Selsbakkvegen 16B

Kjeller

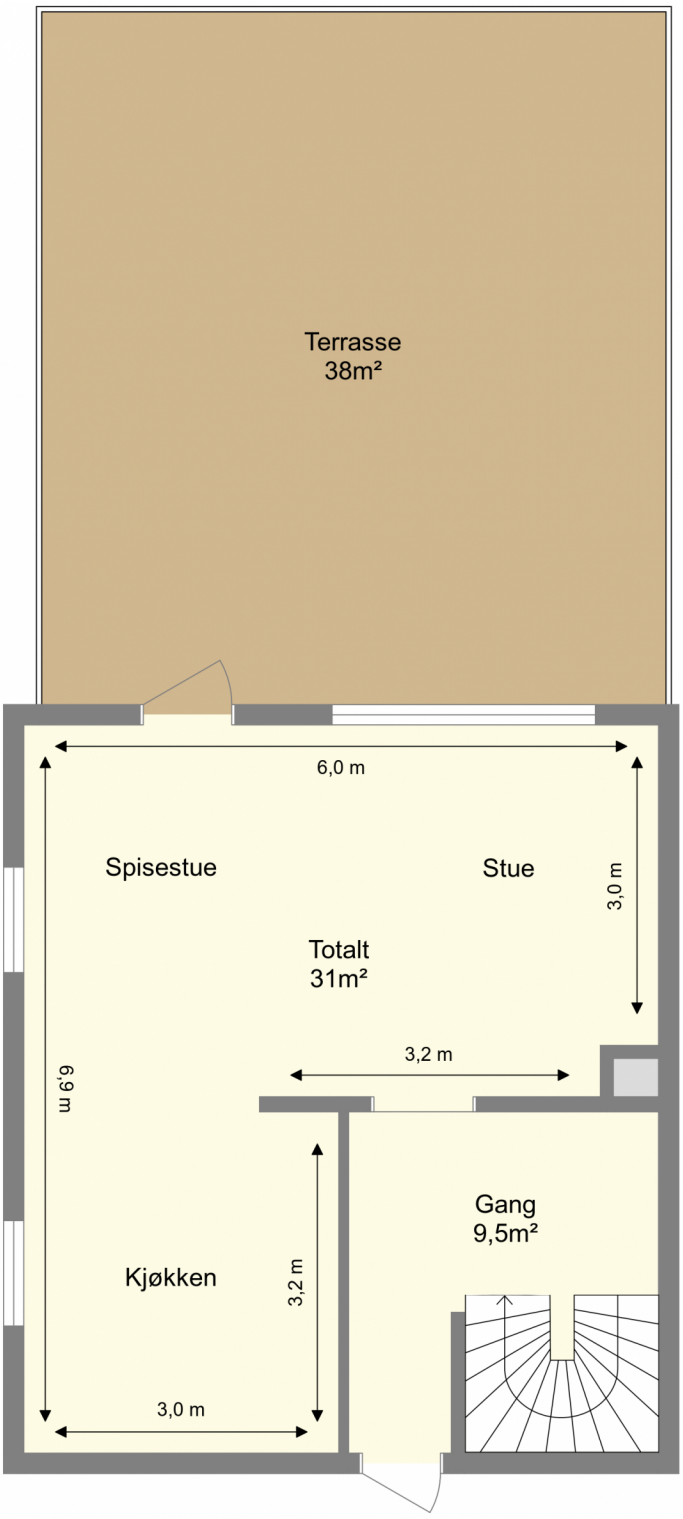


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Selsbakkvegen 16B

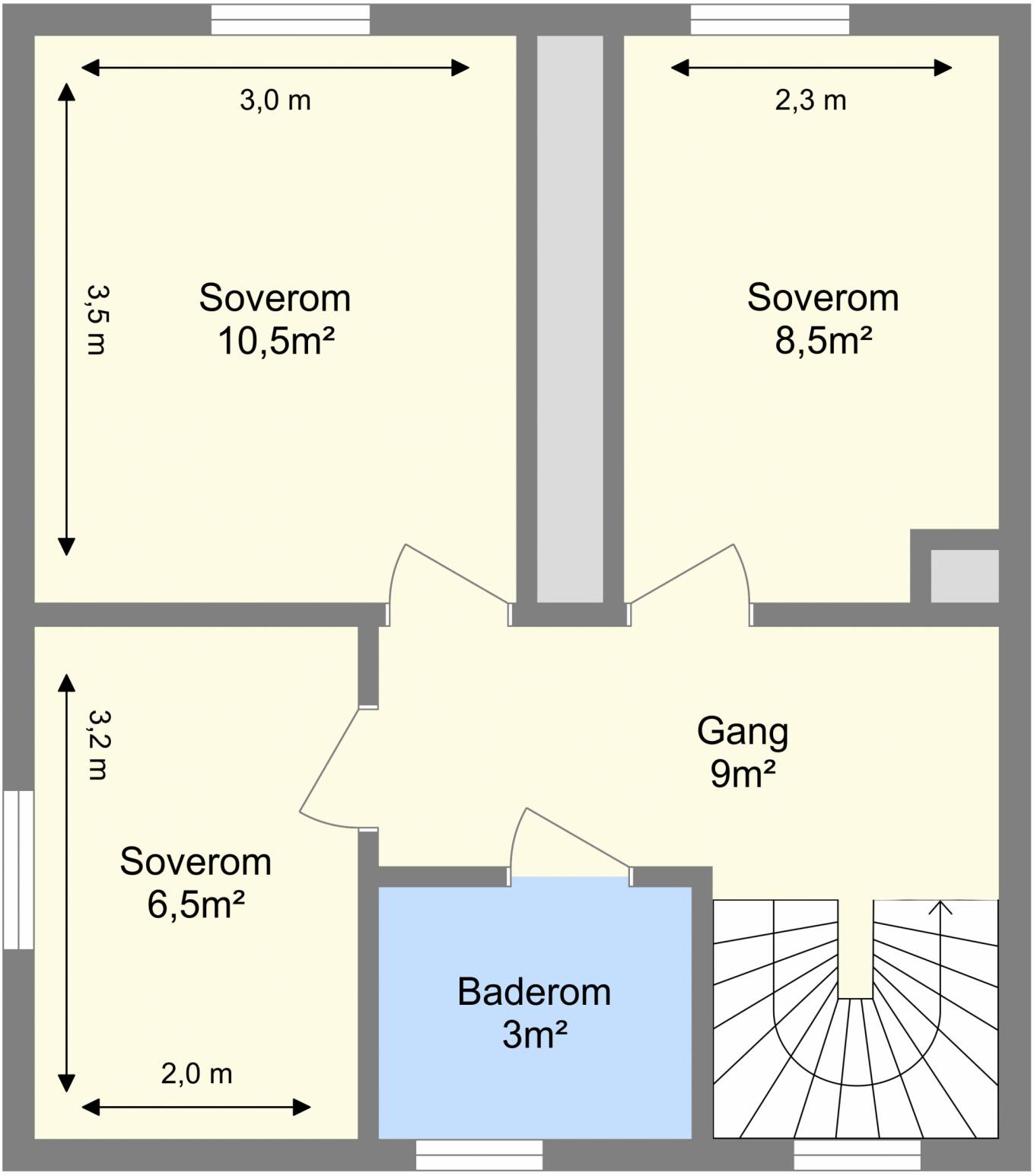
1. Etasje



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

Selsbakkvegen 16B

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	1260185
Addresse	Selsbakkvegen 16 B		
Postnr.	7023	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Mats Kristoffersen		
Selgers navn	Andrea Valør		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Sommeren 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

I to år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

8340882

Våtrom

Initialer selger:
M K
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av bad i 2.etasje og i kjeller av tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Har ikke papirer da arbeidet er utført før kjøp. Har informasjon om at det er faglært arbeid utført av MB Flis, AS rørlegger og Fjeldseth AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, i forbindelse med totalrenoveringen av badene.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, i forbindelse med totalrenoveringen av badene.

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

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

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

Elektrisk arbeid utført i forbindelse med oppussing av badene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er faglært utført av Fjeldseth AS. Tidligere eier har oppgitt å ha papirer på arbeidet.

Initialer selger:
M K
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Da vi kjøpte boligen ble det rapportert om at toalettet i kjelleren hadde gått tett noen ganger i egenerklæring. Vi har benyttet toalettet som normalt i to år , og har ikke opplevd noen utfordringer eller sett tegn til at rørene har vært tett.

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

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

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

Det er koblet på ekstra toalett og dusjkabinett på bad/vaskerom nede.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier har oppgitt å ha papirer på dette. Faglært arbeid utført av AS rørlegger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I forbindelse med at doen gikk tett skal tidligere eier ha hatt besøk av AS rørlegger. Det ble gjennomført TV-kontroll som viste at det ikke var feil på rørene, men at det var noe dårlig fall på gamle rør.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det har ikke vært avdekket avvik, og det har ikke vært behov for arbeid med rørene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
M K
