

Gamle Oslovei 85

Innhold

5

Velkommen til Gamle Oslovei 85

6

Nøkkelinformasjon

14

Eiendommen

22

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Gamle Oslovei 85

Frittliggende enebolig med skjermet beliggenhet ved Bymarka/Kyvannet. 4 soverom. 1108 kvm. tomt. Garasje.

Frittliggende enebolig i frodige og skjermede omgivelser med attraktiv beliggenhet på Storhaugen- Rett ved Kyvannet/Bymarka.

Av kvaliteter nevnes:

- Skjermet beliggenhet rett ved Bymarka!
 - 4 soverom.
 - Lys og trivelig stue med store vindusflater.
 - Bad med separat toalett.
 - Garasje.
 - Attraktiv og rolig beliggenhet ved Kyvannet/Bymarka.
 - Uinnredet kjeller.
- Det foreligger godkjent rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg på denne og naboeiendommen.



Gamle Oslovei 85

Prisantydning	4 990 000
Omkostninger	125 840
Totalpris	5 115 840

Bruksareal	140 m ²
BRA-i	140 m ²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 108 m ²
Byggeår	1964





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Boligen er ca. 140 kvm BRA, og inneholder vindfang, gang, wc, badrom, 4 soverom, stue og kjøkken, samt diverse boder i kjeller.



Stue med store vindusflater og god takhøyde.



Kjøkken på 10 kvm med spiseplass og god skap-/benkeplass.



Praktisk og hyggelig spiseareal med utsyn til hagen.



Inngangsparti på 8,5 kvm med tilknytning til kjøkken, stue, toalettrom og 3 soverom. God plass til garderobe og oppbevaring.



Boligen har 4 soverom.



Frittstående garasje og flere oppstillingsplasser.



Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med kort vei til Bymarka og buss-/trikkestopp.



Velkommen til Gamle Oslovei 85! - En sjarmerende enebolig i skjermede omgivelser ved Bymarka.



Oversiktsbilde som viser boligens beliggenhet i et grønt og fredelig nabolag.



Område



Velkommen til en hyggelig visning.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 140,0 m²

- BRA-i (internt bruksareal): 140,0 m²

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.

Beskrivelse

Frittliggende enebolig med attraktiv beliggenhet på Storhaugen i frodige omgivelser rett ved Kyvannet/Bymarka.

Av kvaliteter nevnes:

- Skjermet beliggenhet rett ved Bymarka!
- 4 soverom.
- Lys og trivelig stue.
- Bad med separat toalett.
- Garasje.
- Attraktiv og rolig beliggenhet ved Kyvannet/Bymarka.

- Det foreligger godkjent rammetillatelse for oppføring av leilighetsbygg på denne og naboeiendommen.
- Eiendommen kan kjøpes som aksjeselskap.

Ta kontakt med megler for nærmere info.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, wc, baderom, 4 soverom, stue og kjøkken.

Kjeller: Diverse boder

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat vei fram til eiendomsgrense. Kjøper overtar eventuelle rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk og vedlikehold av veien.

Selger opplyser at når det gjelder vedlikehold og brøyting, er det p.t. nabo i nr. 87 som utfører dette. Kostnad varierer mellom kr. 1 500,- - kr. 2 500,- pr år avhengig av snø mengde.

Det gjøres oppmerksom på at avtale vedrørende vei pr. i dag ikke er gjort skriftlig. Kjøper anbefales å få formalisert avtale ved kjøp, og overtar ansvar og risiko for forholdene.

Parkering

Det er parkering i garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Megler har kontrollert opprinnelige godkjente bygningstegninger opp mot dagens bruk. Det bemerkes følgende avvik:

1. etasje:

- Det er oppført et soverom ved siden av kjøkkenet
- Vindu på baderom har blitt endret til et mindre et
- Dører på stue som leder ute har blitt fjernet

Tiltakene nevnt over er ikke søkt om bruksendring. Etter dagens byggeforskrifter er bruksendring søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Dagens planløsning avviker fra byggemeldte tegninger. Dette gjelder rominndeling i kjeller. Endringene er ikke søknadspliktige.

Det foreligger rammetillatelse for riving og oppføring av 4 boliger datert 28.06.2018. Denne tillatelsen må evt. fornyes da den ikke varer i mer enn 3 år om gangen. Det gjøres oppmerksom på at ny rammetillatelse ikke nødvendigvis vil være lik den opprinnelige fra 2018. Rammetillatelse og tegninger, samt stadfestet vedtak om ny reguleringsplan for Gamle Oslovei 83 og 85 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Konferer megler ved spørsmål.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 2

TG 2: 21

TG 3: 3

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Drenering

- Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse/oppbygning. Det er påvist bruk av grunnmursplast rundt deler av boligen, men på øvrige deler er det kun påvist gudrongmaling. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll i boligens kjeller er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak

- Med bakgrunn i antatt alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens utvendige fuktsikring.

Renner og nedløp

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader/avvik på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak

- Med bakgrunn i antatt alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens renner og nedløp.

Taktekking

- Boligens utvendige takflater har oppnådd forventet brukstid og det er utover normal aldringsmessig slitasje påvist flere betydelige skader. Dette kombinert med fuktmerker på kaldloft gjør at utvendig taktekking vurderes å ikke oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak

- Med bakgrunn i antatt alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens utvendige taktekking.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur og fundament

- Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av større konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på stedvis riss- og sprekkdannelser. Årsak og omfang av dette er ukjent. Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå.

Støttemur

- Det er påvist skader og skjevheter i støttemur.

Rom under terreng

- Boligens kjeller fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på drenering kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Vinduer og dører

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist skader/avvik som blant annet kondensmerker, oppsprekking, fuktinntrekk og begynnende råteskader.

Yttervegger

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe oppsprekking, fuktinntrekk og begynnende råteskader. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet og musetettingen vurderes å stedvis være mangelfull.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Kaldloftet er ikke tilfredsstillende ventilert og det er ikke etablert tilfredsstillende dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Man vil derfor kunne oppleve kondensproblematikk. Det er stedvis påvist fuktmerker og noe soppdannelser i undertak. Årsak til dette vurderes å være en kombinasjon av fuktinntrekk og kondens som følge av at varm luft fra underliggende rom trekkes ut i kalde overflater.

Takkonstruksjon

- Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er påvist noe lufting av konstruksjonen.

Utstyr på tak

- Det er ikke etablert påkrevde snøfangere på deler av boligens utvendige takflater.

Etasjeskille og gulv på grunn

- Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter/helningsavvik og stedvis knirk i gulv.

Ildsted/Skorstein

- Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

Kjøkken

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte mindre sår og skader på innredning og overflater. Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å ha begrenset effekt.

Toalettrom

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist kun naturlig avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

Trapp

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende rekkverk på deler av trappeløpet.

Avløpsrør

- Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Vannledninger

- Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Elektrisk

- Anlegget er av eldre dato og det er ikke fremlagt noen historikk/dokumentasjon.

Våtrom: Baderom

- Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist stedvis noe bom i fliser og soppdannelser i fuger. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav
- Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse/oppbygning, men uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.
- Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte skader.
- Baderommet har ikke tilfredsstillende avtrekk.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom: Baderom

- Tilstøtende vegg var ikke gjort tilgjengelig for hulltaking på befaringsdagen.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

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

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og betongstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Vinduer fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig teknet med profilerte metallplater.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
Den er 1108,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 08.10.1965.

Det foreligger også godkjent søknad om bygging av frittstående enkeltgarasje på Gamle Oslovei 85, datert 27.10.1981.

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

Adgang til utleie

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 og vedfyring.

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 990 000,-

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

124 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

5 135 140,- 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

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 22 872,-. Det er 12 terminer i året. Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 8.

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

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2025 er stipulert til kr. 9 897,-. Dette inngår i kommunale avgifter.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 559 090,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 236 361,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil

100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret t.o.m. overtakelse. Kjøper må ordne forsikring etter overtakelse.

Regulering

Eiendommen er regulert til bl.a. boligformål, ihht. reguleringsplan med plannavn Gamle Oslovei 83 og 85 (19.10.2023), og planID r20200024.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til øvrige byområder (Byggesone 3).

Reguleringskart m/bestemmelser og kart over kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid som kan påvirke området. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Del av Gamle Oslovei og Kyvatnet, og planID r20220042.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en høystandard hovedrute for sykkel, "Sverresborgruta", sykkelveg med fortau på en ca. 6,4 km lang strekning.

Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Bevaringsverdig

Det er ingen kulturminner registrert på bygningen.

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale

mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet

til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket

er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland 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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er GAMLE OSLOVEI 85 AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gamle Oslovei 85.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 103, bnr. 770 i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250229.

Megler og meglers vederlag

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

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

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

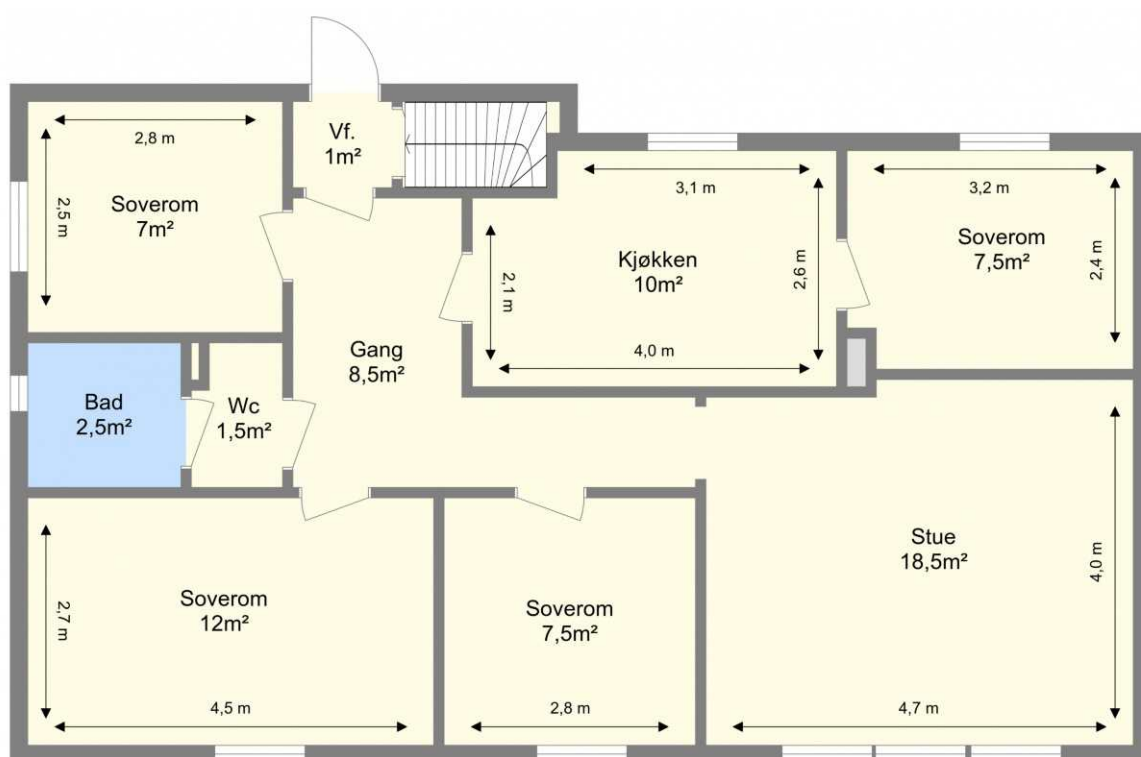
Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58
/ jahn.dalheim@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B,
7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 28.05.2026

Tekniske dokumenter

Gamle Oslovei 85

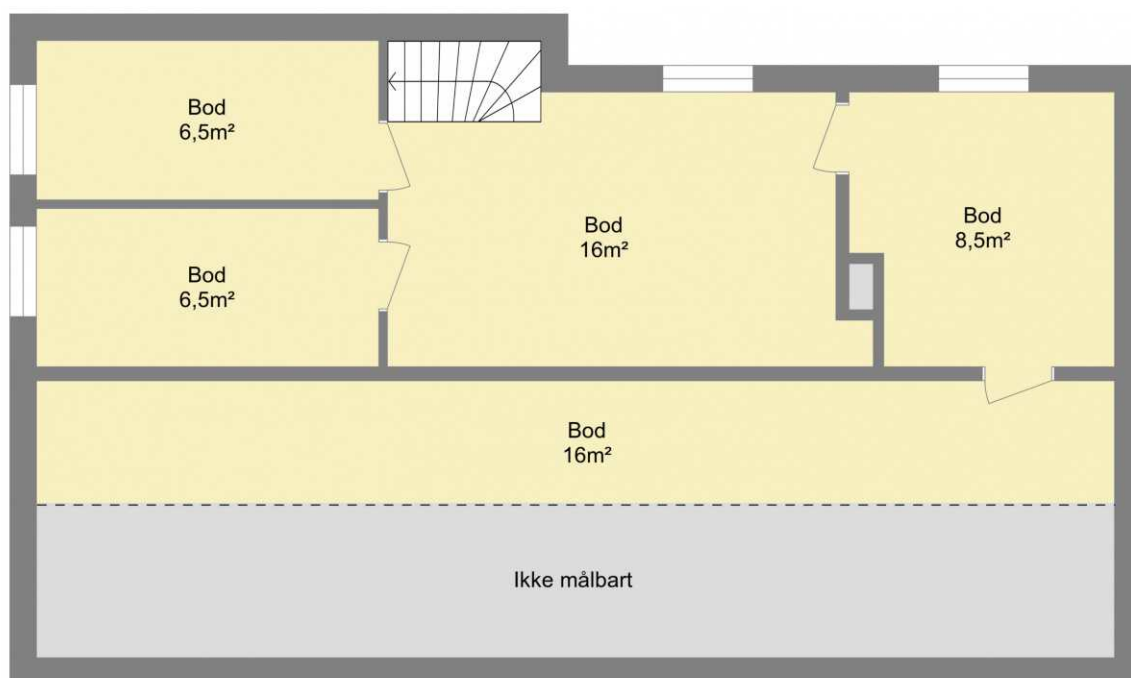
1.etg



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.

