

Vollabakken 1

Innhold

5

Velkommen til Vollabakken 1

6

Nøkkelinformasjon

34

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



Idyllisk og sjarmerende enebolig med særdeles attraktiv beliggenhet.

Velkommen til

Vollabakken 1



Her finner du flere dagligvarebutikker som Rema 1000 og Bunnpris, frisør, treningsstudio, solstudio og flere restauranter.

Vollabakken 1

Prisantydning	6 950 000
Omkostninger	175 108
Totalpris	7 125 108

Bruksareal	154 m ²
BRA-i	145 m ²
BRA-e	9 m ²
BRA-b	0
TBA	3 m ²
Soverom	1
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	188 m ²
Byggeår	1991

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Rune Hallan

Eiendomsmegler

91895559

rune.hallan@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim





Bakklandet er perfekt for deg som ønsker et praktisk og urbant liv, med gangavstand til et bredt utvalg av servicefunksjoner.



Pent opparbeidet hage med plen, trær og busker.



Her får du også et koselig uteområde.



Boligen har en lun romfølelse som skaper en lys og luftig atmosfære gjennom hele hjemmet.







Her har du god plass til ønsket møblering!



Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.



På kjøkkenet får du mye skap og benkeplass!.



Her har du god plass til en stor spisegruppe!



Åpen stue/kjøkken løsning.



Praktisk kneloft for oppbevaring.





Soverommet i hovedetasjen er på 8 kvm.





Loft er på 14,5 kvm. Rom på loft oppfyller ikke kravene til rømning.



Soverommet er på 7 kvm. Oppfyller ikke karv til rømming.



Inredet kjellerrom.



Inredet kjellerrom ikke godkjent.



Badet er på 4 kvm og har gulvvarme.



Bad i kjeller har fikk ny innredning i 2016, Ikke godkjent grunnet rømning.



Badstue i kjeller, ikke tilstrekkelig rømning fra kjeller. ikke godkjent.



Beliggende sentralt på Baklandet, med kort gange til kjente fasiliteter som Gløshaugen, St. Olavs hospital og sentrum forøvrig.



Her kan du nyte et rikt utvalg av restauranter og kafeer.



Velkommen til en hyggelig visning på unike Bakklandet!



Velkommen til Volla! 1!



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 154,0 m²

- BRA-i: 145,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3,0 m²

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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Beliggenhet

Bakklandet er perfekt for deg som ønsker et praktisk og urbant liv, med gangavstand til et bredt utvalg av servicefunksjoner. Her finner du flere dagligvarebutikker som Rema 1000 og Bunnpris, frisør, treningsstudio, solstudio og flere restauranter. Trondheim sentrum ligger rett ved, og på Solsiden kan du nyte et rikt utvalg av restauranter og kafeer. I tillegg er det gode bussforbindelser i området, som gjør transporten enkel og effektiv.

Innhold

Primærrom:

Kjeller: Gang, stue, toalett, dusj, badstu, gang/innredet rom, vaskerom.

1. etasje: Entre, stue, kjøkken, soverom, trapperom.

Loft: Gang, bad, 2 soverom.

Standard

Kjeller

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

Gang/innredet rom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Toalettrom: Flis på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc og servant.

Dusj: Flis på gulv og flis på vegger. Flis i himling. Rommet har dusj.

Badstu: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Stoppekran og vannmåler er etablert på rommet.

1. etasje

Entre: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger.

Malt overflate i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Trapperom: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Loft

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

Bad: Flis på gulv, og flis og våtromstapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc og badekar.

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

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

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Det er tinglyst rett til biloppstillingsplass på naboeiendommen.

Diverse

eller ikke.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

- Foreligger fyringsforbud. Pipe er ikke i henhold.

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: 0

TG 1: 5

TG 2: 20

TG 3: 4

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Yttervegger: Det registreres sprekker i fasade ved utvendig bod, malings avskalling til fasader og det registreres store råteskader i kledning til gavlvegg. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Med bakgrunn i slitasje og påviste skader vil tiltak rundt fasader være påregnelig.

Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Er det et tak med glatt overflate som glatt takstein, må det være montert snøfangere.

Våtrom: Bad (loft): Det registreres tilnærmet flatt gulv og stedvis motfall på gulv, sprekker samt bom i enkelte gulvflis, sprekke i fuge ved overgang gulv/vegg under badekar og slitt vindu. Ved hulltaking fra knekott mot bod registreres det dampsperre i vegg mot bad. Dette kan medføre kondensering i konstruksjon. Videre gjøres det oppmerksom på at eventuelt tettesjikt har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.

Våtrom: Bad (kjeller):Anbefalte tiltak ventilasjon Tiltak rundt avtrekksvifter er påregnelig.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering: Deler av taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Ved fuktsøk og hulltaking i kjeller registreres det forhøyde fuktverdier som blant annet kan være symptom til redusert funksjon

til drenering og aldringsslett fuktsikring.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og ovennevnte forhold.

Rom under terreng: Ved hulltaking i vegg mot terreng under trapp, registreres det dampsperre og asfaltapp i vegg. Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Ved fuktsøk registreres forhøyde fuktverdier i vegg under trapp.Påviste forhold kan blant annet skyldes nevnte forhold rundt oppbygning av vegger. Med bakgrunn i alder på dreninger kan det heller ikke utelukkes at påviste fuktverdier har en årsakssammenheng med dårlig drenering.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse/ utvendig trapp: Rekkverk er lavere enn forsikringskravet når boligen ble bygget.

Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører: Ytterdør tar i karm og det er sprekke i glassfelt til ytterdør. Vindu på soverom på loft og et vindu på stue lar seg ikke lukke tilstrekkelig. Det registreres malingsavskalling utvendig og behov for vedlikehold. Det registreres punktert glass til takvindu og takvindu er vanskelig å åpne.

Takkonstruksjon: Det er ikke etablert noen luftespalter og med bakgrunn i alder er det trolig ikke etablert diffusjonsåpent undertak. Utover

dette ble ingen skader eller tegn til svikt registrert på tilgjengelige overflater.

Taktekking: Det registreres stedvis mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak og slitasje i overflater. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres knirk flere steder i gulv, spesielt på loft. Det registreres skjevheter på ca 15mm.

Ildsted/Skorstein: Tidligere ildstedet på stue i 1 etasje er fjernet. Tidligere tilstandsrapport opplyser at ildstedet i kjeller ikke har vært benyttet siden de kjøpte boligen i 2015. Det ble registrert løsinnfesting av sotluke. Ytterligere kontroll anbefales, tiltak vurderes deretter.

Kjøkken: av avtrekk Bryter til avtrekksvifte er løs og tiltak er påregnelig. Utover dette fungerte vifte på befaringsdagen.

Trapp: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Avløpsrør: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for

lekkasjer. Stoppekran er rustet og på grunn av fare for lekkasjer ble ikke stoppekran testet. Anbefales skiftet.

Vannrør på vaskerom er ikke isolert og kondensering er påregnelig. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Ventilasjon: Boenheden mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: Bad (kjeller): av overflater Det registreres "bom" i flere gulvflis i dusj (mangelfull heft mot underlag). Rom utenfor dusj har ikke sluk og ved eventuell lekkasje ledes ikke vann til sikkert sted. Anbefalte tiltak overflater I påvente av oppgradering anbefales etablert dusjkabinett. membran, tettesjikt og sluk Sluket har ikke vannlås, det er ikke etablert noen klemring eller synlig membran i sluk, utførelse er usikker. Med bakgrunn i dette kan området rundt sluk være utsatt for lekkasjer. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk I påvente av en oppgradering anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. av sanitærutstyr Toalett renner konstant og lukkes ikke, tiltak vil være påregnelig. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Tiltak rundt toalett er påregnelig. av fukt Dusjsone avgrensens pipe, murvegger og badstue. Med bakgrunn i dette ble det ikke foretatt hulltaking mot dusjsone. Med bruk av fuktindikator inne i dusjsone registreres det fuktindikasjoner i gulv, årsak kan blant annet skyldes vann under flis mot eventuelt tettesjikt. Det gjøres likevel oppmerksom på at

tilstand bak og under flis er usikker.

Anbefalte tiltak fukt Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon i forbindelse med oppgradering anbefales.

Øvrig: Vaskerom: Rommet har et plastsluk og ved en nivellering måles det fall til sluk. Det anmerkes at gulvbelegget ikke er klemt med slukets klemring. Videre anmerkes det at gulvet ikke har tilstrekkelig fuksikring i overgang mellom gulv og vegger, samt rift i gulvbelegg ved bereder. Med bruk av fuktindikator på normalt fuktutsatte overflater ble det indikert fuktavvik rundt sluk. Årsak kan bl.a være på grunn av ovennevnte forhold ved sluk. Rommet oppfyller ikke krav til våtrom. TG 2 er satt pga ovennevnte forhold.

Øvrig: Badstue: Det ble registrert missfarging på gulvlist og nedre del av panel på vegg under benk. Årsak kan blant annet skyldes vannsøl ved bruk.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Dagens plan avviker i forhold til mottatte bygningstegnigner fra Trondheim kommune, da etablerte oppholdsrom i kjeller er etablert på opprinnelig godkjent kjellerrom. Dusjrom og badstue er i samsvar med dagens bruk. Med bakgrunn i dette er ikke kjeller godkjent som rom for varig opphold. Opprinnelig toalettrom i 1 etasje er i dag en del av sov/arbeidsrom. Soverom på loft er utvidet med deler av bod.

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse

eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge

Kjellervinduer har begrenset størrelse og opprettholder ikke krav til rømning eller lysforhold. Rom benevnt som innredet rom/ gang i kjeller har ikke vindu og opprettholder ikke krav til rom for varig opphold. På grunn av bredde på vinduer og høyde til terreng er det ikke etablert tilstrekkelig rømningsvei fra loft.

Utvendig bod er benevnt som S-ROM og BRA-e. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Gulvareal på knekott er også benevnt som ALH.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmurer oppført av støpt betong. Over grunnmurer boligen oppført i en kombinasjon av leca og trekonstruksjon med fasader av liggende panel og malt/pusset mur. Taket er et saltak som er tekket med tegltakstein. Vinduer med 2-lags glass med koblet glassfelt.

Tomt

Denne tomten er eiet.
188,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.06. 1991. Midlertidig brukstillatelse gjelder for vollenbakken 1. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. Rommene på loftet er oppfyller ikke kravene for varig opphold på grunn av manglende rømningsmulighet. Dette betyr at loftet ikke kan brukes som et permanent oppholdsrom i henhold til bygningsforskriftene. Mangelen på tilstrekkelig rømningsvei gjør at loftet ikke oppfyller kravene for sikkerhet og beboelse, og det er derfor ikke egnet til bruk som boligrom. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: F - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 950 000,-

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

173 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

-
7 143 808,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

-
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

Kr. 29 892,- for 2024.

Kommunale avgifter for 2024 er stipulert til kr. 2 491,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 8.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Eiendomsskatt

Trondheim kommune har eiendomsskatt inkludert i kommune avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 936 569,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 558 961,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R0301h. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Jf. hyblifiseringsbestemmelsen datert: 07.03.2024, kreves det tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler.

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.

Dnr. 601, tgl. 07.01.1988 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om garasje/parkering

Dnr. 4666, tgl. 06.10.1960 - Registrering av grunn
FRASKILT VOLLABAKKEN 1 A
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av

forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette. Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Rune Hallan per e-post rune.hallan@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 89 55 59. 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. eiendomsmevlingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal.

Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmevlingsforetak 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 eiendomsmevler 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 bygningssakyndig 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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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.