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har sett små sprekker i muren i underetasjen.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er skiftet utvendig panel, vinduer (med unntak av vindu i trappeoppgang fra hovedetasje til 2. etasje) og etterisolert i 2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier har dokumenter på utført arbeid. Arbeidet er utført av Riis Bygg.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Drenering av hele boligen utført i 2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faglært arbeid utført av Rune Vaadan AS. Tidligere eier oppgir å ha dokumenter på arbeidet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Underetasjen er pusset opp i 2016. Det er lagt flis med varmekabler i kjelleretasjen, med unntak av bodene. Vegg og tak på bad/vaskerom og soverom/ kjellerstue.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Oppholdsrom i kjelleren er godkjent som soverom i 2016. Vindu er byttet slik at det er mulighet for rømning og utsyn. To lysgraver utarbeidet for å oppnå ønsket høyde på vinduene.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Vi har opplevd at sikringen har gått dersom det har vært brukt flere elektriske apparater samtidig på kjøkkenet. Det er gjort tiltak, og vi har ikke opplevd problemer med dette i etterkant.

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

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

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

Tidligere eier har byttet sikringsskap i 2016. Det elektriske anlegget i første etasje ble byttet ut og modernisert til skjult anlegg i perioden 2024-2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tidligere eier har dokumenter på elektrisk arbeid utført før kjøp av boligen. Bytting av sikringsskap og annet elektrisk arbeid før overtakelse i 2024 skal være utført av Fjeldseth AS i 2016. SamsvarserklæringKjell-Helge Valør, far til Andrea

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ble kontrollert etter bytting av sikringsskap av Fjeldseth AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke kjent med avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Selsbakkvegen 16b deler innkjørsel med 16c. Kontrakt mellom tidligere eier og eier av 16c. I tidligere eiers egenerklæring vises det til at det må søkes til kommunen etter lov dersom det er ønskelig å bytte carport.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.10.2026

Signert av *Mats Kristoffersen*

Signert av *Andrea Valør*

Initialer selger:
M K
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selsbakkvegen 16B
7023 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1964
BRA:	121 m^2
BRA-i:	121 m^2
Rapportdato:	30.9.2026 (Gyldig til 30.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	15	10	0	1

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- stedvis riss- og sprekkdannelser
Rom under terreng	- risikokonstruksjon - kapillært opptrekk fra grunnen
Yttervegg og fasade	- stedvis mangelfull musetetting
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- alder og slitasje
Avløpsrør	- deler av anlegget har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- deler av anlegget har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Baderom - Overflate gulv	- fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav
Våtrom: Baderom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - ukjent utførelse på tettesjikt
Våtrom: Baderom - Dokumentasjon	- ingen dokumentasjon
Vaskerom	- tilfredsstiller ikke krav til våtrom

