

Sorgenfriveien

26

Innhold

5

Velkommen til Sorgenfriveien 26

6

Nøkkelinformasjon

20

Eiendommen

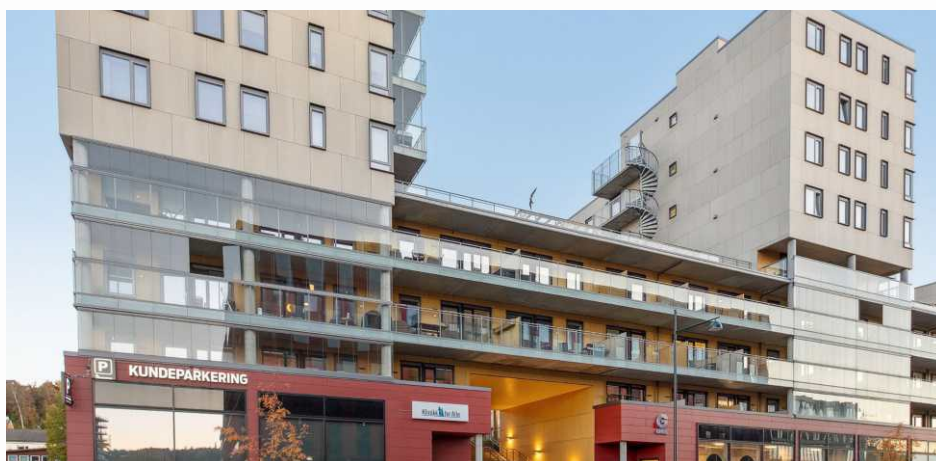
27

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Sorgenfriveien 26



Sorgenfriveien 26

Prisantydning	2 950 000
Omkostninger	96 487
Totalpris	3 032 787
Fellesutgifter	2 468 pr. mnd.
Bruksareal	36 m ²
BRA-i	36 m ²
TBA	7 m ²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 198 m ²
Byggeår	2019





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Kristian Kattem-Olsen

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

kko@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim

Velkommen til
Sorgenfriveien 26 - en
delikat 2 roms med
god planløsning. Lave
felleskostnader.





En moderne
selveierleilighet med
flere tilvalg, blant
annet er det lagt 1-
stavs gulv, spotter i
tak m.m.







Flott kjøkken med
innredning JKE
Design, med
integrerte hvitevarer
fra kvalitetsmerket
Siemens. TG0.



A photograph of a modern bathroom. The walls are covered in large, white square tiles with dark grey grout. On the left, there is a glass shower enclosure with a silver metal frame and a handheld showerhead. A black text box is overlaid on the upper left part of the image. On the right wall, a colorful, patterned towel is hanging. The floor is also tiled with light-colored tiles.

Flislagt baderom med
spotter og
varmekabler. Badet er
vurdert av TGO av
takstmann.



Soverom med 1-stavs
parkett og
skyvedørsgarderobe.
Malt i lyse farger.





Fra stuen er det
utgang til en
vestvendt balkong på
ca 7m².





Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 36,0 m²

- BRA-i: 36,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

Befaringen ble utført som en nøkkelbefaring uten hjemmelshaver til stede. Tilhørende bod i fellesareal ble derfor ikke påvist. Dette er areal som ville vært medregnet som eksternt bruksareal.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Ja - Etter innflytting så manglet det et lys over speilet, dette ble installert av elektriker. Etter dette sprakk flisen opp, og dette ble en reklamasjonssak hos utbygger. Dette er nå utbedret.

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

Ja, kun av faglært:
Bravida. Byttet en flis.

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

Ja - Det skal bygges studentleiligheter med tilhørende anlegg på nabotomten nr 16

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

Nei. Det er opp til ekstraordinært årsmøte å bestemme om sameiet skal slå seg sammen med de andre sameiene på Nærbyen. Det er forespeilet at dette vil gi stordriftsfordeler.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 13

TG 1: 1

TG 2: 0

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Våtrom Oppsummering av fukt
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-Befaringen ble utført som en nøkkelbefaring uten hjemmelshaver til stede. Tilhørende bod i fellesareal ble derfor ikke påvist. Dette er areal som ville vært medregnet som eksternt bruksareal.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.

1198,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 22.06.2023. Ferdigattest gjelder for boliger.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med fjernvarme.

Energikarakter: B - Grønn

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 950 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 73 750,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

Forkjøpsrettsgebyr kr 7 769,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 10 900,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 046 487,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 2 468,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Forr.honorar/revisjon: kr 163,-

Vedlikeholdsavsetning: kr 140,-

Felleskostnad driftsdel: kr 889,-

Tilleggsytelser:

Kostnad bod: kr 75,-

Fastbeløp måling og avregning energi: kr 98,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 493,-

Kontingent realsameiet: kr 370,-

1073 Varme Sameiet Nærbyen Høyblokk: 1073/8 A
konto oppvarming

og varmtvann (215 - 8): kr 240,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 11 952,- for år 2024.

Årsgebyret er beregnet ut fra terminbeløpet for april på kr 996,- i 2024.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har gått over til månedlig fakturering 2024, og at terminbeløpene kan variere fra en termin til en annen. Gebyrene varierer også etter forbruk og eventuelle endringer i de kommunale avgiftene.

Eiendommen har vannmåler. Vannavgiften er derfor avhengig av forbruk.

Kommunen avleser målerstanden kun én gang per år. Dersom kjøper ønsker spesifikk avregning, må dette avtales med selger før overtagelse.

Andel fellesgjeld

Kr. ,- pr. .

Andel fellesformue

Kr. 9 783,- pr. 31.12.2023.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 641 677,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 438 373,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Det ble informert på ordinært årsmøte for Sameiet Nærbyen Høyblokk i 2024 at det foregår en utredning av sammenslåing av boligsameier. Det gjelder for sameiene Sameiet Nærbyen Høyblokk, Sameiet NærByen Utleie og Sameiet NærByen

Lavblokk. Styret opplyser at det vil være mulighet for å stille spørsmål. Saken behandles i ekstraordinært årsmøte på høsten 2024, som omhandler sammenslåingen utelukkende.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0002471778.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:
Driftsinntekter kr. 2 186 312,-
Driftskostnader kr. 2 124 081,-
Årsresultat kr. 76 610,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 471 115,- per 31.12.23.

Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 31 881,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Sameiet Nærbyen Parkering 1 hadde i resultatregnskapet for 2023 et underskudd på kr 109 509,-. Dette skyldes i hovedsak økte kostnader til periodisk vedlikehold.

Regulering

Området er regulert til boligformål iht R20100057. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Det opplyses også om planforslag r20120020 som kan påvirke området.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Erklæring 591360 tgl. 27.03.2018 er tinglyst som en pengeheftelse og vil få prioritet foran kjøpers bank.

Dnr. 392166, tgl. 03.04.2019 - Seksjonering
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36 / 3949

Dnr. 13877, tgl. 02.06.1986 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 736457, tgl. 16.08.2016 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om teknisk anlegg
Bestemmelse om vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 736457, tgl. 16.08.2016 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 591360, tgl. 27.03.2018 - Bestemmelse om vannledning
Gir hverandre gjensidige rettigheter.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 591360, tgl. 27.03.2018 - Bestemmelse om kloakkledning
Gir hverandre gjensidige rettigheter.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1128814, tgl. 13.08.2018 - Erklæring/avtale
Hjemmelshaver til eiendommene kan ikke motsette seg at rettighetshaver bedriver næringsvirksomhet
Gjelder også senere utskilte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 231840, tgl. 25.02.2019 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
Rett til adkomst samt rett til bruk av areal i portrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 668981, tgl. 13.06.2019 - Erklæring/avtale
Rett til rømning via svalganger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 591360, tgl. 27.03.2018 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gir hverandre gjensidige rettigheter.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert

og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Kristian Kattum-Olsen per e-post kko@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 66 15 81. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum

30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Camilla Solheim Nylander.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Sorgenfriveien 26.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 73, bnr. 271, snr. 8 i Trondheim.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1240105.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Markedspakke Anbud: 13 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Tilretteleggingsgebyr: 18 750,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Kjøpsrådgivning: 10 000,00

Deltakelse på overtagelse: 2 900,00

Ekstratjenester pr. stk.: 1 300,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Salgsoppgaver 12 stk.: 2 590,00

NylanderUnivers Boost 1.gang: 3 000,00

Løft finn.no: 3 400,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91 66 15 81/ kko@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 23.07.2024

Tekniske dokumenter

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240105		
Adresse	Sorgenfriveien 26		
Postnummer	7031	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If Skadeforsikring Nuf	Polise/avtalenr.	SP0002471778
Selger1fornavn	Camilla	Selger1etternavn	Nylander

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

Hvis ja, beskrivelse

Etter innflytting så manglet det et lys over speilet, dette ble installert av elektriker. Etter dette sprakk flisen opp, og dette ble en reklamasjonssak hos utbygger. Dette er nå utbedret.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Bravida

Redegjør for hva som er gjort og når

Byttet en flis.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke relevant.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det skal bygges studentleiligheter med tilhørende anlegg på nabotomten nr 16.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke relevant.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Det er opp til ekstraordinært årsmøte å bestemme om sameiet skal slå seg sammen med de andre sameiene på Nærbyen. Det er forespeilet at dette vil gi stordriftsfordeler.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Nylander, Camilla Solheim

Signert av



Sorgenfriveien 26 7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

BRA: 36 m²

BRA-i: 36 m²

Samlet vurdering

TG-0

13

TG-1

1

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1



GNR: 73 BNR: 271 SNR: 8

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Sorgenfriveien 26
7031 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18006>

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 håndverkere som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.5.2024

Rapportdato
10.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: Camilla Solheim Nylander

Tilstede ved inspeksjon: Nei

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

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Sorgenfriveien 26, 7031 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 73

Bruksnr: 271

Festenr:

Seksjonsnr: 8

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2019

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning og fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	36	0	0	7
Totalt m²	36	36	0	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	33	3	Entre/gang, soverom, badrom og stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	36	33	3		

Kommentar til arealberegning

Befaringen ble utført som en nøkkelbefaring uten hjemmelshaver til stede. Tilhørende bod i fellesareal ble derfor ikke påvist. Dette er areal som ville vært medregnet som eksternt bruksareal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-0	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-0	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

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

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-0

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
------------------	--------------------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
------------------------------------	-------------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-IU
-----------------------------	--------------

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
---	--

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
------------------------	----

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

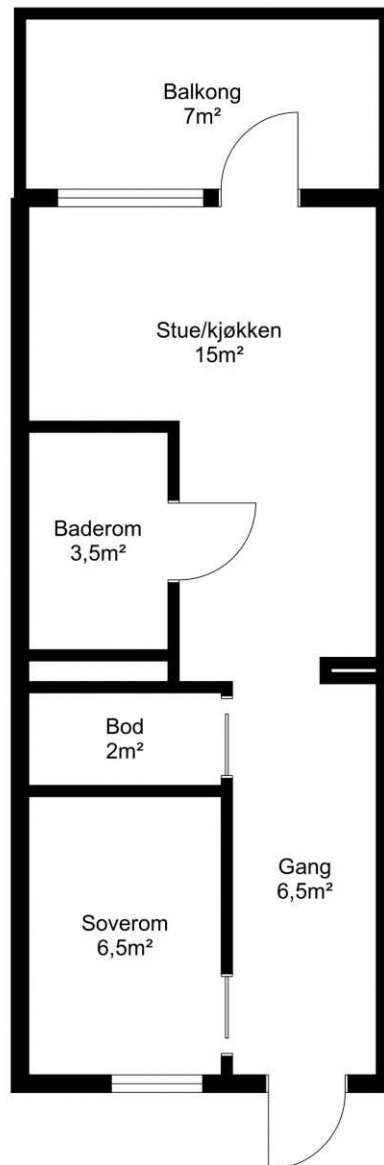
6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Sorgenfriveien 26

