gjort tiltak lenge før.
-------------	--

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

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

Nei Ja

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Siste utførte el-arbeid er gjort av Tryg Elektro, dette gjelder hele delen av minste hybel i sokkel med inngang på østsiden av huset. Ellers er det gjort el-arbeid med faglært og egeninnsats ifm kjøkken i hoveddel og største hybel i kjeller tidligere.
Arbeid utført av	Tryg Elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Nåværende eier har innredet kjeller/sokkel i 2016/2023 ,satt opp støttemurer ifm at Grunnarbeid AS drenerte rundt hele huset.

- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nåværende eier har revet og fornyet veranda i 2017

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

Nei Ja

Beskrivelse

2 hybler i kjeller/sokkel

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Innredet kjeller/sokkel

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

- 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 har vært ras og nedsenkinger bak husene til to nærmeste naboer, ser ut til å være grunnet kunstige utfyllinger gjennom mange år og at overvann/drennsrør normalt ble sendt ut i dalen bak tidligere. Dette har resultert i at nåværende eier har tatt tiltak/forhåndsregler og flyttet alt av overvann/drennsrør til kommunale nettet på framsiden av huset ifm drenering 2016/2017.

Tilleggs kommentar

Solcelleanlegg er satt opp i 2019/2020 for testing/forskning, dette vil bli fjernet.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 57230024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Fondevik	53c4bb941efdce5efadeaaef 8359c8123ed52e82	20.10.2023 07:58:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Arvid Heggelund Sivertsen	462eb761dd62df4d1c2d86c c8b9e8692f7e43a10	20.10.2023 07:55:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 57230024

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådet formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Norda Halsaberg 36 nemlig *ant. delt 2-m. bolig*

hvilket eieren herr *Ole Jacob Dahlin* har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningsseksjon den *16 NOV 1957*

O. Hage
bygningssjef

I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den *30 JAN 1959*

Kjeld Sygen



R134

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 04.09.54.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR HALSET NORDRE**

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. De på planen viste fellesgarasjer skal være ildfaste. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Øst-vest orienterte blokker tillates ført opp i 3 etg. og nord syd orienterte i 4 etasjer. De skal være ildfaste.
5. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
6. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, trafostasjon og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
8. Det område som er reservert til barnehjem, kan ikke bebygges før det foreligger bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.
9. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
10. Ved kryss mellom offentlig veg og regulert gate gjelder veglovens bestemmelse om byggeavstand. I slike kryss tillates ikke å ha trær, busker og lignende av over 1 m høyde over vegbanen mellom byggelinjen og vegene.
11. Med dette oppheves den av Arbeidsdepartementet 1. september 1925 stadfestede regulering "av de mellom Kyvannet og Rognheim stasjon langs Graakalbanen liggende eiendommer", for såvidt angår det som er endret i denne regulering.
12. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.
13. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

G.nr.

100

B.nr.

1

Fremlagt den

16/1-56

56/25.

Situasjonskart og byggemelding fra Ole Isak Dahlen på vert. delt 2-mannsbolig på Nordre Halsetveg nr. 36.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet:

Tomten er byggeklar.
Refusjon for opparbeidelse av veg og kloakk blir oppgjort i forbindelse med salg av tomtene.

Ad. byggemeldingen:

Før byggetillatelse kan meddeles må det redegjøres nærmere for veggkonstruksjonen, og det må oppgis hva grunnmuren skal oppføres av.
Byggeanmeldelsesskjemaene er i det hele tatt ikke tilfredsstillende utfyllt.
Gjennom bindloft må røkkepipe ha en-steins vange.
Dersom huset skal deles i 2 eiendommer må skilleveggen oppføres ubrukt fra kjellergulv til taktro og isoleres som bestemt av bygningsrådet.
Det må avgis tinglyst erklæring vedrørende fellesskapet.
Byggetillatelse betinget av sirkulærets avsnitt A pkt. 9. Byggherren må dessuten rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B samt C, pkt. 7, 8, 10, 20, 24 og 25.
Ansvarshavende må godkjennes av bygnings sjefen

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandling:
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Norlin

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Holtermannsv. 1 - Tlf. 32 000

Bygn.rådets j.nr. 59/73

G.Nr. 100

Br.nr. 88

Bygningsrådets møte

Matr.nr. Nordre Halsetveg 36

den 24.1.-73

Sak nr. 73/132

Protokollutskrift:

Søknad fra Ingrid Dahlen om deling av vertikalt delt 2-mannsbolig på Nordre Halsetveg 36, 100/89.

Vedtak:

Delingen godkjennes som vist med rødt på vedlagte kart i målestokk 1:1000. Det må avgis tinglyst erklæring om at felles vegg og eventuell felles pipestokk samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom samt at begge parter har rett til bruk av felles tekn. anlegg.

Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro og den skal være utført slik at den tilfredsstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres etter gjeldende byggeforskrifter.

Utvendig skal bygningen behandles som en enhet.

STRINDA
BYGNINGSJEFKONTOR

25. OKT. 1955
J.-nr. 228/55

NR. 1

Sak nr. 228025	Behandlet 16. JAN. 1955
STRINDA BYGNINGSRÅD	

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlightet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Anmeldelsen, tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4,30, innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. 100, b.nr. 1
Nordre Halsset vei nr. 36 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art
og bygningens anvendelse). Tomansbolig, vertikalt delt. 1 1/2 etg.

Strinda, den 29/9 1955

Byggherre: Ole Isak Dahlen Anmelder: Ole Isak Dahlen
Adresse: Munkvoll Byåsen. Adresse: Munkvoll.

Ansvarshavende: Arne Saksvik
Adresse: Bratsberg

Under henvisning til nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	1080	m ²
Eldre bebyggelses areal		m ²
Nye bygnings areal	89,6	m ²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering: *Leire.*
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

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

3^o rør rundt grunnmur.

Ofentlig kloakk og vanntilførsel.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: *øst og vest fasade.*

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: *nei*

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

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: *nei.*

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
10 m fra veg. Nord fasade mot vegen.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden: *Vindfang.*

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: *nei.*

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: *2 balkonger i 1 etg*

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: *nei*

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: *ca. 8-10 m.*

§ 80 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:

(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2en sort i våningshus. — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).

A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold.)

28 cm betong og 5 cm
7/8" utts. panel, 2 lag papp, 1/2" pors. pl. asfalt, 1/2" pors. lerer
diff. hull papp, 3/4" pannel

B.) Etasjene: 2" x 4" bindingsverk med asfalt, 12 mm

trifibenplater, 2 lag papp og 7/8" panel.

Bjelkelag og takkonstruksjon: 2 1/2" x 7" og 2 1/2" x 7" sperrer.

§ 81.

Isolasjon:

§ 87.

Taktekking:

Toktro, pepp, lister og stein.

(Se dept. forskrifter kapt. XII).

§ 89—92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Kjeller: 2 knapper
90 cm b. og 90 cm l. 1 etg: 2 trepper 100 cm b og 300 cm l.

§ 99—103.

Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:

2 piper. Oppvarming; ovner.

(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

Ventilasjon: Kjøkken, spishammer, matskap, bad, v.e.
og vaskerum. 6" x 6" og 4" x 4" ventiler.

§ 104—107.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

Kjeller høyde 225 cm
1 etg. h. 270 cm. 2 etg. 235 cm. Stue 24 m². 2 vinduer 133 x 130 cm
og glassdør 210 x 80 cm. Kjøkken 9 m². 1 vindu 133 x 130 cm. Soverum
12 m². 1 vindu 133 x 130 cm. Soverum 9,8 m². 1 vindu 133 x 130 cm.

§ 108.

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Matbod, vedbod og vaskerum i kjelleren.
2 kleskott i annen etg på hver leilighet.

§ 109.

Klosetter: 2.

§ 148.

Innhegning:

Nettinggjerd.

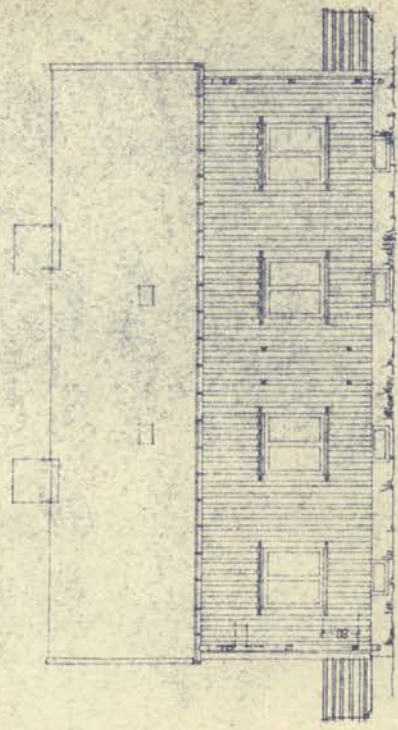
Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

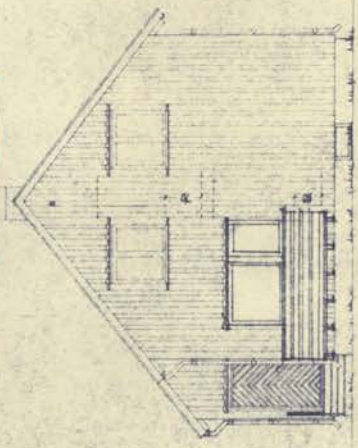
BYGGEREN OLE DALEH
 STED MUNKVOLD, 711 3987P.
 INSTRUMENTSREKONSTRUKTØR, STREBEL.
 STATENS DISTRIKTSKONTOR
 FOR IKKENDLAG

Bruksfest meddelt den 19/2-59
 Nærværende planer er ajourførte.
 STRINDA BYGNINGSVESEN
 O.D.
 Kontroller.

UNDERSØGTE TAGEHORN BEVISTET AT
 HUSET ER OPPRÆT I OVERENSSTEMMELSE
 MED DEN GODKENDTE TEJNING

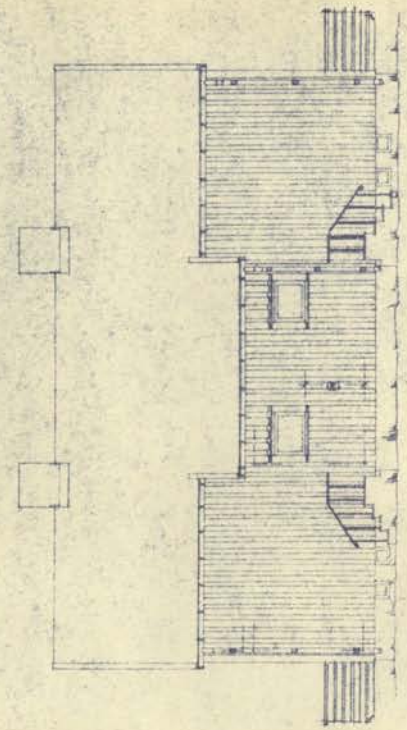


SØRFASADE

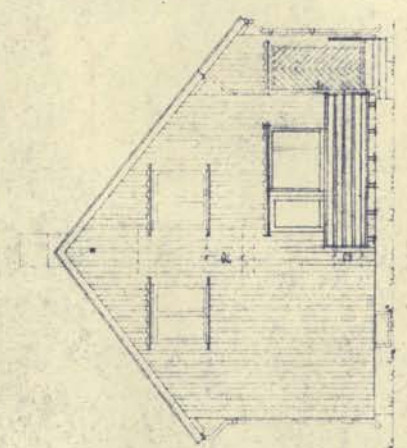


VESTFASADE

SEK. NR. 663025
 Behandlet 16. JUN. 1955
 STRINDA BYGNINGSRÅD



NORDFASADE



ØSTFASADE

STATENS BYGNINGSVESEN
 25 OKT. 1955
 J.N.R. 1228/50

BRAND 501
 FASADER, MÅL 4:00
 TEGNET AV BYGNINGSREKONSTRUKTØR
 BOLLIDIREKTORATET.
 OSLO, 1. JULI 1949.
 225 V-14-12-54

ST. RINDO
 BYGNINGSREKONSTRUKTØR
 25 OKT. 1955
 J.N.R. /

MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENNIG KANT.
 ETASJERHØIHN MÅLES FRA OVERKANT BØLV TIL OVERKANT BØLV
 BRUKSTRINGSBØLVEN REGNES FØR FØRRE GØLV TIL UNDERKANT KANT.

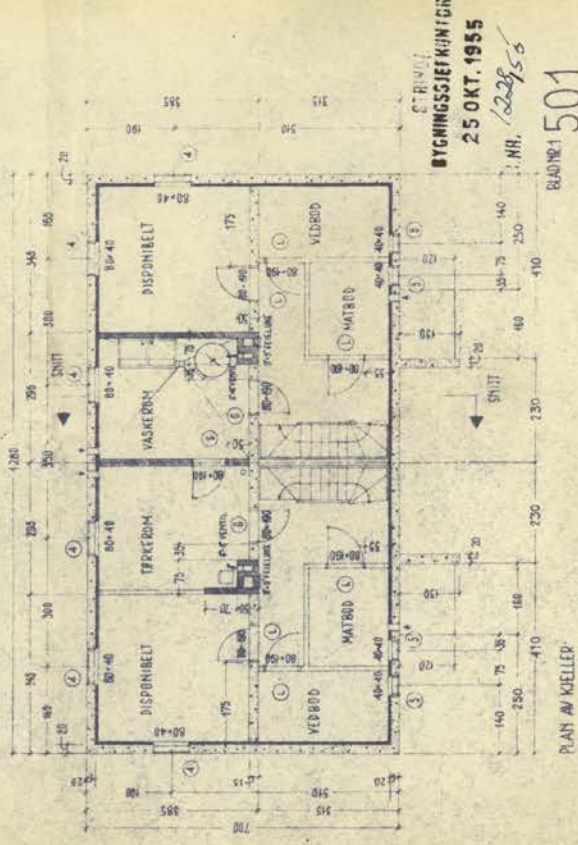
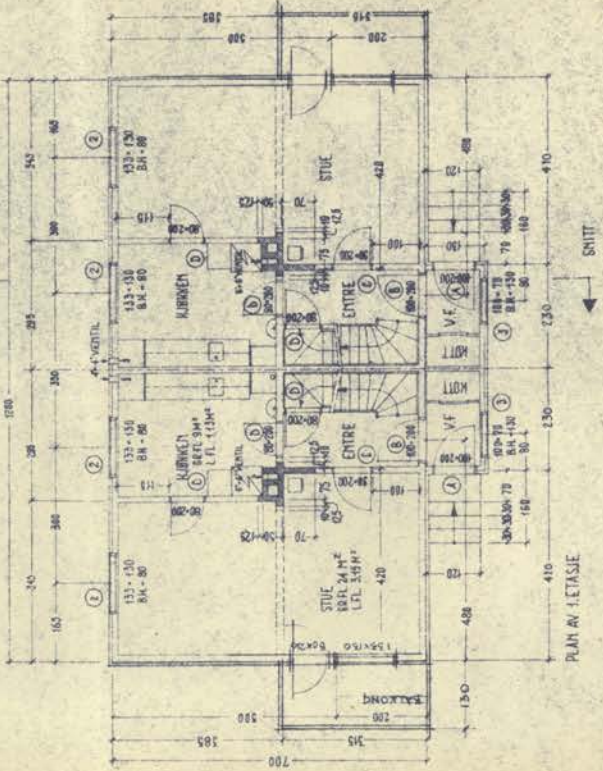
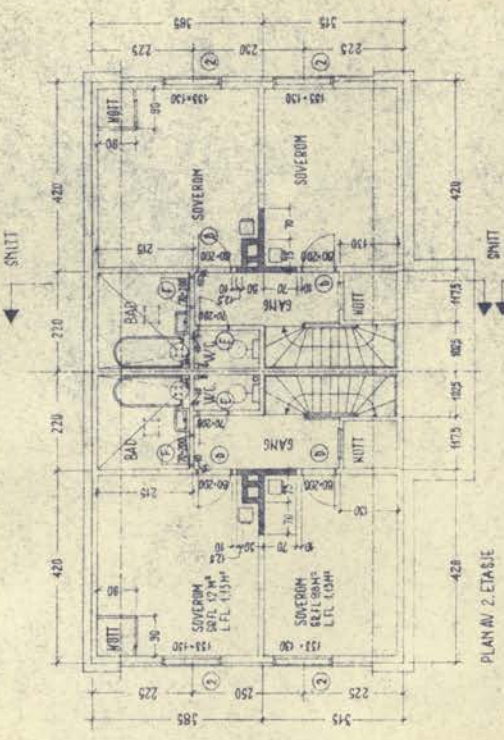
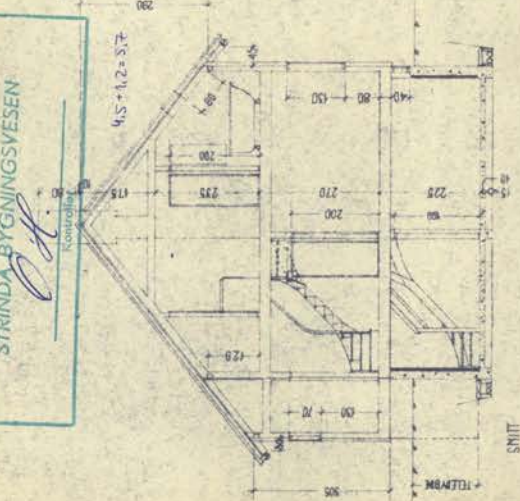
Brukssett medtelt den 19/12-57.
 Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN

BRUKSSETT
 GLE DALEH, telef. 29997.
 1011
 VUHKVOLD.
 BYGNINGSARKITECTENS STAVEL

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
 FOR TRONDØLAG

UNDRERTEKNIK LANGMANN REVINER AT
 HØRER UD PÅ DRUKNINGSSYSTEMENE
 MED DEN BUDGETTE TEKNISKE
 HAVET
 HAVET

Sak nr. 160025
 Behandlet 16. JAN 1958
 STRINDA BYGNINGSFOND



STRIVEL
 BYGNINGSSEKJEMANTOR
 25 OKT. 1955
 .NR. 12855
 BLDNR 1 501

PLANER - SNITT - MÅL 1:100
 TEGNET AV BYGNINGSSEKJEMANTOR
 BOLLEKREKTORSALET.
 OSLO, 1. JULI 1949. KORR. 15-2-51.
 E.V. 14-12-54

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE I SOVEROMMEN OG PÅR UTEN PÅSS.
 MÅL PÅ VINDUER OG DØRER SÆLDER UTVEIENDE VÅR.
 ETASJERHØYDEN I SNITTET BEREDES FRA FØDDEN BRUK.
 BRUNINGSHØYDEN BEREDES FRA FØDDEN GOLF TIL UNDERKANT KROPP



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANN SV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON (07) 54 60 11

JARLE HAFSMO
NØRDRE HALLVET VEI 36A
7000 TRONDHEIM

1

BYGGESTED	NØRDRE HALLVET VEI 36A
BYGGHERRE	JARLE HAFSMO

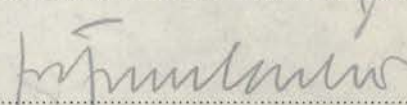
Den 28.2.86 mottok Byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid
for tilbygg

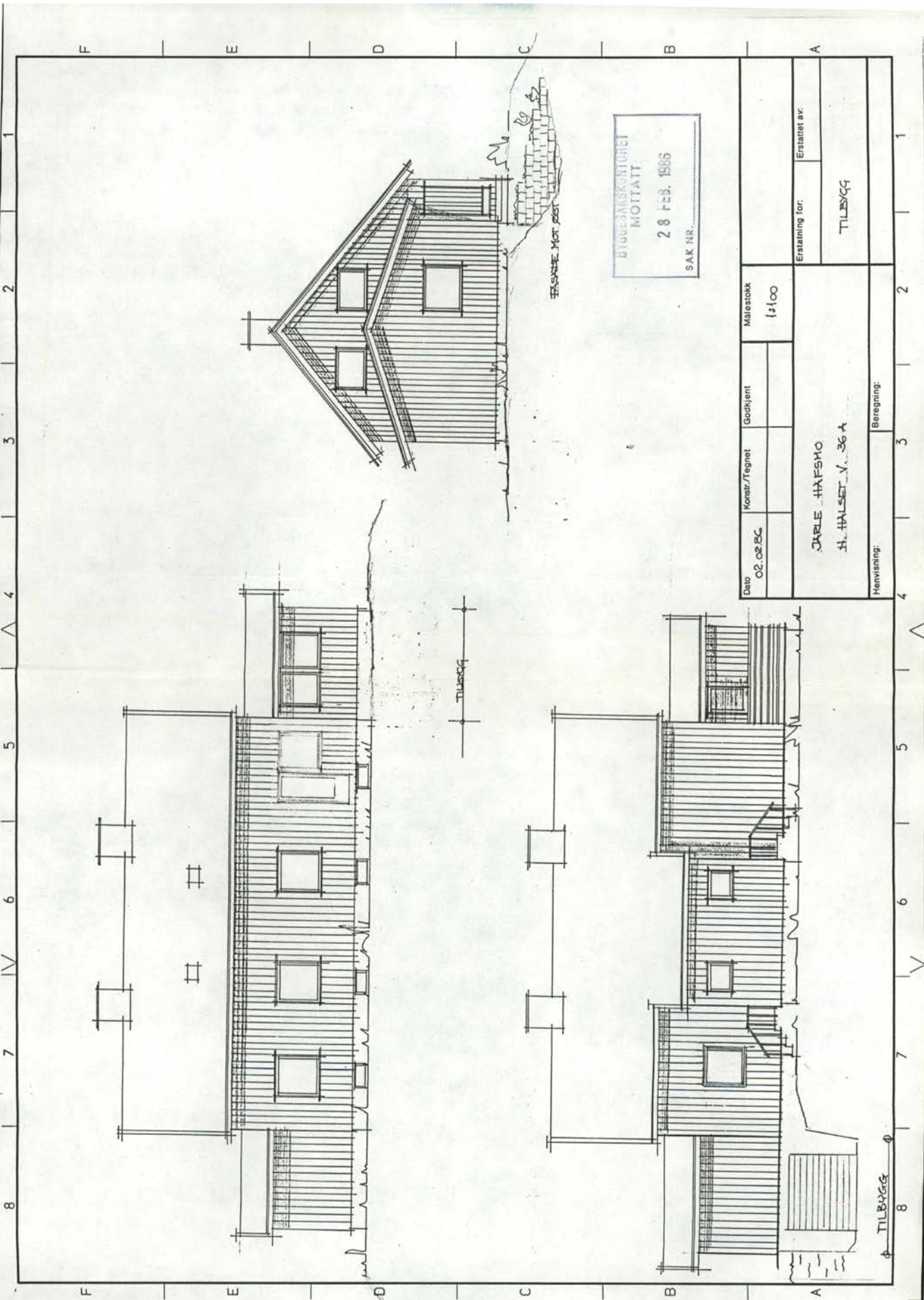
Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at Byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontroll vil bli utført på vanlig måte av byggekonskontrollør.

Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 1.050,- følger
vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

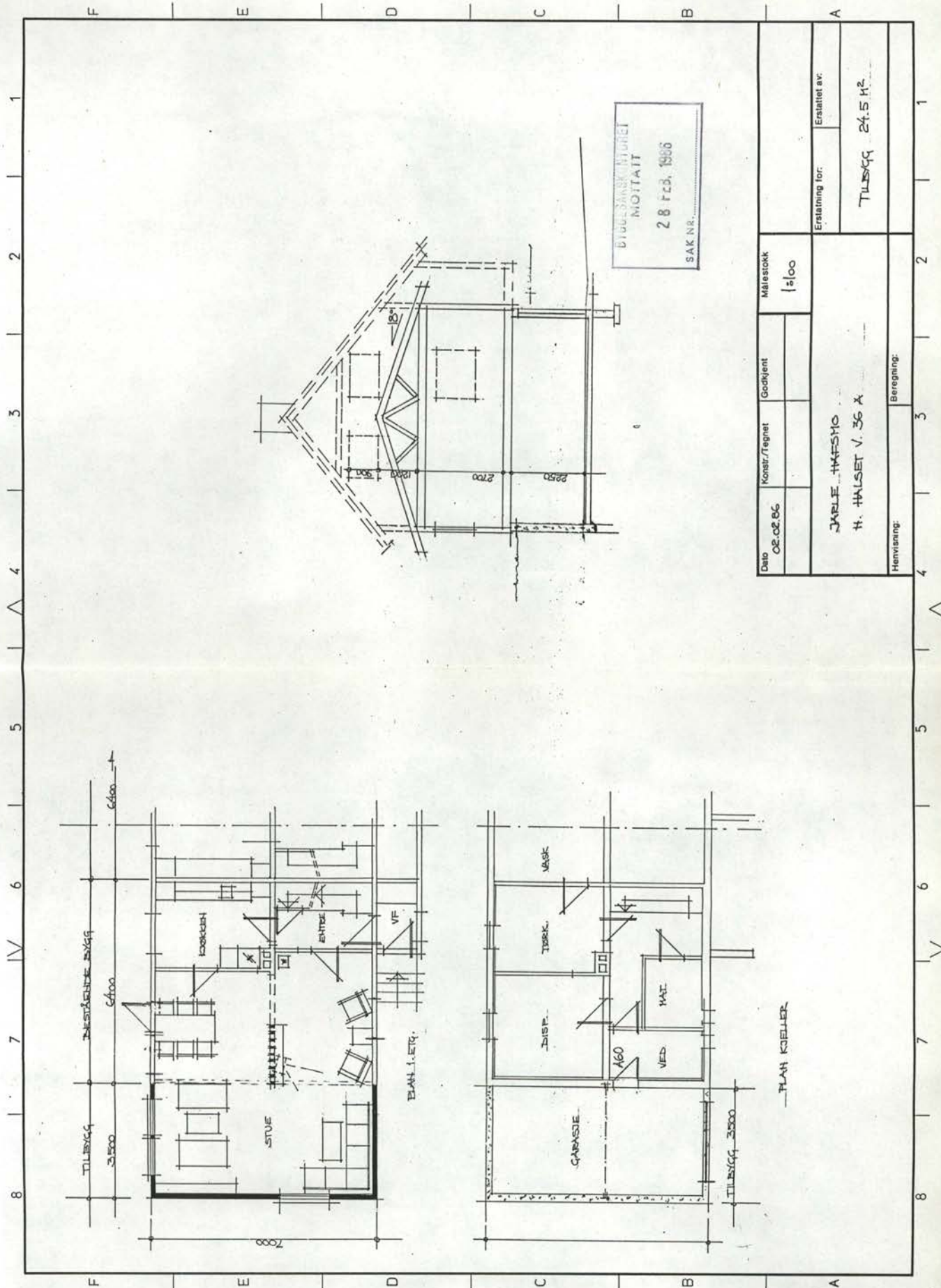
Trondheim, den 4.4.86


saksbehandler



BYGGESAKSKORTLØST
MOTTATT
28 FEB. 1986
SAK NR.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Ersattet av	
02.08.86			1:100	TILBYGG	
Henvielse:			Beregning:		
JARLE HAFSHO H. HALSET V. 36 A					



BYGGESAKKBLURET
 NOTITAT
 28 Feb. 1936
 SAK NR.

Dato	02.02.36	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
Henvisning:			Beregning:		
JARLE HAFSVO H. HALSET V. 36 X			Ersatter for:		
			TILSYGG 24.5 H ²		



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI
DELEGASJONSSAK
NR: DB 1479/96

Ingrid Dahlen
Nordre Hallsetveg 36B
7023 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/44540/1996
oppgis ved alle henvendelser

Dato
06.11.96

NORDRE HALLSETVEG 36B, BYGGESØKNAD FOR TILBYGG BOLIG

Byggested: NODRE HALLSETVEG 36B G.nr.: 100/212
Byggherre: Ingrid Dahlen
Anmelder: Ingrid Dahlen

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

Innledning/saksframstilling

Søknaden er mottatt 27.08.96. Tegningene viser et tilbygg til eksisterende tilbygg. Senere, 13.09.96, er det sendt inn tegninger som viser eksisterende forhold. Det sist innsendte materialet viser forskjellige tilbyggsløsninger, det er derfor uklart hva som er eksisterende og ikke.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-134 stadfestet 04.09.54, og er regulert til byggeområde for boliger.

Vurdering/begrunnelse

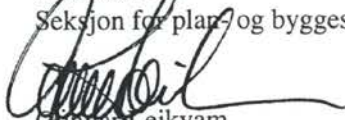
Tilbygget vist på tegninger mottatt 27.08.96, bryter med husets arkitektoniske formspråk forøvrig og vil etter Byggesakskontorets faglige vurdering bli svært uheldig både i forhold til seg selv og omgivelsene. Tilbygget i sin nåværende form kan ikke godkjennes.

VEDTAK:

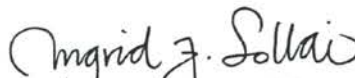
SØKNADEN AVSLÅES.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 74 nr.2 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Medhilsen
Seksjon for plan- og byggesaker



Gunnar Leikvam
leder



Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Kopi til:
Vedlegg
%%%:....



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DBK 1523/96

Ingrid Dahlen
Nordre Hallsetveg 36B
7023 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/44540/1996
oppgis ved alle henvendelser

Dato
14.11.96

NORDRE HALLSETVEG 36B, BYGGESØKNAD FOR TILBYGG BOLIG

Byggested: NODRE HALLSETVEG 36B G.nr.: 100/212
Byggherre: Ingrid Dahlen
Anmelder: Ingrid Dahlen

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

Søknaden er mottatt 27.08.96. Tegninger mottatt samme dato førte til avslag av søknaden 06.11.96, DB 1479/96..

Søker har levert inn reviderte tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret 13.11.96. Disse ligger til grunn for en ny behandling av søknaden. Tegningene viser en utbygging identisk med det den andre halvdel av tomannsboligen har fått godkjent.

Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer innen merknadsfristens utløp.

Planene er i tråd med gjeldende regulering.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

Et vilkår for godkjenning er at de nye vinduene tilpasses vindusformatene på huset forøvrig. Det er i denne forbindelse viktig at brystningshøyden beholdes.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

192734/96

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

B Når den formelle byggetillatelsen foreligger, og før arbeidet settes igang:

Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

C Som vilkår forøvrig gjelder:

Arbeidet skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

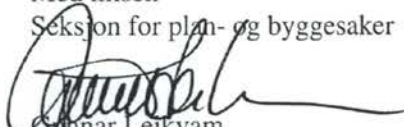
Det skal utarbeides statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.. Dette materiale skal innsendes i to eksemplarer.

Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

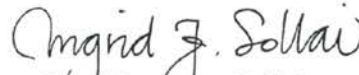
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

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

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker



Gunnar Leikvam
leder

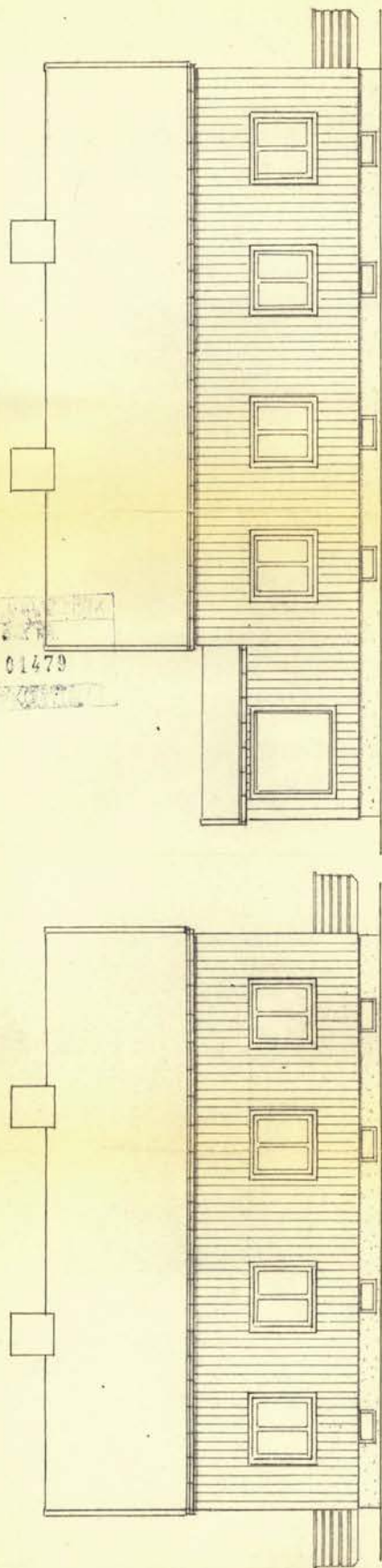


Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...

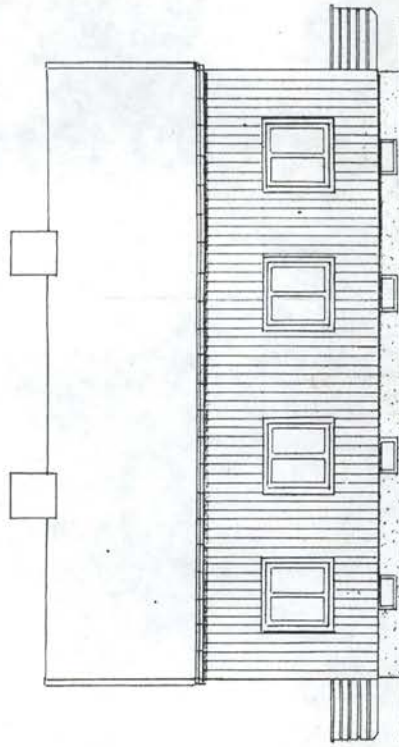
Nordre Halssetvei nr 36 - Tilbygg. - Mål. 1:100.

25.10.96 01479

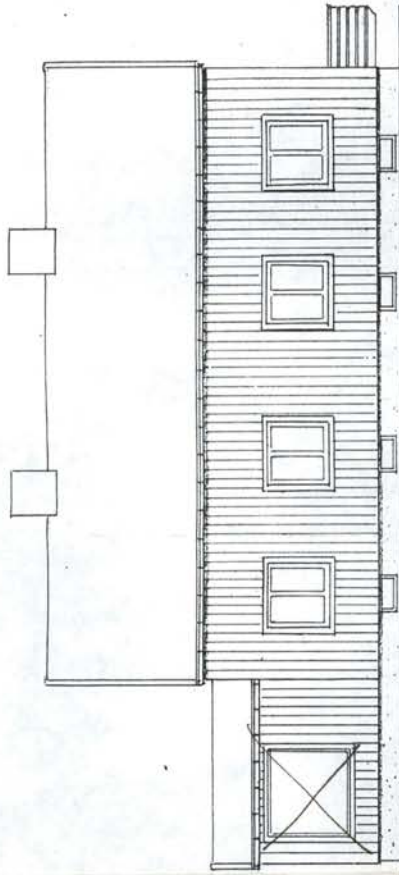


25. 2. 1966. O.Oa.

Nordre Halsøetvei nr 36 - Tilbygg. - Mål. - 1:100.



MOT SYD FØR

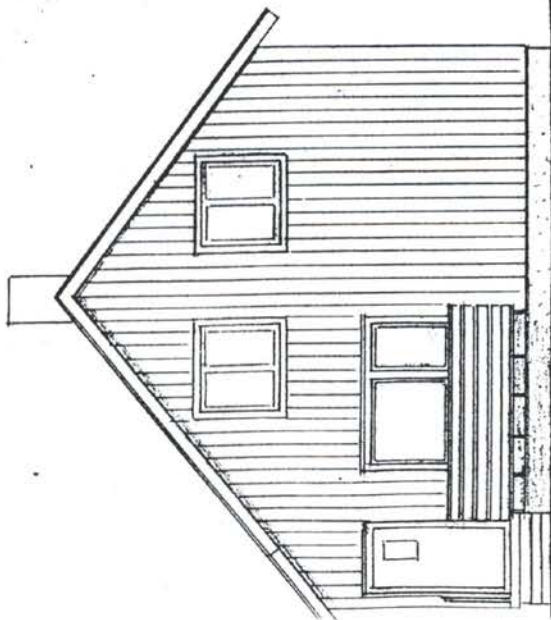


MOT SYD ETTER

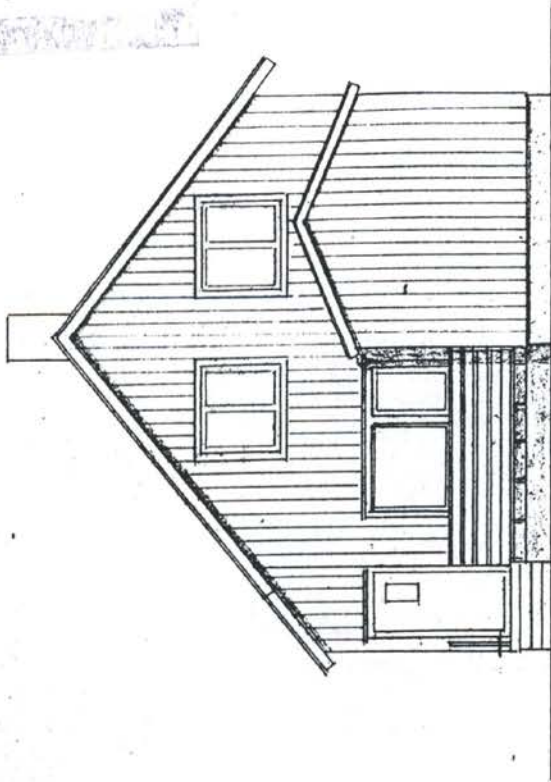
25. 2. 1986. O. Oe.

Nordre Galssetvei nr. 36. - Tilbygg - Mål - 1:100.

25.10.96 01479



MOT VEST FOR

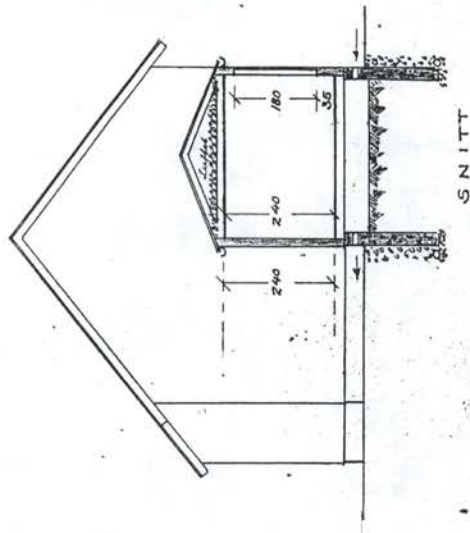


MOT VEST

26. 2. 1966. J. Aa.

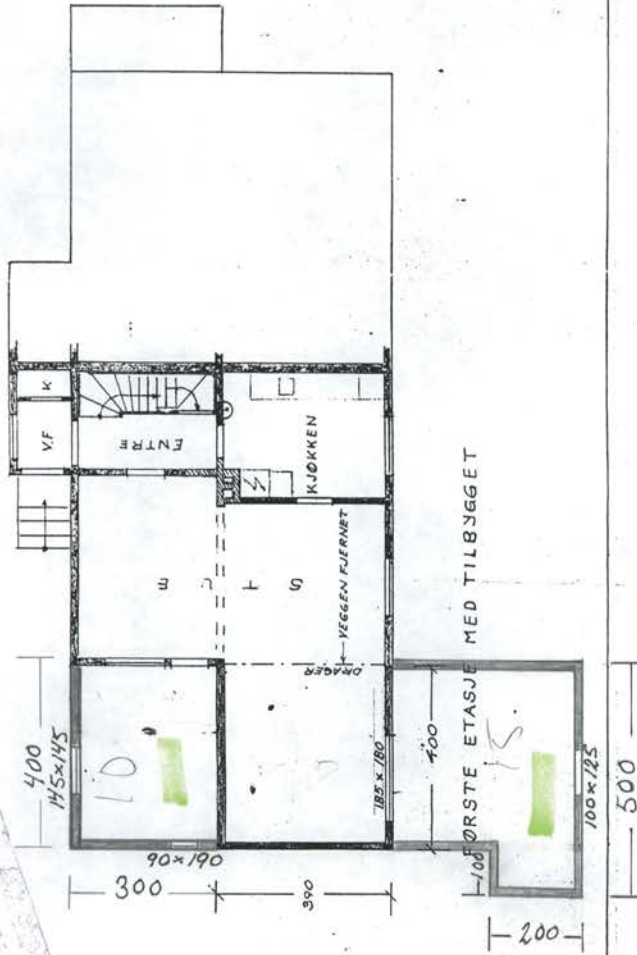
Nordre Falssetvei nr. 36 - 92bygg - M&L - 1:100.

5.10.96 0179



26.8.1966. O. Oe.

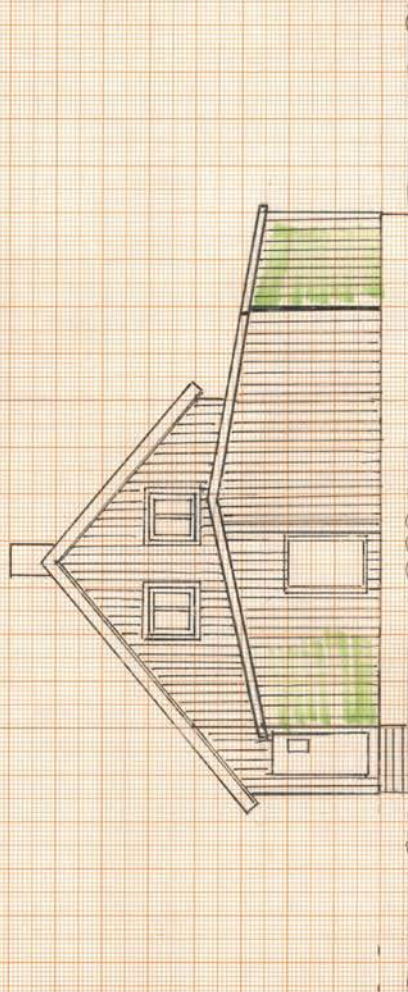
AVSLÅTT
DB 1479/96



ESAKSKONT

25

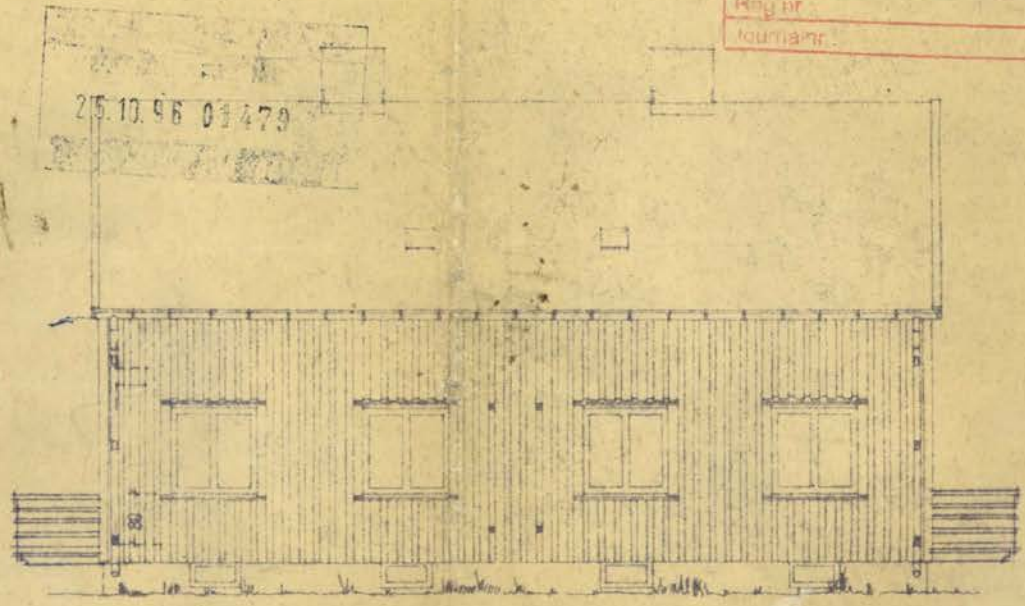
Sign: [redacted] byg.



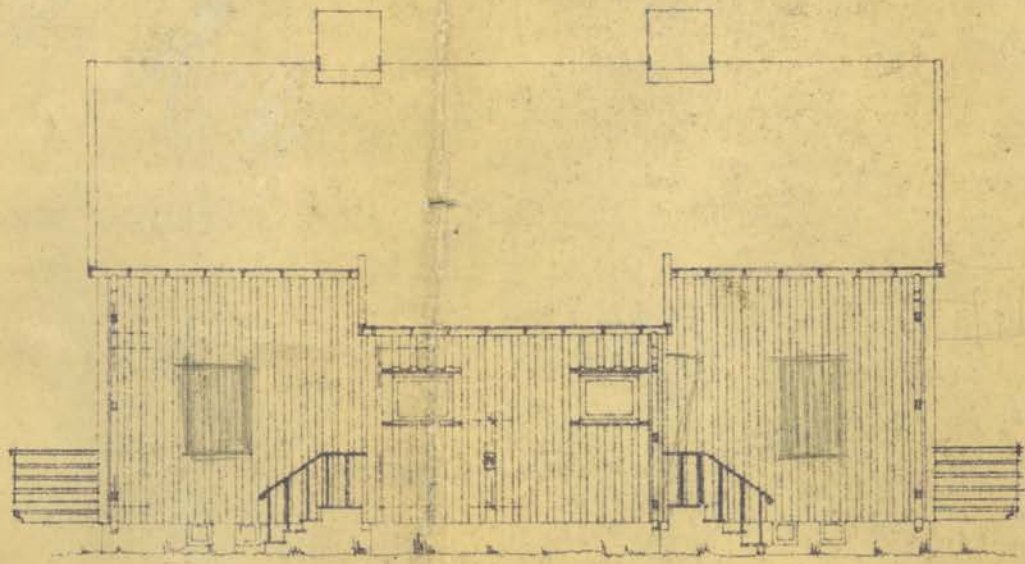
Мок. вост. этаж.