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	- ikke utført tilfredstillende kontroll

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjellerbod til soverom med fasadeendring datert 27.05224. Utover dette foreligger ingen brukstillatelser eller ferdigattester i boligens byggesaksmappe.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er ikke etablert håndløper på vegger ned til kjeller.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke tilfredsstillende innfestet til boligens takkonstruksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2026

Rapportdato
30.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Mats Kristoffersen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Andrea Valør**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Alexander Storsve**	Telefon:	**48257022**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**alexander@tft.no**
Tittel:		Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Informasjon om boligen

Adresse: **Selsbakkvegen 16B, 7023 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**100**	Bruksnr:	**429**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1964**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur er oppført i støpt betong og betongstein i pusset utførelse. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning og vinduer/balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**37**	**37** Gang, 2 boder, vaskerom og kjellerstue.	**0** Ingen.	**0**	**0**
1. etasje	**42**	**42** Gang og stue/spisestue/kjøkken.	**0** Ingen.	**0**	**38**
2. etasje	**42**	**42** Gang, baderom og 3 soverom.	**0** Ingen.	**0**	**0**
Totalt m²	**121**	**121**	**0**	**0**	**38**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er fremlagt opplysninger om at boligens drenering er oppgradert i 2016. Omfang og utførelse er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligens utvendige fuktsikring er opplyst å være oppgradert i 2016, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekreftet omfang og utførelse. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og er derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i boligens kjeller er det ikke påvist symptomer på fuktproblematikk.

Det gjøres oppmerksom på at selv om utvendig fuktsikring ble oppgradert i 2016 er det likevel påregnelig med noe kapillært opptrekk fra grunnen som følge av at det på oppføringstidspunktet til boligen ikke var vanlig med noen form for fuktsperre under grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- stedvis riss- og sprekkdannelser

Oppsummering TG-2

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong og betongstein i pusset utførelse. Kontrollen ble noe begrenset da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og deler av innvendige overflater er utforet og kledd med plater. Det er stedvis påvist riss- og sprekkdannelser. Årsak og omfang av dette er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang til påviste skader/avvik. Tiltak fattes deretter.

6.3 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Ikke kontrollert**

Oppsummering — **TG-1**

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og boligen vurderes derfor å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann. Bortledning av takvann er ført over til tilstøtende boenhet og er derfor ikke vurdert.

6.4 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Deler av boligens kjeller er opplyst å være innredet i 2016.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking på utforet vegg mot terreng i kjellerstue.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Det er ikke påvist unormale fuktverdier.

Oppsummering — **TG-2**

Deler av overflater mot terreng i boligens kjeller er utforet og kledd med plater. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som nevnt under punkt "Fuktsikring og drenering" er det ikke påvist symptomer på fuktproblematikk i kjeller. Utvendig fuktsikring ble oppgradert i 2016, men det er likevel påregnelig med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i risikokonstruksjon og påregnelig kapillært opptrekk fra grunnen anbefales regelmessig tilsyn som et forebyggende tiltak.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Terrasse er opplyst å være fra 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

6.6 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Store deler av boligens vinduer og balkongdør er datostemplet 2016. Enkelte vinduer er av eldre dato.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligens vinduer og balkongdør er i all hovedsak fra 2016 og fremstår uten vesentlige skader eller avvik utover normal aldringsmessig slitasje.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer er av eldre dato og det er her påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**

Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Utvendige fasader er oppgradert i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- stedvis mangelfull musetetting

Oppsummering **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens utvendige fasader.

Kledningen er etablert i luftet utførelse og det er også påvist bruk av musebånd, men denne vurderes å stedvis være mangelfull.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik ved musetetting anbefales utbedret.

6.8 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

6.9 Skorstein over tak TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Det er etablert heldekkende beslag på skorstein over tak og det er derfor ikke foretatt noen kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll av skorstein over tak.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Ved en kontroll av utvendig overflater er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Ved en kontroll av kaldloft er det ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av større betydning. Det er påvist luftespalter ved raft slik at konstruksjonen vurderes å være tilfredsstillende luftet. På grunn av heldekkende gulv på kaldloft er det ikke foretatt noen kontroll av tetting mellom varme og kalde konstruksjoner.

6.11 Taktekking — TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Utvendig taktekking er av ukjent alder.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Ved en enkel nivellering av gulv på stue/spisestue/kjøkken er det påvist avvik opptil 15mm.

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at eldre teglsteinspiper erfarignsmessig har behov for rehabilitering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i type pipe og alder er det påregnelig med rehabilitering i tiden som kommer.

6.14 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering	TG-1
Innvendig trapp mellom 1.- og 2.etg er fra 2025 og fremstår uten negative avvik. Trapp til kjeller er av eldre dato og fremstår uten vesentlige avvik.	

6.15 Kjøkken — TG-0

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter og benkeplater i laminat.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-0
Kjøkkenet er nytt i 2025 og fremstår uten negative avvik.	

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-0
Mekanisk avtrekk over stekesonen er fra 2025 og vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.16 Lovlighet / HMS

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

Dagens innredning og bruk av boligen er i samsvar med opprinnelige byggetegninger og bruksendring fra 2016.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjellerbod til soverom med fasadeendring datert 27.05224. Utover dette foreligger ingen brukstillatelser eller ferdigattester i boligens byggesaksmappe.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Det er ikke etablert håndløper på vegger ned til kjeller.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Ja**
Takstige er ikke tilfredsstillende innfestet til boligens takkonstruksjon.	

6.17 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd en alder som gir usikkerhet for fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.18 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Omfang og utførelse er ukjent.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd en alder som gir usikkerhet for fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.19 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på boligens elektriske anlegg.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering
Boligens elektriske anlegg vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.21 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2016**
Størrelse	**198 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at den er plassert i et rom med sluk i gulvet.	

6.22 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.	