Gamle Oslovei 85

Kjeller



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.

Gamle Oslovei 85 7071 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

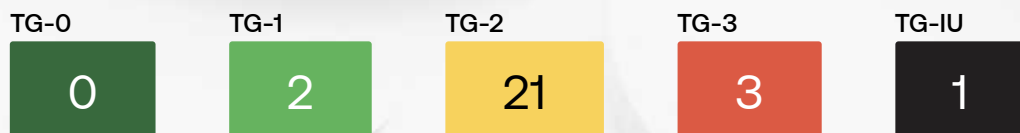
Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

BRA: 140 m²

BRA-i: 140 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35763>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse/oppbygning. Det er påvist bruk av grunnmursplast rundt deler av boligen, men på øvrige deler er det kun påvist gudrongmaling. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll i boligens kjeller er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i antatt alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens utvendige fuktsikring.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader/avvik på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i antatt alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens renner og nedløp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Boligens utvendige takflater har oppnådd forventet brukstid og det er utover normal aldringsmessig slitasje påvist flere betydelige skader. Dette kombinert med fuktmerker på kaldloft gjør at utvendig taktekking vurderes å ikke oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i antatt alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens utvendige taktekking.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av større konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på stedvis riss- og sprekkdannelse. Årsak og omfang av dette er ukjent.

Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå.

Anbefalte tiltak

Ved en oppgradering av boligens utvendige fuktsikring anbefales det samtidig en ytterligere kontroll av utvendige overflater for å fastslå korrekt tilstand.

Støttemur

Oppsummering

Det er påvist skader og skjevheter i støttemur.

Anbefalte tiltak

Påviste skader/avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Rom under terreng

Oppsummering

Boligens kjeller fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på drenering kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Ved endret bruk av kjeller må det påregnes tiltak og dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av boligens utvendige fuktsikring.

Vinduer og dører

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist skader/avvik som blant annet kondensmerker, oppsprekking, fuktinntrekk og begynnende råteskader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens vinduer i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe oppsprekking, fuktinntrekk og begynnende råteskader. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet og musetettingen vurderes å stedvis være mangelfull.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens utvendige fasader i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloftet er ikke tilfredsstillende ventilert og det er ikke etablert tilfredsstillende dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Man vil derfor kunne oppleve kondensproblematikk.

Det er stedvis påvist fuktmerker og noe soppdannelser i undertak. Årsak til dette vurderes å være en kombinasjon av fuktinntrekk og kondens som følge av at varm luft fra underliggende rom trekkes ut i kalde overflater.

Anbefalte tiltak

Påviste skader/avvik anbefales utbedret og dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av utvendig taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er påvist noe lufting av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ved en oppgradering av utvendig taktekking anbefales også en ytterligere kontroll av takkonstruksjonen for å fastslå korrekt tilstand.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert påkrevde snøfangere på deler av boligens utvendige takflater.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter/helningsavvik og stedvis knirk i gulv.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en rehabilitering av pipe i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte mindre sår og skader på innredning og overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Oppsummering av avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å ha begrenset effekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er påregnelig med tiltak for å bedre effekten på mekanisk avtrekk over stekesonen.

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist kun naturlig avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende rekkverk på deler av trappeløpet.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er av eldre dato og det er ikke fremlagt noen historikk/dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i høy alder og manglende dokumentasjon/historikk anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Det er påregnelig med betydelige tiltak.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist stedvis noe borm i fliser og soppdannelser i fuger.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse/oppbygning, men uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det kan med fordel etableres en dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater i påvente av en oppgradering av baderommet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte skader.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påviste skader anbefales utbedret.

Oppsummering av ventilasjon

Baderommet har ikke tilfredsstillende avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Tilstøtende vegg var ikke gjort tilgjengelig for hulltaking på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales hulltaking for å fastslå korrekt tilstand.

Lovlighet

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.9.2025

Rapportdato
12.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Gamle Oslovei 85

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Gamle Oslovei 85, 7071 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 103

Bruksnr: 770

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1964

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og betongstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Vinduer fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	57	57	0	0	0
1. etasje	83	83	0	0	0
Totalt m²	140	140	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	57	0	57	Ingen.	Div. bodarealer.
1. etasje	83	83	0	Vindfang, gang, wc, badrom, 4 soverom, stue og kjøkken.	Ingen.
Totalt m²	140	83	57		

Kommentar til arealberegning

Frittstående garasjebygg var ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke arealmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse/oppbygning. Det er påvist bruk av grunnmursplast rundt deler av boligen, men på øvrige deler er det kun påvist gudrongmaling. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll i boligens kjeller er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i antatt alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens utvendige fuktsikring.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av større konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på stedvis riss- og sprekkdannelser. Årsak og omfang av dette er ukjent. Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en oppgradering av boligens utvendige fuktsikring anbefales det samtidig en ytterligere kontroll av utvendige overflater for å fastslå korrekt tilstand.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert en mindre støttemur i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det er påvist skader og skjevheter i støttemur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader/avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Boligens kjeller fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert grunnmur. Som nevnt under punkt "Drenering" er det påvist forhøyede fuktverdier og synlige tegn til fuktinntrekk. Årsak til dette vurderes å være slitasje/svikt på drenering kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved endret bruk av kjeller må det påregnes tiltak og dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av boligens utvendige fuktsikring.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer er av varierende eldre dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist skader/avvik som blant annet kondensmerker, oppsprekking, fuktinntrekk og begynnende råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens vinduer i tiden som kommer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det stedvis påvist noe oppsprekking, fuktinntrekk og begynnende råteskader. Kledningen er ikke tilfredsstillende luftet og musetettingen vurderes å stedvis være mangelfull.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens utvendige fasader i tiden som kommer.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Kaldloftet er ikke tilfredsstillende ventilert og det er ikke etablert tilfredsstillende dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner. Man vil derfor kunne oppleve kondensproblematikk.	
Det er stedvis påvist fuktmerker og noe soppdannelser i undertak. Årsak til dette vurderes å være en kombinasjon av fuktinntrekk og kondens som følge av at varm luft fra underliggende rom trekkes ut i kalde overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader/avvik anbefales utbedret og dette anbefales sett i sammenheng med en oppgradering av utvendig taktekking.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-3	
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader/avvik på renner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i antatt alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens renner og nedløp.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er påvist noe lufting av konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en oppgradering av utvendig taktekking anbefales også en ytterligere kontroll av takkonstruksjonen for å fastslå korrekt tilstand.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Boligens utvendige takflater har oppnådd forventet brukstid og det er utover normal aldringsmessig slitasje påvist flere betydelige skader. Dette kombinert med fuktmerker på kaldloft gjør at utvendig taktekking vurderes å ikke oppfylle sin tiltenkte funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i antatt alder og påviste skader/avvik er det påregnelig med en oppgradering av boligens utvendige taktekking.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke etablert påkrevde snøfangere på deler av boligens utvendige takflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes en del skjevheter/helningsavvik og stedvis knirk i gulv.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med en rehabilitering av pipe i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte mindre sår og skader på innredning og overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å ha begrenset effekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er påregnelig med tiltak for å bedre effekten på mekanisk avtrekk over stekesonen.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

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?

Ikke kontrollert

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist kun naturlig avtrekk uten tilluft ved dørterskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er oppført i tre.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende rekkverk på deler av trappeløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anlegget er av eldre dato og det er ikke fremlagt noen historikk/dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i høy alder og manglende dokumentasjon/historikk anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Det er påregnelig med betydelige tiltak.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2007
Størrelse
198 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.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vegger og vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.23 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent alder på baderommet.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist stedvis noe bom i fliser og soppdannelser i fuger. Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak overflater	
Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Baderommets tettesjikt er av ukjent alder og utførelse/oppbygning, men uavhengig av dette vurderes det å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det kan med fordel etableres en dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater i påvente av en oppgradering av baderommet.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte skader.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Påviste skader anbefales utbedret.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Baderommet har ikke tilfredsstillende avtrekk.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Tilstøtende vegg var ikke gjort tilgjengelig for hulltaking på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det anbefales hulltaking for å fastslå korrekt tilstand.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Øvrig: Frittstående garasje

Beskrivelse
Frittstående garasje var ikke gjort tilgjengelig på befaringsdagen og er ikke videre vurdert.

6.25 Krypkjeller

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

6.26 Balkong, terrasse, platting

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

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

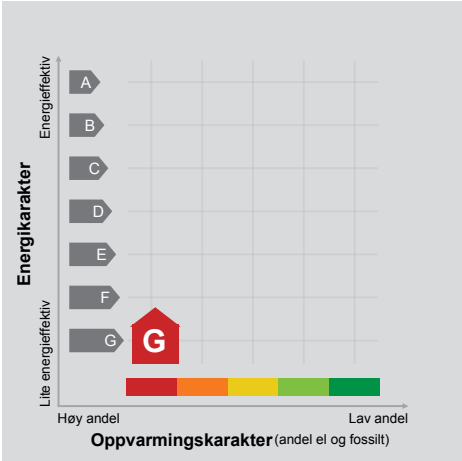
Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Gamle Oslovei 85
Postnummer	7071
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	770
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182333042
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167725
Dato	12.09.2025



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.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250229	
Selger 1 navn	
Sverre Moe	
Gateadresse	
Gamle Oslovei 85	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7071
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1250229

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250229

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Moe	dac8863dedc8e3c39e07 4f0066f17bfc0c63cf35	18.09.2025 12:02:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250229

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Gamle Oslovei 85

Nabolaget Storhaugen/Kleiva - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skavlans veg	2 min
Linje 11, 50, 108	0.2 km
Ugla	4 min
Linje 9	0.4 km
Selsbakk stasjon	7 min
Linje R60, R70	2.9 km
Trondheim S	11 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	6.1 km
Trondheim Værnes	38 min

Skoler

Dalgård skole (1-10 kl.)	12 min
571 elever, 32 klasser	1 km
Nyborg skole (1-7 kl.)	13 min
257 elever, 16 klasser	1.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	16 min
617 elever, 33 klasser	1.4 km
Ugla skole (8-10 kl.)	7 min
488 elever, 33 klasser	0.5 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	22 min
356 elever, 20 klasser	2 km
Byåsen videregående skole	20 min
1000 elever	1.7 km
Skansen Videregående Steinerskole	10 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

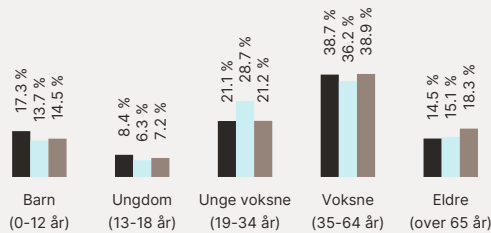


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storhaugen/Kleiva	1 256	555
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Myra barnehage (1-5 år)	5 min
69 barn	0.3 km
Kyvatnet naturbarnehage (1-5 år)	10 min
56 barn	0.8 km
Nyborg barnehage (1-5 år)	12 min
67 barn	1.1 km

Dagligvare

Spar Kyvannet	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Kiwi Dalgård	8 min



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

Primære transportmidler

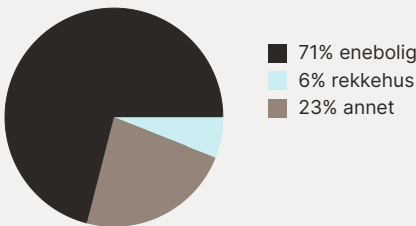
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100
-  Støynivået
Lite støynivå 92/100
-  Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Sport

-  Uгла skole
Aktivitetshall 5 min 
0.4 km
-  Myra Idrettsplass
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 7 min 
0.4 km
-  3T-Byåsen 20 min 
-  EasyFit Byåsen 5 min 

Boligmasse



«Stille og rolig, nær marka og fantastisk utsikt.»