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

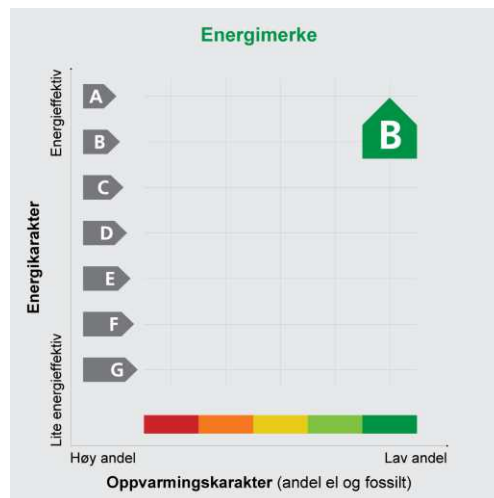
Adresse	Sorgenfriveien 26
Postnr	7031
Sted	TRONDHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	73
Bnr.	271
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	300643585
Bolignr.	H0108
Merkenr.	A2019-1075370
Dato	19.11.2019

Innmeldt av PROSJEKTUTVIKLING MIDT-NORGE AS

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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



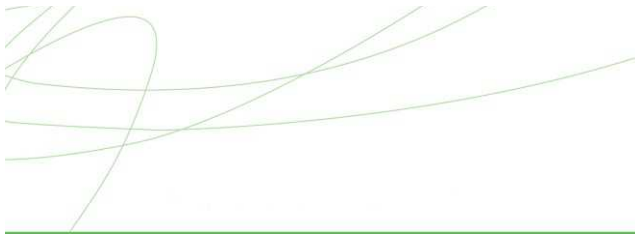
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

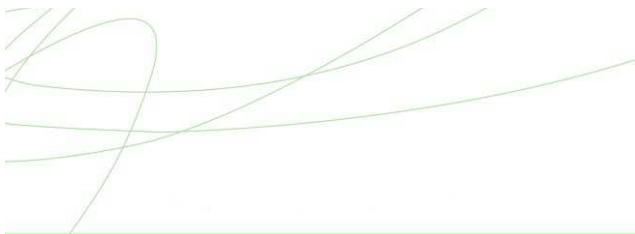
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2019	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	36	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2016	Angis kun for nybygg
Teknisk installasjon		
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme	
Ventilasjon:	Balansert	
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler	

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



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.

Sorgenfriveien 26

Nabolaget Valene/Tempe/Lerkendal syd - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Siemens	2 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km	
Selsbakk	3 min	🚶
Linje R60	2.3 km	
Breidablikk	5 min	🚶
Linje 9	3.4 km	
Trondheim S	10 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	7.7 km	
Trondheim Værnes	28 min	🚶

Skoler

Nidarvoll skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
478 elever, 27 klasser	0.8 km	
Nardo skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
309 elever, 23 klasser	1.5 km	
Berg skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
289 elever, 19 klasser	2.1 km	
Hoeggen skole (8-10 kl.)	5 min	🚶
452 elever, 26 klasser	3.2 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	7 min	🚶
560 elever, 38 klasser	3.1 km	
Strinda videregående skole	6 min	🚶
1150 elever, 17 klasser	2.8 km	
Trondheim Katedralskole	7 min	🚶
600 elever, 21 klasser	3 km	



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

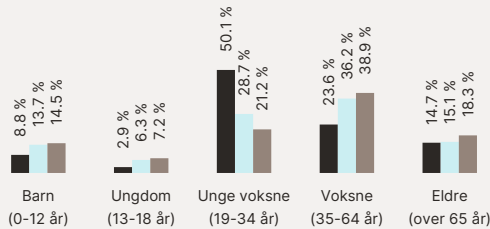


Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100



Naboskapet
Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valene/Tempe/Lerkendal syd...	2 235	1 977
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

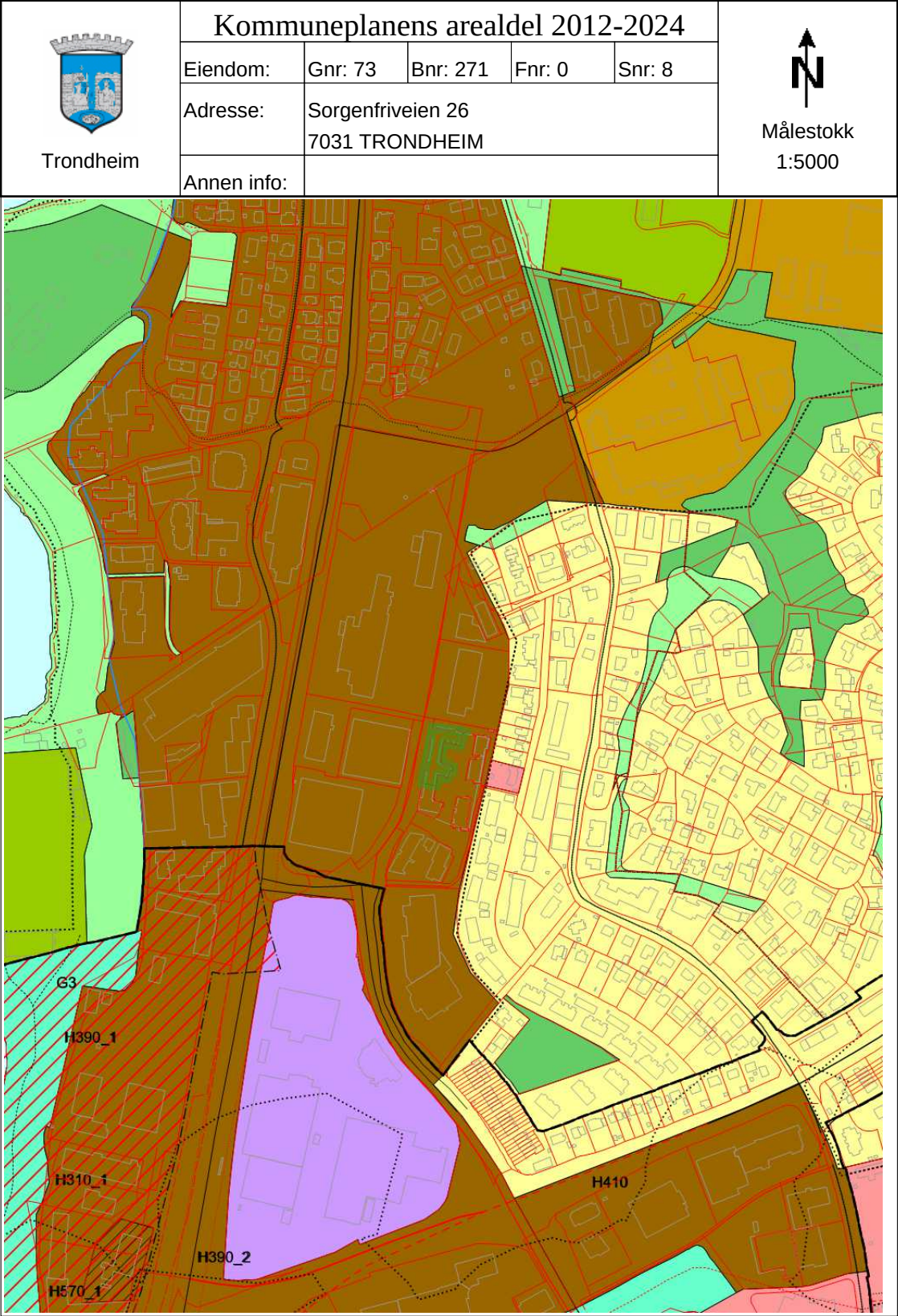
Solflata barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
25 barn	0.7 km	
Tempe barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
59 barn	0.8 km	
Lerkendal barnehage (0-5 år)	13 min	🚶
59 barn	1 km	