11.11.2023

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVD. 3100 BYSTYKING
 Avd. BU Seksj. 300
 13 SEPT 1996
 Reg. nr.
 (outligning)



SYDFASADE

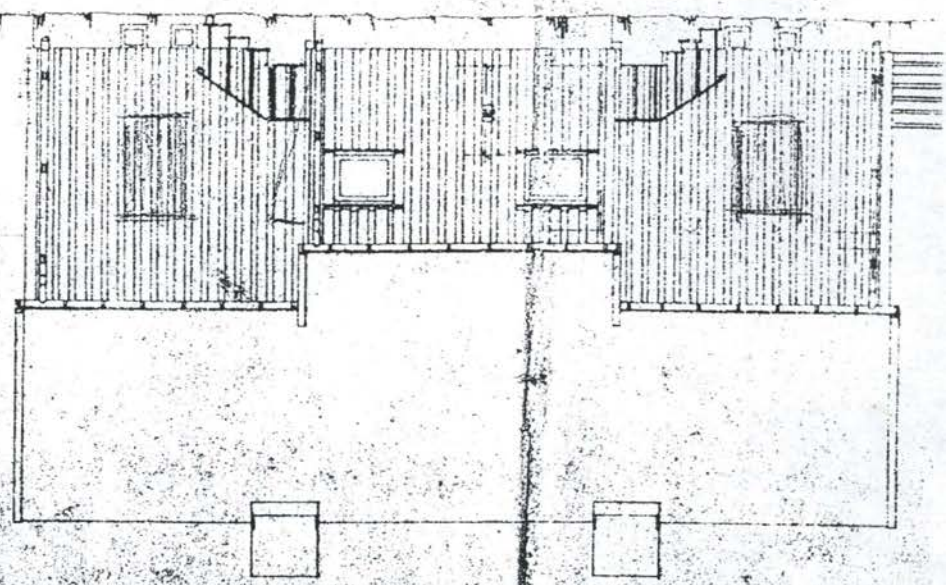


NORDFASADE

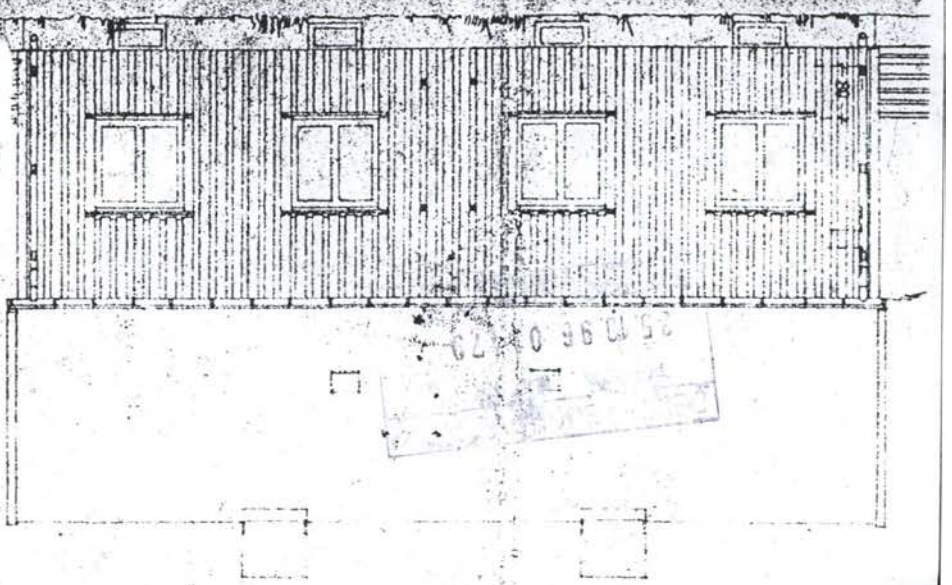
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG MÅR.
 ETASJEHØYDEN MÅLES FRA OVRERKANT GOLV TIL OVRERKANT VÆG.
 BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT MÅR.

06 DRER GJELDER TIVENDIG HÅR:
KITE EDI BIEDRANT COME EN BUDRANT COME

NORFASADE

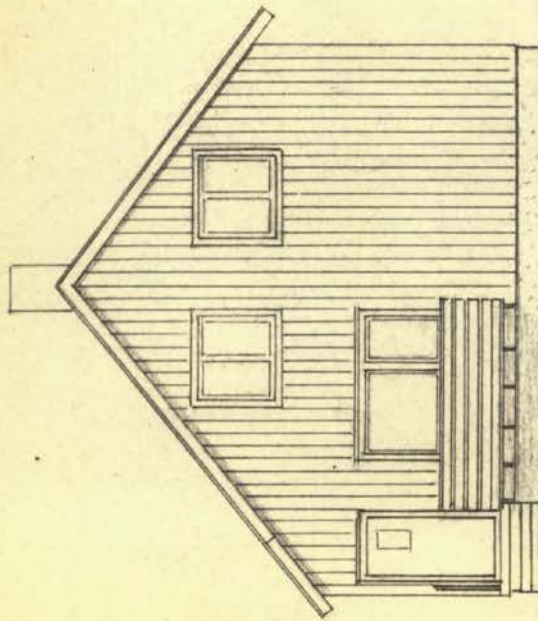


SYDFASADE



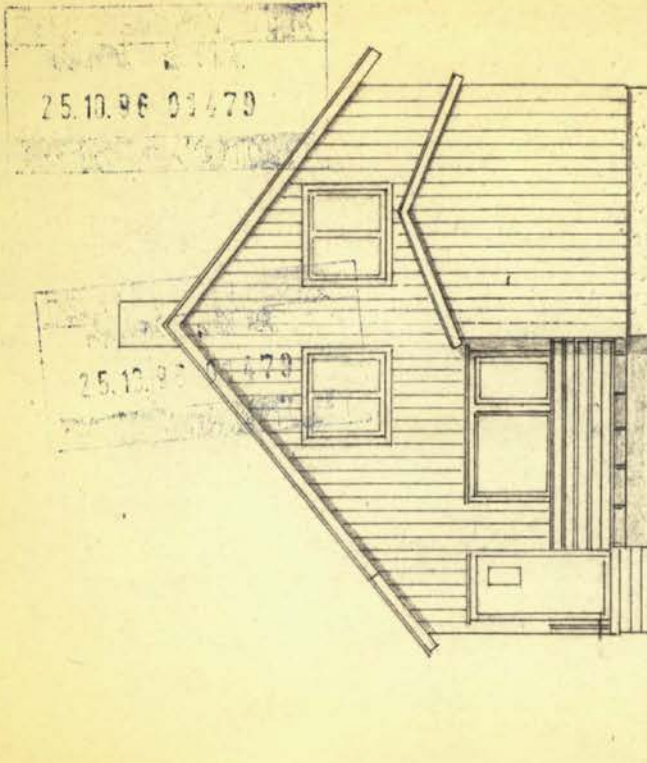
TRO-DHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
1-3 SEP 1996
Seksj. 300
Reg.nr.
Journalnr.

Nordre Falsetvei nr. 36. - Tilbygg - Mål = 1:100.



MOT VEST FOR

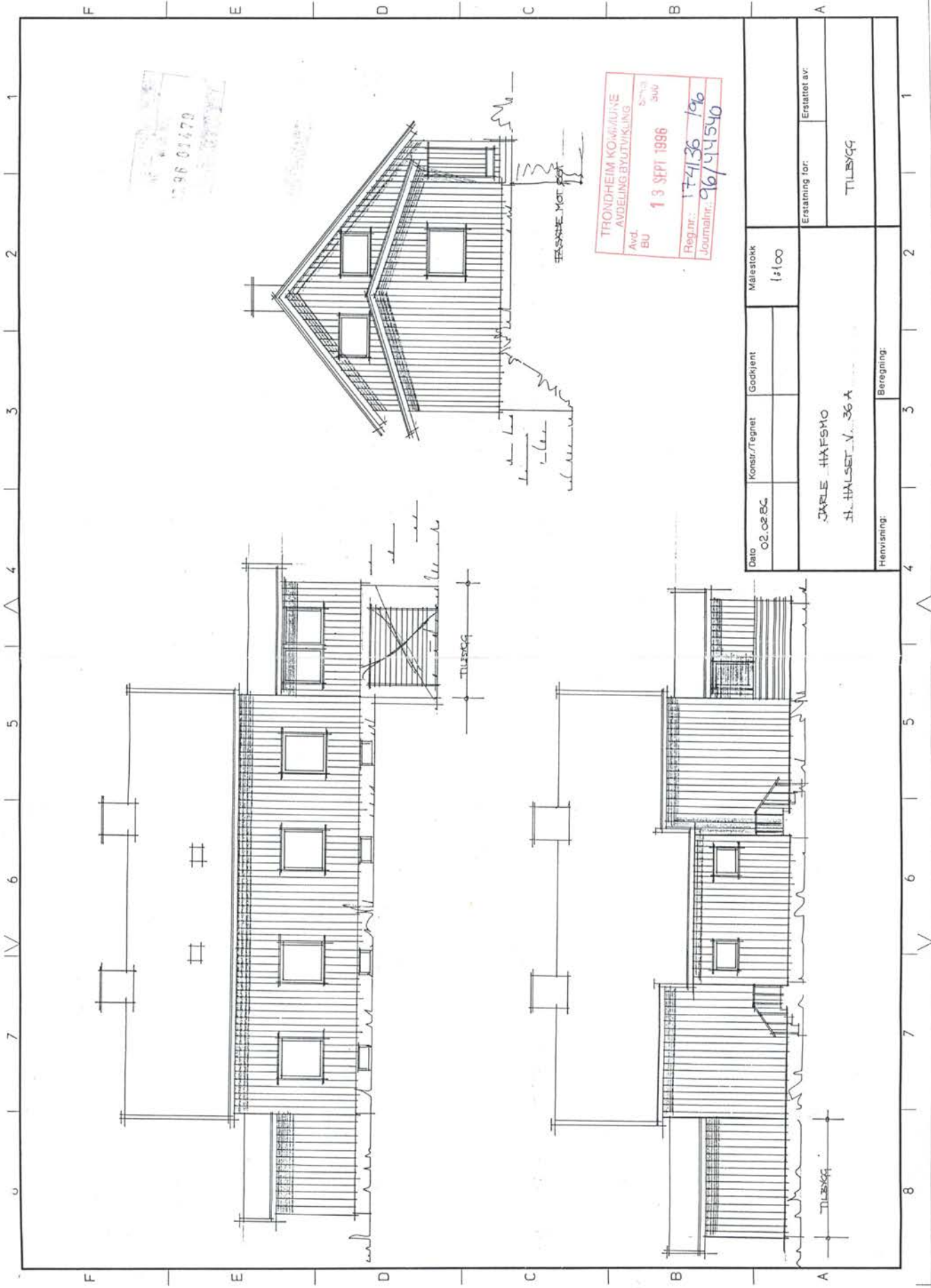
MOT VEST ETTER



MOT VEST FOR

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Seksj. 300
13 SEPT 1996	
Reg.nr.:	
Tilleggsnr.:	

26. 2. 1966. K.O.

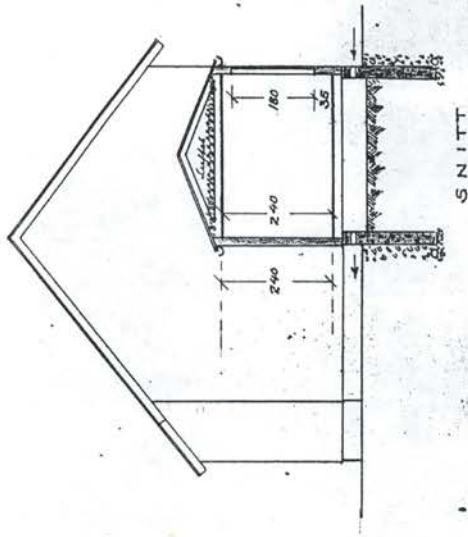
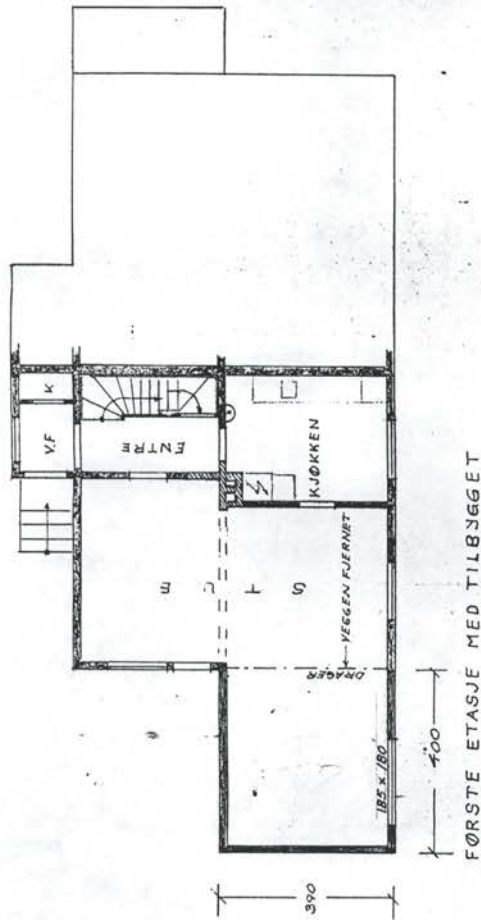


196 01770

TRONDHEIM KOMMUNE
 ADELING BYUTVIKLING
 Avd. BU
 13 SEPT 1996
 Reg.nr.: 174136/96
 Journ.nr.: 96/44540

Dato 02.02.84	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	Erstatning av:	
				TILBYGG	
JARLE HAFSHO H. HALSET V. 36 A				Erstattet av:	
Henvisning:				Beregning:	

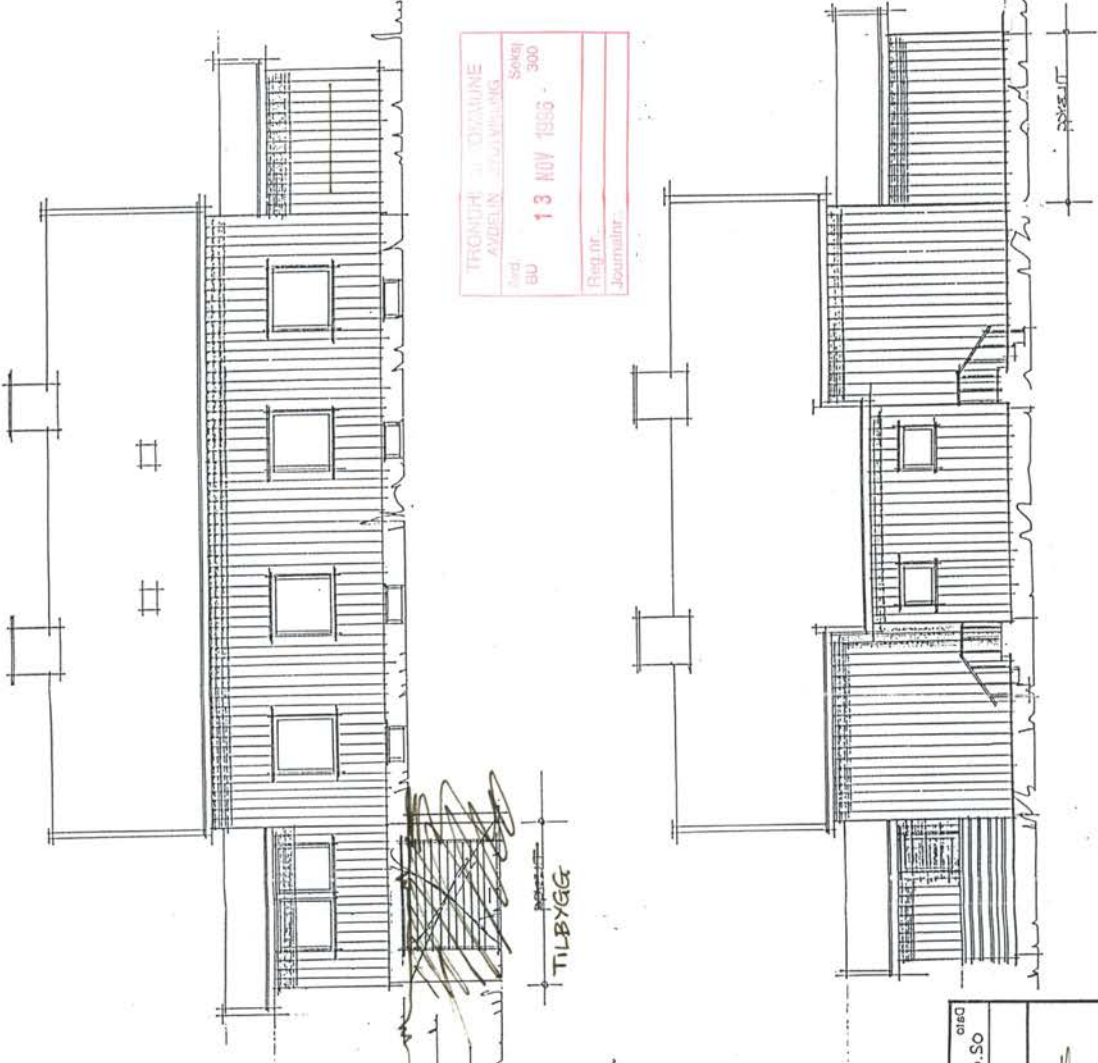
Nordre Falsetvei nr. 36 - Tilbygg - Mål = 1:100.