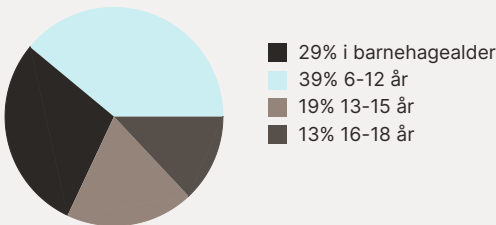
Sitat fra en lokalkjent



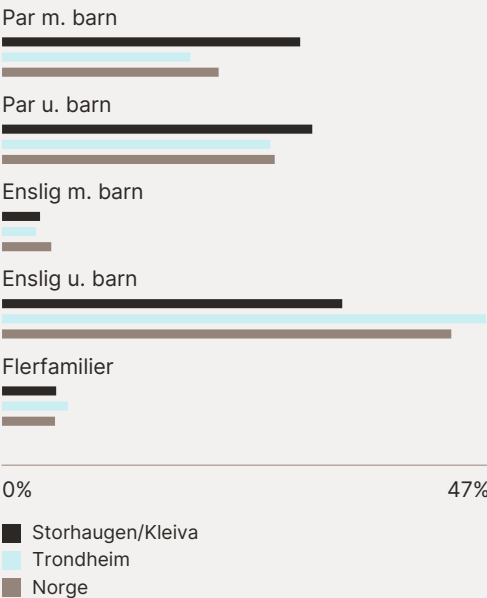
Varer/Tjenester

-  Byåsen Butikksenter 22 min 
-  Vitusapotek Havstad Torg 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

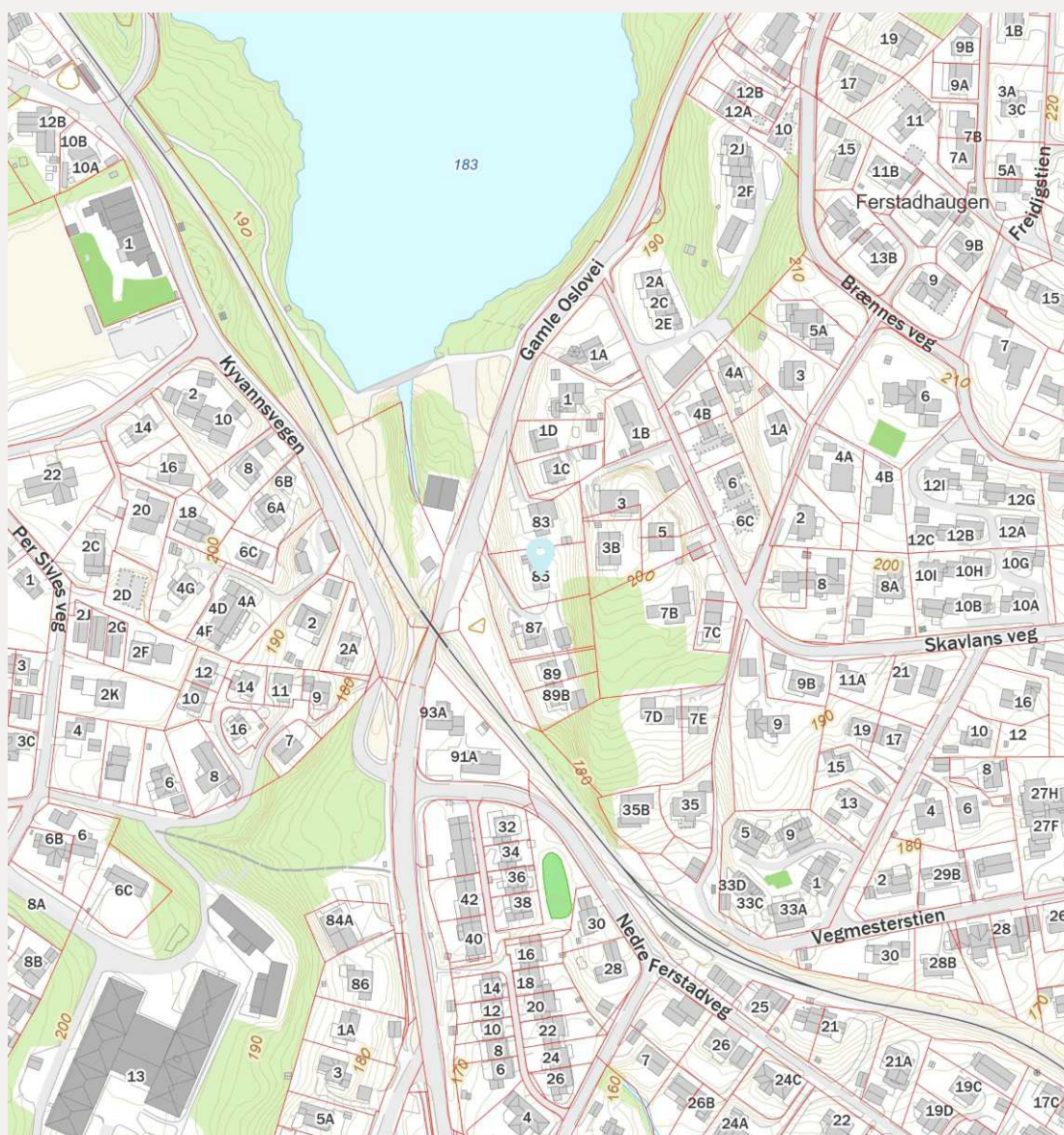
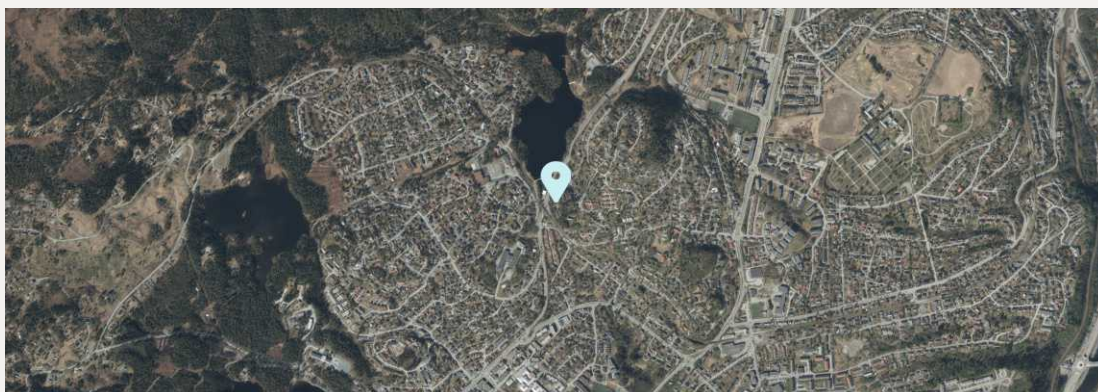


Familiesammensetning

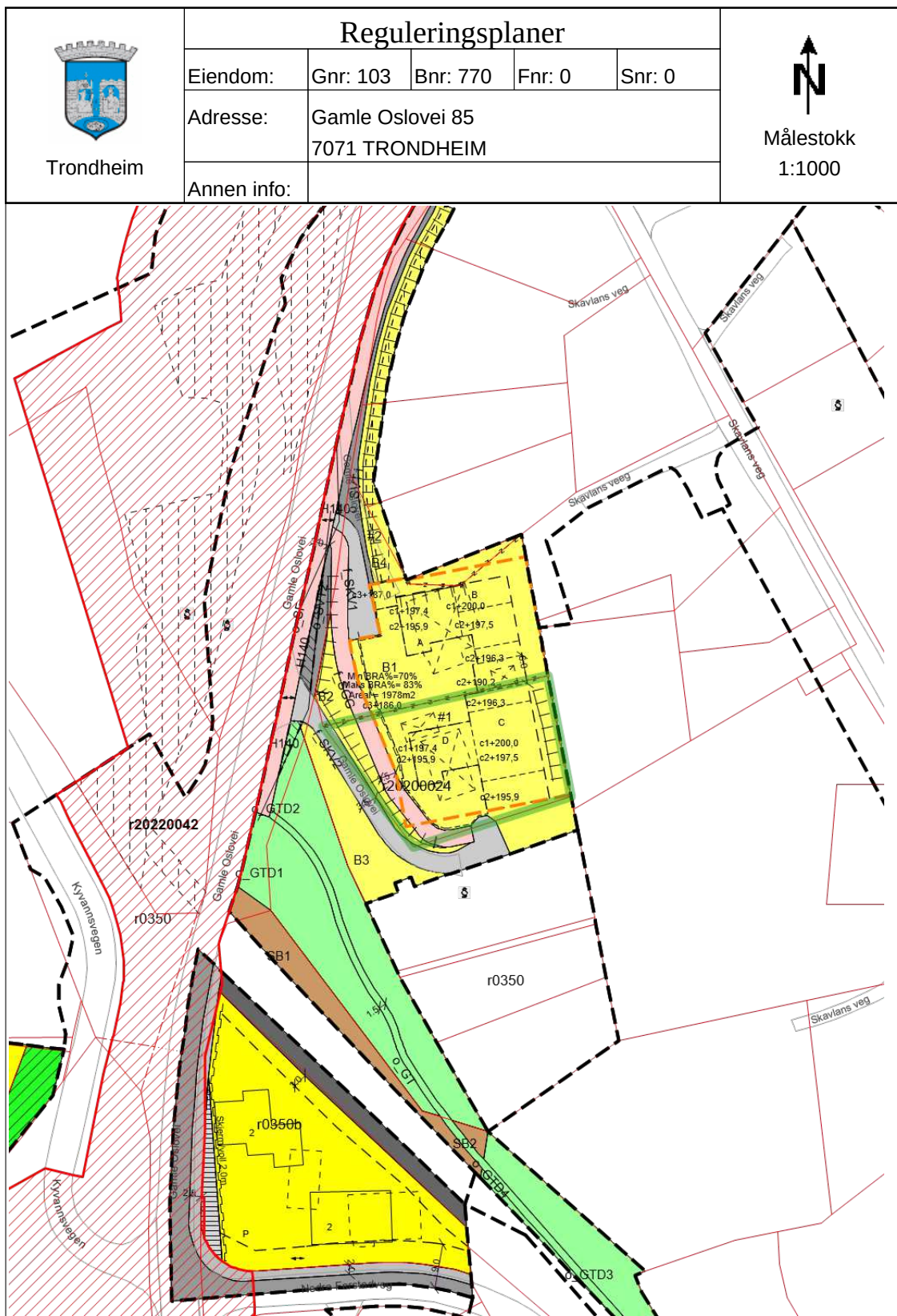


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	59%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



11.09.2025 14:32:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje		Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Midlertidig bygg- og anleggsområde		Frisiktsone ved veg		Bolig
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Sporvei/forstadsbane		Felles lekeareal		RpBestemmelseOmråde
	Frisikt		Boligbebyggelse		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Bane (nærmere angitt baneformål)		Turdrag
	Turveg		RpFormålGrense		RpGrense
	Byggegrense		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		



Gamle Oslovei 83 og 85, Gnr/Bnr 103/359, 103/1128 m.fl, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.05.2023

Dato for godkjenning av bystyret : 19.10.2023

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på og under grunnen merket Plansmia og Spark studio, datert 11.05.2021, sist endret 16.05.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B1 (A, B, C, D), B2, B3, B4)
 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse (f_GA)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Baneformål (SB_1, SB_2)
 - Kjøreveg (f_SKV1, f_SKV2)
 - Fortau (o_SF)
 - Gang-/sykkelveg (f_SGG)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1, o_SVT2)
- Grønnstruktur
 - Turdrag (o_GTD1, o_GTD2, o_GTD3, o_GTD4)
 - Turveg (o_GT)
- Hensynssoner
 - Frisikt (H140)
- Bestemmelsesområder
 - Uteoppholdsareal (#1)
 - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Bebyggelse og anlegg

Området skal benyttes til bolig og parkering med tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse tillates revet. Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor felt B1 (A,B,C,D). Innenfor felt B2, B3 og B4 er det tillatt med etablering av støttemurer og andre terrengmessige tiltak/inngrep for opparbeidelse av terreng, adkomster og lignende. Det skal etableres ny beplantning med stedegen vegetasjon. Felt B3 tilhører eiendom med gnr/bnr 103/41.

Støttemurer og støyskjermer skal etableres som vist på plankartet. Det kan tillates maksimalt 0,5 meter justeringer av plassering av støttemurer og støyskjermer ved søknad om tillatelse til tiltak. Støttemur mot Gamle Oslovei innenfor felt B4 skal etableres som natursteinsmur dersom det er

mulig mht. stabilitet. Dersom grunnforholdene tilsier noe annet, må støttemuren etableres i betong med innslag av naturstein og trespiler og/eller beplantning foran. Geotekniske vurderinger må fremlegges Trondheim kommune som grunnlag for valgte løsning for støttemur langs Gamle Oslovei. Terreng- og støttemurer øst for bebyggelsen skal etableres i betong, mens terreng- og støttemurer langs f_SGG, f_SKV2 og o_SVT2 skal etableres i naturstein.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det legges ved detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500 for byggeprosjektet. Planen skal vise bebyggelsens plassering, forstøtningsmurer, belysning, støyskjermer, vegger, trapper, parkering for sykler på bakkenivå, plassering og utforming av lekeplasser og private oppholdsareal, møblering, beplantning, fallforhold, materialbruk, samt hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

Lekeplass skal plasseres med gode solforhold og etableres på terreng eller tak av parkeringskjeller. Det skal plantes plen/eng/stauder, busker og mindre trær/større busker på taket av parkeringskjeller. Det må være minimum 1 meter masseoverdekning på taket av parkeringskjeller der det skal være vegetasjon.

3.3 Parkering

Parkering for boligene skal etableres i parkeringsanlegget i sokkel/kjeller, som vist i felt f_GA på plankartet under grunnen. Minimum takhøyde i parkeringsanlegget skal være 2,6 meter for deler som skal betjene HC-parkering. Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet eller per 70 m² BRA bolig. Minimum 2 parkeringsplasser skal være HC-parkering. Det skal etableres minimum 16 parkeringsplasser for lastesykler eller lignende. Det tillates opparbeidet sykkelparkering på bakkenivå utenfor de arealer som er satt av til felles uteoppholdsareal.