Dagligvare

Kiwi Sorgenfri	0 min	🚶
Rema 1000 Sorgenfri	1 min	🚶

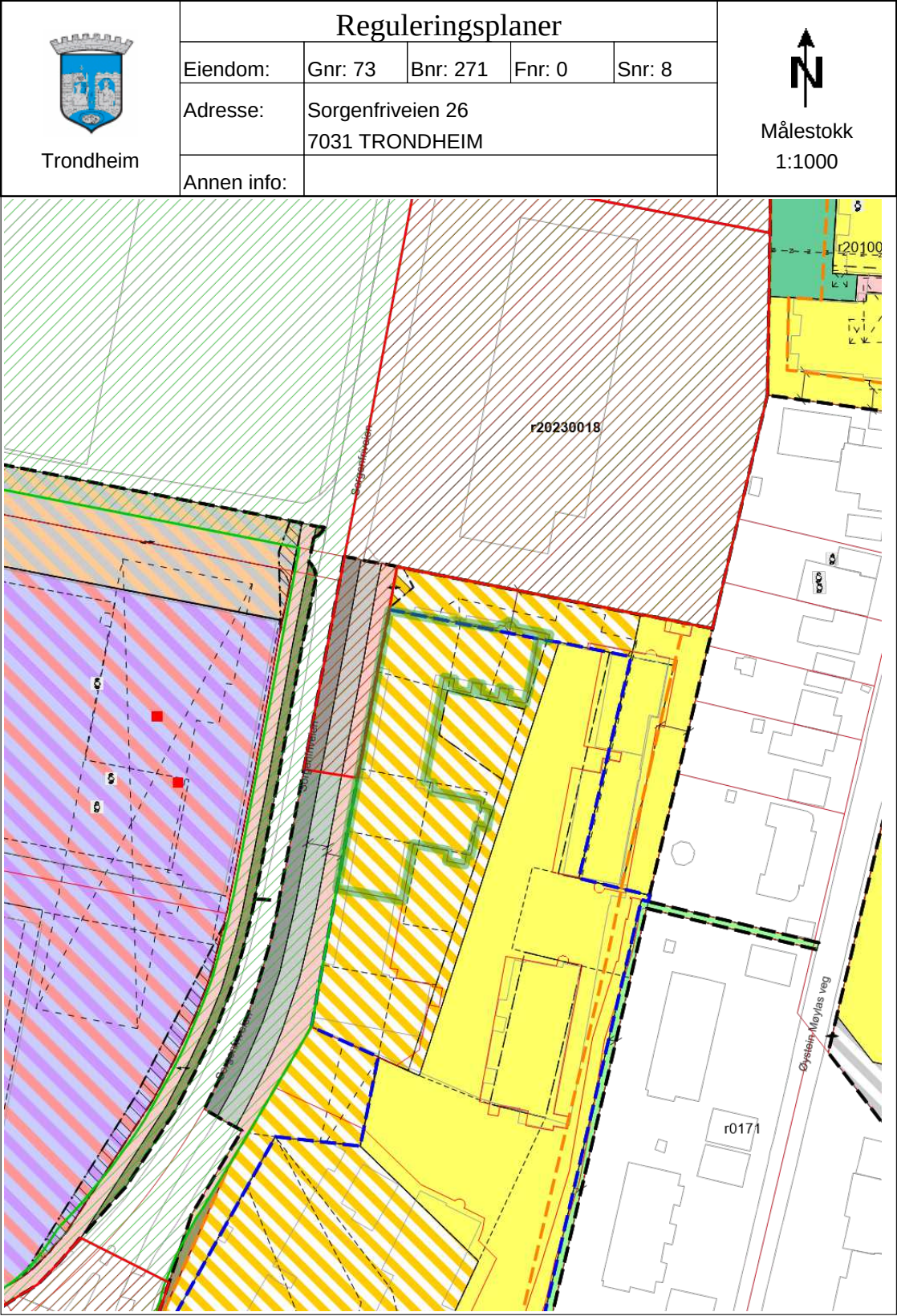


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



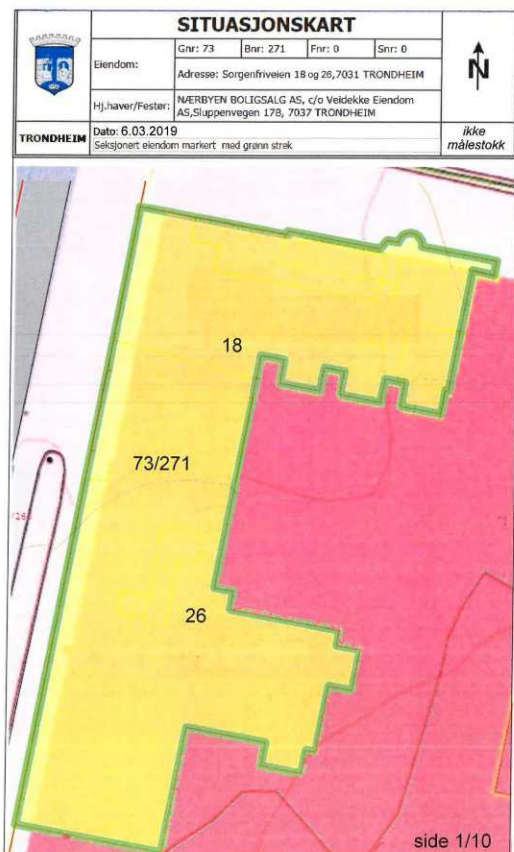
Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Udefinert bygning
	Bygning		Kommuneplan- og kommunedelpangrense		Bestemmelsesområde parkering og uterom
	Bestemmelsesområde nidelvkorridoren		Bestemmelsesområde havstigning	A	Påskrift kommuneplan
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - Tunnel - Framtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - På bakken - Framtidig		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende		Gangveg - På bakken - Framtidig
	Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig		Jernbane - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring kulturmiljø
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Sentrumsformål - Framtidig		Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig
	Blågrønn struktur nåværende		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Næringsbebyggelse - Nåværende		Gang- og sykkelveg		Veg



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Udefinert bygning		Bygning		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpFormålGrense		RpGrense
	Byggegrense		Byggelinje		RpRegulertHøyde
	RpBestemmelseOmråde		Boligbebyggelse		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtgrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Byggelinje		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		RpBestemmelseOmråde		Frisikt
	Boligbebyggelse		Lekeplass		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Forretning/Kontor/Tjenesteyting		Kjøreveg		Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål		Turveg
	RpFormålGrense		RpGrense		Parkering
	Parkeringshus/-anlegg		Gang- og sykkelveg		Veg



Plan butikketasje U1



Plan kjeller U2





Eierseksjonering
Gnr: 73 Bnr: 271 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201840859
Dato: 5.12.2018 Side 2 / 10



SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 73 Bnr: 271 i Trondheim kommune

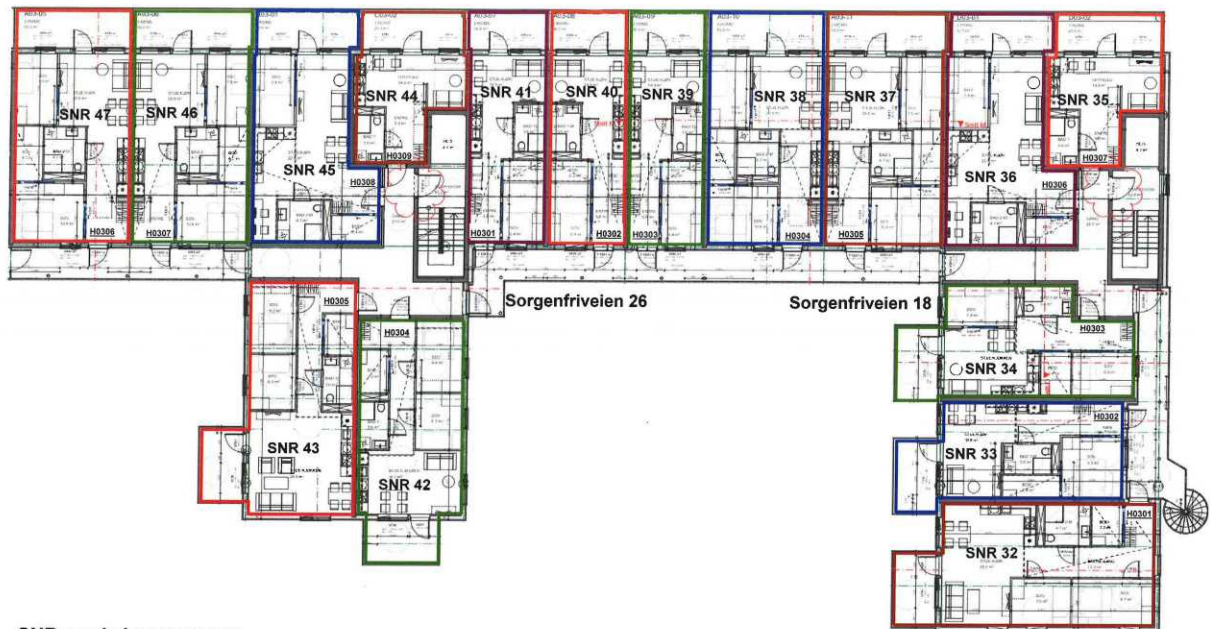
Saksnr.: 201840859

Dato: 5.12.2018

Side 3 / 10



PLAN 3



SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 73 Bnr: 271 i Trondheim kommune

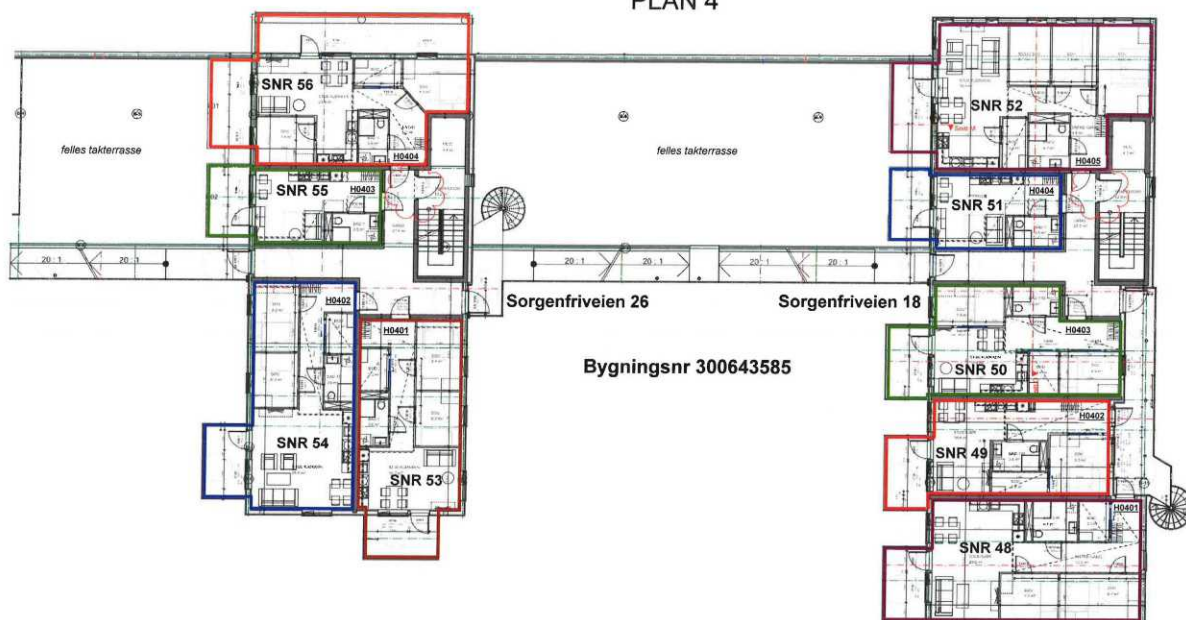


Saksnr.: 201840859

Dato: 5.12.2018

Side 5 / 10

PLAN 4



SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 73 Bnr: 271 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201840859

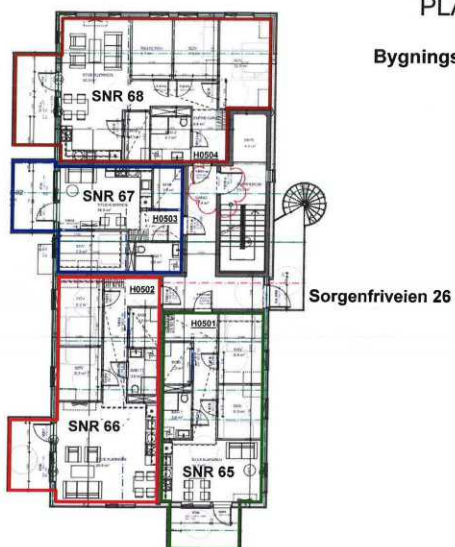
Dato: 5.12.2018

Side 6 / 10

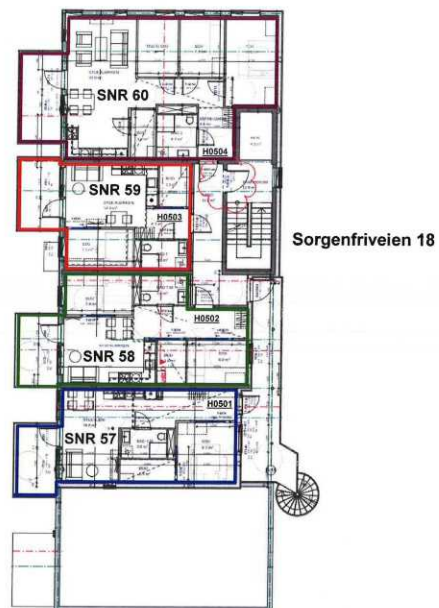


PLAN 5

Bygningsnr 300643585



SNR = seksjonsnummer



Eierseksjonering

Gnr: 73 Bnr: 271 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201840859

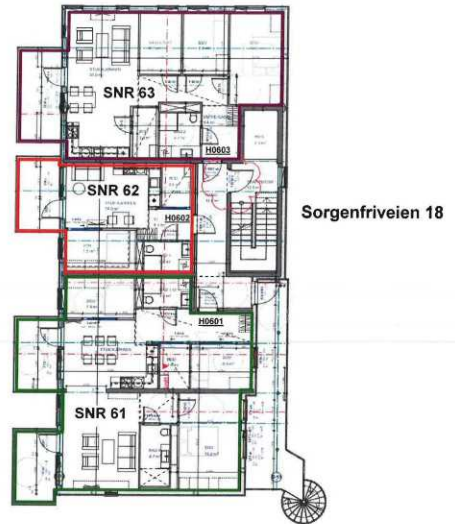
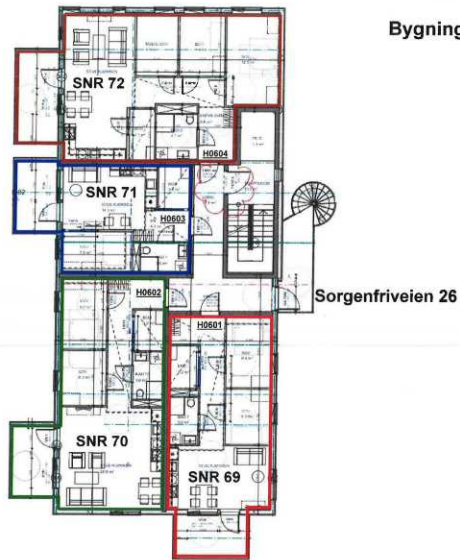
Dato: 5.12.2018

Side 7 / 10



PLAN 6

Bygningsnr 300643585



SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 73 Bnr: 271 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201840859