Om oppdraget

Eier

Eier er Halvår Sivertsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Vollabakken 1.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 407, bnr.
272 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240212.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 60 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

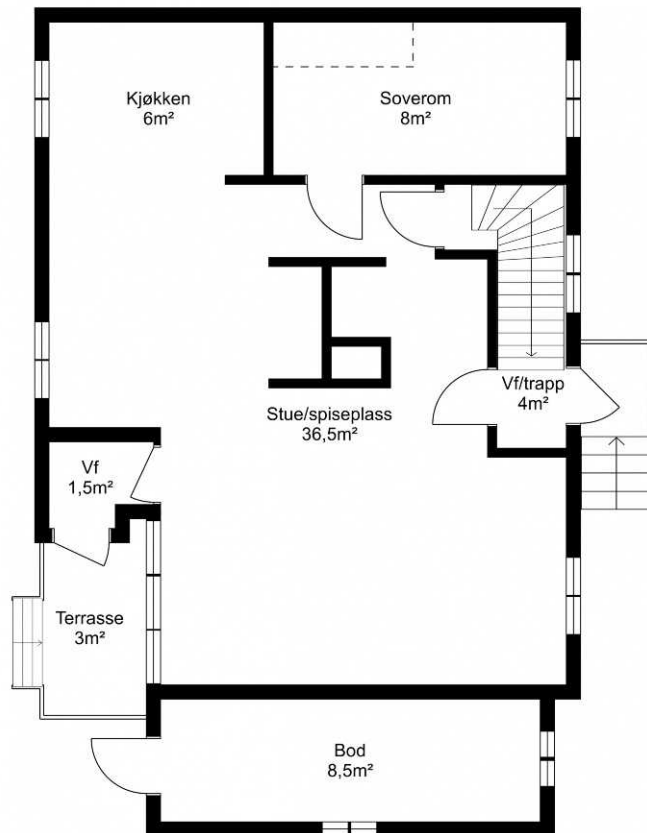
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget
sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig
vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte
utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av
opplysninger, markedspakke og tilrettelegging),
samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Rune Hallan / +47 91 89 55 59/
rune.hallan@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 14.01.2025

Tekniske
dokumenter

Vollabakken 1 1. Etasje



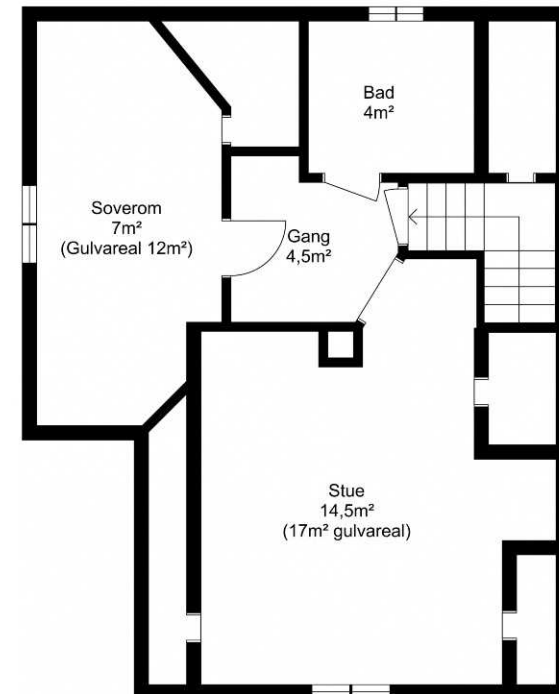
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Vollabakken 1

Loft

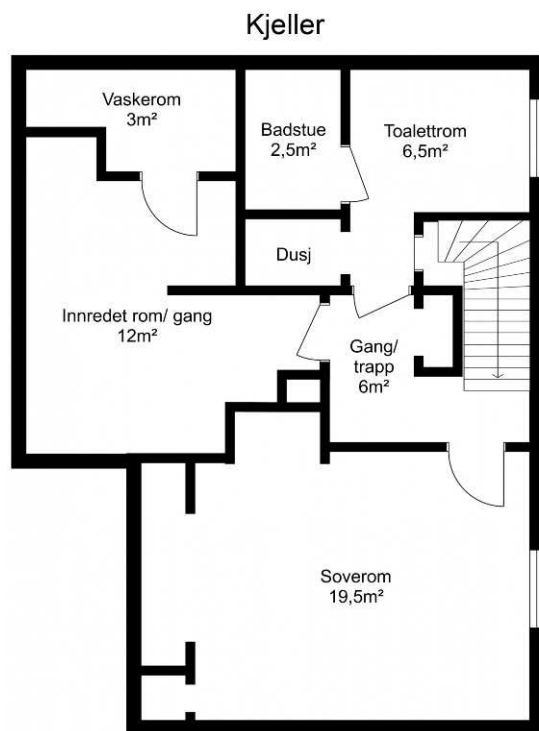


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Vollabakken 1



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

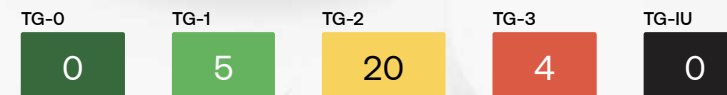
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Vollabakken 1 7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1991
BRA: 154 m²
BRA-i: 145 m²

Samlet vurdering



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; støttmurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/23239>

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 bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekræftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

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

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasade ved utvendig bod, malings avskalling til fasader og det registreres store råteskader i kledning til gavlvegg.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Med bakgrunn i slitasje og påviste skader vil tiltak rundt fasader være påregnelig.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres og vedlikehold anbefales. Det anbefales at påviste sprekker pusses og at sprekker observeres over tid for kartlegging av eventuell utvikling.

Deler av fasader med malt/ pussert mur, har begrenset murpuss og ytterligere undersøkelser anbefales.

For å dekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Er det et tak med glatt overflate som glatt takstein, må det være montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad (loft)

Oppsummering

Det registreres tilnærmet flatt gulv og stedvis motfall på gulv, sprekker samt bom i enkelte gulvflis, sprek i fuge ved overgang gulv/ vegg under badekar og slitt vindu.

Ved hulltaking fra knekott mot bad registreres det dampspærre i vegg mot bad. Dette kan medføre kondensering i konstruksjon.

Videre gjøres det oppmerksom på at eventuelt tettesjikt har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med en oppgradering anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for å kartlegge tilstand. I påvente av oppgradering anbefales etablert dusjkabinett som et forebyggende tiltak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad (kjeller)

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte i dusj fungerte ikke på befaringsdagen og avtrekk over toalett mangler deksel.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Tiltak rundt avtrekksvifter er påregnelig.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Deler av taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Ved fuktsøk og hulltaking i kjeller registreres det forhøyde fuktverdier som blant annet kan være symptom til redusert funksjon til drenering og aldriingslitt fuktsikring.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering ansås til å være ca 30 år.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Ytterligere undersøkelser samt jevnlig tilsyn av kjeller anbefales, tiltak vurderes deretter.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved hulltaking i vegg mot terreng under trapp, registreres det dampspærre og asfaltpapp i vegg. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Ved fuktsøk registreres forhøyde fuktverdier i vegg under trapp. Påviste forhold kan blant annet skyldes nevnte forhold rundt oppbygning av vegger. Med bakgrunn i alder på dreininger kan det heller ikke utelukkes at påviste fuktverdier har en årsakssammenheng med dårlig drenering.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner i kjeller anbefales for å kartlegge tilstand. Tiltak vurderes deretter.

Balkong, terrasse, plattning: Terrasse/ utvendig trapp

Oppsummering

Rekkverk er lavere enn forsikringskravet når boligen ble bygget.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og etablere tilstrekkelig høyde på rekkverk anbefales.

Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører

Oppsummering

Ytterdør tar i karm og det er sprekke i glassfelt til ytterdør. Vindu på soverom på loft og et vindu på stue lar seg ikke lukke tilstrekkelig. Det registreres malingsavskalling utvendig og behov for vedlikehold. Det registreres punktert glass til takvindu og takvindu er vanskelig å åpne.

Takkonstruksjon

Anbefalte tiltak

Punkttert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger/ vedlikehold og justeringer/smøring må påregnes.

Oppsummering

Det er ikke etablert noen luftespalter og med bakgrunn i alder er det trolig ikke etablert diffusjonsåpnet undertak. Utover dette ble ingen skader eller tegn til svikt registrert på tilgjengelige overflater.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner på loft anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak og slitasje i overflater.

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

Anbefalte tiltak

I påvente av utskiftning anbefales jevnlig tilsyn samt vedlikehold av taktekking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres knirk flere steder i gulv, spesielt på loft. Det registreres skjevheter på ca 15mm.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Tidligere ildstedet på stue i 1 etasje er fjernet. Tidligere tilstandsrapport opplyser at ildstedet i kjeller ikke har vært benyttet siden de kjøpte boligen i 2015.

Det ble registrert løsinnfesting av sotluke. Ytterligere kontroll anbefales, tiltak vurderes deretter.

Anbefalte tiltak

Før det etableres ildsted i 1.etasje og vedovn i kjeller benyttes anbefales det for en vurdering av eventuelle tiltak ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Bryter til avtrekksvifte er løs og tiltak er påregnelig. Utover dette fungerte vifte på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ytterligere undersøkelser rundt bryter er påregnelig.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er rustet og på grunn av fare for lekkasjer ble ikke stoppekran testet. Anbefales skiftet. Vannrør på vaskerom er ikke isolert og kondensering er påregnelig.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Stoppekran anbefales skiftet.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det registreres løs ledning som kun er koblet med «sukkerbit», ved knekott i trapp.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Det 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroflagig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom: Bad (kjeller)

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i flere gulvflis i dusj (mangelfull heft mot underlag). Rom utenfor dusj har ikke sluk og ved eventuell lekkasje ledes ikke vann til sikkert sted.

Anbefalte tiltak overflater

I påvente av oppgradering anbefales etablert dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket har ikke vannlås, det er ikke etablert noen klemring eller synlig membran i sluk, utførelse er usikker. Med bakgrunn i dette kan området rundt sluk være utsatt for lekkasjer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

I påvente av en oppgradering anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Toalett renner konstant og lukkes ikke, tiltak vil være påregnelig.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak rundt toalett er påregnelig.

Oppsummering av fukt

Dusjsone avgrensers pipe, murvegger og badstue. Med bakgrunn i dette ble det ikke foretatt hulltaking mot dusjsone. Med bruk av fuktindikator inne i dusjsone registreres det fuktindikasjoner i gulv, årsak kan blant annet skyldes vann under flis mot eventuelt tettesjikt. Det gjøres likevel oppmerksom på at tilstand bak og under flis er usikker.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon i forbindelse med oppgradering anbefales.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Rommet har et plastsluk og ved en nivellering måles det fall til sluk.

Det anmerkes at gulvbelegget ikke er klemt med slukets klemring. Videre anmerkes det at gulvet ikke har tilstrekkelig fuktsikring i overgang mellom gulv og vegger, samt rift i gulvbelegg ved bereder. Med bruk av fuktindikator på normalt fuktutsatte overflater ble det indikert fuktavvik rundt sluk. Årsak kan bli være på grunn av ovennevnte forhold ved sluk. Rommet oppfyller ikke krav til våtrom.

TG 2 er satt pga ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

I påvente av en oppgradering bør fritt vann på gulv unngås.

Øvrig: Badstue

Oppsummering

Det ble registrert missfarging på gulvlust og nedre del av panel på vegg under benk. Årsak kan blant annet skyldes vannsøl ved bruk.

Anbefalte tiltak

For full visshet om tilstand må åpninger foretas.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens plan avviker i forhold til mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune, da etablerte oppholdsrom i kjeller er etablert på opprinnelig godkjent kjellerrom. Dusjrom og badstue er i samsvar med dagens bruk. Med bakgrunn i dette er ikke kjeller godkjent som rom for varig opphold.

Opprinnelig toalettrom i 1 etasje er i dag en del av sov/arbeidsrom. Soverom på loft er utvidet med deler av bod.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge.

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

Kjellervinduer har begrenset størrelse og opprettholder ikke krav til rømning eller lysforhold. Rom benevnt som innredet rom/ gang i kjeller har ikke vindu og opprettholder ikke krav til rom for varig opphold. På grunn av bredde på vinduer og høyde til terreng er det ikke etablert tilstrekkelig rømningsvei fra loft.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år og boligen mangler røykvarslere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 25.9.2024 Rapportdato: 10.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Halvår Sivertsen Tilstedt ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Espen Sivertsen Telefon: 99244251
 Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: espen@tft.no
 Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Vollabakken 1, 7030 Trondheim
 Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 407 Bruksnr: 272 Festenr:
 Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
 Byggeår: 1991 - Webmatrikkel
 Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur oppført av støpt betong. Over grunnmur boligen oppført i en kombinasjon av leca og trekonstruksjon med fasader av liggende panel og malt/pusset mur. Taket er et saltak som er tekket med tegltekstein. Vinduer med 2- lags glass med koblet glassfelt.

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets 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 bruksareale (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	54	54	0	0	0
1. etasje	68	59	9	0	3
Loft	32	32	0	0	0
Totalt m²	154	145	9	0	3

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	53	32	21
Totalt m²	53	32	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	54	54	0	Gang, stue, toalett, dusj, badstue, gang/ innredet rom, vaskerom.	
1. etasje	68	59	9	Entre, stue, kjøkken, soverom, trapperom.	Utvendig bod.
Loft	32	32	0	Gang, bad og 2 soverom.	
Totalt m²	154	145	9		

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod er benevnt som S-ROM og BRA-e.

