

Alfred Hess's veg 16

Innhold

5

Velkommen til Alfred Hess's veg 16

6

Nøkkelinformasjon

29

Plantegninger

34

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter



Velkommen til Alfred Hess`s veg 16! En svært trivelig enebolig med stor solrik tomt på hele 2202 kvm.

Velkommen til

Alfred Hess's veg 16



Sørvendt og stor terrasse (68 kvm) med svært gode solforhold.

Alfred Hess's veg 16

Prisantydning	4 290 000
Omkostninger	108 250
Totalpris	4 398 250

Bruksareal	111 m ²
BRA-i	111 m ²
BRA-e	0 m ²
BRA-b	0
TBA	68 m ²
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	2 201 m ²
Byggeår	1920



Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

92806258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Skjermet og lun sitteplass på terrassen.



Det er vannuttak på veggen.



Veletablert boligstrøk kort veg fra sentrum.



Huset ligger tilbaketrukket fra gaten og andre hus. Mange biloppstillingsplasser og plass til bygging av garasje.



Fasade



Takoverbygd inngangsparti



Vinkelformet stue med egen spisestue.



Lys og nyoppusset stue på 36 kvm. med gjennomlys.



Stue.



Peisovn i stuen.



Stue.



Fra stuen er det nedgang til kjeller.



Stue/spisestue.



Lys og luftig spisestue med udgang til sørvendt terrasse.



Solid heltre kjøkken med masse skap- og benkeplass.



Kjøkken.



Kjøkkenet ligger delvis tilbaketrukket fra stuen og spisestuen.



Romslig entré/gang med garderobeskap.



Entré med plass til klesoppheng og skoskap.



Trapp opp til 2.etg. med kott under.



Stort og pent bad med takvindu som slipper inn godt lys.



Inngang til ett av soverommene fra badet.



Innholdsrik baderomsinnredning og badekar.



Badet er hele 11,5 kvm.



Soverom ved bad.



Soverom



Soverom 2



Soverom 3 i 2.etg.



Gang 2.etg. med oppgang til loftsrom.



Loftsrom som kan brukes til lekerom eller oppbevaring.



Loftet er gjennomgående med mye gulvplass



Kjellerstue med peisovn. Her er det lav takhøyde, men det er et svært anvendelig rom.



Kjellerstue.



Kjellerstue.



Ekstra bad/vaskerom i kjeller.



Egen kjellerinngang.



Sentral beliggenhet kun 8 -10 min fra sentrum.



Pent beplantet eiendom med hekk, prydbusker og stor plen.



Flat, solrik eiendom med stor tomt.



Huset ligger innerst på tomten - noe som kan gi muligheter for videre utvikling på eiendommen.



Ved inngangspartiet er det en egen nedgang direkte til kjeller.



Egen kjellernedgang.

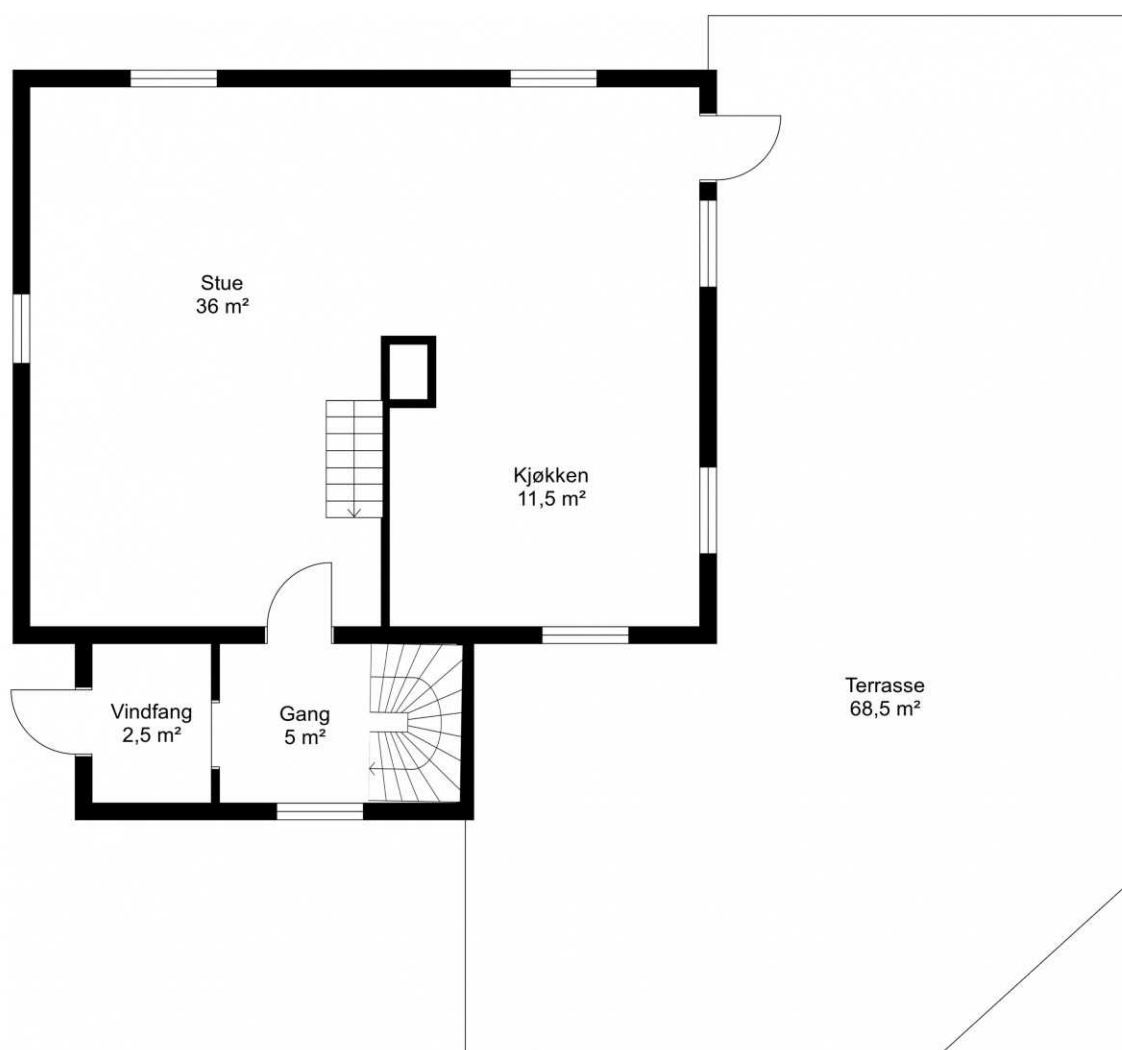
Plantegning

1. etg



Alfred Hess's veg 16

1. Etasje

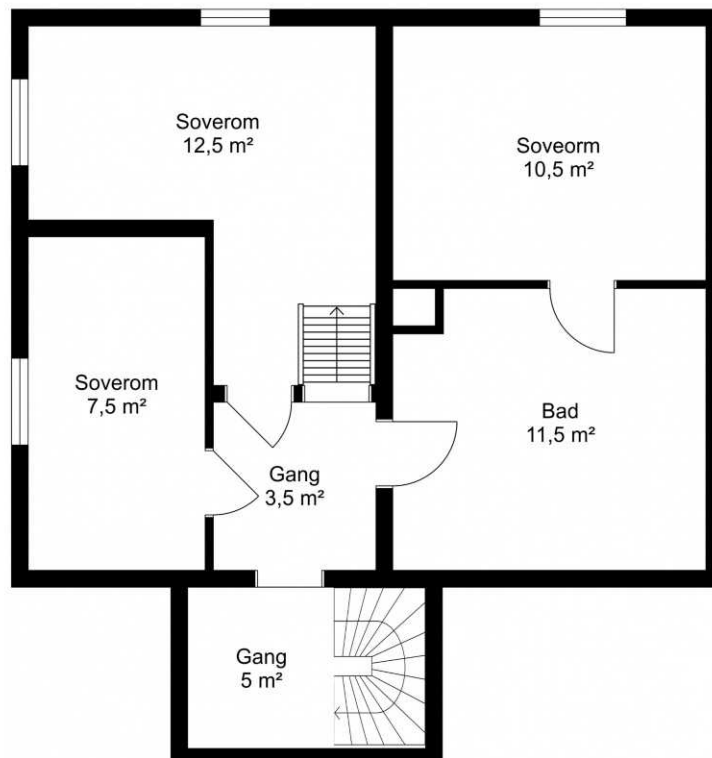


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Alfred Hess's veg 16

2. Etasje

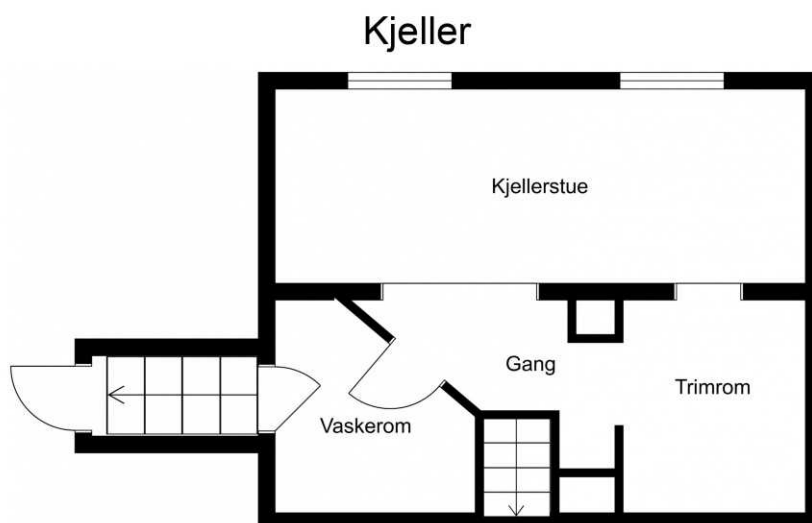


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Alfred Hess's veg 16



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.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 111,0 m²

- BRA-i: 111,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 68,0 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. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Innhold

Kjeller: Vaskerom, gang, trimrom, kjellerstue.

1. etasje: Stue, kjøkken, vindfang, gang.
2. etasje: 3 soverom, bad, 2 ganger.

Standard

Kjeller

Vaskerom: Malt overflate på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant og wc.

Gang: Tregulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Trimrom: Tregulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Kjellerstue: Tregulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

1. etasje

Stue: Laminat på gulv, og panel, brystpanel og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling. Vedovn og panelovn. Trapp.