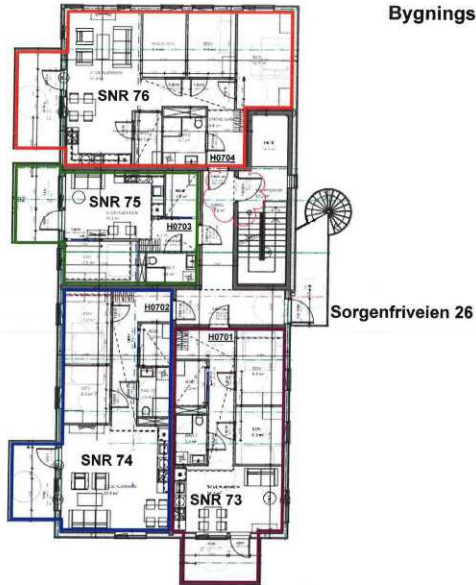
Dato: 5.12.2018

Side 8 / 10

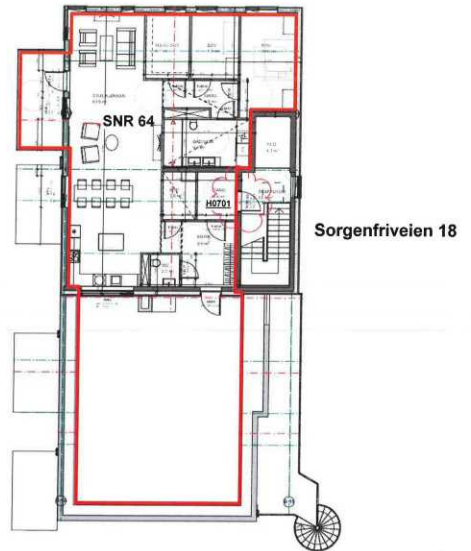


PLAN 7

Bygningsnr 300643585



SNR = seksjonsnummer



Eierseksjonering

Gnr: 73 Bnr: 271 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201840859

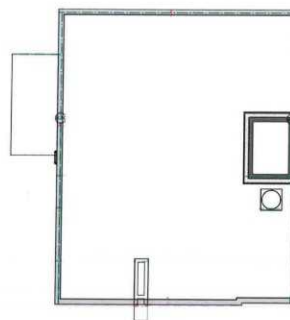
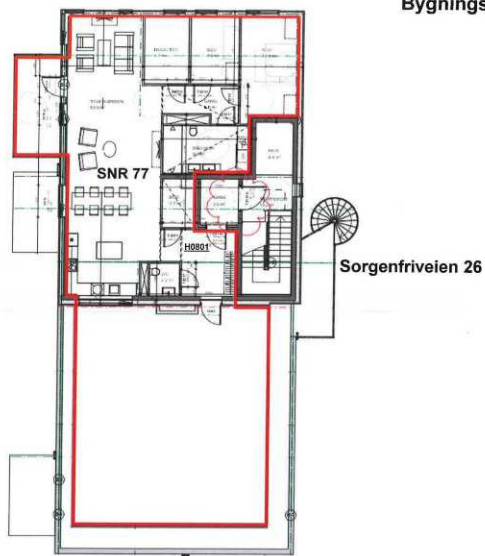
Dato: 5.12.2018

Side 9 / 10



PLAN 8

Bygningsnr 300643585



SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 73 Bnr: 271 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201840859

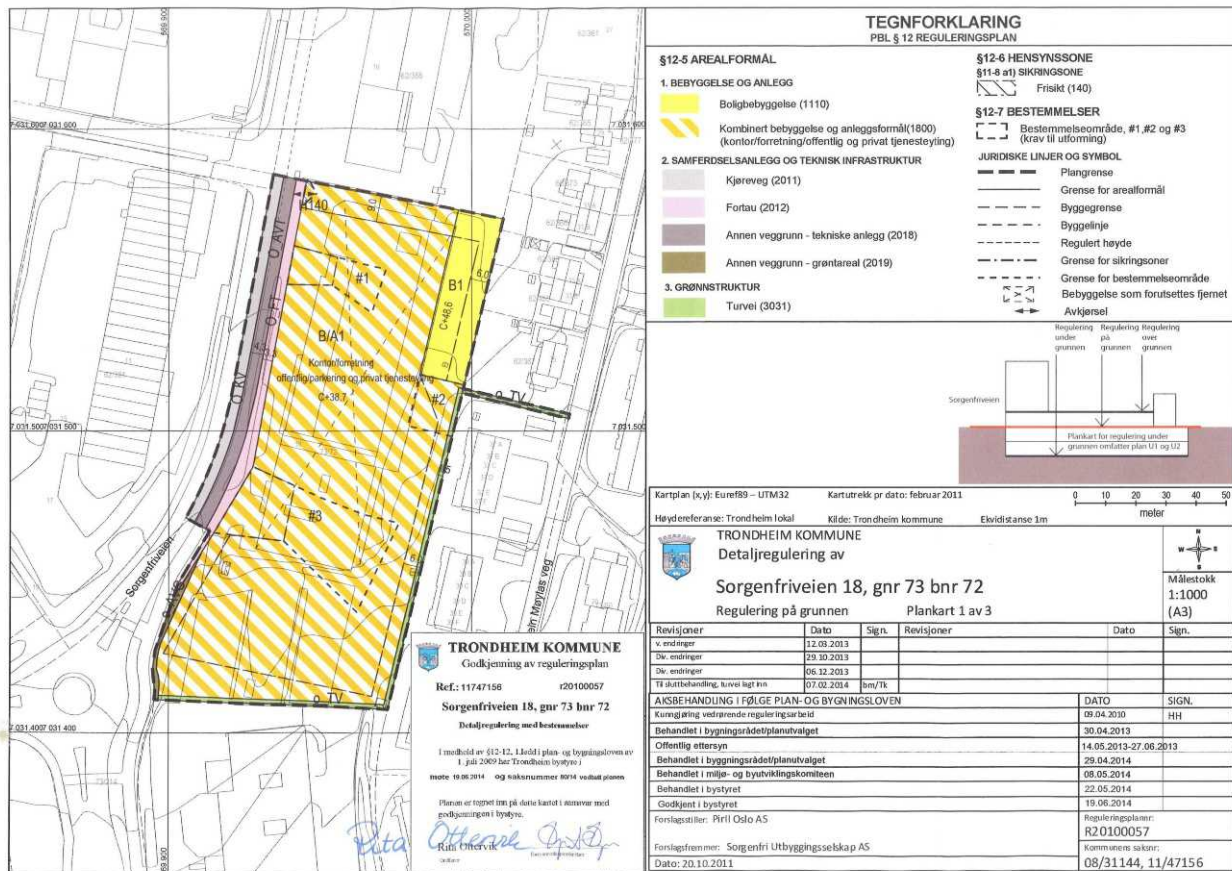
Dato: 5.12.2018

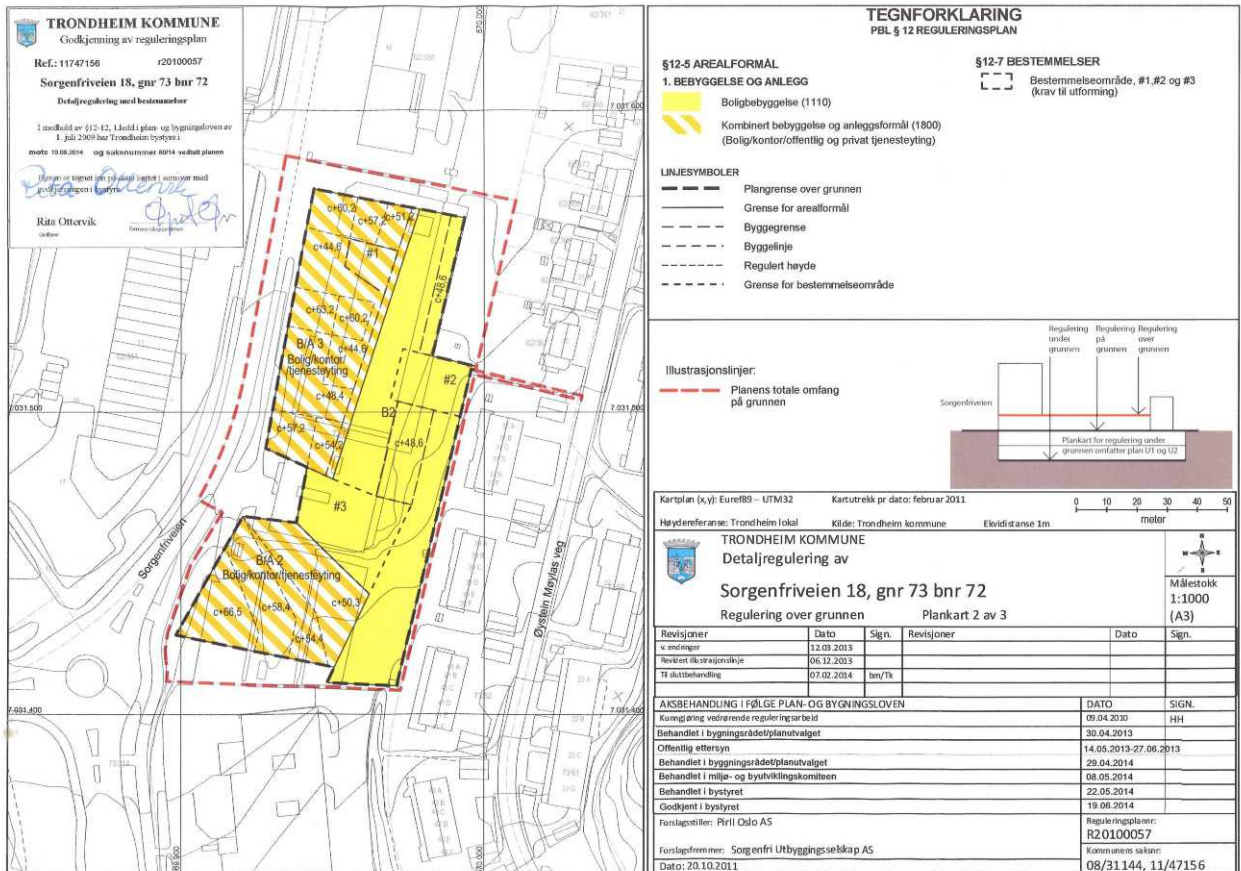
Side 10/ 10



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Gangveg
	Fortau		Sti		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Bygning under bakken
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Gangveg		Fortau
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve		Forsenkingskurve		Forsenkingskurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Trapp		Anleggseiendom		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				





Regulering under grunnen

Regulering på grunnen

Regulering over grunnen

Plankart for regulering under grunnen og etter plan 121 og 122

Illustrasjonslinjer:

Planens totale omfang på grunnen

Kartplan (x,y): EUREF89 – UTM32

Kartuttrekk pr dato: februar 2011

Høydereferanse: Trondheim lokal

Kilde: Trondheim kommune

Elvdistanse 1m

0 10 20 30 40 50

møter

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Sorgenfriveien 18, gnr 73 bnr 72