Deler av arealet på loft er ikke målbar pga lav takhøyde. Ikke målbar areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbar bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Gulvareal på knekott er også benevnt som ALH.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Deler av taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Ved fuktsek og hulltaking i kjeller registreres det forhøyde fuktverdier som blant annet kan være symptom til redusert funksjon til drenering og aldringslitt fuktsikring.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Ytterligere undersøkelser samt jevnlig tilsyn av kjeller anbefales, tiltak vurderes deretter.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Kjeller og grunnmur er innvendig utlektet og det ble ikke kontrollert for sprekker eller skader av innvendig grunnmur.	
Ingen sprekker eller skader ble registrert på synlige deler av grunnmur utvendig.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved hulltaking i vegg mot terreng under trapp, registreres det dampspærre og asfaltpapp i vegg. Påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.	
Ved fuktsak registreres forhøyde fuktverdier i vegg under trapp. Påviste forhold kan blant annet skyldes nevnte forhold rundt oppbygning av vegger. Med bakgrunn i alder på dreneringer kan det heller ikke utelukkes at påviste fuktverdier har en årsakssammenheng med dårlig drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner i kjeller anbefales for å kartlegge tilstand. Tiltak vurderes deretter.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse/ utvendig trapp

Type	Annet, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverk er lavere enn forsikringskravet når boligen ble bygget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold og etablere tilstrekkelig høyde på rekkverk anbefales.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass med koblet glassfelt. Takvindu har 2- lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemeanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Ytterdør tar i karm og det er sprekke i glassfelt til ytterdør. Vindu på soverom på loft og et vindu på stue lar seg ikke lukke tilstrekkelig. Det registreres malingsavskalling utvendig og behov for vedlikehold. Det registreres punktert glass til takvindu og takvindu er vanskelig å åpne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt.	
Overflatebehandlinger/ vedlikehold og justeringer/smøring må påregnes.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Leca
Veggkonstruksjonen er oppført i en kombinasjon av Leca og trekonstruksjon. Utvendige består av liggende panel og pusset / malt mur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det registreres sprekker i fasade ved utvendig bod, malings avskalling til fasader og det registreres store råteskader i kledning til gavlvegg.	
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Med bakgrunn i slitasje og påviste skader vil tiltak rundt fasader være påregnelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader må utbedres og vedlikehold anbefales. Det anbefales at påviste sprekker pusses og at sprekker observeres over tid for kartlegging av eventuell utvikling.	
Deler av fasader med malt/ pusset mur, har begrenset murpuss og ytterligere undersøkelser anbefales.	
For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er ikke etablert luftespalter ved raft og utførelse rundt eventuell lufting er ukjent.	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
For å kartlegge tilstand i arealet mot mæne og bakenforliggende konstruksjon, må det foretas ytterligere undersøkelser.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/hedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Utover noe slitasje ble ingen vesentlige skader eller avvik registrert.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er ikke etablert noen luftespalter og med bakgrunn i alder er det trolig ikke etablert diffusjonsåpent undertak. Utover dette ble ingen skader eller tegn til svikt registrert på tilgjengelige overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner på loft anbefales.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Tegttakstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak og slitasje i overflater.	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I påvente av utskifning anbefales jevnlig tilsyn samt vedlikehold av takteking.	

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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Er det et tak med glatt overflate som glatt takstein, må det være montert snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres knirk flere steder i gulv, spesielt på loft. Det registreres skjevheter på ca 15mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiløkke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Tidligere ildstedet på stue i 1 etasje er fjernet. Tidligere tilstandsrapport opplyser at ildstedet i kjeller ikke har vært benyttet siden de kjøpte boligen i 2015.	
Det ble registrert løsinnfesting av sotluke. Ytterligere kontroll anbefales, tiltak vurderes deretter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For det etableres ildsted i 1 etasje og vedovn i kjeller benyttes anbefales det for en vurdering av eventuelle tiltak ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

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
Oppsummering av overflater og Innredning	TG-1
Utover normal slitasje ble ingen vesentlige skader eller avvik registrert.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Bryter til avtrekksvifte er løs og tiltak er påregnelig. Utover dette fungerte vifte på befaringdagen.	

Anbefalte tiltak avtrekk

Ytterligere undersøkelser rundt bryter er påregnelig.

6.15 Lovlighet

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

Dagens plan avviker i forhold til mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune, da etablerte oppholdsrom i kjeller er etablert på opprinnelig godkjent kjellerrom. Dusjrom og badstue er i samsvar med dagens bruk. Med bakgrunn i dette er ikke kjeller godkjent som rom for varig opphold.

Opprinnelig toalettrom i 1 etasje er i dag en del av sov/arbeidsrom. Soverom på loft er utvidet med deler av bod.

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? Ja

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Kjellervinduer har begrenset størrelse og opprettholder ikke krav til rømning eller lysforhold. Rom benevnt som innredet rom/ gang i kjeller har ikke vindu og opprettholder ikke krav til rom for varig opphold. På grunn av bredde på vinduer og høyde til terreng er det ikke etablert tilstrekkelig rømningsvei fra loft.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht teknisk forskrift? Manglende røykvarsler

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år? Ja

Brannslukningsapparat er over 10 år og boligen mangler røykvarslere.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp TG-2

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør TG-2

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Ja

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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger TG-2	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er rustet og på grunn av fare for lekkasjer ble ikke stoppekran testet. Anbefales skiftet. Vannrør på vaskerom er ikke isolert og kondensering er påregnelig.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
TG2 er satt med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Stoppekran anbefales skiftet.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlitriskkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det registreres løs ledning som kun er koblet med «sukkerbit», ved knekott i trapp.	
Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.	
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 bygningssakkynndig 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpse) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.22 Våtrom: Bad (loft)

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det registreres tilnærmet flatt gulv og stedvis motfall på gulv, sprekker samt bom i enkelte gulvflis, sprekk i fuge ved overgang gulv/vegg under badekar og slitt vindu.	
Ved hulltaking fra knekott mot bod registreres det dampspørre i vegg mot bad. Dette kan medføre kondensering i konstruksjon.	
Videre gjøres det oppmerksom på at eventuelt tettesjikt har oversteget halvparten av forventet brukstid og har en usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak	
I forbindelse med en oppgradering anbefales ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for å kartlegge tilstand. I påvente av oppgradering anbefales etablert dusjkabinett som et forebyggende tiltak.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.23 Våtrom: Bad (kjeller)

Overflate
Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv, flis i dusjsone og tapet på vegger utenfor dusjsone.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at rommet utenfor dusjsone ble oppgradert i 2016. Til orientering så er det ikke benyttet membran i rommet utenfor dusjsone.	
Selve dusjsone er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres "bom" i flere gulvflis i dusj (mangelfull heft mot underlag). Rom utenfor dusj har ikke sluk og ved eventuell lekkasje ledes ikke vann til sikkert sted.	
Anbefalte tiltak overflater	
I påvente av oppgradering anbefales etablert dusjkabinett.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt røringer 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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket har ikke vannlås, det er ikke etablert noen klemring eller synlig membran i sluk, utførelse er usikker. Med bakgrunn i dette kan området rundt sluk være utsatt for lekkasjer.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

I påvente av en oppgradering anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Toalett renner konstant og lukkes ikke, tiltak vil være påregnelig.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak rundt toalett er påregnelig.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-3**

Avtrekksvifte i dusj fungerte ikke på befaringdagen og avtrekk over toalett mangler deksel.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Tiltak rundt avtrekksvifter er påregnelig.

Utbedringskostnader ventilasjon **Under 10 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-2**

Dusjone avgrensede pipe, murvegger og badstue. Med bakgrunn i dette ble det ikke foretatt hulltaking mot dusjone. Med bruk av fuktindikator inne i dusjone registreres det fuktindikasjoner i gulv, årsak kan blant annet skyldes vann under flis mot eventuelt tettesjikt. Det gjøres likevel oppmerksom på at tilstand bak og under flis er usikker.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjon i forbindelse med oppgradering anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.24 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Rommet er fra opprinnelig byggeår og fremstår med belegg på gulv og panel kombinert med malt mur på vegger.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Rommet har et plastsluk og ved en nivellering måles det fall til sluk.

Det anmerkes at gulvbelegget ikke er klemt med slukets klemring. Videre anmerkes det at gulvet ikke har tilstrekkelig fuktsikring i overgang mellom gulv og vegger, samt rift i gulvbelegg ved bereder. Med bruk av fuktindikator på normalt fuktutsatte overflater ble det indikert fuktavvik rundt sluk. Årsak kan bl.a være på grunn av ovennevnte forhold ved sluk. Rommet oppfyller ikke krav til våtrom.

TG 2 er satt pga ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I påvente av en oppgradering bør fritt vann på gulv unngås.

6.25 Øvrig: Badstue

Beskrivelse

Badstue er fra byggeåret og etablert i kjeller.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det ble registrert misfarging på gulvliset og nedre del av panel på vegg under benk. Årsak kan blant annet skyldes vannsøl ved bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For full visshet om tilstand må åpninger foretas.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240212		
Adresse	Vollabakken 1		
Postnummer	7016	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	
Selger1 fornavn	Halvår	Selger1 etternavn	Sivertsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Foreligger fyringsforbud. Pipe er ikke i henhold

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

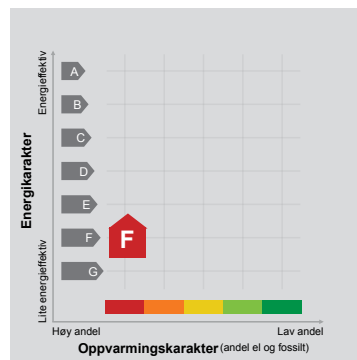
Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vollabakken 1
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	407
Bruksnummer	272
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182212903
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31226
Dato	27.09.2024
Innmeldt av	ESPEN SIVERTSEN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Slå el.apparater helt av**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Isolere varmtvannsrør**

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1991
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 154
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Vollabakken 1

Nabolaget Øvre Baklandet - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Studentersamfundet	6 min	0.5 km
Totalt 31 ulike linjer		
Marienburg stasjon	18 min	1.3 km
Linje R60, R70		
St. Olavs gate	18 min	1.3 km
Linje 9		
Trondheim S	22 min	1.6 km
Linje F6, F7, R60, R70, R71		
Trondheim Værnes	31 min	

Skoler

Singsaker skole (1-7 kl.)	11 min	0.9 km
328 elever, 19 klasser		
Nidvelen skole (1-10 kl.)	13 min	0.9 km
37 elever, 5 klasser		
Birralee International School Trondhei...	15 min	1.1 km
278 elever, 23 klasser		
Rosenborg skole (8-10 kl.)	20 min	1.4 km
560 elever, 38 klasser		
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	23 min	1.7 km
559 elever, 27 klasser		
Bybroen videregående skole	9 min	0.7 km
210 elever		
Thora Storm videregående skole	12 min	0.9 km
1100 elever		



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

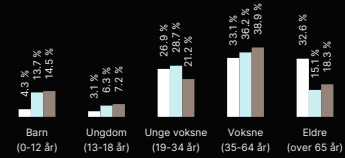


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Baklandet	699	446
Trondheim	192 462	103 698
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Singsaker barnehage (1-5 år)	11 min	0.9 km
27 barn		
Krinkelkroken barnehage (1-5 år)	13 min	0.9 km
50 barn		
Øya barnehage (1-5 år)	14 min	1 km
91 barn		

Dagligvare

Bunnpris Samfundet	4 min	0.3 km
PostNord		
Joker Samfundet	8 min	0.5 km
Søndagsåpent		