3.4 Renovasjon

Avfallsløsning for boligene skal plasseres i et eget avfallsrom i sokkel/kjeller. Nedkast til avfallsløsning skal være fra felles uteoppholdsareal på nivået over.

Felles avkjørsel (f_SKV1) frem til porten skal være minimum 3,5 meter bred. Utvendig lengde på oppstillingsplass/henteområde foran porten skal være minimum 17 meter lang og være tilnærmet flatt. Høyden på porten for innkjøring til renovasjon skal tilpasses valgte avfallsløsning.

3.5 Støy og luftkvalitet

Grenseverdier for støy i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, gjelder for planen. Det tillates boliger med fasade i gul støysone opp til L_{den} 65 dB, dersom disse har stille side der uterom plasseres. Boliger med lydnivå på fasade over L_{den} 60 dB skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Alt av privat og felles uterom skal ha lydnivå under L_{den} 55 dB.

Grenseverdier for luftkvalitet i retningslinje T-1520, tabell 1, gjelder for planen. Det tillates boenheter med fasade i gul luftforurensningssone dersom de er gjennomgående og med luftinntak vendt bort fra kilder til luftforurensning.

3.6 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på noe som kan være et fredet kulturminne, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Boligbebyggelse skal plasseres innenfor de byggegrenser innenfor felt B1 (A, B, C, D) som vist på plankartet. Eksisterende bygninger innenfor planområdet forutsettes fjernet.

Det skal i sokkel/kjeller anlegges parkering for biler og sykler, avfallsrom, boder, tekniske rom og gang/heisadkomster. Korridor/kulvert for brann- og redningstjenesten skal etableres sammen med kjeller innenfor område f_GA med direkte tilkomst til trapperom innenfor bygg A og B. Korridoren/kulverten skal minimum være 1,5 meter bred.

4.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fremgår av plankartet. Felt B1 er beregningsgrunnlag for grad av utnytting. Areal helt eller delvis under terreng er unntatt fra beregningsgrunnlaget. Ved trinnvis utbygging skal det dokumenteres hvordan minimumskravet i KPA på 3 boliger per dekar kan oppfylles innenfor planområdet.

4.3 Bebyggelsens høyde, takform og utforming

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de kotehøyder som er påført plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med variasjon i bygningsvolumer og høyder på bebyggelsen over sokkeletasje. Bygningene skal primært ha saltak.

Det skal benyttes fasadematerialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og som bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand. Bebyggelsens fasader skal hovedsakelig ha trepanel som fasademateriale.

Hver boenhet skal ha to uavhengige rømningsveier.

4.4 Boligkvalitet

Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord, øst eller nordøst. Alle boenheter skal ha privat uterom enten på tak av parkeringskjeller, balkong eller takterrasse. Det er tillatt med terrasser/balkonger inntil 1 meter utenfor byggegrenser fra og med 2. etasje. Det tillates ikke svalganger vendt mot Gamle Oslovei.

4.5 Boligtyper

Leilighetene innenfor planområdet skal være to-, tre- og fireroms leiligheter, hvorav maksimalt 30 % av leilighetene skal være toroms og minimum 20 % skal være fireroms. Det tillates ikke ettromsleiligheter.

4.6 Uteoppholdsarealer

Kotehøyde på terreng skal ikke overstige de kotehøyder som er vist i plankartet.

Kravet til uteoppholdsareal er minst 50 m² uteareal per 100 m² BRA eller per boenhet, hvorav minst halvparten skal være felles. Areal i sokkel/kjeller, bortsett fra bodareal, unntas fra beregningsgrunnlaget for uteromskravet.

Det tillates takterrasser på dekke over 3. etasje; mellom bygg A og B, mellom bygg C og D og på sør- og sørøstsiden av bygg C. Rekkverk for takterrassene skal plasseres minimum 1 meter fra gesims.

4.7 Støttemurer og støyskjerm

Maksimal høyde på støttemurer i øst ved felt C og mot bakenforliggende, eksisterende nabobebyggelse skal være 1,5 meter målt fra terreng. Støttemur mellom B og C skal være maksimalt 3 meter, beregnet fra gulv i 2. etasje. Støttemur på nordsiden av bygg A skal være maksimalt 4 meter høy målt fra tak av kjeller/parkeringssokkele. Delen av sokkelen/parkeringskjelleren som vender mot vest og Gamle Oslovei skal ha maksimal høyde 4 meter over terreng i nord, mens høyden gradvis skal reduseres mot sør. Støttemur mellom f_SGG og f_SKV2 og langs o_SVT2 skal ha maksimal høyde 4 meter målt fra terreng, og skal trappes ned mot nord og sør tilpasset terrenget. Støttemuren langs Gamle Oslovei og nordover til krysset med Skavlans veg skal ha varierende kotehøyder fra ca. c+191,2 til c+185, tilpasset terrenget. Rekkverk på støttemurene skal være transparente.

Støyskjerm langs uteoppholdsareal #1 skal være maksimalt 1,8 meter høy. Minimum 50 % av støyskjermen skal være i transparent materiale. Det skal etableres vegetasjonsfelt langs sokkelen/muren og støyskjermen. Høyde på støyskjerming av privat uteoppholdsareal tilpasses støysituasjonen for det enkelte areal.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turdrag og turveg

Det skal etableres offentlig turveg o_GT som vist på plankartet. Innenfor turdrag o_GTD1-4 skal eksisterende vegetasjon bevares.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg - felles

Kjøreveg/felles avkjørsel f_SKV1 og f_SKV2 skal opparbeides som vist på plankartet. f_SKV1 er felles for eiendommene med gnr/bnr 103/528, 103/770 og 103/1128, mens f_SKV2 er felles for eiendommene med gnr/bnr 103/41, 103/528, 103/770, 103/957, 103/972, 103/1128 og 103/1160.

Kjøreveg/felles avkjørsel f_SKV1 skal benyttes som adkomst til parkeringsanlegg og renovasjon innenfor planområdet. f_SKV2 skal benyttes som gangadkomst, tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy til boligbebyggelsen innenfor planområdet, samt kjøre- og gangadkomst til eiendommene med gnr/bnr 103/41, 103/957, 103/972 og 103/1160.

Ved innkjøringen fra Gamle Oslovei fra f_SKV1 skal det etableres kantstein som grense mellom kjøre- og gangareal. Der gangadkomsten f_SGG stiger i terrenget og deles fra f_SKV1 skal det avsettes plass til snøopplag iht. utomhusplanen.

6.2 Fortau

Det skal etableres offentlig fortau o_SF som vist på plankartet.

6.3 Gangveg

Det skal etableres felles gangveg f_SGG som vist på plankartet, med maksimal stigning på 1:15.

6.4 Annen veggrunn

Innenfor arealformålene o_SVT1 og o_SVT2 tillates etablering av teknisk infrastruktur og andre nødvendige tiltak knyttet til vegformålet. Område o_SVT1 skal tilrettelegges for kjøreareal for renovasjon og kan ha funksjon som areal for snøopplag. Innenfor område o_SVT2 tillates det opparbeidelse av støttemur.

6.5 Bane

Arealformålet SB_1 og SB_2 skal benyttes til baneformål, inkludert nødvendig sikring mot ferdsel i og ved sporet.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt

Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 8 BESTEMMELSESMRÅDER

8.1 Uteoppholdsareal

Arealet innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides felles uteoppholdsareal på dekke over sokkeletasje for alle boligene innenfor planområdet. Utomhusplan skal vise hvordan areal over parkeringskjeller vil bli ivaretatt. Det skal etableres lokal fordrøyning av overvann.

8.2 Midlertidig bygg- og anleggsområde

Arealet innenfor bestemmelsesområde #2 skal være midlertidig bygg- og anleggsområde for etablering av støttemurer og spunting. Arealet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av fortau langs Gamle Oslovei, inkludert lagring av masser. Etter gjennomført tiltak skal arealet tilbakeføres slik det var før tiltakets start.

§ 9 REKKEFØLGEEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Utomhusplan

Boliger kan ikke tas i bruk før utomhusanlegg innenfor #1 er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong, kan ferdigstillelse av utomhusarealer gjennomføres senest påfølgende vår.

9.2 Område B2, B3, f_SGG og o_GT

f_SGG og o_GT skal være opparbeidet før boliger kan tas i bruk. Dersom byggetrinn ferdigstilles utenom vekstsesong, kan ferdigstillelse av beplantning og møblering i områdene gjennomføres senest påfølgende vår. Vannledninger og kabler under f_SGG til eiendom gnr/bnr 103/41 må ivaretas ved opparbeidelse av gangveien. Berørt beplantning på eiendom gnr/bnr 103/41 må reetableres. Felt B2 og B3 skal opparbeides med stedegen vegetasjon og ferdigstilles før ferdigattest gis for boligene.

o_GT skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

9.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Relevant tillatelse til tiltak kan ikke gis før teknisk plan for o_SF, o_SVT1 og o_SVT2 er godkjent av Trondheim kommune. Boliger kan ikke tas i bruk før f_SKV1 er opparbeidet, og før offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er opparbeidet i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

9.4 Vann og avløp

Før relevant tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for vann og avløp godkjent av Trondheim kommune. Håndtering/fordrøyning av overvann beregnes etter Trondheim kommunes VA-norm.

Før boliger kan tas i bruk skal vann- og avløpsnettene være opparbeidet og i samsvar med godkjent VA-plan. Eventuelle midlertidige løsninger skal skje i samarbeid med og teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

9.5 Renovasjon

Før relevant tillatelse til tiltak skal det foreligge teknisk plan for renovasjonsløsning godkjent av Trondheim kommune.

9.6 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal være etablert før boliger kan tas i bruk. Sammen med søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det foreligge en parkeringsplan. Ved eventuell etappevis utbygging skal det foreligge en parkeringsplan for det gjeldende utbyggingstrinnet, som redegjør for hvordan parkeringsdekningen for biler og sykler oppfylles. Parkeringsplanen skal også redegjøre for plassering og dimensjonering av HC-parkering og besøkparkering.

9.7 Forurensset grunn

Med søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

9.8 Massehåndtering

Før søknad om relevant tillatelse til tiltak skal det utarbeides en massehåndteringsplan. Planen skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innenfor planområdet. Det skal tilstrebes å oppnå massebalanse og gjenbruk av rene masser. Rene overskuddsmasser skal tilfredsstillende normverdier i vedlegg 1 i forurensningsforskriftens kapittel 2, og skal leveres til godkjent mottak eller gjenbrukes i tråd med forurensningslovens bestemmelser. Rene overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

9.8 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, spunting, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om relevant tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for og ivareta trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte eiendommer for publikum, vareleveranser, utrykningskjøretøy etc. samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

9.9 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering for planområdet skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. I prosjekteringen skal det også fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

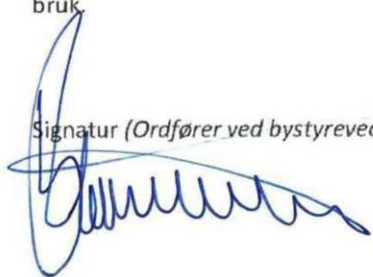
9.10 Skolekapasitet

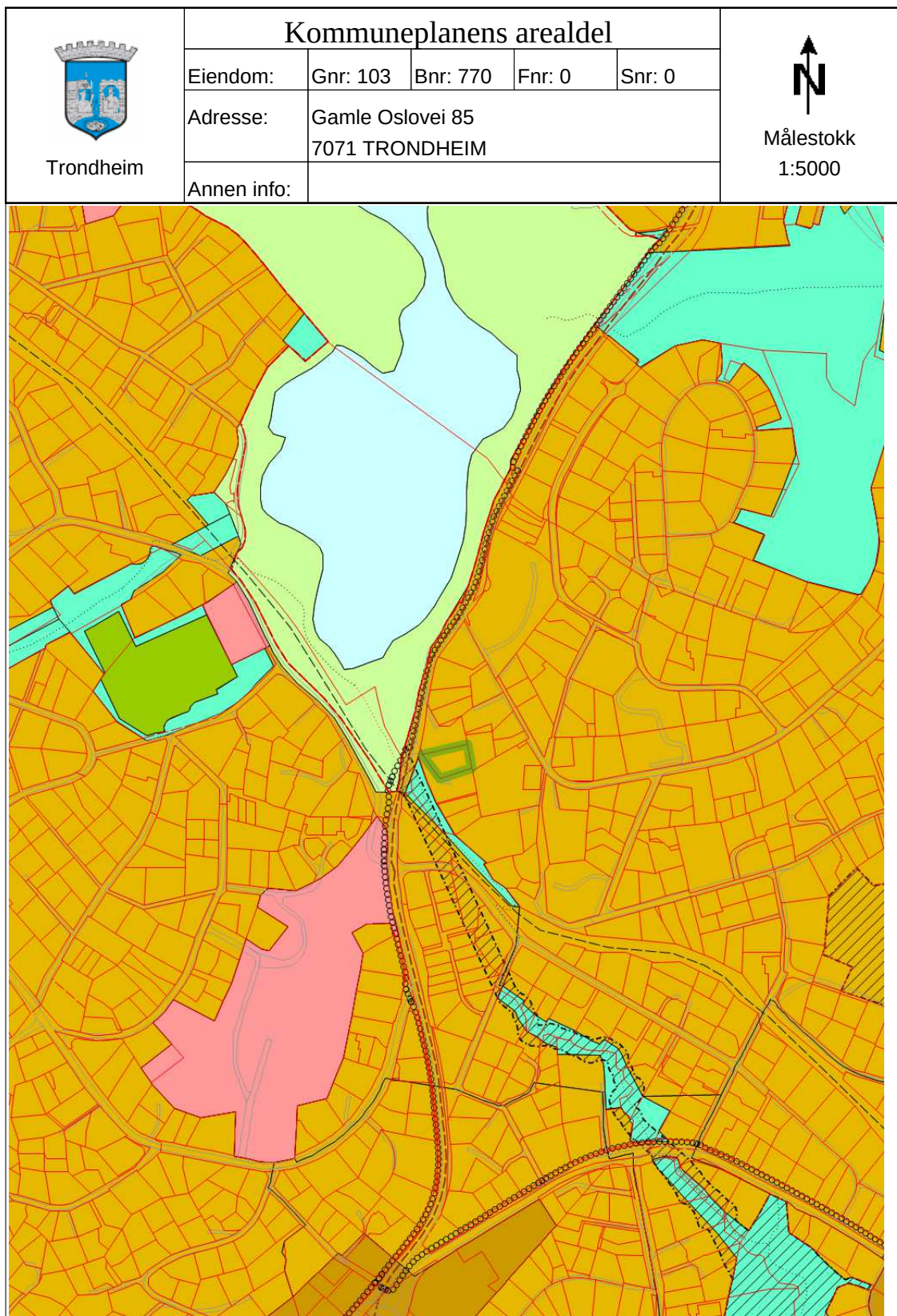
Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

9.11 Støy

Nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold skal være gjennomført før boliger tas i bruk.