Kjøkken: Laminat på gulv, flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Vindfang: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

2. etasje

Soverom 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv, og våtromstapet og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Gang 1: Laminat på gulv, og brystpanel og malt glassfiberstrie på vegger. Panel i himling. Trapp og sikringsskap.

Gang 2: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Adkomst

Adkomst via Selsbakkli fra Hallset pga. midlertidig veiarbeid i Gammel-Lina.

Diverse

Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Det gjøres oppmerksom på at takstmann opplyser at takhøyde i kjeller er under 1,9 meter, og at rommene ikke oppfyller dagens krav til dagslys.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

Ja. Sprekker i fug mellom gulv og vegg.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Heimdal Rør AS og Elektriker1.

Laget bad i 2. etg.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja. Heidi selvklebende duk på rull.

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

Ja. Hele huset var skjevt ved overtakelse.

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

Ja. Mus kom opp bak komfyr for noen år tilbake. Ble utbedret ved tetting mellom mur og svill.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Er snekker men ikke tømmer, totalrenovert huset utvendig og innvendig inkl deca tak.te og inne inkl deca tak.

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

Ja. Husker det var en kontrollør ifra e-verket her etter oppussing ikke nøyaktig årstall.

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

Ja. Det er tilgang til påkobling.

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)?

Ja. Selger har utført mye selv. Mtp alt egentlig...bed neste bytte av tak anbefales bytte av takåser og taktro mtp oppretting og dagens standard mtp stivhet.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja. Vet ikke om det eksisterer brukstillatelse eller ferdigattest.

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)?

Ja. Innkjørsel er bygd på fyllmasse ifra hageanlegg as ifra romundslia for ca 20 til 25 år siden.

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: 1

TG 1: 10

TG 2: 14

TG 3: 2

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Vaskerom

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for

skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater.

Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Det er ingen ventilering av vaskerommet.

Sluken er en eldre støpejernsluk.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av manglende ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på våtrommet. Estimert kostnad er satt for kun etablering av mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering

Det er ikke etablert topplst/klemlst på grunnmursplasten. Dette kan medføre at nedbør driver inn bak grunnmursplasten.

Anbefalte tiltak

Grunnmursplast må klemmes mot grunnmuren for å hindre inndriv av fukt.

Rom under terreng

Utforet konstruksjon er inispisert via luk i vegg uten at det registreres tegn til forhøyede fuktverdier. Ved et

fuktsøk mot murgulv på vaskerommet indikeres det tegn til fukt i mur gulvet.

Forhøyede fuktindikasjoner ved fuktsøk mot gulv og overgang gulv vegg antas å skyldes kapillærsug fra grunn (små hulrom i betongen som suger opp vann).

Det antas at det ikke er etablert fuktsikring i kjellergulvet som skal hindre dette, da dette ikke var normalt ved byggeår.

Det bemerkes at det kun er ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes. Dette anses som noe begrenset

ventilering av rom under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at sikres god ventilering av kjelleren slik at eventuell fukt luftes ut.

Vinduer og dører

Det registreres slitt overflate på innvendige karmen.

Vinduer har harde og uttørkede tettelisten/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.

Yttervegger

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan

medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av

inndriv av nedbør og kondensering.

Taktekking

Det registreres noe mosevekst på taktekkningen.

Det registreres ingen tegn til skader, men

taktekkingen har oppnådd over halvparten av forventet brukstid

og det vil være større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Trapp

Rekkverket i trappen måles til ca 70 cm og er lavere enn dagens krav på 90 cm.

Rekkverket på toppen av trappen er hevet til ca 90 cm i 2025.

Trapp til kjeller og loft er bratte og trange, som utgjør en risiko for fall.

Avløpsrør

Avløpsrør har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har dermed økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen, men tilstandsgrad 2 settes allikevel

på grunn av alder og økt risiko for lekkasjer.

Vannledninger

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Elektrisk

Det er fremlagt samsvarserklæring på montering av

elbil lader i nyere tid, men det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget i sin helhet.

Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 settes allikevel da bereder er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

Våtrom: Bad andre etasje

Oppsummering av overflater:

Det registreres grunne flisfuger på gulvet i dusjsonen. Enkelte fliser på gulvet er noe ujevnt montert og det er trappinger på flisene samt at det stor og ujevn mykfuge i dusjsonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer

Oppsummering av ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING, LOVLIGHET OG ROMBENEVNELSE:

Lovlighet:

Det finnes ingen brukstillatelse eller ferdigattest i kommuneinformasjon.

Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i kjelleren.

Det er lav takhøyde i kjelleren. Takhøyden måles til under 1,9 meter

Arealbemerkelse:

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i stablet stein og støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med lakkerte metallpanner (Decra eller lignende). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.

2201,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Bygningsloven trådte

i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet og har vedfyring.

Energikarakter: G - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 290 000,-

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

107 250,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tinglysing skjøte)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

4 416 950,- 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. 28 344,- for 2024.

Kommunale avgifter et stipulert ut fra terminbeløp i november 2024 på kr 2.362,-

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 255 293,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 021 170,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan. Hoveddel av eiendommen er avsatt til byggesone 3, bevaring naturmiljø og viltkorridor. Det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Dette kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge bygninger etter total skade.

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er avsatt til nåværende blågrønn struktur iht. kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at grøntarealet (sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon) på eiendommen skal ivaretas og styrkes.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn "Rv 706 Selsbakk - sluppen", og planID r20240008. Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn "Bjørndalen fra Okstadøy til Alfred Hess's veg" og planID r20240017. Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel kan få ved henvisning til megler.

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. 900332, tgl. 15.11.1927 - Erklæring/avtale

Gjelder nedlegging i kabel av kraftledninger.

Dnr. 306528, tgl. 04.11.1963 - Best. om adkomstrett
Best. om adkomstrett

Dnr. 5049, tgl. 16.04.1970 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Dnr. 911, tgl. 21.01.1972 - Erklæring/avtale
Erkl. fra eieren av d.e. om at han till. at det i forb.
med bygging av ny veg mellom Alfred Hess veg og
fylkesveg U 900
blir anlagt nødv. skråninger m.v.

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. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtagelsen.

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 overtagelse 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.

Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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 forhøyer kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post jahn.dalheim@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 62 58. Alle budforhøyer skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyer må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen.

Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke

fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Nidaros Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

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.

Eier

Eier er Svein Erik Graadal.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Alfred Hess's veg 16. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 101, bnr. 23 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240273.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 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

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 Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 30.04.2025

Om oppdraget

Tekniske dokumenter

Alfred Hess's veg 16 7028 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

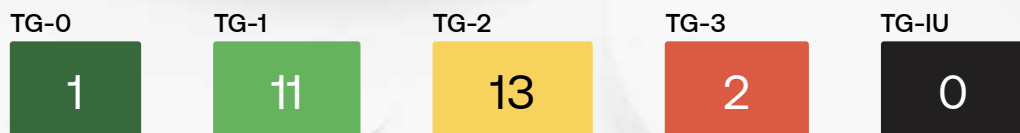
Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1920

BRA: 111 m²

BRA-i: 111 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; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

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/25798>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Det er ingen ventilering av vaskerommet.

Sluken er en eldre støpejernsluk.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av manglende ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på våtrommet.

Estimert kostnad er satt for kun etablering av mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert topplst/klemlst på grunnmursplasten. Dette kan medføre at nedbør driver inn bak grunnmursplasten.

Anbefalte tiltak

Grunnmursplast må klemmes mot grunnmuren for å hindre inndriv av fukt.

Rom under terreng

Oppsummering

Utforet konstruksjon er inspisert via luk i vegg uten at det registreres tegn til forhøyede fuktverdier. Ved et fuktsøk mot murgulv på vaskerommet indikeres det tegn til fukt i mur gulvet.

Forhøyede fuktindikasjoner ved fuktsøk mot gulv og overgang gulv vegg antas å skyldes kapillærsug fra grunn (små hulrom i betongen som suger opp vann). Det antas at det ikke er etablert fuktsikring i kjellergulvet som skal hindre dette, da dette ikke var normalt ved byggeår.

Det bemerkes at det kun er ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes. Dette anses som noe begrenset ventilering av rom under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at sikres god ventilering av kjelleren slik at eventuell fukt luftes ut.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres slitt overflate på innvendige karmen.

Vinduer har harde og uttørkede tettelister/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje på karmen vil det være påregnelig med noe ekstra vedlikehold og enkelte utskiftninger i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i vegg på grunn av sen uttørring av fukt i vegg som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres noe mosevekst på taktekingen.

Det registreres ingen tegn til skader, men taktekingen har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og det vil være større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Generelt anbefales det at takteking holdes fri for mose.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket i trappen måles til ca 70 cm og er lavere enn dagens krav på 90 cm.

Rekkverket på toppen av trappen er hevet til ca 90 cm i 2025.

Trapp til kjeller og loft er bratte og trange, som utgjør en risiko for fall.

Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har dermed økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen, men tilstandsgrad 2 settes allikevel på grunn alder og økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av innvendige vannrør har nådd en alder som kan gi økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er etablert bak luke i utforet vegg i kjelleren. Det bemerkes at det er mye rust på stoppekransen.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at stoppekran skiftes på grunn mye rust.

Elektrisk

Oppsummering

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 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring på montering av elbil lader i nyere tid, men det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget i sin helhet.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er innkledd ved vaskerom i kjelleren og er ikke videre vurdert.

Selger opplyser at berederen er fra 1996.

Tilstandsgrad 2 settes allikevel da bereder er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad andre etasje

Oppsummering av overflater

Det registreres grunne flisfuger på gulvet i dusjsonen.

Enkelte fliser på gulvet er noe ujevnt montert og det er trapper på flisene samt at det stor og ujevn mykfuge i dusjsonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det bemerkes at skruer til klemringen i sluken er rustet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk på våtrommet.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det finnes ingen brukstillatelse eller ferdigattest i kommuneinformasjon.

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

Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i kjelleren.

Det er lav takhøyde i kjelleren. Takhøyden måles til under 1,9 meter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.12.2024

Rapportdato
30.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Svein Erik Graadal

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tom Erik Heirsaunet

Telefon: 93489454

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: tom@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er revidert etter at det utført oppgraderinger med skjeve gulv i loftsetasjen, det er montert håndløper i trappen, hevet deler av rekkverk på trappen og montert levegg/rekkverk på deler av terrassen. Rapportens gyldighet er derfor å anse fra befaringstidspunktet 12.12.2024.