Oppsummering	TG-1

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.23 Våtrom: Baderom — TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet er opplyst å være renovert i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved overflater.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:
- fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved oveflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med lokalt fall i nedsenket dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

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

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

Baderommets tettesjikt er opplyst å være fra 2016, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette og utførelse/oppbygning er derfor ukjent. Det er ikke etablert tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved sluk.

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på baderommet.	

6.24 Vaskerom TG-2

Beskrivelse
Vaskerommet fremstår med flis på gulv og malte overflater på vegger. Av utstyr finnes det klosett, varmtvannsbereder, innredning med utslagsvask, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det er i tillegg tatt i bruk avfukter i rommet.

Er det registrert avvik?	Ja

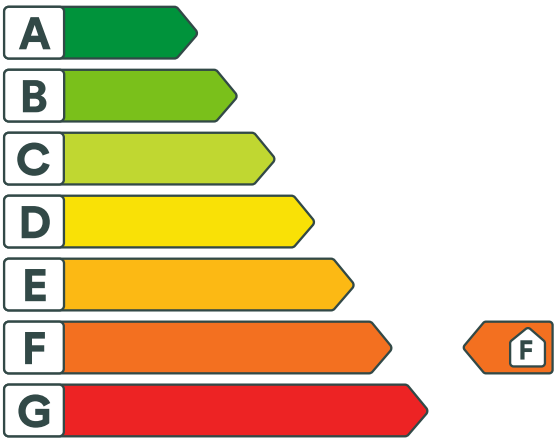
Oppsummering	TG-2
Vaskerommet vurderes å fungere iht. dagens bruk, men det tilfredsstiller ikke krav til våtrom.	

enova

Energiattest



Adresse **Selsbakkvegen 16B, 7023 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362886**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182784443**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **429**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **327,27**

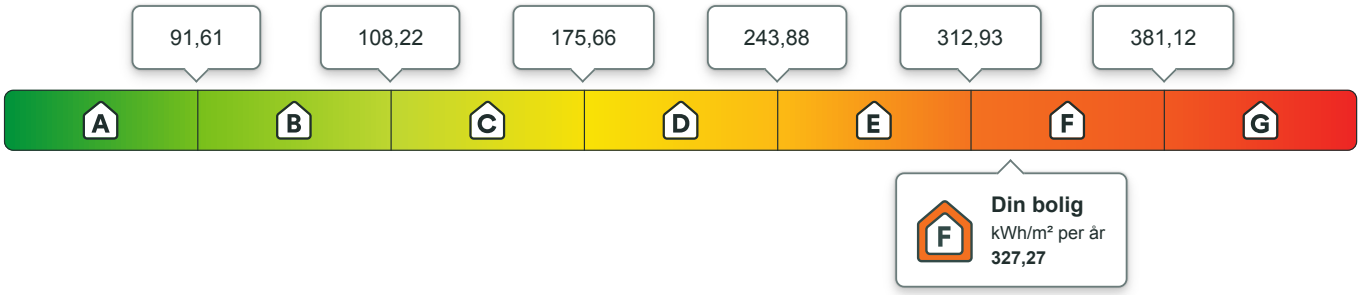
Selsbakkvegen 16B, 7023 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
41 184,50	**340,37**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Selsbakkvegen 16B, 7023 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Selsbakkvegen 16B, 7023 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

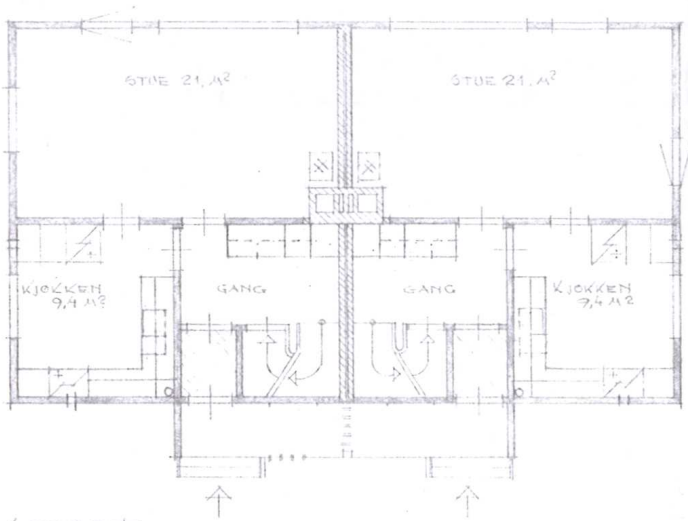
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

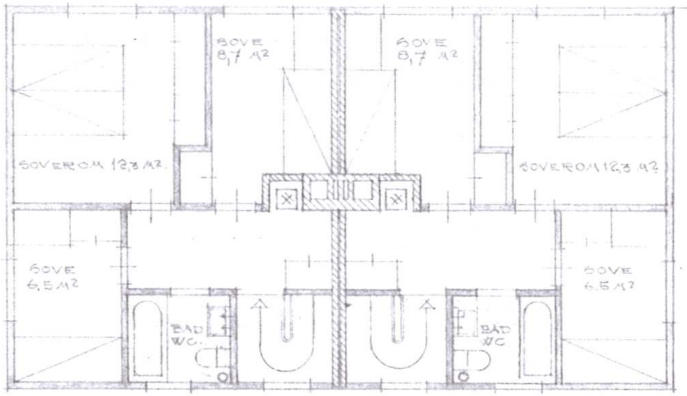
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

E 1-2

0DAXP / 620701
16/24037-1 V3 Selsbakkvegen 16 B.