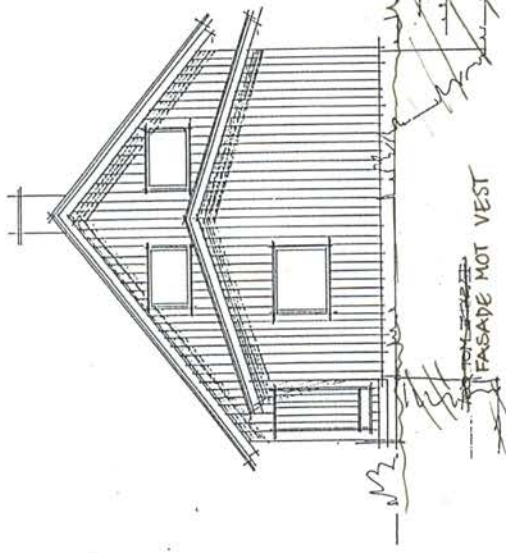
26. 2. 1966. E. Aa.

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Sak
13	13 SEPT 1966
Reg.nr.:	
Dokument:	

F E D C B A



TRONDHØI BYKOMMUNE
 AVDELING: BYPLANLÆGNING
 Saksnr. 300
 13 NOV 1988
 Reg.nr.
 Journalnr.

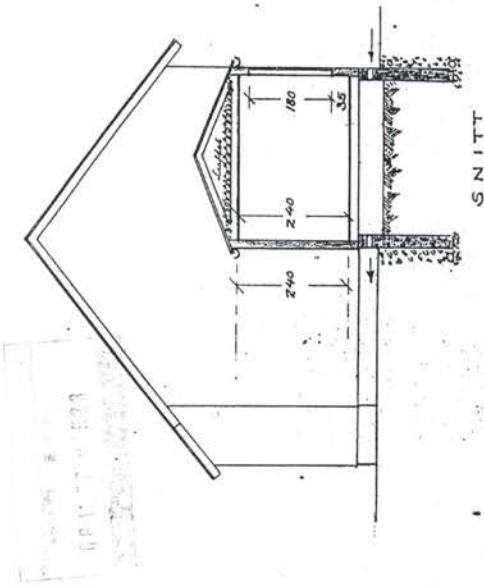
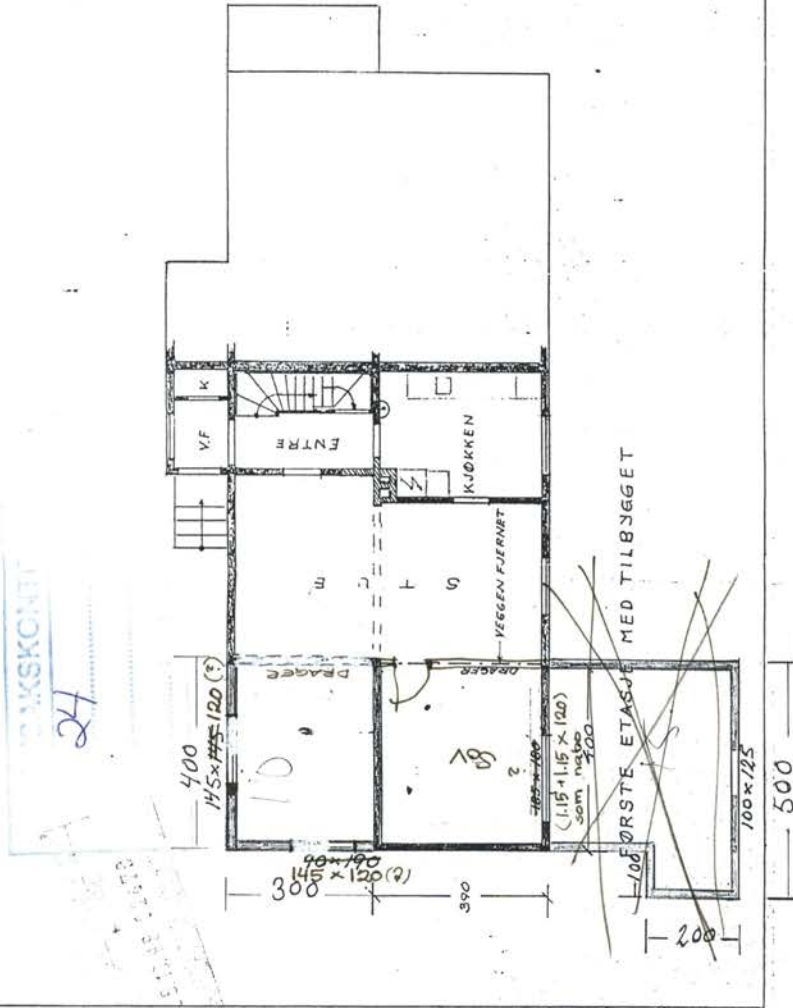


Journalnr.: 20/11/210
 Reg.nr.: 1413/100
 BU 13 NOV 1988
 VEDTATTINGEN
 AVDELINGEN
 BYKOMMUNEN
 TRONDHØI

Hevningstid:				Besøkt:	
Opparbeidelsestid:					
Opparbeidelsestid:	Konstruksjonstid:	Geografisk:	Målestokk:	1:100	
Elevasjon i m:			Elevasjon i m:		
LITENDE					

Jnr 96/44540
 Fasadetegning ettersendes

Nordre Falsetveier nr. 36 - Tilbygg - Mål 1:100.



26. 2. 1966. K. O. A.

SAKSKONT

25

Sig. 201 6499

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELINGSPÅLENG	
AVD. BU	Saksnr. 300
13 NOV 1966	
Reg. nr.	Journ. nr.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI
DELEGASJONSSAK
NR: DB 1479/96

Ingrid Dahlen
Nordre Hallsetveg 36B
7023 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/44540/1996
oppgis ved alle henvendelser

Dato
06.11.96

NORDRE HALLSETVEG 36B, BYGGESØKNAD FOR TILBYGG BOLIG

Byggested: NODRE HALLSETVEG 36B G.nr.: 100/212
Byggherre: Ingrid Dahlen
Anmelder: Ingrid Dahlen

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

Innledning/saksframstilling

Søknaden er mottatt 27.08.96. Tegningene viser et tilbygg til eksisterende tilbygg. Senere, 13.09.96, er det sendt inn tegninger som viser eksisterende forhold. Det sist innsendte materialet viser forskjellige tilbyggsløsninger, det er derfor uklart hva som er eksisterende og ikke.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-134 stadfestet 04.09.54, og er regulert til byggeområde for boliger.

Vurdering/begrunnelse

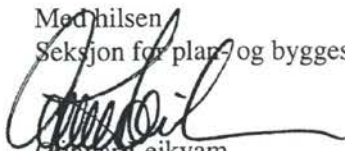
Tilbygget vist på tegninger mottatt 27.08.96, bryter med husets arkitektoniske formspråk forøvrig og vil etter Byggesakskontorets faglige vurdering bli svært uheldig både i forhold til seg selv og omgivelsene. Tilbygget i sin nåværende form kan ikke godkjennes.

VEDTAK:

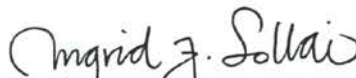
SØKNADEN AVSLÅES.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 74 nr.2 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Medhilsen
Seksjon for plan- og byggesaker



Gunnar Leikvam
leder



Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Kopi til:
Vedlegg
%%%:....



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DBK 1523/96

Ingrid Dahlen
Nordre Hallsetveg 36B
7023 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/44540/1996
oppgis ved alle henvendelser

Dato
14.11.96

NORDRE HALLSETVEG 36B, BYGGESØKNAD FOR TILBYGG BOLIG

Byggested: NODRE HALLSETVEG 36B G.nr.: 100/212
Byggherre: Ingrid Dahlen
Anmelder: Ingrid Dahlen

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

Søknaden er mottatt 27.08.96. Tegninger mottatt samme dato førte til avslag av søknaden 06.11.96, DB 1479/96..

Søker har levert inn reviderte tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret 13.11.96. Disse ligger til grunn for en ny behandling av søknaden. Tegningene viser en utbygging identisk med det den andre halvdel av tomannsboligen har fått godkjent.

Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer innen merknadsfristens utløp.

Planene er i tråd med gjeldende regulering.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

Et vilkår for godkjenning er at de nye vinduene tilpasses vindusformatene på huset forøvrig. Det er i denne forbindelse viktig at brystningshøyden beholdes.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

192734/96

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

B Når den formelle byggetillatelsen foreligger, og før arbeidet settes igang:

Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

C Som vilkår forøvrig gjelder:

Arbeidet skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

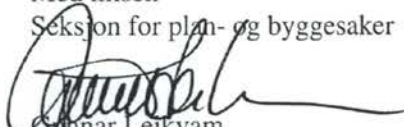
Det skal utarbeides statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.. Dette materiale skal innsendes i to eksemplarer.

Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

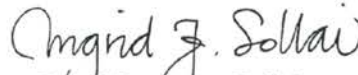
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

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

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker



Gunnar Leikvam
leder

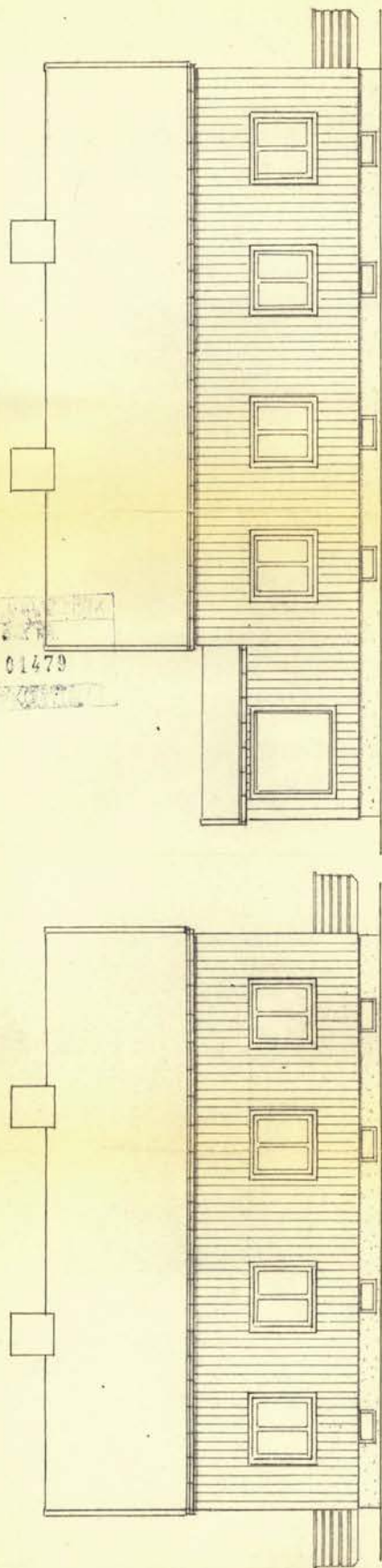


Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...

Nordre Halssetvei nr 36 - Tilbygg. - Mål. 1:100.

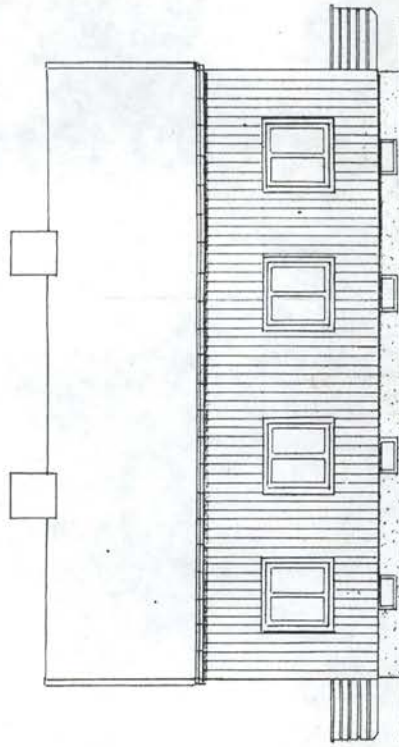
25.10.96 01479



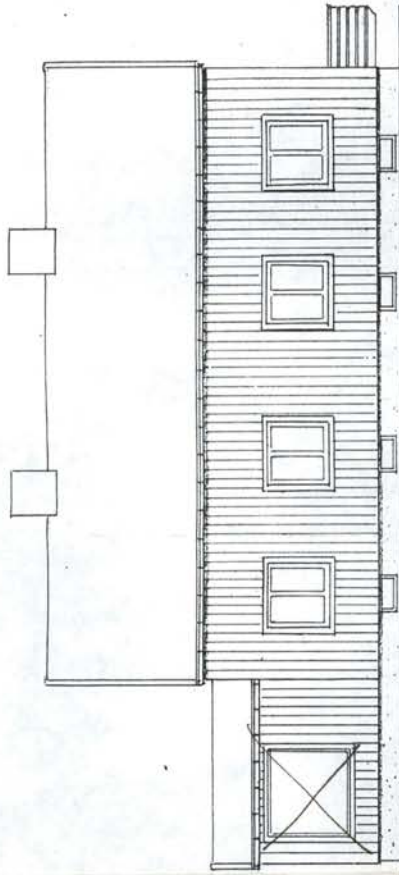
26.2.1966. O.Oa.

Nordre Halsøetvei nr 36 - Tilbygg. - Mål. - 1:100.