Regulering over grunnen

Plankart 2 av 3

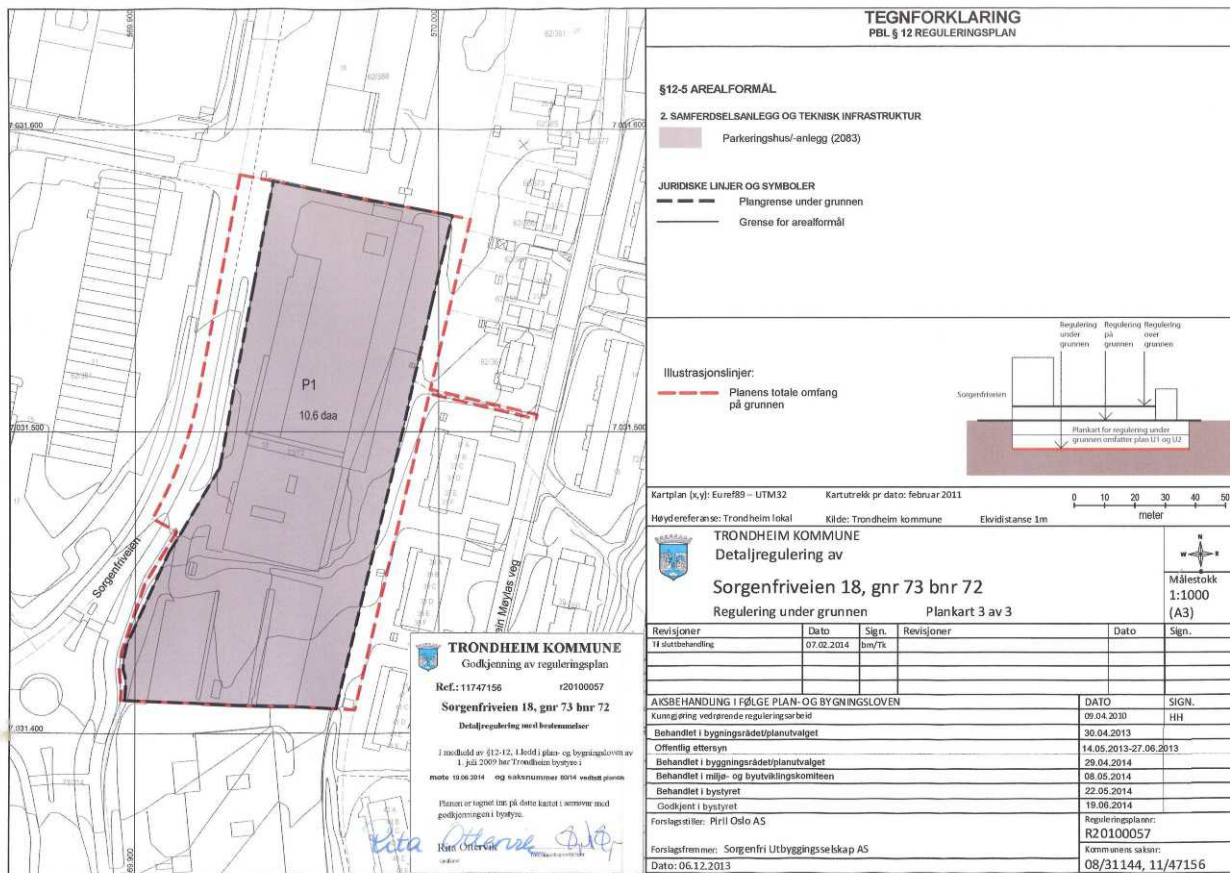
Målestokk

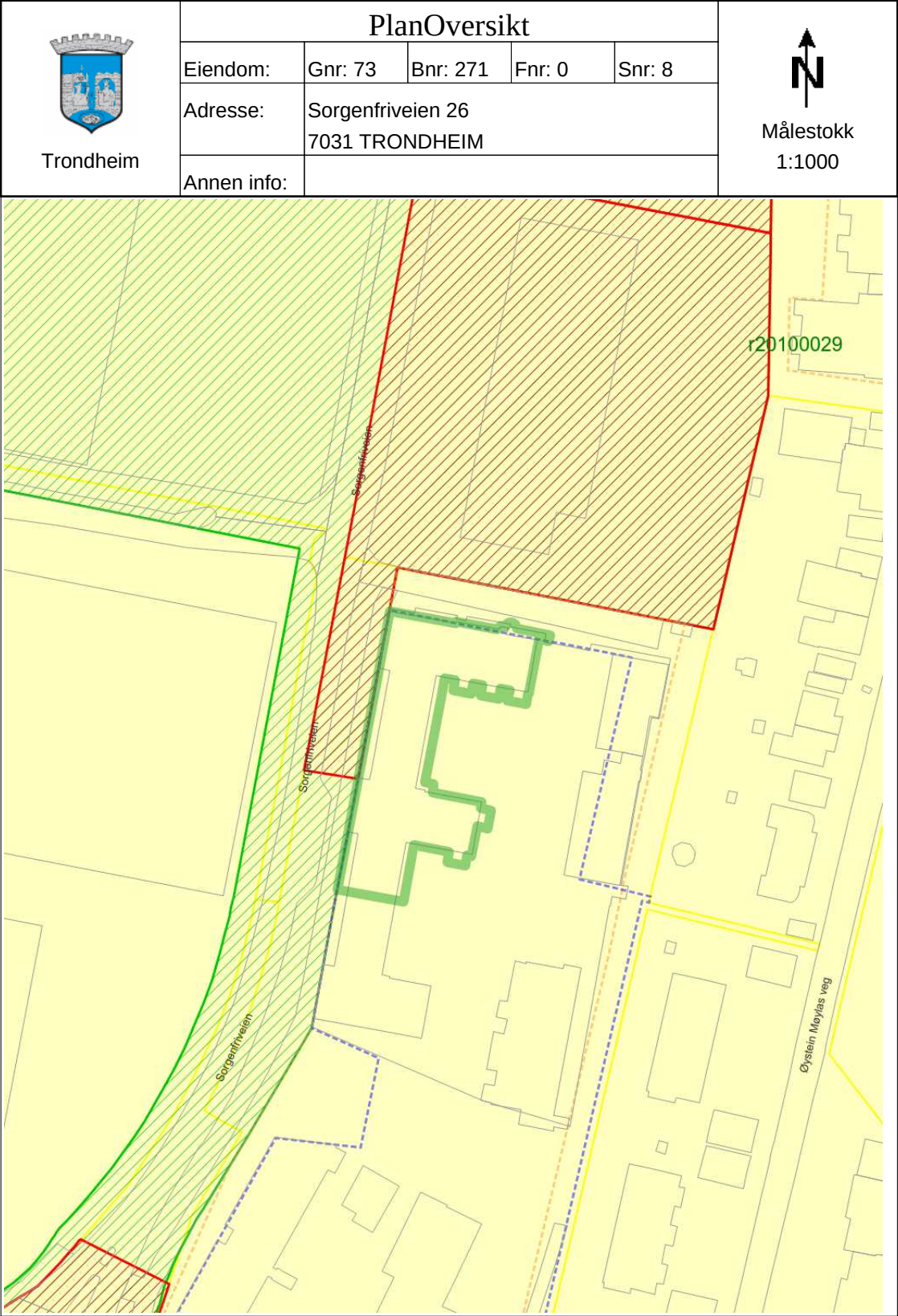
1:1000

(A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisert i utkast	12.08.2013				
Revisert i utkast	06.12.2013				
Til utarbeidelse	07.02.2014	ben/TK			

AKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kommisjonering vedrørende reguleringssarbeid	09.04.2010	HH
Behandlet i bygningsskadeutvalget	30.04.2013	
Offentlig ettersyn	14.05.2013-27.08.2013	
Behandlet i bygningsskadeutvalget	29.04.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	08.05.2014	
Behandlet i bystyret	22.05.2014	
Godkjent i bystyret	19.06.2014	
Forslagstiller: Riri Oslo AS	Reguleringsplaner:	
Forslagfremmer: Sorgenfri Utbyggingssekkap AS	R20100057	
Dato: 20.10.2011	Kommunens saknr:	
	08/31144, 11/47156	





Tegnforklaring

 Udefinert bygning	 Bygning	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 RpOmråde vedtatt - over bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde igangsatt
 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20100057

Arkivsak:11/47156

Detaljregulering av Sorgenfrivegen 18 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.04.2014

Dato for godkjenning av bystyret: 19.06.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Sorgenfri utbygginsselskap AS og Pir II Oslo AS, kart nummer 1, 2 og 3 datert 07.02.2014

Reguleringsplanen består av tre horisontaldelte plankart;

- plankart 1 - regulering på grunnen gjeldende fra referansenivå C+ 33,4,
- plankart 2 - regulering over grunnen, gjeldende fra referansenivå C+38,7
- plankart 3 - regulering under grunnen gjeldende fra referansenivå C+25,4

For områder der et felt eller formål går over flere plan er feltet eller formålet kun vist på nederste plankart.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet:

Plankart 1 - Regulering på grunnen

- Boligbebyggelse (1110) B1
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800) B/A 1
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn/tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – Grøntareal (2019)
- Turveg (3031)

Plankart 2 - Regulering over grunnen

- Boligbebyggelse (1110) B2
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800) B/A 2 og B/A 3

Plankart 3 - Regulering under grunnen

- Parkeringshus/-anlegg (2083) P1

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utforming av bygninger og utendørsanlegg

Bebyggelse og uteområder skal gis bymessig utforming og ha høy arkitektonisk kvalitet i detaljering og materialbruk.

3.2 Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for de ubebygde delene av planområdet. Opparbeidelse kan skje trinnvis koblet til de ulike tilleggende byggetrinn.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felles bestemmelser

4.1-1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

Takoppbygg tillates ikke, med unntak av heishus og mindre installasjoner. Tillatt høyde for disse er maks 3 meter over angitt kotehøyder, og de skal trekkes min 2 meter fra fasadelivet og skal maksimalt utgjøre 15 % av takflaten. Det kan i tillegg tillates enkelte miljøtekniske tiltak på tak, så som solfangere, varmpumper og lignende i begrenset omfang og som skal være tilpasset byggets arkitektoniske kvaliteter forøvrig.

4.1-2 Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og med hovedvolum i byggelinjene vist på plankart.

4.1-3 Forretninger

Samlet forretningsareal i planområdet skal ikke overstige 3000 m². Forretning tillates kun i B/A1 (første etasje sett fra Sorgenfriveien).

Innenfor felt B/A 1 skal det etableres publikumsrettede funksjoner med henvendelse mot og adkomst fra Sorgenfriveien, som skaper aktivitet og en bymessig situasjon på gateplan.

4.1-4 Utearealer

Utearealer skal opparbeides med god detaljering og robuste materialer. Utomhusarealer som vender mot Sorgenfriveien skal utformes spesielt med tanke på å bygge opp under en urban karakter for området.

Det skal avsettes uteareal på egen grunn iht krav for indre sone i kommuneplanens arealdel. Beregningsgrunnlaget skal være samtlige delfelt i planen. Det tillates etablering av utearealer på tak.

4.1-5 Adkomst

Avkjørsel skal plasseres som vist på plankartet.

Det kan tillates midlertidig inn-/utkjøring mot Sorgenfriveien, inntil all bebyggelse innenfor planen er fullført. Plan for midlertidig inn-/utkjøring skal godkjennes av kommunen i forbindelse med tillatelse til tiltak.

4.1-6 Støyforhold

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at tilfredsstillende støyforhold oppnås.

Støy på felles uteareal skal ikke overstige 55 dBA.

For feltet B/A 2 tillates hybelrom/soverom vendt mot gul støysone (55dBA – 65dBA), forutsatt at tilfredsstillende innvendig støynivå og solskjerming oppnås gjennom fasadetiltak og balansert ventilasjon og at boligene har tilfredsstillende uterom.

Ved søknad om tiltak skal det foreligge støyvurdering og støyberegning som detaljert viser hvordan støykrav kan oppfylles for innvendig og utvendig støy.

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før bebyggelse kan tas i bruk.

4.1-7 Parkering

Parkering skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller innenfor felt P1 i henhold til *plankart 3 regulering under grunnen* og/eller innenfor felt B/A 1 i henhold til *plankart 1 regulering på grunnen*. Parkeringsanlegg skal være felles for felt B1, B2, B/A 1, B/A 2 og B/A 3. Parkeringsplan skal innsendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Ved etablering av boliger i felt B/A 2 skal følgende parkeringskrav legges til grunn for dette feltet: Det skal etableres minimum 0,18 parkeringsplasser pr. 70m² boligareal, av disse skal minimum 15 % være HC- tilpasset.

Det skal etableres minimum 4 sykkelparkeringsplasser pr. 70m² boligareal, hvor minimum halvparten skal være innendørs.

4.1-8 Varelevering

Varelevering til forretninger skal skje fra intern vareleveringstrasé med adkomst fra Sorgenfriveien iht. piler i plankartet.