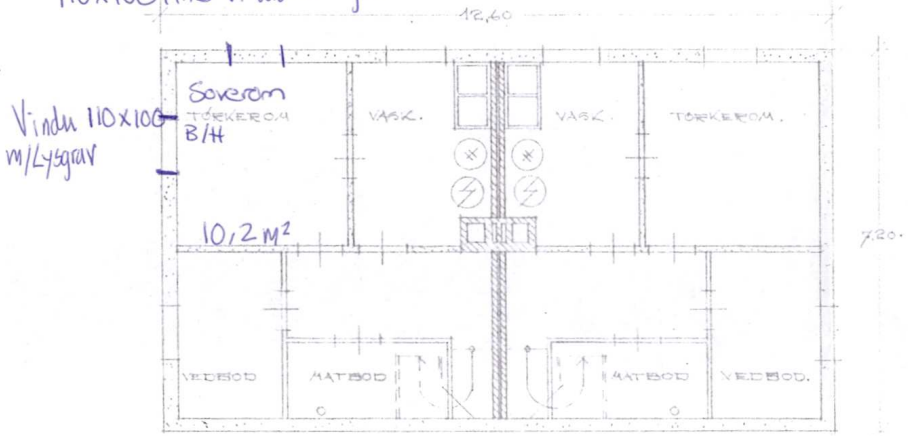


1. ETASJE

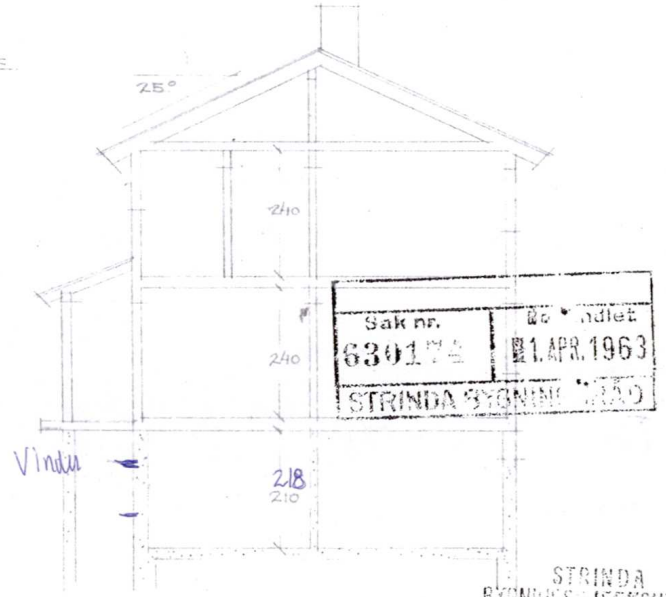


2. ETASJE

110x100 H x B - Vindu M/Lysgrav



KJELLERPLAN.



SNITT.

Sak nr. 6301/62
Mottatt 21. APR. 1963
STRINDA BYGNINGSKONTOR

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
13 MAR 1963
290/63

FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE

VERTIKALTDELT TOMANNSBOLIG. ARBEIDET: V-211

PLANER OG SNITT.

OSLO, 13/6-61.
H. KOPPANG, ARKITEKT.

MÅL: 1:100.

RETTET: 15-9-61

dg. Fg. Seim

118·32

Marianne Simensen

Selsbakkvegen 16 B
7023 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Brage Storjord Baraa	BYGG-24/81463 oppgis ved alle henvendelser		27.05.2024

Selsbakkvegen 16 B, ferdigattest for bruksendring av kjellerbod til soverom med fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	100/429
Tiltakshaver:	Marianne Simensen

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Brage Storjord Baraa
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 15.05.2024.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR MIN 1862/16.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

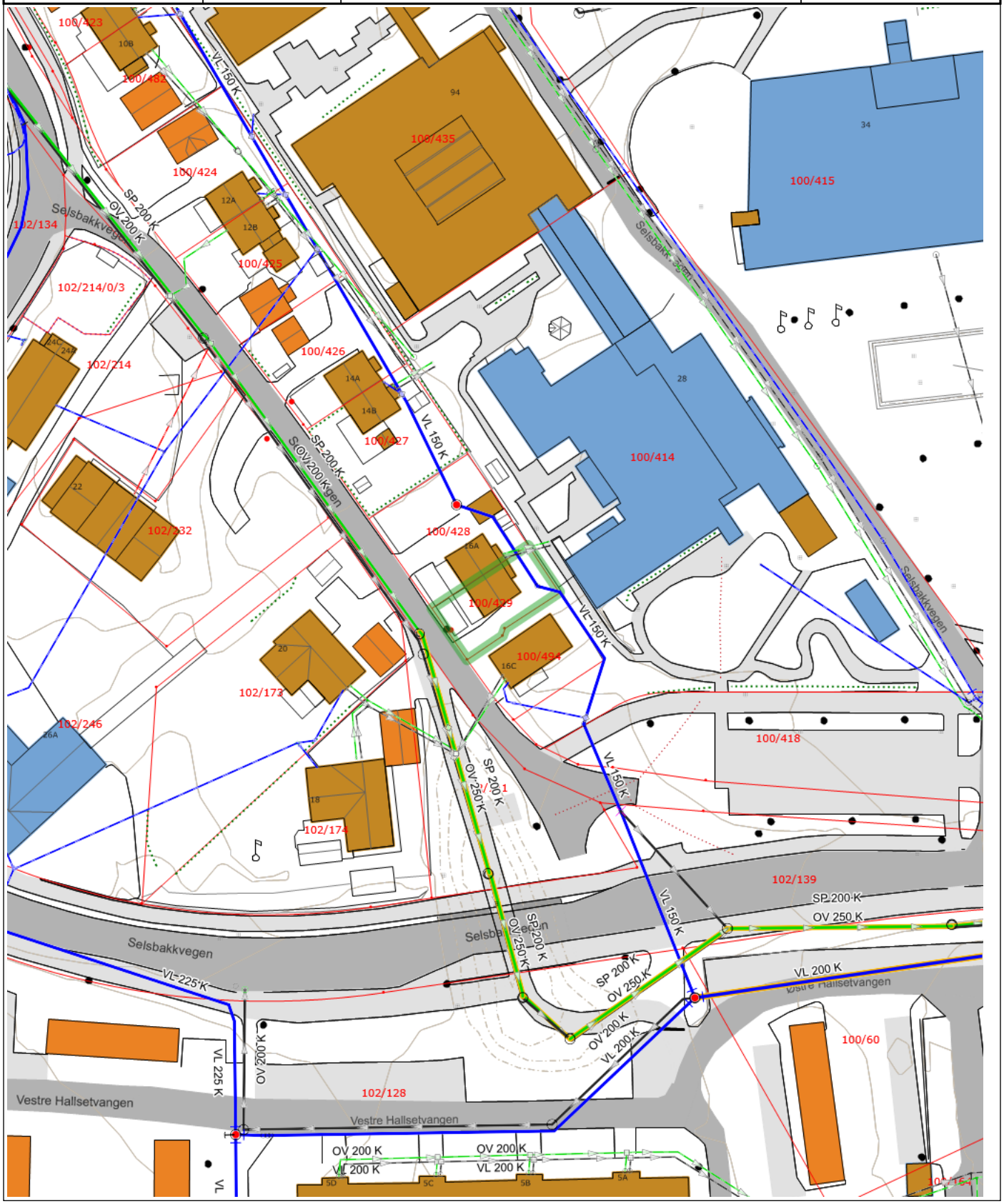
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