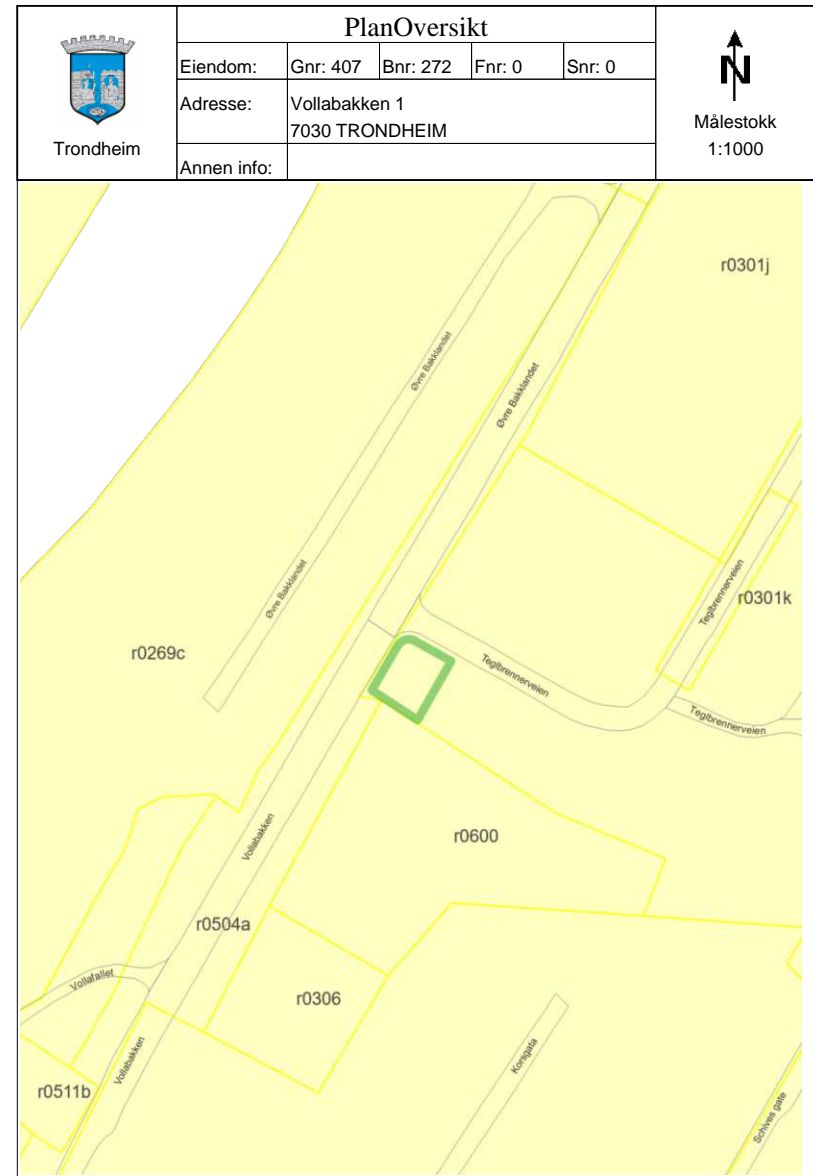


18.09.2024 11:40:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.





Side 1 av 2

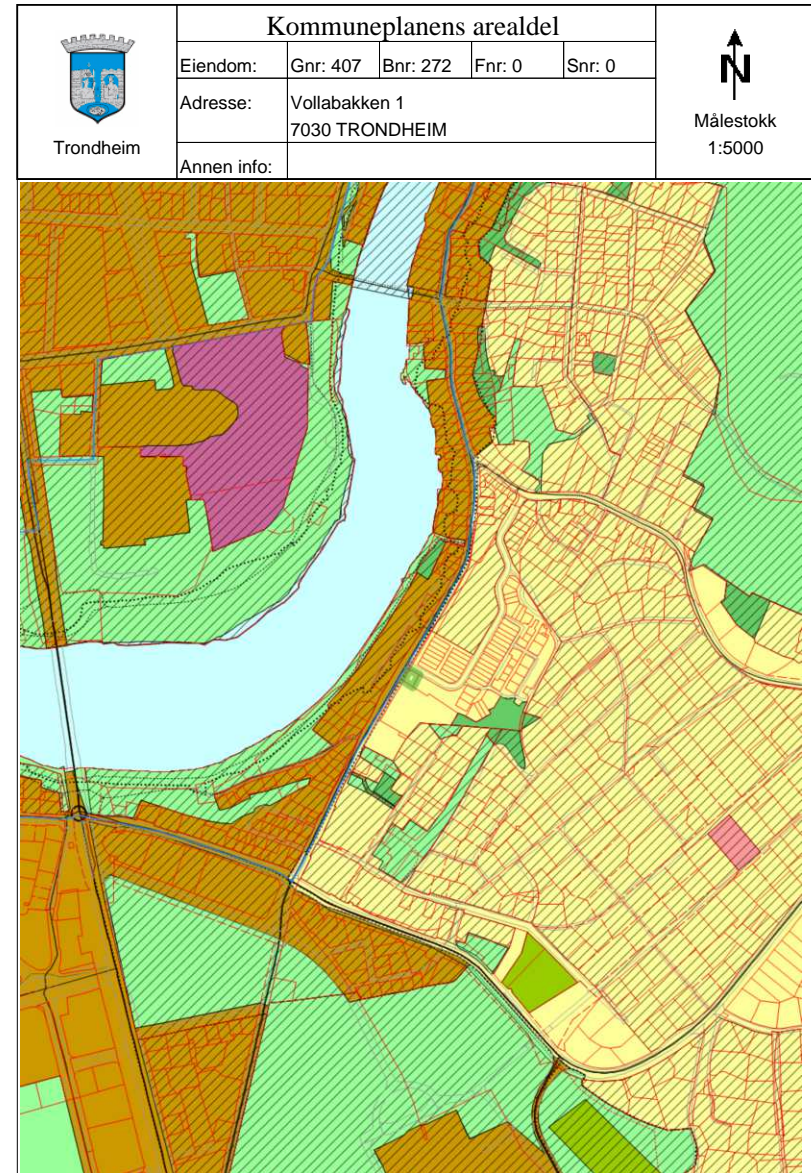
Tegnforklaring

<ul style="list-style-type: none"> Innmålt tre Teiggrense dårlig nøyaktighet Gatelys (belysningspunkt) Bygningslinje Takoverbyggkant Veranda Frittstående mur Vegdekkekant Udefinerte bygg Garasje og uthus Husnummer med bokstav Vegdekkekant Privatveg gatenavn Høydekurve Parkeringsområde Eiendomsinfo 	<ul style="list-style-type: none"> Hekk Teiggrense generert Mast Mønelinje Taksprang Flaggstang Loddrett mur Sti Bolig Annen næring Matrikelnummer Sti Kystkontur Gang- og sykkelveg Trapp Havflate 	<ul style="list-style-type: none"> Teiggrense god nøyaktighet Teiggrensepunkt Bygningsdelelinje Takkant Trapp inntill bygg Gjerde Annet vegareal avgrensning Takoverbygg Bygning under bakken Husnummer Annet vegareal avgrensning Kommunalveg gatenavn Høydekurve Veg Seksjonert grunneiendom
--	---	--

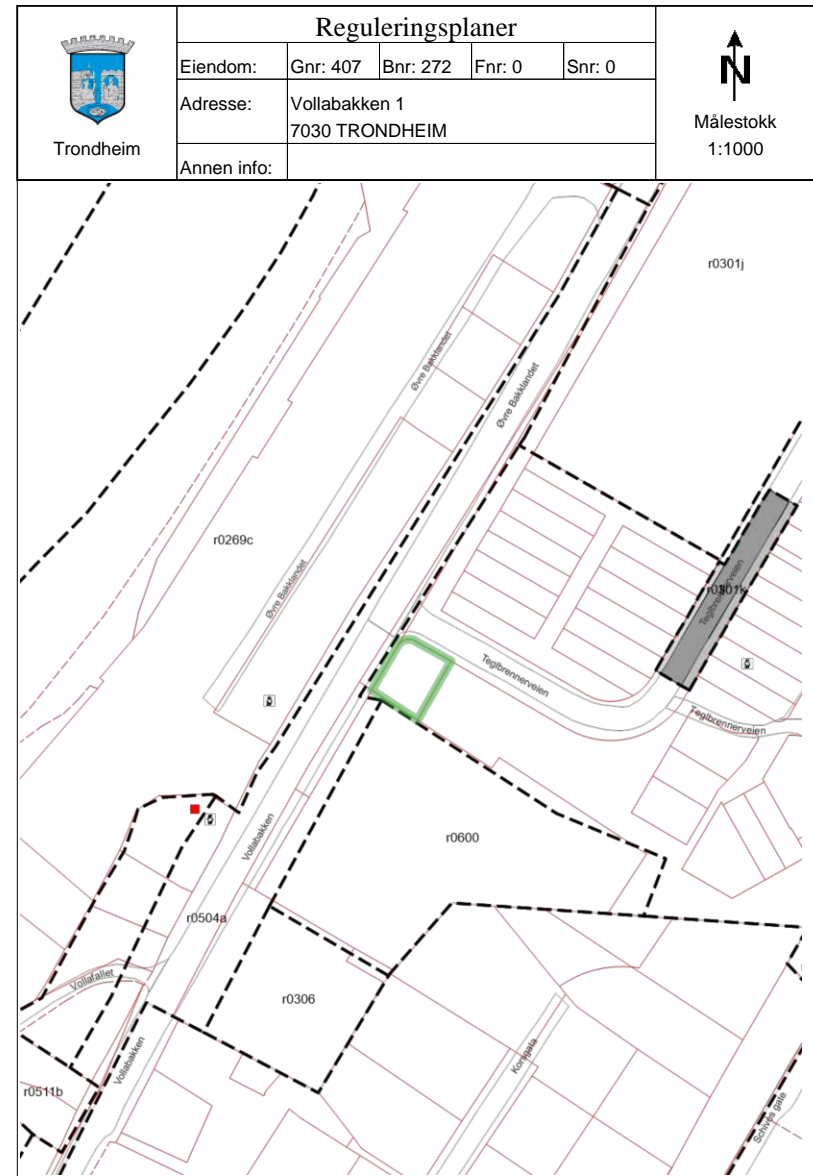


Tegnforklaring

 Veg	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		

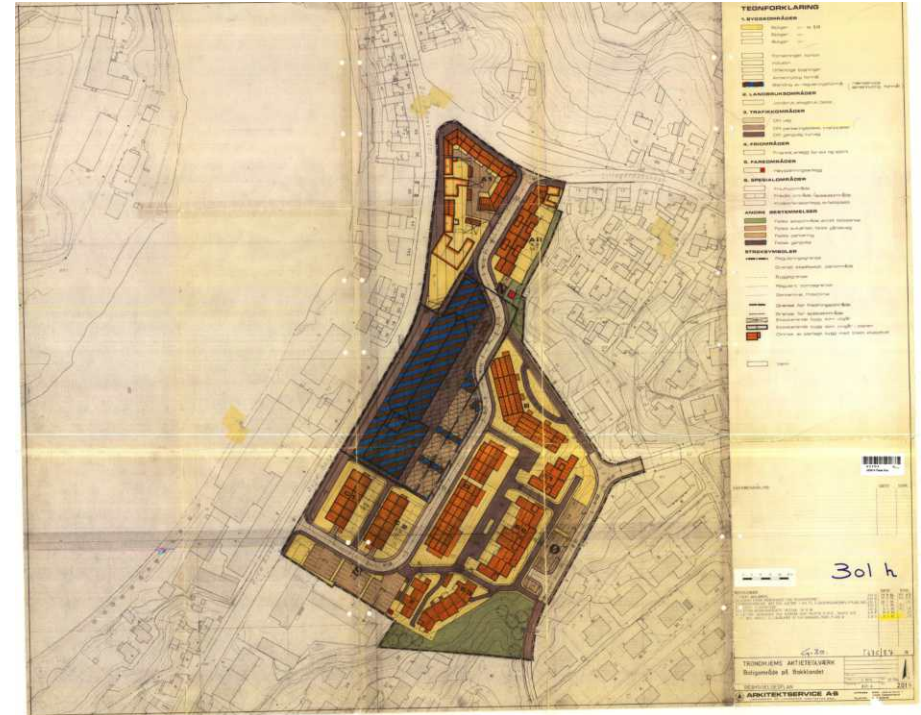


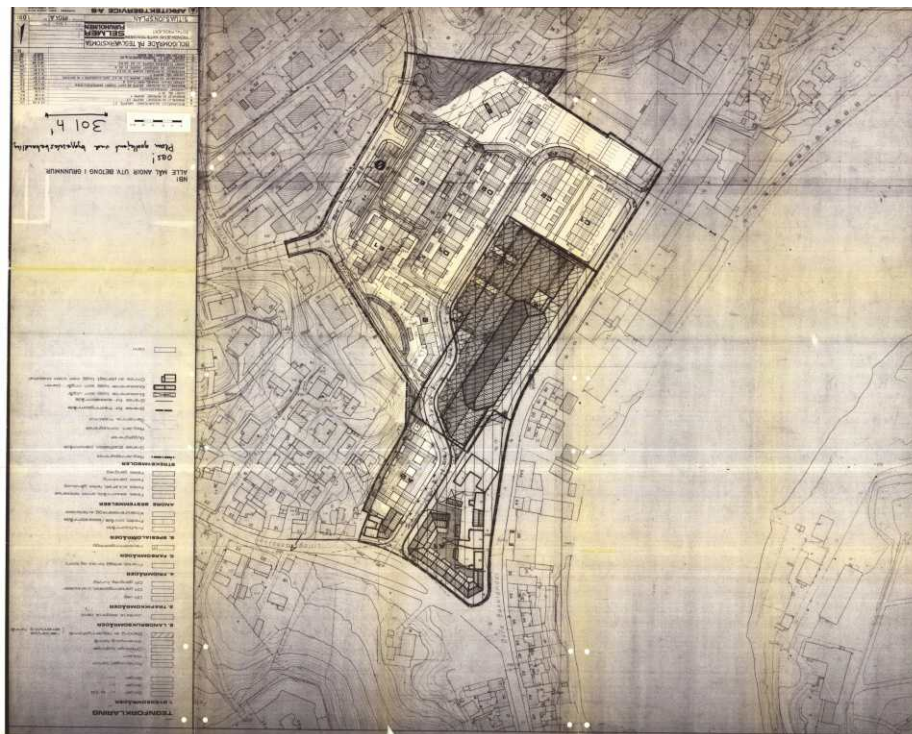
Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde nidelvkorridoren		Bestemmelsesområde havstigning
	Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering		Kollektivnutepkt - På bakken - Nåværende		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
	Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		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		



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense generert
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		RpFormålGrense
	RpGrense		Stengning av avkjørsel		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		





R 301 g, skt. 24.04.86.
med korrigeret § 1.1.6
vedtatt i bygn.råd 24.06.86.