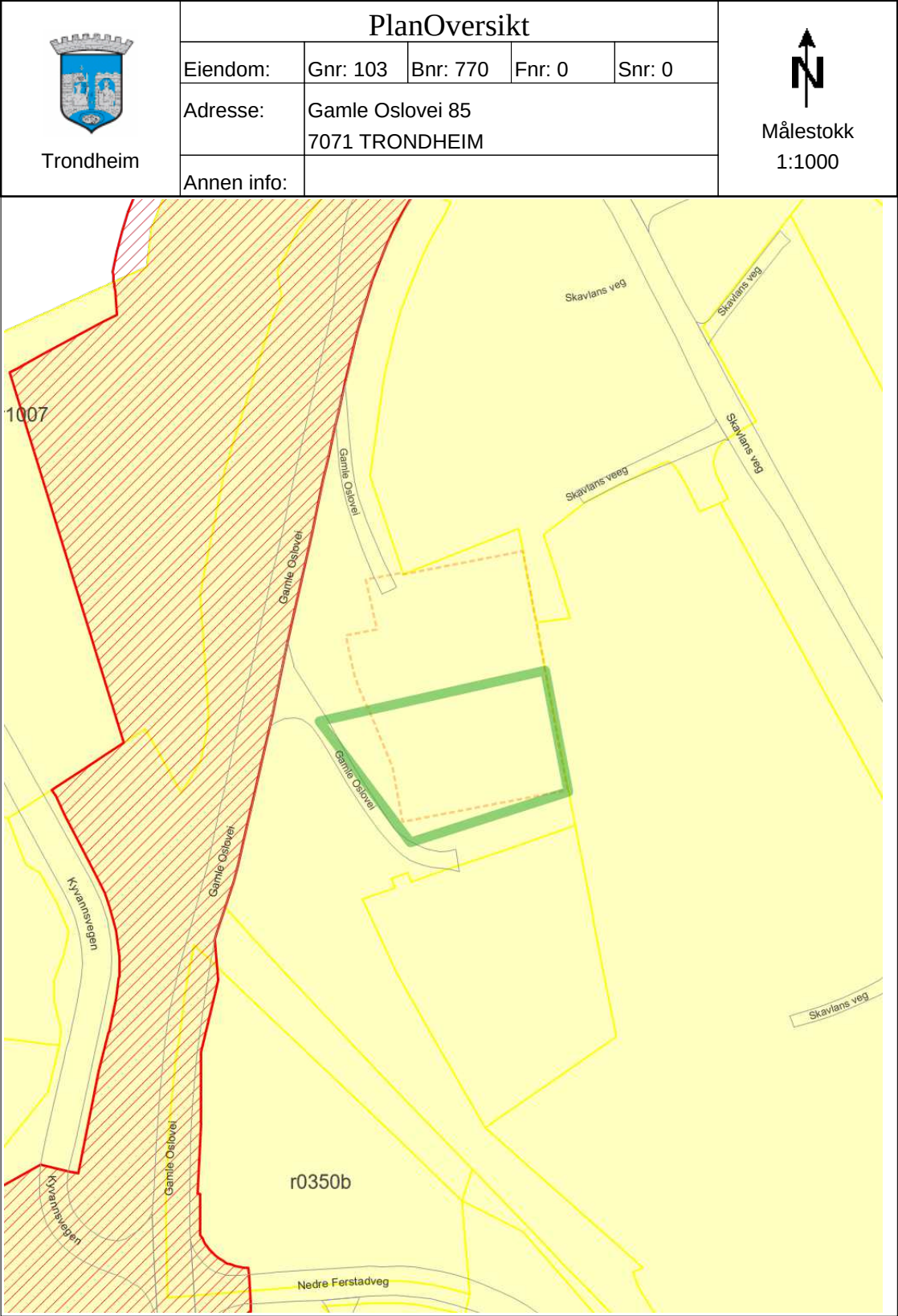
Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.



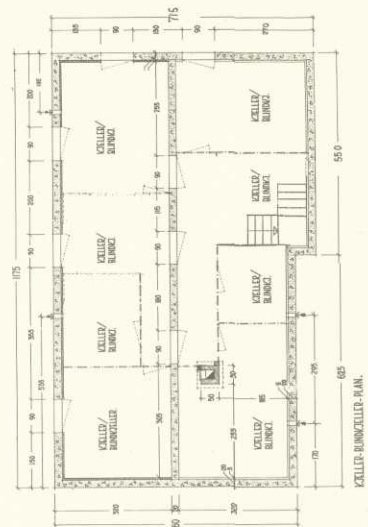
Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn friluftsliv (marka)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - marka
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Sporveg
	Kollektivtrase		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Blå/grønnstruktur		LNFR		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm



Tegnforklaring

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



Gamle Oslovei 85

Herr Martin Kleveland,
"Bakkeheld",
Gamle Osloveg.

Innflyttingstillatelse er gitt og bruksattest blir utstedt
når følgende er fullført:

1. Puss av grunnmur utvendig og innvendig.
2. Delvis støp av kjellergulv.
3. Montering av delevegger og dører i kjeller
4. Takstige av jern.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 8.10.65.

O. Hegge
Bygningskontrollør



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SPARK STUDIO AS

Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIMVår saksbehandler
Ragna IndrevågSaksnummer
BYGG-20/86893
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.06.2021**Gamle Oslovei 85, retur av søknad**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 103/770/0/0
Ansvarlig søker: SPARK STUDIO AS
Tiltakshaver: Sverre Moe

Det søkes om igangsettingstillatelse for innmåling og utstikking. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9 skal byggearbeidene være «satt i gang» senest 3 år etter at tillatelse er gitt. Innmåling og utstikking regnes ikke for «satt i gang». Les mer i regjeringens uttalelse her:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-21-9-departementets-svar-pa-sporsmal-om-nar-et-tiltak-er-satt-i-gang-etter-plan--og-bygningsloven--21-9/id2645487/>

Byggesakskontoret tar forbehold om at det også kan være flere mangler ved søknaden.

Da søknaden ikke tilfredsstillter de kravene som foreligger etter lov og forskrift, så er det umulig for kommunen å ta stilling til den. På bakgrunn av dette er søknaden ikke behandlet. Hvis dere ønsker å få behandlet tiltaket, må ny komplett søknad sendes inn. Ved eventuelle spørsmål / uklarheter omkring dette kan Byggesakskontoret kontaktes.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at det er beregnet gebyr for tjenesten i samsvar med gjeldende gebyrregulativ. I henhold til regulativet faktureres det etter medgått tid, jf. timesatser i punkt A3.

Behandlingsgebyr: 1 timer x 1780,- = 1780,-. Faktura sendes i egen forsendelse til tiltakshaver.

Gebyrregulativet er lagt ut på Trondheim kommune sin nettside:
www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Ragna Indrevåg som kan treffes på e-post

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-20/86893

Dato
04.06.2021

ragna.indrevag@trondheim.kommune.no eller telefon 72 54 18 40. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/86893 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ragna Indrevåg
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Sverre Moe



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SPARK STUDIO AS

Falkenborgvegen 9
7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Øystein Sture Aspelund

Saksnummer
BYGG-18/81958
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Pia Reksen

Dato
28.06.2018

Gamle Oslovei 85, rammetillatelse for riving og oppføring av 4 boliger

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 103 / 770 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SPARK STUDIO AS
Tiltakshaver: Sverre Moe
Forhåndskonferanse: 15.03.2018

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Øystein Sture Aspelund
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Arvid Odmar Postholm
Beate Nordby
Sverre Moe

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

Dokumentnr.: BYGG-18/81958-5

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**Generell informasjon**

Vi mottok søknad om rammetillatelse 08.05.2018, med supplering mottatt 25.06.2018.

Dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.
Følgende tegninger ligger til grunn for behandlingen:

- Plantegninger mottatt 08.05.2018
- Situasjonsplan mottatt 25.06.2018
- Fasade- og snittegninger mottatt 25.06.2018
- Sol/skyggediagrammer mottatt 08.05.2018 og 25.06.2018
- Fasadeoppriss/terrengsnitt mottatt 08.05.2018 og 25.06.2018

Søknaden gjelder følgende:

- Riving av eksisterende bolig og garasje
- 4 boenheter, fordelt på to bygningsvolumer
- Utvidet bruk av avkjørsel
- Støyskjerm og utearealer

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0350, vedtatt 28.08.1991. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra følgende naboer:

- Beate Nordby, Gamle Osloveg 83, gnr/bnr 103/528.
- Arvid Postholm, Gamle Osloveg 87, gnr/bnr 103/41.

Relevante merknader, oppsummert:

- Høydene på husene vil kaste skygge på tiliggende tomter og hus.
- Tiltaket vil komme i konflikt med ledninger /rør i grunnen.

Søkers tilsvaer:

- Nabo viser bekymring for ledninger/rør som krysser tiltaket – dette blir ivarettatt ved utbygging slikt at naboer blir påvirket i minst mulig grad. Ved søknad om IG vil nytt VA kart oversendes kommunen med godkjenning fra Kommunalteknikk.

- Nabo viser bekymring for sine solforhold. Vi viser til sol- og skyggeanalyser for illustrasjon av hvordan det nye tiltaket påvirker naboeiendommer. SPARK studio mener at man i liten grad påvirker solforholdene til naboene. I juni vil ikke nytt tiltak påvirke solforholdet vesentlig, kun tidlig morgen. Det er gode solforhold fra ettermiddag til kveld. I mars så vil man ta noe av formiddagssolen, men klokken 15.00 har nabo gode solforhold. SPARK studio mener at tiltaket ikke tar mer sol enn hva man kan forvente i tettbebygde strøk.
- Vår vurdering:
Vi viser til søkers redegjørelse, og påfølgende avsnitt under.

Byggeprosjektet

Generelt

Vi legger til grunn at tiltaket ivaretar alle relevante TEK10 krav (jf. overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2), og ellers i kommuneplanens arealdel.

Utforming,

Søkers prosjektbeskrivelse:

«I dette prosjektet har vi valgt å bruke variasjon av malt og beiset trepanel - vi viser til vedlagte illustrasjoner -vedlegg nr.21. Fargene skal avstemmes i forhold til hverandre og husene skal ha et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Variasjoner består i stående og liggende panel.

Material- og fargevalg samt utforming er prosjektert slik at det bidrar til å dempe boligens volum- og høydevirking og dens visuelle fjern- og nærvirkninger. Det er i dag en variert boligsammensetning i område, både hva angår type bolig og arkitektonisk uttrykk. Rammesøkte boliger er gitt et moderne uttrykk. Oppholdsrom har store vindusflater som bidrar til godt lys i boligene og ivaretar utsikten mot vest, samtidig som disse er plassert slik at de ikke medfører skjemmende innsyn til naboeiendommene.

Takformen til Bolig A og B er saltak og ligger i samme retning som omkringliggende boliger. Takformen til bolig C og D er pulttak. Begge takformene passer inn i boligmiljøet. Husene ligger slik at de faller likt med terrenget og det dannes en felles gårds plass mellom dem.

I til knytting til denne felles gårds plassen tilrettelegges det for felles uterom som er skjermet for støy og har gode solforhold på sommeren. Byggene ligger tilbaketrukket fra Gamle Osloveg og ligger i et rolig og skjermet område. Alle husene har gode romlige kvaliteter. Dagslys og utsikt er ivare tatt uten at det skaper mye innsyn mellom boligene eller omkringliggende bebyggelse.

Området har ikke en helhetlig steds karakter verken i form av volum eller høyder. Det er en god blanding mellom eneboliger og tomannsboliger med varierende størrelser. Vi ønsker å opprettholde skalaen og utforme volumer slikt at de fremstår mest mulig som separate eneboliger. Det dominerende takformen for område er saltak. Vi mener at prosjektet har gode visuelle kvaliteter og er godt tilpasset omgivelser.

Det prosjekterte tiltaket er i tråd med PBL § 29-4 når det gjelder høyder. Våre sol- og skyggeanalyser viser at sol-forholdene på naboeiendommen forverres ikke betraktelig.