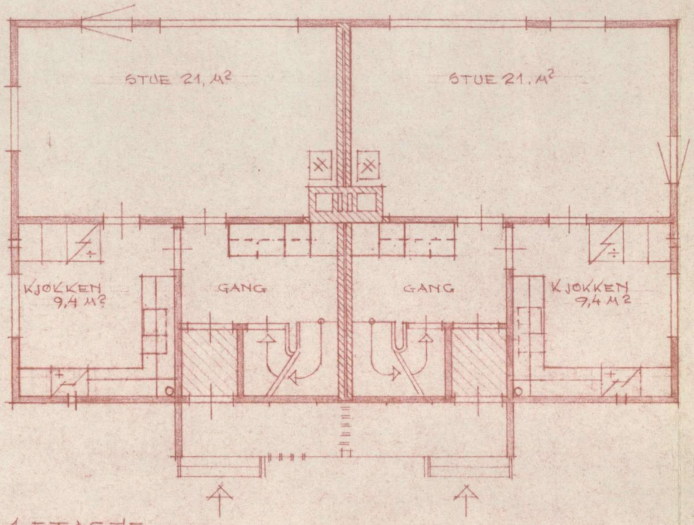
Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 429	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 16B 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

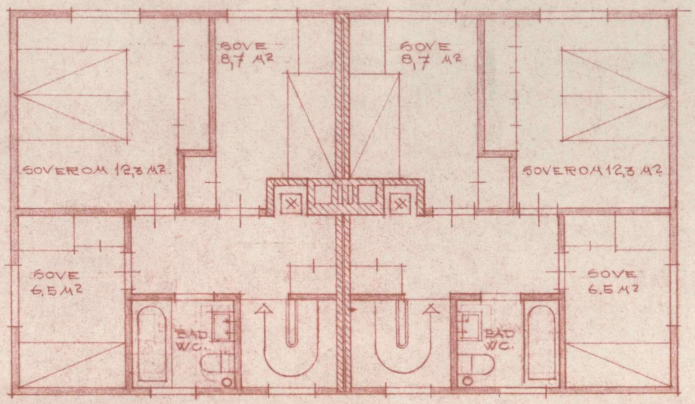


Tegnforklaring

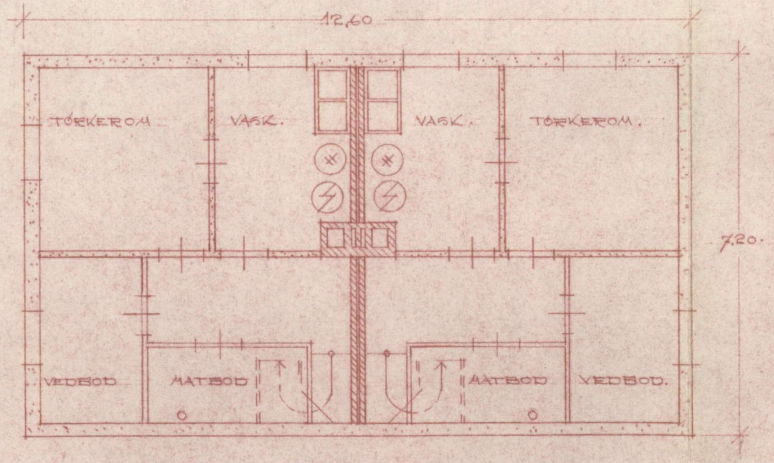
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegbom
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg på bru
- Veg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Låvebru
- Takoverbyggkant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



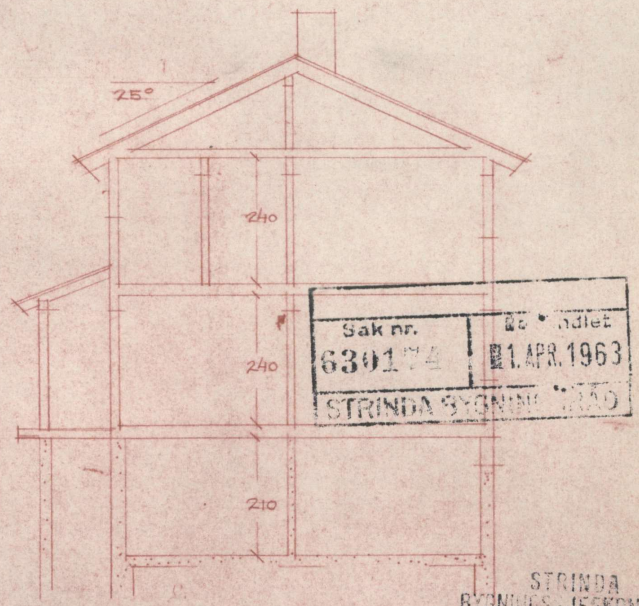
1. ETASJE.