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLAN FOR
TRONDHJEMS AKTIEEGLVÆRK, ØVRE BAKKLANDET 7 - TRONDHEIM
KOMMUNE.

Planen er datert.....13.7.1984.....
Siste revisjon av planen..8.11.1985.....
Bystyrets vedtak.....

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder i området innenfor
reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
3. Trafikkområder
6. Spesialområder
7. Fellesområder

1.

BYGGEOMRÅDER

1.1.

Boliger

1.1.1.

Bebyggelsen skal planlegges og utformes slik at det er
arkitektonisk sammenheng innenfor og mellom de ulike
boliggruppene.

Bygningene oppføres med saltakform, takvinkel 30 - 40°.
Blanke eller reflekterende materialer skal ikke benyttes
som taktekking.

1.1.2.

I område A2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med
sokkel mot gaten.

I sokkeletasje kan etableres et felles garasjeanlegg,
samt lokaler til næringsformål og nærservice.

Bebyggelsen skal utføres som sammenhengende bebyggelse
langs den regulerte gaten.

Maksimal gesimshøyde mot gaten skal være 7,5 meter, målt
fra fortauet.

Garasjer/parkeringsplasser skal innpasses i felles
garasje- og parkeringsanlegg i sokkeletasjen.

1.1.3.

I område B, D1 og D2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med sokkeletasje, utført som terrassert rekkehusbebyggelse.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

Behovet for garasjer/parkeringsplasser skal dekkes i felles garasje- og parkeringsanlegg.

Bebyggelsens fasader mot Jørgen Bjelkes gate er sammenfallende med byggegrensene.

1.1.4.

I område C1 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

Bebyggelsen skal arkitektonisk innordne seg til den gamle industribebyggelsen på teglverket og jernindustrien. Ytterveggene skal utføres i tegl, pusset mur eller pusset betong.

I kjeller etableres felles garasjeanlegg for flere boliggrupper.

1.1.5.

I område C2 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med kjeller.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

I kjeller etableres felles garasjeanlegg for flere boliggrupper.

1.1.6.

I område E1, E2 og E3 kan oppføres boligbebyggelse i 2 etasjer med 2 sokkeletasjer, utført som terrassert rekkehusbebyggelse.

Maksimal gesimshøyde skal være 6 meter.

Endret ved bygn. råd vedtatt av 24.06.86

Mønehøyden skal ikke for noen del av husrekkene E 1 og E 2 rage over cote 28.0. For 1/3 av husrekkene skal mønehøyden ikke rage over cote 27.0.

For gruppe E 3 skal mønehøyden for øvre rekke ikke rage over cote 28.0. For nedre rekke skal mønehøyden ikke rage over cote 22.0.

Behovet for garasjer/parkeringsplasser skal dekkes i felles garasje- og parkeringsanlegg.

Bebyggelsens fasader mot Jakob Rolls gate er sammenfallende med byggegrensen.

R. 301 g

3.

TRAFIKKOMRÅDER

3.1.1.

Offentlige veger og fortau/gangveger skal bygges som vist på planen.

3.12.

Innenfor frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over planum for de tilstøtende veger.

6.

SPESIALOMRÅDER

Områdene A1 og F, som er skravert med vertikale striper på plankartet, reguleres til spesialområder.

6.1.

Fredet område (F)

6.1.1.

I område F skal de fredede teglverksbygningene med tilhørende areal først og fremst brukes til museumsformål. I den grad dette ikke blir gjort kan nærservice og andre virksomheter, som ikke er til ulempe for bygningene eller for boligmiljøet omkring, bruke lokalene innenfor nærmere avtalte tidsgrenser.

6.1.2.

Alle bygnings- og bruksendringer innenfor det fredede området skal skje i samråd med de antikvariske myndigheter, og godkjennes av disse og av bygningsrådet.

6.1.3.

Kravet til parkeringsplasser innenfor det fredede området skal i forhold til bygningenes bruk fastsettes av bygningsrådet.

6.2.

Spesialområde for boliger

6.2.1.

I område A1 skal nye og eksisterende boliger bygges og istandsettes i en forpliktende kulturhistorisk sammenheng.

6.2.2.

Eksisterende bygninger kan settes i stand under forutsetning av at husenes hovedform og fasadedetaljer bevares.

Taktekking, paneltyper, dør- og vindusutforming, belistning, malingstyper og farger skal opprettholdes, eller tilbakeføres til en tidligere utførelse.

6.2.3.

Ny bebyggelse skal ha fasader i byggegrensen uten utstikkende eller inntrukne hoveddeler. Bygningsgane skal oppføres med saltak, og med takvinkel mellom 30° - 40°. Takene skal tekkes med takstein eller skifer. Gesimshøyden kan gjerne variere i samsvar med det som har vært vanlig i området.

6.2.4.

Det kan innredes mindre butikker eller verksteder i 1. etasje mot gate, i en målestokk som ikke sjenerer bomiljøet.

6.2.5.

Arealene mot bakgård bygges ut etter en rimelig fordeling av eiendommenes utnyttelsesgrad.

6.2.6.

Ved ny bebyggelse skal det på egen tomt eller i fellesanlegg minst være en bilplass pr. leilighet. Kravet gjelder også for småleiligheter og hybler.

Skal det innredes nye småleiligheter eller hybler i eksisterende bebyggelse må det også for disse etableres en bilplass pr. enhet.

Forøvrig gjelder regler for parkering beskrevet i bygningsloven med vedtekter for Trondheim kommune.

7.

FELLESAREALER

7.1.

Felles trafikkarealer

7.1.1.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket S er felles for boliger C1, C2, D2, E2 og E3.

7.1.2.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket N er felles for boliger A2, B, D1 og E1, samt service- og næringsfunksjoner i A2.

7.1.3.

Felles trafikkareal/avkjørsel og parkering merket Ø er felles for boliger E1, E2 og E3.

7.1.4.

Felles gangveger er felles for hele boligområdet.

7.1.5.

Fellesareal i området A1 er felles for tilliggende bebyggelse.

7.2.

Felles friområde/lekeområder

7.2.1.

Felles friområder/lekeområder er felles for hele boligområdet.

u. s. s. g.

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslov og forskrifter.

§ 3

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bygningsloven.

Trondheim, 8. november 1985

IBMMMM 05

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
24.04.86, sak B nr. 72/1986

[Handwritten signature]
ordfører

[Handwritten signature]
formannskapssekretær

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 utnyttning 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 alternative 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 KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 83 75 - 54 83 81

Sak nr.:
DB 656/88

Sak nr.:
DB 656/88

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato: 7.6.88
Journalnr.: 00673/88
Saksbehandler: SVK /ml

G.nr. 407 Br.nr. 272 Byggested: VOLLABAKKEN 1

SAKEN GJELDER: Søknad om rivingstillatelse. rr.by:

BYGGERE: Viken Sandra Aleen

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11 - 1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknad mottatt 15.03.88 fra Sandra Arlen Viken om riving og oppføring av ny bolig.

Tomten er på 188,4 m², og huset inngår i reguleringsplan 301G-Trondhjems Aktieteglverk, boligområdet på Bakklandet - vedtatt 24.04.86 som bestående hus.

Huset kan således ikke påregnes revet.
Om huset av en eller annen grunn skulle forsvinne, vil eventuelt krav om gjennomføring av en generell byggelinje medføre at det ikke vil være noe igjen av tomten.
Hensikten med reguleringsplanen forutsetningen må således være et klart ønske om å beholde det lille hus som en del av den opprinnelige bebyggelsen på Bakklandet.

VEDTAK:

Under henvisning til reguleringsplanen 301G tillates ikke bestående hus revet for oppføring av nytt hus.

DB006738/TROTEKST

side 1



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 83 75 - 54 83 81

Sandra Viken
Ladeveien 12
7041 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
673/88 SVK/ml

Trondheim
17.08.88

VEDRØRENDE VOLLABAKKEN 1 - SAK DB 656/88 -
DERES BREV AV9.6.88.

Ved gjennomgåelse av sakens papirer blir konstatert at det eksisterende hus inngår i reguleringsplan 301G av 24.04.86 som bestående. Planen forutsetter derfor at om huset forsvinner kan det ikke gjenoppbygges eller annet hus oppføres, da hele tomtearealet ligger innenfor byggelinje fra gaten.

Byggesakskontoret ønsket å varsle Dem slik at De kunne spare utgifter til det tegningsmateriale som var etterspurt i vårt brev om mangler ved søknaden av 13.4.88.

På denne bakgrunn er det ikke foretatt befarings.

Spørsmål vedrørende forståelse av reguleringsplan kan rettes til plankontoret, Holtermannsv. 1.

Om De fortsatt ønsker klagen behandlet, ber vi om nærmere varsel.

BYGGESAKSKONTORET

Stie von Krogh

BR0179/8/TXTBYGG



ml

Sak nr.:
DB 0130/90

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Sak nr.:
DB 0130/90

Møtedato: 13.02.90 Referansnr.: BS/00673/88 Saksbehandler: Stie von Krogh

G.nr. 00407 Br.nr. 0272 Byggested: VOLLABAKKEN 1

SAKEN GJELDER:

Søknad om rivingstillatelse.

BYGGHERRE: Viken Sandra Aleen
ANMELDER:

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.

Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 15.03.88.

Behandling i henhold til plan- og bygningslovens § 15 av klage mottatt 27.10.89 fra advokatfirmaet Sæther, Andersen og Hegle pva Sandra Arleen Viken på Byggesakskontorets tilbaketreking av gitt byggetillatelse i brev av 06.10.89.

Byggetillatelse er gitt pr. 16.05.89 i overenstemmelse med delegasjonsvedtak DB 308/89.

Bakgrunn for tilbaketrekingen var begrunnet i at det forutsatte bestående hus var i så dårlig teknisk forfatning at det måtte rives for gjenoppbygging og senere tilbygning. Dette kunne bringe det godkjente tiltak i strid med gjeldende reguleringsplan, da denne baserte seg på at det eksisterende hus var forutsatt og innmål i planen av antikvariske grunner.

Plankontoret skriver i uttalelse av 06.02.89:

Sandra Viken som er eier av ovennevnte eiendom, søker om byggetillatelse for tilbygg og rehabilitering av eiendommen. Innsendte tegninger er utarbeidet av Grünerløkka Arkitektkontor A/S, og datert 27.06.88

Ved vurdering av bygningen har byggmesterfirmaet Braa & Sørvalg A/S funnet at den er i så dårlig forfatning at den må tas ned (rives) for gjenoppbygging.

Eiendommen består av et eldre 1½ etasje hus i pusset tegl. Bygningen har tidligere tilhørt Teglverket.

Bygningen er i plan R 301g, "Tronhjems Aktieteglverk. Boligområde på Baklandet", stadfestet 24.04.86, vist som bygning som inngår i planen. Planen ble revidert med mindre vesentlig endring vedtatt av bygningsrådet 10.03.87.

Byantikvaren har i brev av 06.01.89 og 19.09.89 uttalt seg til byggsaken, og finner at en under visse vilkår kan akseptere en gjenreisningsløsning. Byggesakskontoret har i brev av 06.10.89

90003587/TXTBDB

side 1



DB 130/90

meddelt søker at en finner å måtte avslå riving og oppføring av ny bolig, under henvisning til gjeldende reguleringsplan.