4.1-9 Renovasjonsløsning

Avfallsløsning bestemmes i samråd med Trondheim kommune. Plan for avfallshåndtering skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

4.1-10 Kulturminner

Dersom det under arbeidet skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses og melding sendes Sør-Trøndelag Fylkeskommune jf lov om kulturminner § 8.

4.1-11 Ensidig belyste leiligheter

Leiligheter med ensidig belysning tillates. Disse skal ha gode lysforhold, god tilgang til uterom og tilfredsstillende støyforhold jf § 4.1.6

Boliger som er ensidig belyst fra nord eller øst skal kompensere tiltak som eksempelvis større vindusflater, romslig takhøyde og fasadeutforming som sikrer utsyn.

4.1-12 Leilighetsstørrelse

Dersom felt B/A 2 benyttes til boligformål, skal det være til boliger med små bruksenheter (hybler) for privat boligareal. Minimum 80 % bruksenheter skal ha maks størrelse 25m² BRA. Maksimum 20 % bruksenheter kan ha maksimum størrelse 35m² BRA. I tillegg kan det tillates etablert fellesareal som deles av flere bruksenheter.

4.2 Bestemmelsesområder i plankart

4.2-1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor område #1 i plankartene *regulering på grunnen* og *regulering over grunnen* skal det etableres offentlig tilgjengelig trappeanlegg mellom gatenivå i Sorgenfriveien og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelse skal ha robust, urban og åpen karakter, være lett oppfattbar fra gatenivå og ha tilstrekkelig belysning. Tilstrekkelig avstand mellom trappeplassering og bebyggelse over skal ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres med snitt gjennom trapp og bebyggelse

4.2-2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor område #2 i plankart *regulering over grunnen* skal det etableres nærlekeplass for småbarnslek. Lekeplassen skal opparbeides med god detaljering og robust materialitet, og må planlegges i sammenheng med trappeløsning i samme område, for å sikre trygge løsninger for små barn.

Innenfor område #2 i plankartene *regulering på grunnen* og *regulering over grunnen* skal det etableres offentlig tilgjengelig trappeanlegg mellom gangveg i øst og felles uteareal i planområdet.

4.2-3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor område #3 i plankartene *regulering på grunnen* og *regulering over* skal det etableres rampe og trappeanlegg mellom gatenivå i Sorgenfriveien og felles uteareal i planområdet.

4.3 Boligbebyggelse

4.3-1 Felt B1

Innenfor felt B1 skal det etableres boliger.

Maksimalt tillatt bruksareal er 1600 m² BRA. Maks kote for gesims er påført plankartet.

Bygningsdeler (balkonger og tak) tillates utkraget inntil 2,5 meter over vist byggegrense, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng.

4.3-2 Felt B2

Innenfor felt B2 skal det etableres boliger

Maksimalt tillatt bruksareal er 850 m² BRA. Maks kote for gesims er påført plankartet.

Bygningsdeler (balkonger og tak) tillates utkraget inntil 2,5 meter over vist byggegrense, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng.

4.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

4.4-1 Felt B/A 1

Maksimalt tillatt bruksareal er 7900 m² BRA.

Det tillates etablering av kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting og parkering innenfor området.

Bebyggelse innenfor B/A 1, mot Sorgenfriveien og mot byrom sør for B/A 3, skal ligge i byggelinjen som vist i plankart 1 *regulering på grunnen*.

Arealer med henvendelse mot Sorgenfriveien skal disponeres til kontor, forretning og offentlig og privat tjenesteyting. Det er ikke tillatt å etablere parkering på arealer inn mot Sorgenfriveien. Parkeringsanlegg innenfor B/A 1 skal ikke være synlig fra Sorgenfriveien.

4.4-2 Felt B/A 2

Maksimalt tillatt bruksareal er 6850 m² BRA.

Det tillates etablering av kontor, offentlig og privat tjenesteyting og boliger.

Dersom B/A 2 brukes til boligformål tillates bygningsdeler (balkonger og tak) utkraget inntil 2,5m over vist byggegrense mot nord og øst, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng. Utkraging tillates ikke mot Sorgenfriveien og byrom i sør.

4.4-3 Felt B/A 3

Innenfor felt B/A 3 skal det i hovedsak etableres boliger.

Maksimalt tillatt bruksareal er 7800 m² BRA. Maks koter for gesimser er påført plankartet.

I bygningsvolumets plan 2 og 3, dvs. opp til kote C+48,4, tillates etablert kontor og bevertning og privat og offentlig tjenesteyting.

Mot Sorgenfriveien og mot byrom sør for B/A 3, skal bebyggelse innenfor B/A 3 bygges inn til byggelinje som vist i plankart i plan 2 og 3 (opp til kote C+48,4). Over kote C+48,4 kan denne bebyggelsen trekkes tilbake fra byggelinja, men ikke gå utover denne.

Bygningsdeler (balkonger og tak) tillates utkraget inntil 2,5m over vist byggegrense mot øst, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng. Utkraging tillates ikke mot Sorgenfriveien.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjørevei (2011)

Kjørevei skal etableres som vist i plankartet.

5.2 Fortau (2012)

Fortau skal etableres som vist i plankartet.

5.3 Turveg fra rundkjøring i Sorgenfriveien og øst til Øystein Møylas veg (3031)

Turveg mot øst skal opparbeides som enkel grus-sti. Turvegen skal være offentlig.

5.4 Annen veggrunn tekniske anlegg (2018)

I denne sonen tillates det etablert mindre soner for HC-parkering og sykkelparkering. For øvrig opparbeides området som grøntareal. Sonen skal inngå i detaljert utomhusplan for tilliggende bebyggelse langs Sorgenfriveien, og skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

5.5 Annen veggrunn – Grøntareal (2019)

Annen veggrunn – Grøntareal skal avsettes til snøopplag.

Sonen skal inngå i detaljert utomhusplan for tilliggende bebyggelse langs Sorgenfriveien, og skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

5.6 Felt P1, parkeringsanlegg (2083)

Det tillates etablering av parkeringsanlegg i kjeller over 2 plan innenfor felt P1, henholdsvis plan U1 og U2, jf plankart 3 *regulering under grunnen*.

Parkeringsanlegg skal være felles for felt B1, B2, B/A 1, B/A 2 og B/A 3.

5.7 Offentlig infrastruktur

Tekniske planer for offentlig infrastruktur skal godkjennes av Trondheim kommune ved søknad om tiltak.

§ 6 HENSYNSSONER

Sikringssoner - frisikt

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet

Før tiltak i det enkelte byggetrinn kan tas i bruk, skal tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Sorgenfriveien langs byggeområdet, være ferdig opparbeidet.

7.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur utenfor planområdet

Før tiltak kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

- Veg, fortau, gang- og sykkelveg langs vestre side av Sorgenfriveien fra kum sørøst for eksisterende rundkjøring i Sorgenfriveien/Brattsbergveien nordover forbi eksisterende Valøyvegen.

- Separat avløp langs Sorgenfriveien fra kum sørøst for eksisterende rundkjøring i Sorgenfriveien/Brattsbergveien nordover til relevant tilknytningspunkt i Klæbuveien.
- Grøntområdet langs Nidelvkorridoren opparbeides etter en plan godkjent av Trondheim kommune.

Dersom Valøyvegen skal være i bruk som kjørevei også etter tidspunktet for utbygging av gang- og sykkelveg, må det tas hensyn til denne.

7.3 Dokumentasjon av tilfredsstillende trafiksikkerhet

Før tiltak kan tas i bruk skal det foreligge dokumentasjon av tilfredsstillende trafiksikkerhet ved avkjørsel til planområdet.

7.4 Opparbeidelse av utearealer

Før tiltak kan tas i bruk skal utearealer tilhørende det aktuelle byggetrinn være ferdig opparbeidet.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Uteromskrav

Ved søknad om tiltak som omfatter bolig skal det dokumenteres oppnåelse av uteromskrav iht. indre sone. Dokumentasjon skal vise forhold mellom boligareal og tilgjengelig uterom for B1, B2, B/A 3 og B/A 2 sett under ett.

8.2 Vann og avløp

Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan for utskiftning og omlegging av VA-ledninger, samt for eventuelt separering langs Sorgenfriveien. Planen skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Trondheim Kommune – kommunalteknikk.

8.3 Overflatevann

Før igangsettingstillatelse kan gis skal en tilfredsstillende håndtering av overflatevann knyttet til det enkelte tiltak dokumenteres og godkjennes av Trondheim Kommune.

8.4 Geotekniske undersøkelser

Ved søknad om tiltak skal det foreligge rapport fra geoteknisk prosjektering. Ved behov som eventuelt framkommer i rapporten, skal det utføres supplerende geotekniske undersøkelser før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.

8.5 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter. Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises Trondheim kommune.

8.6 Elektrisitetsforsyning

Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan for elektrisitetsforsyning. Planen skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Trønder Energi Nett AS. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for ivaretagelse av energiforsyning i utbyggingsperioden.

Flytting av nettstasjon og kabelanlegg skal varsles Trønder Energi Nett AS i god tid før oppstart. For nettstasjon minimum 1 år før byggestart.

8.7 Adkomst for brann- og redningstjeneste

Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan som dokumenterer tilfredsstillende adkomst for brann- og redningstjenesten. Planen skal godkjennes av Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS.

8.8 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

Rita Ottervik

Dr. A. H.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20100057

Arkivsak:11/47156

Detaljregulering av Sorgenfrivegen 18 Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.04.2014

Dato for godkjenning av bystyret: 19.06.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Sorgenfri utbygginsselskap AS og Pir II Oslo AS, kart nummer 1, 2 og 3 datert 07.02.2014

Reguleringsplanen består av tre horisontaldelte plankart;

- plankart 1 - regulering på grunnen gjeldende fra referansenivå C+ 33,4,
- plankart 2 - regulering over grunnen, gjeldende fra referansenivå C+38,7
- plankart 3 - regulering under grunnen gjeldende fra referansenivå C+25,4

For områder der et felt eller formål går over flere plan er feltet eller formålet kun vist på nederste plankart.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet:

Plankart 1 - Regulering på grunnen

- Boligbebyggelse (1110) B1
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800) B/A 1
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn/tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – Grøntareal (2019)
- Turveg (3031)

Plankart 2 - Regulering over grunnen

- Boligbebyggelse (1110) B2
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (1800) B/A 2 og B/A 3

Plankart 3 - Regulering under grunnen

- Parkeringshus/-anlegg (2083) P1

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utforming av bygninger og utendørsanlegg

Bebyggelse og uteområder skal gis bymessig utforming og ha høy arkitektonisk kvalitet i detaljering og materialbruk.

3.2 Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for de ubebygde delene av planområdet. Opparbeidelse kan skje trinnvis koblet til de ulike tilleggende byggetrinn.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felles bestemmelser

4.1-1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens gesimshøyder skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

Takoppbygg tillates ikke, med unntak av heishus og mindre installasjoner. Tillatt høyde for disse er maks 3 meter over angitt kotehøyder, og de skal trekkes min 2 meter fra fasadelivet og skal maksimalt utgjøre 15 % av takflaten. Det kan i tillegg tillates enkelte miljøtekniske tiltak på tak, så som solfangere, varmpumper og lignende i begrenset omfang og som skal være tilpasset byggets arkitektoniske kvaliteter forøvrig.

4.1-2 Bebyggelsens plassering på tomte

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene og med hovedvolum i byggelinjene vist på plankart.

4.1-3 Forretninger

Samlet forretningsareal i planområdet skal ikke overstige 3000 m². Forretning tillates kun i B/A1 (første etasje sett fra Sorgenfriveien).

Innenfor felt B/A 1 skal det etableres publikumsrettede funksjoner med henvendelse mot og adkomst fra Sorgenfriveien, som skaper aktivitet og en bymessig situasjon på gateplan.

4.1-4 Utearealer

Utearealer skal opparbeides med god detaljering og robuste materialer. Utomhusarealer som vender mot Sorgenfriveien skal utformes spesielt med tanke på å bygge opp under en urban karakter for området.