2. ETASJE.



KJELLERPLAN.



SNITT.

Sak nr. 6301/74
Mottatt 1. APR. 1963
STRINDA BYGNINGSKONTOR

STRINDA
BYGNINGSTJENESTEKONTOR
13 MAR 1963
290/63

FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE	OSLO, 13/6-61. HEKOFANG, ARKITEKT.		Kj. Seim
VERTIKALTDELT TOMANNSBOLIG. OMARBEIDET. V-211	MÅL: 1:100.	RETTET: 15-9-61	**118·32**
PLANER OG SNITT.			

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 651

Arkivsak:00/11734

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR MUNKVOLL LEIR OG ARNT SMISTADS VEG

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

2-2 Området reguleres til:

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

§ 3 Område for boliger

3.1 Området skal benyttes til frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

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

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

3.4 Eiendommen Vognhallvegen 2 kan nyttes til forretning.

§ 4 Område for offentlige bygninger

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

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

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

4.4 Krav om utomhusplan

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

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

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

4.5 Krav om rekkefølge av tiltak

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

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

4.6 Vilkår for gjennomføring

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

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

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

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

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

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

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

§6 Område for kombinert industri og kontor, felt L

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

6.2 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer.

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

§ 7 Offentlige trafikkområder

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

7.2 Utforming av veganlegg

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

7.3 Atkomster

7.3.1 Kjøreatkomster skal opparbeides som vist med pil på plankartet.

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

§ 8 Friområde

All tre- og buskvegetasjon skal bevares.

§ 9 Felles avkjørsel

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

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

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

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

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

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

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

Selsbakkvegen 16B

Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Hallset Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	4 min 0.3 km
Munkvoll Linje 9	7 min 0.5 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	12 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 7.6 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 434 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	7 min 0.5 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	20 min 1.6 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	24 min 2 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	3 min 0.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

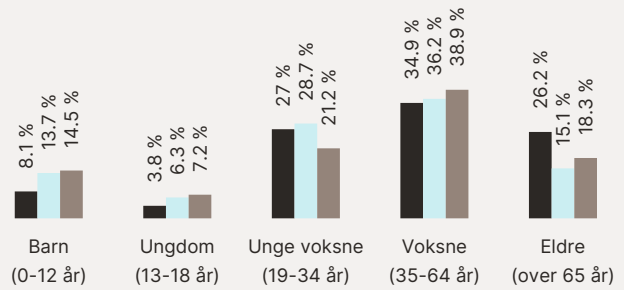
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hallsetvangen	1 110	721
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvangen barnehage (1-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Byåsen Kirkes barnehage (0-6 år) 57 barn	7 min 0.6 km
Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Prix Rognheim PostNord	13 min 1.1 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

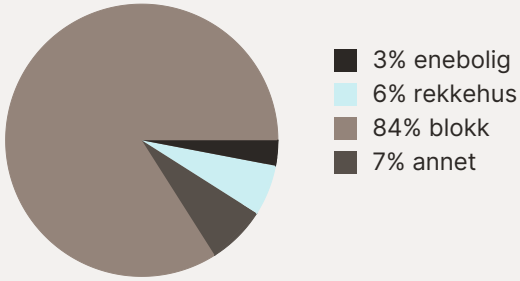
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Sport

Byåsenhallen Aktivitetshall, fotball	2 min 0.2 km
Hallset skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 0.3 km
3T-Byåsen	3 min
EasyFit Byåsen	7 min

Boligmasse



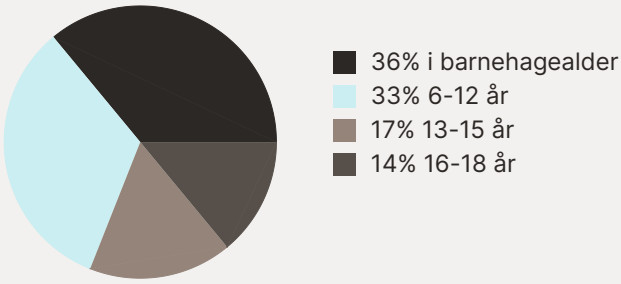
«Det er trivelig og godt til rettelagt for barn. Det er veldig fine uteområder som er beregnet på barn i mange aldre»

Sitat fra en lokalkjent

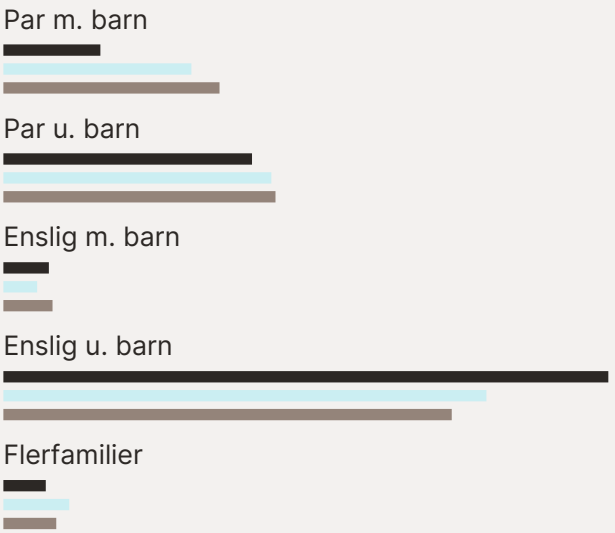
Varer/Tjenester

Byåsen Butikksenter	7 min
Vitusapotek Hallset Hage	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