Plankontoret vil bemerke:

Planarbeidet på Baklandet har som forutsetning at det skal reserveres en trase for fremtidig hovedveg, Baklandstangenten, i henhold til bystyrevedtak av 22.06.1983. Dette vedtaket var en av forutsetningene ved utarbeidelse av reguleringsplan R 301g. Selve planområdet ble så lite berørt av en evt. fremtidig hovedveg, og usikkerheten om når eller om vegen ville komme, tilsa at en ikke regulerte inn vegen i reguleringsplanen. Dersom hovedvegen kommer kunne en forvente at det ville være nødvendig med mer areal i krysset og likeledes en gangveg. Bygningen, Vollabakken 1, kunne slik bli berørt av utbyggingen, og den ble derfor ikke regulert som eksisterende bygg som inngår i planen. Planbehandlingen klargjorde at det fra antikvarisk hold var et sterkt ønske om å bevare bygningen. Den ble derfor ikke krysset ut. Ved stadfesting av planen ble det imidlertid fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag i brev av 26.01.87 reist krav om at "Reguleringskartet må endres slik at huset lengst i sydvest i planen må innreguleres som bestående bygning, jfr. fylkeskonservatorens brev av 12.07.198". Kartet ble derfor endret ved at bygningen ble markert med tykk strek.

Desverre viser det seg at den endring som ble foretatt ved fylkesmannens behandling ikke er påført alle kart, og det har derfor vært gitt ulik tolkning av den reguleringsmessige status av bygningen. Plankontoret vil derfor presisere at bygningen er regulert inn i planen og kan derfor rives og gjenoppbygges med samme størrelse og plassering som eksisterende bygning.

Bakgrunnen for å regulere inn bygningen var bl.a. uttalelsen fra antikvarisk myndighet hvor en fant bygningen svært verdifull som historisk dokumentasjon for den type bebyggelse i området. Plankontoret vil derfor slutte seg til byantikvarens bemerkninger vedrørende vurdering av de bygningsmessige sidene ved søknaden.

Konklusjon:

Plankontoret finner å kunne anbefale at det gis byggetillatelse for riving og gjenoppbygging av bygningen på eiendommen Vollabakken 1.

Det innsendte prosjekt må imidlertid endres og tilpasses bemerkningene fra byantikvaren.

VEDTAK:

Fagsjefen ved Byggesakskontoret opphever på grunnlag av Plankontorets vurdering av de reguleringsmessige forhold tidligere tilbaketreking av byggetillatelse. Klagen er således tatt til følge. Som følge av de endrede forutsetninger innarbeides disse i tidligere vedtak i sak DB 308/89 slik at det samlede vedtak lyder:

SØKNADEN GODKJENNES.

90003587/TXTBDB

side 2



Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

A. Saker
ok. off. led. net.
Saksno.
FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

- A1 - Avløpsforhold skal være avklart med Plankontoret.
- A2 - Det skal foreligge opplysninger om hvilken autorisert rørlegger som skal legge stikk- og vannledninger.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

- B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fagene.
- B2 - Utstikking skal rekvireres gjennom Byggesakskontoret.
- B3 - Når bygningen er stukket ut i marka, skal Byggesakskontoret varsles, slik at høyde kan fastsettes av byggekontrollør i samråd med byggherre/anmelder.
- B4 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Forutsetning og vilkår i Byantikvarens uttalelse av 06.01 og 19.09.89 - saksvedlegg 1 og 2 - samt saksfremstillingen i sak DB 308/89 skal tas til følge.
Forøvrig skal Byantikvar kontaktes ved byggearbeidets gjennomføring.

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter. Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende punkter:

- C1 - pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. kfr. kap. 49.
- C2 - samtlige oppholdsrom må få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
- C3 - røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
- C4 - boligen må forsynes med brannslukningsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.

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

RIVINGSARBEIDER:

Det forutsettes at det bestående bygg fotograferes fra alle sider og hovedmål registreres - samt viktige detaljer plukkes ned i samråd med Byantikvar for gjenbruk.

Før riving kan finne sted skal de berørte tekniske etater være varslet for plugging/stenging av ledninger.

Avfallsmassene skal kjøres til kommunens fyllplass på Heggstadmoen. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.



Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.

Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes med redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

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

Kopi av dette vedtak sendes til:
Byantikvaren.



TRONDHEIM KOMMUNE
 Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
 Holtermanns v.1, 7004 TRONDHEIM
 Tlf: 07 546375 - 546381
 Telefax: 07 546705

Viken Sandra Arleen
 Øvre Møllenberg gt. 60

7043 TRONDHEIM

Deres ref. Vår ref. Trondheim
 BS/00673/88 SVK/ml 22.08.90

VOLLABAKKEN 1 G.nr. 00407 B.nr. 0272
 KOPI AV BYANTIKVARENS VEDLAGTE BREV DATERT 14.8.90.

I godkjenningsvedtak DB 130/90 for denne spesielle byggesak ble henvist til forutsetninger og vilkår i Byantikvarens uttalelser av 06.01. og 19.09.89 - saksvedlegg 1 og 2 - samt saksfremstilling i sak DB 308/89.

Forøvrig skulle Byantikvaren kontaktes ved byggarbeides gjennomføring.

Det er skuffende at disse forhold er neglisjert.

Selv om De som byggherre kan ha hatt følelse av å stå mot mange skjær og sendretighet - har saken vært fremmet med villvillighet fra de kommunale instanser.

Før midlertidig brukstillatelse blir gitt vil det bli innhentet vurdering fra Byantikvaren.

BYGGESAKSKONTORET

Stie von Krogh
 Stie von Krogh

Kopi:
 - Byantikvaren

90021384/TXTBRN

1



TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING KIRKE, KULTUR OG FRITID
 Hospitalsløkkan 20, 7012 Trondheim
 Sentralbord (07) 54 66 44

Teknisk avdeling, Byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
 Byggesakskontoret
 15 AUG. 1990
 Reg.nr. 90120851
 Saks.nr. BS 673/88

Deres ref. Vår ref.-oppgis ved svar Trondheim
 KF 00588/90/424.1 14. aug. 1990

VOLLABAKKEN 1. SKJEMMENDE FARVE OG HUGGING AV TRE I STRID MED BYGGETILLATELSE.

Det hus som er under oppføring på Vollabakken 1 er delvis farvesatt i en sterk rosafarve som vil være uakseptabel i ethvert bygningsmiljø, og i særdeleshet i et historisk miljø som dette.

Med dette anmodes om at bygningsmyndighetene med hjemmel i plan- og bygningslovens §74.2 krever farven endret (jfr. også byggetillatelsens forutsetning om at farve skal godkjennes særskilt).

Det store og meget fine bjørketreet som sto foran det opprinnelige huset ble også forutsatt bevart i premissene for byggetillatelsen (der det bl.a. ble lagt vekt på inntrukket kjeller/grunnmur for å kunne berge treet). Treet er nå borte. Byantikvaren vil bl.a. ut fra de relativt klare indikasjoner på bevisst overtredelse av bestemmelsene, anmode om at en vurderer å reagere overfor byggherren.

Avdeling kirke, kultur og fritid
 BYANTIKVAREN

Gunnar Houen
 Gunnar Houen



TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING FOR KIRKE, KULTUR OG FRITID
 Hospitalsløkkan 20, 7012 Trondheim
 Sentralbord (07) 54 66 44

Teknisk avdeling,
 Byggesakskontoret

BYGGESAKSKONTORET
 MOTTATT

09 JAN. 1989

DB 130/90

Saksvedlegg



Deres ref.
 SvK/ASF

Vår ref.-oppgis ved svar
 KF2037/424.1/88/GH

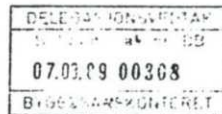
Trondheim
 6. jan. 1989

VOLLABAKKEN 1, TILBYGG.

Planene viser i store trekk en positivt interessant løsning når det gjelder å gjøre bygningen mer funksjonsdyktig som en liten bolig.

Følgende skal imidlertid bemerkes når det gjelder nødvendige justeringer:

1. "Skut" med pulttak for enden av bygningen bør kunne aksepteres. Skuten må imidlertid være kortere enn hovedhusets bredde, slik at hjørnene kommer klart frem. Fortrinnsvis bør skuten legges til søndre (syd-vestre) gavl, og ikke til nordre. Vindu i skut må være mindre enn vist (ett-rams med sprossekers), og ikke ligge helt opptil raft i overkant.
2. Tilbygg mot baksiden må også kortes inn i bredde slik at hovedhusets østre hjørne blir frilagt. Tilbygget må paneles i sin helhet og vindusutformingen må ta mønster av eksisterende vinduer (gavlvinduet) og følge tradisjonen bedre når det gjelder de mindre vinduene i underetasjen (sprossedeling).
3. Innvendig søkes gjennomført en tildels drastisk endring, som med fordel kunne være mindre omfattende - f.eks. når det gjelder trappeløp og golvplan. Det synes likevel ikke å være grunnlag for å gå sterkt imot de endringer som skisseres, forutsatt at de deler av det gamle som ikke direkte berøres av endringene blir bevart og reparert.



GH901059.BRV/TXTSB



TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING FOR KIRKE, KULTUR OG FRITID

2

DB 130/90

4. Fasadebehandling må vises stor omtanke: pussfasadene må repareres, trepanel må være høvlet og profilert, vinduer må der de skiftes være utført som koblede med kittfals. Det samme gjelder for nye vinduer.

Taktekking må over alt være enkeltkrum tegl, fortrinnsvis brukt tegl.

Farvesetting må avklares særskilt.

Avdeling kirke, kultur og fritid
 BYANTIKVAREN

Gunnar Houen
 Gunnar Houen



GH901059.BRV/TXTSB



TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING KIRKE, KULTUR OG FRITID
 Hospitalsløkkan 20, 7012 Trondheim
 Sentralbord (07) 54 66 44

Teknisk avdeling
 Byggesakskontoret

DB 139/90
 Saksvedlegg 20

Byggesakskontoret
 20 SEPT. 1989
 Reg.nr. 89019392
 Ref.nr. BS 673/88

Deres ref. Vår ref.-oppgis ved svar Trondheim
 KF209/424.1/89/GH 19. sept. 1989

VOLLABAKKEN 1, G/BNR. 407/272. VURDERING AV RIVING/NY-BYGGING ISTF. I STANDSETTING.

./.. Det vises til vedlagte kopi av brev med utbedring fra byggmesterfirma Braa & Sørvåg A/S, der det ut fra en bygningsfaglig vurdering klart anbefales å ta bygningen ned for gjenoppføring.

Byantikvaren har tidligere lagt stor vekt på at bygningen må bevares, ikke minst ut fra hensynet til bevaring av det gamle teglverksmiljøet som den er en del av.

Det er ikke mulig å se bort fra at bygningen, slik Sørvåg hevder, er svært dårlig, nærmest "brøstfeldig" på flere viktige punkter - ikke minst når det gjelder fundamenter og utemurte bindingsverksvegger.

Ut fra dette finner byantikvaren på visse vilkår å måtte se positivt på en gjenreisningsløsning:

Bygningen må da gjenreises som en pusset murbygning med de samme dimensjoner og den samme form på hovedbygningen som nå. Vinduer og dører må ta nøyaktig mønster av nåværende.

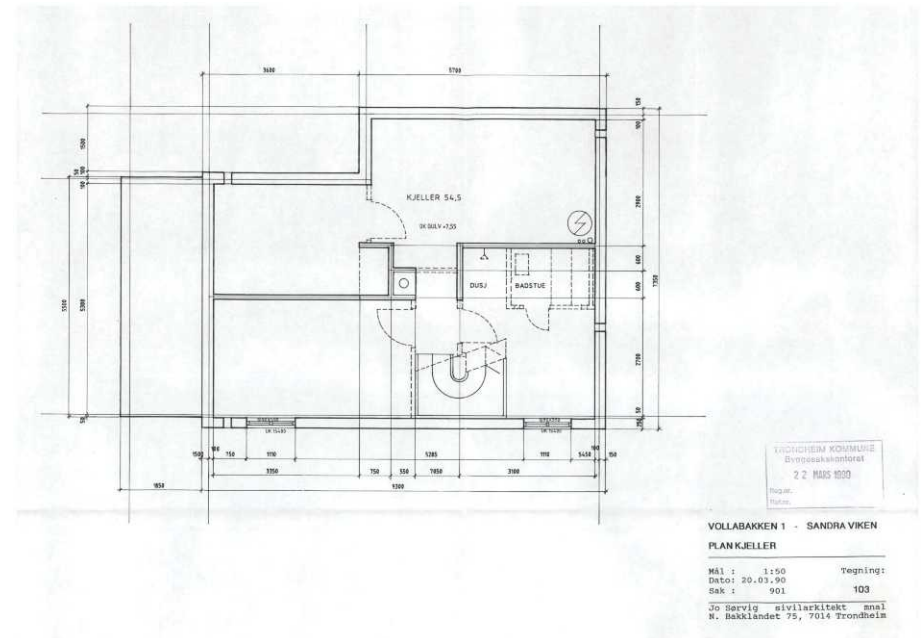
Forøvrig må godkjent byggeanmeldelse av rehabiliteringsprosjekt forutsettes lagt til grunn når det gjelder utforming av sidefløyen.