25.10.96 01477



MOT SYD FØR

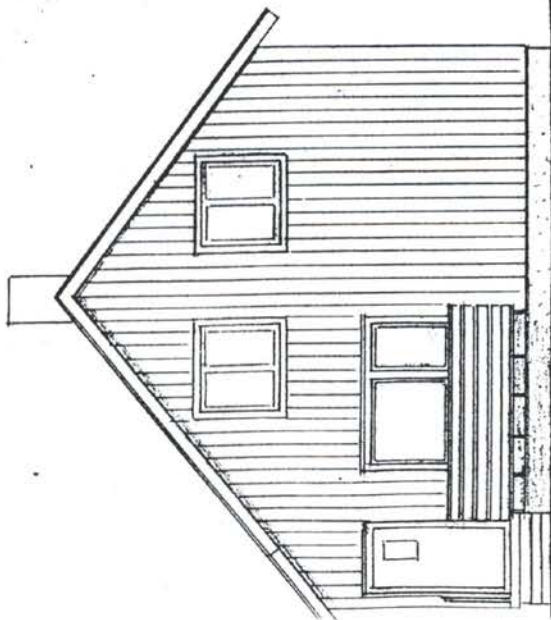


MOT SYD ETTER

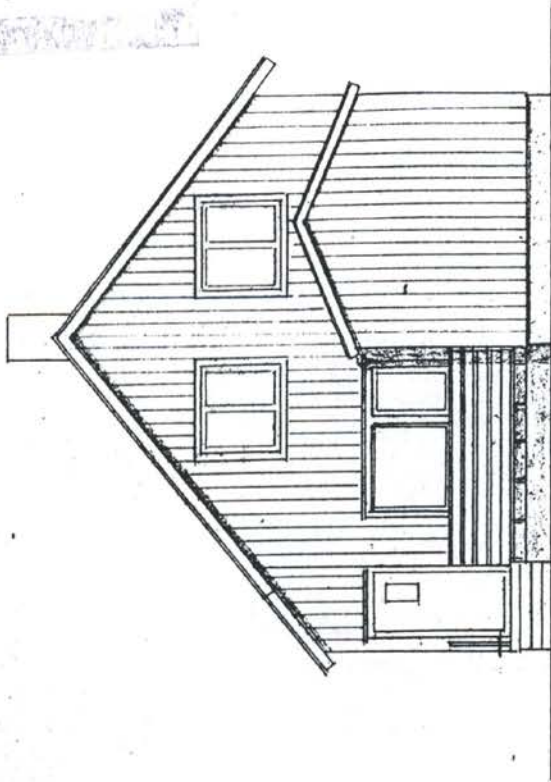
25. 2. 1966. O. Oe.

Nordre Galssetvei nr. 36. - Tilbygg - Mål - 1:100.

25.10.96 01479



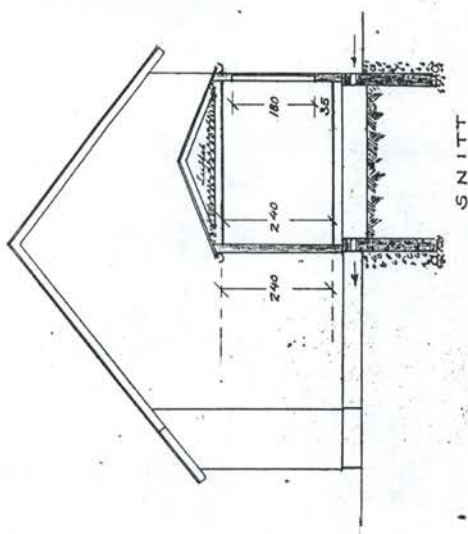
MOT VEST FOR



MOT VEST

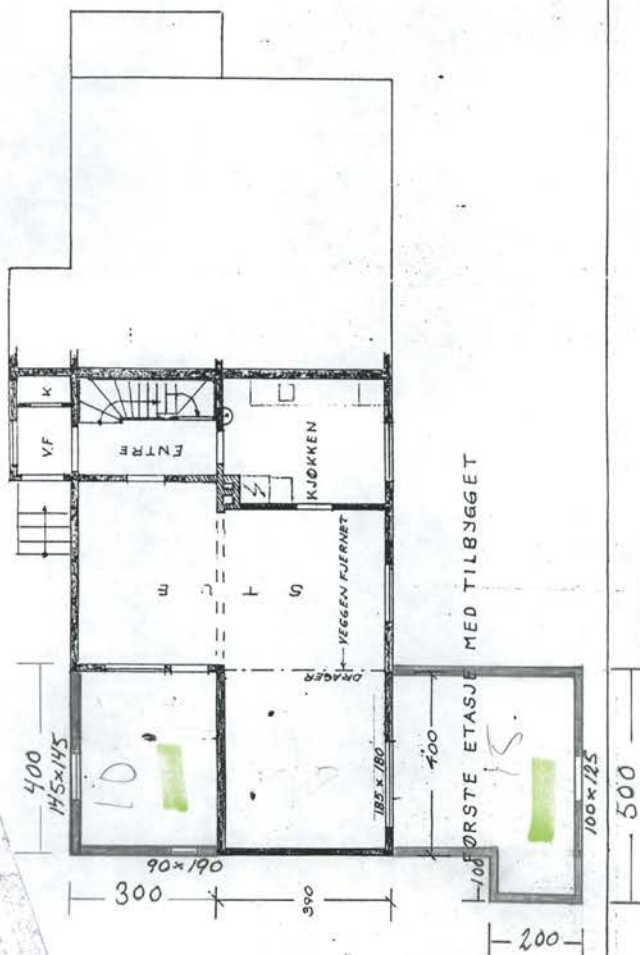
26. 2. 1966. J. Aa.

Nordre Falssetvei nr. 36 - 92bygg - M&L - 1:100.



26. 8. 1966. O. O. A.

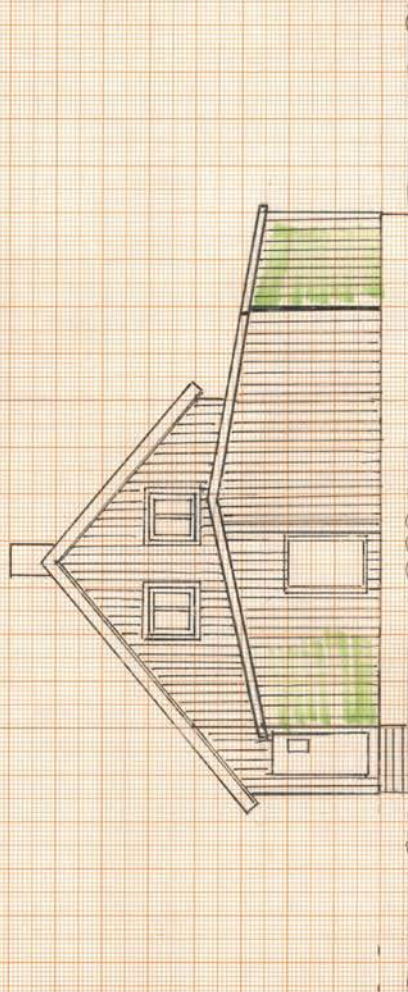
AVSLÅTT
DB 1479/96



ESAKSKONT

25

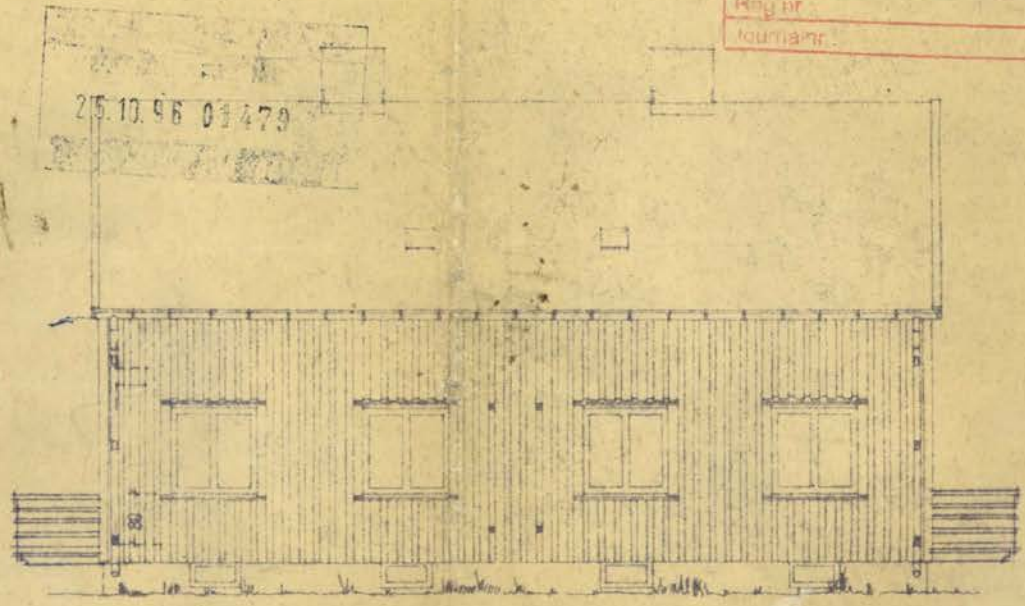
Sign: [redacted] bygging.



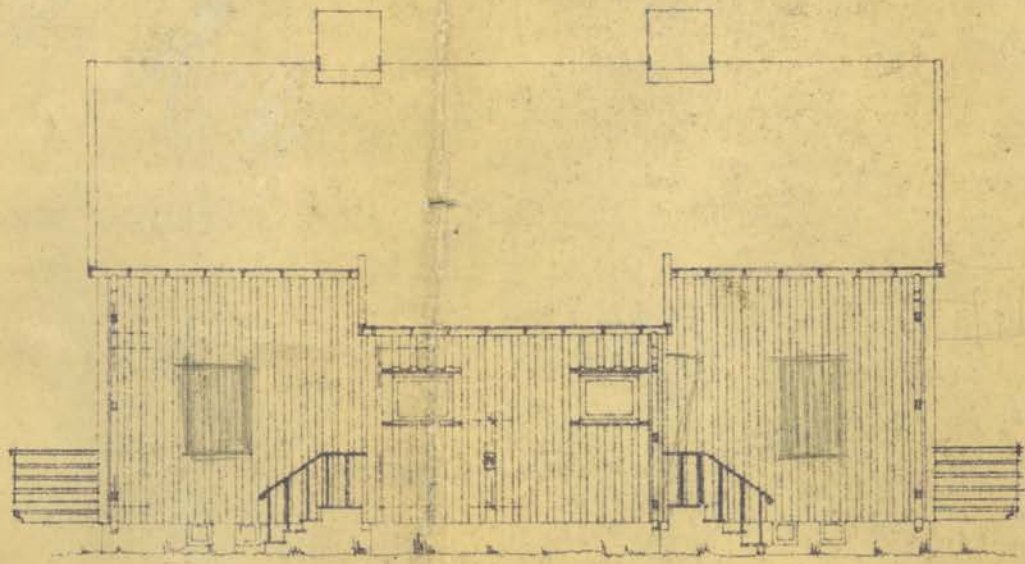
Мок вост этаж.

11.11.2023

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVD. 3100 BYSTYKING
 Avd. BU Seksj. 300
 13 SEPT 1996
 Reg. nr.
 (outligning)



SYDFASADE

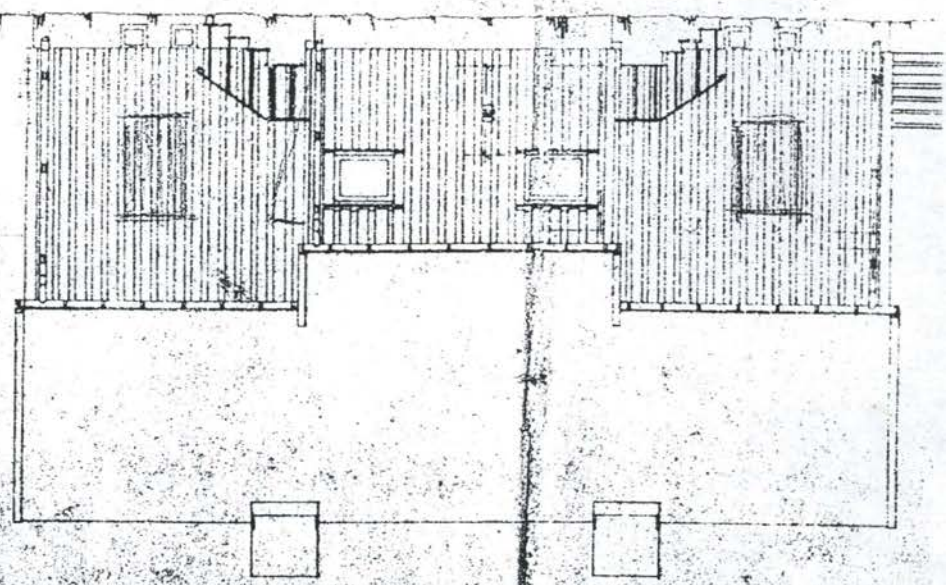


NORDFASADE

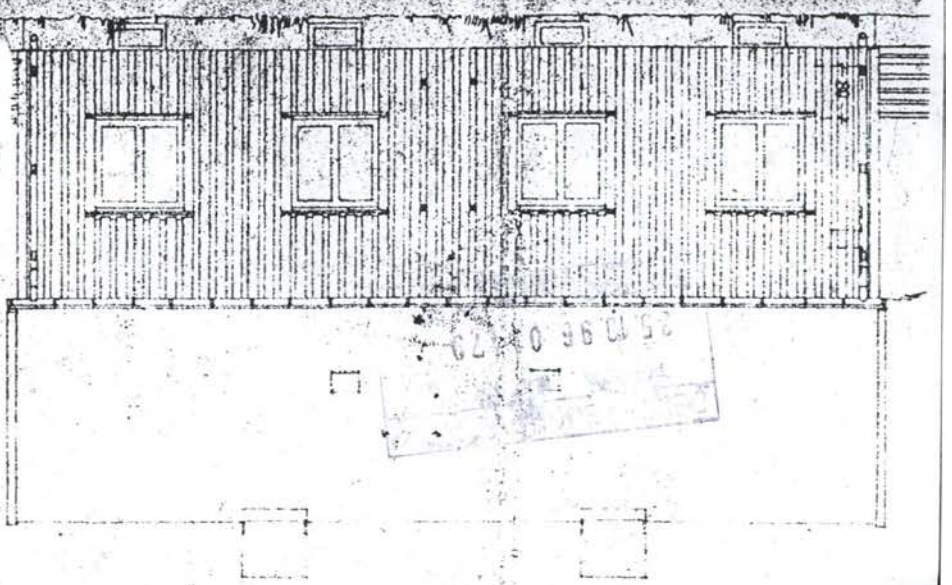
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG MÅR.
 ETASJEHØYDEN MÅLES FRA OVRERKANT GOLV TIL OVRERKANT VÆG.
 BRYSTNINGSHØYDEN REGNES FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT MÅR.