Det skal avsettes uteareal på egen grunn iht krav for indre sone i kommuneplanens arealdel. Beregningsgrunnlaget skal være samtlige delfelt i planen. Det tillates etablering av utearealer på tak.

4.1-5 Adkomst

Avkjørsel skal plasseres som vist på plankartet.

Det kan tillates midlertidig inn-/utkjøring mot Sorgenfriveien, inntil all bebyggelse innenfor planen er fullført. Plan for midlertidig inn-/utkjøring skal godkjennes av kommunen i forbindelse med tillatelse til tiltak.

4.1-6 Støyforhold

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at tilfredsstillende støyforhold oppnås.

Støy på felles uteareal skal ikke overstige 55 dBA.

For feltet B/A 2 tillates hybelrom/soverom vendt mot gul støysone (55dBA – 65dBA), forutsatt at tilfredsstillende innvendig støynivå og solskjerming oppnås gjennom fasadetiltak og balansert ventilasjon og at boligene har tilfredsstillende uterom.

Ved søknad om tiltak skal det foreligge støyvurdering og støyberegning som detaljert viser hvordan støykrav kan oppfylles for innvendig og utvendig støy.

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før bebyggelse kan tas i bruk.

4.1-7 Parkering

Parkering skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller innenfor felt P1 i henhold til *plankart 3 regulering under grunnen* og/eller innenfor felt B/A 1 i henhold til *plankart 1 regulering på grunnen*. Parkeringsanlegg skal være felles for felt B1, B2, B/A 1, B/A 2 og B/A 3. Parkeringsplan skal innsendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Ved etablering av boliger i felt B/A 2 skal følgende parkeringskrav legges til grunn for dette feltet: Det skal etableres minimum 0,18 parkeringsplasser pr. 70m² boligareal, av disse skal minimum 15 % være HC- tilpasset.

Det skal etableres minimum 4 sykkelparkeringsplasser pr. 70m² boligareal, hvor minimum halvparten skal være innendørs.

4.1-8 Varelevering

Varelevering til forretninger skal skje fra intern vareleveringstrasé med adkomst fra Sorgenfriveien iht. piler i plankartet.

4.1-9 Renovasjonsløsning

Avfallsløsning bestemmes i samråd med Trondheim kommune. Plan for avfallshåndtering skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

4.1-10 Kulturminner

Dersom det under arbeidet skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området av kulturhistorisk verdi, skal arbeidet stanses og melding sendes Sør-Trøndelag Fylkeskommune jf lov om kulturminner § 8.

4.1-11 Ensidig belyste leiligheter

Leiligheter med ensidig belysning tillates. Disse skal ha gode lysforhold, god tilgang til uterom og tilfredsstillende støyforhold jf § 4.1.6

Boliger som er ensidig belyst fra nord eller øst skal kompensere tiltak som eksempelvis større vindusflater, romslig takhøyde og fasadeutforming som sikrer utsyn.

4.1-12 Leilighetsstørrelse

Dersom felt B/A 2 benyttes til boligformål, skal det være til boliger med små bruksenheter (hybler) for privat boligareal. Minimum 80 % bruksenheter skal ha maks størrelse 25m² BRA. Maksimum 20 % bruksenheter kan ha maksimum størrelse 35m² BRA. I tillegg kan det tillates etablert fellesareal som deles av flere bruksenheter.

4.2 Bestemmelsesområder i plankart

4.2-1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor område #1 i plankartene *regulering på grunnen* og *regulering over grunnen* skal det etableres offentlig tilgjengelig trappeanlegg mellom gatenivå i Sorgenfriveien og felles uteareal i planområdet. Trappeforbindelse skal ha robust, urban og åpen karakter, være lett oppfattbar fra gatenivå og ha tilstrekkelig belysning. Tilstrekkelig avstand mellom trappeplassering og bebyggelse over skal ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres med snitt gjennom trapp og bebyggelse

4.2-2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor område #2 i plankart *regulering over grunnen* skal det etableres nærlekeplass for småbarnslek. Lekeplassen skal opparbeides med god detaljering og robust materialitet, og må planlegges i sammenheng med trappeløsning i samme område, for å sikre trygge løsninger for små barn.

Innenfor område #2 i plankartene *regulering på grunnen* og *regulering over grunnen* skal det etableres offentlig tilgjengelig trappeanlegg mellom gangveg i øst og felles uteareal i planområdet.

4.2-3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor område #3 i plankartene *regulering på grunnen* og *regulering over* skal det etableres rampe og trappeanlegg mellom gatenivå i Sorgenfriveien og felles uteareal i planområdet.

4.3 Boligbebyggelse

4.3-1 Felt B1

Innenfor felt B1 skal det etableres boliger.

Maksimalt tillatt bruksareal er 1600 m² BRA. Maks kote for gesims er påført plankartet.

Bygningsdeler (balkonger og tak) tillates utkraget inntil 2,5 meter over vist byggegrense, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng.

4.3-2 Felt B2

Innenfor felt B2 skal det etableres boliger

Maksimalt tillatt bruksareal er 850 m² BRA. Maks kote for gesims er påført plankartet.

Bygningsdeler (balkonger og tak) tillates utkraget inntil 2,5 meter over vist byggegrense, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng.

4.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

4.4-1 Felt B/A 1

Maksimalt tillatt bruksareal er 7900 m² BRA.

Det tillates etablering av kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting og parkering innenfor området.

Bebyggelse innenfor B/A 1, mot Sorgenfriveien og mot byrom sør for B/A 3, skal ligge i byggelinjen som vist i plankart 1 *regulering på grunnen*.

Arealer med henvendelse mot Sorgenfriveien skal disponeres til kontor, forretning og offentlig og privat tjenesteyting. Det er ikke tillatt å etablere parkering på arealer inn mot Sorgenfriveien. Parkeringsanlegg innenfor B/A 1 skal ikke være synlig fra Sorgenfriveien.

4.4-2 Felt B/A 2

Maksimalt tillatt bruksareal er 6850 m² BRA.

Det tillates etablering av kontor, offentlig og privat tjenesteyting og boliger.

Dersom B/A 2 brukes til boligformål tillates bygningsdeler (balkonger og tak) utkraget inntil 2,5m over vist byggegrense mot nord og øst, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng. Utkraging tillates ikke mot Sorgenfriveien og byrom i sør.

4.4-3 Felt B/A 3

Innenfor felt B/A 3 skal det i hovedsak etableres boliger.

Maksimalt tillatt bruksareal er 7800 m² BRA. Maks koter for gesimser er påført plankartet.

I bygningsvolumets plan 2 og 3, dvs. opp til kote C+48,4, tillates etablert kontor og bevertning og privat og offentlig tjenesteyting.

Mot Sorgenfriveien og mot byrom sør for B/A 3, skal bebyggelse innenfor B/A 3 bygges inn til byggelinje som vist i plankart i plan 2 og 3 (opp til kote C+48,4). Over kote C+48,4 kan denne bebyggelsen trekkes tilbake fra byggelinja, men ikke gå utover denne.

Bygningsdeler (balkonger og tak) tillates utkraget inntil 2,5m over vist byggegrense mot øst, og skal ha minimum 2,5 m fri høyde fra terreng. Utkraging tillates ikke mot Sorgenfriveien.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjørevei (2011)

Kjørevei skal etableres som vist i plankartet.

5.2 Fortau (2012)

Fortau skal etableres som vist i plankartet.

5.3 Turveg fra rundkjøring i Sorgenfriveien og øst til Øystein Møylas veg (3031)

Turveg mot øst skal opparbeides som enkel grus-sti. Turvegen skal være offentlig.

5.4 Annen veggrunn tekniske anlegg (2018)

I denne sonen tillates det etablert mindre soner for HC-parkering og sykkelparkering. For øvrig opparbeides området som grøntareal. Sonen skal inngå i detaljert utomhusplan for tilliggende bebyggelse langs Sorgenfriveien, og skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

5.5 Annen veggrunn – Grøntareal (2019)

Annen veggrunn – Grøntareal skal avsettes til snøopplag.

Sonen skal inngå i detaljert utomhusplan for tilliggende bebyggelse langs Sorgenfriveien, og skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

5.6 Felt P1, parkeringsanlegg (2083)

Det tillates etablering av parkeringsanlegg i kjeller over 2 plan innenfor felt P1, henholdsvis plan U1 og U2, jf plankart 3 *regulering under grunnen*.

Parkeringsanlegg skal være felles for felt B1, B2, B/A 1, B/A 2 og B/A 3.

5.7 Offentlig infrastruktur

Tekniske planer for offentlig infrastruktur skal godkjennes av Trondheim kommune ved søknad om tiltak.

§ 6 HENSYNSSONER

Sikringssoner - frisikt

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet

Før tiltak i det enkelte byggetrinn kan tas i bruk, skal tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Sorgenfriveien langs byggeområdet, være ferdig opparbeidet.

7.2 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur utenfor planområdet

Før tiltak kan tas i bruk skal følgende være opparbeidet:

- Veg, fortau, gang- og sykkelveg langs vestre side av Sorgenfriveien fra kum sørøst for eksisterende rundkjøring i Sorgenfriveien/Brattsbergveien nordover forbi eksisterende Valøyvegen.

- Separat avløp langs Sorgenfriveien fra kum sørøst for eksisterende rundkjøring i Sorgenfriveien/Brattsbergveien nordover til relevant tilknytningspunkt i Klæbuveien.
- Grøntområdet langs Nidelvkorridoren opparbeides etter en plan godkjent av Trondheim kommune.

Dersom Valøyvegen skal være i bruk som kjørevei også etter tidspunktet for utbygging av gang- og sykkelveg, må det tas hensyn til denne.

7.3 Dokumentasjon av tilfredsstillende trafiksikkerhet

Før tiltak kan tas i bruk skal det foreligge dokumentasjon av tilfredsstillende trafiksikkerhet ved avkjørsel til planområdet.

7.4 Opparbeidelse av utearealer

Før tiltak kan tas i bruk skal utearealer tilhørende det aktuelle byggetrinn være ferdig opparbeidet.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Uteromskrav

Ved søknad om tiltak som omfatter bolig skal det dokumenteres oppnåelse av uteromskrav iht. indre sone. Dokumentasjon skal vise forhold mellom boligareal og tilgjengelig uterom for B1, B2, B/A 3 og B/A 2 sett under ett.

8.2 Vann og avløp

Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan for utskiftning og omlegging av VA-ledninger, samt for eventuelt separering langs Sorgenfriveien. Planen skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Trondheim Kommune – kommunalteknikk.

8.3 Overflatevann

Før igangsettingstillatelse kan gis skal en tilfredsstillende håndtering av overflatevann knyttet til det enkelte tiltak dokumenteres og godkjennes av Trondheim Kommune.

8.4 Geotekniske undersøkelser

Ved søknad om tiltak skal det foreligge rapport fra geoteknisk prosjektering. Ved behov som eventuelt framkommer i rapporten, skal det utføres supplerende geotekniske undersøkelser før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.

8.5 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter. Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn godkjennes av Trondheim kommune. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises Trondheim kommune.

8.6 Elektrisitetsforsyning

Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan for elektrisitetsforsyning. Planen skal utarbeides i samråd med og godkjennes av Trønder Energi Nett AS. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for ivaretagelse av energiforsyning i utbyggingsperioden.

Flytting av nettstasjon og kabelanlegg skal varsles Trønder Energi Nett AS i god tid før oppstart. For nettstasjon minimum 1 år før byggestart.

8.7 Adkomst for brann- og redningstjeneste

Ved søknad om tiltak skal det foreligge plan som dokumenterer tilfredsstillende adkomst for brann- og redningstjenesten. Planen skal godkjennes av Trøndelag Brann- og redningstjeneste IKS.

8.8 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

Rita Ottervik

Dr. A. A. H.



VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler
Emilie Bye

Saksnummer
BYGG-20/87364
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
22.06.2023

Sorgenfrivegen 18, godkjent søknad om ferdigattest for boliger, opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 73/72/0/0
Bygningsnummer: 3006443585
Ansvarlig søker: VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver: SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS
Forhåndskonferanse:

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

Emilie Bye
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.06.2023.

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

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-17/83108, BYGG-20/82860 og BYGG-20/87364-7.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Dokumentnr.: BYGG-20/87364-16

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler
Kristoffer Kleveland

Saksnummer
BYGG-20/82860
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
11.08.2023

Sorgenfriveien 18, 20, 22, 24, 26, 28, svar på spørsmål vedrørende gitt ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 73/72/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/275/0/0, 73/271/0/1
Bygningsnummer: , , 300643591, 300643590, 300643588, ,
Ansvarlig søker: VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver: SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

Vi viser til deres spørsmål vedrørende gitt ferdigattest.

Det ser ut som saken er behandlet i to omganger som følge av en feil i systemet. Det er derfor utstedt to ferdigattester. Dere kan se bort fra den siste ferdigattesten, da det er den første som gjelder.

Ferdigattestene har for øvrig samme konklusjon.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Kristoffer Kleveland som kan treffes på telefon 47 60 49 54. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/82860 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Emilie Bye
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret



VEIDEKKE ENTREPRENØR AS

Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Vår saksbehandler
Kristoffer Kleveland

Saksnummer
BYGG-20/82860
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Larisa Decheva

Dato
07.07.2023

**Sorgenfriveien 18, 20, 22, 24, 26 og 28 , ferdigattest for oppføring av boligbygg,
opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 73/72/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/272/0/0, 73/275/0/0, 73/271/0/1
Bygningsnummer: 300643591, 300643590, 300643588, ,
Ansvarlig søker: VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver: SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

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

Kristoffer Kleveland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Sorgenfriveien 18, 20, 22, 24, 26 og 28, befaringsrapport

Kopimottaker: TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS
SORGENFRI UTBYGGINGSSKAP AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Vi mottok søknaden 10.06.2023. Eiendommen ble befart av byggesakskontoret 30.06.2023. Vi vurderer at tiltaket tilfredsstiller kravene som stilles i plan og bygningsloven for ferdigattest. Vi viser for øvrig til vedlagt befaringsrapport.

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 BYGG-17/83108-5.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

til å kreve slik dekning.

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

 Aktivitetstilbud
Bra 75/100

Sport

- 

Alfred Larsens veg, Ballplass

9 min 

Ballspill

0.7 km
- 

Nidarvoll skole

10 min 

Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...

0.8 km
- 

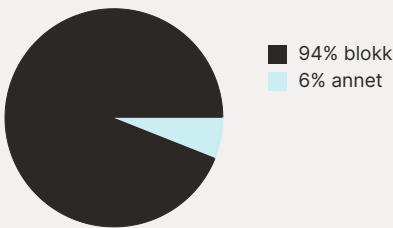
Impulse Tr.senter Lerkendal

11 min 
- 

3T-Sluppen

18 min 

Boligmasse



«Nabolaget er rolig men likevel er det svært enkelt å ta seg til byen på kort tid både med sykkel og buss.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

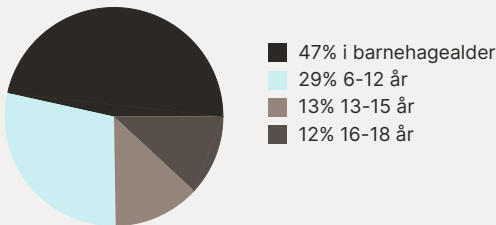
Nardo centeret

4 min 
- 

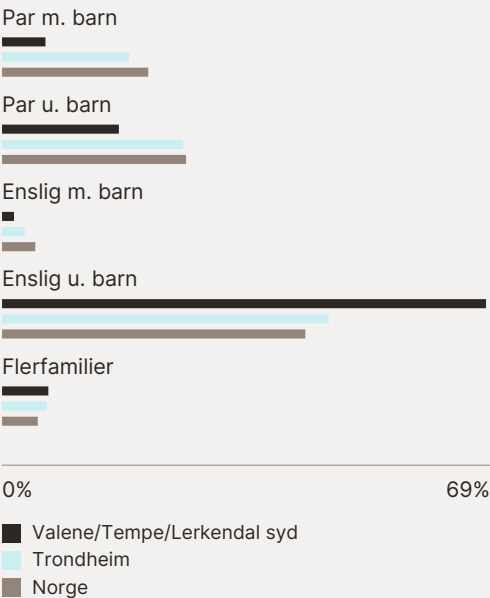
Apotek 1 Tempe

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

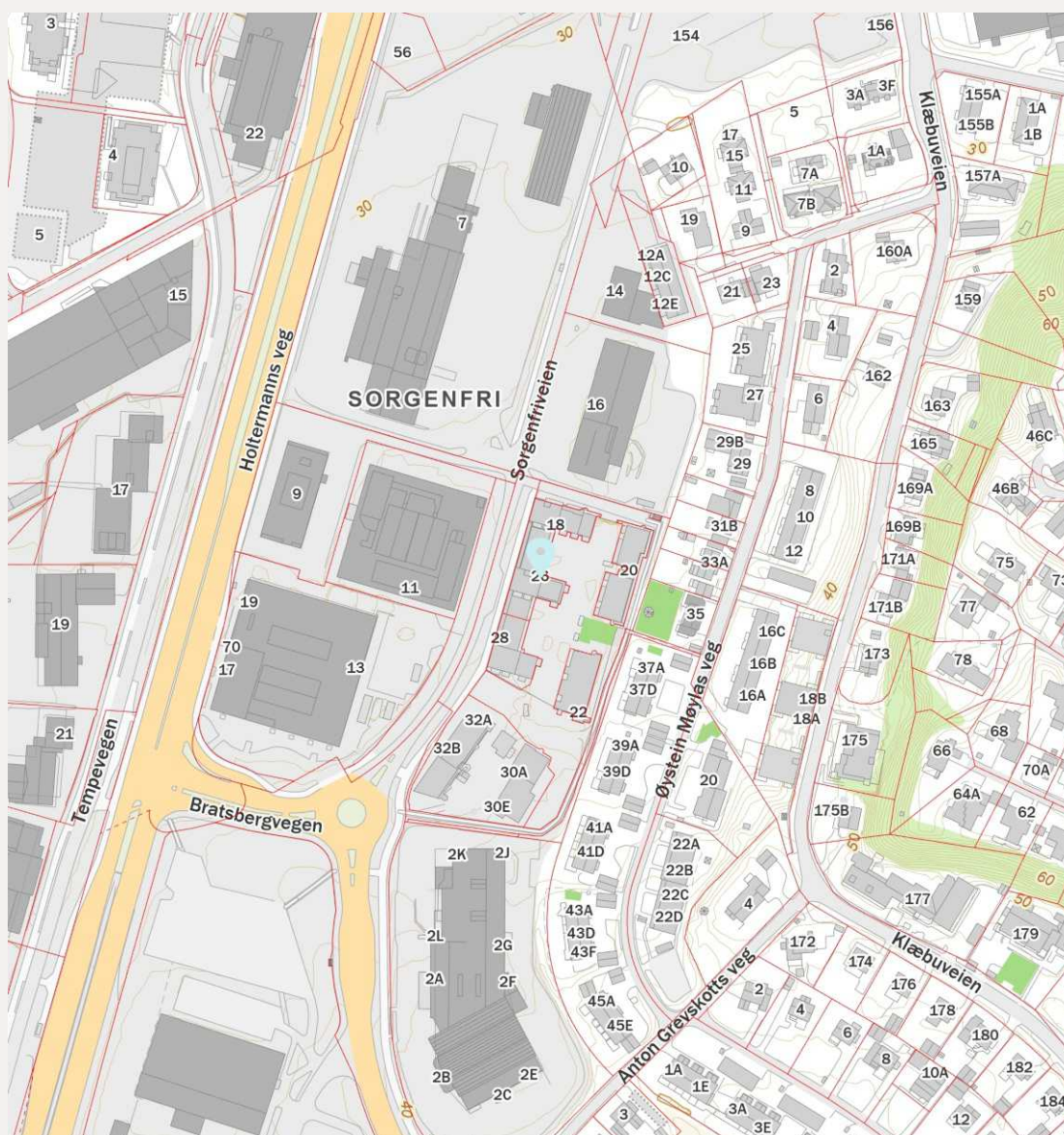
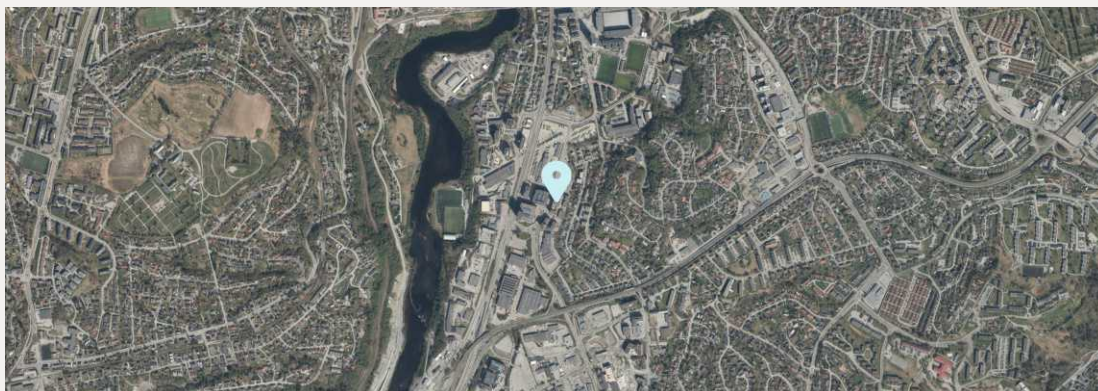


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Sorgenfriveien 26

Nabolaget Valene/Tempe/Lerkendal syd - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100



Naboskapet
Høflige 52/100

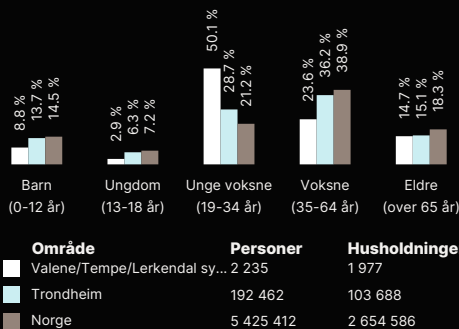
Offentlig transport

	Siemens	2 min
	Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
	Selsbakk	3 min
	Linje R60	2.3 km
	Breidablikk	5 min
	Linje 9	3.4 km
	Trondheim S	10 min
	Linje F6, F7, R60, R70, R71	7.7 km
	Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Nidarvoll skole (1-7 kl.)	11 min
478 elever, 27 klasser	0.8 km
Nardo skole (1-7 kl.)	20 min
309 elever, 23 klasser	1.5 km
Berg skole (1-7 kl.)	5 min
289 elever, 19 klasser	2.1 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	5 min
452 elever, 26 klasser	3.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	7 min
560 elever, 38 klasser	3.1 km
Strinda videregående skole	6 min
1150 elever, 17 klasser	2.8 km
Trondheim Katedralskole	7 min
600 elever, 21 klasser	3 km

Aldersfordeling



Barnehager

Solflata barnehage (1-5 år)	9 min
25 barn	0.7 km
Tempe barnehage (1-5 år)	11 min
59 barn	0.8 km
Lerkendal barnehage (0-5 år)	13 min
59 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Sorgenfri	0 min
Rema 1000 Sorgenfri	1 min



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 2024



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE 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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

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”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-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 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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


Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240105

Adresse: Sorgenfriveien 26, 7031 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 73, Bnr. 271, Snr. 8, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: _____

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

[illegible]

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 23.07.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

