

# Eidsvoll's gate 12



## Innhold

5

Velkommen til Eidsvolls gate 12

---

6

Nøkkelinformasjon

---

32


Eiendommen

---

39

Tekniske dokumenter

---

A photograph of a two-story yellow wooden building with white window frames and a stone patio. In the foreground, there is a glass-topped table with a wicker base, surrounded by wicker chairs with cushions. A wooden deck with a lattice railing and a set of stairs leads up to the building. A black text box in the upper right corner contains text in Norwegian.

Eiendommen har en koselig og godt avskjermet hage. Pent opparbeidet med både steinheller, plen og prydbusker.

Velkommen til

# Eidsvolls gate 12



Huset er en vertikaldelt tomannsbolig og består av totalt fire etasjer.

## Eidsvolls gate 12

Prisantydning	11 900 000
Omkostninger	317 468
Totalpris	12 198 768

P. rom	185 m <sup>2</sup>
Bruksareal	249 m <sup>2</sup>
BRA-i	249 m <sup>2</sup>
BRA-e	0 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	5 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eier
Tomteareal	457 m <sup>2</sup>
Byggeår	1920





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Vidar Stene**

Eiendomsmegler

92808811

[vidar.stene@nylander.no](mailto:vidar.stene@nylander.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



De flotte glassdørene skiller, om ønskelig, stuen og TV-stuen.



Boligen er omfattende rehabilitert og nettopp ferdig. Her er det bare å flytte rett inn!





Lys og trivelig stue. Nydelig utført gulv med eikestaver i fiskebensmønster.



Flotte detaljer som dobbeltdør med glass inn mot TV-stuen.



Flotte detaljer som dobbeltdør med glass inn mot TV-stuen.



Åpen kjøkken-/stueløsning med store vindusflater. Nydelig utført oppussing i moderne og lune farger.



Gjennomlys og åpne løsninger gir en helt spesiell atmosfære i rommet.





Kjøkkenet er svært praktisk og den flotte kokeøya deler rommet på estetisk fint vis fra resten av stuen.



Lyst og delikat kjøkken med masse skap- og benkeplass. Praktisk kokeøy med benkventilator og vinskap.



Både materialvalg og tekniske installasjoner er helt nytt og av høy kvalitet med bl.a vinskap og quooker.



Legg merke til den åpne og luftige følelsen de store vinduene gir.



Platetopp med benkventilator. Benkeplate og backsplash av typen Silestone.



Delikat og praktisk kjøkken med rikelig skapplass. Kokeøy med stor benkeplate legger til rette for barkraker. Et nydelig samlingspunkt mens maten tilberedes.



Stuen byr på flere møbleringsalternativer. Her er det lagt til rette for både spisebord og en flott salong.



God plass til spisebord. I dette tilfelle er det valgt et rundt bord, men det er god plass til andre løsninger også.



Badet i første etasje er også nydelig utført med flott design og svært høy kvalitet.



Dobbelservant og speilskap med oppbevaringsmuligheter. Også her dusjnise med glassvegg.





Det er to nydelige bad i huset. Begge helt nyoppusset. Dette er fra andre etasje.



Nydelige baderomsmøbler av høy kvalitet.



Flott inngangsparti som tar deg videre inn i hallen/trapperommet.



Legg merke til den flotte belysningen i trapperommet. Her er vi i andre etasje.



Innbýdende loftstue med hemslysning. Legg merke til den store takhøyden og integrert belysning.



Loftstue med hems kommer godt med for storfamilien. Huset byr på flere gode soner for kos og hygge.



Hovedsoverommet er på hele 24 kvm. og har god plass til både stor seng, møblement og garderobeskap.



Soverommene er malt i delikate og moderne farger.



Alle soverommene er nydelig oppusset og malt i delikate tidsriktige farger.



2.etasje består av 4 gode soverom, gang og et nydelig bad.



Trebjerkene ligger åpent og bryter fint med resten av rommet.




Kjeller er uinnredet, men også her er det rikelig med plass.



Huset er svært innholdsrikt og det er mange muligheter for innredning.



Stor gang i andre etasje. Legg merke til at den flotte og herskapelige trappen er godt ivaretatt på tross av omfattende oppgraderinger.

A photograph of a light-colored wooden building with a balcony and a dark door. The building has vertical wooden siding and several windows with white frames. A dark door with a decorative transom is centered on the balcony. The balcony has a wooden railing with a lattice pattern. A black text box is overlaid on the left side of the image.

Inngang fra hyggelig  
bakgård. Godt  
skjermet og uten  
innsyn.





En aldeles nydelig  
eiendom! Strøken,  
omfattende  
rehabiliteret og  
innflyttingsklar!





Det er ikke ofte at  
slike boliger legges ut  
for salg!





Huset er en  
vertikaldelt  
tomannsbolig og  
består av totalt fire  
etasjer.





# Eiendommen



# Økonomi

## Beregnet totalpris

Prisantydning kr 11 900 000,-

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

Dokumentavgift kr 297 500,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

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

HELP Boligkjøperforsikring kr 15 900,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 12 217 468,-

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

## Kommunale avgifter

År 2024 Kr 25 848

Fordelt på 12 terminer pr år.

## 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. 1 419 644,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 394 647,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 249,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 249,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 0,0 m<sup>2</sup>

- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m<sup>2</sup>

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 bygningsakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Innhold

Primærrom:

1. etasje: Vindfang, gang, bad, 2 stuer, kjøkken.

2. etasje: Gang, bad, 4 soverom.

Loft: Gang, innredet rom x 3.

Hems: Hems.

Sekundærrom:

Kjeller: 5 boder.

## Standard

Kjeller

Bod 1: Grovkjeller.

Bod 2: Grovkjeller.

Bod 3: Grovkjeller.

Bod 4: Grovkjeller.

Bod 5: Grovkjeller.

1. etasje

Vindfang: Flis på gulv og malt overflate på vegger.

Malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme.

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger.

Malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme.

Sikringsskap og trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og

downlights i himling. Vannbåren gulvvarme. Utstyrt

med dusjnise, mekanisk avtrekk, servant,

servantskap og veggmontert wc.

Stue 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger.

Malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme og peis.

Stue 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger.

Malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger.

Malt overflate i himling. Vannbåren gulvvarme.

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og

opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert

kjøl/fryseskap, mikroovn, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

## 2. etasje

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Vannbåren gulvvarme. Utstyrt med dusjnise, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 4: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

## Loft

Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Innredet rom x 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

## Hems

Hems: Malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

## Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

## Parkering

Parkering på utvendig biloppstillingsplass.

## Diverse

Opplysninger fra selger: Etterisolerte yttervegger og loftsrom

## Selgers egenerklæringsskjema

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

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

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

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

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

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

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

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

Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? 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: 11

TG 1: 8

TG 2: 10

TG 3: 2

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Utstyr på tak

Det er ikke etablert tilfredsstillende snøfangere eller stige/adkomst for feier

-Trapp

Det ble påvist stedvis manglende rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Drenering

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse.

Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og kontrollen med tanke på funksjon ble begrenset til innvendige overflater mot terreng i boligens kjelleretasje. Det ble her påvist forhøyede fuktverdier kombinert med salt- og kalkutslag. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen. Utvendig fuktsikring vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

-Grunnmur og fundament

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og utførelse

#### -Rom under terreng

Boligens kjeller fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Som nevnt under punkt "Drenering" ble det påvist forhøyede fuktverdier kombinert med salt- og kalkutslag. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt i utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.

-Balkong, terrasse og platting: Inngangsparti  
Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater bemerkes det at rekkverk er lavere enn forskriftskrav.

#### -Vinduer og dører

Boligens vinduer er av eldre dato og spesielt vinduer i kjeller og på loft bærer preg av alder og slitasje. Det ble påvist værslitte karmen og stedvis noe oppsprekking. Enkelte beslag fremstår med noe rustdannelse.

Videre ble det stedvis påvist sprekke i glass og flere vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor har redusert tettefunksjon.

#### -Yttervegger

Boligens fasader er kledd med trekledning som vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår.

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Det ble stedvis påvist noe oppsprekking og fuktinntrekk, noe som vurderes å være normal iht. alder og utførelse. Det bemerkes at kleddingen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet

#### -Renner og nedløp

Renner og nedløp er av eldre ukjent dato. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det stedvis påvist noe korrosjon/rust.

#### -Taktekking

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder.

#### -Ildsted/skorstein

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det ble kun påvist noe mindre oppsprekking på synlige deler av pipe på loft. Pipe er oppført i tegnstein og erfaringsmessig har slike piper behov for rehabilitering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er utført.

#### -Kjøkken

Det er kun etablert omluftvifte i platetopp og heller ikke mekanisk avtrekk fra rommet.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.

#### TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-Deler av areal på loft og hems er ikke målbar på grunn av for lav takhøyde. Hems har en maks takhøyde på 194cm.

Vær oppmerksom på!

Dagens rominndeling avviker fra tegninger vedlagt i godkjent byggesak. Det foreligger ingen tegninger som viser innredning av loft eller hems.

Rom på loft tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold. Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Arealmålingene måles etter bransjestandarden ""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S - ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på [www.nitotakst.no](http://www.nitotakst.no)

#### Byggemåte

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong(sparestein) og teglstein.

Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning. Vinduer fremstår med koblet glass og 1- og 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig teknet med takstein.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

#### Tomt

Denne tomten er eiet.  
457,00 kvm.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor

midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

### **Oppvarming / energiforbruk**

Vannbåren varme forsynt av en luft-til-vann varmepumpe

Energikarakter: G - Oransje

## Offentlige forhold

### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i med polisensr. .

### **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 eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

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.

### **Bevaringsverdig**

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget. Kopi av kart samt kartforklaring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## 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 bygnings sakkyndig, eiendoms megler 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 ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet eierskifteforsikring.

## 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](http://www.partners.no). Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Vidar Stene per e-post [vidar.stene@nylander.no](mailto:vidar.stene@nylander.no) eller sms: +47 92 80 88 11. 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/akjse-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 bygnings sakkyndig 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 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](http://www.partners.no).

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Morten Strand.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Eidsvollsgate 12.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 406, bnr. 171 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240127.

### **Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 8 950,00

Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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 ,

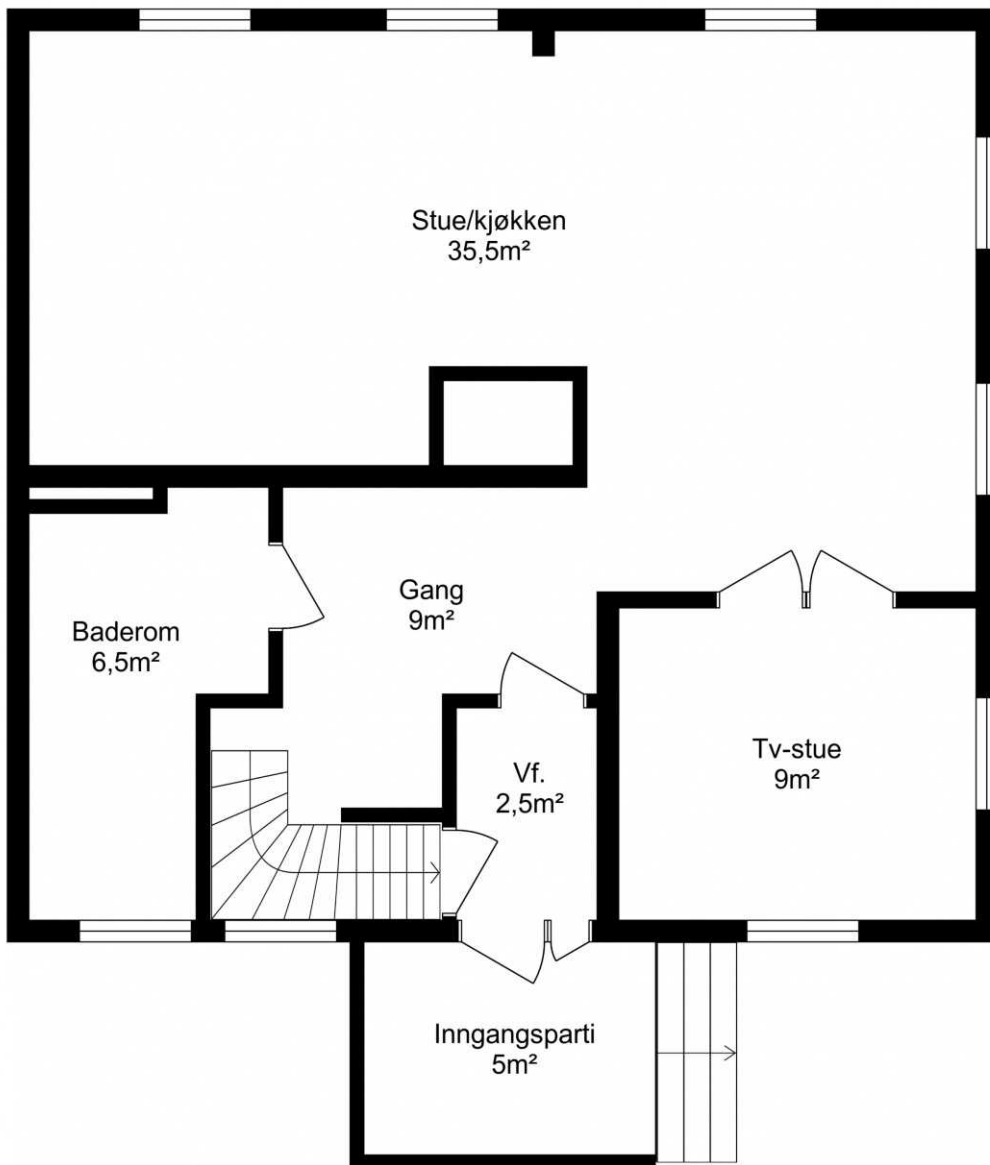
Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11/  
[vidar.stene@nylander.no](mailto:vidar.stene@nylander.no).