Grunnet tomtas topografi er det naturlig at det etableres sokkel i underetasjen og at bebyggelse differensieres i terrenget.

Vi mener at prosjektet er et fint tilskudd i området og utnytter arealet godt for å verne dyrkamarka og utmark. Vi mener at prosjektet er godt tilpasset området både i volum og form og har ikke forringet naboers kvaliteter vesentlig.»

Forholdet til reguleringsplan

Byggesakskontoret legger til grunn at tiltaket ivaretar plangrunnlaget, og således ikke betinger dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan. Tiltaket ivaretar etter vårt syn reguleringsbestemmelse § 3 for krav om at garasje/carport skal vises på situasjonsplanen; det er vist garasjer og carporter i prosjektets 1. etasje. Vi vurderer ellers tiltaket til å ivareta reguleringsplanens § 4 vedrørende krav til utforming, samt de generelle krav gitt av pbl § 29-2.

Uteareal

Halve eiendommen er i dag i støysone gul, og består videre av mye bratt terreng. Søker har i redegjørelse mottatt 25.06.2018 redegjort for prosjektets egne uteromskvaliteter i forhold til k.p.a. krav. Vi viser til denne i sin helhet.

Plassering og høyde

Vi legger til grunn at tiltaket ivaretar krav til plassering og høyde gitt av pbl § 29-4, og at det slik sett ikke betinger dispensasjon fra bestemmelsen. Vi forutsetter at støttemur mot sør er lavere enn 0,5 meter. Etter vårt syn vil ellers tiltaket ikke være i konflikt med krav til luft og åpenhet mellom bebyggelsen, og ellers skape særlige ulemper relatert til innsyn. Avstanden mellom bebyggelsen er tilstrekkelig til å ivareta dette hensynet.

Sol- og skygge

Det foreligger sol- og skyggediagrammer som blant annet viser forholdene kl 15 og kl 18 ved vårjevndøgn og sommersolverv. Det er i størst grad eiendommen i nord, gnr/bnr 103/523 som blir berørt av skygge fra tiltaket.

21. juni kl 18:00 vil det på grunn av terrengforhold og disponeringen av eiendommen ikke bli skygger på de tilliggende naboeiendommene. Det vil være noe mer skygge på den tilliggende bebyggelsen i nord tidligere tidspunkter denne dagen, men omfanget er svært begrenset.

Ved 21. mars kl 12:00 og 15:00 vil det være noe skygge på tilliggende eiendommen i nord, gnr/bnr 103/523. Vi legger ellers til at denne eiendommen er relativt stor i utstrekning. På disse tidspunktene fins det samtidig til dels store arealer på øvrige deler av denne eiendommen som ikke blir berørt av skyggeleggingen.

Samlet sett er forholdene akseptable, og godt innenfor det som bør påregnes innenfor eksisterende bynære boligområder.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- *Erklæringer om ansvarsrett dekkende for all prosjektering*
- *Avklaring grunnforhold og behov for geoteknisk prosjektering*
- *Oppdatert gjennomføringsplan*
- *Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll*
- *Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen, jf k.p.a. § 23.1*
- *Oppdatert skisse av VA kart*
- *Eksempler på detaljering av bygget(materialitet/fargevalg/vindusinnfestning/etc)*
- *Godkjent avfallsløsning fra Kommunalteknikk, jf. kpa § 25.1.*
- *Målsatte plantegninger av tiltak som rives.*

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

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Vi forutsetter at øvrige involverte foretak erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes direkte til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker. Oppdatert gjennomføringsplan skal følge med enhver erklæring om ansvarsrett.

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

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

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.

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)

Ledningskartet viser at byggeprosjektet kan komme i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges 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.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

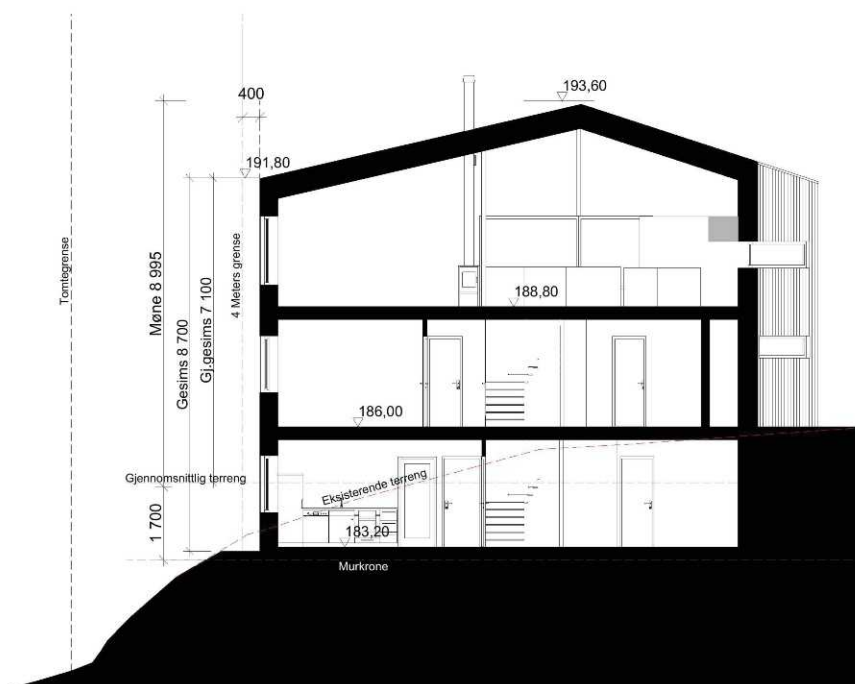
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

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







Prosjektnavn :

Gamle Oslovei 85

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Tegning

SNITT HUS A OG B

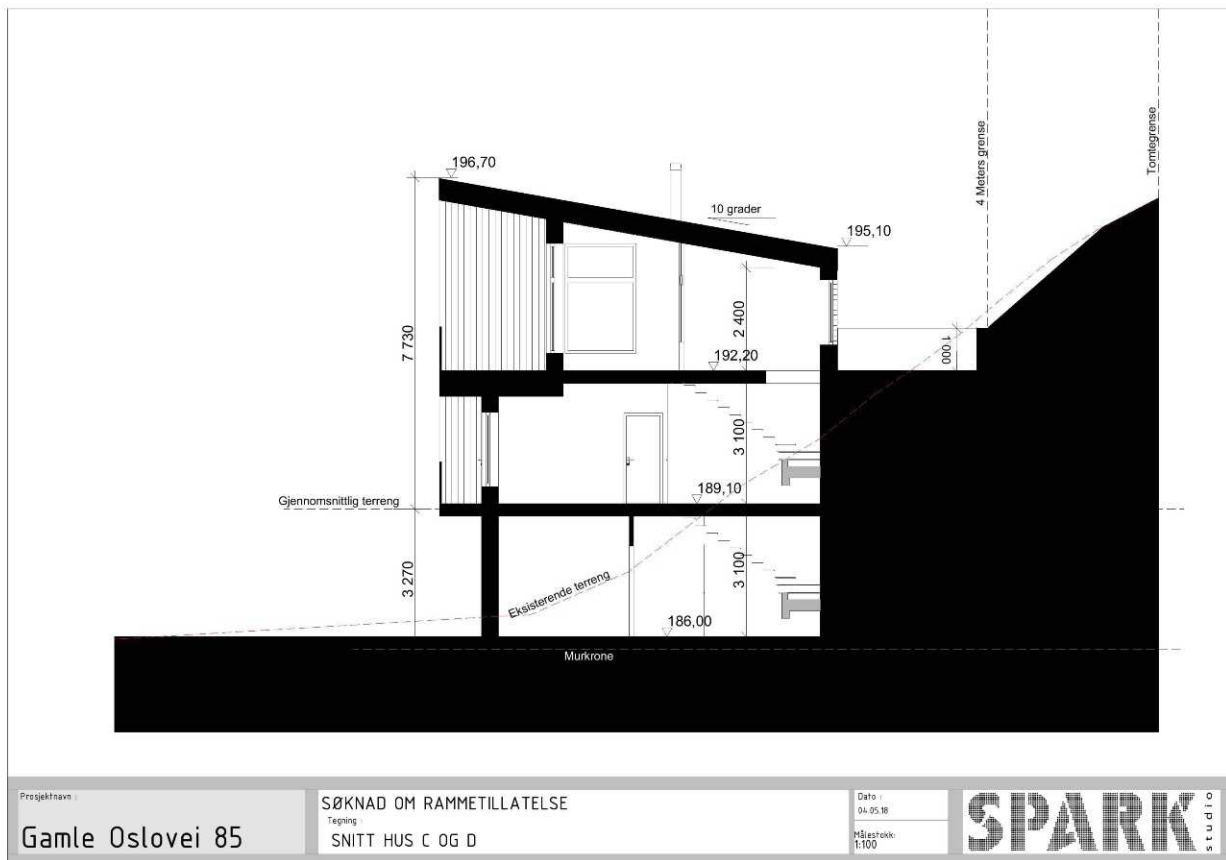
Dato :

04.05.18

Målestokk:

1:100

SPARK studio



Prosjektnavn :

Gamle Oslovei 85

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Tegning

SNITT HUS C OG D

Dato :

04.05.18

Målestokk:

1:100

SPARK studio





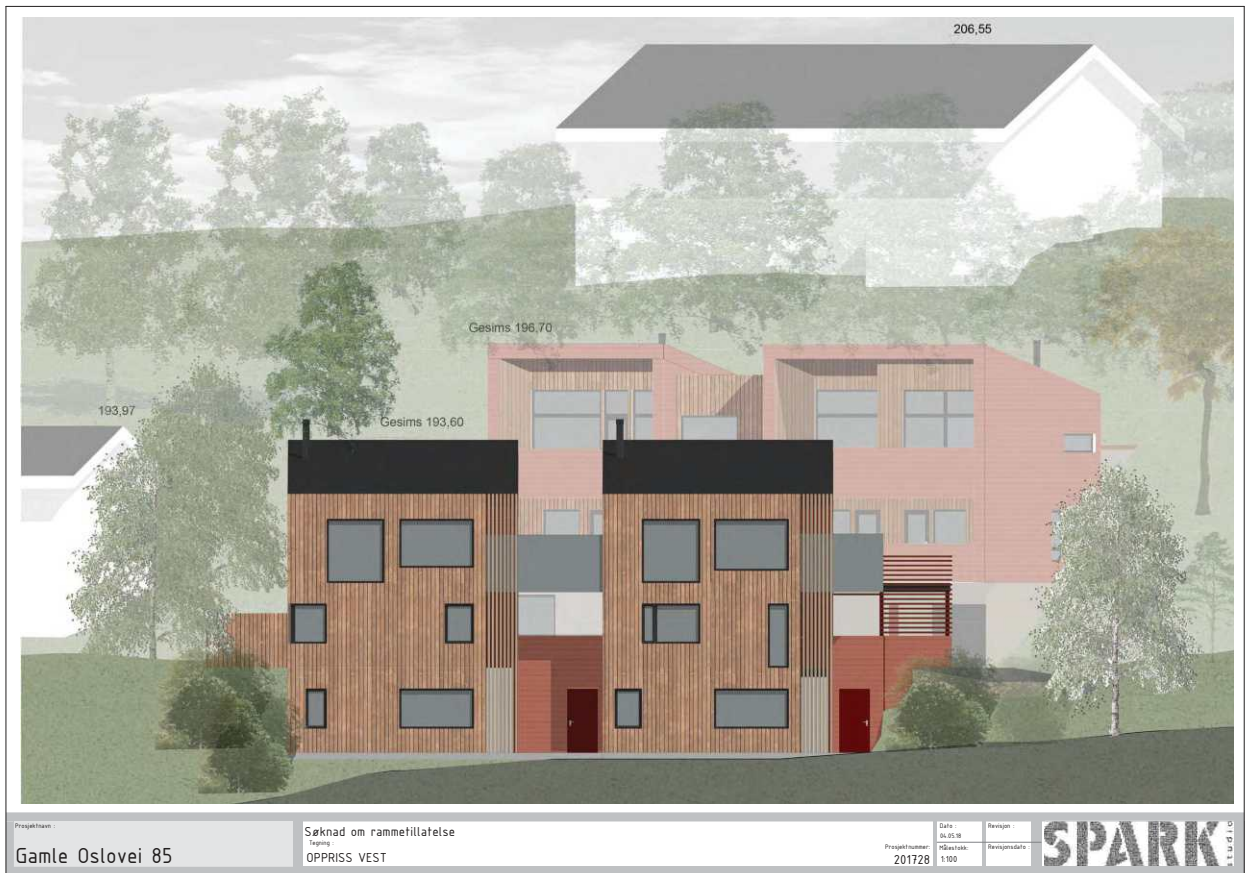


OPPRISS VEST HUS A OG B



OPPRISS ØST HUS C OG D

Prosjektteam : Gamle Oslovei 85	Søknad om rammetillatelse Tegning: OPPRISS ØST HUS C OG D OPPRISS VEST HUS A OG B	Dato : 04.05.19 Prosjektnummer : 201728 Målestokk : 1:100	Revusjon : Beregningsdato :
---	---	--	---





Prosjekt navn :

Gamle Oslovei 85

Søknad om rammetillatelse

Tegning :
PLAN SØKKEL

Prosjekt nummer :
201728

Dato :
14.05.18
Revisjon :
1/00

Revisjon :
Revisjonsdato :