06 DRER GJELDER TIVENDIG HÅR:
KITE EDI BIEDRANT COME EN BUDGET

NORFASADE

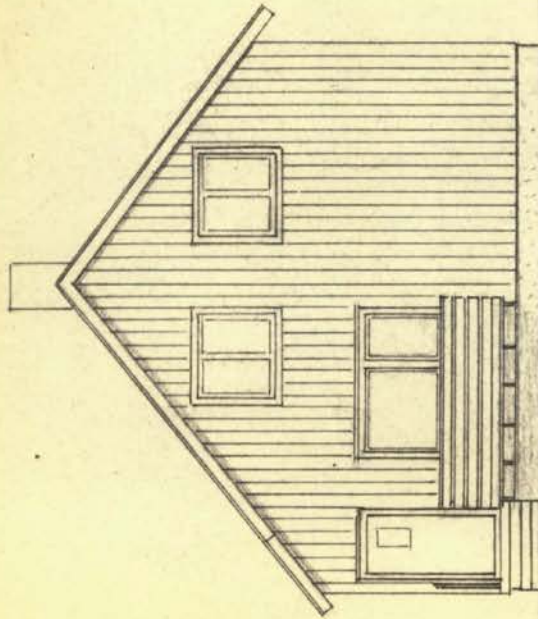


SYDFASADE



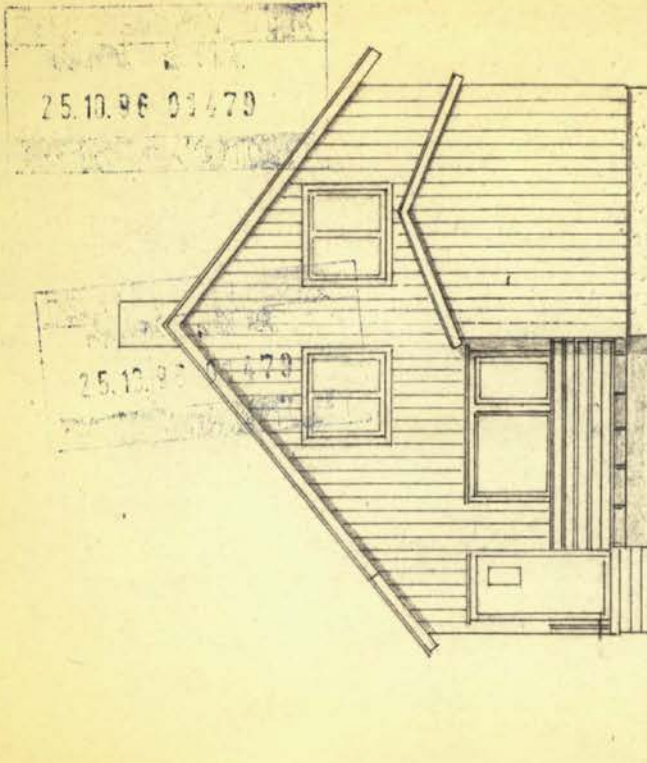
TRO-DHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 Avd. BU
 1-3 SEP 1996
 Saksj. 300
 Reg.nr.
 Journalnr.

Nordre Falsetvei nr. 36. - Tilbygg - Mål = 1:100.



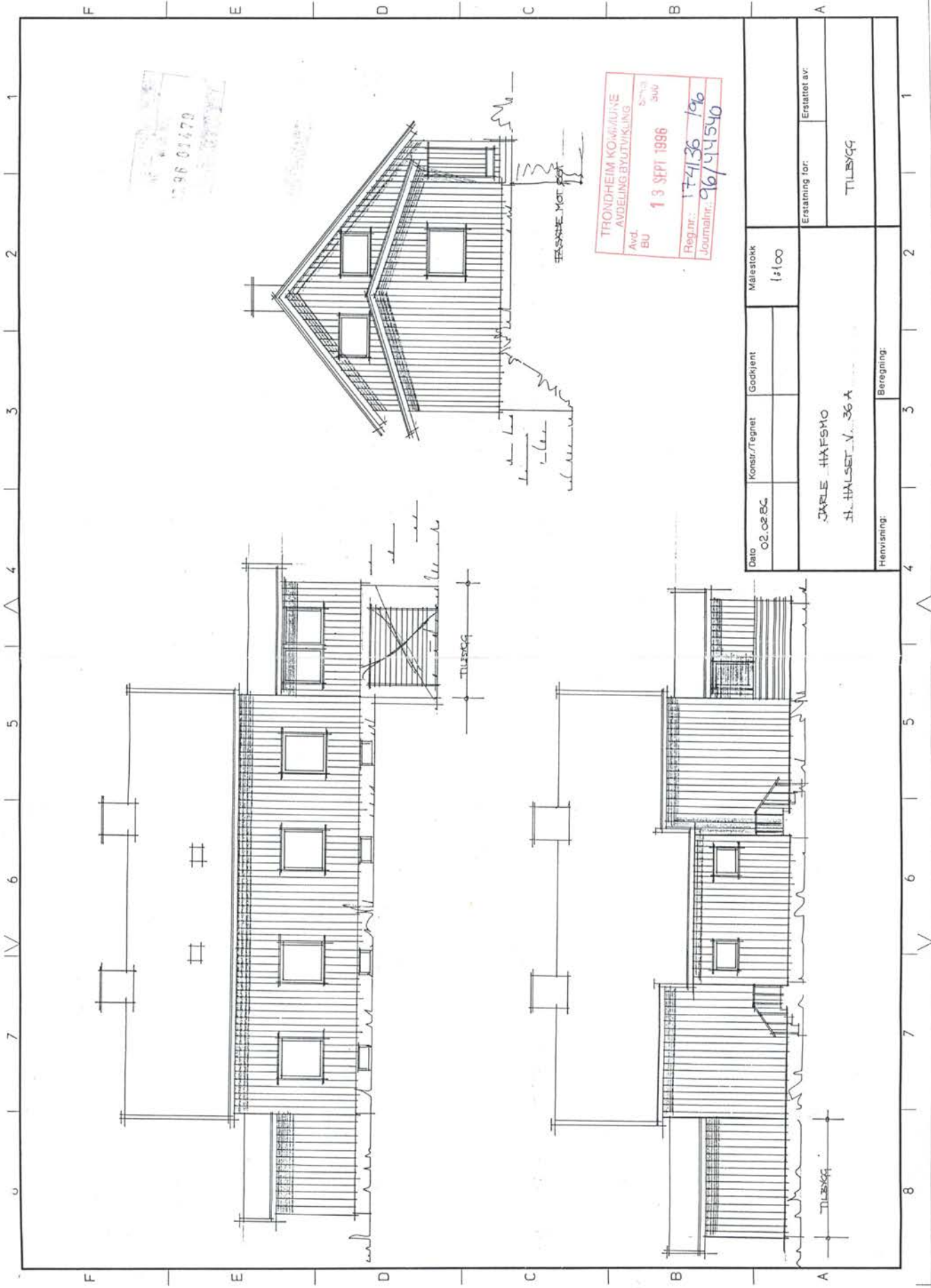
MOT VEST FOR

MOT VEST ETTER



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
13 SEPT 1996
Seksj. 300
Reg.nr.:
Inn. nr.:

26. 2. 1966. K. O. A.

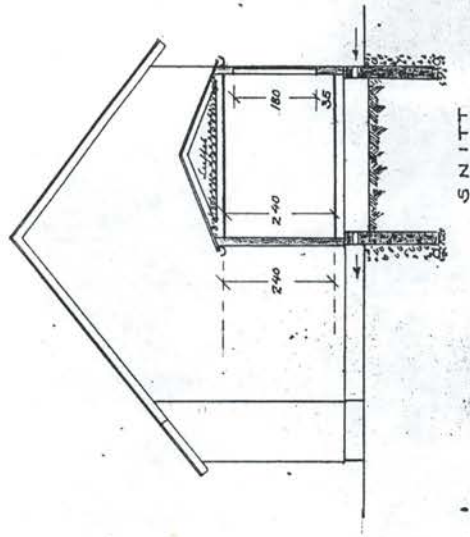
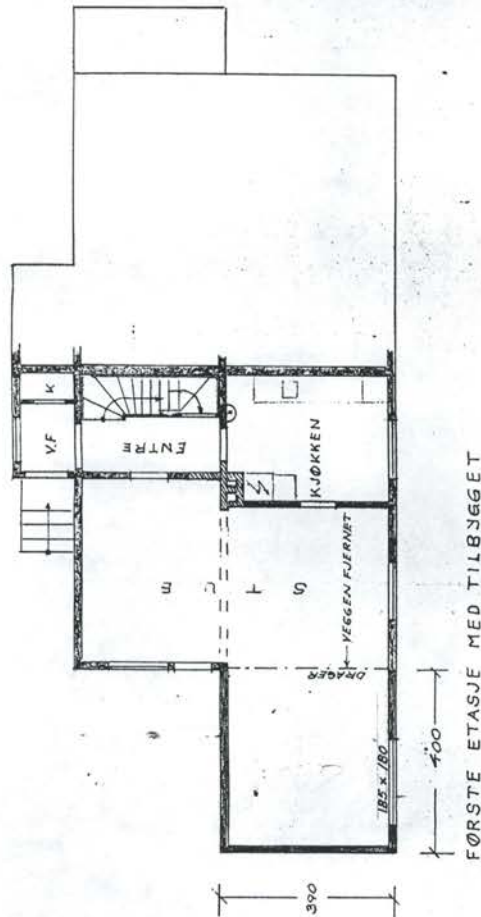


196 01770

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 BU 3000
 13 SEPT 1996
 Reg.nr.: 174136/96
 Journ.nr.: 96/44540

Dato 02.02.84	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	Erstatning av:	
				TILBYGG	
JARLE HÅFSHO H. HÅLSET V. 36 A				Erstattet av:	
Henvisning:				Beregning:	

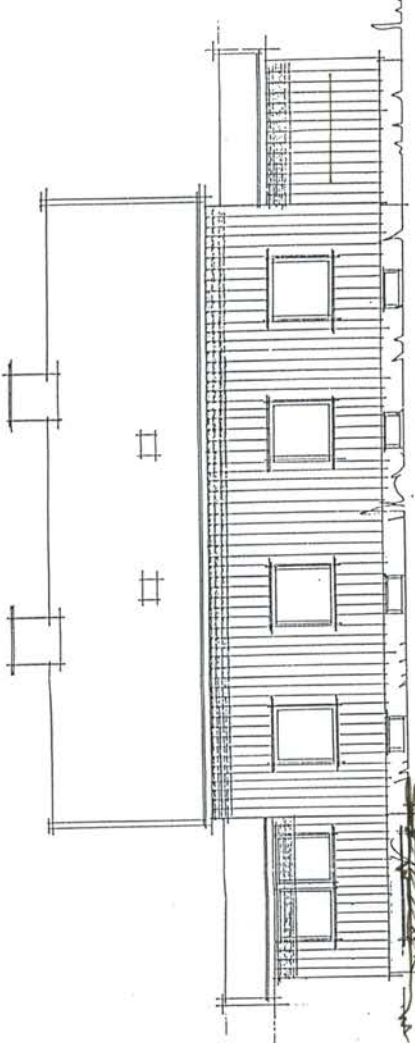
Nordre Falsetvei nr. 36 - Tilbygg - Mål = 1:100.



26. 2. 1966. E. Aa.

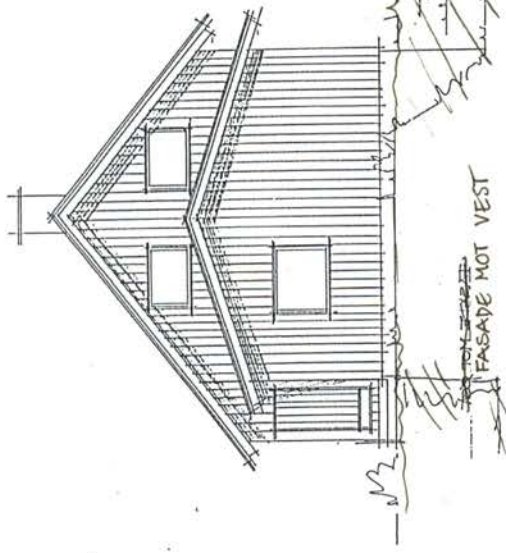
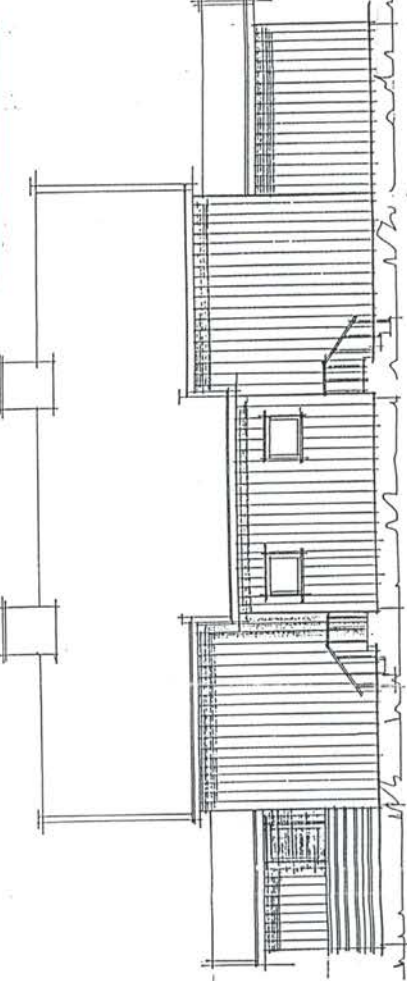
TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	13 SEPT 1966
Reg.nr.:	
Dokument:	

F E D C B A



TRONDHØI 31 TOVAMNE
 AVDELING 31-11-11-11-11-11-11
 Saksnr. 300
 13 NOV 1988
 Reg.nr. _____
 Journalnr. _____

TILBYGG



FASADE MOT VEST

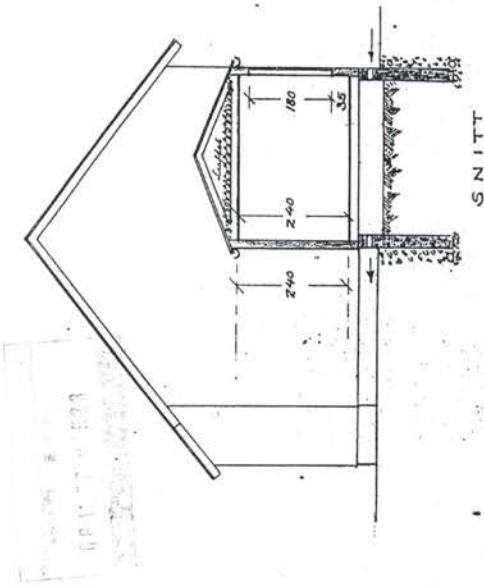
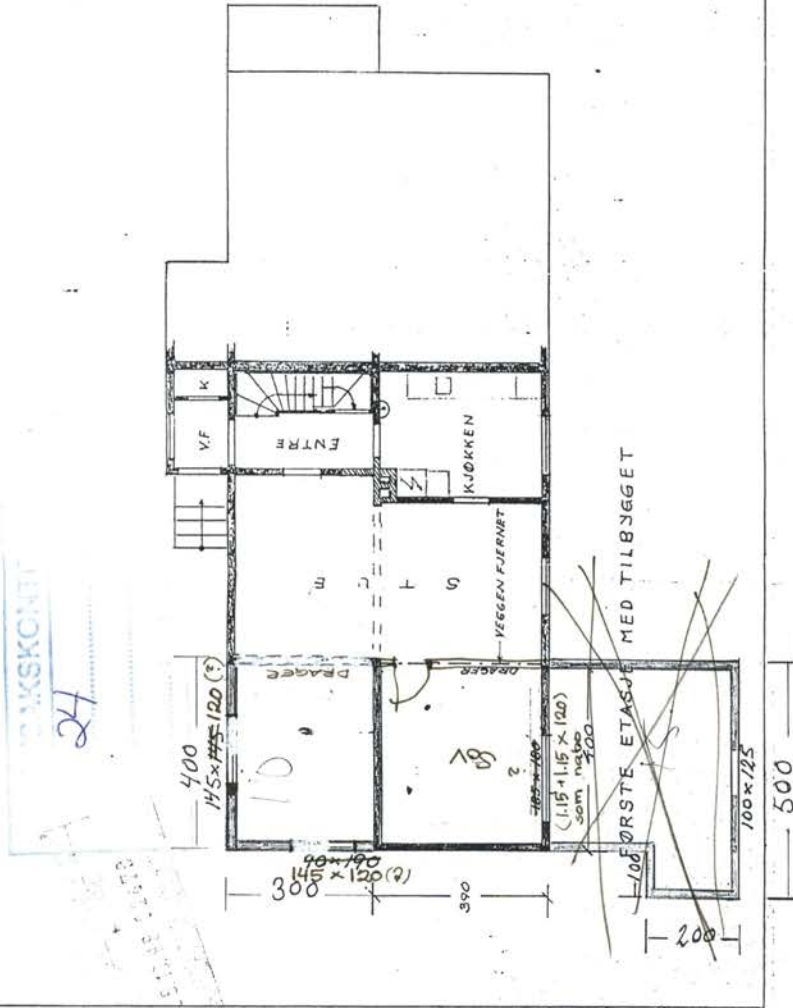
Journalnr.: 10/11/210
 Reg. nr.: 1413/100
 BU 13 NOV 1988
 WADTELING BYGGMÅLING
 AVDELING 31-11-11-11-11-11-11

Hevningstid:	Beholdning:	LITENDE
OS-OS-OS-OS	Konst./Utendat:	Estimering i%:
	Gesjefut:	Estimeret sv:
	Målestokk	
	1:100	

F E D C B A

Jnr 96/44540
 Fasadetegning ettersendes

Nordre Falsetvei nr. 36 - Tilbygg - Mål = 1:100.