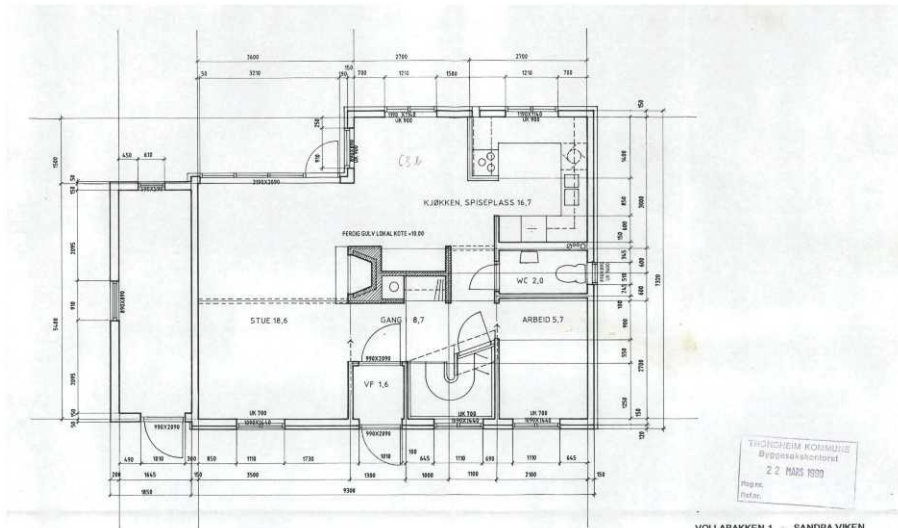
Det store bjerketreteet foran hovedfasaden er et av Bakklandets flotteste og mest staselige trær, som det må legges avgjørende vekt på å beholde uskadet. Dette tilsier at evt. utsjaktning for kjeller må trekkes et godt stykke tilbake fra hovedfasaden.

Forøvrig vises til tidligere merknad til rehabiliterings-søknaden.

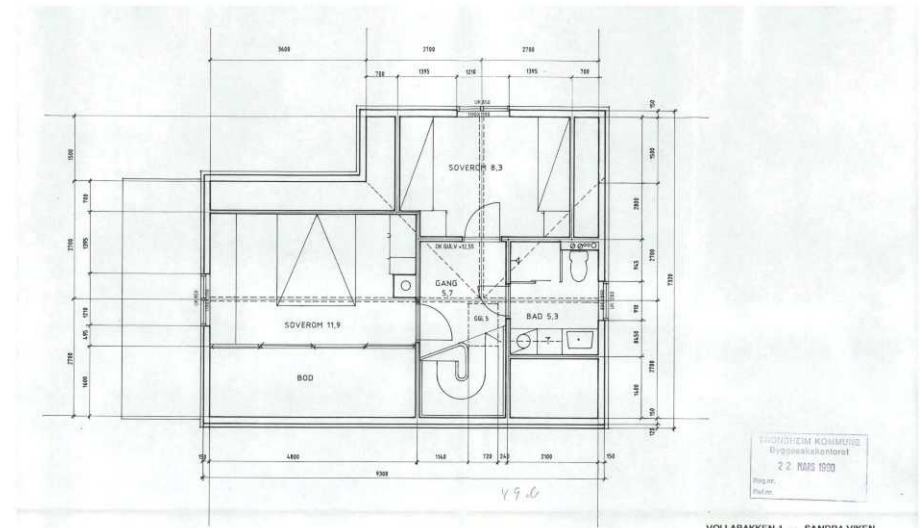
Avdeling Kirke, kultur og fritid
 Gunnar Houen

GH909199.BRV/TXTWKJ

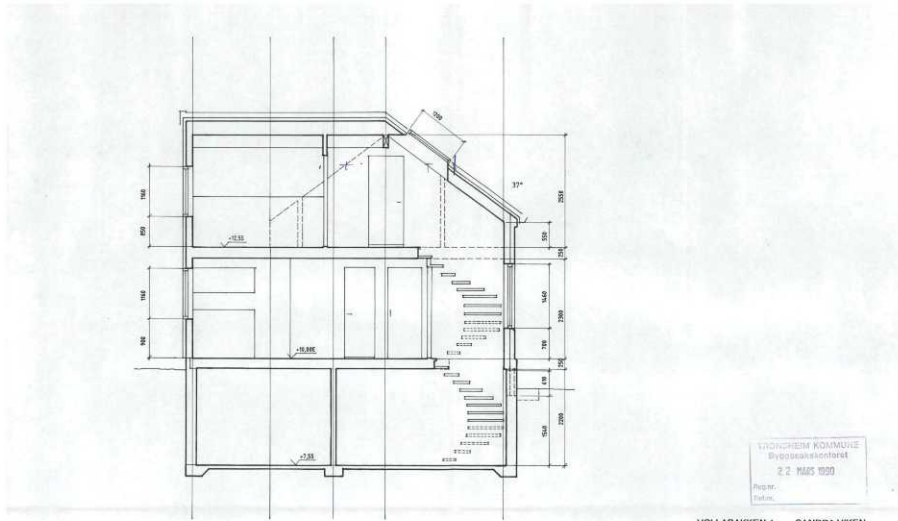




VOLLABAKKEN 1 - SANDRA VIKEN
 PLAN 1. ETASJE
 Mål : 1:50 Tegning:
 Dato: 20.03.90 101
 SÅK : 901
 Jo Servig sivilarkitekt mmH
 N. Bakklundet 75, 7014 Trondheim



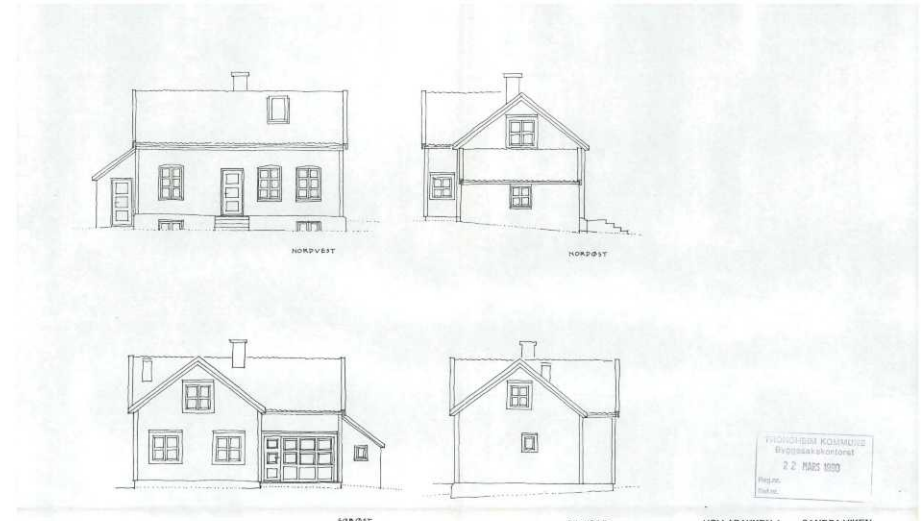
VOLLABAKKEN 1 - SANDRA VIKEN
 PLAN LOFT
 Mål : 1:50 Tegning:
 Dato: 20.03.90 102
 SÅK : 901
 Jo Servig sivilarkitekt mmH
 N. Bakklundet 75, 7014 Trondheim



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
22 MARS 1990
Prosjekt:
Ekteid:

VOLLABAKKEN 1 - SANDRA VIKEN
SNITT

Mål : 1:50 Tegning:
Dato: 20.03.90
Sak : 901 104
Jo Servig sivilarkitekt ansl
N. Bakklundet 75, 7014 Trondheim



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
22 MARS 1990
Prosjekt:
Ekteid:

VOLLABAKKEN 1 - SANDRA VIKEN
FASADER

Mål : 1:100 Tegning:
Dato: 20.03.90
Sak : 901 105
Jo Servig sivilarkitekt ansl
N. Bakklundet 75, 7014 Trondheim



TRONDHEIM KOMMUNE

Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansnr.: BS/02896/88
Sak nr.: DB 0308/89

**MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE**

Viken Sandra Arleen
Ladeveien 12

7041 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi
referansnr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 10.06.91

BYGGESTED : VOLLABAKKEN 1 G.nr. 00407 B.nr. 0272

BYGGHERRE : Viken Sandra Arleen

ARBEIDETS ART : NYBYGG

BYGGETS ART : TILBYGG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og
arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besikttet. 10.06.91

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

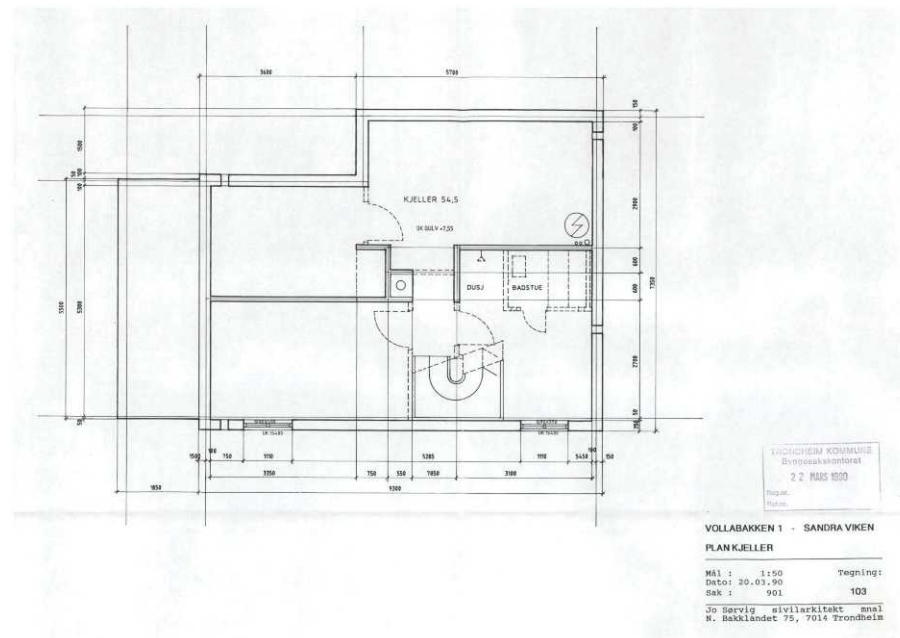
Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren,
men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