SPARK studio



Prosjektteam :
Gamle Oslovei 85

Søknad om rammetillatelse
Tegning
PLAN 1. ETASJE

Prosjektnummer:
201728

Dato :
26.05.18
Revisjon :
1103
Revisjonsdato:

SPARK studio



Prosjekt navn :
Gamle Oslovei 85

Søknad om rammetillatelse
Tegning :
PLAN 2 ETASJE

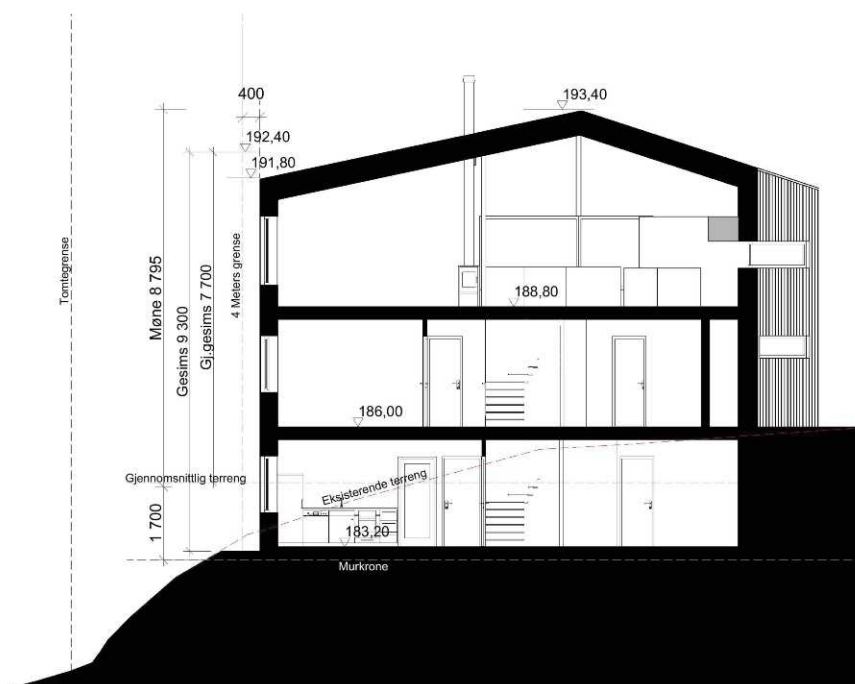
Prosjekt nummer :
201728

Dato :
14.05.18
Riss dato :
1.06

Revisjon :
Revisjons dato :

SPARK studio





Prosjekt navn :

Gamle Oslovei 85

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Tegning

SNITT HUS A OG B

Dato :

04.05.18

Målestokk :

1:100

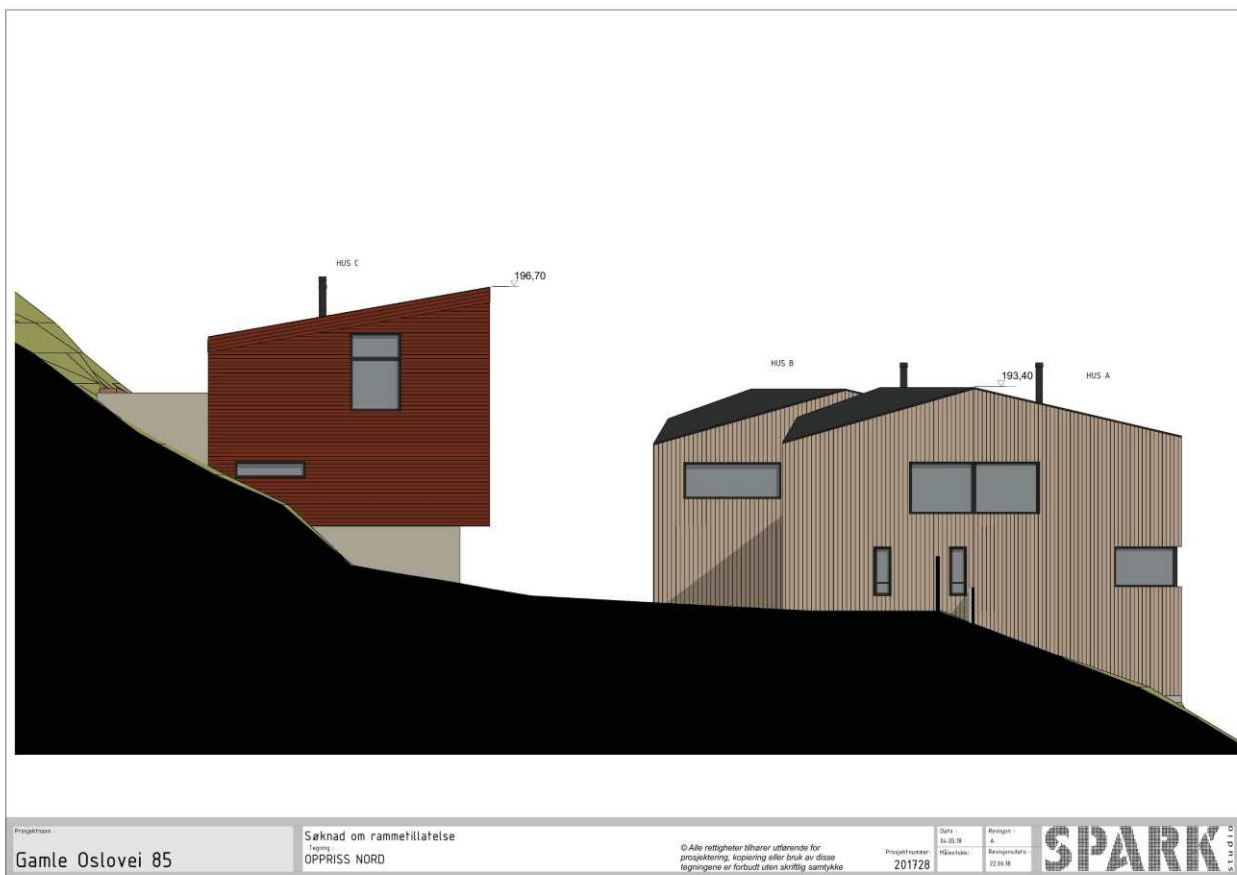
Revisjon

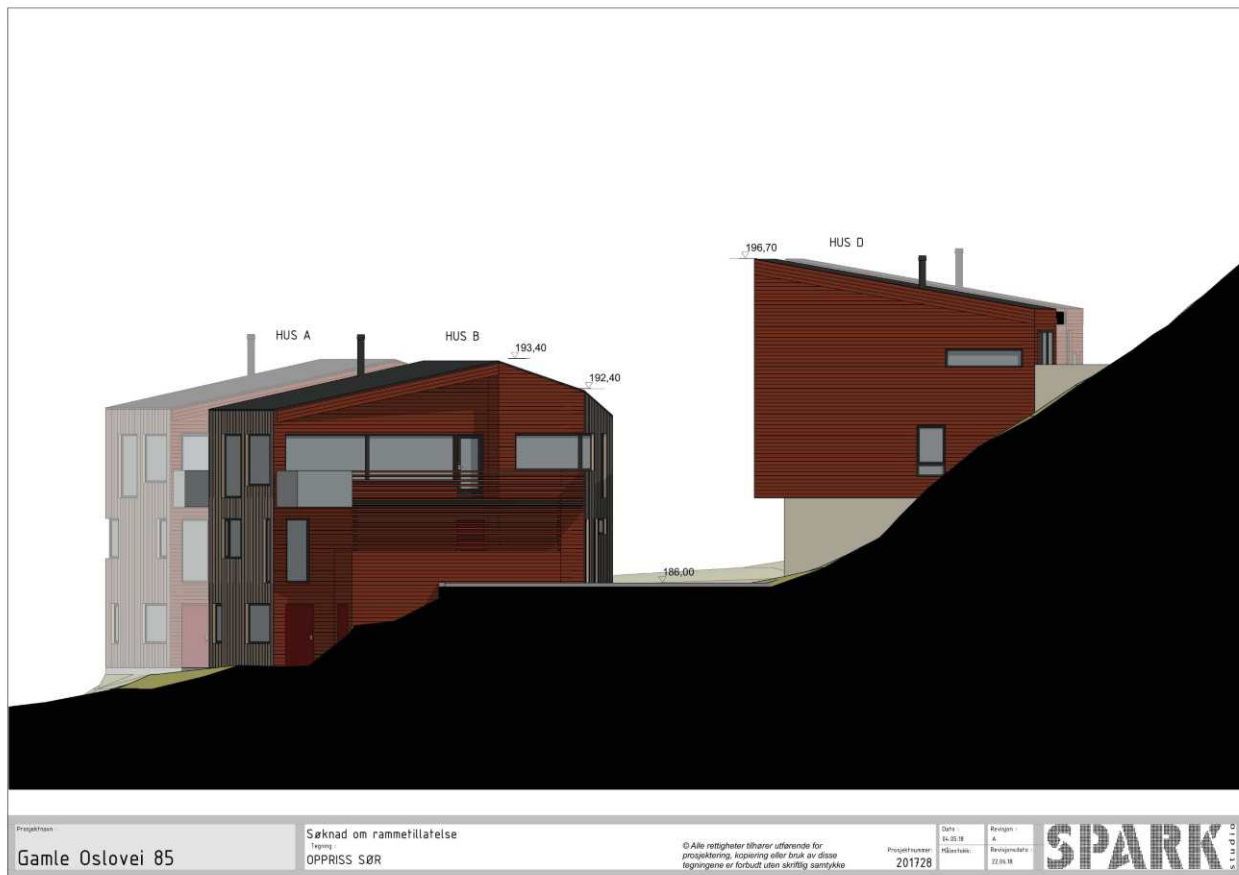
A

Revisjons dato:

22.06.18

SPARK studio







OPPRISS ØST HUS A OG B



OPPRISS VEST HUS C OG D

Prosjektnavn: Gamle Oslovei 85	Søknad om rammetillatelse Tegning: OPPRISS VEST HUS C OG D OPPRISS ØST HUS A OG B	© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke Prosjektnummer: 201728	Dato: 04.05.18 Revisjon: 04 Revisjonsdato: 22.09.18	SPARK studio
---	--	---	---	----------------------------





Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato:

05.06.2024

Vår ref:

2024/5004

Deres dato:

Deres ref:

2023/8851

Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Mariann Renate Lande, 73 19 91 78

Stadfestet vedtak - reguleringsplan - klage - Trondheim 103/528 - 103/1128 og 103/770 - Gamle Oslovei 83 og 85 - PlanID r20200024

Trondheim kommune har vedtatt reguleringsplan for Gamle Oslovei 83 og 85. Vedtaket er påklaget av nabo (og delvis berørt) av planvedtaket. Statsforvalteren har vurdert planvedtaket opp mot de anførsler som er fremsatt. Etter vår gjennomgang, har vi kommet til at planvedtaket stadfestes. Klagen fører ikke frem.

Sakens bakgrunn

Det er utarbeidet et reguleringsplanforslag med hensikt å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Planområdet ligger i Gamle Oslovei 83 og 85, på Byåsen i Trondheim kommune. Forslagsstiller er Gamle Oslovei 85 AS og Beate Nordby. Plankonsulent har vært Plansmia AS og SPARK Studio AS. Planområdet består i dag av to eneboliger og er på ca. 6,3 dekar.



Oversiktsfoto med planområdet markert med rødt

E-postadresse:
sftlpost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.statsforvalteren.no/tl
Org.nr. 974 764 350

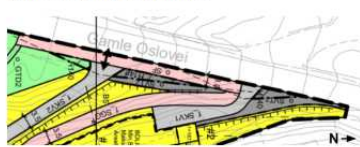


Planområdet er avsatt til eksisterende boligbebyggelse og fremtidig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Gjeldende reguleringsplaner for området er r0350 – *Gamle Oslo veg fra Kyvannet til nr 92 med tilliggende områder fra 1991*, hvor eiendommen er regulert til boligformål, mens området i sør er regulert til offentlig formål. Langs Gamle Oslovei er det regulert et 3 meter bredt fortau på en kortere strekning, og trafikkdelers/snøopplag videre opp til Skavlans veg. Det er også regulert 1 meter høye støyskjermer vest for bebyggelsen i nr 83 og 85. Det er pågående planarbeid for Sverresborgruta, sykkelveg med fortau, langs vestsiden av Gamle Oslovei.

Varsel om planoppstart ble kunngjort 16.7.2020. Planområdet ble utvidet som følge av arealbehov knyttet til fortau. Dette ble varslet 1.6.2022.

Planforslaget ble fremlagt til førstegangsbehandling i bygningsrådet med to alternative fortausløsninger langs østsiden av Gamle Oslovei da det var uenighet mellom kommunedirektøren og forslagsstiller.

Alternativ 1 med kort fortau



Fortauet går fra turveien i sør og stoppes ved planområdets avkjørsel i nord.

Kryssing over Gamle Oslovei skjer ved avkjørslene eller turveien.

Alternativet gir mindre terrenginngrep og berører i liten grad andre private eiendommer.

Alternativ 2 med langt fortau



Fortauet går fra turveien i sør og opp til Skavlans veg i nord.

Kryssing over Gamle Oslovei gjøres ved eksisterende gangfelt ved krysset med Skavlans veg, tilknyttet bussholdeplass.

Alternativet krever terrenginngrep og støttemurer inn på private eiendommer i Skavlans veg.