Informasjon om boligen

Adresse: Alfred Hess's veg 16, 7028 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 101

Bruksnr: 23

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1920 - Kilde: Matrikkelen.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i stablet stein og støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med lakkerte metallpanner (Decra eller lignende). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	56	0	0	68
2. etasje	55	55	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	111	111	0	0	68

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	32	0	32
Totalt m²	32	0	32

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	56	0	Vindfang, gang, stue og kjøkken.	
2. etasje	55	55	0	To ganger, bad og tre soverom.	
Totalt m²	111	111	0		

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen ble oppgradert i 1996.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuksikring 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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke etablert topplist/klemlist på grunnmursplasten. Dette kan medføre at nedbør driver inn bak grunnmursplasten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnmursplast må klemmes mot grunnmuren for å hindre inndriv av fukt.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader. Utvendig er grunnmuren kontrollert over terreng uten at det registreres tegn til sprekker eller skader.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren ble innredet i 1996.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Utført konstruksjon er innsisert via luk i vegg uten at det registreres tegn til forhøyede fuktverdier. Ved et fuktsøk mot murgulv på vaskerommet indikeres det tegn til fukt i mur gulvet. Forhøyede fuktindikasjoner ved fuktsøk mot gulv og overgang gulv vegg antas å skyldes kapillærsug fra grunn (små hulrom i betongen som suger opp vann). Det antas at det ikke er etablert fuktsikring i kjellergulvet som skal hindre dette, da dette ikke var normalt ved byggeår. Det bemerkes at det kun er ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes. Dette anses som noe begrenset ventilering av rom under terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at sikres god ventilering av kjelleren slik at eventuell fukt luftes ut.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er satt opp ny levegg/rekkverk på den ene siden av terrassen i 2025.	
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrasse fremstår uten vesentlige avvik.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1996.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres slitt overflate på innvendige karmar.	
Vinduer har harde og uttørkede tettelistar/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.	
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje på karmar vil det være påregnelig med noe ekstra vedlikehold og enkelte utskiftninger i tiden som kommer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen ble oppgradert i 1996.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp ble oppgradert i 1996.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp TG-1	
Det registreres ingen tegn til skader eller lekkasjer på takrenner og nedløp.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av renner for å sikre god avrenning.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Annet
Takkonstruksjonen er innsisert fra bakken og via takvinduer.	
Innsisert 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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.10 Taktekking

Type tkking	Metallplater
Taket er tekket med Decra eller lignende.	
Innsisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket ble oppgradert i 1996.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres noe mosevekst på taktekingen.	
Det registreres ingen tegn til skader, men taktekingen har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og det vil være større risiko for lekkasjer i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales det at takteking holdes fri for mose.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

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-1
Ved en enkel nivellering måles det ca 15 mm differanse på kjøkkenet i første etasje.	

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/feieluke/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?	Ikke kontrollert
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det ble ikke påvist eller opplyst om skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning.	
For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe og ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

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
Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er frittstående hvitevarer.	
Kjøkkeninnredningen fremstår uten vesentlige tegn til skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det finnes ingen tegninger i kommuneinformasjon.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Det foreligger ingen tegninger eller byggesak for innredning av kjelleren i 1996.	
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 finnes ingen brukstillatelse eller ferdigattest i kommuneinformasjon.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i kjelleren.	
Det er lav takhøyde i kjelleren. Takhøyden måles til under 1,9 meter.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige trapper i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverket i trappen måles til ca 70 cm og er lavere enn dagens krav på 90 cm.	
Rekkverket på toppen av trappen er hevet til ca 90 cm i 2025.	
Trapp til kjeller og loft er bratte og trange, som utgjør en risiko for fall.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført oppgraderinger i 1996.	
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
Avløpsrør har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og har dermed økt risiko for at lekkasjer kan oppstå. Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen , men tilstandsgrad 2 settes allikevel på grunn alder og økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av rør anlegget er oppgradert i 1996.	
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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av innvendige vannrør har nådd en alder som kan gi økt risiko for skader i tiden som kommer. Stoppekran er etablert bak luke i utforet vegg i kjelleren. Det bemerkes at det er mye rust på stoppekranen. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at stoppekran skiftes på grunn mye rust.	

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?	Ja
El anlegget er oppgradert i 1996.	
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 tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
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 bygningssakkyndig 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. Det er fremlagt samsvarserklæring på montering av elbil lader i nyere tid, men det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget i sin helhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannsbereder er innkledd ved vaskerom i kjelleren og er ikke videre vurdert. Selger opplyser at berederen er fra 1996. Tilstandsgrad 2 settes allikevel da bereder er over 20 år og har dermed usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er etablert mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med av og på bryter på kjøkkenet. Boligen ventileres med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.	

6.22 Våtrom: Bad andre etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulvet og på veggene i dusjsone. Det er malte overflater på veggene. I taket er det malt overflate med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 1996. Vegger er pusset opp i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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 grunne flisfuger på gulvet i dusjsonen.	
Enkelte fliser på gulvet er noe ujevnt montert og det er trappinger på flisene samt at det stor og ujevn mykfuge i dusjsonen.	

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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det bemerkes at skruer til klemringen i sluken er rustet.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantskap med nedfelt servant, badekar og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det bemerkes at det er treg avrenning på servanten.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er kun ventilering via takvindu som kan åpnes.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk på våtrommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom inn mot dusjsone uten at det registreres tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerom med malt overflate på gulvet og panelplater på veggene. I taket er det malt overflate.

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, servant og toalett.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Det er ingen ventilering av vaskerommet.

Sluken er en eldre støpejernsluk.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av manglende ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på våtrommet.

Estimert kostnad er satt for kun etablering av mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240273		
Adresse	Alfred Hess's 16		
Postnummer	7028	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	1994	Hvor lenge har du bodd i boligen?	30år6mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Knif trygghetsforsikring	Polise/avtalenr.	732256.6
Selger1fornavn	Svein Erik	Selger1etternavn	Graadal

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sprekker i fug mellom gulv og vegg

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

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

Firmanavn

Heimdal rør as og elektriker1

Redegjør for hva som er gjort og når

Laget bad i 2.etg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Heidi selvklebende duk på rull

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hele huset var skjevt ved overtakelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Mus kom opp bak komfyr for noen år tilbake. Ble utbedret ved tetting mellom mur og svill.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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

Redegjør for hva som er gjort og når

Er snekker men ikke tømrer, totalrenovert huset utvendig og innvendig inkl deca tak.te og inne inkl deca tak

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

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem

Husker det var en kontrollør ifra e-verket her etter oppussing ikke nøyaktig årstall.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det er tilgang til påkobling

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem?

Selger har utført mye selv. Mtp alt egentlig...bed neste bytte av tak anbefales bytte av takåser og taktro mtp oppretting og dagens standard mtp stivhet.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja, beskrivelse

Vet ikke om det eksisterer brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Hvis ja, beskrivelse

Innkjørsel er bygd på fyllmasse ifra hageanlegg as ifra romundslia for ca 20 til 25 år siden.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

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

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

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

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

Graadal, Svein Erik

Signert av

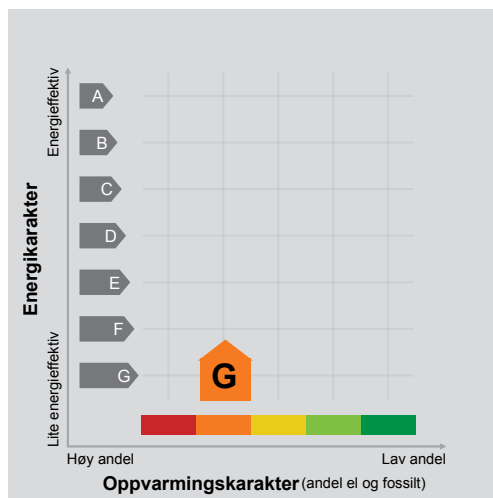


This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.01.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Alfred Hess's veg 16
Postnummer	7028
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182408069
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-60522
Dato	16.12.2024
Innmeldt av	TOM ERIK HEIRSAUNET



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

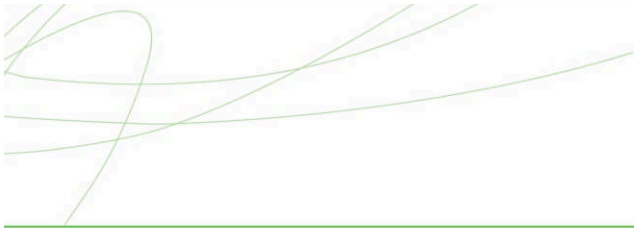
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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)

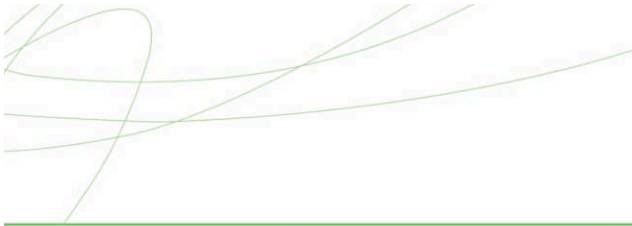
- **Tiltak utendørs**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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 1920
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 111
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





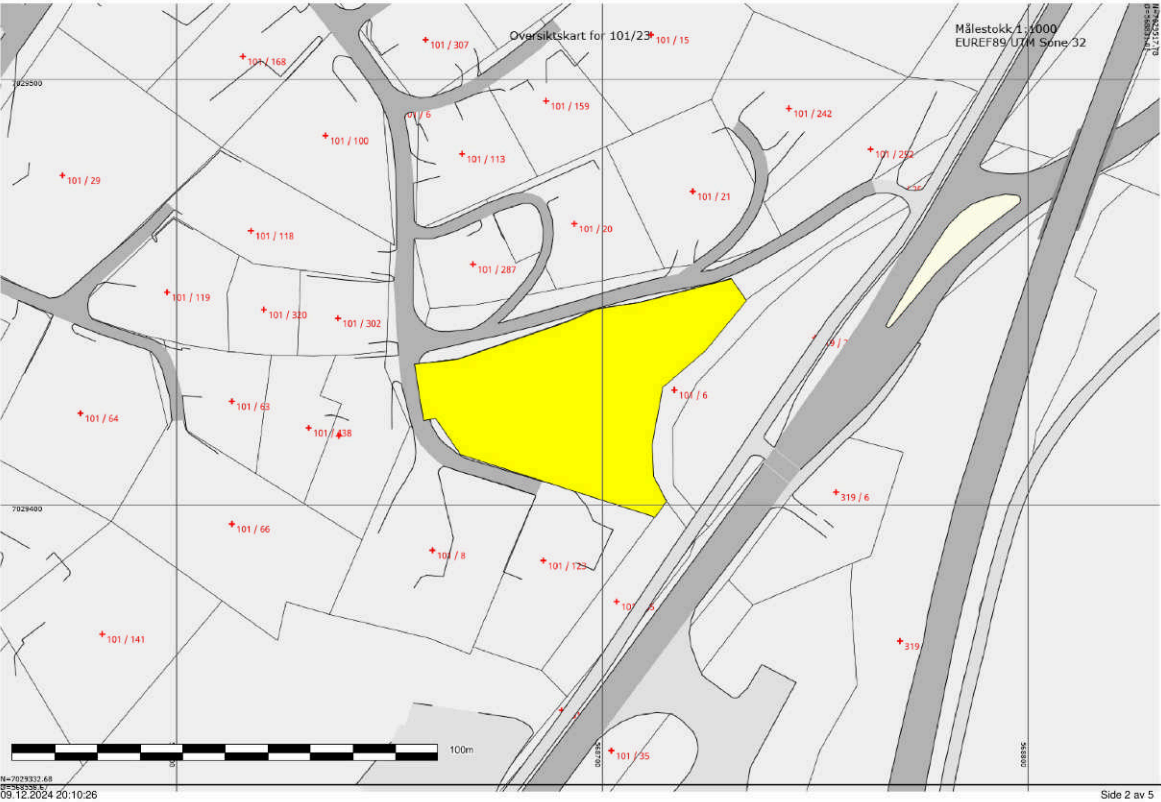
Trondheim

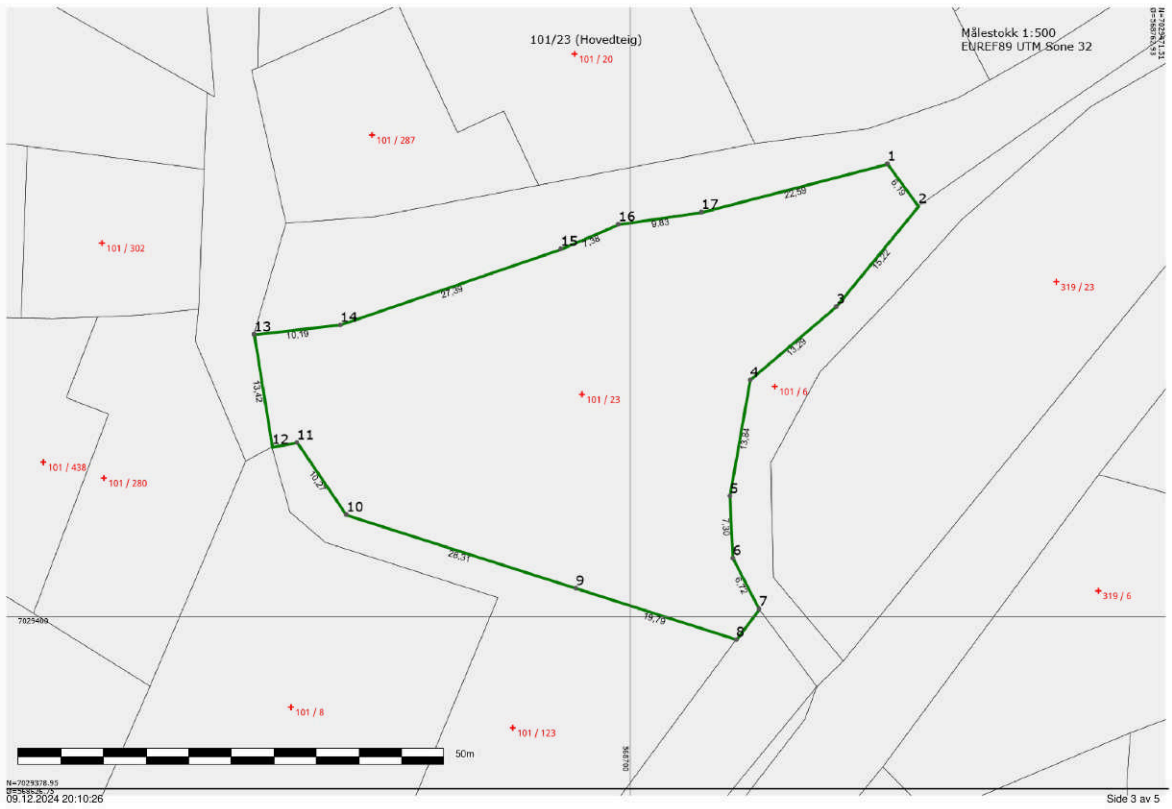
Matrikkelkart

MATTRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	101	23	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 2201,50 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7029426,07 Øst: 568694,36

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7029453,19	568730,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,19	Ikke hjelpelinje		11	
2	7029448,18	568733,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,22	Ikke hjelpelinje		11	
3	7029436,40	568724,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,29	Ikke hjelpelinje		11	
4	7029427,78	568714,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,84	Ikke hjelpelinje		11	
5	7029414,15	568711,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,30	Ikke hjelpelinje		11	
6	7029406,86	568712,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,72	Ikke hjelpelinje		11	
7	7029400,89	568715,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,50	Ikke hjelpelinje		11	
8	7029397,27	568712,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			19,79	Ikke hjelpelinje		10	
9	7029403,32	568693,63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			28,31	Ikke hjelpelinje		11	
10	7029411,97	568666,67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,27	Ikke hjelpelinje		11	
11	7029420,44	568660,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,00	Ikke hjelpelinje		11	
12	7029419,88	568657,92	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	11	
			13,42	Ikke hjelpelinje		11	
13	7029433,14	568655,83	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			10,19	Ikke hjelpelinje		11	
14	7029434,24	568665,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

09.12.2024 20:10:26

Side 4 av 5

			27,39	Ikke hjelpelinje		11	
15	7029443,17	568691,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,38	Ikke hjelpelinje		11	
16	7029446,08	568698,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,83	Ikke hjelpelinje		11	
17	7029447,51	568708,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,59	Ikke hjelpelinje		11	



Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene, sluttbehandling

Planbeskrivelse del 3: Krav til utforming av parkeringsplasser

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 3.8.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 2.9.2021

Innledning

Forslag til endringer av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA) er utarbeidet av Trondheim kommune. Beskrivelse av forslagene er delt i tre planbeskrivelser. Dette er beskrivelse av punkt 3: Krav til utforming av parkeringsbestemmelse.

Hensikt med endringen er å innføre krav til utforming av parkeringsplasser i kommuneplanens arealdel. Det er i planarbeidet vurdert hvilke typer kjøretøy som skal inkluderes, for eksempel personbiler, biler for forflytningshemmede (som HC-taxi), sykler og varelevering.

Dette er oppfølging av punkt 5 i bystyrets vedtak 27. februar 2020, sak 39/20:

"Bystyret ber kommunedirektøren utforme krav til parkeringsplasser i kommunens plandokumenter, deriblant minimumsbredde. Parkeringsplasser har betydning for tilgjengelighet og brukervennlighet."

Gjeldende status i plan og lovverk, og praksis/forvaltning

Teknisk forskrift til plan og bygningsloven:

- TEK17 (§ 5.7) stiller krav om at søknad om tiltak skal vise hvordan parkering løses.
- TEK17 (§ 8.1) stiller krav om at parkering (del av uteareal) skal utformes slik at det er tilstrekkelig egnet til sin funksjon.
- TEK17 (§ 8-8) stiller krav om at parkeringsplass for forflytningshemmede skal være nær hovedinngang og plassert nært heis.
- TEK 17 stiller krav til inn klima (kapittel 13), ved krav om tilstrekkelig ventilasjon, belysning og fuktsikring i garasjer.
- TEK17 stiller krav til sikkerhet, ved at det er krav til konstruksjonssikkerhet (§ 10) og brannsikkerhet (§ 11) i garasjer.

Det er ikke laget en Norsk Standard for utforming av parkeringsplasser.

Praksis og utfordringer knyttet til gjeldende regelverk

Utfordringer knyttet til et manglende konkret juridisk krav til utforming av parkeringsplasser kommer blant annet fram i forvaltningsrevisjonens saksfremlegg, som er bakteppet for dette arbeidet. I saksfremlegget til forvaltningsrevisjonens sak 39/20 fremgår følgende:

“Ansvar for at et tiltak er i samsvar med funksjonskravene ligger hos tiltakshaver, og departementet har presisert at kommunen ikke skal opptre slik at den overtar foretakenes ansvar formelt eller i praksis.”

“I parkeringsveilederen til KPA står det at detaljutføring av parkeringsanlegg bør skje i henhold til håndbok fra Statens Vegvesen. Siden formuleringen ikke er et krav, mener byggesakskontoret at de ikke har juridisk grunnlag for å kreve en bestemt størrelse på parkeringsplassene. Departementet understreker imidlertid at kommunen gjennom bestemmelser i KPA kan stille krav om blant annet størrelsen på plassene.”

Eksisterende veiledere:

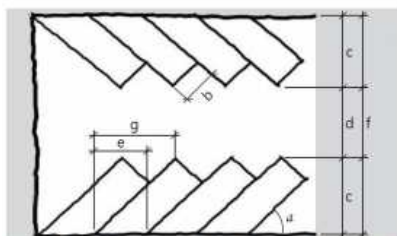
Det finnes flere veiledere for utforming av parkeringsplasser, som brukes av utbyggere og prosjekterende, men som ikke er hjemlet i juridiske kommunale krav. De mest brukte er Sintefs Byggforskserie og SVV håndbok som i hovedsak er sammenfallende på anbefalte størrelser på parkeringsplasser. Anvisningene i Byggforskserien er utformet i samråd med byggebransjen, og det er også henvist til disse anvisningene i veiledningen til teknisk forskrift ved andre tema.

- Statens vegvesen [Håndbok N100 - Veg- og gateutforming](#)

Denne vegnormalen legges til grunn for alle offentlige veger. Bilparkering er omtalt i kapittel D.7. Nedenfor er tatt inn fra håndboka om parkering for personbiler. I tillegg er det omtalt kantparkering for personbiler og busser og sykkelparkering.

D.7.1.2. Parkeringsplasser (side 85):

Bredden på parkeringsfelt for personbil bør være 2,5 m når kjøretøy parkerer ved siden av hverandre. I Tabell D.20 vises også mål for bredde 2,3 og 2,4 m. Disse verdiene kan benyttes i forbindelse med vedlikehold av eksisterende anlegg. Lengden på feltet bør være 5 m. Parkeringsplasser bør dimensjoneres som det fremgår av Figur D.42 og Tabell D.20.



Figur D.42: Dimensjoner for utendørs parkeringsanlegg for bil

Tabell D.20: Krav til dimensjoner for personbilkparkeringsplasser

α [°]	b [m]	c [m]	d [m]	e [m]	f [m]	g [m]	Areal pr. plass når 10 plasser anlegges [m ²]	Areal pr. plass når 100 plasser anlegges [m ²]
45	2,30 ¹⁾	5,2	2,8	3,2	13,2	5,2	27,9	21,9
60	2,30 ¹⁾	5,5	4,0	2,7	15,0	3,2	24,7	20,4
90	2,30 ¹⁾	5,0	7,0	2,3	17,0	2,3	19,5	19,5
45	2,40	5,2	2,8	3,4	13,2	5,2	29,4	23,2
60	2,40	5,5	3,8	2,8	14,0	3,2	25,3	21,1
90	2,40	5,0	6,5	2,4	16,5	2,4	19,8	19,8
45	2,50	5,3	2,8	3,5	13,4	5,3	30,6	24,3
60	2,50	5,6	3,5	2,9	14,7	3,2	25,8	21,6
90	2,50	5,0	6,0	2,5	16,0	2,5	20,0	20,0

1): Smale bredder bør ikke brukes der det er vegger, søyler eller andre hindre over kantsteinshøyde.

90° parkering gir som oftest mest effektiv plassutnyttelse (lavest brutto arealbruk pr bilplass), men vinkelen vil være avhengig av hvilken effektiv radbredde som er mulig.

Parkeringsplasser bør ha et resulterende fall på minst 2% for å sikre vannavrenning.

Parkering for forflytningshemmede er beskrevet i kapittel D.7.2, side 86

(...) Plassene bør være minst 4,5 x 6 m. (...)

- SINTEF Byggforskserie, Parkeringsplasser og garasjeanlegg (312.130):

Byggforskbladet gir retningslinjer for lokalisering og utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsplasser for forflytningshemmede. Kapittel 3 omhandler mål og viktige hensyn for personbilkparkeringsplasser, og at dimensjonerende bilstørrelse er 4,8m x 1,8m, men at det finnes biler som er bredere og lengre.

Byggforskbladet sier i punkt 312 at parkeringsplassens lengde må være 5,0 m. Bredden bør være 2,5 m, men det vises til SVVs håndbok N100 og at bredde på 2,3 m og 2,4 m kan benyttes på visse vilkår. Breddemålet er nettomål per plass forutsatt at bredden ikke er begrenset av vegger eller søyler. Med vegg på den ene siden bør bredden på plassen være 2,8 m, og med vegg på begge sider bør bredden på plassen være 3,0 m.

Innvendig fri høyde i garasjer for personbiler bør ikke være mindre enn 2,3 m, og i større garasjeanlegg bør høyden være 2,5 m. Fri høyde under åpen port bør være minst 2,1 m, helst mer i større garasjeanlegg.

- Trondheim kommune, [Krav til parkering - veileder](#) til KPA 2012:

Parkeringsveilederen er vedlegg til gjeldende KPA. Når det gjelder størrelsen på parkeringsplasser sier veilederen: "Detaljutforming av parkeringsanlegg bør skje i henhold til håndbok 017 fra Statens Vegvesen." Denne håndboka er nå erstattet av N100.

Når det gjelder parkeringsplasser for forflytningshemmede, sier veilederen: "En slik plass bør være 4,5 x 6,0 meter og plasseres nær inngang."

- Standard Norge:

Skanska AS omtalte i sitt innspill ved oppstart av planarbeid at Standard Norge jobber med en veileder vedrørende utforming av parkeringsplasser. Kommunedirektøren har vært i kontakt med

Standard Norge, og har fått tilbakemelding om at standardiseringskomiteen ikke lager en veileder likevel, men jobber med å ta spesifisering av størrelse på parkeringsplasser i garasjeanlegg inn i standard kjøpskontrakter. Det er ikke målene på biloppstillingsplasser som skal standardiseres, men det skal standardiseres at biloppstillingsplasser skal målsettes. Standard Norge skriver at en detaljert angivelse av størrelsen på biloppstillingsplassen lett kan bidra til konflikt, men samtidig er det viktig å sikre en viss forutsigbarhet for forbruker. Regulering av handicap-plasser er også relevant, samt frigjøring av slike plasser når behovet eventuelt oppstår. Når det gjelder sykler og transportsykler er det kanskje også et behov for å regulere plasser for disse ved kjøp av bolig.

Innspill fra varsel om oppstart av planarbeid

Det kom seks innspill til dette arbeidet, som ble vurdert og kommentert i arbeidet med [høringsforslaget](#).

Innspill fra høring og offentlig ettersyn av planforslag

Det kom tre innspill til høringsforslaget. Innspillene er oppsummert og kommentert nedenfor.

Merknadsstiller	Merknad oppsummert	Kommunedirektørens kommentar
Trøndelag fylkeskommune datert 20.7.2021	Fylkeskommunen støtter forslaget.	Ingen kommentar.
Statens vegvesen datert 2.6.2021	Statens vegvesen viser til at deres innspill til krav om utforming av parkeringsplasser fra 16.6.2020 synes ivaretatt, og har ingen flere innspill.	Ingen kommentar.
Frost eiendom AS datert 5.7.2021	Frost mener at gjeldende regelverk, veiledere og dommer i rettssaker om dette, allerede sikrer tilgjengelighet og brukbarhet i nye parkeringsanlegg. De synes ikke det er naturlig at kommunen stiller egne krav på dette området. Det er normal praksis blant prosjekterende å benytte både Byggforskserien og SVV's håndbok N100. Dersom en skal angi konkrete minimumskrav, må disse beskrives enda nøyere. Foreslåtte bestemmelse er ikke tydelig nok når det gjelder breddemål og forholdet til hindringer som søyler etc. Et annet problem med å etablere kommunale minimumskrav er at de fort blir gjeldende standard. 6 meter mellom parkeringsrekker med	Kommunen ønsker å bidra til mer forutsigbarhet, også for beboere og utbyggere. En juridisk bindende bestemmelse i KPA vil sikre tilgjengelighet og brukbarhet i tidlig prosjektering av parkeringskjellere bedre enn veiledere eller en dom i en rettssak. Bestemmelsen er et minimumskrav. Kommunedirektøren ser det ikke som gjennomførbart å utarbeide krav som tar høyde for alle varianter, men har foreslått minimumskrav til utforming for de mest generelle løsningene. Løsninger må utformes i hvert enkelt prosjekt, slik at brukbarheten blir tilfredsstillende i henhold til TEK17 § 8-1. Dette ansvaret tilhører

	dybde 5 meter er ganske knapt. Forholdet mellom bredde og lengde og manøvreringsareal er også viktig. Med mindre manøvreringsareal kreves bredere plasser, mens større manøvreringsareal reduserer behovet for bredde. Nettopp dette omtales i SVV's håndbok N100. Et absolutt breddekrav til p-plasser kan gi utfordringer for bæresystem og være lite fleksibelt. Totalt sett kan det bli et mindre brukbart anlegg med flere søyler. Høydekravet på 2,6 meter for HC-plass er et urealistisk krav dersom det skal etableres i parkeringskjeller. De fleste P-anlegg under bakken vil da få en voldsom bruttohøyde – anslagsvis minst 4 meter. For å sikre god sammenheng mellom p-kjellere og byggene de hører til, vil også kjeller under f.eks. nye boliger måtte få tilsvarende bruttohøyde. Dette er volum/romhøyde man gjerne ikke får nyttiggjort.	forslagsstiller og ansvarlig søker. Retningslinjen til bestemmelsen henviser til SVVs håndbok, hvor flere varianter er beskrevet. Det foreslås en <i>retningslinje</i> om 2,6 meters høyde på en parkeringsplass for forflytningshemmede. Dette for å ivareta adkomst for HC-drosje som blant annet brukes til skoleskyss. Denne parkeringsplassen kan etableres utendørs ved hovedinngang, når det ikke er ønskelig at parkeringskjeller har tilstrekkelig høyde. Kommunen ser ulempene med høye kjellere og nedkjøringer, men ønsker å bedre ivareta tilgjengelighet. Høyere kjellere kan også gi bedre adkomst for varelevering til boliger.
--	--	---

Kommunedirektørens anbefaling:

Vurderte kjøretøy:

Det ble varslet ved oppstart av planarbeid at det skulle vurderes hvilke typer kjøretøy som skal inkluderes, for eksempel personbiler, biler for forflytningshemmede (som HC-taxi), sykler og varelevering.

Forslaget inneholder kun bestemmelse knyttet til utforming av parkeringsplasser til biler og biler for forflytningshemmede, samt retningslinje om utforming av sykkelparkering. Vurdering av andre retningslinjer eller bestemmelser for utforming av parkeringsplasser for sykler og varelevering vil bli gjort i arbeidet med ny KPA.

Vurderte alternativer og faglig grunnlag:

Gjennom arbeidet har kommunedirektøren ikke funnet andre kommuner som har bestemmelser om størrelser på parkeringsplasser, men flere som har konkrete minimumsmål i veiledere og normer. Å angi minimumsmål til parkeringsplass i en retningslinje eller i parkeringsveilederen, vil ikke svare på bestillingen fra bystyret.

Kommunedirektøren har ikke gjennomført eget utredningsarbeid på hvor stor en dimensjonerende bil bør være i 2021, svingradier, hvor mye areal som trengs for å åpne bildør, plassere barn i barnesete eller være rullestolbruker etc, men har valgt å støtte seg til utredningene fra Statens vegvesen og Sintefs Byggforskserie.

Begge disse veilederne er for omfattende til å kunne ta inn som en bestemmelse til kommuneplanens arealdel i sin helhet. Byggforskserien viser flere alternativer for søyleplasseringer, og omtaler andre forhold som kjørebaner, svingradier og ramper. En bestemmelse vil ikke kunne ta høyde for alle varianter av parkeringskjellere, men komme med et minstekrav, og sikre forutsigbarhet og brukervennlighet for brukere. I retningslinjen foreslås en henvisning til Håndbok N100 til Statens vegvesen for ulike varianter av vinkler på parkering og manøvreringsareal. Håndboka til SVV ligger åpent tilgjengelig på internett, mens man må kjøpe et abonnement på Byggforskserien for å få tilgang til disse anvisningene.

Virkeområde:

En bestemmelse i KPA om utforming av parkeringsplasser vil gjelde for offentlige og alle private parkeringsplasser i Trondheim kommune. Bestemmelsen vil gjelde for parkeringsplasser både innendørs og utendørs.

Ved kjøp av enebolig eller rekkehus, vil kjøper lettere kunne vurdere om tilhørende garasje eller biloppstillingsplass dekker eget behov, dette er mer oversiktlig enn ved kjøp av leilighet med parkeringsplass i et større boliganlegg. Ved etablering av ny garasje, vil søker også selv kunne vurdere om en carport på 2,3 meters bredde er godt nok for eget behov og tilpasset situasjonen. Det har derfor vært vurdert om kravet kun skal gjelde ved etablering av tre eller flere parkeringsplasser. Byggforskserien anbefaler imidlertid 3,0 meter bredde i enkeltgarasjer, 5,3 meter bredde i dobbeltgarasjer, og lengde på 5,5 meter. Kommunedirektøren vurderer at hensyn til brukervennlighet også gjelder for parkering til småhus, og anbefaler at kravet skal gjelde for alle parkeringsplasser uansett antall.

Krav til størrelse på parkeringsplasser er begrunnet i brukbarhet og tilgjengelighet. Dagens [parkeringsveileder](#) sier at kravet til uteopphold og lekeareal veier tyngre enn kravet til antall parkeringsplasser når det ikke er mulig å oppfylle begge kravene. På samme måte foreslås det nå at kravet til størrelse på parkeringsplasser skal veie tyngre enn krav til antall parkeringsplasser, når det ikke er mulig å oppfylle begge disse kravene.

Krav til manøvreringsareal

Brukervennligheten påvirkes både av størrelsen til selve parkeringsplassen og størrelsen på manøvreringsarealet utenfor. Bestemmelsen angir krav til minimum 6,0 meters manøvreringsareal bak parkeringsplasser ved rettvinklet parkering, i tråd med SVVs håndbok N100. Byggforskserien anbefaler 6,3 meter. Kommunedirektøren foreslår å henvise til SVVs håndbok N100 i en retningslinje til bestemmelsen, slik at håndboka benyttes for å angi nødvendig manøvreringsareal ved ulike vinkler på parkeringsplassene og varianter av utforming.

Breddeutvidelser ved hindringer

I Håndbok N100 er det påpekt at smale bredder (2,3 m) ikke bør brukes i parkeringskjellere der det er vegger, søyler eller andre hindre over kantsteinshøyde. Sintefs Byggforskserie viser flere eksempler på når det er nødvendig med breddeutvidelser ved ulike søyleplasseringer. Kommunedirektøren foreslår en retningslinje om utvidelse av parkeringsbredde med 0,25 meter ved søyler eller vegger inntil parkeringsplassen.

Retningslinje om høyde

Kommunedirektøren har ikke foreslått bestemmelse knyttet til høyde på parkeringsplasser. Problemstillingen er særlig relevant ved parkeringsplasser for forflytningshemmede. Det har oppstått situasjoner der hc-taxi som brukes ved skoleskyss ikke har hatt tilgang til parkeringskjeller på grunn av for lav takhøyde. Ved skoletaxi brukes ofte minibusser, som en Mercedes Sprinter 16-

seter, som er 3,2 meter høy med antenne, og 7,4 meter lang pluss heis/rampe bak. Å kreve 3,2 meters høyde for innkjøring og parkeringsplass i alle p-kjellere, vil få store konsekvenser for bebyggelsen som ikke er utredet. Tilgjengelighet for så store biler bør ivaretas på samme måte som varelevering og flyttebiler.

SVVs håndbok N100 har ikke anbefalinger om høyder for parkeringsplasser. Byggforskserien anbefaler at dersom det ikke er adkomst for en bil som krever fri høyde på 2,6 m, bør det etableres minst én utendørs parkeringsplass nær hovedinngangen. Kommunedirektøren foreslår en *retningslinje* på at det skal sikres fri høyde på minimum 2,6 m på en parkeringsplass ved hovedinngang eller ved heis. Denne kan etableres utendørs.

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

“Parkeringsplasser for biler skal være minst 2,5 meter brede når biler parkerer ved siden av hverandre. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter, og manøvreringsareal bak parkeringsplassen skal være minst 6,0 meter ved vinkelrett parkering.

Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være minst 4,5 meter bred og 6,0 meter lang.”

Ny retningslinje til ny bestemmelse:

Ved en fysisk hindring som en vegg eller søyle inntil parkeringsplassen bør parkeringsplassen utvides med 0,25 meter. Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 m på en hc-parkeringsplass, og plassen bør ligge ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør for øvrig være i henhold til Statens vegvesens [Håndbok N100 - Veg- og gateutforming](#).

Ved utforming av parkeringsplasser for ulike typer sykler og andre mindre kjøretøy, skal det legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet.

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser for bilister og forflytningshemmede

Et minimumskrav til størrelser på parkeringsplasser vil bidra til at parkeringsplasser som etableres er brukbare og funksjonelle for de fleste brukerne. Dette gir bedre forutsigbarhet og tilgjengelighet for alle, og økt trafiksikkerhet.

Med minimumskravet kan det likevel oppleves som trangt å komme seg inn i de bredeste bilene eller med barneseter. Bestemmelsen og retningslinjen sikrer heller ikke at de store skoletaxiene kan kjøre ned i parkeringskjeller.

Konsekvenser for større parkeringskjellere

Et minimumskrav til størrelser på parkeringsplasser kan føre til at parkeringskjellere og konstruksjoner blir større. Dette beslaglegger areal, mer materialer gir større klimaavtrykk, og økningene vil være kostnadsdrivende. Det kan også bety at det etableres færre parkeringsplasser, som kan gå ut over brukbarheten for bebyggelsen, eller bidra til økt bruk av mer miljøvennlige transportmidler.

Krav om minimumsstørrelser kan medføre færre trafikkuhell i parkeringskjellere, og gi økt trafiksikkerhet og færre forsikringskrav.

Kravet for minimumsstørrelser kan påvirke rehabilitering og ombygging av eksisterende parkeringskjellere, som kan bli mer kostbar og medføre en reduksjon av antall parkeringsplasser. Økonomiske konsekvenser vil ikke gi grunnlag for dispensasjon fra bestemmelsen.

Konsekvenser for småhus

Kravet kan gjøre det vanskeligere å bygge garasjer på eksisterende parkeringsplasser dersom det blir for smalt mellom veggene.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

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

For kommunen som utbygger eller tiltakshaver kan bestemmelsen gi økte utgifter ved etablering eller renovering av parkeringsplasser, eventuelt mulighet for færre parkeringsplasser.

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

Bestemmelsen har ingen direkte konsekvenser for klima og miljø. Bestemmelsen har ingen betydning for byvekstavtalen.

Planlagt gjennomføring

Bestemmelsen blir gjeldende fra tidspunktet for vedtak i bystyret.

Avsluttende kommentar

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



Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene, sluttbehandling

Planbeskrivelse del 2, Plassering av byggverk

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 3.8.2021

Dato for godkjenning av bystyret : 2.9.2021

Innledning

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

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

Gjeldende status i plan og lovverk, og praksis/forvaltning

Forskrift vedtatt fjernet fra teknisk forskrift:

TEK § 8-10. Plassering av byggverk

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

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

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

Praksis og utfordringer knyttet til gjeldende regelverk

Reguleringsplaner:

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

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

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

Byggesøknader:

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

Konsekvenser av at TEK17 §8-10 er opphørt:

Hva gjelder fortsatt:

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

[§29-1. Utforming av tiltak](#)

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

[§ 29-2. Visuelle kvaliteter](#)

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

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

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

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

- Terrengmessig tilpasning:

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

- Sol- og lysforhold:

I gjeldende bestemmelser til KPA står det i:

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

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

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

- Lyd- og vibrasjonsforhold:

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

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

- Terrengmessig tilpasning:

Gjeldende KPA mangler føringer for terrengbehandling på tomta.

- Solforhold på bebyggelse:

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

Innspill fra høring og offentlig ettersyn av planforslag

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

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

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

Kommunedirektørens anbefaling:Beskrivelse og begrunnelse for forslag til bestemmelse:

Utgangspunkt:

TEK § 8-10. Plassering av byggverk

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

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

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

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

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

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

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

Beskrivelse og begrunnelse for forslag til retningslinje:

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

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

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

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

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

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

Ny retningslinje tilknyttet ny bestemmelse:

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

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser av at bestemmelsen flyttes fra TEK til KPA:

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

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

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

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

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

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

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

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

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

Bestemmelsen har ingen betydning for byvekstavtalen.

Planlagt gjennomføring

Bestemmelsen blir gjeldende fra tidspunktet for vedtak i bystyret.

Avsluttende kommentar

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



Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene, sluttbehandling

Planbeskrivelse del 1: Beregning av krav til uterom

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

Innledning

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

Hensikt med endringen:

I § 30.3 til kommuneplanens arealdel 2012-2024 angis at krav til uterom til boliger kan beregnes på grunnlag av per 100 m² bruksareal til boligformål. Bruksareal til boliger kan inkludere både areal til boenheter, overbygd areal utendørs og areal til parkering. En endring av bestemmelsen har til hensikt å presisere hvilke typer bruksareal som skal inkluderes når krav til uterom beregnes.

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

Gjeldende status i plan og lovverk

Kommuneplanens arealdel 2012-24 (KPA):

Bestemmelsen § 30.2 i kommuneplanens arealdel angir at uterom skal beregnes på grunnlag av antall boenheter eller per 100m² bruksareal boligformål. Bruksareal er definert i Norsk Standard og i byggt teknisk forskrift (TEK) med veileder.

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

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

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

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

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

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

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

Praksis og utfordringer knyttet til gjeldende regelverk

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

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

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

Innspill til planarbeidet

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

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

Bakgrunn

Beregne per boenhet eller bruksareal:

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

Hva sier teknisk forskrift om uteoppholdsareal?

§ 5-6. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Kapittel 5 Grad av utnyttning

§ 5-6. Minste uteoppholdsareal (MUA)

For boliger, skoler, barnehager og andre bygninger der det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette et minste uteoppholdsareal, bør det i planbestemmelsene angis minste uteoppholdsareal inklusiv lekeareal. MUA angis i m² hele tall per enhet, bolig, skoleelev eller barnehagebarn mv. og skrives m² MUA. (...)

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

Beregning av utnyttelse

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

Utnyttelse angis enten som maksimalt tillatt bebyggd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). Bebyggd areal (BYA) angir fotavtrykket på tomte til bebyggelse og bakkeparkering.

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

Beregningsmetode som verktøy

Dess mer bruksareal som skal inkluderes i beregningsgrunnlaget, jo større blir uteromskravet.

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

Beskrivelse av høringsforslaget og innkomne merknader:

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

Høringsforslaget for bestemmelsen var:

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

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

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

Merknader til høringsforslaget

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

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

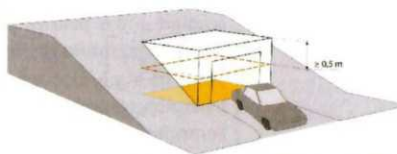
Kommunedirektørens anbefaling:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Virkninger av planforslaget

Konsekvenser av planforslaget

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

Vurdering av endring fra høringsforslaget

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

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

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

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

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

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

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

Planlagt gjennomføring

Bestemmelsen blir gjeldende ved vedtak i bystyret.

Avsluttende kommentar

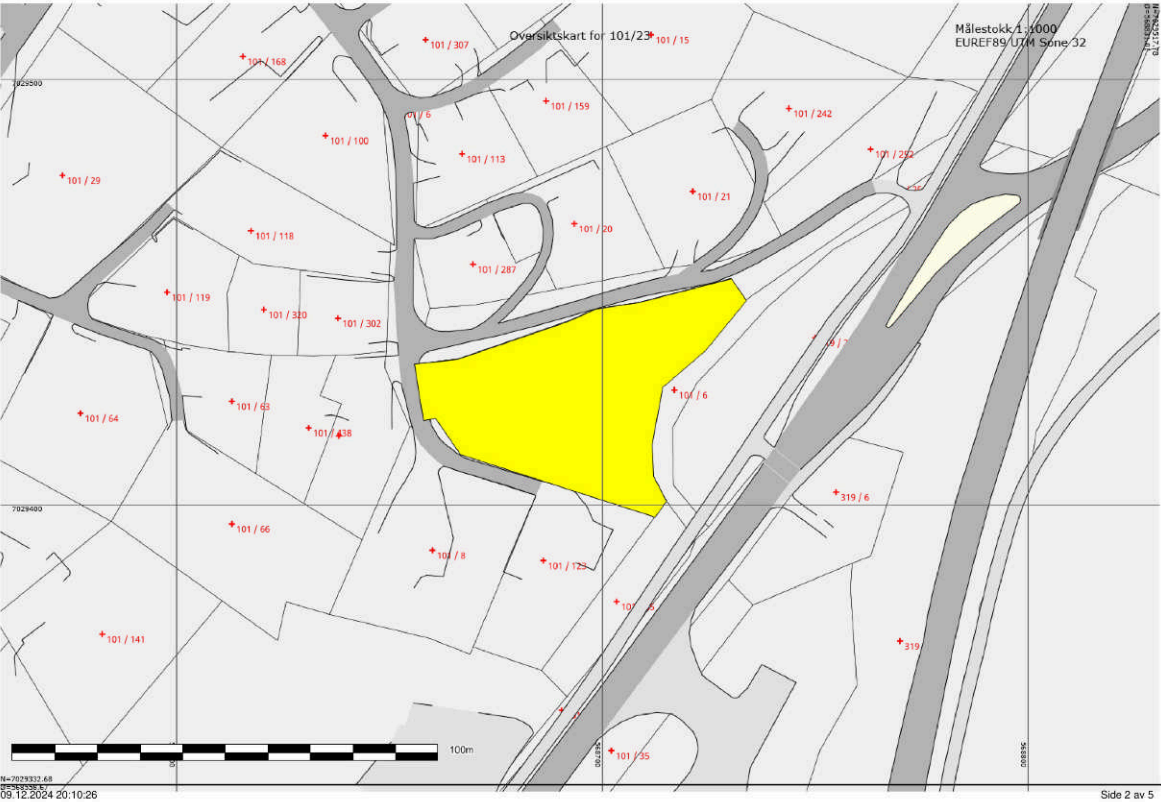
Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av bestemmelsen. Endringen av bestemmelsen etter høringsforslaget går ikke på tvers av merknaden fra Statsforvalteren, og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

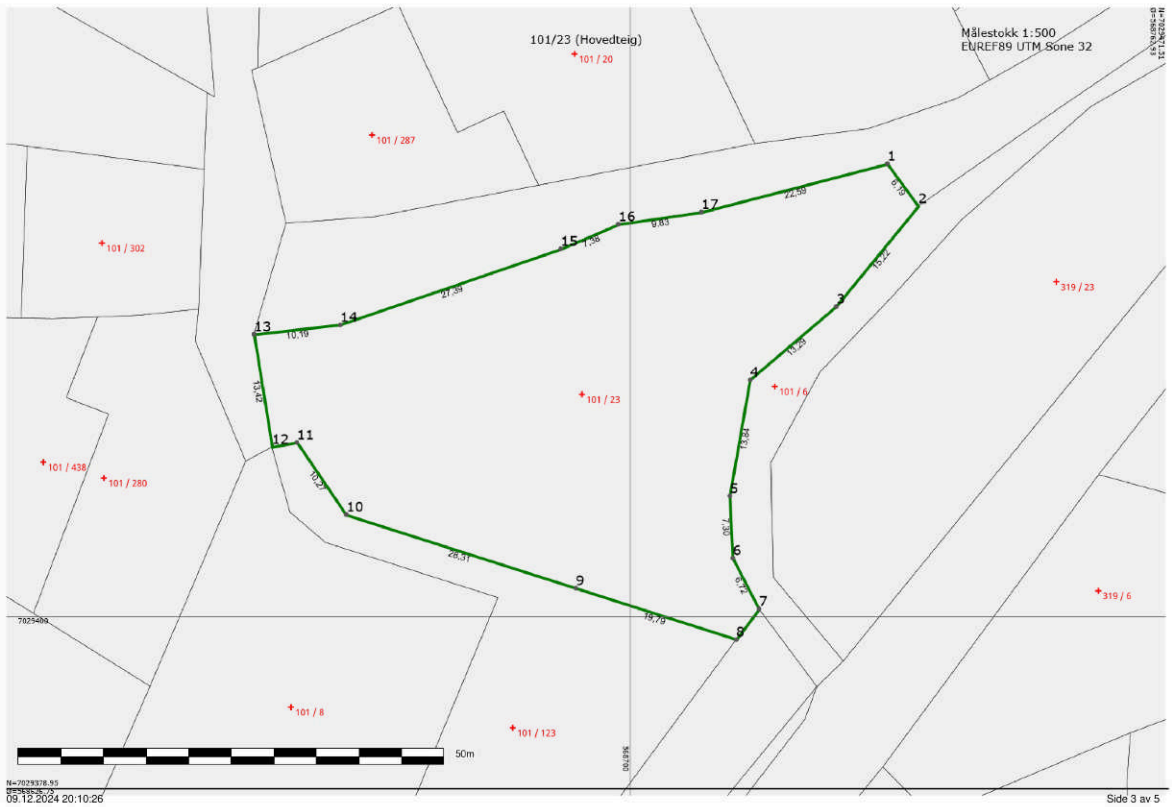
Rita Ottersen

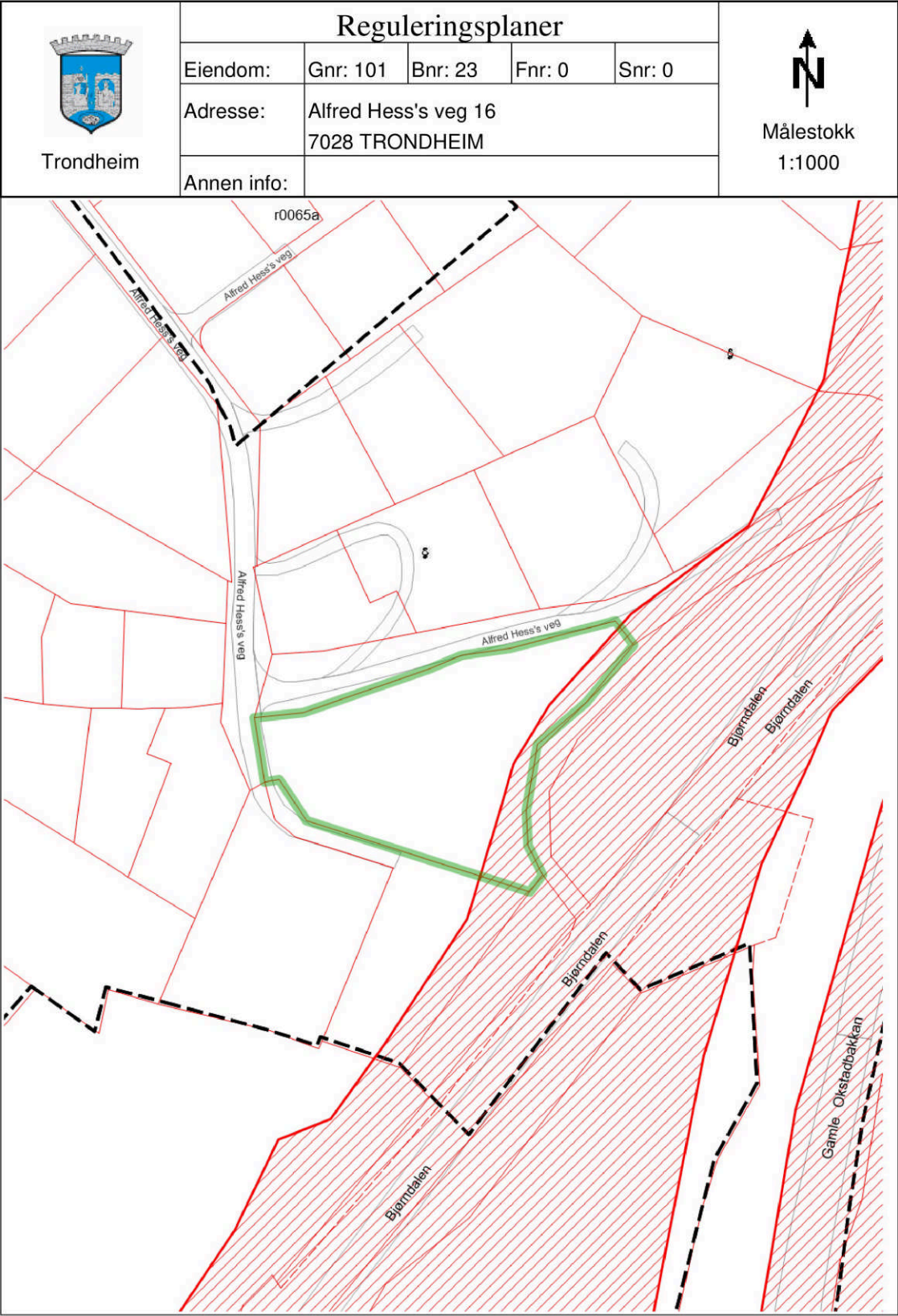
Arvid Ør

Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Byggetiltak
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		MatrikelnummermedSnr
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Europaveg gatenavn .
	Riksveg gatenavn .		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Elvekan		Kanal og grøft
	Høydekurve		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Veg		Parkeringsområde		Trapp
	Elv		Seksjonert bruksrett		Seksjonert grunneiendom
	Eiendomsinfo				