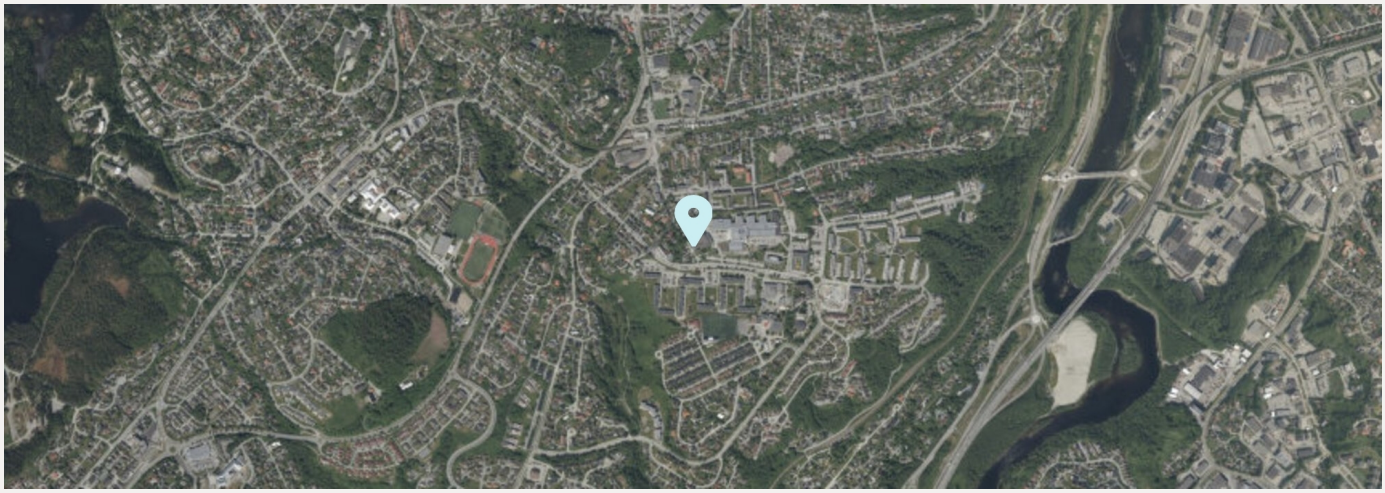
Familiesammensetning

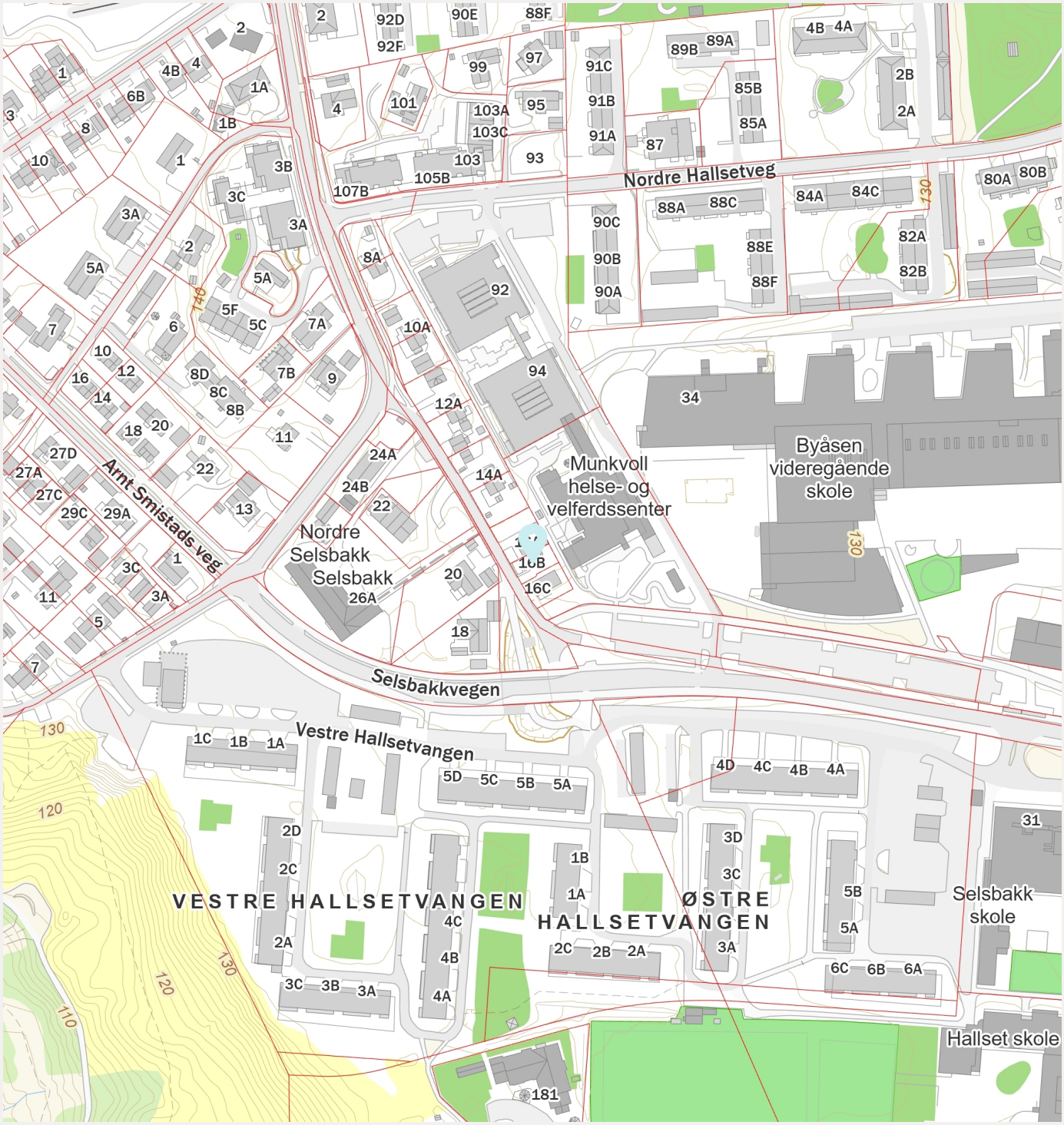


Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026