26. 2. 1966. K. O. O.

SAKSKONT

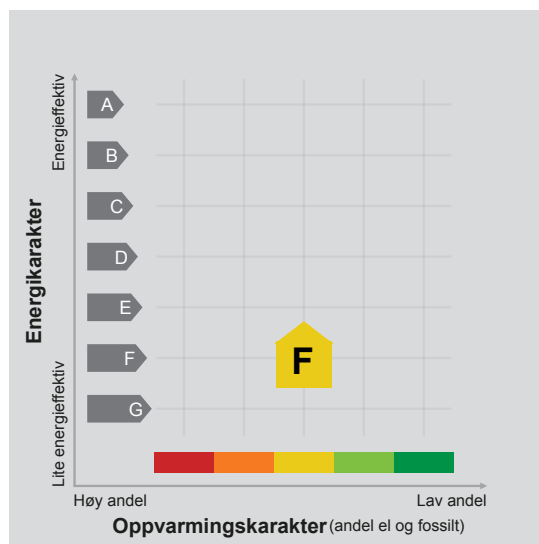
25

Sig. 201 6499

TRONDHOLM LAGBUREAU	
AVDELINGSPAVILJONEN	
AVD. BU	Saksnr. 300
13 NOV 1966	
Reg. nr.	Journe. nr.

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Hallsetveg 36A
Postnummer	7023
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	89
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182371777
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0e13b311-e236-4db4-adf1-04fbe508d274
Dato	25.10.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

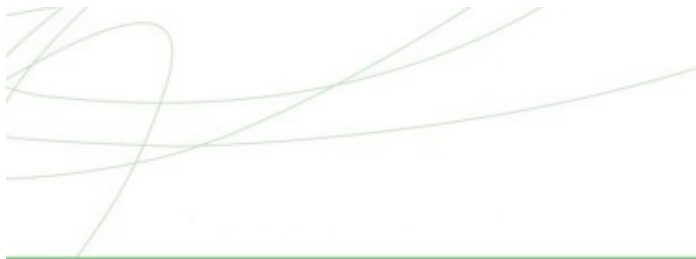
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordre Hallsetveg 36A
Postnummer: 7023
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0101
Dato: 25.10.2023 11:17:56
Energimerkenummer: 0e13b311-e236-4db4-adf1-04f5e508d274

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 100
Bruksnummer: 89
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182371777

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

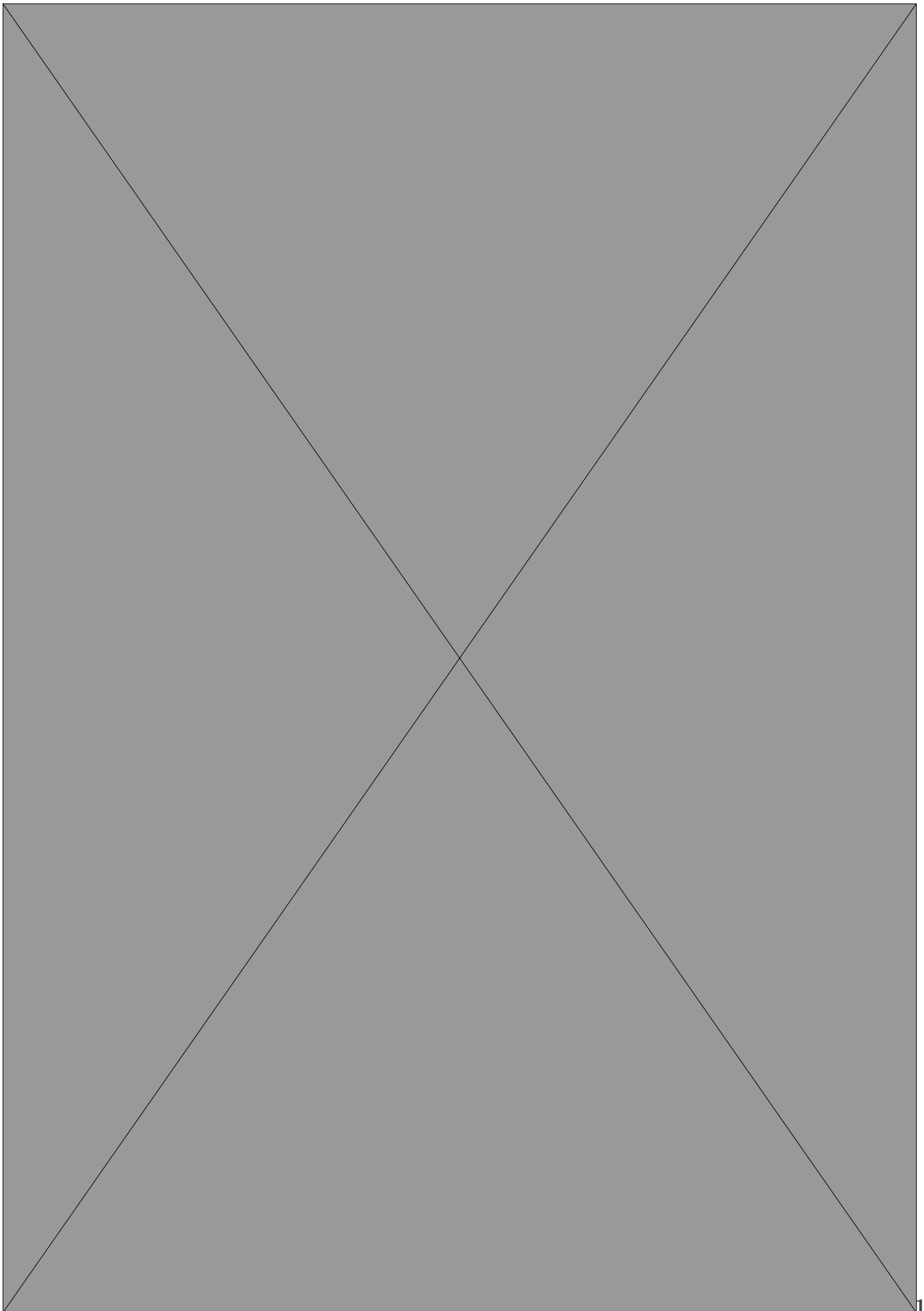
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

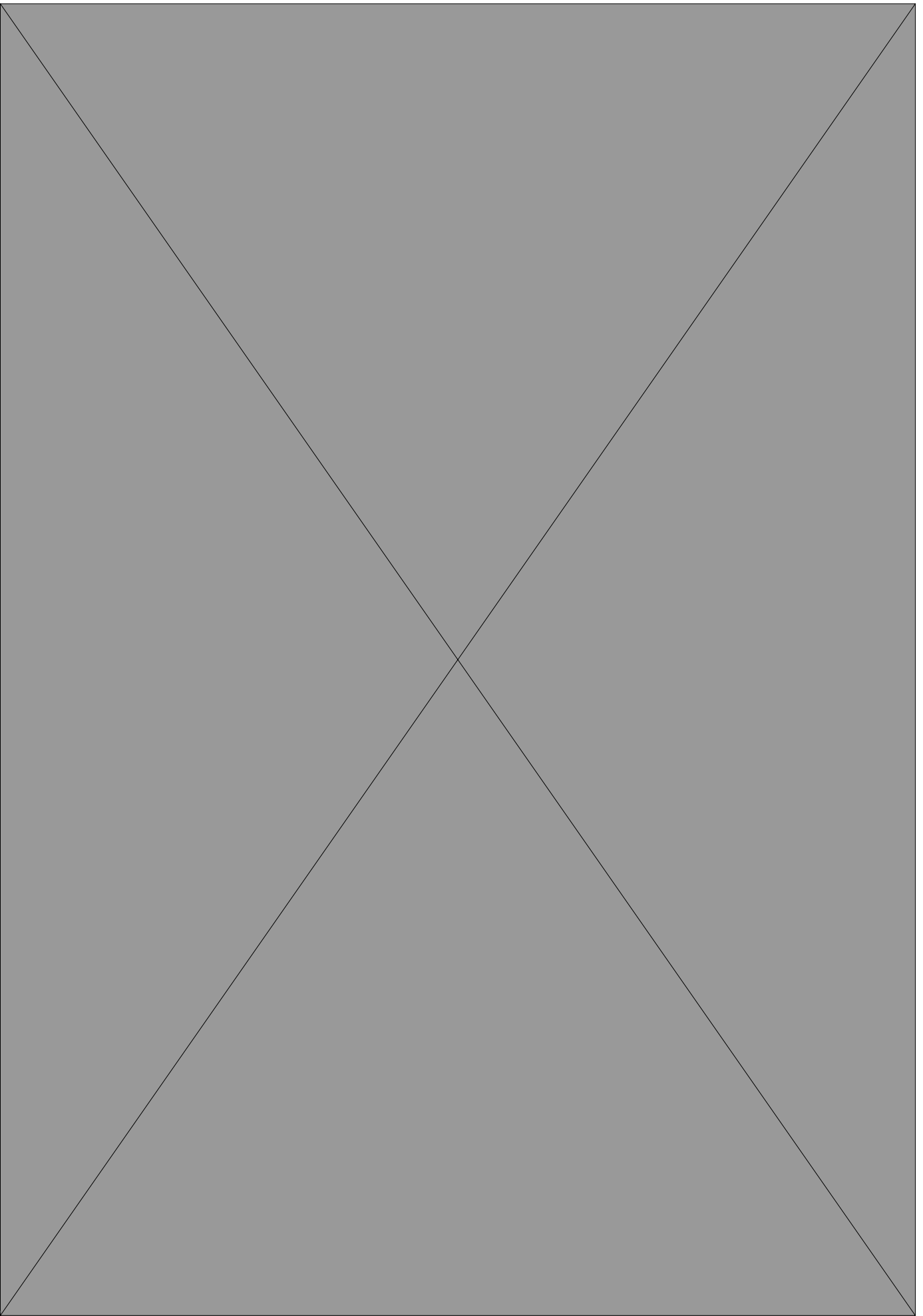
Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

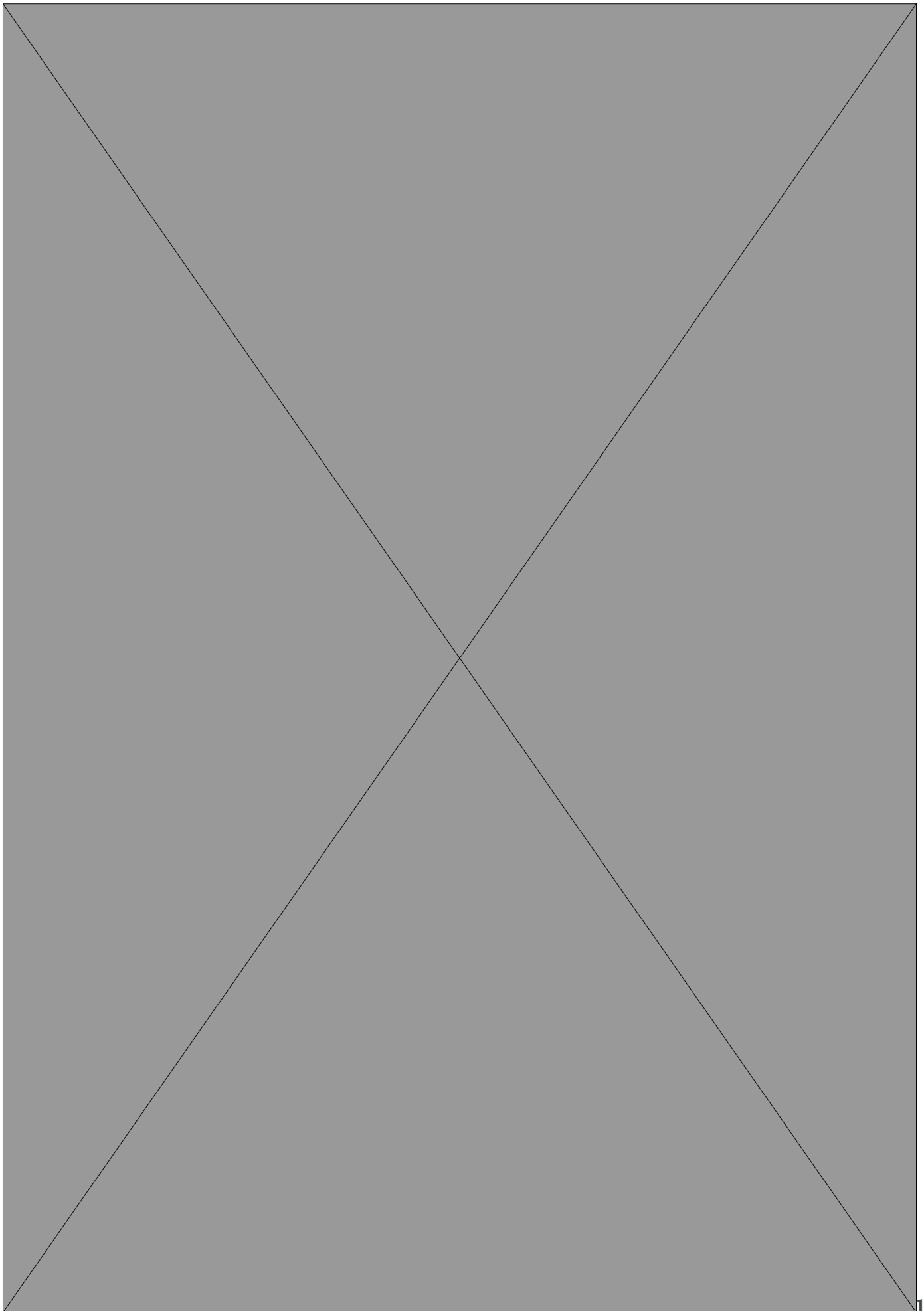
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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









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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Nordre Hallsetveg 36A
7023 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad**Oppdragsnummer:** 1702230212**Telefon:** 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

30.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre