# Sigrid Johansens veg 16B

NYLANDER & PARTNERS

**Innhold**


5

Velkommen til Sigrid Johansens veg 16B

---

6

Nøkkelinformasjon

---

27

Tekniske dokumenter

---

28

Eiendommen

---



Velkommen til Sigrid Johansens veg 16b - en delikat, innholdsrik halvpart med totalt 138m2 BRA inkl. utebod - herlig plassering rett ved Kyvannet/Bymarka!

**Velkommen til**

# Sigrid Johansens veg 16B



Boligen har en solrik plassering på Ugla, og både markterrassen mot sør, og terrassen mot vest har lang solgang.

# Sigrid Johansens veg 16B

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 690 000 |
| Omkostninger | 176 321 |
| Totalpris | 6 866 321 |

| | |
|---|---|
| Bruksareal | 130 m² |
| BRA-i | 119 m² |
| BRA-e | 11 m² |
| BRA-b | 0 |
| TBA | 30 m² |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Tomannsbolig |
| Eieform | Eierseksjon |
| Tomteareal | 645 m² |
| Byggeår | 2016 |





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Kristian Kattem-Olsen**

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

kko@nylanderpartners.no

NYLANDER & PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Strålende beliggenhet med kort vei til Kyvannet som innbyr til bading på sommeren, og ofte har god skøyteis på vinteren.



Disp.rom/kontor i 2 etasje på ca 5,5m2.



Stue og kjøkken på hele 55m2 med flott gjennomlys fra store vindusflater.



Pent og praktisk kjøkken med tidløst uttrykk - god arbeidsflate på bred kjøkkenbenk.



Solskjerming i vinduene fra kvalitetsleverandøren Luxaflex. Rikelig oppbevaring i skuffer og skap.



Spotter i tak med dimming gir godt lys i hele etasjen.



Hyggelig spiseplass mellom stue og kjøkkenet. Her er det god plass til å dekke langbord ved behov.





Store vindusflater og svært godt lys preger 2 etasjen, men man er samtidig godt skjermet for innsyn.



Taket skråner slik at takhøyden blir svært god på stuedelen, i kombinasjon med store vinduer gir dette svært god romfølelse.



Koselig sofakrok på stua.



Også på stuevinduene er det solskjerming fra Luxaflex. Utgang til vestvendt terrasse.



Arealet varmes effektivt opp av både varmepumpe og flott vedovn. I tillegg er det balansert ventilasjon som sørger for godt inneklima.





Rentbrennende peisovn som ble satt inn i 2018.









Det ble gjort oppgradert tilvalg på trappeløsning ved bygging av boligen, bl.a. med glassrekkverk.





Hovedbad på ca 5,5m2 med praktisk løsning med direkte adkomst til vaskerom på 3m2,. Skyvedør mellom rommene.



Det ble gjort oppgraderinger på valg av flis og innredning ved bygging.



Praktisk vaskerom/teknisk rom.



Bad 2 er på ca 3m2, og har både veggmontert toalett, dusjhjørne og praktisk innredning.



Hovedsoverom på ca 11,5m2 med god garderobeplass.



Soverom II er på ca 8m2.



Soverom III er også 8m2, herfra er det dør ut til markterrassen.



Flott inngangsparti med flislagt gulv med varme. God garderobeplass.



Det er også garderobe-/oppbevaringsplass under trappa. Boligen er også utstyrt med sentralstøvsuger.



Terrassen vendt mot vest er på hele 30m2, og har skjermende pergola med varmelampe.



Idyllisk terrasse som brukes året gjennom.



Her er det god plass til sittegrupper.




Ved inngangspartiet er det to uteboder à 5m2, den ene er isolert. I tillegg en praktisk utstyrsbod på 8m2.



Det er etablert trapp ned fra terrassen til hagen for å øke bruksvennligheten.



Sigrid Johansens veg er en stille blindvei på Ugla, og i enden av veien er det tilgang til ski- og turløype.



Lekeplass og tilgang til skiløype i enden av vegen



Kyvannet trikkestopp ligger få minutters gange unna, og trikken tar deg til og fra sentrum på ca 18min.

# Tekniske dokumenter

# Eiendommen

# Om boligen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 130,0 m²
• BRA-i: 119,0 m²
• BRA-e: 11,0 m²
• BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 30,0 m²

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

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

**Innhold**
Boligen inneholder:
1. etasje: Vindfang, gang, 3 soverom, 2 baderom og 2 utvendige boder.
2. etasje: Kontor og stue/spisestue/kjøkken

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

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

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
"Kramkar AS har gjennomgått rapport fra takstmann og konstatert at det er påvist fukt i undertaket på overbygget terrasse(i bod under terrasse). I forhold til konstruksjon/detaljer utarbeidet av elementleverandør Støren Treindustri AS er dette gjort i henhold til denne. Kramkar AS har allikevel åpnet gavelvegg og vegg mot bod fra carport og for å utvide/øke spalten for lufting. I ettertid har dette vist seg å være effektivt. Etter at dette arbeidet ble sluttført ble det konstatert fuktinnslag fra 2 steder i himling. Kramkar AS åpnet tremmegulvet og avdekket 2 mindre lekasjepunkter i pappskjøt. Dette ble utbedret ved at det ble lagt et nytt lag med overlagspapp over hele arealet som omfatter underliggende boder. Arbeidet ble utført i perioden august/september 2023."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Kramkar AS. Bygg av trapp i 2023 gjennomført av Kramkar AS. Kramkar AS utbedret også fukt og lufting i ytterbod i 2023 (se pkt 10). Plattingpå bakkeplan i hagen er satt opp huseier i 2024."

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Argon Elektro. Elbilladerinstalert av Argon Elektro i 2023. Jeg har selv byttet ut en lysbryter og satt inn en dimmer. Arbeidet er kontrollet av faglært elektriker."

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
"Samsvarserklæringen er tilgjengelig i boligmappa.no fra Argon Elektro"

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
"El-tilsyn av Argon i 2021"

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
"Instalert Tesla lader i 2023 av Argon Elektro"

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
"Takstrapport om fukt i bod"

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)?
"Det en tinglyst rett på å bygge frittstående carport m/bod inntil tomtegrensentil eiendomen Sigrid Johansens veg 16D"

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: 3
TG 1: 28
TG 2: 0

TG 3: 0
TG IU: 4

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Balkong, terrasse, platting
Boligens terrasser er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

-Renner og nedløp
Renner og nedløp er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

-Takkonstruksjon
Takkonstruksjonen er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

-Taktekking
Taktekking er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-På grunn av snø på befaringsdagen er ikke markterrasse på boligens bakside arealberegnet og derfor heller ikke medregnet i boligens arealoppsett

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

**Byggemåte**
Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong og med hovedkonstruksjoner over dette i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har pulttaks form og er utvendig tekket med asfaltpapp.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

**Tomt**
Denne tomten er eiet.
645,00 kvm.

Tomten er felleseie for sameiet, men er naturlig inndelt.
Gjerdet mot trikkesporet er satt ca. en meter lenger ut enn tomtegrensen, og dermed på lik linje med de øvrige eiendommer i området.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Ferdigattest datert 18.04.2016. Ferdigattest gjelder for tomannsbolig.

**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 oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og ved.

Energikarakter: B - Gul

**Tekniske installasjoner og VVS**
Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger, og det er balansert ventilasjon i boligen.

# Økonomi

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 6 690 000,-

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

167 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

6 885 021,- 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. 24 000,- for 2025.

BELØP (norske kroner): Kr 2.100,- i desember 2024, kr 750,- i januar 2025. Årlig avgift er beregnet ut fra avgift desember 2024, da januar er avregningsmåned, og ligger lavere enn resten av året.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Løpende kostnader**
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter.

Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

**Eiendomsskatt**
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 1 501 825,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 007 298,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

# Offentlige forhold

**Regulering**
Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringsplan for kommuneplanens arealdel 2012-2024, vedtatt 21.03.2013, er gjeldende.
Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn "Deler av Kyvannsvegen og vestmarkbakken", og planID r20240041. Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

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

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

Dnr. 297021, tgl. 05.04.2016 - Seksjonering
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 2

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

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

# Diverse

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

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

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

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

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

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

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

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

HAR IKKE TEGNET FORSIKRING:
Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.
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.

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

# Kjøpsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

**Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.
Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

**Lov om avhending av fast eigedom (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), informsajon 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.

# Om oppdraget

**Eier**
Eier er Martine Hovland og Øystein Nordrum Wiggen.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Sigrid Johansens veg 16B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 103, bnr. 1087, snr. 2 i Trondheim.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1250034.

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

Provisjon 0,700 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragtjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

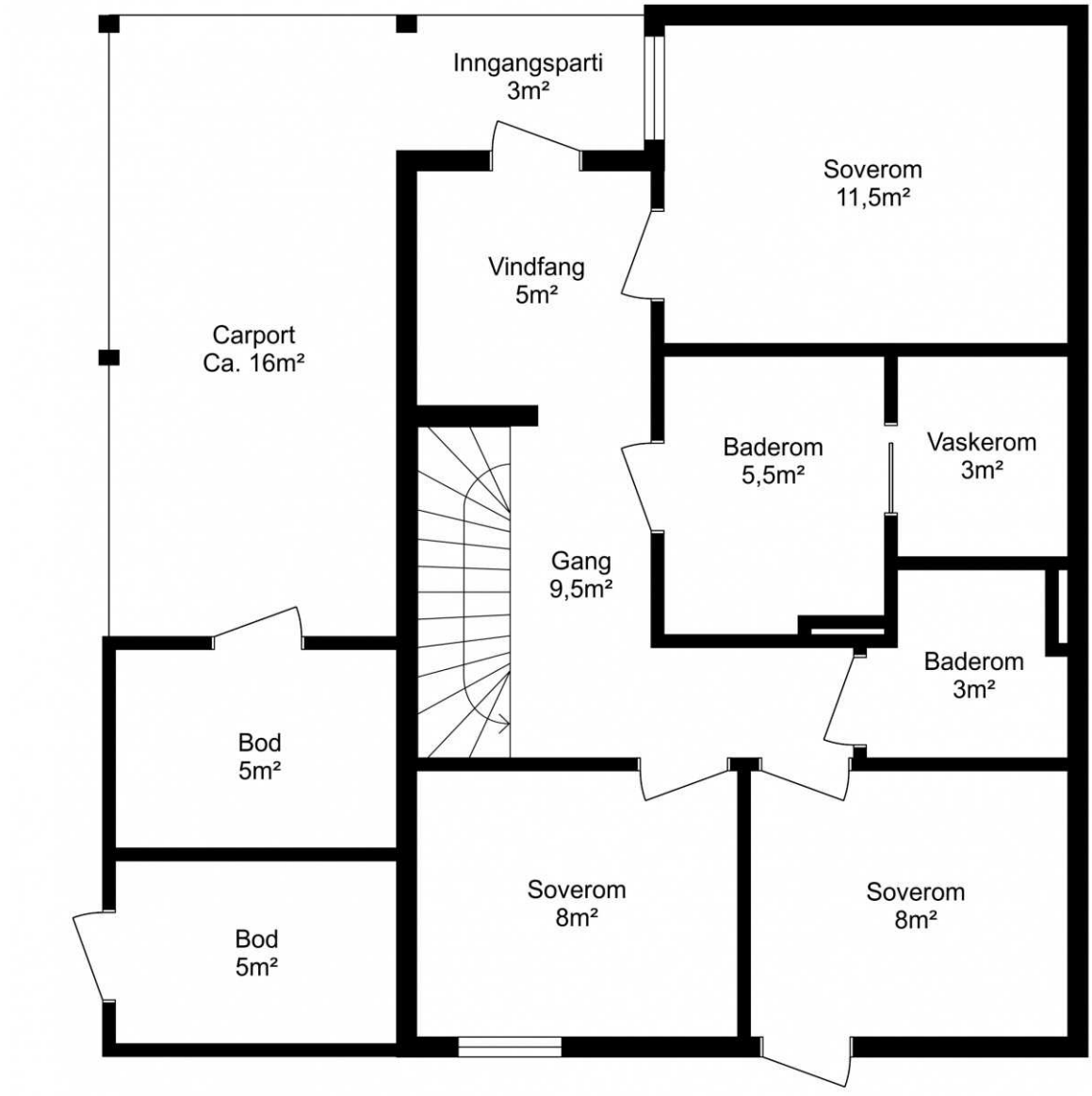
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

Prod. dato: 12.03.2025

# Sigrid Johansens veg 16B

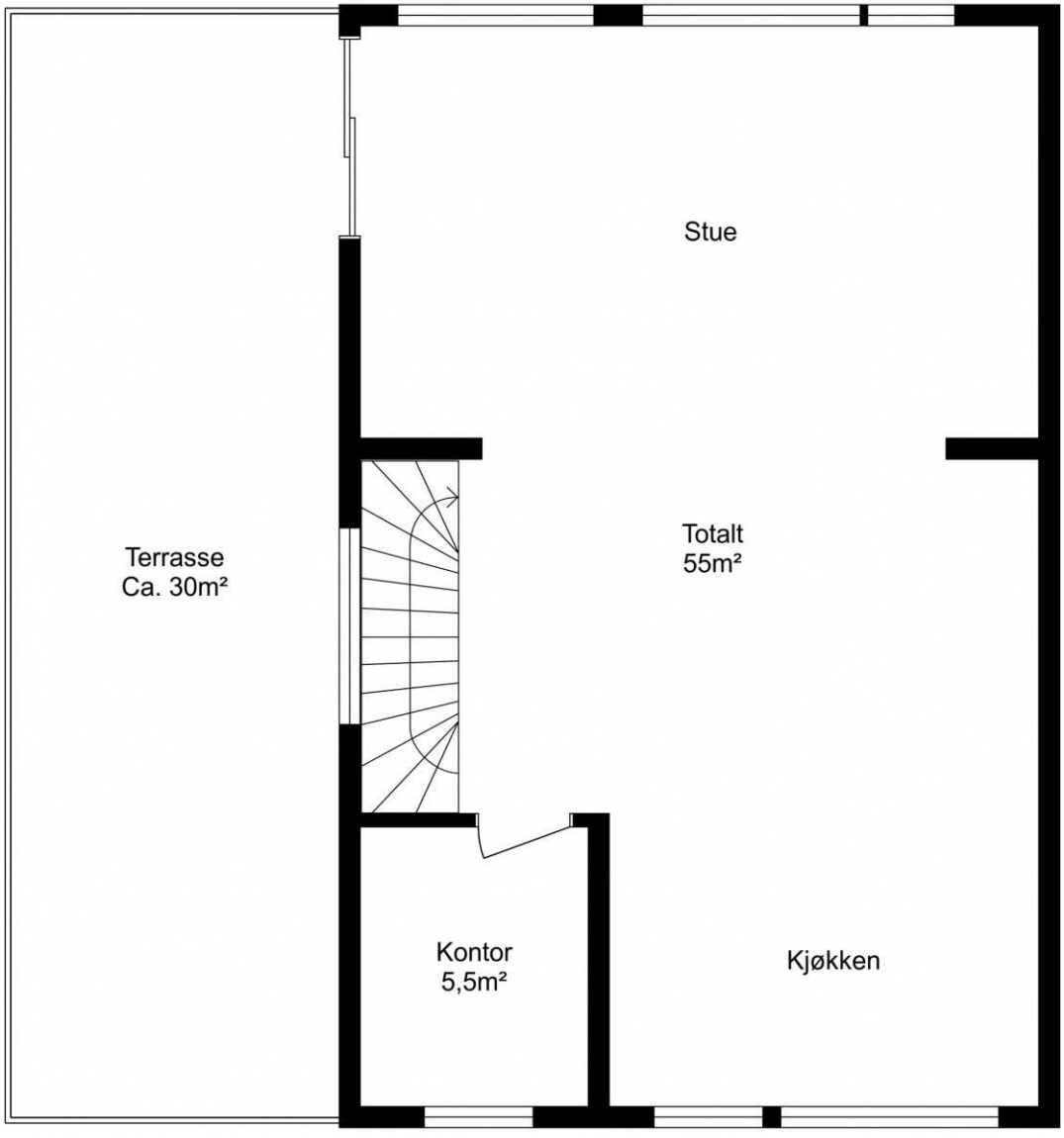
## 1. Etasje




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

# Sigrid Johansens veg 16B

## 2. Etasje




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

# Sigrid Johansens veg 16B
# 7025 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 2016
BRA: 130 $m^2$
BRA-i: 119 $m^2$



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 3 | 28 | 0 | 0 | 4 |

Supertakst

GNR: 103 BNR: 1087 SNR: 2

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

Sigrid Johansens veg 16B
7025 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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.

## Takstrapporten

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

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/27465

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG-IU

### Balkong, terrasse, platting

**Oppsummering**

Boligens terrasser er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales kontroll ved snøfrie overflater.

### Renner og nedløp

**Oppsummering**

Renner og nedløp er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales kontroll av renner og nedløp ved snøfrie overflater for å fastslå korrekt tilstand.

### Takkonstruksjon

**Oppsummering**

Takkonstruksjonen er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales kontroll av takkonstruksjonen ved snøfrie overflater for å fastslå korrekt tilstand.

### Taktekking

**Oppsummering**

Taktekking er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak**

Det anbefales kontroll av taktekking ved snøfrie overflater for å fastslå korrekt tilstand.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **20.2.2025** | **21.2.2025** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Øystein Nordrum Wiggen** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Martine Midtsand Hovland** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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

**Egne premisser:**

Flere bygningsdeler er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen. Det anbefales en kontroll ved snøfrie overflater.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Sigrid Johansens veg 16B, 7025 Trondheim** | | | | | | |
| Kommunenr: | **5001** | Gårdsnr: | **103** | Bruksnr: | **1087** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **2** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **2016** | | | | | | |
| Boligtype: | **Vertikaldelt tomannsbolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong og med hovedkonstruksjoner over dette i tre. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har pulttaks form og er utvendig tekket med asfaltpapp.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hovedbygg | 130 | 119 | 11 | 0 | 30 |
| Frittstående utebod | 8 | 0 | 8 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **138** | **119** | **19** | **0** | **30** |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 69 | 58 | 11 | 0 | 0 |
| **2. etasje** | 61 | 61 | 0 | 0 | 30 |
| **Totalt m²** | **130** | **119** | **11** | **0** | **30** |

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

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 69 | 58 | 11 | Vindfang, gang, 3 soverom og 2 baderom. | 2 utvendige boder. |
| **2. etasje** | 61 | 61 | 0 | Kontor og stue/spisestue/kjøkken. | Ingen. |
| **Totalt m²** | **130** | **119** | **11** | | |

## Bygning: Frittstående utebod

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 8 | 0 | 8 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **8** | **0** | **8** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

På grunn av snø på befaringsdagen er ikke markterrasse på boligens bakside arealberegnet og derfor heller ikke medregnet i boligens arealoppsett.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Støpt plate på mark |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

**Oppsummering av drenering** **TG-1**

Boligens utvendige fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Plate på mark |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-1**

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

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

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

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-IU**

Boligens terrasser er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales kontroll ved snøfrie overflater.

## 6.4 Vinduer og dører

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Boligens vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdører.

## 6.5 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

**Oppsummering av yttervegger** **TG-1**

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

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Er loftet innredet etter byggeår? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-1 |
|---|---|
| Takkonstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor noe begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep. Ved en utvendig kontroll er det påvist luftespalter ved rafter og luftingen synes derfor å være ivaretatt. Ved en visuell kontroll av innvendige overflater er det ikke påvist symptomer på skader eller andre avvik. | |

## 6.7 Renner og nedløp

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

| Oppsummering av renner og nedløp | TG-IU |
|---|---|
| Renner og nedløp er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det anbefales kontroll av renner og nedløp ved snøfrie overflater for å fastslå korrekt tilstand. | |

## 6.8 Takkonstruksjon

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

| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-IU |
|---|---|
| Takkonstruksjonen er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det anbefales kontroll av takkonstruksjonen ved snøfrie overflater for å fastslå korrekt tilstand. | |

## 6.9 Taktekking

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

| Oppsummering av taktekking | TG-IU |
|---|---|
| Taktekking er ikke kontrollert på grunn av snø på befaringsdagen. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det anbefales kontroll av taktekking ved snøfrie overflater for å fastslå korrekt tilstand. | |

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** TG-1

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

## 6.11 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|---|
| Type pipe | Stål |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av ildsted/skorstein** TG-1

Det er 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/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

## 6.12 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** TG-1

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

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|
| Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt. | |

## 6.13 Lovlighet

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

## 6.14 Trapp

| Beskrivelse |
|---|
| Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i lukket utførelse. |

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av trapp | TG-1 |
|---|---|
| Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens innvendige trapp. | |

## 6.15 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |

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

| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |
|---|---|
| Boligens anlegg for avløpsrør vurderes å fungere som tiltenkt. | |

## 6.16 Vannledninger

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

| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-1** |
|---|---|
| Boligens anlegg for vannledninger vurderes å fungere som tiltenkt. | |

## 6.17 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |

| Oppsummering av elektrisk | TG-1 |
|---|---|
| Det er fremlagt dokumentasjon på utført tilsyn av Tensio i 2021 og dokumentasjon på at påviste avvik er utbedret. | |

## 6.18 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det er ikke fremlagt servicehistorikk. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |

| Oppsummering av varmesentral | TG-1 |
|---|---|
| Varmepumpe(luft-luft) vurderes å fungere som tiltenkt. | |

## 6.19 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2015 | |
| Størrelse | |
| 187 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-1 |
|---|---|
| Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt. | |

## 6.20 Ventilasjon

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

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|
| Boligens anlegg for balansert ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt. | |

## 6.21 Våtrom: Baderom

### Overflate

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

| Oppsummering av overflater | TG-1 |
|---|---|

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

Fallforhold/høydeforskjell er mindre enn krav i veileder til NS3600 som ligger til grunn for ny forskrift til avhendingslov(tryggere bolighandel) fra 2022. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk før tilstøtende konstruksjoner/rom.

### 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? | Nei |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
|---|---|

Det er ikke påvist symptomer på svikt i rommets tettesjikt.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
|---|---|
| Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsone er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier. | |

### Dokumentasjon

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

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

## 6.22 Våtrom: Baderom

### Overflate

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

| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |
|---|---|
| Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved rommets overflater.<br><br>Fallforhold/høydeforskjell er mindre enn krav i veileder til NS3600 som ligger til grunn for ny forskrift til avhendingslov(tryggere bolighandel) fra 2022. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk før tilstøtende konstruksjoner/rom. | |

### 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? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i rommets tettesjikt.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Ved hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsone er det ikke påvist synlige tegn til skader eller unormale fuktverdier.

### Dokumentasjon

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

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

## 6.23 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Rommet fremstår med flislagte overflater. |

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

| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |
| --- | --- |

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

Fallforhold/høydeforskjell er mindre enn krav i veileder til NS3600 som ligger til grunn for ny forskrift til avhendingslov(tryggere bolighandel) fra 2022. Ved en enkel nivellering er det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Eventuelt lekkasjevann vurderes å ville føres til sluk før tilstøtende konstruksjoner/rom.

### 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? | Nei |

| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |
| --- | --- |

Det er ikke påvist symptomer på svikt i rommets tettesjikt.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |
|---|---|
| Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. | |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
|---|---|
| Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering. | |

### Fuktmåling

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

| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
|---|---|
| Det er ikke foretatt hulltaking da rommets våtsoner grenser inn mot annet våtrom og tilstøtende boenhet. | |

### Dokumentasjon

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

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

## 6.24 Krypkjeller

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

## 6.25 Støttemur

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

## 6.26 Rom under terreng

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

## 6.27 Utstyr på tak

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

## 6.28 Toalettrom

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

## 6.29 Vannbåren varme

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 1250034 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Sigrid Johansens vei 16 B | | |
| **Postnummer** | 7025 | **Poststed** | TRONDHEIM |
| **Er det dødsbo?** | ☐ Ja ☒ Nei | | |
| **Salg ved fullmakt?** | ☐ Ja ☒ Nei | | |
| **Har du kjennskap til eiendommen?** | ☒ Ja ☐ Nei | | |
| **Når kjøpte du boligen?** | 2018 | **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 7år1mnd |
| **Har du bodd i boligen siste 12 mnd?** | ☒ Ja ☐ Nei | | |
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | Gjensidige | **Polise/avtalenr.** | 62892153 |
| **Selger1fornavn** | Martine Midtsand | **Selger1etternavn** | Hovland |
| **Selger2fornavn** | Øystein Nordrum | **Selger2etternavn** | Wiggen |

## 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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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
07.03.2025

**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

Hvis ja, beskrivelse

Kramkar AS har gjennomgått rapport fra takstmann og konstatert at det er påvist fukt i undertaket på overbygget terrasse(i bod under terrasse). I forhold til konstruksjon/detaljer utarbeidet av elementleverandør Støren Treindustri AS er dette gjort i henhold til denne. Kramkar AS har allikevel åpnet gavelvegg og vegg mot bod fra carport og for å utvide/øke spalten for lufting. I ettertid har dette vist seg å være effektivt. Etter at dette arbeidet ble sluttført ble det konstatert fuktinnslag fra 2 steder i himling. Kramkar AS åpnet tremmegulvet og avdekket 2 mindre lekasjepunkter i pappskjøt. Dette ble utbedret ved at det ble lagt et nytt lag med overlagspapp over hele arealet som omfatter underliggende boder. Arbeidet ble utført i perioden august/september 2023.

**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

Firmanavn: Kramkar AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Bygg av trapp i 2023 gjennomført av Kramkar AS. Kramkar AS utbedret også fukt og lufting i ytterbod i 2023 (se pkt 10). Plattingpå bakkeplan i hagen er satt opp huseier i 2024.

**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

Firmanavn: Argon Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Elbilladerinstalert av Argon Elektro i 2023. Jeg har selv byttet ut en lysbryter og satt inn en dimmer. Arbeidet er kontrollet av faglært elektriker.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Samsvarserklæringen er tilgjengelig i boligmappa.no fra Argon Elektro

**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: El-tilsyn av Argon i 2021

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Instalert Tesla lader i 2023 av Argon Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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
07.03.2025

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Takstrapport om fukt i bod

**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: Det en tinglyst rett på å bygge frittstående carport m/bod inntil tomtegrensentil eiendomen Sigrid Johansens veg 16D

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, 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.

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
07.03.2025

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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.

Wiggen, Øystein Nordrum

---

*Signert av*

Hovland, Martine Midtsand

---

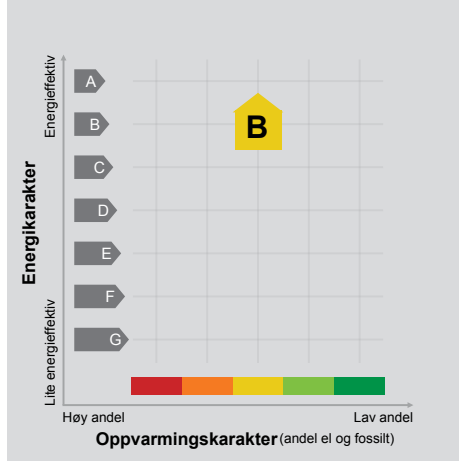
*Signert av*

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
07.03.2025

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sigrid Johansens veg 16B |
| Postnummer | 7025 |
| Sted | TRONDHEIM |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 103 |
| Bruksnummer | 1087 |
| Seksjonsnummer | 2 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300507592 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-90454 |
| Dato | 11.03.2025 |




**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 innetemperaturen**
**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)

**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Tomannsbolig vertikal delt |
| **Byggeår** | 2016 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 119 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR FER 1156/16**

Grenland taksering AS
Huken 3 C

N-3921 PORSGRUNN

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Hanne Brevik Svarlien | 15/21870<br>oppgis ved alle henvendelser | | 18.04.2016 |

**Sigrid Johansens veg 16 B, ferdigattest for tomannsbolig**

| | |
|---|---|
| Byggested: | **Sigrid Johansens veg 16 B** |
| Gnr./Bnr.: | **103/1087** |
| Bygningsnummer: | **182302104** |
| Ansvarlig søker: | **Grenland taksering AS** |
| Tiltakshaver: | **Prosjekt1 Eiendom AS** |

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 05.04.2016. Avklaring vedrørende ikke søknadspliktige endringer justeringer er mottatt på e-post 18.04.2016.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**VEDTAK: SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 1583/15.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 15/21870 | 18.04.2016 |

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Hanne Brevik Svarlien
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Prosjekt1 Eiendom AS, c/o Håvard Skogstad, O. J. Aalmos veg 23 B, 7023 TRONDHEIM

107903/16

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 15/21870 | 18.04.2016 |

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

**Klagerett**
De har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan De klage til?**
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

107903/16

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR 3UK 1583/15**

Grenland taksering AS
Huken 3 C

N-3921 PORSGRUNN

# IGANGSETTINGSTILLATELSE

| Saksbehandler | Saksnummer | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Hanne Brevik Svarlien | 15/21870<br>oppgis ved alle henvendelser | | 3.7.2015 |

**Sigrid Johansens veg 16 B, tillatelse til oppføring av tomannsbolig og riving av garasje/uthus**

Gnr./Bnr.: **103/1087**
Ansvarlig søker: **Grenland taksering AS**
Tiltakshaver/byggherre: **Prosjekt1 Eiendom AS**

Søknaden gjelder oppføring av tomannsbolig og riving av garasje/uthus.

**Vedtak**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Hanne Brevik Svarlien
Saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Gerd Sophie Hartweg, Sigrid Johansens veg 16, 7025 TRONDHEIM
Prosjekt1 Eiendom AS, c/o Håvard Skogstad, O. J. Aalmos veg 23 B, 7023 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

142974/15

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 15/21870 | 3.7.2015 |

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

**Generell informasjon**
Vi mottok søknaden 9.5.2015.

Dokumentasjon mottatt 9.5.2015 samt suppleringer mottatt 26.6.2015 og 3.7.2015 ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Situasjonsplan, planer og snitt er mottatt 26.6.2015 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.3.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er uregulert.

**Naboer**
Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Tiltaket er plassert nærmere enn 30 meter fra nærmeste spors midtlinje for Gråkallbanen. Det foreligger samtykke fra eier av trikklinjen, Boreal Transport Midt-Norge AS, til bygging av omsøkte tiltak.

**Byggeprosjektet**
Eiendommen ligger i sin helhet i grønn sone i forhold til støy i henhold til Støyberegninger Gråkallbanen, 51218119-AKU01, utført av Norconsult.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden.

**Plassering og høydefastsettelse**
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

**Foretak med ansvarsrett**
Grenland Taksering AS med organisasjonsnummer 895926752 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen tømrerarbeider - oppføring av bolig, brannsikring vertikaldelt tomannsbolig, planløsning av bolig, tiltaksklasse 1

Nidaros Oppmåling AS med organisasjonsnummer 984430299 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen plassering av koordinater/tiltak, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen plassering av tiltak, tiltaksklasse 1

Terra Entreprenør AS med organisasjonsnummer 997672305 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen utearealer og landskapsutforming samt innen vannforsyning-avløps- og fjernvarmeanlegg, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen grunnarbeid og landskapsutforming tiltaksklasse 1

K2 Utvikling AS med organisasjonsnummer 990099685 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen støpt plate på mark, mur og radonduk samt riving av garasje/uthus mindre enn 50 $m^2$, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen tømrerarbeid, oppføring av tomannsbolig samt riving av garasje/uthus mindre enn 50 $m^2$, tiltaksklasse 1

Gulv-Teknikk AS med organisasjonsnummer 994353470 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen støpt plate på mark, radonduk, tiltaksklasse 1

Byggmester Endre Kvistad med organisasjonsnummer 964936323 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig kontrollerende, innen kontroll av PRO og UTF våtrom og klimaskjerm, tiltaksklasse 1

Foretakene har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ramo Rørteknikk AS med organisasjonsnummer 998535425 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen alle VA installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen alle VA installasjoner, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning som kun dekker deler av oppgavene det er søkt om ansvarsrett for. Øvrige deler er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

**Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.**

142974/15

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 15/21870 | 3.7.2015 |

## 2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

**Gebyrer og avgifter**
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

**Ildsted**
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

**Kontroll**
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

**Tilsyn**
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

**Vilkår for tillatelsen**
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 15/21870 | 3.7.2015 |

## 3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan du klage til?**
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

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

**Innholdet i klagen**
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

**Utsettelse**
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

**Kostnader ved klagesaken**
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

142974/15

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR 3UK 3256/15**

Grenland taksering AS
Huken 3 C

N-3921 PORSGRUNN

# GODKJENNING

**- endring av tillatelse**

| Saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Hanne Brevik Svarlien | 15/21870<br>oppgis ved alle henvendelser | | 8.10.2015 |

**Sigrid Johansens veg 16 B, endring av tillatelse**

| | |
|---|---|
| Gnr./Bnr.: | **103/1087** |
| Ansvarlig søker: | **Grenland taksering AS** |
| Tiltakshaver/byggherre: | **Prosjekt1 Eiendom AS** |

Søknaden gjelder endring av tidligere tildelte ansvarsretter samt tildeling av ny ansvarsrett.

**Vedtak**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Hanne Brevik Svarlien
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi: Gerd Sophie Hartweg, Sigrid Johansens veg 16, 7025 TRONDHEIM
Prosjekt1 Eiendom AS, c/o Håvard SkogstadO. J. Aalmos veg 23 B, 7023 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

289216/15

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

**Generell informasjon**
Vi mottok søknaden 29.9.2015.

Søknaden gjelder endring av ansvarsrett som ble gitt i delegasjonssak nr. FBR 3UK 1583/15.
Det søkes om følgende endringer:

- Ansvarsrett for fagområde PRO/UTF uteareal og landskapsutforming. Ansvarsrett overtas av Ramo Rørteknikk AS. Terra Entreprenør AS utgår fra tiltaket.
- Ansvarsrett for fagområde PRO konstruksjonssikkerhet/bygningsfysikk, tømrer. Ansvarsrett overtas av Støren Treindustri AS. Grenland Taksering AS utgår fra denne delen av tiltaket.
- Ansvarsrett for fagområde PRO konstruksjonssikkerhet betongarbeider og radonsikring. Ansvarsrett overtas av Byggamitthem AS. K2 Utvikling AS utgår fra denne delen av tiltaket.
- Ansvarsrett for fagområde UTF montering av trekonstruksjoner. Oppføring av tomannsbolig. Ansvarsrett overtas av Byggamitthem AS. K2 Utvikling AS utgår fra denne delen av tiltaket.
- Ansvarsrett for fagområde UTF murarbeid og betongkonstruksjoner. Ansvarsrett overtas av Byggamitthem AS. Gulv-Teknikk AS utgår fra tiltaket
- Ansvarsrett for fagområde PRO ventilasjon. Ansvarsrett tildeles Östberg Norge AS.

Dokumentasjon mottatt 29.9.2015 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

**Foretak med ansvarsrett – sentral godkjenning**
Støren Treindustri AS med organisasjonsnummer 963434472 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen konstruksjonsteknisk prosjektering av egen trehusleveranse, tiltaksklasse 1

Östberg Norge AS med organisasjonsnummer 939625593 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen balansert ventilasjonssystem, tiltaksklasse 1

Foretakene har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

**Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.**

**Foretak med ansvarsrett – delvis sentral godkjenning**
Ramo Rørteknikk AS med organisasjonsnummer 998535425 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen uteareal og landskapsutforming, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen uteareal og landskapsutforming, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning som kun dekker deler av oppgavene det er søkt om ansvarsrett for (UTF). Øvrige deler er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

**Ansvarlig foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.**

**Foretak med ansvarsrett – lokal godkjenning**
Byggamitthem AS med organisasjonsnummer 915117716 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen betongplate på mark, våtrom, innvendige arbeider, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen tømrerarbeid, oppføring av bolig, våtrom, betongplate på mark, tiltaksklasse 1

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

**Ansvarlig foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.**

## 2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

**Gebyrer og avgifter**
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

**Kontroll**
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

**Vilkår for tillatelsen**
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 15/21870 | 8.10.2015 |

## 3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan du klage til?**
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

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

**Innholdet i klagen**
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

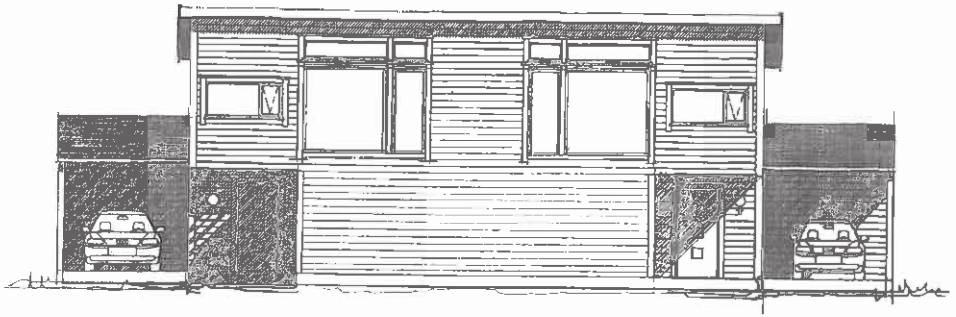
**Utsettelse**
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

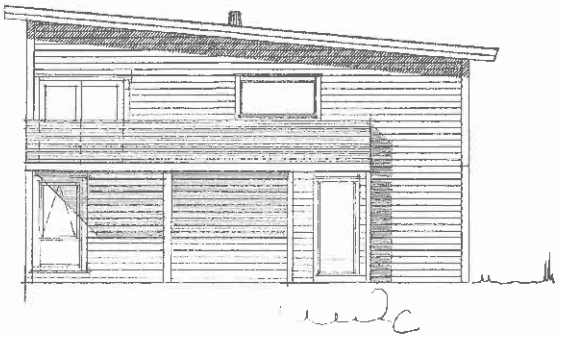
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

**Kostnader ved klagesaken**
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

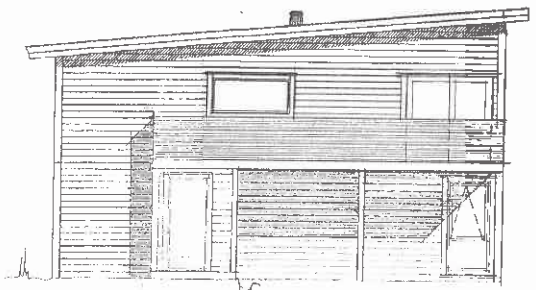
289216/15



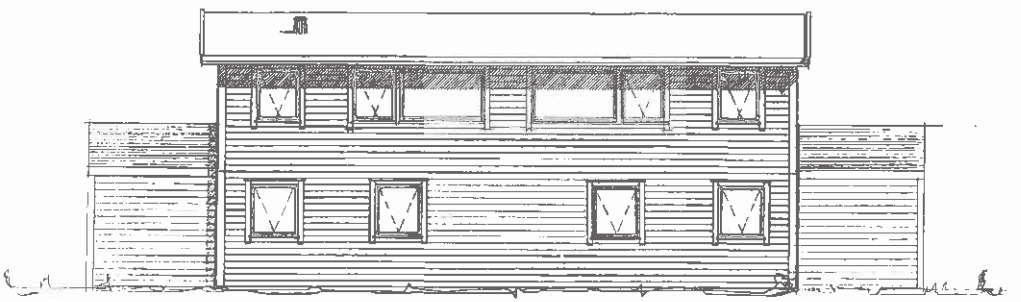
fasade mot nord-øst



fasade mot nord-vest



fasade mot syd-øst



fasade mot syd-vest

| | | |
|---|---|---|
| C | carport/bod | 14.04.2015 |
| B | carport/bod, himmelretninger | 04.02.2015 |
| A | endret vinduer på fasade mot nord-øst | 22.01.2015 |

Byggemeldingstegningene er ikke prosjektert, alle mål og arealer må kontrolleres på stedet

Sigrid Johansens veg 16 B gbnr. 103/1087

Saksnr.: 15.05 Tegn. nr.: 2

Dato: 15.01.2015

Tegnet av:

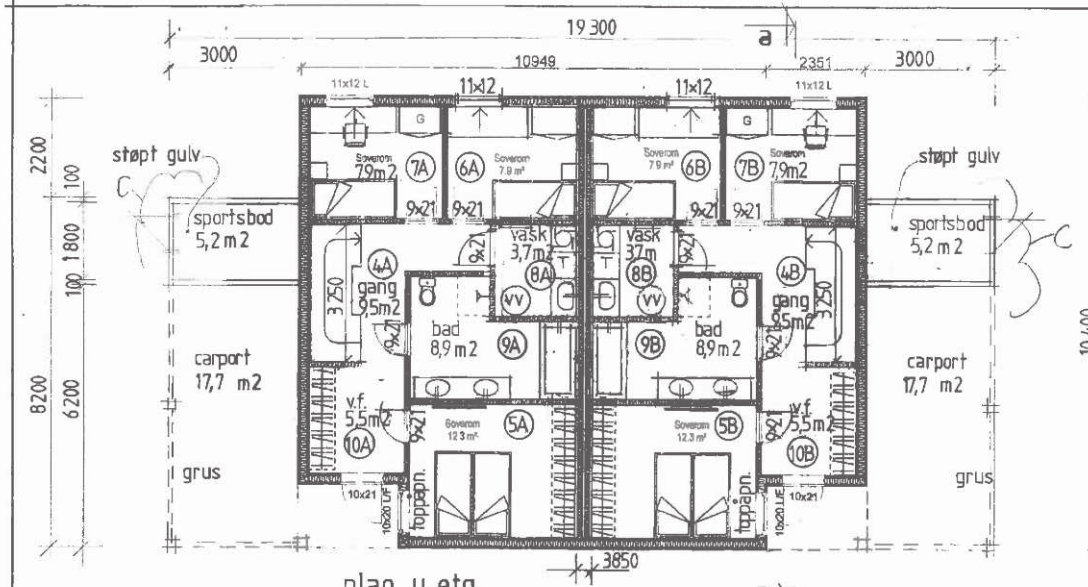
Målestokk: 1:100 A3

Tegningene må ikke benyttes uten samtykke av K2 Utvikling AS

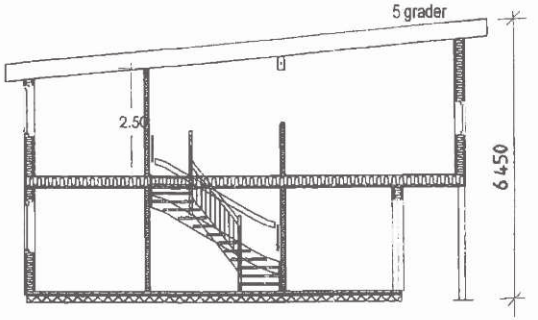
fasader

Nordpil

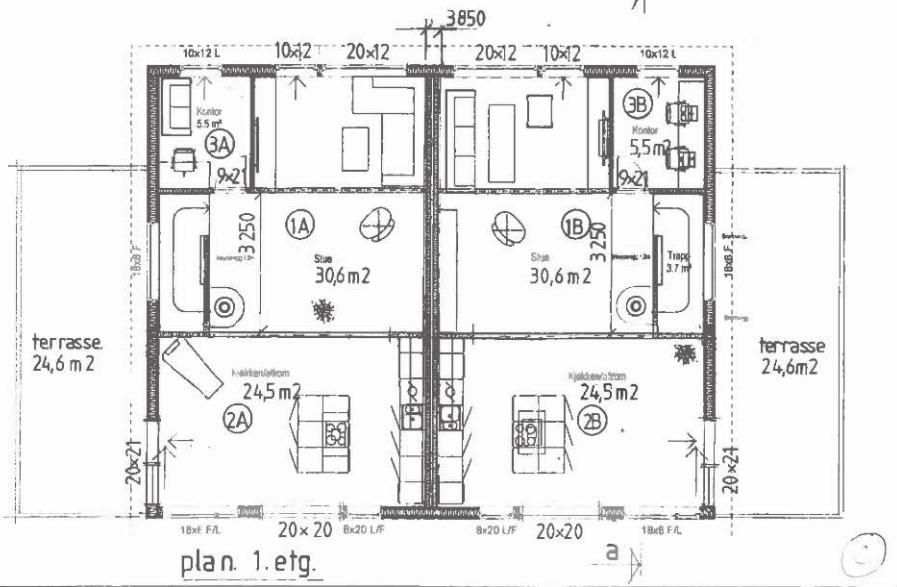
numme
ARKITEKTKONTOR
Niels Bocksgate 2 3290 Stavern
berre@nummearkitekt.no 914 96 700




plan u. etg.




snitt a-a




plan. 1. etg.

| BJELKELAG | |
|---|---|
| h= | 347 mm |
| Parkett | 14 mm |
| OSB | 22 mm |
| I-Bjelke | 250 mm |
| Lekter | 48 mm |
| Gips | 13 mm |
| Sum | 347 mm |

| | | |
|---|---|---|
| C | korr. carport bod arealer | 14.04.2015 |
| B | carport bod, arealer | 04.02.2015 |
| | | 22.01.2015 |
| A | endringer: bjelkelag, bærevegger, baderom m.m. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRA | u.etg. inkl carport/bod | 83,0 | m² |
| BRA | 1.etg. | 63,9 | m² |
| BRA | sum pr leilighet | 146,9 | m² |
| BRA | carport og bod pr. leilighet | 23,2 | m² |
| BYA | totalt for begge leiligheter | 187,5 | m² |

Byggemeldingstegningene er ikke prosjektert, alle mål og arealer må kontrolleres på stedet

Sigrid Johansens 16B veg gbnr. 103/1087

Tegningene må ikke benyttes uten samtykke av K2 Utvikling AS

planer og snitt a-a

Nordpil

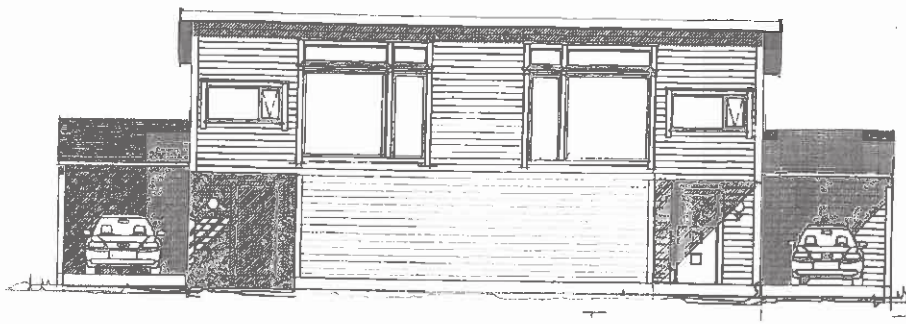
Saksnr.: 15.05 | Tegn. nr.: 1

Dato: 15.01.2015

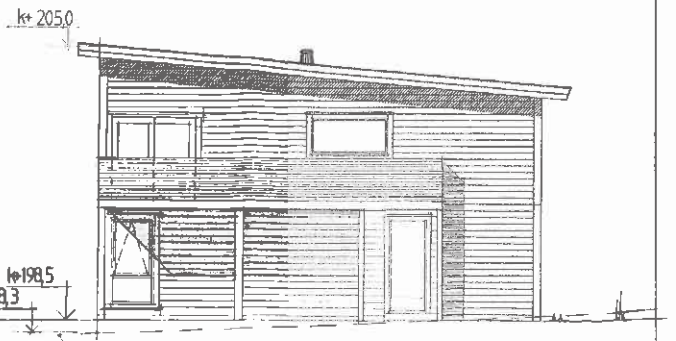
Tegnet av:

Målestokk: 1:100 A3

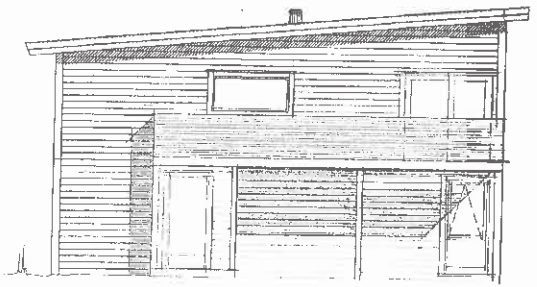
numme
ARKITEKTKONTOR
Niels Backersgate 2 3290 Stavern
bente@nummearkitekt.no 934 96 700



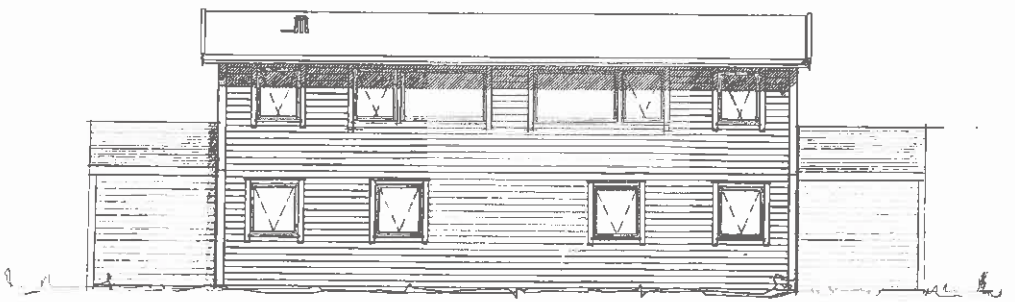
fasade mot nord-øst




fasade mot nord-vest



fasade mot syd-øst



fasade mot syd-vest

| | | |
|---|---|---|
| D | Kotesatt høyde på fasade nord-vest | 21.05.2015 |
| C | carport/bod | 14.04.2015 |
| B | carport/bod, himmelretninger | 04.02.2015 |
| A | endret vinduer på fasade mot nord-øst | 22.01.2015 |

Byggemeldingstegningene er ikke prosjektert, alle mål og arealer må kontrolleres på stedet

16 B
Sigrid Johansens veg gbnr. 103/1087

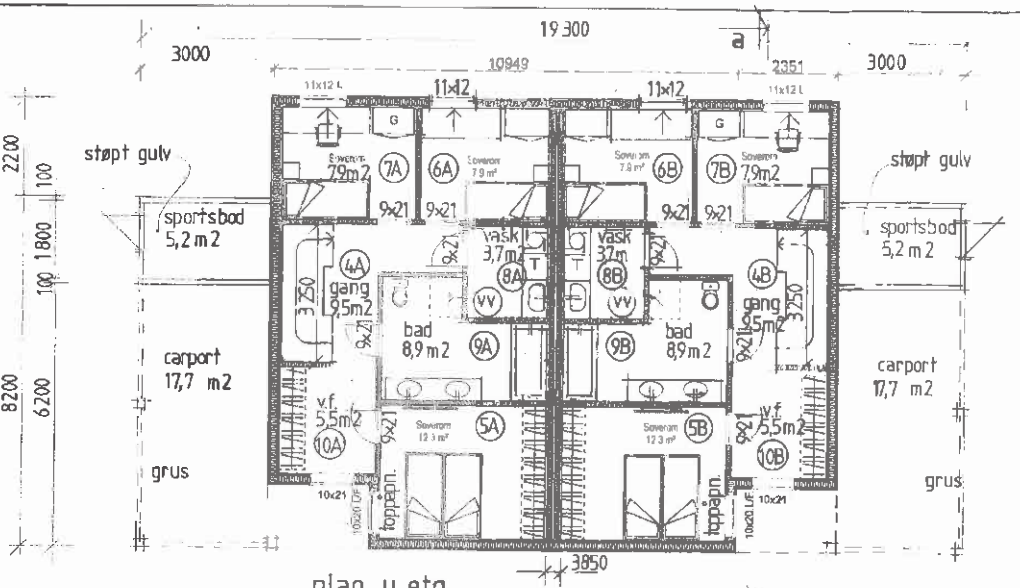
Saksnr.: 15.05 Tegn. nr.: 2
Dato: 15.01.2015
Tegnet av:
Målestokk: 1:100 A3

Tegningene må ikke benyttes uten samtykke av K2 Utvikling AS

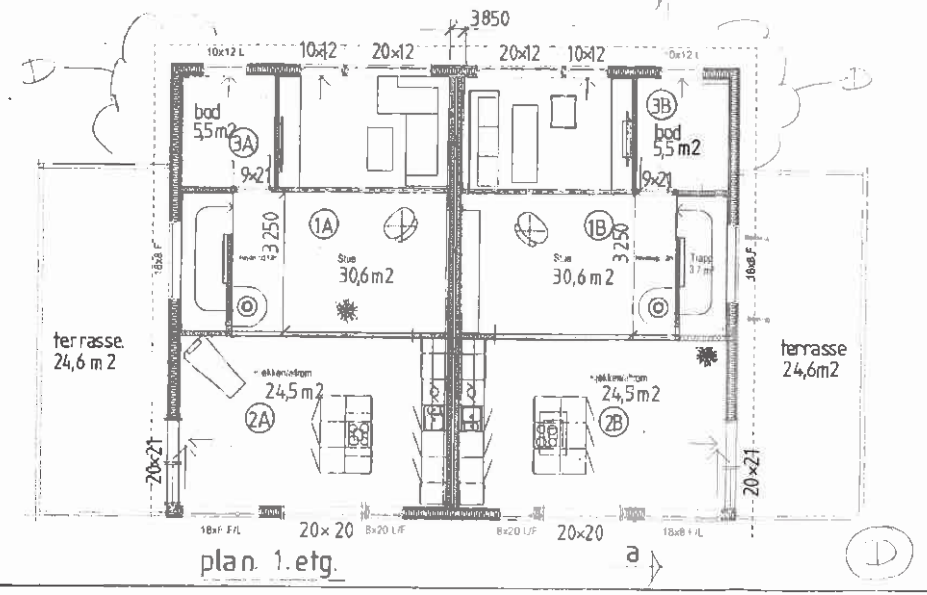
fasader

Nordpil

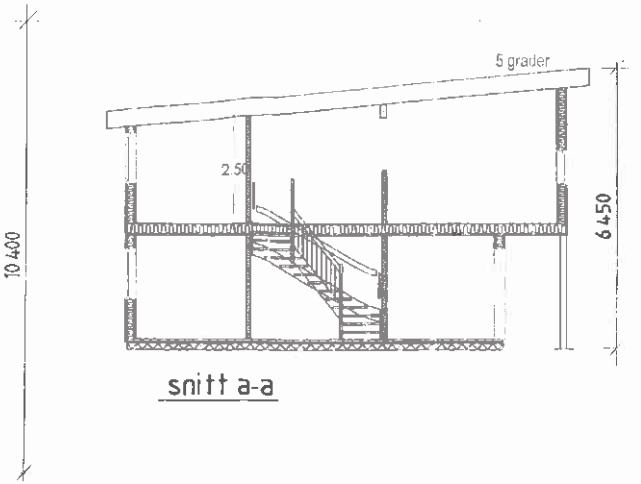
numme
ARKITEKTKONTOR
Niels Backersgate 2 3290 Stavern
bente@hummearkitekt.no 934 96 700




plan u. etg.




plan. 1. etg.




snitt a-a

| BJELKELAG | |
|---|---|
| h= | 347 mm |
| Parkett | 14 mm |
| OSB | 22 mm |
| I-Bjelke | 250 mm |
| Lekter | 48 mm |
| Gips | 13 mm |
| Sum | 347 mm |

| | | |
|---|---|---|
| D | kontor endres til bod | 21.05.2015 |
| C | korr. carport bod arealer | 14.04.2015 |
| B | carport bod, arealer | 04.02.2015 |
| | | 22.01.2015 |
| A | endringer: bjelkelag, bæreevegger, baderom m.m. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRA | u.etg. inkl carport/bod | 83,0 | m² |
| BRA | 1.etg. | 63,9 | m² |
| BRA | sum pr leilighet | 146,9 | m² |
| BRA | carport og bod pr. leilighet | 23,2 | m² |
| BYA | totalt for begge leiligheter | 187,5 | m² |

Byggemeldingstegningene er ikke prosjektert, alle mål og arealer må kontrolleres på stedet

Sigrid Johansens veg 16B gbnr. 103/1087

Tegningene må ikke benyttes uten samtykke av K2 Utvikling AS

planer og snitt a-a

Nordpil

Saknr.: 15.05

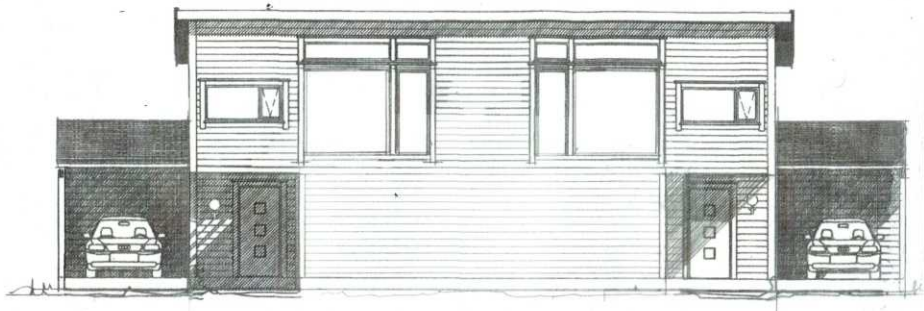
Dato: 15.01.2015

Tegnet av.

Målestokk 1:100 A3

Tegn. nr: 1

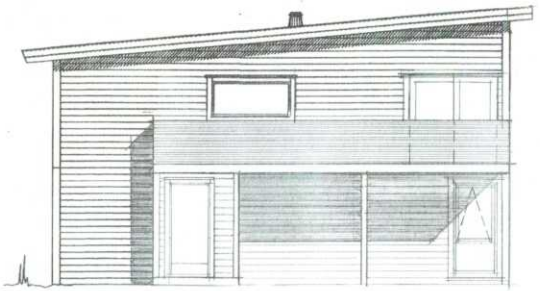
numme
ARKITEKTKONTOR
Hals Backersgate 2 5280 Stavern
bente@nummearkitekt.no 934 96 700



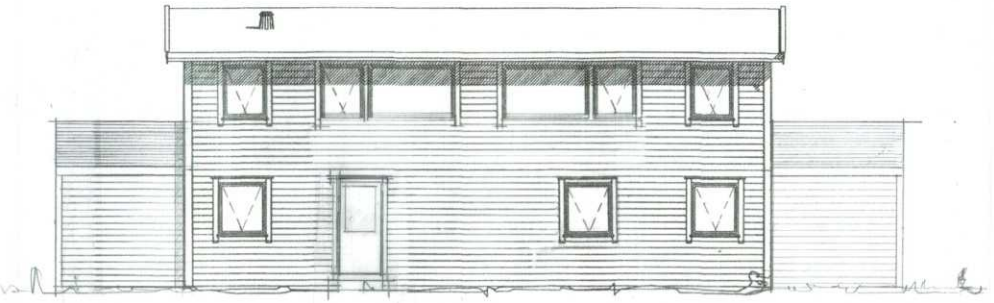
fasade mot nord-øst




fasade mot nord-vest



fasade mot syd-øst



fasade mot syd-vest

| | | |
|---|---|---|
| D | kotesatt høyde på fasade nord-vest | 21.05.2015 |
| C | carport/bod | 14.04.2015 |
| B | carport/bod, himmelretninger | 04.02.2015 |
| A | endret vinduer på fasade mot nord-øst | 22.01.2015 |

| | | |
|---|---|---|
| G | korr. kotehøyder | 15.10.2015 |
| F | korr. carport/boder tilbake til 3,0m ny dør mot syd-vest | 21.09.2015 |
| E | utvidelse av bod og terrasse mot nord-vest | 10.08.2015 |

Byggemeldingstegningene er ikke prosjektert, alle mål og arealer må kontrolleres på stedet

Sigrid Johansens veg 16 B gbnr. 103/1087

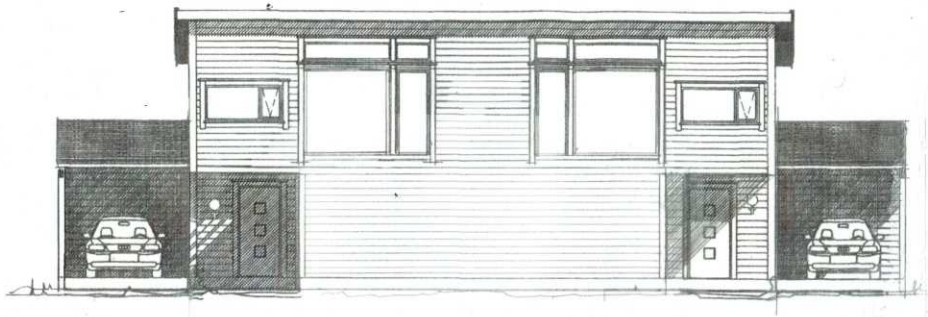
Saknr.: 15.39 | Tegn. nr: 2
Dato: 10.08.2015
Tegnet av:
Målestokk: 1:100 A3

Tegningene må ikke benyttes uten samtykke av K2 Utvikling AS

fasader

Nordpil

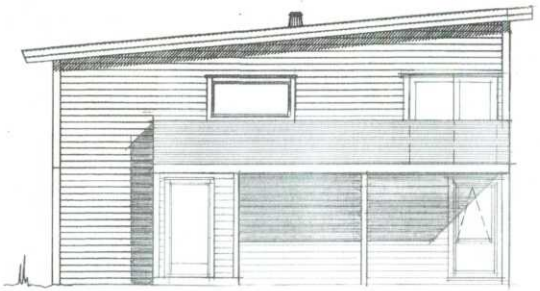
numme ARKITEKTKONTOR
Niels Backersgate 2 3290 Stavern
bente@nummearkitekt.no 934 96 700



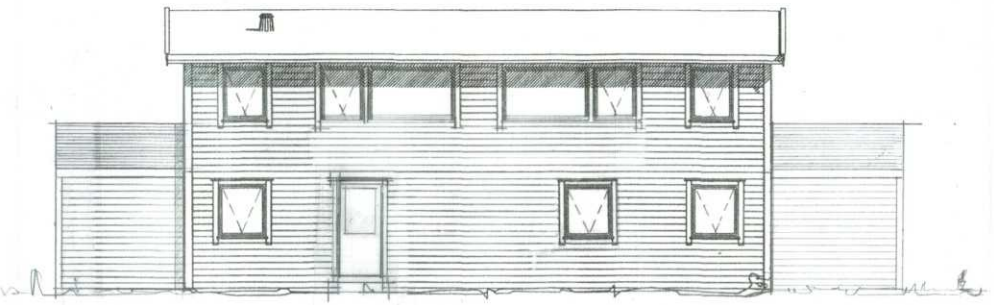
fasade mot nord-øst




fasade mot nord-vest



fasade mot syd-øst



fasade mot syd-vest

| | | |
|---|---|---|
| D | kotesatt høyde på fasade nord-vest | 21.05.2015 |
| C | carport/bod | 14.04.2015 |
| B | carport/bod, himmelretninger | 04.02.2015 |
| A | endret vinduer på fasade mot nord-øst | 22.01.2015 |

| | | |
|---|---|---|
| G | korr. kotehøyder | 15.10.2015 |
| F | korr. carport/boder tilbake til 3,0m ny dør mot syd-vest | 21.09.2015 |
| E | utvidelse av bod og terrasse mot nord-vest | 10.08.2015 |

Byggemeldingstegningene er ikke prosjektert, alle mål og arealer må kontrolleres på stedet

Sigrid Johansens veg 16 B gbnr. 103/1087

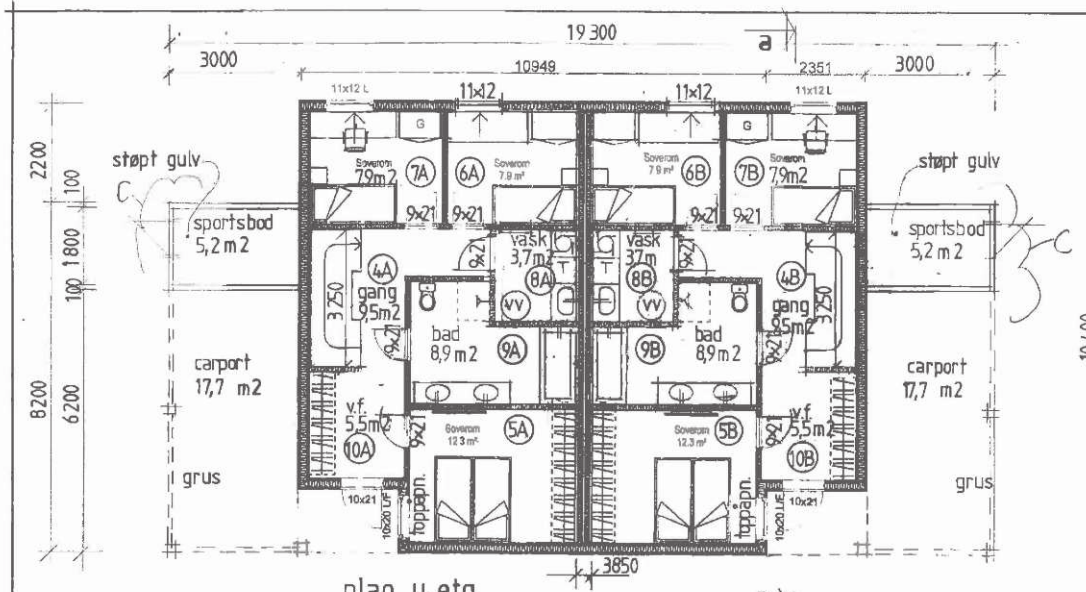
Tegningene må ikke benyttes uten samtykke av K2 Utvikling AS

fasader

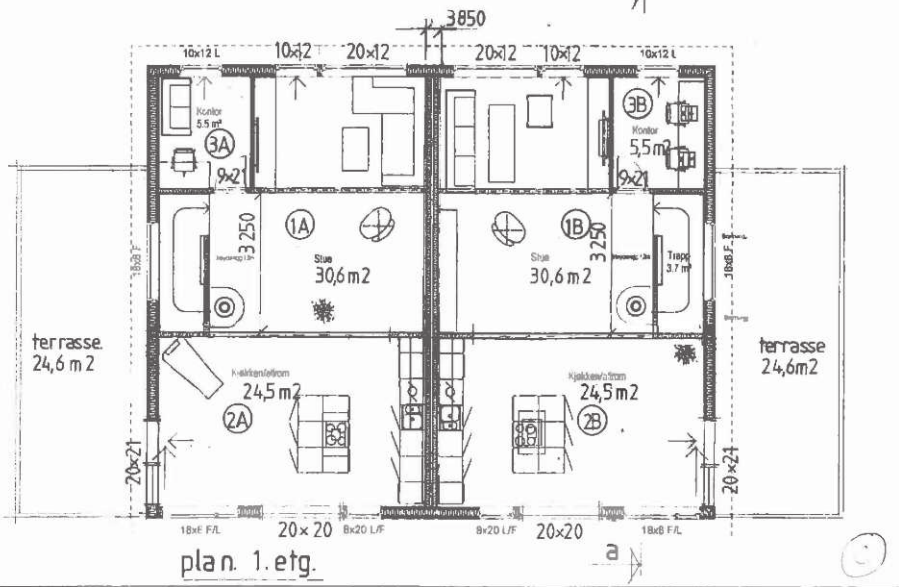
Nordpil

Saknr.: 15.39
Dato: 10.08.2015
Tegnet av:
Målestokk: 1:100 A3
Tegn. nr: 2

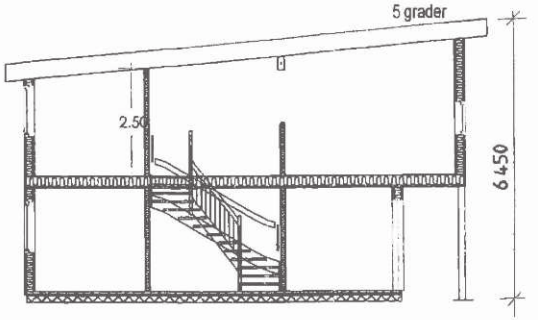
numme
ARKITEKTKONTOR
Niels Backersgate 2 3290 Stavern
bente@nummearkitekt.no 934 96 700




plan u. etg.




plan. 1. etg.




snitt a-a

| BJELKELAG | |
|---|---|
| h= | 347 mm |
| Parkett | 14 mm |
| OSB | 22 mm |
| I-Bjelke | 250 mm |
| Lekter | 48 mm |
| Gips | 13 mm |
| Sum | 347 mm |

| | | |
|---|---|---|
| C | korr. carport bod arealer | 14.04.2015 |
| B | carport bod, arealer | 04.02.2015 |
| | | 22.01.2015 |
| A | endringer: bjelkelag, bærevegger, baderom m.m. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRA | u.etg. inkl carport/bod | 83,0 | m² |
| BRA | 1.etg. | 63,9 | m² |
| BRA | sum pr leilighet | 146,9 | m² |
| BRA | carport og bod pr. leilighet | 23,2 | m² |
| BYA | totalt for begge leiligheter | 187,5 | m² |

Byggemeldingstegningene er ikke prosjektert, alle mål og arealer må kontrolleres på stedet

Sigrid Johansens veg 16B gbnr. 103/1087

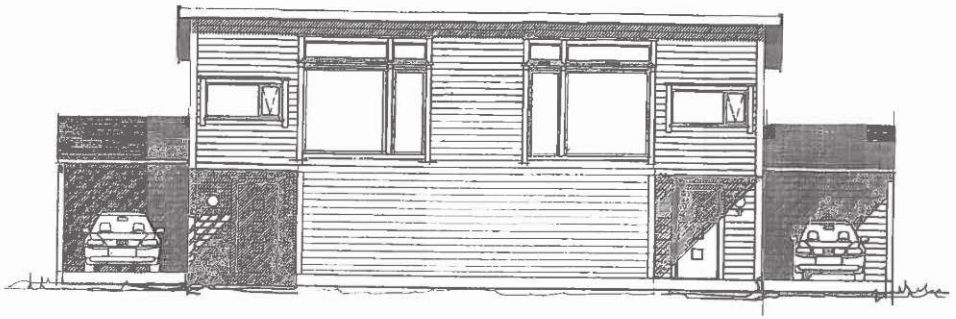
Tegningene må ikke benyttes uten samtykke av K2 Utvikling AS

planer og snitt a-a

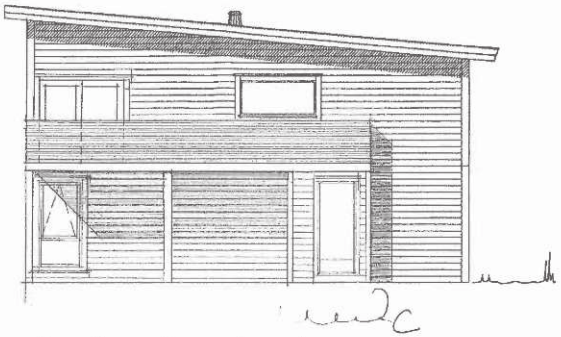
Nordpil

Saksnr.: 15.05
Dato: 15.01.2015
Tegnet av:
Målestokk: 1:100 A3
Tegn. nr: 1

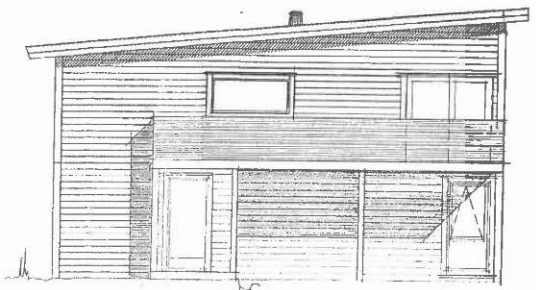
numme
ARKITEKTKONTOR
Niels Backersgate 2 3290 Stavern
bente@nummearkitekt.no 954 96 700



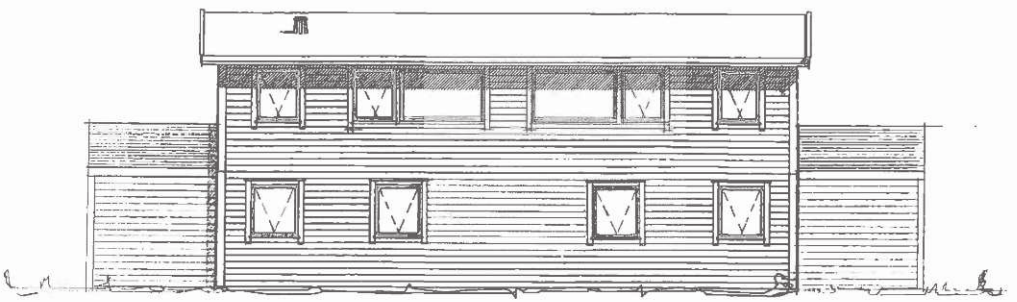
fasade mot nord-øst



fasade mot nord-vest



fasade mot syd-øst



fasade mot syd-vest

| | | |
|---|---|---|
| C | carport/bod | 14.04.2015 |
| B | carport/bod, himmelretninger | 04.02.2015 |
| A | endret vinduer på fasade mot nord-øst | 22.01.2015 |

Byggemeldingstegningene er ikke prosjektert, alle mål og arealer må kontrolleres på stedet

Sigrid Johansens veg 16 B gbnr. 103/1087

Saknr.: 15.05 | Tegn. nr.: 2

Dato: 15.01.2015

Tegnet av:

Målestokk: 1:100 A3

Tegningene må ikke benyttes uten samtykke av K2 Utvikling AS

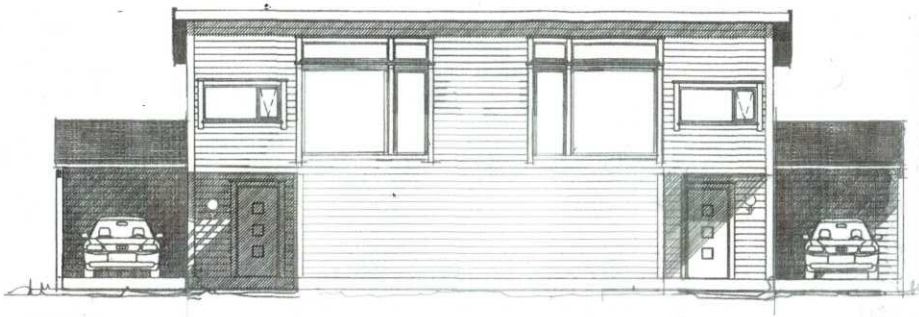
fasader

Nordpil

numme ARKITEKTKONTOR

Niels Backersgate 2 3290 Stavern

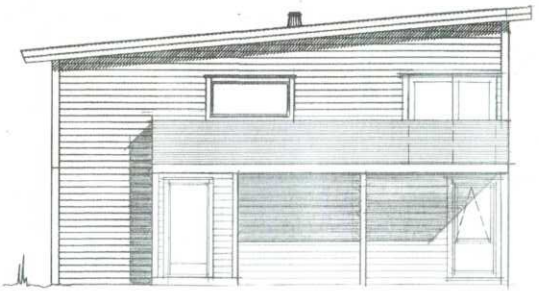
bente@nummearkitekt.no 934 96 700



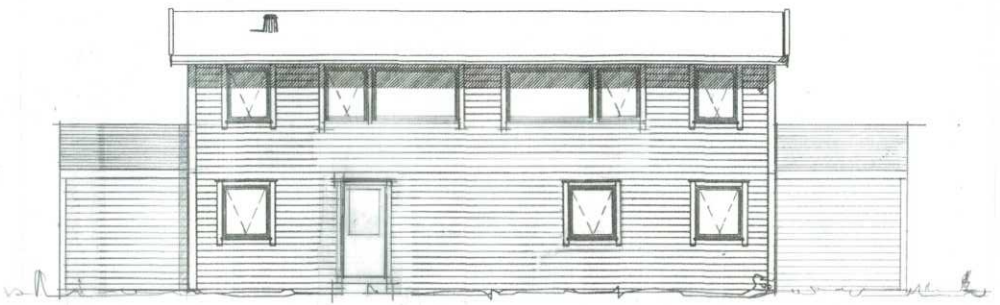
fasade mot nord-øst




fasade mot nord-vest



fasade mot syd-øst



fasade mot syd-vest

| | | |
|---|---|---|
| D | kotesatt høyde på fasade nord-vest | 21.05.2015 |
| C | carport/bod | 14.04.2015 |
| B | carport/bod, himmelretninger | 04.02.2015 |
| A | endret vinduer på fasade mot nord-øst | 22.01.2015 |

Byggemeldingstegningene er ikke prosjektert, alle mål og arealer må kontrolleres på stedet

| | | |
|---|---|---|
| G | korr. kotehøyder | 15.10.2015 |
| F | korr. carport/boder tilbake til 3,0m ny dør mot syd-vest | 21.09.2015 |
| E | utvidelse av bod og terrasse mot nord-vest | 10.08.2015 |

Sigrid Johansens 16 B veg gbnr. 103/1087

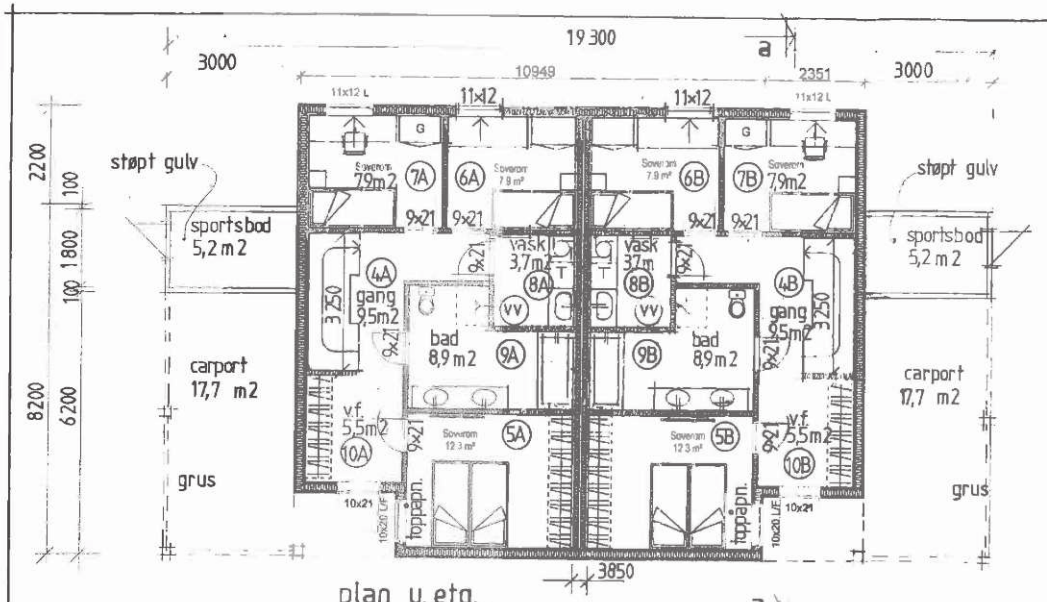
Saknr.: 15.39
Dato: 10.08.2015
Tegnet av:
Målestokk: 1:100 A3
Tegn. nr: 2

Tegningene må ikke benyttes uten samtykke av K2 Utvikling AS

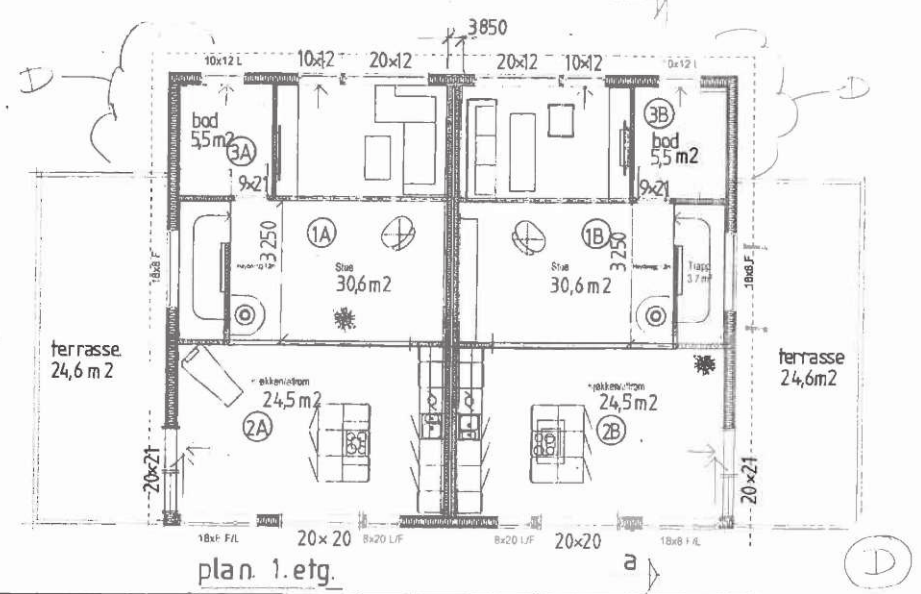
fasader

Nordpil

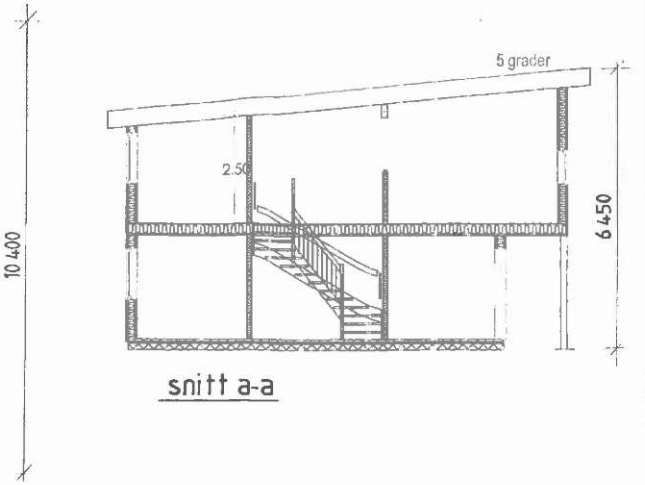
numme
ARKITEKTKONTOR
Niels Backersgate 2 3290 Stavern
bente@nummearkitekt.no 934 96 700




plan u. etg.




plan. 1. etg.




snitt a-a

| BJELKELAG | |
|---|---|
| h= | 347 mm |
| Parkett | 14 mm |
| OSB | 22 mm |
| I-Bjelke | 250 mm |
| Lekter | 48 mm |
| Gips | 13 mm |
| Sum | 347 mm |

| | | |
|---|---|---|
| D | kontor endres til bod | 21.05.2015 |
| C | korr. carport bod arealer | 14.04.2015 |
| B | carport bod, arealer | 04.02.2015 |
| | | 22.01.2015 |
| A | endringer: bjelkelag, bærevegger, baderom m.m. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| BRA | u.etg. inkl carport/bod | 83,0 | m² |
| BRA | 1.etg. | 63,9 | m² |
| BRA | sum pr leilighet | 146,9 | m² |
| BRA | carport og bod pr. leilighet | 23,2 | m² |
| BYA | totalt for begge leiligheter | 187,5 | m² |

Byggemeldingstegningene er ikke prosjektert, alle mål og arealer må kontrolleres på stedet

Sigrid Johansens veg 16B gbnr. 103/1087

Tegningene må ikke benyttes uten samtykke av K2 Utvikling AS

planer og snitt a-a

Nordpil

Saknr.: 15.05 | Tegn. nr.: 1

Dato: 15.01.2015

Tegnet av.

Målestokk: 1:100 A3

numme ARKITEKTKONTOR
Niels Sackengate 2 3290 Stavern
benta@nummearkitekt.no 934 96 700

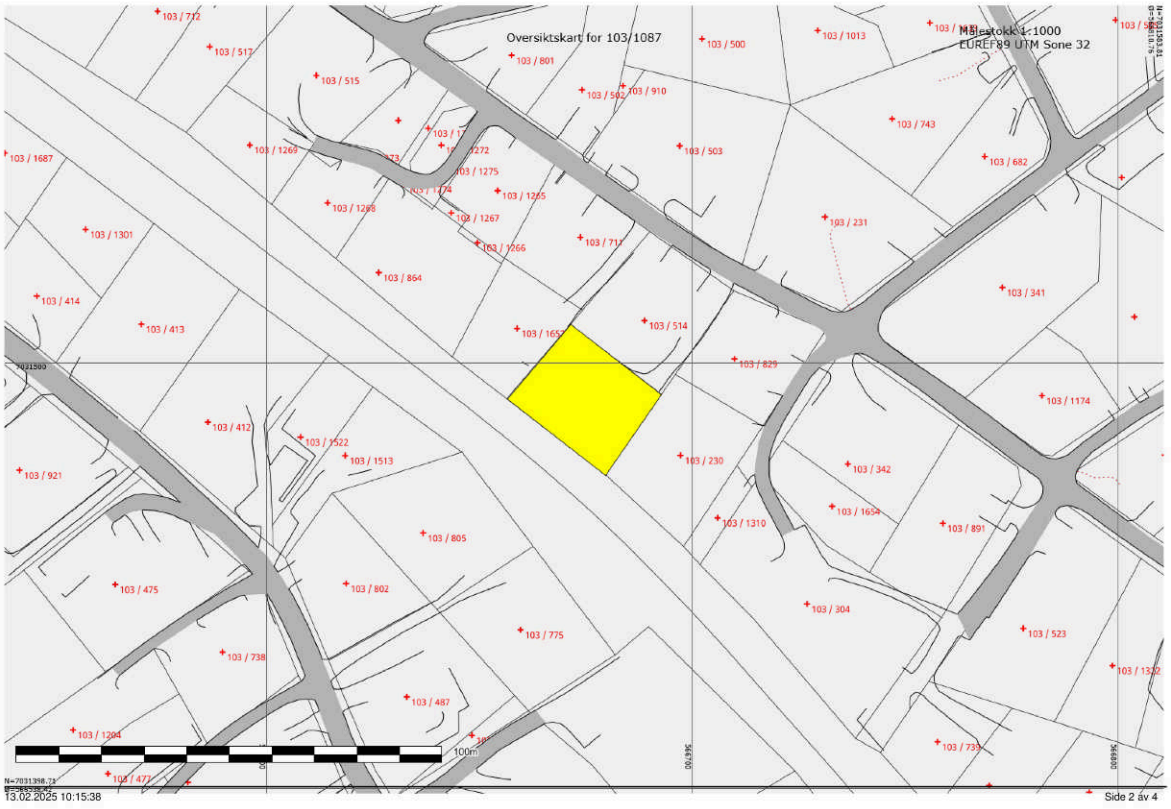
Trondheim

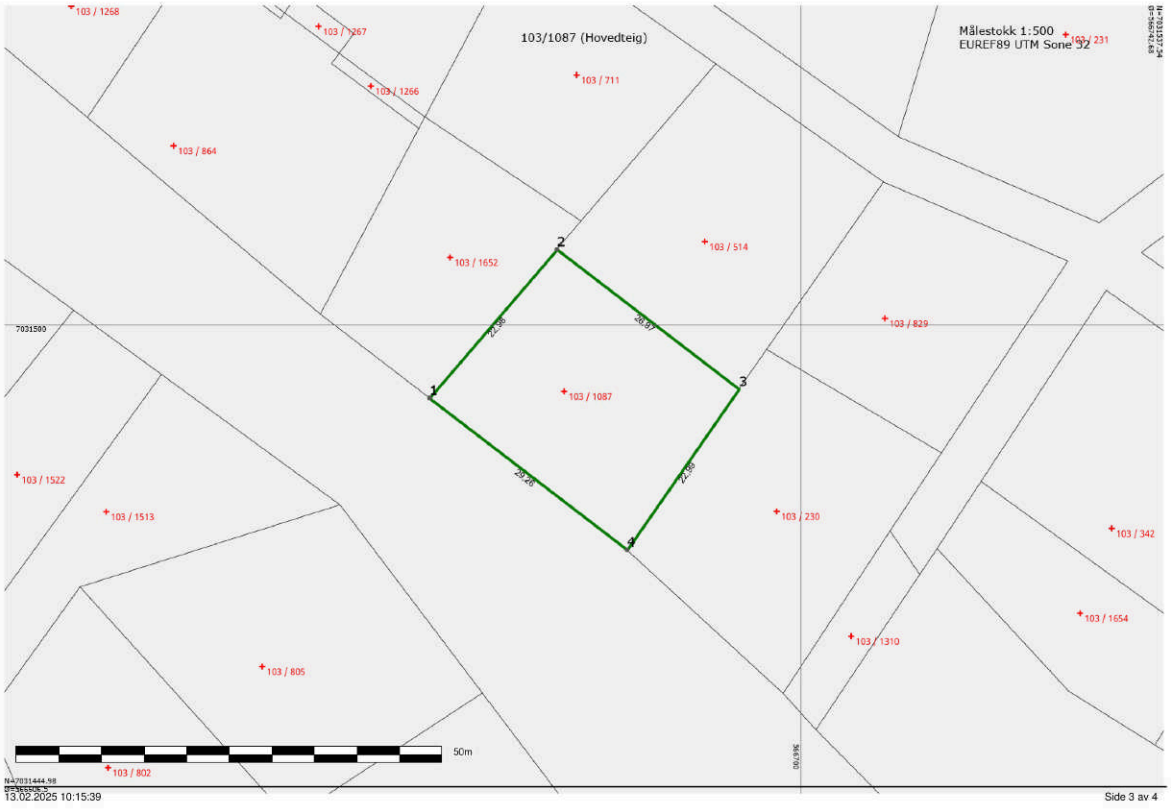
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 5001 - Trondheim | **103** | **1087** | **0** | **2** |

## 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.


Oversiktskart for 103/1087
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
103 / 712
103 / 513
103 / 515
103 / 801
103 / 500
103 / 1013
103 / 910
103 / 743
103 / 1687
103 / 1269
103 / 503
103 / 682
103 / 1301
103 / 1268
103 / 1267
103 / 231
103 / 711
103 / 864
103 / 414
103 / 341
103 / 413
103 / 514
103 / 829
103 / 1174
103 / 412
103 / 1522
103 / 1513
103 / 921
103 / 230
103 / 342
103 / 1654
103 / 1310
103 / 891
103 / 805
103 / 475
103 / 802
103 / 304
103 / 775
103 / 523
103 / 738
103 / 487
103 / 1294
100m
13.02.2025 10:15:38
Side 2 av 4


103/1087 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
103 / 1268
103 / 1267
103 / 1266
103 / 711
103 / 231
103 / 864
103 / 1652
103 / 514
103 / 829
103 / 1087
103 / 1522
103 / 1513
103 / 230
103 / 342
103 / 1654
103 / 1310
103 / 805
103 / 802
50m
13.02.2025 10:15:39
Side 3 av 4

## Areal og koordinater

Areal: 645,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031492,22 Øst: 566672,24

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 7031491,46 | 566656,42 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 22,98 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 2 | 7031508,91 | 566671,38 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 26,97 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 3 | 7031492,47 | 566692,76 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 22,99 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |
| 4 | 7031473,61 | 566679,61 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 11 | |
| | | | 29,26 | Ikke hjelpelinje | | 11 | |

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident:
Arkivsak:20/40799

**Kommuneplanens arealdel, endring i bestemmelsene, sluttbehandling**

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

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

**Innledning**

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

Hensikt med endringen:
I § 30.3 til kommuneplanens arealdel 2012-2024 angis at krav til uterom til boliger kan beregnes på grunnlag av per 100 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 byggteknisk forskrift (TEK) med veileder.

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

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

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

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

Denne setningen kan oppleves 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 byggteknisk forskrift, men da må dette stå i bestemmelsen til arealdelen, og ikke i en retningslinje eller en veileder som ikke er et juridisk bindende dokument.

I praksis har ofte størrelsen av uteromskravet blitt beregnet etter maks tillatt utnyttelse på tomta 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 utnytting*
*§ 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 tomta er ikke det samme som beregning av krav til uterom. Utnyttelse angis enten som maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA). Bebygd areal (BYA) angir fotavtrykket på tomta til bebyggelse og bakkeparkering.
Når utnyttelsen er angitt med maksimalt tillatt bruksareal (BRA), er alle etasjearealene inkludert, og bebyggelsens maksimale volum på tomta er angitt. Ved beregning av bruksareal skal også bakkeparkering inkluderes, og det er presise regler for hvordan balkonger og takutstikk beregnes. Dersom annet ikke er angitt i reguleringsplanen, skal bebyggelse under bakken regnes med i utnyttelsen. Bare bruksareal er derfor heller ikke en fullgod angivelse av romligheten på tomta, og er ikke nok for å sikre at det er tilstrekkelig areal igjen på tomta til gode uterom.

Beregningsmetode som verktøy

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

**Beskrivelse av høringsforslaget og innkomne merknader:**

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

Høringsforslaget for bestemmelsen var:

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

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

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

Merknader til høringsforslaget

| Merknadsstiller | Merknad oppsummert | Kommunedirektørens kommentar |
|---|---|---|
| **Trøndelag fylkeskommune**<br><br>datert 20.7.2021 | Fylkeskommunen støtter forslaget. | Ingen kommentar. |
| **Statsforvalteren i Trøndelag**<br><br>datert 28.6.2021 | Statsforvalteren mener det er et godt grep å tydeliggjøre grunnlaget for beregning, samt harmonisere med TEK.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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 trafikksikkerheten. | 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).<br><br>Uteromsveilederen revideres ikke som del av dette arbeidet, men vil revideres som del av ny KPA. |
| **Frost eiendom AS**<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Kvalitetskravene til uterom er omtalt i TEK, KPA og i uteromsveilederen til KPA. Dette forslaget handler bare om |

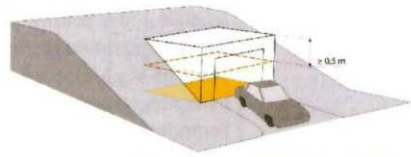
| | | |
|---|---|---|
| | bebyggelsesstrukturen eller bokvaliteten. Frost eiendom mener at en heller bør vektlegge kvalitetskravene til uteareralene, enn selve arealkravet.<br><br>Frost eiendom mener at også boder etablert under bakken bør trekkes fra beregningsgrunnlaget for uterom. De peker på at når bodareal inkluderes i beregningsgrunnlaget, kan bodene bli komprimert til et minimum.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Frost skriver at en ny bestemmelse ikke må ha tilbakevirkende kraft. | beregningsgrunnlag, og ikke om arealkrav eller kvalitetskrav.<br><br>Å trekke boder etablert i kjeller ut fra beregningsgrunnlaget er vurdert, og planbeskrivelsen viser til flere fordeler ved dette alternativet.<br>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.<br><br>Kommunedirektøren er enig i at tekniske rom er nødvendige arealer hvor omfanget ofte er uklart i planfasen, og ser fordelen med at disse arealene i størst mulig grad etableres i kjeller og ikke på tak eller over bakken. Dette bidrar til å begrense høyder og ivareta estetikk og antikvariske hensyn.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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 utnytting

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

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

Ny bestemmelse som tas inn i kommuneplanens arealdel 2012-2024:
"Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes."

**Virkninger av planforslaget**

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

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

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

Større kjellere på tomta kan medføre at mer uteoppholdsareal etableres over kjellertaket, noe som gir dårlige forhold for trær og 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.

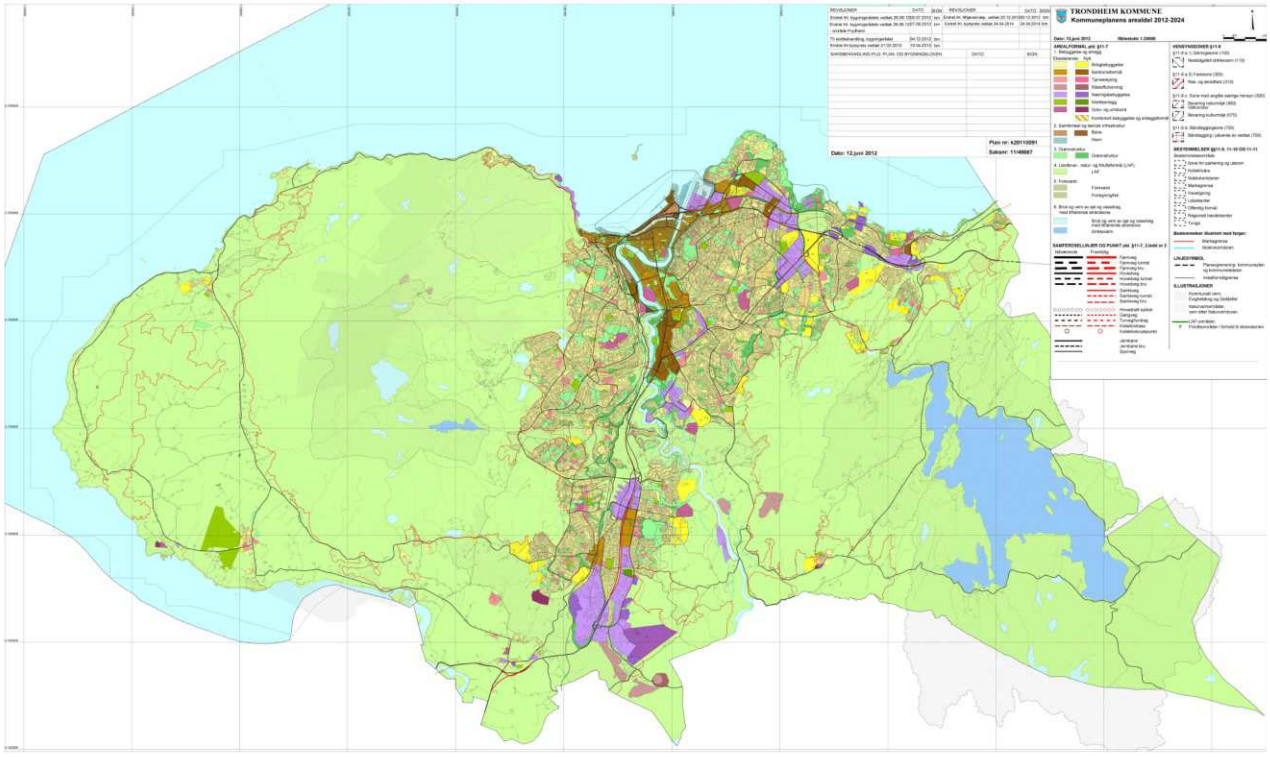
**Planlagt gjennomføring**

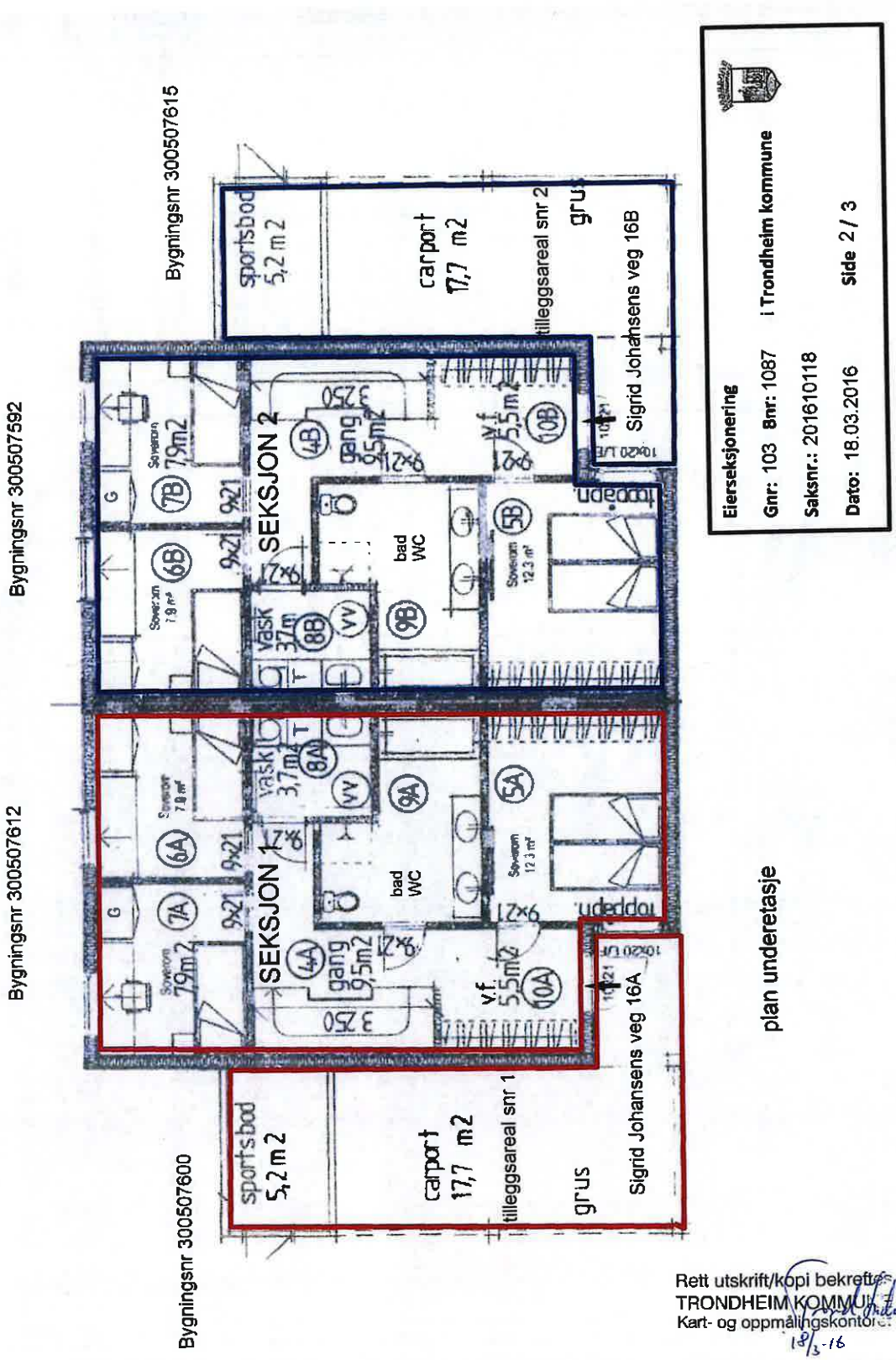
Bestemmelsen blir gjeldende ved vedtak i bystyret.

**Avsluttende kommentar**

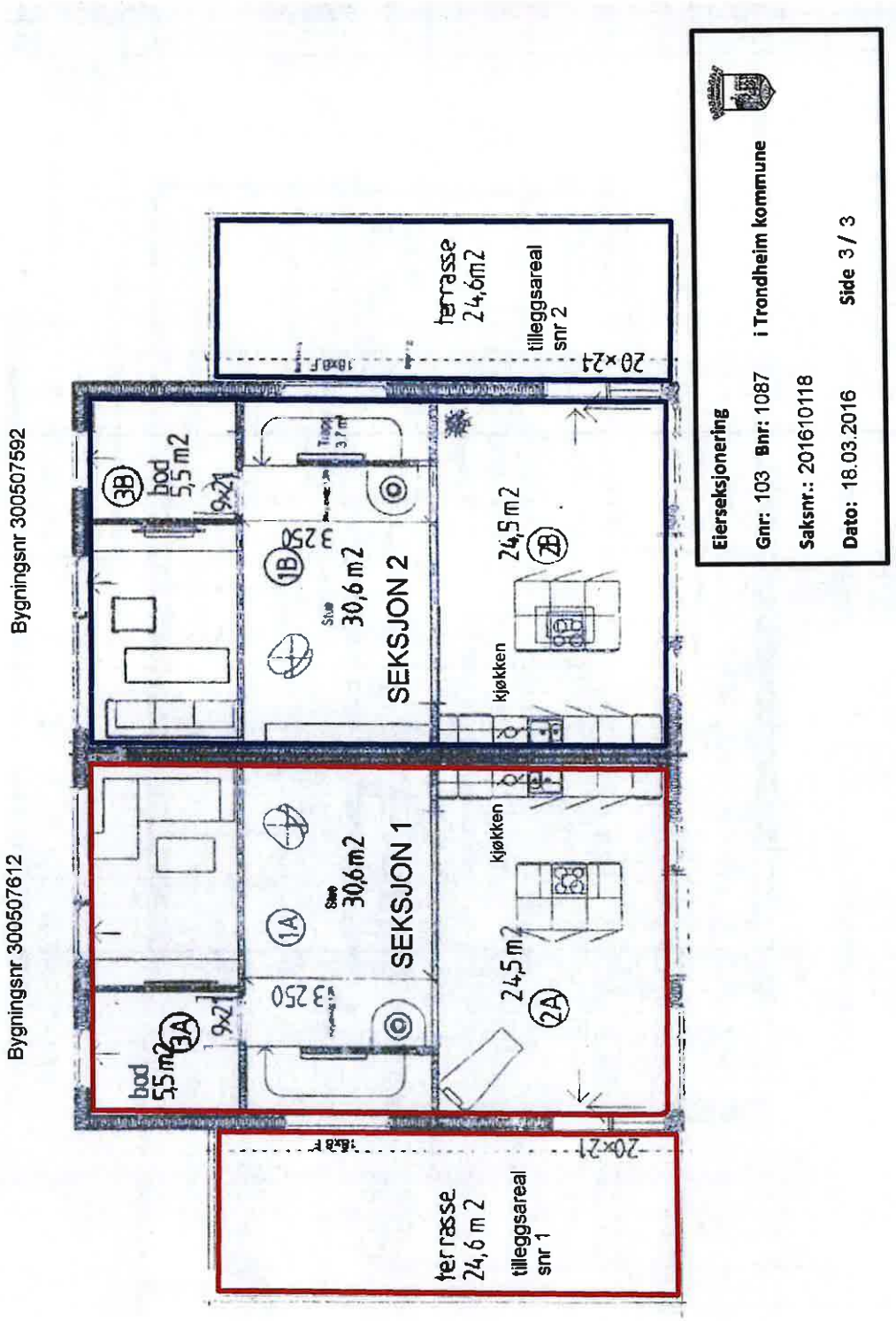
Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av bestemmelsen. Endringen av bestemmelsen etter høringsforslaget går ikke på tvers av merknaden fra Statsforvalteren, og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

Rita Ottervik


TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2012-2024




Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/3-16




Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
18/3-16

## Sigrid Johansens veg 16B

Nabolaget Ferstadmarka/Ugla nordre/Kyvatnet - vurdert av 52 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

### Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Kyvannet<br>Linje 9 | 6 min<br>0.4 km |
| Skavlans veg<br>Linje 11, 50, 108 | 10 min<br>0.7 km |
| Selsbakk stasjon<br>Linje R60, R70 | 10 min<br>4.3 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 14 min<br>8.2 km |
| Trondheim Værnes | 39 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Nyborg skole (1-7 kl.)<br>257 elever, 16 klasser | 22 min<br>1.7 km |
| Dalgård skole (1-10 kl.)<br>571 elever, 32 klasser | 24 min<br>1.8 km |
| Byåsen skole (1-7 kl.)<br>617 elever, 33 klasser | 6 min<br>2.5 km |
| Stavset skole (1-7 kl.)<br>365 elever, 24 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| Ugla skole (8-10 kl.)<br>488 elever, 33 klasser | 17 min<br>1.2 km |
| Byåsen videregående skole<br>1000 elever | 7 min<br>2.9 km |
| Skansen Videregående Steinerskole | 13 min |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100

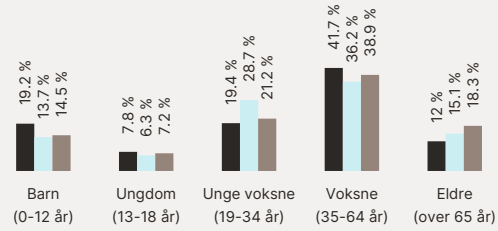
### Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

### Naboskapet

Godt vennskap 74/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Ferstadmarka/Ugla nordre/... | 1 426 | 538 |
| Trondheim | 192 462 | 103 688 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Myra barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Kyvatnet naturbarnehage (1-5 år)<br>56 barn | 15 min<br>1.1 km |
| Nyborg barnehage (1-5 år)<br>67 barn | 22 min<br>1.7 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Spar Kyvannet<br>Post i butikk, PostNord | 7 min<br>0.5 km |
| Kiwi Dalgård | 18 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Trikk
3. Sykkel

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

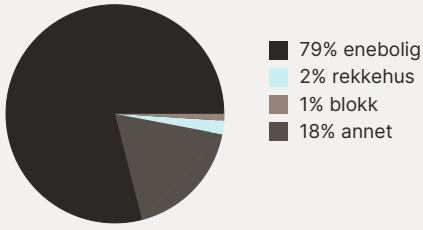
### Støynivået
Lite støynivå 94/100

### Trafikk
Lite trafikk 94/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Sigrid Johansens veg, ballløkke<br>Ballspill | 3 min<br>0.3 km |
| Myra Idrettsplass<br>Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... | 10 min<br>0.7 km |
| 3T-Byåsen | 7 min |
| EasyFit Byåsen | 8 min |

## Boligmasse



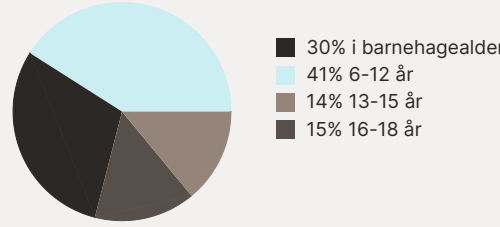

«Det er et stille og rolig nabolag og perfekt for barnefamilier. Kort vei til barnehage og skole. Bra at man kan gå istedet for å være avhengig av bilen bestandig.»

Sitat fra en lokalkjent

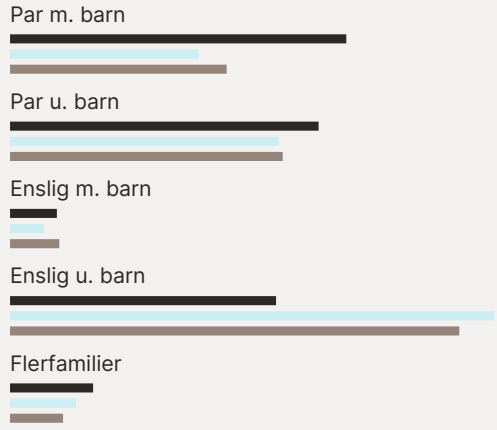
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Byåsen Butikksenter | 6 min |
| Vitusapotek Havstad Torg | 26 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



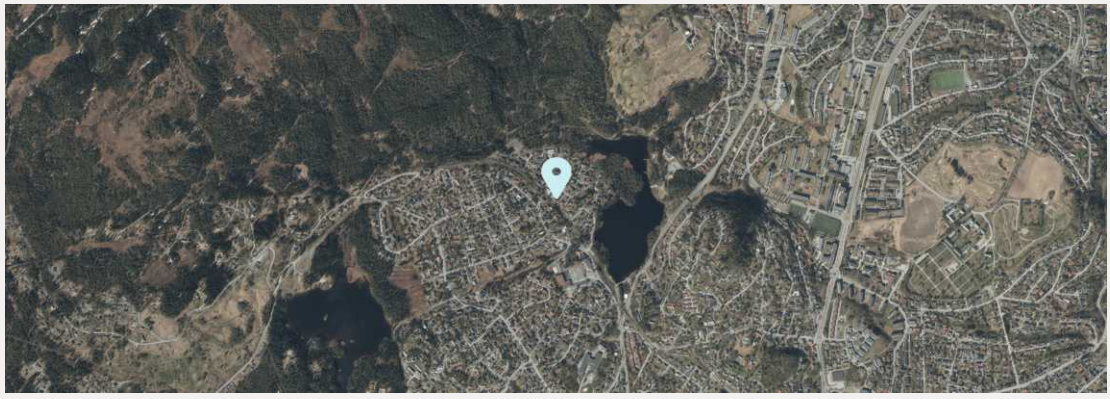

## Familiesammensetning

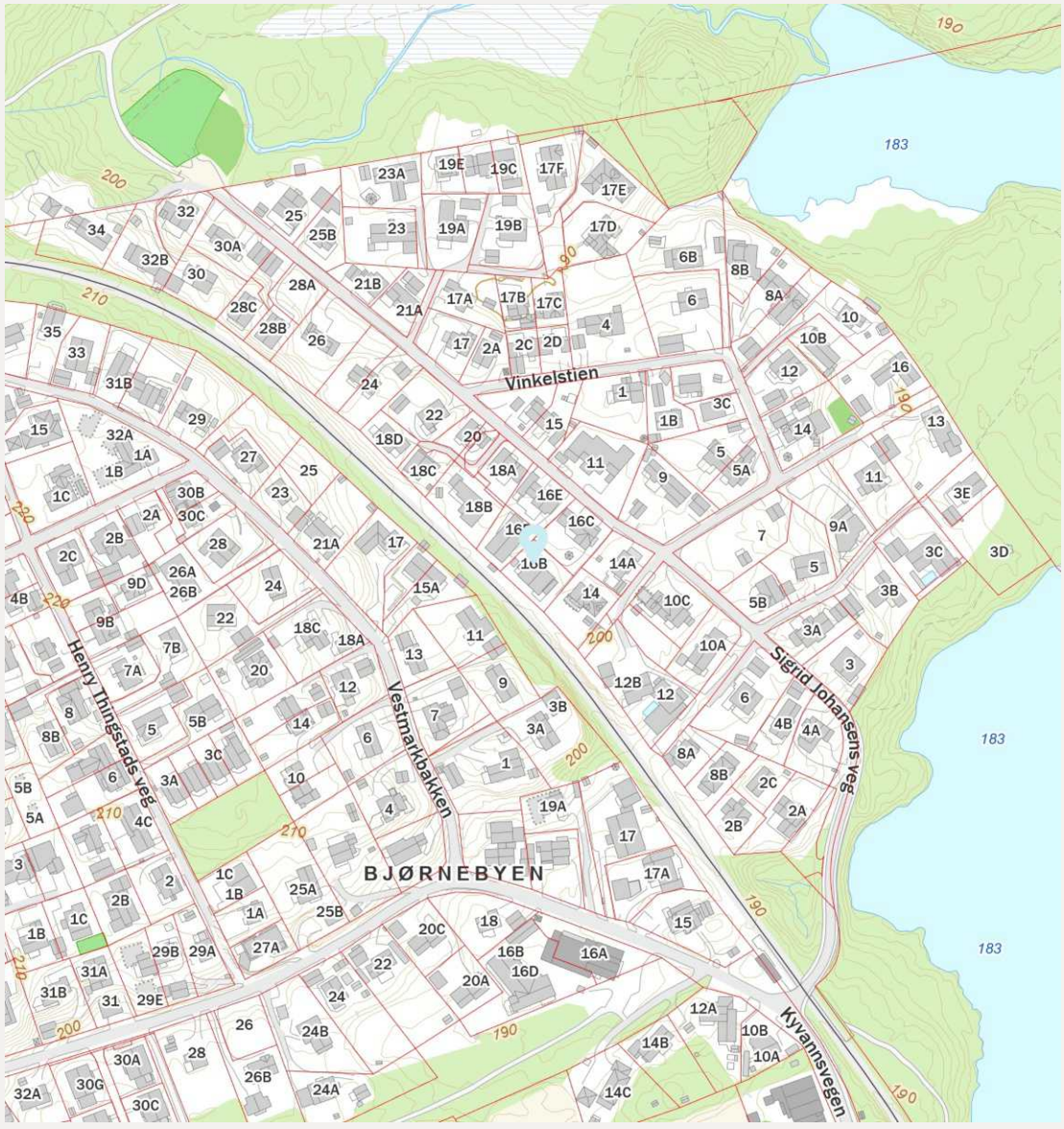



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 58% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Sigrid Johansens veg 16B

Nabolaget Ferstadmarka/Ugla nordre/Kyvatnet - vurdert av 52 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**





Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

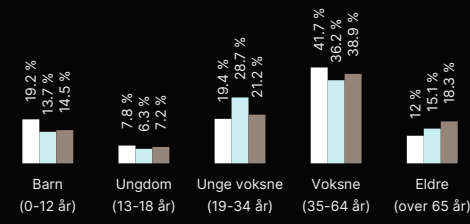
### Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Kyvannet<br>Linje 9 | 6 min 🚶<br>0.4 km |
| Skavlans veg<br>Linje 11, 50, 108 | 10 min 🚶<br>0.7 km |
| Selsbakk stasjon<br>Linje R60, R70 | 10 min 🚗<br>4.3 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 14 min 🚗<br>8.2 km |
| Trondheim Værnes | 39 min 🚗 |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Nyborg skole (1-7 kl.)<br>257 elever, 16 klasser | 22 min 🚶<br>1.7 km |
| Dalgård skole (1-10 kl.)<br>571 elever, 32 klasser | 24 min 🚶<br>1.8 km |
| Byåsen skole (1-7 kl.)<br>617 elever, 33 klasser | 6 min 🚗<br>2.5 km |
| Stavset skole (1-7 kl.)<br>365 elever, 24 klasser | 7 min 🚗<br>2.8 km |
| Ugla skole (8-10 kl.)<br>488 elever, 33 klasser | 17 min 🚶<br>1.2 km |
| Byåsen videregående skole<br>1000 elever | 7 min 🚗<br>2.9 km |
| Skansen Videregående Steinerskole | 13 min 🚗 |

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Ferstadmarka/Ugla nordre/... | 1 426 | 538 |
| Trondheim | 192 462 | 103 688 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Myra barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 7 min 🚶<br>0.5 km |
| Kyvatnet naturbarnehage (1-5 år)<br>56 barn | 15 min 🚶<br>1.1 km |
| Nyborg barnehage (1-5 år)<br>67 barn | 22 min 🚶<br>1.7 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Spar Kyvannet<br>Post i butikk, PostNord | 7 min 🚶<br>0.5 km |
| Kiwi Dalgård | 18 min 🚶 |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

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

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9.** AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

**21.** SAMTLIGE 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 **PLUSS**

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

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

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

| | |
|---|---|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 6 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*"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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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:** 1250034
**Adresse:** Sigrid Johansens veg 16B, 7025 Trondheim
**Betegnelse:** Gnr. 103, Bnr. 1087, Snr. 2, Trondheim kommune.

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse: .....

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

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

Salgsoppgaven er opprettet 12.03.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no