Prod. dato: 18.06.2024

# Tekniske dokumenter

## Eidsvoll's gate 12

### 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

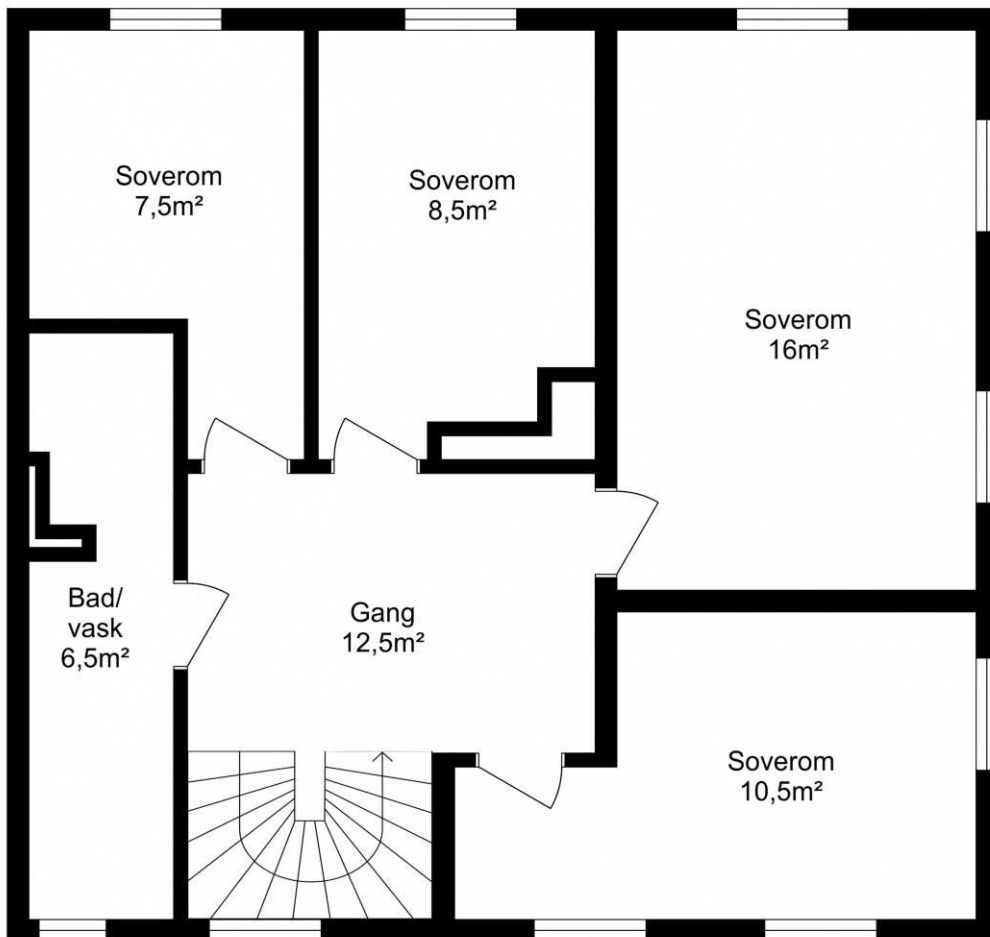
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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.



## Eidsvolls gate 12

### 2. Etasje



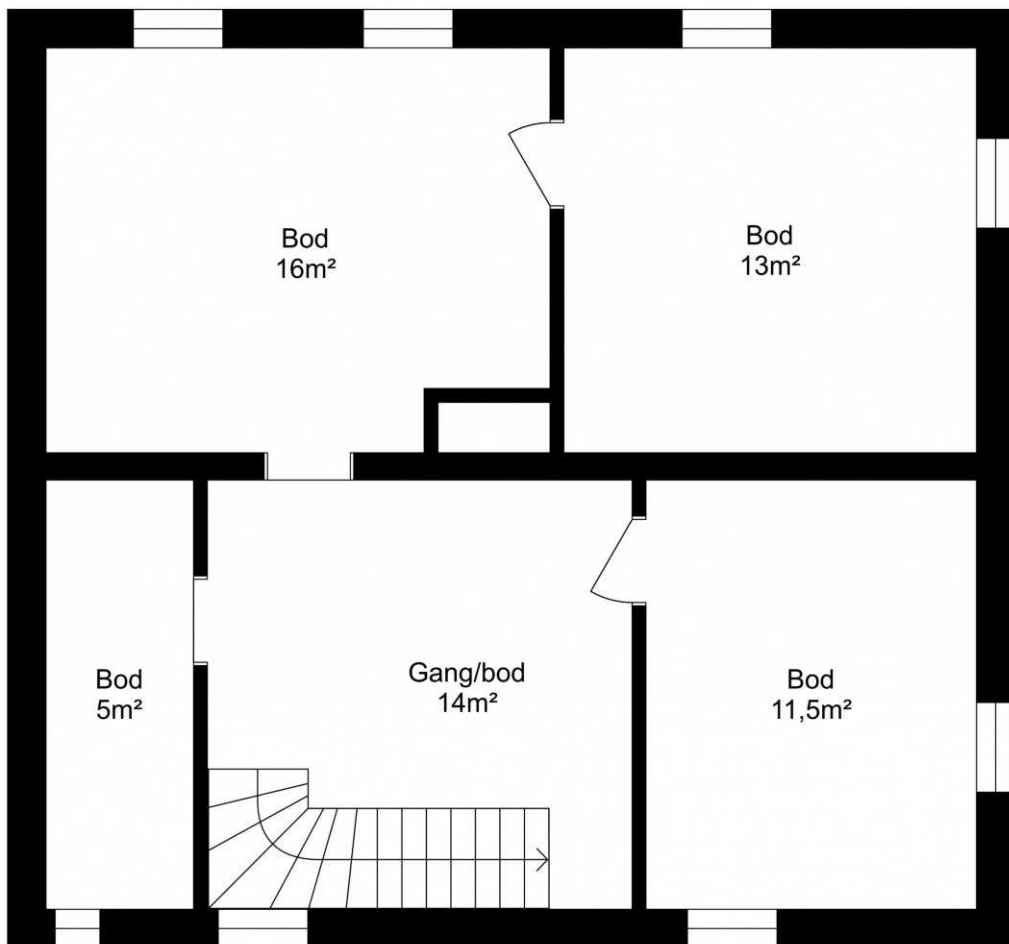
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

## Eidsvolls gate 12

### Kjeller

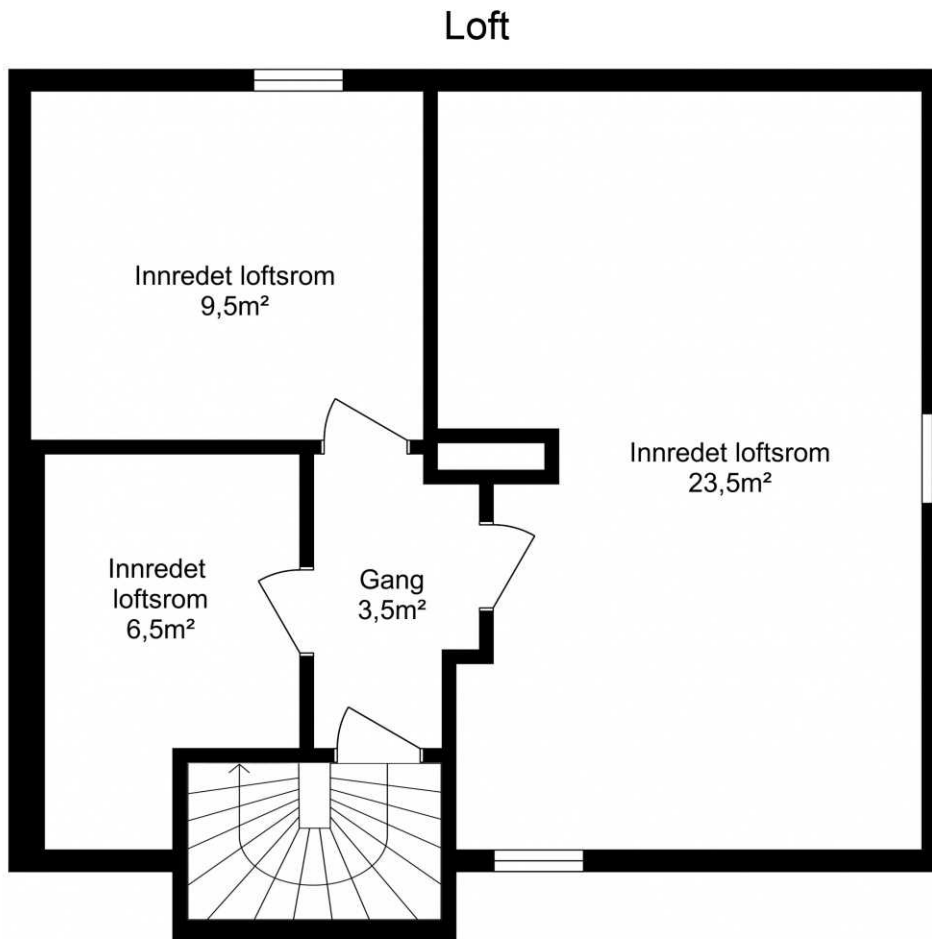


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

## Eidsvolls gate 12



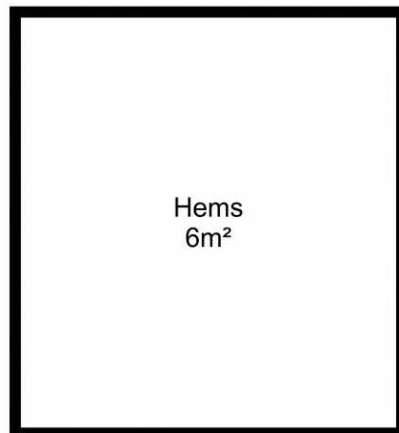
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

## Eidsvolls gate 12

Hems



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.

# Eidsvolls gate 12 7030 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1920

BRA: 249 m<sup>2</sup>

BRA-i: 249 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

11

TG-1

8

TG-2

10

TG-3

2

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 406 BNR: 171

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Eidsvolls gate 12  
7030 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/18680>

### 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 TG3

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert tilfredsstillende snøfangere eller stige/adkomst for feier.

##### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Trapp

##### Oppsummering

Det ble påvist stedvis manglende rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.

##### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse.

Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og kontrollen med tanke på funksjon ble begrenset til innvendige overflater mot terreng i boligens kjelleretasje. Det ble her påvist forhøyede fuktverdier kombinert med salt- og kalkutslag. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.

Utvendig fuktsikring vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i antatt alder og påviste avvik er det påregnelig med en oppgradering av utvendig fuktsikring i tiden som kommer. Slik kjelleren fremstår i dag med fritt eksponert grunnmur og tilfredsstillende ventilerings vurderes ikke påvist avvik å være av større betydning. Ved endret bruk av kjelleretasje må det påregnes tiltak.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Boligens grunnmur er oppført i støpt betong(sparestein) og teglstein.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og utførelse.



## Rom under terreng

### Oppsummering

Boligens kjeller fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Som nevnt under punkt "Drenering" ble det påvist forhøyede fuktverdier kombinert med salt- og kalkutslag. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt i utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.

### Anbefalte tiltak

Slik kjelleren fremstår i dag med fritt eksponert grunnmur og tilfredsstillende ventilering vurderes ikke påvist avvik å være av større betydning. Ved endret bruk av kjelleretasje må det påregnes tiltak.

---

## Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater bemerkes det at rekkverk er lavere enn forskriftskrav.

### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Boligens vinduer er av eldre dato og spesielt vinduer i kjeller og på loft bærer preg av alder og slitasje. Det ble påvist værslitte karmene og stedvis noe oppsprekking. Enkelte beslag fremstår med noe rustdannelser. Videre ble det stedvis påvist sprekke i glass og flere vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor har redusert tettefunksjon.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Boligens fasader er kledd med trekledning som vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår.

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Det ble stedvis påvist noe oppsprekking og fuktinntrekk, noe som vurderes å være normal iht. alder og utførelse. Det bemerkes at kleddingen vurderes å ikke være tilfredsstillende lufttet.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes noe ekstra vedlikehold og det kan ikke utelukkes lokale tiltak.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Renner og nedløp er av eldre ukjent dato. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det stedvis påvist noe korrosjon/rust.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påvist avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Utvendige takflater er tekket med takstein som er av eldre ukjent dato.

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist åpenbare feil eller mangler ved utvendig taktekking, men det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er utført fra bakkenivå. Videre gjøres det oppmerksom på at utvendig taktekking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av utvendig taktekking med beslagsløsning for å fastslå korrekt tilstand.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det ble kun påvist noe mindre oppsprekking på synlige deler av pipe på loft.

Pipe er oppført i tegnstein og erfaringsmessig har slike piper behov for rehabilitering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er utført.

### Anbefalte tiltak

For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Det er kun etablert omluftvifte i platetopp og heller ikke mekanisk avtrekk fra rommet.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Loftet er nylig innredet og fremstår nå som en lukket konstruksjon. Kontrollen ble derfor svært begrenset og det forutsettes derfor riktig oppbygging med tanke på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.

---

**Vær oppmerksom på!**

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens rominndeling avviker fra tegninger vedlagt i godkjent byggesak. Det foreligger ingen tegninger som viser innredning av loft eller hems.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom på loft tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
4.6.2024

Rapportdato  
18.6.2024

### Hjemmelshavere

Navn: LPT PROPERTIES AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Eidsvolls gate 12, 7030 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 406

Bruksnr: 171

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1920

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong(sparestein) og teglstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning. Vinduer fremstår med koblet glass og 1- og 2-lags glass. Taket har valmtaks form og er utvendig tekket med takstein.

## 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)
Kjeller	64	64	0	0	0
1. etasje	67	67	0	0	5
2. etasje	67	67	0	0	0
Loft	45	45	0	0	0
Hems	6	6	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>249</b>	<b>249</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	55	45	10
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>10</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	64	0	64	Ingen.	Div. bodarealet.
1. etasje	67	67	0	Vindfang, gang, baderom, tv-stue og stue/kjøkken.	Ingen.
2. etasje	67	67	0	Gang, baderom/vaskerom og 4 soverom.	Ingen.
Loft	45	45	0	Gang og 3 innredet rom.	Ingen.
Hems	6	6	0	Innredet hems.	Ingen.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>249</b>	<b>185</b>	<b>64</b>		

### Kommentar til arealberegning

Deler av areal på loft og hems er ikke målbar på grunn av for lav takhøyde. Hems har en maks takhøyde på 194cm.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

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

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse.

Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og kontrollen med tanke på funksjon ble begrenset til innvendige overflater mot terreng i boligens kjelleretasje. Det ble her påvist forhøyede fuktverdier kombinert med salt- og kalkutslag. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.

Utvendig fuktsikring vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i antatt alder og påviste avvik er det påregnelig med en oppgradering av utvendig fuktsikring i tiden som kommer. Slik kjelleren fremstår i dag med fritt eksponert grunnmur og tilfredsstillende ventilering vurderes ikke påvist avvik å være av større betydning. Ved endret bruk av kjelleretasje må det påregnes tiltak.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Betong, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>Boligens grunnmur er oppført i støpt betong(sparestein) og teglstein.</p> <p>Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og utførelse.</p>	

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Boligens kjeller fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Som nevnt under punkt "Drenering" ble det påvist forhøyede fuktverdier kombinert med salt- og kalkutslag. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt i utvendig fuksikring og/eller kapillært opptrekk fra grunnen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Slik kjelleren fremstår i dag med fritt eksponert grunnmur og tilfredsstillende ventilering vurderes ikke påvist avvik å være av større betydning. Ved endret bruk av kjelleretasje må det påregnes tiltak.</p>	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

Type	Annet
Inngangsparti	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater bemerkes det at rekkverk er lavere enn forskriftskrav.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.</p>	



## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer fremstår med koblet glass og 1- og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i kjeller og på loft vurderes å være fra byggeår. Vinduer i 1.etg og 2.etg fremstår med datostemplinger fra midten av 1980- og 1990-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Boligens vinduer er av eldre dato og spesielt vinduer i kjeller og på loft bærer preg av alder og slitasje. Det ble påvist værslitte karmen og stedvis noe oppsprekking. Enkelte beslag fremstår med noe rustdannelse. Videre ble det stedvis påvist sprekk i glass og flere vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt. Som følge av alder er pakninger blitt noe harde og vil derfor har redusert tettingfunksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.6 Yttervegger

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

Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Boligens fasader er kledd med trekledning som vurderes å i all hovedsak være fra opprinnelig byggeår.</p> <p>Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Det ble stedvis påvist noe opprekking og fuktinntrekk, noe som vurderes å være normal iht. alder og utførelse. Det bemerkes at kleddingen vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med bakgrunn i alder og slitasje må det påregnes noe ekstra vedlikehold og det kan ikke utelukkes lokale tiltak.</p>	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
<p>Loftet er nylig innredet og fremstår nå som en lukket konstruksjon. Kontrollen ble derfor svært begrenset og det forutsettes derfor riktig oppbygning med tanke på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspørre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.</p> <p>Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.</p>	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Renner og nedløp er av eldre ukjent dato. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det stedvis påvist noe korrosjon/rust.</p>	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og påvist avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

## 6.10 Takteking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
Utvendige takflater er tekket med takstein som er av eldre ukjent dato.	
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist åpenbare feil eller mangler ved utvendig takteking, men det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er utført fra bakkenivå. Videre gjøres det oppmerksom på at utvendig takteking vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales en ytterligere kontroll av utvendig takteking med beslagsløsning for å fastslå korrekt tilstand.	

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert tilfredsstillende snøfangere eller stige/adkomst for feier.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Gulv i kjeller er av støpt betong og øvrige etasjeskiller er oppført som trebjelkelag. Alle etasjer bortsett fra kjeller er nylig avrettet.	
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det ble kun påvist noe mindre oppsprekking på synlige deler av pipe på loft.</p> <p>Pipe er oppført i tegnstein og erfaringsmessig har slike piper behov for rehabilitering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er utført.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.</p>	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det ble ikke påvist negative avvik.</p>	

### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er kun etablert omluftsvifte i platetopp og heller ikke mekanisk avtrekk fra rommet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
<p>Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.</p>	

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Dagens rominndeling avviker fra tegninger vedlagt i godkjent byggesak. Det foreligger ingen tegninger som viser innredning av loft eller hems.</p>	
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
Det foreligger en brukstillatelse fra opprinnelig byggeår.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom på loft tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige trapper er oppført i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
Det ble påvist stedvis manglende rekkverk, for store lysåpninger og manglende håndløper på vegger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsanlegg fra hovedinntak er skiftet/oppgradert i 2023/24.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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

**Oppsummering av avløpsrør**

TG-1

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

**6.18 Vannledninger**

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget fra hovedinntak er skiftet/oppgradert i 2023/24.	
Er det etablert fordelserskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelserskap?	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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

**6.19 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Store deler av boligens elektriske anlegg opplyses å være skiftet/oppgradert i 2023/24.	
Følgende arbeider er utført:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Ny underfordeling 1 etg</li> <li>· Ny hovedkurs fra eksisterende el fordeling i kjeller og eksisterende målepunkt.</li> <li>· Ingen el.arbeid i kjeller</li> <li>· Total renovering av 1. etg. 2. etg. og loft inkl 14 antall nye kurser fra ny underfordeling. Skjult og åpen føring av kabler.</li> <li>· Skjultanlegg for belysning på loft mot yttertak er utført av andre, men tilkoblet av oss.</li> <li>· Alle kurser er montert som kombivern med 30 mA jordfeilbryter.</li> <li>· Oppvarming er eksisterende vannbåren varme.</li> <li>· Deler av belysningen er levert av andre, gjelder utenpåliggende spotter på loft. Taklys på alle sov og vegglys i trappegang.</li> <li>· Ingen uttak for elbil etter ønske fra kunde.</li> </ul>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved boligen elektriske anlegg. Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført i forbindelse med renovering i 2024.</p>	
<b>TG-1</b>	

## 6.20 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er opplyst å være etablert vannbåren varme i all gulv i 1.etg og på badetrom/vaskerom i 2.etg. I tillegg er det etablert i radiator på vegg i kjeller.	



Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av anlegget er nylig oppgradert/installert.	
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 sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er installert en luft-vann varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Pumpe er datostemplet 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Utover mekanisk avtrekk fra våtrom ventileres boligen med naturlig avtrekk via ventiler på vinduer og vegger.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av ventilering fra våtrom og avtrekk over stekesone på kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er nylig rehabilitert.	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-0</b>
Det ble ikke påvist negative avvik.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål, Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-0</b>
Det ble ikke påvist negative avvik. Det er fremlagt billedokumentasjon som viser utførelse.	

## Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>
Det ble ikke påvist negative avvik.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det ble vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking for fuktsøk da rommet nylig er rehabilitert og enda ikke vært tatt i bruk.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførelse.	

## 6.24 Våtrom: Baderom/vaskerom 2.etg

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er nylig rehabilitert.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-0</b>
Det ble ikke påvist negative avvik.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål, Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-0</b>
Det ble ikke påvist negative avvik. Det er fremlagt billedokumentasjon som viser utførelse.	

### 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?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>
Det ble ikke påvist negative avvik.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det ble vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking for fuktsøk da rommet nylig er rehabilitert og enda ikke vært tatt i bruk.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt bildedokumentasjon på utførelse.	

### 6.25 Kryp kjeller

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

### 6.26 Støttemur

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

### 6.27 Toalettrom

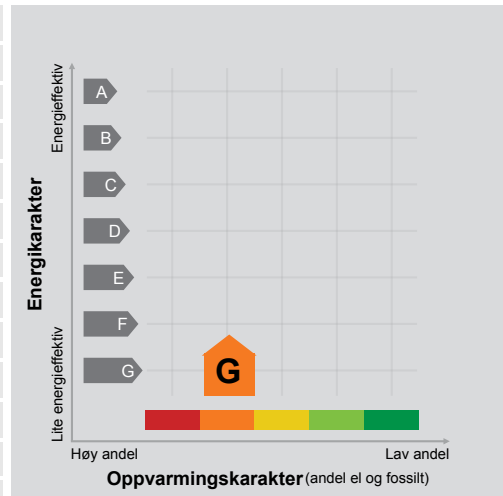
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.28 Varmtvannsbereder

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Eidsvolls gate 12
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	406
Bruksnummer	171
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182746878
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	68edf897-9388-4ca6-a8c9-64ac074db690
Dato	05.06.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

**- Luft kort og effektivt**

**- Spar strøm på kjøkkenet**

**- Vask med fulle maskiner**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	1920
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	249
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eidsvolls gate 12  
Postnummer: 7030  
Sted: TRONDHEIM  
Kommune: Trondheim  
Bolignummer: H0101  
Dato: 05.06.2024 11:47:55  
Energi merkenummer: 68edf897-9388-4ca6-a8c9-64ac074db690

Kommunennummer: 5001  
Gårdsnummer: 406  
Bruksnummer: 171  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 182746878

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 14: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på sanitæranlegg**

## Eidsvoll's gate 12

Nabolaget Singsaker - vurdert av 74 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Høgskoleringen Linje 3, 22, 25, 28, 63, 113	4 min	0.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	20 min	1.6 km
St. Olavs gate Linje 9	24 min	1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min	3.4 km
Trondheim Værnes	30 min	

### Skoler

Singsaker skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	6 min	0.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	10 min	0.8 km
Trondheim International School (1-10 ...18 min	1.3 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	16 min	1.2 km
Blussvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	19 min	1.4 km
Bybroen videregående skole 210 elever	17 min	1.3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	18 min	1.3 km



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



### Kvalitet på skolene

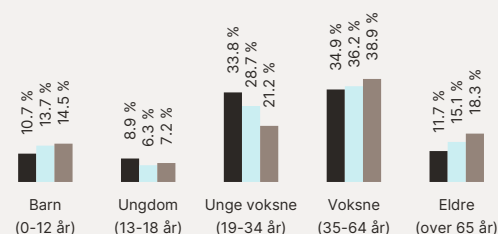
Veldig bra 85/100



### Naboskapet

Godt vennskap 66/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Singsaker	813	455
■ Trondheim	192 462	103 688
■ Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Singsaker barnehage (1-5 år) 27 barn	6 min	0.5 km
Domkirken barnehage (0-5 år) 29 barn	7 min	0.5 km
Kristiansten barnehage (1-5 år) 81 barn	11 min	0.8 km




### Dagligvare


Bunnpris Samfundet PostNord	7 min	0.6 km
Bunnpris Lerkendal PostNord	9 min	0.7 km





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

## Primære transportmidler









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

 Støynivået  
Lite støynivå 89/100

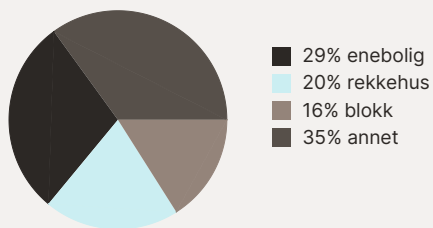
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

 Vedlikehold hager  
Godt velholdt 81/100

## Sport

 Gløshaugen idrettshall	3 min 
Aktivitetshall	0.2 km
 Høgskolebanen grusbane	5 min 
Fotball	0.4 km
 High Energy Trondheim	11 min 
 Treningsklubben Napha	19 min 

## Boligmasse







«Sjeldent å sitte å høre på fuglesang omtrent midt i byen. Veldig fornøyd med å ha gangavstand til alle byens severdigheter»

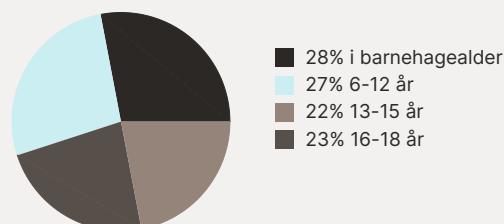
Sitat fra en lokalkjent



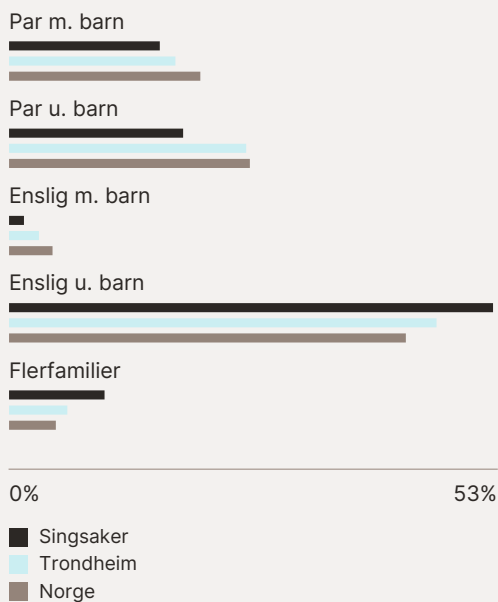
## Varer/Tjenester

 Mercursenteret	20 min 
 Sykehusapoteket i Trondheim	14 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

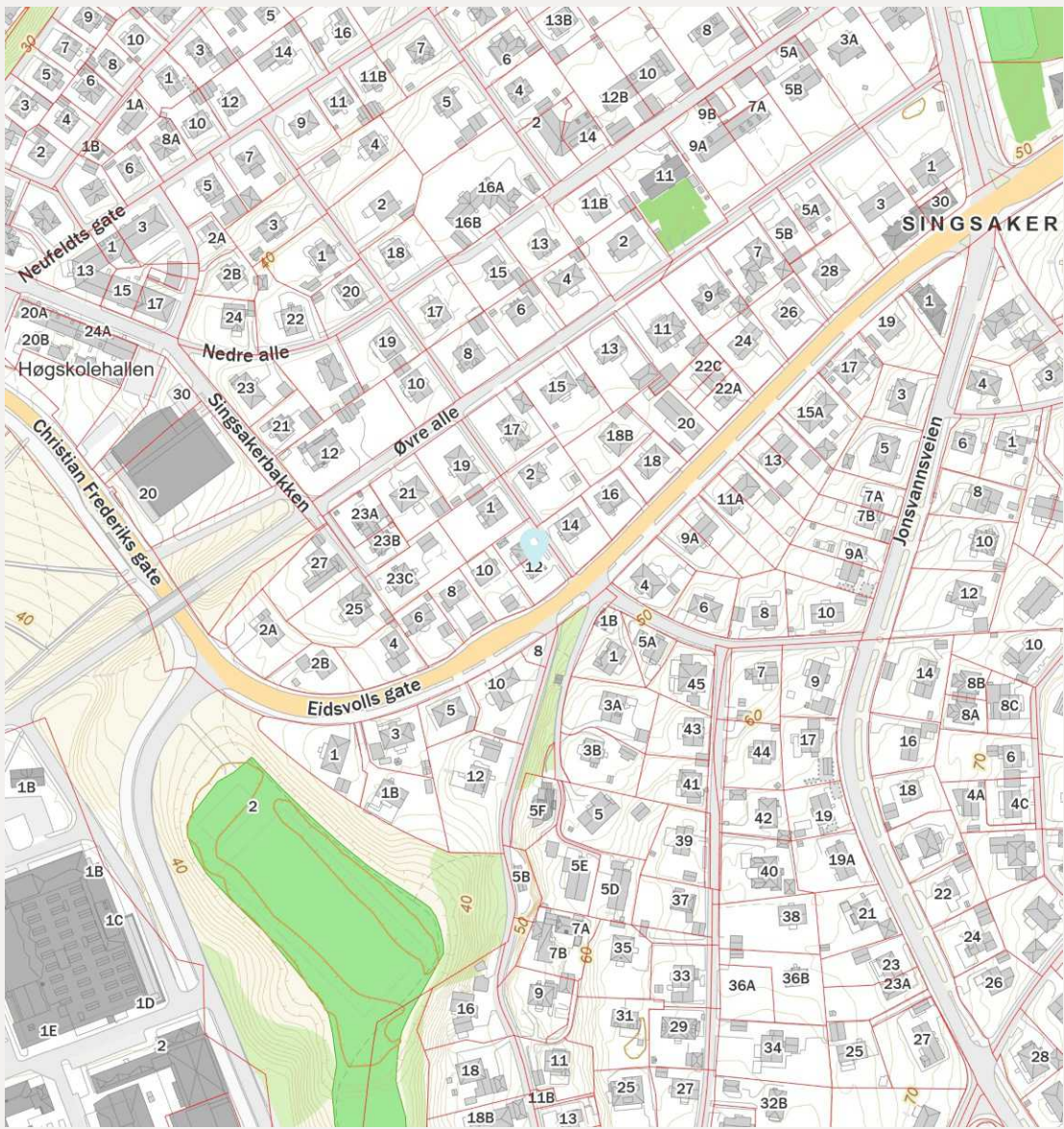
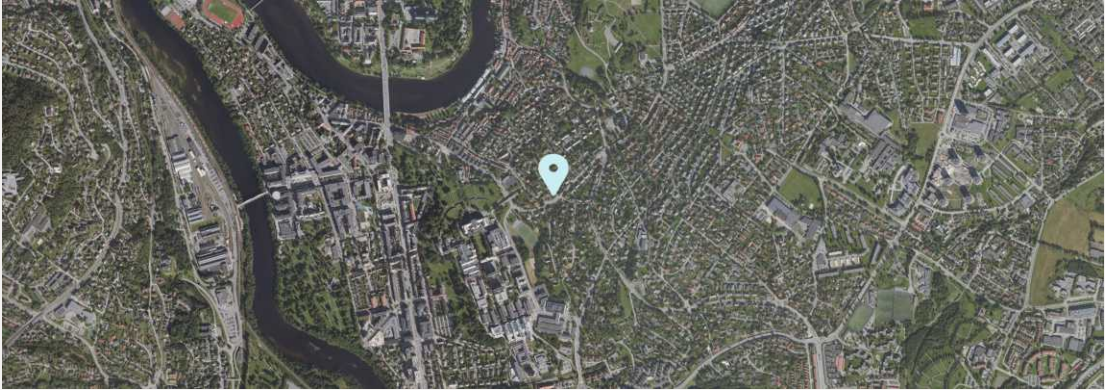



## Sivilstand



		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

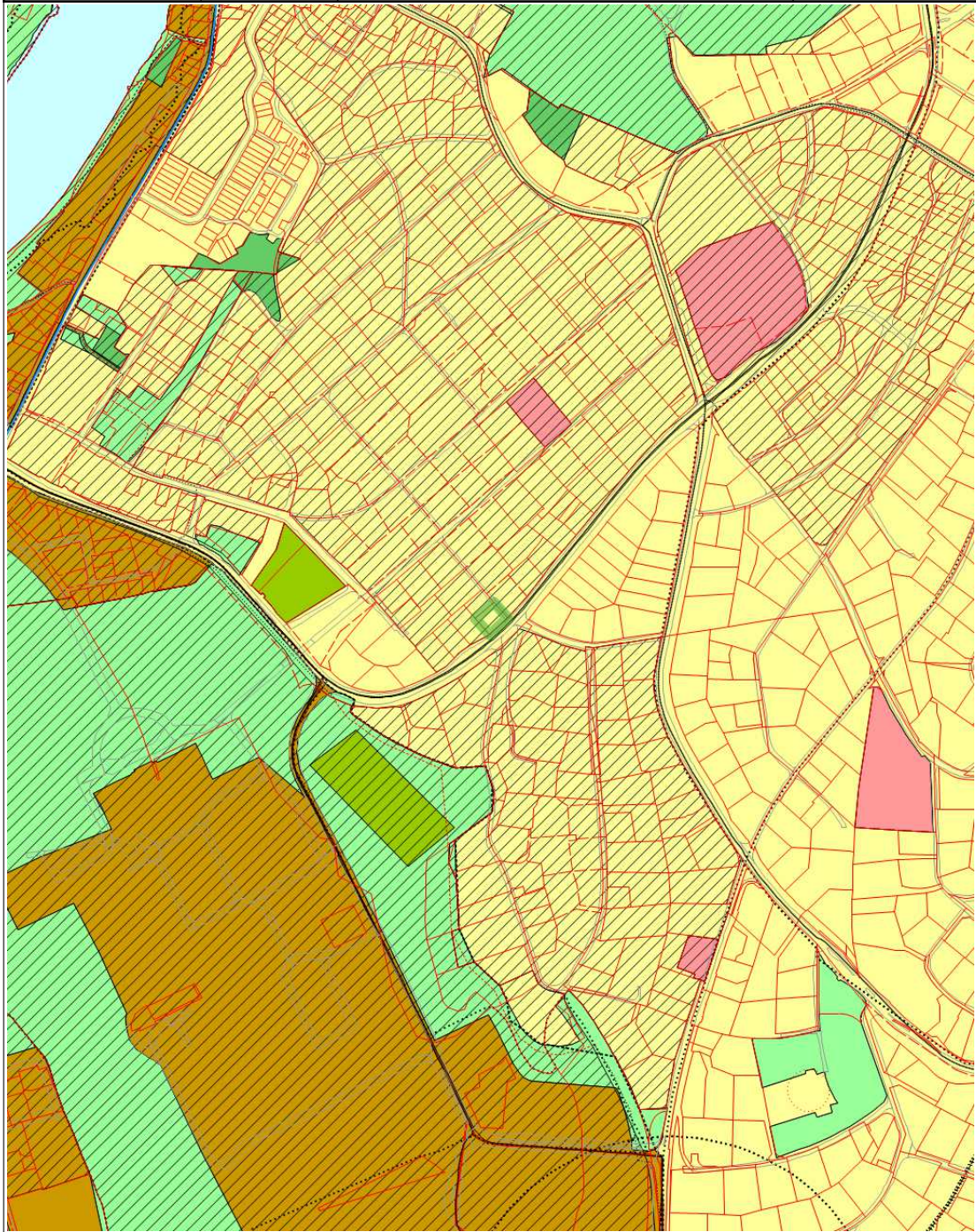


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 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



 Trondheim	<b>Kommuneplanens arealdel</b>				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 171	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Eidsvolls gate 12 7030 TRONDHEIM				
	Annen info:					



## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre		Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
	Bestemmelsesområde havstigning		Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig
	Jernbane - Tunnel - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
	Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Grav- og urnelund - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig
	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		



 Trondheim	<b>KARTUTSNITT</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 171	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Eidsvoll's gate 12 7030 TRONDHEIM				
Annen info:						





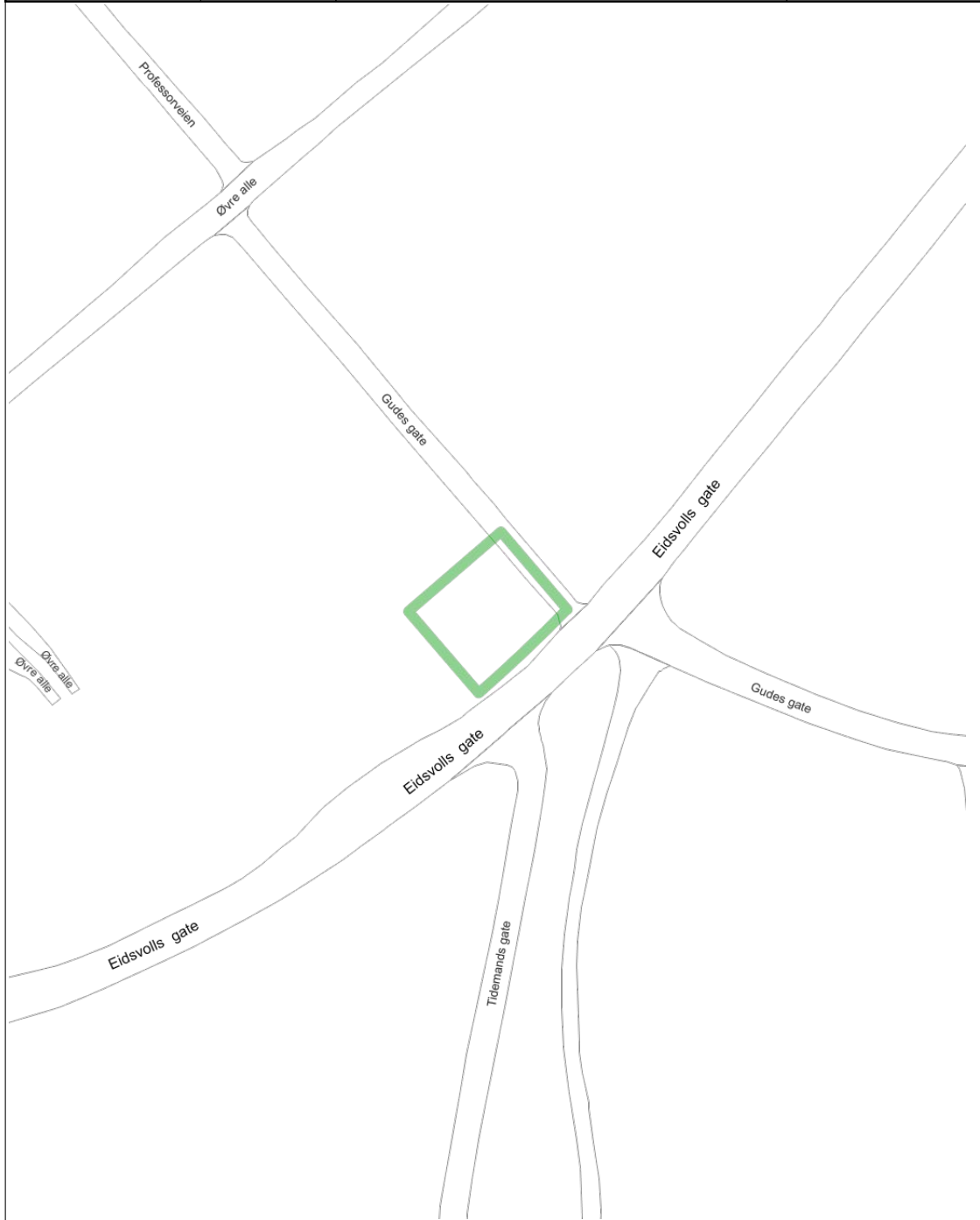
28.05.2024 12:55:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

## Tegnforklaring

 Innmålt tre	 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet
 Teiggrense dårlig 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
 Vegdekkekant	 Gangfelt	 Fortau
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikelnummer
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Gangfelt
 Fortau	 Sti	 Fylkesveg gatenavn .
 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .	 Høydekurve
 Høydekurve	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Seksjonert grunneiendom	 Eiendomsinfo

 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 171	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Eidsvoll's gate 12				7030 TRONDHEIM
	Annen info:					



## Tegnforklaring

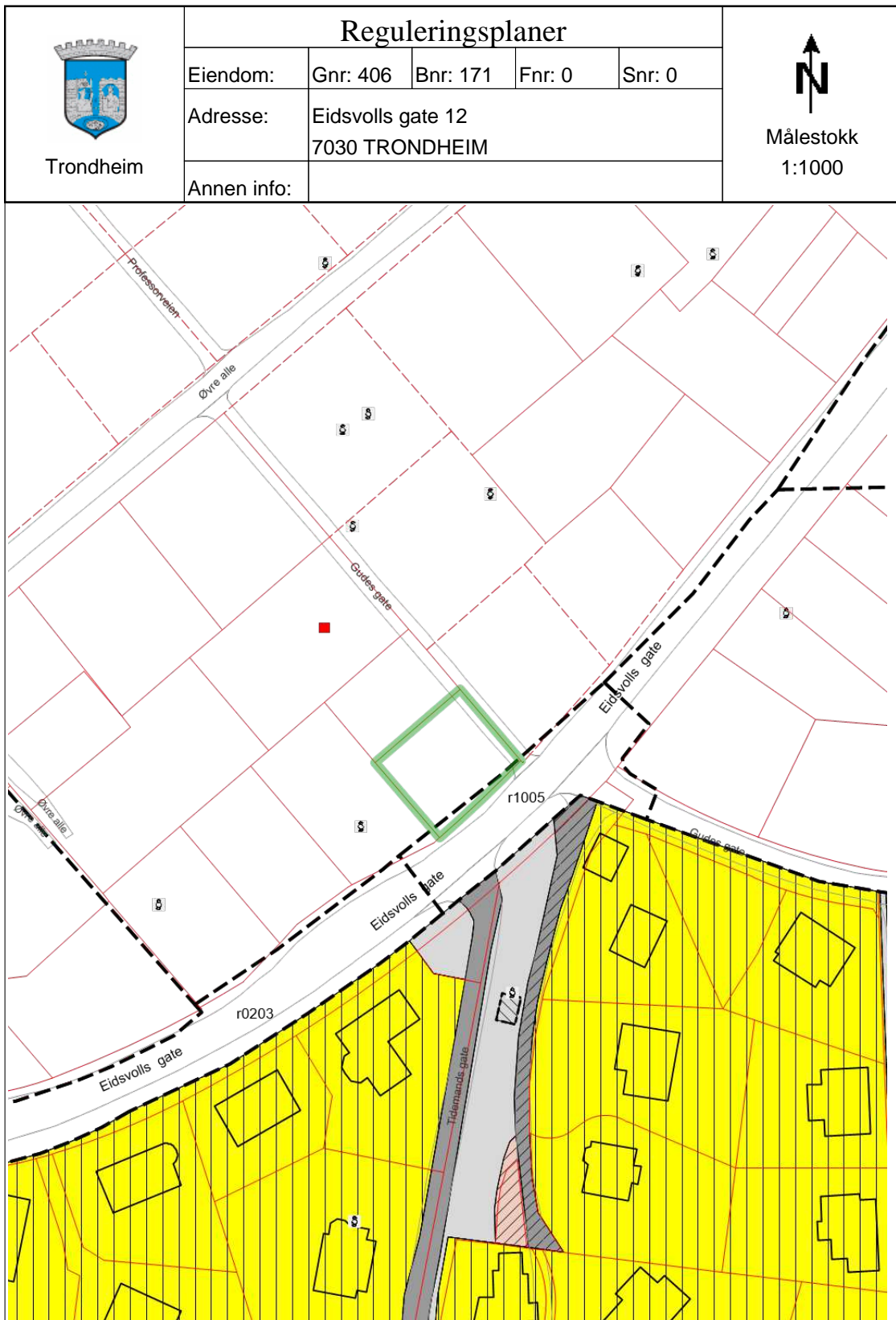


Veg


























Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bevaring av bygninger og anlegg		Høyspenningsanlegg		Bolig
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Felles avkjørsel
	Annet fellesareal		Bevaring naturmiljø		Idrettsanlegg
	Kjøreveg		Fortau		Sykelveg/-felt
	Park				





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident:  
Arkivsak:20/40799

## Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene, sluttbehandling Planbeskrivelse del 2, Plassering av byggverk

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 3.8.2021  
Dato for godkjenning av bystyret : 2.9.2021

### Innledning

Forslag til endringer av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) er utarbeidet av Trondheim kommune. Beskrivelse av forslagene er delt i tre planbeskrivelser. Dette er beskrivelse av punkt 2: Plassering av byggverk.

Hensikten med endringen er å ivareta de hensynene som til nå har vært ivaretatt med teknisk forskrift (TEK) § 8-10. Denne ble vedtatt opphevet fordi plassering også reguleres i pbl § 29-2. Dette ble bestemt da TEK17 ble vedtatt, og iverksettelsen ble utsatt til 1. juli 2021 for å gi kommunene tid til å ivareta hensynene i sine egne planverk ved rullering av kommuneplanene.

### Gjeldende status i plan og lovverk, og praksis/forvaltning

Forskrift vedtatt fjernet fra teknisk forskrift:

*TEK § 8-10. Plassering av byggverk*

*Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.*

*Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold."*

Forskriften har en omfattende veiledning som utdyper hvilke forhold som skal ivaretas ved plassering av tiltak, og sammenhengen med pbl §§ 29-1 og 29-2. Denne veiledningen vil også opphøre når § 8-10 oppheves.

### Praksis og utfordringer knyttet til gjeldende regelverk

*Reguleringsplaner:*

Det er stor variasjon i hvilken grad reguleringsplaner dokumenterer og setter krav til terrengtilpasning. Store planområder angir ofte grove volum i et eksisterende terreng, mens det i mindre boligplaner er bedre dokumentert hvordan bebyggelsen forholder seg til gjeldende og framtidig terreng. I reguleringsplaner fokuseres det på vegskråninger, kjøreadkomster og



inngangssoner. Reguleringsbestemmelser angir ofte maksimal takhøyde, men ikke høyde på gulvplan. Detaljering av terrengtilpasning forutsettes vanligvis gjort i byggesaken. Omfang av geotekniske tiltak er ofte ikke så detaljert at terrengendringer framgår.

Det er Trondheim kommune som planmyndighet som har ansvaret for at plan og bygningsloven er ivaretatt, og at planen er tilstrekkelig opplyst.

*Byggesøknader:*

I byggesaker mottar kommunen ofte mangelfull dokumentasjon på hvordan bygget eller tiltaket forholder seg til eksisterende terreng, og hvilke terrengendringer som skal gjøres. Ved bygging av nye bygg er det for utbygger ofte enklere, og billigere, å planere tomte, og bygge plate på mark der hvor tomte er egnet for en sokkelløsning. Dette resulterer noen ganger i dårlig terrengtilpasning, uheldige skrånninger, murer og sår i landskapet, som igjen kan gi boenheter med dårligere lys- og utsyn.

**Konsekvenser av at TEK17 §8-10 er opphørt:**

Hva gjelder fortsatt:

Generelle paragrafer i plan og bygningsloven PBL §§ 29-1 og 2 nedenfor gjelder fortsatt:

[§29-1. Utforming av tiltak](#)

*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.*

[§ 29-2. Visuelle kvaliteter](#)

*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*

Kravene i § 29-1 og § 29-2 skal oppfylles i hver enkelt byggesak. For reguleringsplaner vil kravene til utforming og tilpasning til terreng og omgivelser følge av [PBL § 3-1](#) gjennom å legge til rette for god forming av bygde omgivelser.

Etter Kommunedirektørens vurdering vil det være enklere å håndtere disse forholdene dersom det ligger mer konkrete føringer i kommuneplanens arealdel.

Hensyn som er ivaretatt i andre bestemmelser i KPA eller i Teknisk forskrift:

- Terrengmessig tilpasning:

Gjeldende KPA har bestemmelser for å ivareta større landskapstrekk, og krav til samordning ved utforming av terreng og overflater, men da relatert til overvannshåndtering.

- Sol- og lysforhold:

I gjeldende bestemmelser til KPA står det i:

- § 8.1 Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.
- § 30.1 Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

I teknisk forskrift er det i [§ 13-7](#) krav til *dagslys* i boenheter, men ikke til sol.

I teknisk forskrift er det i [§ 8-3 annet ledd](#) krav til god kvalitet på sol og lysforhold, støy og annen miljøbelastning på *uteoppholdsareal*.

- Lyd- og vibrasjonsforhold:

I tillegg til tidligere nevnte bestemmelser, har KPA i § 21.1 krav til støyforholdene innendørs og utendørs. I § 23.1 er det krav til støy og vibrasjoner i anleggsfasen, men ikke ved plassering av bygg. Hensyn til vibrasjoner i bygg er imidlertid ivaretatt gjennom [§ 29-5 Tekniske krav](#) og [§ 29-6. Tekniske installasjoner og anlegg](#) i plan- og bygningsloven. Hensyn til lyd og vibrasjoner vurderes som ivaretatt i annet lov- og planverk.

Hensyn som ikke er ivaretatt i andre bestemmelser i KPA eller i Teknisk forskrift:

- Terrengmessig tilpasning:

Gjeldende KPA mangler føringer for terrengbehandling på tomta.

- Solforhold på bebyggelse:

I veiledningen til TEK §8-10 som er opphørt står det at det bør være sol på uteareal *og boenhet* i fem timer ved høstjevndøgn. I KPA med uteromsveileder og illustrasjonsveileder er det bare knyttet krav og dokumentasjon til solforhold på utearealer, og ikke på selve bebyggelsen. I flere plansaker bes det likevel om dokumentasjon på hvor langt opp på fasaden skyggene vil komme, av hensyn til bokvalitet og folkehelse.

### Innspill fra høring og offentlig ettersyn av planforslag

Det kom tre innspill til dette høringsforslaget. Innspillene vises nedenfor, med kommunedirektørens kommentar. Innspillene har ikke gitt endring i kommunaldirektørens forslag.

Merknadsstiller	Merknad oppsummert	Kommunedirektørens kommentar
<b>Trøndelag fylkeskommune</b> datert 20.7.2021	Fylkeskommunen støtter forslaget.	Ingen kommentar.
<b>Statsforvalteren i Trøndelag</b> datert 28.6.2021	At byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, kan gi et tydeligere mandat for en tydelig dialog og gi mulighet for å stille tydeligere krav fra kommunens side i den enkelte plan.  Samtidig er det ikke utdypet, heller ikke i forslaget til ny retningslinje, hvor mye lys/sol det er krav/anbefaling om. At tomter og bebyggelse i praksis ikke alltid vil ha mulighet for god soltilgang, kan gjøre det krevende å ta inn konkrete krav i kpa til f.eks. andel solbelyst uteoppholdsareal ved definerte nøkkeltidspunkter. Det kunne likevel gjennom retningslinjen vært lagt en tydelig føring for hva som anbefales.	Trondheim har krav til solbelyst <i>uteoppholdsareal</i> i KPA §30.1 med uteromsveileder og illustrasjonsveileder, og gjennom TEK <a href="#">§ 8-3 annet ledd</a> .  Mulighetene for solforhold på <i>boenheter</i> i Trondheim vil variere etter orientering, terreng, vegetasjon, nabobygg og utforming av bebyggelse. Kommunaldirektøren mener potensiale for sol på boenheter og annen bebyggelse bør vurderes i hver reguleringsplan, sett opp mot andre forhold og hensyn i planforslaget, deriblant bokvalitet, folkehelse og barn og unges interesser. Gjennom foreslått bestemmelse har kommunen tydelig hjemmel til å kreve dokumentasjon av solforhold på bebyggelse, og slik et grunnlag for å gjøre en vurdering.

	Det ville gitt kommunen et sterkere mandat for å stille krav til tiltakshaver. Samtidig ville det vært i tråd med arbeidet for god bokvalitet, folkehelse og barn og unges interesser.	
<b>Frost eiendom AS</b> datert 5.7.2021	Vi stiller oss positive til at plassering av byggverk sikres gjennom en ny bestemmelse til KPA, når TEK § 8-10 oppheves.	Ingen kommentar.

**Kommunedirektørens anbefaling:**

Beskrivelse og begrunnelse for forslag til bestemmelse:

Utgangspunkt:

*TEK § 8-10. Plassering av byggverk*

*Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.*

*Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.”*

Hva som inkluderes i begrepet “byggverk” oppleves som uklart og kan medføre ulik tolkning av hjemmel. I veiledningen er det henvist til “Ethvert tiltak etter kapittel 20”, en forklaring som er noe teknisk. Byggverk foreslås derfor erstattet med “Bygg, anlegg og konstruksjoner”. Dette inkluderer både bygninger, veganlegg og konstruksjoner som forstøtningsmurer.

For øvrig foreslås første ledd av §8-10 videreført som bestemmelse i KPA i sin helhet.

Hensynene omtalt i annet ledd er ivaretatt annet regelverk, bortsett fra plassering av bygg av hensyn til sol på bygg. Dette foreslås derfor tatt inn i bestemmelsen, for å kunne kreve dokumentasjon på solforhold på boliger, publikumsarealer, og også kunne vurdere muligheter for solenergi på fasader og tak av bygninger.

**Ny bestemmelse som tas inn i kommuneplanens arealdel 2012-2024:**

“Bygg, anlegg og konstruksjoner skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensynet til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Bygg skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold.”

Beskrivelse og begrunnelse for forslag til retningslinje:

Tidligere [veiledning til §8-10 i TEK](#) beskrev hva som ligger i alle hensynene nevnt i forskriftsteksten,

og er mer omfattende enn hva som er formålstjenlig å ha med som retningslinje eller i et saksfremlegg knyttet til vedtak av bestemmelse.

I saksbehandling av planer og byggesaker framover, vil det være mest sentralt å ivareta "hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger". Det foreslås en retningslinje som utdyper dette. Det er tatt utgangspunkt i veiledningen i TEK til dette temaet:

*For å oppnå god tilpasning til terrenget bør tiltaket tilpasses de viktige naturelementene som er på stedet. Dette kan være koller, vegetasjon, utvalgte naturtyper, bekker, bygde omgivelser og lignende.*

*Karakteristisk og viktig vegetasjon bør bevares. Plantebelter kan brukes til skjerming mot kalde vinder og som beskyttelse mot støy og avskjerming mot nabolag. God terrengmessig tilpasning forutsetter at byggverket utformes og tilpasses etter mindre variasjoner i terrenget i både horisontal- og vertikalplanet. Dette reduserer behovet for oppfylling, utgraving og oppbygging av forstøtningsmurer.*

Veiledningens andre ledd og vegetasjon er til dels ivaretatt i KPA med §§ 11.1, 11.3, 11.4 og retningslinjer for hensynssone viltkorridor, men disse er ikke knyttet til plassering av bebyggelse. Vegetasjon har lite effekt for skjerming av støy, men naturelementer som koller vil ha en funksjon. For å ivareta terrengbehandling som tiltak for å møte økt vind og nedbør i framtiden, innføres begrepet lokalklima og vannveier. Intensjonen med å motvirke uheldige murer og sår i terrenget bør videreføres.

**Ny retningslinje tilknyttet ny bestemmelse:**

*For å oppnå god tilpasning til terrenget bør tiltaket tilpasses de viktige naturelementene og bygde omgivelser som er på stedet. Dette gjelder blant annet eksisterende terreng, vegetasjon, verdifulle naturtyper, lokalklima, vannveier, bebyggelse, gater og byrom. God terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer.*

**Virkninger av planforslaget**

Konsekvenser av at bestemmelsen flyttes fra TEK til KPA:

Litt forenklet kan man si at når bestemmelsen er i byggt teknisk forskrift (TEK17) er det et ansvarlig foretak, utbygger, som har ansvaret for å ivareta dette kravet. Når bestemmelsen flyttes til kommuneplanen og reguleringsplaner vil kommunen overta ansvaret for å vurdere om kravet er ivaretatt.

For at kommunen skal ha et godt nok grunnlag til å vurdere om kravet er ivaretatt, vil det bli enda viktigere at visuelle kvaliteter og terrengtilpasning er godt dokumentert i mottatt materiale, og at det settes konkrete bestemmelser i reguleringsplaner. Bedre dokumentasjon gjør det enklere for naboer og berørte å komme med gode innspill.

Det at ansvaret for å vurdere er flyttet til kommunen i byggesaker, gir kommunen tydeligere hjemmel til å vurdere hvorvidt løsningene er gode nok, og kreve endringer eller avslå søknader.

En konsekvens av å ivareta terrengbehandlingen bedre enn i dag kan bli at det bygges færre murer og terrengbarrierer, færre sokkeletasjer, færre rom for varig opphold i sokkeletasjer, og færre

boliger med lav bokvalitet. Krav til mer dokumentasjon på hvordan bygg møter terreng og vurdering i saksbehandling kan medføre at ny bebyggelse vil være bedre rustet mot økte mengder nedbør og overvann.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Innføring av bestemmelsen vil kreve noe mer oppfølging i behandling av byggesaker og reguleringsplaner. Ellers ingen økonomiske konsekvenser.

For kommunen som utbygger eller tiltakshaver gir bestemmelsen ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Vurdering av konsekvenser for klima og miljø, og forhold til byveksttalen

Bestemmelsen gjør det enklere å ta vare på naturverdier i grønnstruktur og vegetasjon, og bedre dokumentasjon for å ivareta håndtering av overvann ved bebyggelse.

Bestemmelsen har ingen betydning for byveksttalen.

**Planlagt gjennomføring**

Bestemmelsen blir gjeldende fra tidspunktet for vedtak i bystyret.

**Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av bestemmelsen.



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident:  
Arkivsak:20/40799

## Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene, sluttbehandling

### Planbeskrivelse del 1: Beregning av krav til uterom

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 3.8.2021  
Dato for godkjenning av bystyret : 2.9.2021

#### Innledning

Forslag til endringer av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) er utarbeidet av Trondheim kommune. Beskrivelse av forslagene er delt i tre planbeskrivelser. Dette er beskrivelse av punkt 1: Beregning av krav til uterom.

Hensikt med endringen:

I § 30.3 til kommuneplanens arealdel 2012-2024 angis at krav til uterom til boliger kan beregnes på grunnlag av per 100 m<sup>2</sup> bruksareal til boligformål. Bruksareal til boliger kan inkludere både areal til boenheter, overbygd areal utendørs og areal til parkering. En endring av bestemmelsen har til hensikt å presisere hvilke typer bruksareal som skal inkluderes når krav til uterom beregnes.

Arbeidet har ikke til hensikt å endre hva som kan medregnes som uterom, hvilke kvaliteter uterom skal ha eller størrelsen på uteromskravet til boliger. Arbeidet tar ikke stilling til om det skal settes krav til uterom til andre byggeformål enn bolig.

#### Gjeldende status i plan og lovverk

Kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA):

Bestemmelsen § 30.2 i kommuneplanens arealdel angir at uterom skal beregnes på grunnlag av antall boenheter eller per 100m<sup>2</sup> bruksareal boligformål. Bruksareal er definert i Norsk Standard og i byggeteknisk forskrift (TEK) med veileder.

I retningslinjen, som ikke er juridisk bindende, til § 30.3 i kommuneplanens arealdel står det at uterom bør utformes i samsvar med Krav til uterom - veileder, som er et vedlegg til KPA.

I uteromsveilederen står det at beregningsgrunnlaget er tillatt bruksareal for boliger fratrukket areal til parkeringsplasser. *Dette er i strid med TEK*, hvor det står at parkeringsarealet skal inngå.

Uteromsveilederen angir også at areal som brukes til uterom, som eksempelvis balkonger, skal trekkes i fra beregningsgrunnlaget. *Dette er også i strid med TEK*.

Uteromsveilederen angir også at følgende arealer ikke kan regnes som uterom:  
*Innglassede balkonger og terrasser og balkonger grunnere enn 1,3 meter.*

Denne setningen kan oppleves uklart når det gjelder innglassede balkonger, men skal leses som at innglassede balkonger ikke regnes som uterom, uansett dybde. Terrasser og balkonger regnes som uterom når de er dypere enn 1,3 meter.

Det står også i uteromsveilederen at annet bruksareal under terreng enn parkering bør regnes inn. I TEK anbefales det at reguleringsplanene angir hvorvidt bruksareal under terreng skal medregnes. Dersom det ikke er angitt i reguleringsplanen, skal alt bruksarealet under terreng regnes med.

Avslutningsvis står det i uteromsveilederen at bruksareal *skal beregnes etter reglene i TEK*.

#### Praksis og utfordringer knyttet til gjeldende regelverk

Som det framgår av gjennomgangen av reglene og retningslinjene kommunen har til reguleringsplaner og byggetiltak, blir det uklart hvorvidt bruksareal skal beregnes i tråd med TEK uten unntak, eller om bruksareal til balkonger og parkering skal trekkes i fra. Dette kan føre til at det blir ulik praksis i reguleringsplaner, og også ulik praksis i reguleringsplanen og byggesaken for samme prosjekt.

Kommunen kan vedta at bruksareal skal beregnes med unntak fra beregningsmetoden i byggteknisk forskrift, men da må dette stå i bestemmelsen til arealdelen, og ikke i en retningslinje eller en veileder som ikke er et juridisk bindende dokument.

I praksis har ofte størrelsen av uteromskravet blitt beregnet etter maks tillatt utnyttelse på tomte over bakken. Det at kjellerareal ikke er blitt inkludert i beregningsgrunnlaget for uterom i plansaker, uten at det er presisert i reguleringsbestemmelsene til planen, kan gi utfordringer i byggesakene.

#### **Innspill til planarbeidet**

Trøndelag fylkeskommune og Næringsforeningen i Trøndelag kom med innspill til forslaget ved oppstart av planarbeidet.

Det kom tre innspill til høringsforslaget. Disse innspillene er oppsummert og kommentert etter beskrivelsen av høringsforslaget lenger ned i planbeskrivelsen.

#### **Bakgrunn**

##### Beregne per boenhet eller bruksareal:

Det er valgfritt for søkere om de vil beregne uteromskravet per boenhet eller fra bruksareal. Det må velges en metode, det går ikke an å kombinere. Valg av metode gir ulikt resultat. I reguleringsplaner er ofte antall boenheter uavklart eller kan endres underveis fram til realisering. Da er det praktisk å beregne kravet fra bruksareal. Det betyr også at store boenheter senere kan deles opp, uten at det er nødvendig å etablere mer uteareal. Det er fleksibelt og langsiktig. Oppdeling av flere boenheter vil imidlertid også gi flere folk, som i praksis trenger mer uteareal.

##### Hva sier teknisk forskrift om uteoppholdsareal?

##### § 5-6. Minste uteoppholdsareal (MUA)

###### *Kapittel 5 Grad av utnyttning*

###### *§ 5-6. Minste uteoppholdsareal (MUA)*

*For boliger, skoler, barnehager og andre bygninger der det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette et minste uteoppholdsareal, bør det i planbestemmelsene angis minste uteoppholdsareal inklusiv lekeareal. MUA angis i m<sup>2</sup> hele tall per enhet, bolig, skoleelev eller barnehagebarn mv. og skrives m<sup>2</sup> MUA. (...)*

Forskriften sier at MUA (uteoppholdsareal) angis per enhet, for eksempel boligenhet. Oslo kommune bruker begrepet MUA, men de beregner fra mengde bruksareal. Trondheim kommune har ikke brukt betegnelsen MUA i krav til uteoppholdsareal til boliger.

#### Beregning av utnyttelse

Beregning av utnyttelsen på tomta er ikke det samme som beregning av krav til uterom.

Utnyttelse angis enten som maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). Bebygd areal (BYA) angir fotavtrykket på tomta til bebyggelse og bakkeparkering.

Når utnyttelsen er angitt med maksimalt tillatt bruksareal (BRA), er alle etasjearealene inkludert, og bebyggelsens maksimale volum på tomta er angitt. Ved beregning av bruksareal skal også bakkeparkering inkluderes, og det er presise regler for hvordan balkonger og takutstikk beregnes. Dersom annet ikke er angitt i reguleringsplanen, skal bebyggelse under bakken regnes med i utnyttelsen. Bare bruksareal er derfor heller ikke en fullgod angivelse av romligheten på tomta, og er ikke nok for å sikre at det er tilstrekkelig areal igjen på tomta til gode uterom.

#### Beregningsmetode som verktøy

Dess mer bruksareal som skal inkluderes i beregningsgrunnlaget, jo større blir uteromskravet. Beregningsmetoden kan brukes som belønning, - ved å unnta en type bebyggelse fra beregningsgrunnlaget blir denne mer lønnsom å opparbeide. Dersom kjellerbebyggelse ikke gir uteromskrav, blir det mer lønnsomt å legge bebyggelse som ikke trenger dagslys under bakken, i tillegg til at kjellere ofte heller ikke påvirker makskravet til utnyttelse. Dette gir mindre massiv bebyggelse over bakken -til fordel for naboer, beboere og omgivelser.

#### **Beskrivelse av høringsforslaget og innkomne merknader:**

I planbeskrivelsen til [høringsforslaget](#) var fire ulike prinsipper for beregning vurdert, og eksempler fra andre kommuner ble gjennomgått.

Høringsforslaget for bestemmelsen var:

*“Ved beregning av krav til uterom skal alt bruksareal til boligformål medregnes, unntatt bruksareal til parkering i kjeller og bruksareal som er uterom.”*

Dette betydde å flytte retningslinjene i uteromsveilederen til bestemmelsene til arealdelen.

Begrunnelsen for høringsforslaget var blant annet at dette beregningsgrunnlaget ofte ligger til grunn i gjeldende reguleringsplaner, og slik ville gi mest likebehandling for framtidige planer sammenlignet med tidligere planer, og mest lik behandling mellom reguleringsplaner og byggesaker. Med *parkering* mentes at arealer til bil- og sykkelparkering med manøvreringsareal i kjeller skulle unntas fra beregningsgrunnlaget. Slike arealer i sokkel skulle ikke unntas. Alternativet innebar at bodarealer, verksteder, tekniske rom og lignende i kjeller skulle regnes med i beregningsgrunnlaget for uterom. Innglassede balkonger som ikke imøtekommer krav til støy og luftkvalitet når glassfelt åpnes regnes ikke som uterom, og bruksarealet skulle derfor med i beregningsgrunnlaget.



## Merknader til høringsforslaget

Merknadsstiller	Merknad oppsummert	Kommunedirektørens kommentar
<b>Trøndelag fylkeskommune</b>  datert 20.7.2021	Fylkeskommunen støtter forslaget.	Ingen kommentar.
<b>Statsforvalteren i Trøndelag</b>  datert 28.6.2021	<p>Statsforvalteren mener det er et godt grep å tydeliggjøre grunnlaget for beregning, samt harmonisere med TEK.</p> <p>Statsforvalteren presiserer at TEK definerer begrepene uteoppholdsareal og uteareal. Reelt sett handler «uteromskrav» om krav til minimum størrelse på uteoppholdsareal. Formuleringen av ny bestemmelse kan bli mer presis ved at begrepet uteoppholdsareal tas inn på en egnet måte. Statsforvalteren påpeker at uteromsveilederen samtidig må revideres.</p> <p>Statsforvalteren mener det er en fornuftig presisering at innglassede balkonger som ikke oppfyller kvalitetskrav for luftkvalitet og støy, skal inngå i beregningsgrunnlaget. Det vil gi høyere krav til areal for uteoppholdsareal for støy- og støvutsatt bebyggelse.</p> <p>Statsforvalteren mener at endringen knyttet til parkering i kjeller er fornuftig. At BRA til parkering under bakken skal trekkes fra vil gi et lavere krav til uteoppholdsareal, men samtidig heve den opplevde kvaliteten av nærmiljøet og bedre trafiksikkerheten.</p>	<p>Hensikten med endret bestemmelse er å være i samsvar med med TEK. Bestemmelsen foreslås derfor endret til å omtale uteoppholdsareal i stedet for uterom, i samsvar med statsforvalterens innspill. Slik unngår vi også forvirring mellom begrepene uterom, uteareal (TEK §8-1) og uteoppholdsareal (TEK §8-3).</p> <p>Uteromsveilederen revideres ikke som del av dette arbeidet, men vil revideres som del av ny KPA.</p>
<b>Frost eiendom AS</b>  datert 5.7.2021	<p>Frost eiendom mener at det har vært normal praksis å beregne uterom ut i fra BRA til boligformål over bakken i reguleringsaker. I enkelte planer har dette blitt fulgt opp med egne bestemmelser som stadfester dette.</p> <p>Frost eiendom mener at Trondheim kommune har nokså strenge uteromskrav når det gjelder areal, og at med forslaget til beregning blir arealkravet ofte svært utfordrende. Summen av uteromskrav og andre sektorkrav gir ofte ikke den beste</p>	<p>Det stemmer at dette har blitt lagt til grunn i noen reguleringsplaner, i strid med uteromsveilederen og KPA, noe som har gitt utfordringer i byggesak når dette ikke var hjemlet i reguleringsbestemmelsene. Hensikten med arbeidet er å sikre at uterom beregnes likt mellom planer og likt i plan- og byggesak.</p> <p>Kvalitetskravene til uterom er omtalt i TEK, KPA og i uteromsveilederen til KPA. Dette forslaget handler bare om</p>

	<p>bebyggelsesstrukturen eller bokvaliteten. Frost eiendom mener at en heller bør vektlegge kvalitetskravene til utearealene, enn selve arealkravet.</p> <p>Frost eiendom mener at også boder etablert under bakken bør trekkes fra beregningsgrunnlaget for uterom. De peker på at når bodareal inkluderes i beregningsgrunnlaget, kan bodene bli komprimert til et minimum.</p> <p>Frost etterspør en vurdering av øvrig areal til boligformål i kjellere. Tekniske rom og areal til varmesentraler er store. Det kan bli mer lønnsomt å legge disse på tak enn i kjeller, dersom de uansett inngår i beregningsgrunnlaget for uterom.</p> <p>Fellesarealer som er ment å heve kvaliteten for beboere som felles vaskeri, sykkelvaskerom, verksted etc., kan bli utelatt fra prosjekter dersom det utløser ekstra krav om uterom. Ved regulering har man ikke alltid god nok oversikt over BRA til kjeller. Derfor er det mer forutsigbart slik bransjen jobber i dag, å kun bruke boligareal over bakken. Andre bestemmelser er mer egnet til å gi incentiv om å legge bil- og sykkelparkering under bakken, enn beregningsgrunnlaget for uterom. Bergen kommune har f.eks. bestemmelser knyttet til bolig og boligkvalitet, og arkitektur og byform. De har også et mye mer nyansert system med 5 ulike soner med tilhørende arealkrav.</p> <p>Frost skriver at en ny bestemmelse ikke må ha tilbakevirkende kraft.</p>	<p>beregningsgrunnlag, og ikke om arealkrav eller kvalitetskrav.</p> <p>Å trekke boder etablert i kjeller ut fra beregningsgrunnlaget er vurdert, og planbeskrivelsen viser til flere fordeler ved dette alternativet.</p> <p>Boder er en lovpålagt del av boligen, og Kommunaldirektøren vurderer at dette bodarealet bør regnes med i bruksarealet for boligbebyggelsen som gir uteromskrav, slik som trapperom og lignende også inngår. For å ivareta brukbarheten av boligen bør det ikke belønnes å flytte boder langt unna boligen i en kjeller.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at tekniske rom er nødvendige arealer hvor omfanget ofte er uklart i planfasen, og ser fordelen med at disse arealene i størst mulig grad etableres i kjeller og ikke på tak eller over bakken. Dette bidrar til å begrense høyder og ivareta estetikk og antikvariske hensyn.</p> <p>Kommunedirektøren ønsker å oppfordre til etablering av fellesarealer. Fellesarealer i kjellere kan dekke behov og heve brukbarheten i mindre boliger. Fellesarealer på bakkeplan vil imidlertid bidra bedre til gode nabolags- og bokvaliteter.</p> <p>Trondheim kommune har også ulike arealkrav i ulike soner og bygningstyper. Gjennom arbeidet har vi ikke sett noen grunn til at beregningsmetoden skal være ulik i forskjellige deler av kommunen.</p> <p>En ny bestemmelse til KPA vil etter vedtak i Bystyret gjelde for alle saker.</p>
--	---	--

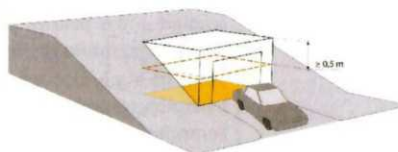
#### Kommunedirektørens anbefaling:

I høringsperioden har kommunedirektøren vurdert innspill og praksis. Forslaget til bestemmelser er endret på bakgrunn av noen av innspillene.

Begrepet *uterom* er erstattet med begrepet *uteoppholdsareal*, siden dette begrepet er definert i TEK, § 8-3. Uteoppholdsareal. Hensikten med arbeidet har vært å gjøre KPA i samsvar med TEK. Med endringen unngås også uklarhet mellom begrepene uterom, uteareal (TEK §8-1) og uteoppholdsareal (TEK §8-3).

Omfang av kjellerareal som kan trekkes fra beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal er endret. Forslaget er nå å unnta alt bruksareal i kjeller, bortsett fra bruksareal tilhørende boenheten. Det innebærer at bil- og sykkelparkering, manøvreringsarealer, tekniske rom, verksteder, fellesarealer i kjeller kan trekkes fra beregningsgrunnlaget.

Det presiseres at arealer i sokkel ikke kan trekkes fra. Å få mest mulig av parkering helt under bakken gir triveligere fasader og gangarealer, og bedre tilgjengelighet til uteoppholdsarealer fra bakkeplan. Sokkel defineres slik som ved bebygd areal (BYA).



Figur 2-9c fra [Grad av utnyttning](#)

Lovpålagt bodareal til boligene (§ 12-10. Bod og oppbevaringsplass) kan ikke trekkes fra beregningsgrunnlaget uansett om det er plassert i kjeller, heller ikke kjellere i småhus. Dette er areal som inngår i boenheten.

Innglassede balkonger som ikke imøtekommer krav til støy og luftkvalitet når glassfelt åpnes, regnes ikke som uterom, og bruksarealet skal derfor inkluderes i beregningsgrunnlaget.

**Ny bestemmelse som tas inn i kommuneplanens arealdel 2012-2024:**

“Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes.”

## Virkninger av planforslaget

### Konsekvenser av planforslaget

Klargjøring av beregningsmetode forenkler planlegging og prosjektering av boliger, og gir mer forutsigbarhet for alle involverte, også beboere.

### Vurdering av endring fra høringsforslaget

Nytt forslag er en endring sammenlignet med hva uteromsveilederen anbefaler, og kan føre til reduserte krav til uteoppholdsareal for noen boliganlegg.

Å unnta mer kjellerareal fra beregningsgrunnlaget kan føre til større kjellere, som gir større byggegrop, masseuttak og terrengendringer. Mer betong gir mer klimagassutslipp. Mer bebyggelse under bakken bidrar samtidig til å begrense høyder og å ivareta estetikk og antikvariske hensyn.

Større kjellere på tomta kan medføre at mer uteoppholdsareal etableres over kjellertaket, noe som gir dårlige forhold for trær og fordrøying av overvann. Gjennom arbeidet med ny KPA skal kommunen vurdere å stille krav til blågrønn-faktor, som kan motvirke dette. Det er et krav i [TEK17 § 15-8](#) at overvann i størst mulig grad skal infiltreres eller håndteres lokalt.

Å unnta bruksareal i kjellere fra beregningsgrunnlaget gjør arealkravet for uteoppholdsareal mer forutsigbart, og samsvarer bedre med den detaljeringsgraden byggeprosjektene har når reguleringsplaner utarbeides.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Innføring av bestemmelsen gir noe enklere saksbehandling av byggesaker og reguleringsplaner. Ellers ingen økonomiske konsekvenser.

Vurdering av konsekvenser for klima og miljø, og forhold til byvekstavtalen

Bestemmelsen er et ekstra incitament for å etablere parkeringsarealene i kjeller og å begrense parkering på bakkeplan, både innendørs og utendørs. Dette gir effektiv arealutnyttelse. Bestemmelsen kan medføre større betongkjellere med klimagassutslipp. Beregningsmetoden gjør det noe mer lønnsomt å etablere private utearealer med gode støyforhold og luftkvalitet. Bestemmelsen har ingen betydning for byvekstavtalen.

**Planlagt gjennomføring**

Bestemmelsen blir gjeldende ved vedtak i bystyret.

**Avsluttende kommentar**

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av bestemmelsen. Endringen av bestemmelsen etter høringsforslaget går ikke på tvers av merknaden fra Statsforvalteren, og er etter kommunedirektørens vurdering ikke av en slik karakter at den krever ny høring.

Pita Ottervik 



## PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

### Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

### Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.



Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen": Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

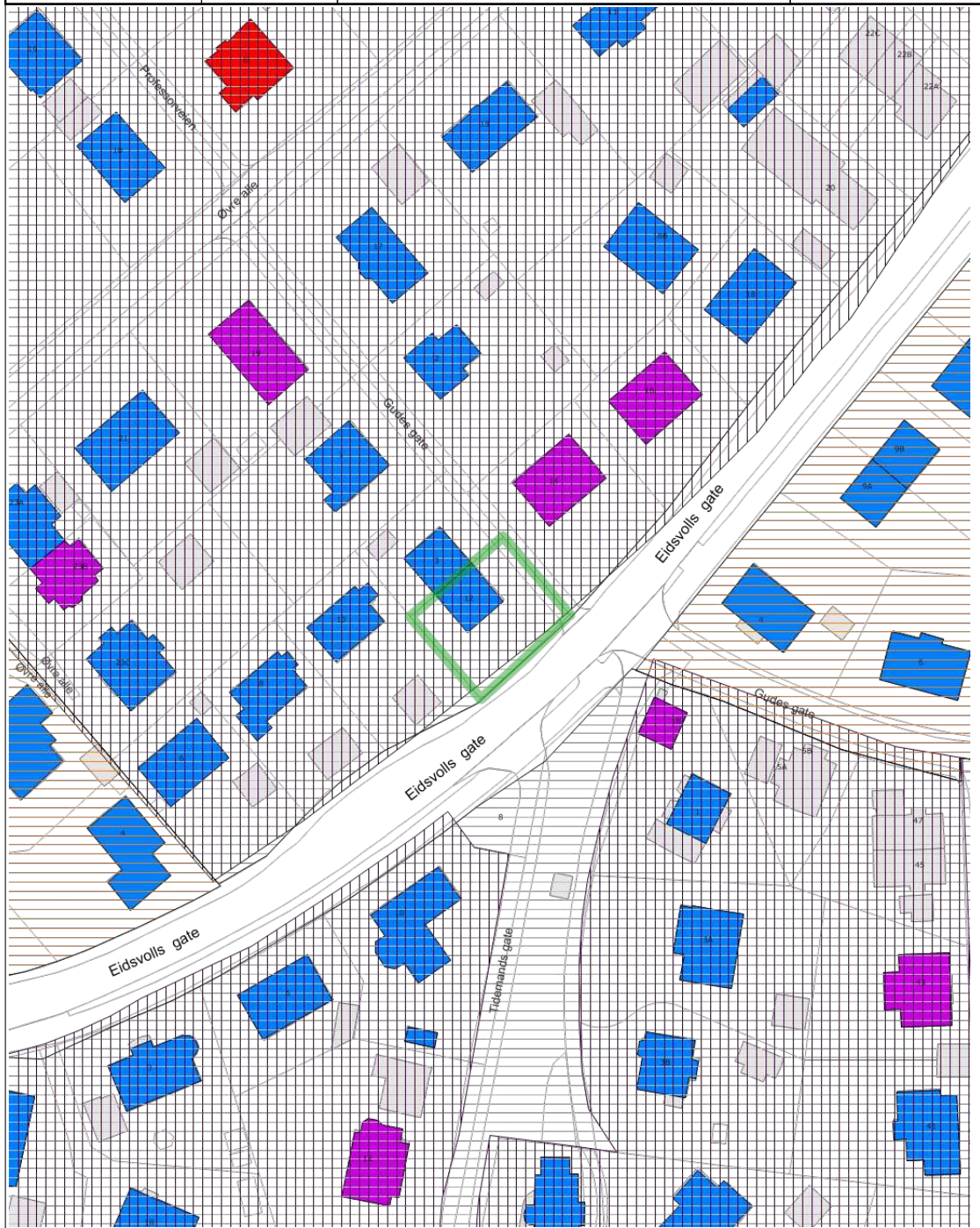
### Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).














Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

 Trondheim	<b>Kulturminnekartet</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 406	Bnr: 171	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Eidsvoll's gate 12 7030 TRONDHEIM				
Annen info:						



## Tegnforklaring

	Forslag til nye hensynssoner i kommuneplanens arealdel		Bevaringsområde i Reguleringsplan		Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
	Hensynssone i Kommuneplanens arealdel		C: Antikvarisk verdi		B: Høy antikvarisk verdi
	A: Svært høy antikvarisk verdi		Bygningsinfo matrikkel		Fotolenker
	InfoAksomhet		Eiendomsgrenser		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Veg
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		










# Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet

Eksempel på kartutsnitt



## Tegnforklaring

-  Freda bygning
-  A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
-  B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
-  C: Antikvarisk verdi / forslag til C
-  Bevaringsområde i reguleringsplan
-  Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
-  Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (WMS):

- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C. Både gjeldende og nye forslag til A, B og C vises
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner i kommuneplanens arealdel, både gjeldende og forslag til nye hensynssoner

Vær oppmerksom på følgende:

**Digitalt kart inneholder mer informasjon, enn hva et kartplott viser:**

- For å se forskjell på gjeldende A, B og C og forslag til A, B og C, må en inn på det digitale kulturminnekartet. Når musepeker holdes over en bygning, vil gul boks vise lenken "Info om forslag..", der det er et nytt forslag til A, B eller C.

**Bestemmelser og retningslinjer: gjeldende og forslag til nye**

- Både gjeldende og forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, er tilgjengelig via nettadressen under.

Direkte lenke til det digitale kulturminnekartet, brukerveiledning til kartet og lenke til siden om kulturminner i ny arealdel 2022-2034, finner du på nettsiden om kulturminnekartet:

[trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)




Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet":

[trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

## A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

	A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
	B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
	C: Antikvarisk verdi / forslag til C

### Bestemmelser for klasse A, B og C

**Fra kommuneplanens arealdel**

Bestemmelse: § 10.2 "Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter."

Retningslinje: "Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren."

Se hele kapittel 10. "Kulturminner og kulturmiljø" i kommuneplanens arealdel 2012-2024: <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdelplaner/kpa12-24/>

Forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner i ny arealdel 2022-2034: [trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034)

### Fra plan- og bygningsloven

Pbl § 31-1. *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk: "Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."*

Pbl § 29.2. Visuelle kvaliteter:

*"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."*

Hele plan- og bygningsloven på [lovdata.no](http://lovdata.no).

### **Nye forslag til antikvarisk verdi: A, B og C fra 15. august 2022.**

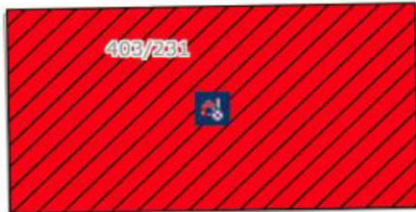
Forslag til ny bebyggelse med klasse A; B og C er en del av forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 (ny arealdel).

Eksisterende A, B og C - bygninger, vises likt som nye forslag i kartet. Der det er nye forslag vises det lenke til "Info om forslag.." i gul boks. Den gule boksen kommer opp når musepeker holdes i ro over en bygning.

I kartets venstre felt (Tegnforklaring) er det mulig å slå av forslagene.

**Kriterier for A, B og C - klassifisering:** [trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc)

### **Freda bygning/anlegg**

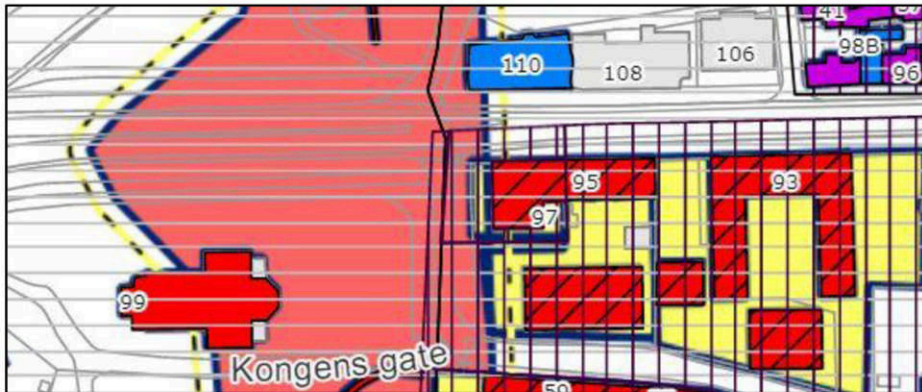


Eksempel på freda bygning: rød med svart skråkravur er Kriminalasylet fra 1830.

Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.

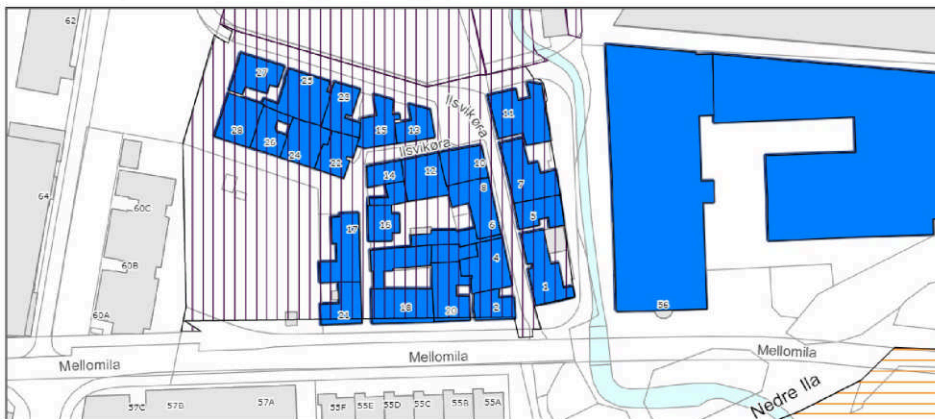
På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

## Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

## Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

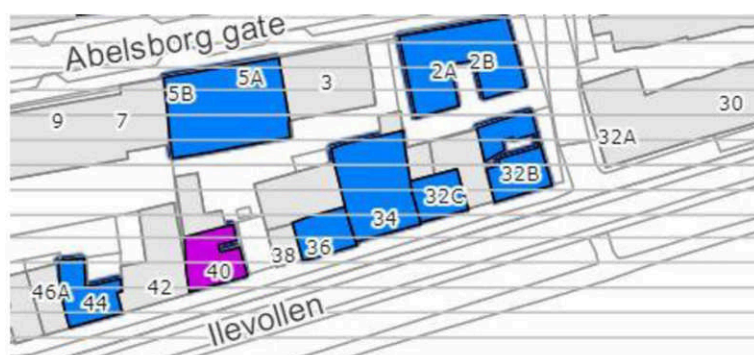
**Sjekk reguleringsplan:** plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: [trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning)

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. Ilsvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

## Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: [trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](http://trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.





## Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

### **Byggesøknader innsendt før 1.1.1998**

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

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

### **Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010**

Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

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

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

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

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

### **Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010**

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

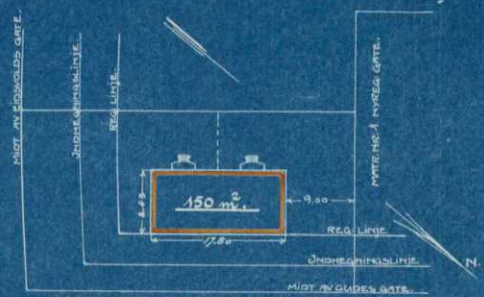
### **Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak**

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

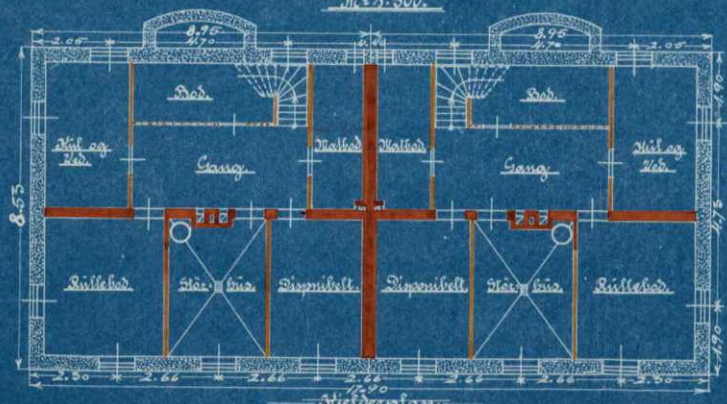
### **Relevant lovverk**

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)  
[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak](#)

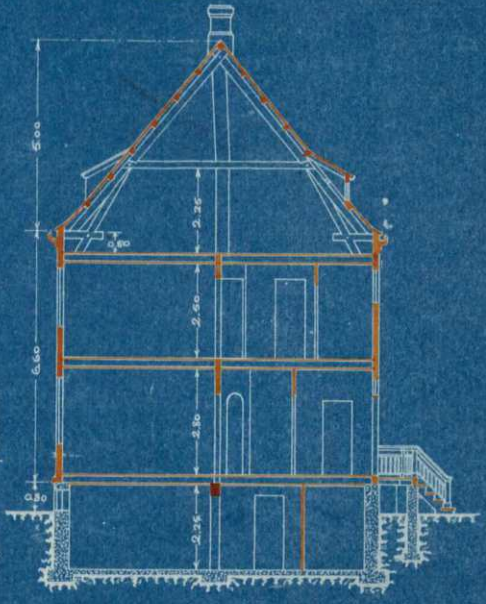
Dr. Sanna S. Sundahl  
Sidsmids Gate Nr. 12  
Dobbelhus 150 m<sup>2</sup>



Situationsplan  
M = 1:500



Stuedesplan



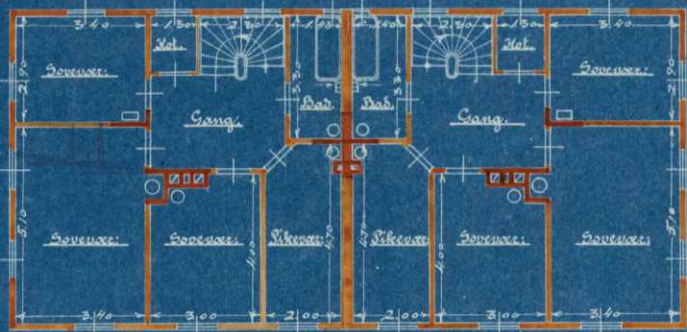
Snitt av



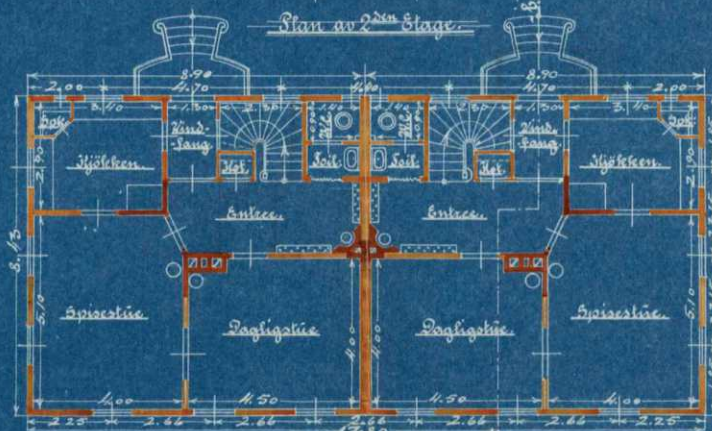
*Prosjektum 30. januar 1918*  
*Ch. Joh. Kvanvold*



H. Svan & Amundin.  
 Svanvågs Gata Nr. 12.  
 Dubbelhus 150 m<sup>2</sup>.



Plan av 2:an Stage.