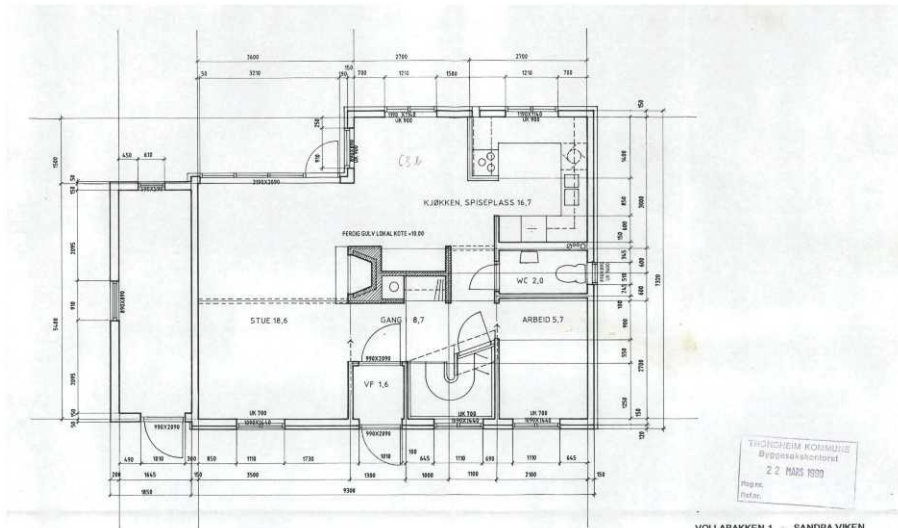
BYGGESAKSKONTORET

P. Per. Rasmussen
byggekonsentrollør

91014425/TXTBSD06

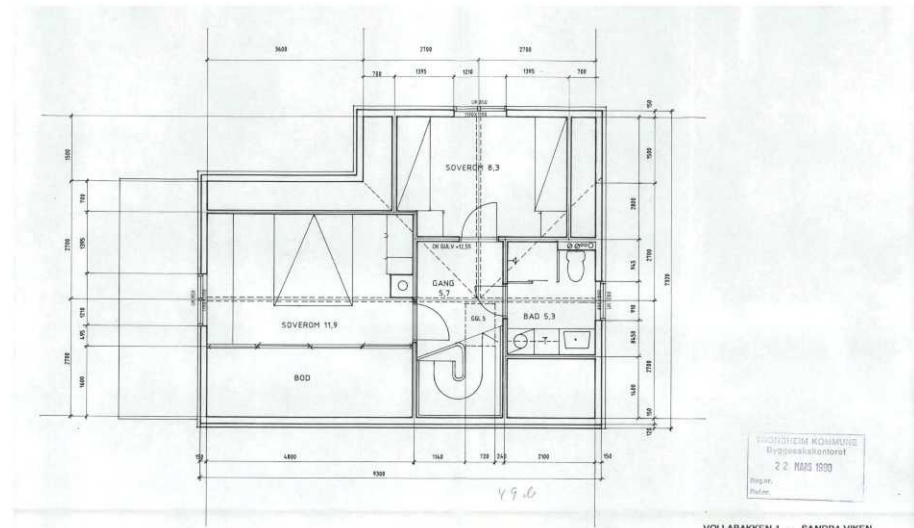
sidel





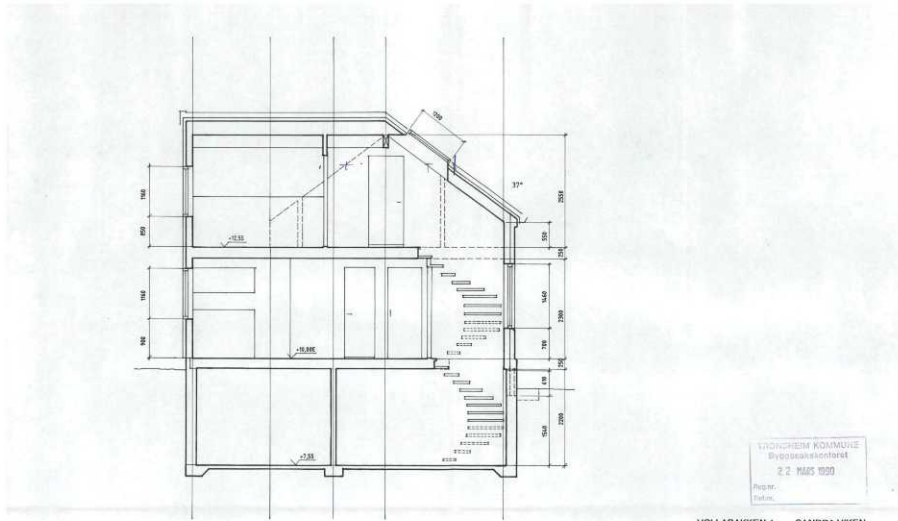
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksbehandler
22. MARS 1999
Regul.
Plan nr.

VOLLABAKKEN 1 - SANDRA VIKEN
PLAN 1. ETASJE
Mål : 1:50 Tegning:
Dato: 20.03.99 101
SKK : 901
Jo Servig sivilarkitekt mml
N. Bakklundet 75, 7014 Trondheim



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksbehandler
22. MARS 1999
Regul.
Plan nr.

VOLLABAKKEN 1 - SANDRA VIKEN
PLAN LOFT
Mål : 1:50 Tegning:
Dato: 20.03.99 102
SKK : 901
Jo Servig sivilarkitekt mml
N. Bakklundet 75, 7014 Trondheim

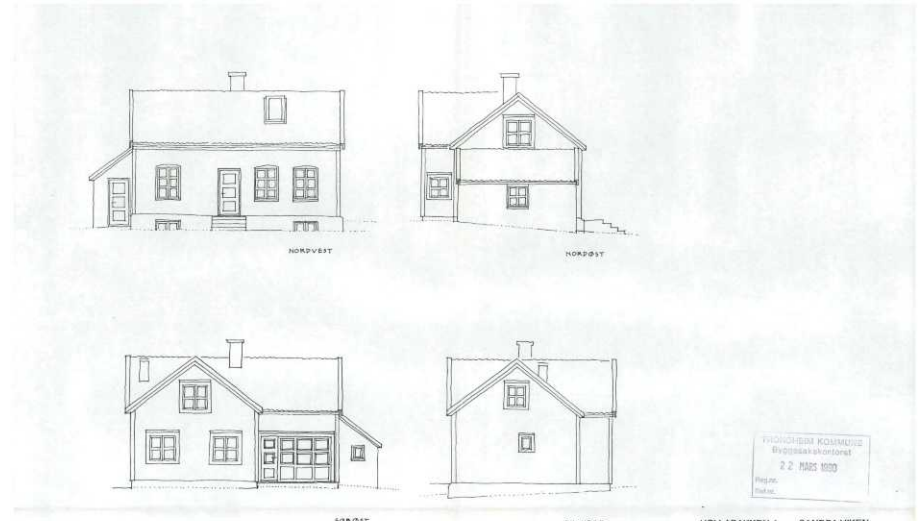


TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
22. Mars 1990
Prosjekt:
Ektekt.

VOLLABAKKEN 1 - SANDRA VIKEN

SNITT

Mål : 1:50 Tegning:
Dato: 20.03.90
Sak : 901 104
Jo Servig sivilarkitekt ansl
N. Bakklundet 75, 7014 Trondheim



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
22. Mars 1990
Prosjekt:
Ektekt.

VOLLABAKKEN 1 - SANDRA VIKEN

FASADER

Mål : 1:100 Tegning:
Dato: 20.03.90
Sak : 901 105
Jo Servig sivilarkitekt ansl
N. Bakklundet 75, 7014 Trondheim

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 utnyttning 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 alternativt forslag "Opphev bestemmelsen":

Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

Ved alternativt 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.

DAGBOKFØRT
07 JAN 08 0900
BYSKRIVEBUREAU
TRONDHEIM

Erklæring vedrørende Øvre Bakklandet 1A,

gnr 407, bnr 261 i Trondheim.

Trondheim 04.01.88.

Eier av Vollabakken 1, gnr 407, bnr 272 har rett til

å bygge i tomtegrensen til Øvre Bakklandet 1A.

Videre har eier av Vollabakken 1 rett til en

parkeringsplass i åpent parkeringsanlegg ved sin

eiendom på grunnen til Øvre Bakklandet 1 A.

for Trondhjems Aktieteglværk.


Per M. Refsnæs


Asbjørn Refsnæs

Nr. 147 a
PÅ LAGET SIM & STEINEN 79 0510
6-57

Hoveddepartementets formular

Auktsellat
4.83.
4000/100. 17/11.

Henvikning:

J.nr. _____
Kart 4
Tekst 1**Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾**

Fre dag den 24/6 1960 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Vilberg" gr.nr. 17 bnr. 1 av skyld mark 5.67 i Eidsvoll herred Forretningen er forlangt av Edgar Vilberg

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾
Hans Bergrud, for
Forretningen administreres av oppmålingsjefen i overvåk av vitnene Kristoffer Willi og Öivind Askheim.

Av vitnene -- som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn -- har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Edgar Vilberg, eier av gr.nr.17 bnr.1, samt Ole Dahlen som kjøper av parsellen.

Av naboer: Hans A. Vilberg, eier av gr.nr.17 bnr.2, samt Rosa Peder- sen for kjøper av tilstøtende parsell nr.4 Johan Pedersen.

Over de 11 del. av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

- ¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak. jfr. L. nr. 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å avta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 11).
³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende ino til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utløse mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning."
den N. N. 19
⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
⁵⁾ De skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påsatte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

I henhold til oppmålingsjefens kart av 15/10 1960 grenser parsellen i nordvestlig retning A-B mot den idag fraskilte parsell nr. 4 med 43,40 m. I nordøstlig retning B-C mot veg-området "Realskolevegen" med 30,10 m. I sydøstlig retning C-D mot den idag fraskilte parsell nr.2 med 47,40 m. I sydvestlig retning D-A mot gr.nr.17 bnr.2 med 30,00 m. Alle nevnte punkter er merket med jernpeler.

Det stiftes ikke nytt fellesskap ved delingen.

Parsellen har et areal av 1297 kvm.

Parsellen skal anvendes til: Byggetomt.

skylden for de 11 fraskilte del. ble bestemt til 1 Öre

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 5.67 De 11 fraskilte del er gitt bruksnavn: Parsell nr.3 "Vardener"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påsnes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingsjefens kentor skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredsskriveren) til tinglysning.

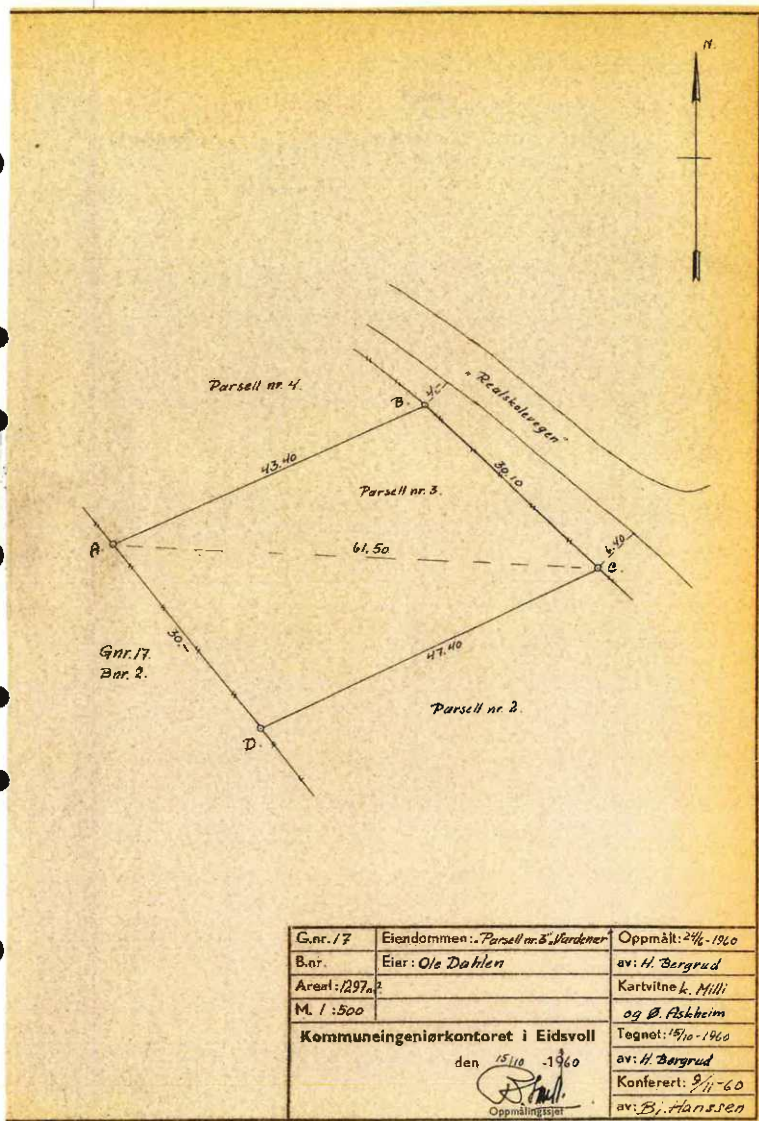
Forretningen sluttet.

Hans Bergrud Kartmåler
Kristoffer Willi Kartvitne
Ö. Askheim Kartvitne

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

[Signature]
oppmålingsjef.

- ¹⁾ Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
²⁾ Som bruknavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som riksnavn og som ikke hører til de mer utbrædte (jfr. L. av 1/6 1923 nr. 2 § 21).



Er delingen godkjent av bygningsrådet? *ja*

Antatt til tinglysing _____ 19 _____

Tinglyst ved _____

De fraskilte del har fått ge.nr. 17 br.nr. 155.



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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 hengeåls, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** 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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240212

Adresse: Vollabakken 1, 7030 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 407, Bnr. 272, 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)

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

**NYLANDER
& PARTNERS**

Salgsoppgaven er opprettet 14.01.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