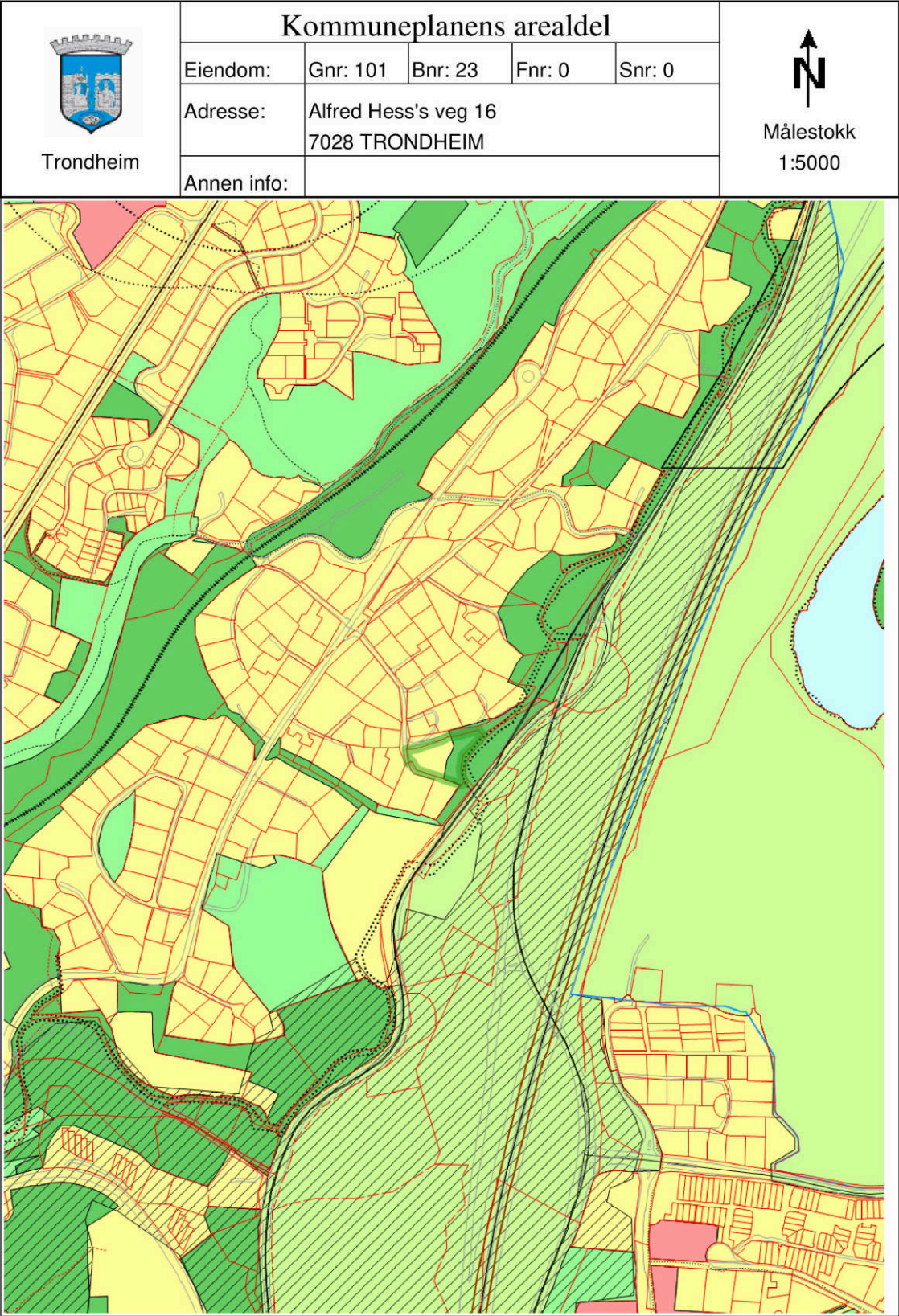






Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Europaveg gatenavn .		Riksveg gatenavn .		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Offentlig friområde



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre		Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
	Bestemmelsesområde havstigning		Bestemmelsesområde lokalsenter		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - Bro - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Framtidig
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende
	Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig		Jernbane - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Bevaring naturmiljø		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig
	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		

Stempelmurken kr. 50,-

4/11

Dagbok nr. *6528 10 03*
Bilaga sakskrivrembete

Til innhenting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede *Karl Håberg*

født *1914-1900*
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til *Fritz Hallberg*

født *1916-1919*
(Datum og årstall)

min/vår eiendom *Solheim, parsell A*

g.nr. *101* br.nr. *123* av skyld mk. *0,05* i *Strinda* herred¹⁾

matr.nr. *i* *1)*

for en kjøpesum stor kr. *Vederlagstritt (kr. 5,- per m²)*

som er avgjort på omforenet måte.

*Med salget følger rett til å benytte
adkomstveg til hovedbruken gm. 101 km. 23
Hasheim.*

Strinda den 10/10 - 1963

W. Hæberg
(Usteders underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Waldemar Hansen *John Torsdahl*
(Attesten undertegnes, enten av to vitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Strinda den 10/10 - 1963

Til vitnerhet:

1. *Waldemar Hansen*
2. *John Torsdahl*

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøts eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

levv 123.

W/H

DAGBOK NR.	DAGBOK FØRT
00911	21.1.72
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBEDE	

*Stempel kr. 5,-*E R K L Å R I N G

I forbindelse med bygging av ny veg mellom Alfred Hess' veg
og fylkesveg U-900 tillater jeg at det på min eiendom

gnr. 101, bnr. 23 "Asheim"

blir anlagt nødvendig skråninger.

Tillatelsen er gitt under forutsetning av at dersom det ved
vedlikehold av mine stikkledninger for vann og kloakk påføres
meg ekstraavgifter, har jeg anledning til å ta opp spørsmålet
om en ulempestatning for dette forhold.

Erklæringen kan tinglyses

Trondheim, den19.1.1972.....

Karl Haaberget (s.)

Karl Haaberget

Verdi kr 500,-.

Trondheim Kommune
for Teknisk rådmann

Forbjørn Malmvik
Bum



8/T38 Godkjent av Justisdepartementet til innføring i pantebøkene.	Avtale om grunnrettigheter mot vederlag												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> DAGBOOK NR. 05049 </td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> DAGBOOK FØRT 16.4.70 </td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"> TRONDHEIM Vedlegg nr. 1 BYSKRIVEREMBEETE </td> </tr> </table>		DAGBOOK NR. 05049		DAGBOOK FØRT 16.4.70		TRONDHEIM Vedlegg nr. 1 BYSKRIVEREMBEETE							
DAGBOOK NR. 05049		DAGBOOK FØRT 16.4.70											
TRONDHEIM Vedlegg nr. 1 BYSKRIVEREMBEETE													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3">Grunneier (navn) Karl Håberget</td> <td colspan="3">Født (dato og år) 16/4 - 1900</td> </tr> <tr> <td>Eier av (gårdsnavn) Åsheim</td> <td>G.nr. 101</td> <td>Br.nr. 23</td> <td colspan="3">Kommune Trondheim</td> </tr> </table>		Grunneier (navn) Karl Håberget			Født (dato og år) 16/4 - 1900			Eier av (gårdsnavn) Åsheim	G.nr. 101	Br.nr. 23	Kommune Trondheim		
Grunneier (navn) Karl Håberget			Født (dato og år) 16/4 - 1900										
Eier av (gårdsnavn) Åsheim	G.nr. 101	Br.nr. 23	Kommune Trondheim										
Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:													
Linje/kabelfeste på bygninger		Stolper/Bardunfester		Kabelgrøft									
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark								
stk.	stk.	stk.	stk.	14 m	m								
Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):													
14 m innmark à kr. 0,35 = kr. 4,90 à kr. = kr. à kr. = kr. à kr. = kr.													
i alt kr. 4,90													
Summen med bokstaver Kroner fire 90/100 som er betalt													
Telegrafverket har rett til å holde linjen rydda for tre og greinerm på hver side av midtlinjen, å merke av hvor kablene ligger medmerker på nærmere avtalte steder. For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.													
Selsbakk den 1. desember 1969 Sted, dato årstall													
For Telegrafverket <i>Edmund Ursin</i> Underskrift			<i>Karl Håberget</i> Underskrift av grunneier Underskriften er over 21 år. Underskriften er skrevet i vårt nærvær.										
For Telegrafverkets noteringer													
Offisiell tittel på anlegget T 38 Trondheim - Orkanger				Linjeseksjon									
Stolpenummer													
Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).					Regnskapsført (måned og år)								

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10,
med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordske forgrønings- eller spredningskabler gjennom almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov. Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafalder for dets Lednings Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forevrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennom hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Twist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbakebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forfeining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyndestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkedes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbejder paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Alfred Hess's veg 16

Nabolaget Selsbakk - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kroppan Linje 20, 109	2 min 0.1 km
Selsbakk Linje R60	5 min 0.4 km
Rognheim Linje 9	27 min 1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 9.4 km
Trondheim Værnes	32 min

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 441 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Okstad skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	16 min 1.2 km
Romolslia skole (1-7 kl.) 195 elever, 14 klasser	22 min 1.6 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 340 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	21 min 1.5 km
Kristen videregående skole - Trønd...	9 min 5.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

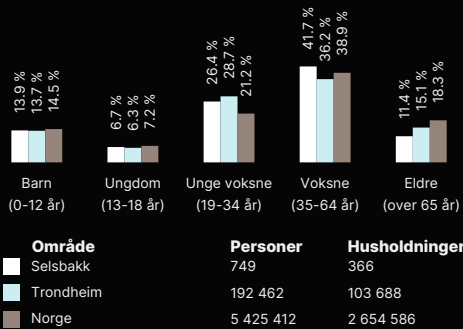


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 0.9 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 0.9 km
Okstad barnehage (0-2 år) 47 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Kroppanmarka PostNord	14 min 1 km
Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	19 min 1.3 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.

Notater

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: 1240273

Adresse: Alfred Hess's veg 16, 7028 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 101, Bnr. 23, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

[illegible]

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

Salgsoppgaven er opprettet 30.04.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