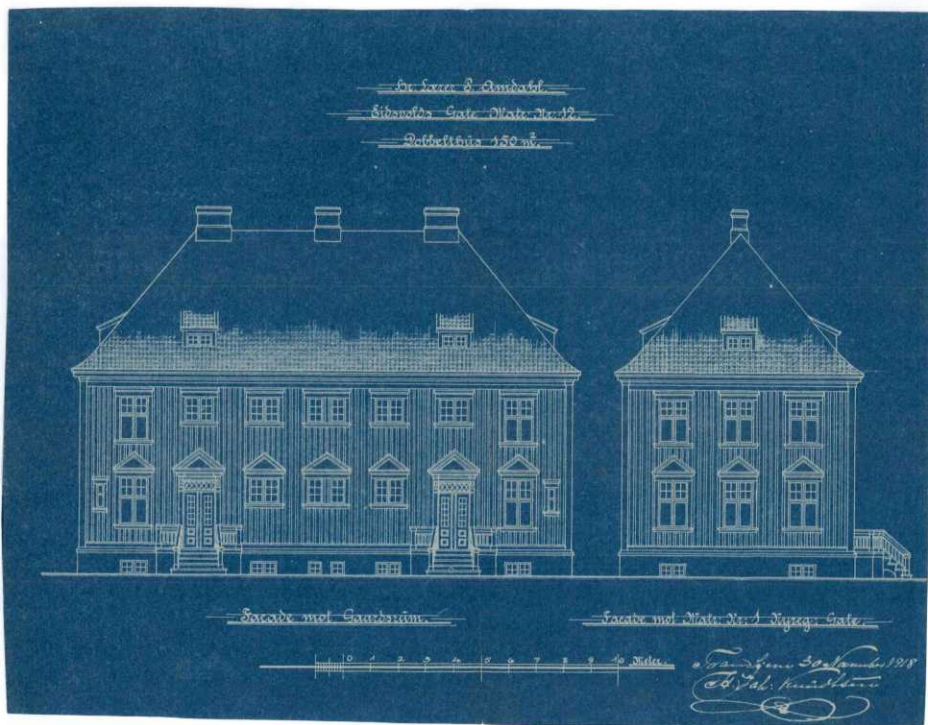


Plan av 3:an Stage.

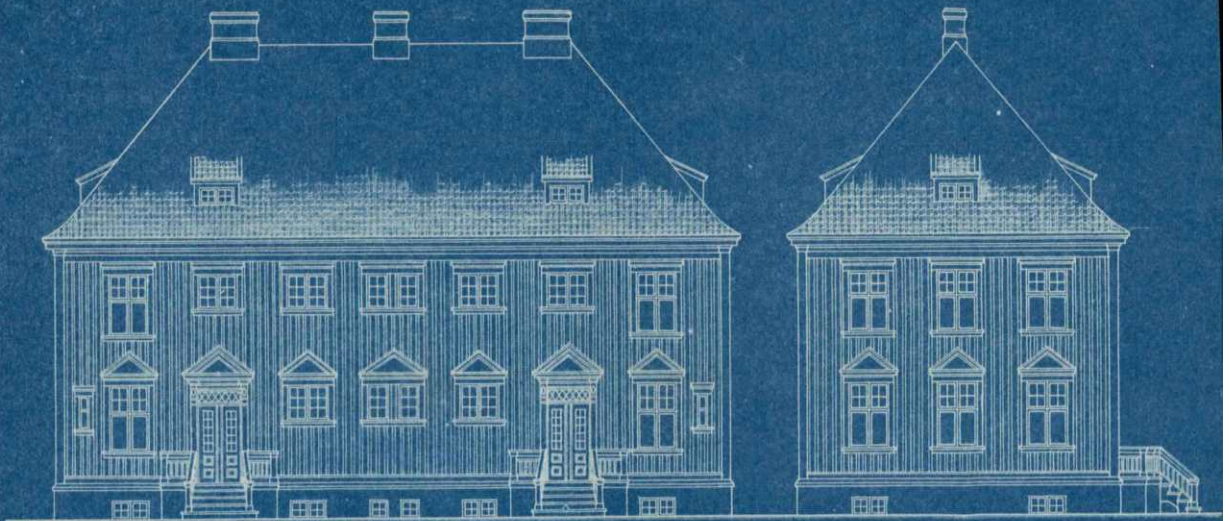
Guden Gata.



H. Svan & Amundin 1918  
 H. Svan & Amundin



Vir. Saveri S. Gaudardahl.  
Síðanorðin Gættu. Nítíða. Nr. 12.  
Þakkefthús 150 m<sup>2</sup>.



Sættu við Gættuárin.

Sættu við Nítíða. Nr. 1. Síðanorðin Gættu.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Metrar

Frádrögn Sættuárin 1918  
E. J. Jónsson

Endsvoll gt. 12 1/2  
Grades gt. 3.

(27)

6171

Approbet af Bogningskom-  
missionen den 7/5 1919  
Jon Christensen

Trondheim 17/12 1934.

Til

Bygningschefen i Trondheim.

På vegne av ingeniør S. H. H. Swensen  
ansøkes herved om tillatelse til å foreta  
følgende forandringer i hans eiendom  
Eidsvollsgaten matr. nr. 12.

Nuværende kjøkken innredes til  
kabinett. Nytt kjøkken innredes med  
deravfølgende forandring av hovedtrapp.  
Klosettet flyttes til badet i 2<sup>den</sup>  
etasje.

Arbeidet  
Kirsten Wleügel.

Bilag: 2 blade tegninger.

Approbert av bygningschefen 19/12-34.

Samson Staker

EIDSVOLLSGATEN. MATR. NR. 12.  
FÖRSLAG TIL FÖRÄNDRING  
M. 1:100



FASADE MOT GÅRDSPLASS

FASADE MOT EIDSVOLLSGATEN

TRONDHJEM 1 DESEMBER 1934  
K. H. W. H. E. L. S. E.

Veikvold gt. 12.

(27)

Approbet av bygningsochefen 19/12-38

8773



TRONDHEIM KOMMUNE

TEKNISK AVDELING

Holtermanns veg 1 7000 TRONDHEIM  
Sentralbord 07/58 90 00

Lene Bakke og Ola Harald Hauge  
Eidsvolls gate 12

7000 TRONDHEIM



Deres ref.

Vår ref.  
T 1827/84/TV/ul

Trondheim

11 MAI 1984

FLYTTING AV AVKJØRSEL FOR EIENDOMMEN EIDSVOLLS GATE 12 FRA  
EIDSVOLLS GATE TIL GODES GATE.

Det vises til Deres søknad om å endre avkjørselen til  
eiendommen Eidsvolls gate 12.

Vegmyndigheten har vurdert forholdene og har fattet slikt  
vedtak:

" Seksjonslederen ved veg- og trafikkseksjonen som er  
delegert myndighet i saker som angår avkjørsler fra  
kommunale veger, godkjenner flytting av avkjørselen  
for eiendommen Eidsvolls gate 12 til Gudes gate.

Avkjørselen må anlegges i samråd med seksjon for veg-  
vedlikehold i henhold til vedlagte kart merket Trondheim  
kommune, teknisk avdeling, plankontoret, datert 02.05.1984.

Avkjørselen må anlegges i maksimum 4 m bredde. De  
vedlagte retningslinjer må tilfredsstilles. Innenfor  
frisiktlinjen tillates ikke terreng/vegetasjon høyere  
enn 0,5 m over kjørebane på Gudes gate og avkjørselen.

Eksisterende avkjørsel skal stenges på det tidspunkt  
den nye avkjørselen taes i bruk.

Vedtaket er gjort i medhold av veglovens § 40."

En eventuell garasje må det søkes om byggetillatelse for  
på vanlig måte. Garasjeplasseringen vil bli vurdert ved  
behandling av byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at bygge-  
linjen langs Eidsvolls gate er 12.5 m og at det er nødvendig  
med dispensasjon ved plassering av byggverk innenfor byggelinjen.  
Eidsvolls gate er fylkesveg slik at det er vegsjefen som  
håndhever byggelinjen mot Eidsvolls gate. Når det gjelder  
avstand mot Gudes gate vil det bli stilt som krav at forkant  
på garasjen plasseres i en avstand på minimum 5 m fra indre  
fortauskant.



Frisiktlinjen i krysset Gudes gate/Eidsvoll's gate setter også begrensninger for oppføring av en garasje. Til orientering er frisiktlinjen stiplet inn på kartet som viser avkjørselens plassering.

Avkjørselsvedtaket kan påklages. Eventuell klage stiles til Trondheim formannskap og sendes teknisk avdeling innen 3 uker etter at De har mottatt dette brev.

PLANKONTORET  
Veg- og trafikkseksjonen

*Rolv Sørstad*  
Rolv Sørstad

*Torgeir Vaa*  
Torgeir Vaa

Vedlegg

Kopi: Seksjon for vegvedlikehold  
Byggesøkskontoret

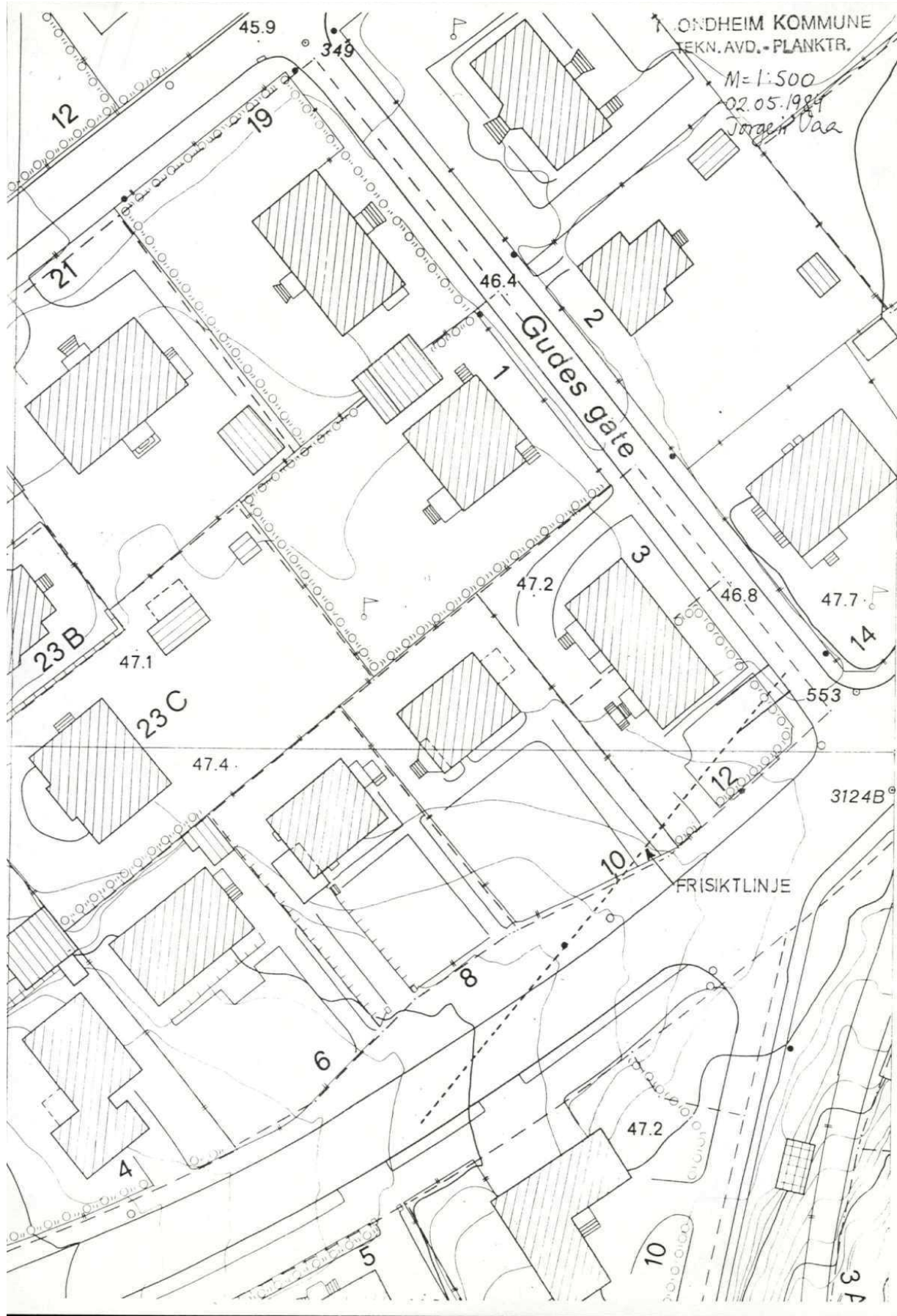
317B209

ONDHEIM KOMMUNE  
TEKN. AVD. - PLANKTR.

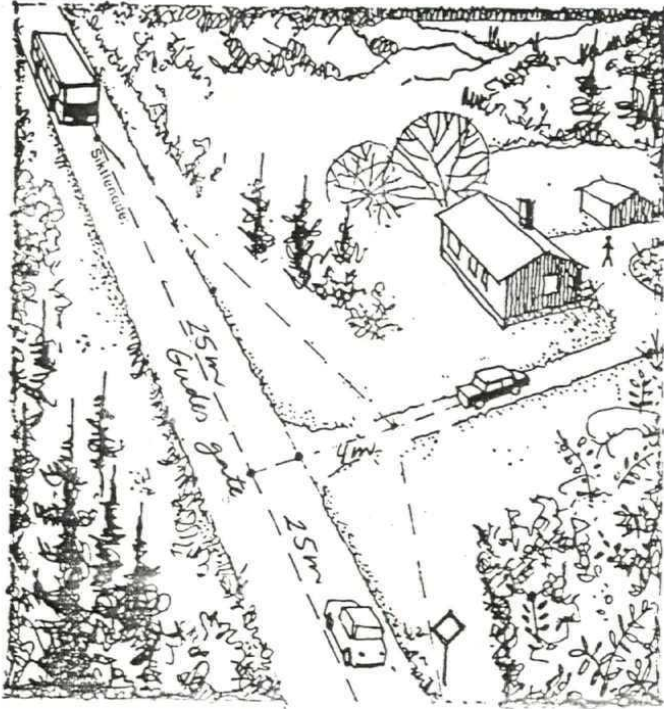
M=1:500

02.05.1984

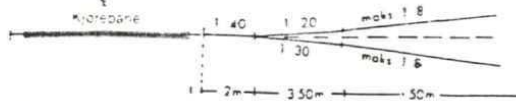
Jørgeir Vaa



# Siktkrav ved avkjørsel.



LENGDEPROFIL AV AVKJØRSEL



Ytterligere opplysninger fås hos:

Jan Brønn & Sønn, Trondheim, Tjørdal

TRONDHEIM KOMMUNE  
TEKN. AVD. - PLANKTR.

02.05.1984  
Jørgen Vae

NB! Original.



Attest Nr. 1637

Bygn.kom. J.-Nr. 117/18

Tegning Nr. 6171

Til Sundhedskommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33-10 udbeder man sig herved  
Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No. 12

nemlig:

Eidsvoldes gt. (og gades gt 3:)

22b. Villa

P. Aundahl

hvilket Eieren

har

begjæret Tilladelse til at tage i Brug.

Trondhjems Stads-konduktørkontor

Juni 1920  
So.

Fra Sundhedskom.s Formand.

Til Trondhjems Stads-konduktør.

Attest Nr.

Byg kom. J.-Nr.

Tegning Nr.

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr.

meddeles

Eidsvolds st 12 (og Jutes st 3).  
Vand- og ovljesteiningen er i orden.  
Sluk og venter den mangler på  
gavdsplasseme. Eieren er  
vartet om sinest og affin  
det manglende.

for stadsing.

TRONDHJEMS  
stadsingeniørkontor. 1/20

S. Jernstad



## 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 eiedom (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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **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”*

Retts 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts 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 ettetiden.
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: 1240127

Adresse: Eidsvollsgate 12, 7030 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 406, Bnr. 171, 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)**