Forslagsstiller

Kommunedirektøren

Bygningsrådet vedtok i møte 13.9.2022, sak 169/22, å legge ut alternativ 2 til offentlig ettersyn og høring med følgende vedtakspunkt;

«Før sluttbehandling skal bygningsvolumet vurderes redusert.»

Før sluttbehandling skal det vurderes om det kan stilles krav til gjenbruk av masser og et tak på hvor mye som tillates levert til deponering.»

Planforslaget lå ute til høring i perioden 13.9.2022 – 31.10.2022. Det innkom 12 merknader til forslaget.

Nabo til tiltaket i Skavlans veg 1c hadde merknader til utsikt, innsyn og solforhold. Det ble påpekt at avkjørselen ville være trafikkfarlig, og at eksisterende avkjørsel til Gamle Oslovei 85 heller måtte benyttes. Ny bebyggelse måtte ikke komme høyere i terrenget enn eksisterende høyde på Gamle Oslovei 83, samt måtte bebyggelsen tilpasses omgivelsene bedre. Det ble bemerket at planforslaget var i strid med forslag til ny kommuneplan hvor planområdet ville ligge innenfor byggesone 3.



Andre naboer i Skavlans vei bemerket at de ikke ønsket å bli økonomisk belastet ved utføring av fortau og at tiltaket ville medføre mer kryssing av Gamle Oslovei ved trikkebrua.

Etter høringsrunden ble bygningsvolumet redusert i samsvar med vedtakspunktet ved førstegangsbehandling. Takformen på bygg B og C ble endret fra flatt tak til saltak;



Endringer i bygningsvolum (rød markering er tatt ut etter høring) sett fra vest (over) og øst (under)

Planforslaget ble fremlagt til sluttbehandling i bystyrets møte 19.10.2023, sak PS 157/2023, hvor forslaget ble vedtatt, jfr. pbl. § 12-12.



Vedtatt plankart



Planvedtaket ble påklaget av Trond B. Rødli i Skavlans veg 1C i klage datert 27.11.2023.

Byplankontoret (etter delegasjon) har gjennomgått klagen, men ikke funnet grunn for å ta den til følge. Saken er deretter oversendt Statsforvalteren for endelig klagebehandling. Det vises til oversendelse av 12.4.2024.

Klagen

Det er ikke beskrevet hvorfor klagers eiendom blir berørt i form av grunnnerverv og hvordan dette skal gjennomføres. Dette er ikke tilstrekkelig utredet og opplyst. Uten avtale eller hjemmel kan man ikke bare «*bruke*» eiendommen.

Det er uforståelig at det vedtas en plan som vil skape full stopp i begge retninger når beboere skal kjøre inn og ut midt i en bakke. Det er lagt lite vekt på å sikre myke trafikanter. Dette er ikke særlig godt vurdert i ROS- analyse og trafikksikkerhetstiltak. Stiller spørsmål ved om noen har vært på befaring. Gamle Oslovei vil bli krysset på usikrede plasser.

Klager kommer med løsning til forslag. Utkjøring bør samles nede ved trikkeundergangen og sees i sammenheng med den nye Sverresborgruta. Dette gir da en mulighet for å få en sikker og oversiktlig utkjørsel for alle boenhetene, samt en sikker kryssing av Gamle Oslovei for myke trafikanter.

Det er ikke tatt hensyn til innspill når det gjelder høyde på bygg. Det er ikke riktig at eksisterende vegetasjon ikke gir utsyn mot sør. Det bør vurderes om hele prosjektet skal senkes 1,5 meter.

Statsforvalteren viser ellers til klagen i sin helhet.

Statsforvalterens syn på saken

Statsforvalterens myndighet som klageinstans

Kommunens endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-12, jfr. § 1-9.

Departementet er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven, jfr. § 1-9. Departementets myndighet er i rundskriv T/009 delegert til Statsforvalteren.

Statsforvalteren kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men ved prøving av det frie skjønn skal det legges stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret, jfr. fvl. § 34 (2), 3. pkt. Plan- og bygningsloven forutsetter at fastsetting av reguleringsformål er den del av kommunens frie skjønn.

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klager er klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

Rettslig utgangspunkt

Kommunestyret (bystyret i Trondheim) er øverste plan- og arealbruksmyndighet i kommunen.



Gjennom vedtak av nye eller endring av eksisterende planer bestemmer kommunestyret hva ulike områder skal brukes til. De rettslige rammene for reguleringsplaner følger av plan- bygningsloven kapittel 12.

Plan- og bygningsloven har saksbehandlingsregler for hvordan planprosessen skal foregå, jfr. kapittel 4 og 5.

Reguleringsplaner blir til etter en grundig prosess der fagorgan og andre som har interesser i området skal involveres. Slik blir ulike interesser og hensyn som skal være del av beslutningsgrunnlaget hørt og vurdert når kommunestyret skal bestemme arealbruken for området.

Flere interesser og hensyn kan gjøre seg gjeldende i et reguleringsområde, også motstridende interesser. Det er opp til kommunestyrets frie skjønn å avgjøre hvilke interesser og hensyn som skal veie tyngst, og hva som er den mest tjenlige arealbruken for området.

Statsforvalteren vurderer om kommunestyrets arealbruksvurderinger bygger på saklige, planfaglige og forvaltningsmessige krav. Videre ser vi på om vedtaket er gjort på et tilstrekkelig opplyst grunnlag.

Vurdering av saken

Innledende bemerkninger

Plan- og bygningslovens bestemmelser om utarbeidelse av reguleringsplaner i kapittel 12 og de generelle utredningskravene i kapittel 4 er saksbehandlingsregler. Uavhengig av spesialreglene i plan- og bygningsloven, har forvaltningsloven en generell plikt til å utrede saken så godt som mulig før vedtak treffes. Spørsmålet om saken er tilstrekkelig utredet og hva som er nødvendig i den anledning må avgjøres på bakgrunn av forvaltningens alminnelige plikt til å sørge for at saken er tilstrekkelig opplyst før vedtak treffes, jfr. fvl. § 17. Utredningsplikten er et utslag av det generelle kravet til forsvarlig saksbehandling. Dette er et grunnprinsipp i forvaltningsretten, og innebærer et krav om at avgjørelser skal treffes på et forsvarlig grunnlag, og at saken skal få et mest mulig riktig utfall. Feil ved saksbehandlingen kan medføre ugyldighet. Konsekvensen av saksbehandlingsfeil følger av prinsippet i fvl. § 41 som sier at et vedtak likevel er gyldig «*når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.*»

Det er i hovedsak de samme innspill som kom i høringsrunden fra klager som nå er anført som klagegrunner. Anførelsene har derfor vært kjent for bystyret ved vedtagelse av planen, jfr. pbl. § 12-12.

Statsforvalterens prøving av kommunens planvedtak begrenses til de anførsler som er tatt opp av klager.

Grunnerverv

Klager anfører at saken ikke er tilstrekkelig utredet når det ikke er beskrevet hvorfor klagers eiendom blir berørt av planforslaget, herunder hvordan grunnerverv er tenkt gjennomført. Klager anfører at det ikke foreligger hjemmel for inngrep i hans eiendomsrett.



Av planbeskrivelsen under «beskrivelsen av planforslaget» fremgår det;

«Innenfor felt B2, B3 og B4 planlegges det for etablering av støttemurer og andre terrengmessige tiltak/inngrep for opparbeidelse av terreng, adkomst og lignende. B3 tilhører naboeiendommen Gamle Oslovei 87, mens B4 ligger på eiendommene Skavlans veg 1, 1A, 1C og 1D...

...Det skal opparbeides et 3 meter bredt fortau som går langs østsiden av Gamle Oslovei fra turveien (o_GT) i sør og opp til Skavlans veg i nord. For å etablere fortau helt opp til Skavlans veg må det gjøres terrenginngrep i det bratte sideterrenget og etableres støttemur med varierende høyde på flere private eiendommer langs Gamle Oslovei. Anbefalt sikringstiltak i skråningen opp mot nabobebyggelsen vil være å etablere rørspunt til fjell for å holde på de overliggende massene. Spunten kan etableres separat eller som en del av støttemurløsningen.

Bestemmelsesområde #2 viser midlertidig bygge- og anleggsområde for etablering av støttemurer og spunting langs fortauet. Arealet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av fortauet, inkludert lagring av masser. Etter gjennomført tiltak skal arealet tilbakeføres slik det var før tiltakets start.»

Under «virkninger av planforslaget» fremgår det av planbeskrivelsen;

«...Planforslaget medfører noe økt trafikk, men veinettet i området har kapasitet til å håndtere økningen. Fortau fra turvei (o_GT) og opp til Skavlans veg, der Gamle Oslovei kan krysses i et eksisterende gangfelt, gir trafiksikre forbindelser til både buss og trikk, samt på skoleveien mot Byåsen skole som fortsetter videre østover langs lavt trafikkerte boligater...

...Nabovirkninger

Behov for grunnnerv;

Planforslaget har behov for grunnnerv av private eiendommer til offentlige samferdselsanlegg (fortau og annen veggrunn). Berørte areal består hovedsakelig av bratte skråninger ned mot Gamle Oslovei. Langs Skavlans veg 1A flater terrenget ut inn mot krysset med Skavlans veg. Vegetasjon i direkte tilknytning til de berørte arealene må fjernes.

Gårdsnr	Bruksnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiendommens adresse	Eiendommens postnummer	Eiendommens poststed	Berørt privat grunn: m2
103	767	0	0	Skavlans veg 1A	7022	TRONDHEIM	99,6 m ² permanent 18,7 m ² midlertidig
103	1311	0	0	Skavlans veg 1D	7022	TRONDHEIM	49,7 m ² permanent 41,3 m ² midlertidig
103	1180	0	0	Skavlans veg 1C	7022	TRONDHEIM	22,1 m ² midlertidig
103	21	0	1	Skavlans veg 1	7022	TRONDHEIM	115,8 m ² permanent 67,5 m ² midlertidig
103	21	0	2	Skavlans veg 1	7022	TRONDHEIM	

Behov for grunnnerv

»

Det samme fremgår for så vidt av saksfremlegget til sluttbehandling.

Det er behov for terrenginngrep for etablering av støttemurer og spunting for å kunne anlegge fortau langs Gamle Oslovei. Fortauet er ansett som et nødvendig tiltak med tanke på trafiksikkerhet.



Det er i plandokumentene opplyst at det vil være behov for erverv av klagers eiendom, for midlertidig bygge- og anleggsområde, jfr. bestemmelsesområde #2. I vedtatte planbestemmelse § 8.2 om bestemmelsesområde # 2 heter det;

«Arealet innenfor bestemmelsesområde § 2 skal være midlertidig bygg- og anleggsområde for etablering av støttemurer og spunting. Arealet kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av fortau langs Gamle Oslovei, inkludert lagring av masser. Ved gjennomført tiltak skal arealet tilbakeføres slik det var før tiltakets start.»

Bestemmelser om midlertidig bygge- og anleggsområde er hjemlet i pbl. § 12-7 nr. 1. Bestemmelsesområdet vil begrense råderetten over klagers eiendom i en avgrenset periode. Det ligger da i sakens natur at innholdet i bestemmelsen til bestemmelsesområdet må angi når det enkelte bestemmelsesområdet opphører og hvordan det skal tilbakeføres til tidligere bruk.¹

Bestemmelse 8.2. angir hvilken hendelse som gjør at den midlertidige bruken opphører – når tiltak etter planen er ferdigstilt, og at arealet skal tilbakeføres til opprinnelig bruk. Bestemmelsen må anses tilstrekkelig klar til at den kan hjemle inngrep i borgerens rettsstilling.

Statsforvalteren vurderer at det er tilstrekkelig synliggjort for bystyret at tiltak etter planen medfører erverv av klagers eiendom. Videre foreligger det en tilstrekkelig klar hjemmel for inngrep.

Når det gjelder gjennomføring av planen så er rettsvirkningen av en reguleringsplan at den fastsetter fremtidig arealbruk, og er bindene for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. Vedtak av reguleringsplaner må bygge på en forutsetning om at en plan faktisk lar seg gjennomføre. Det er grunneiere eller andre med nødvendige rettigheter som kan stå for utviklingen av et planområde. Reguleringsplanen griper i seg selv ikke inn i private rettsforhold. Der gjennomføring av reguleringsplan krever eiendomsrett eller bruksrett til en eiendom, og det ikke er mulig for tiltakshaver å tilegne seg nødvendige rettigheter gjennom avtale, krever gjennomføring av planen ekspropriasjon (tvangsinngrep mot vederlag).

En reguleringsplan utgjør et selvstendig ekspropriasjonsgrunnlag. Vedtak om reguleringsplan og vedtak om ekspropriasjon er imidlertid to adskilte spørsmål. En vedtatt reguleringsplan innebærer i seg selv ingen ekspropriasjonsrettslige rettsvirkninger. Det finnes ingen lovhjemmel som krever at vilkårene for å ekspropriere må vurderes i en planprosess. Det som er fastsatt i en reguleringsplan, kan imidlertid danne utgangspunkt for nødvendighetsvurderingen etter orl. § 2 dersom slike vurderinger er gjort. Det er saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven og forvaltningsloven som kommer til anvendelse ved vedtak om reguleringsplan.

Saken var tilstrekkelig opplyst når det gjelder behovet for grunnerverv til at bystyret har forstått hvordan planen skal la seg gjennomføre. Når det gjelder selve gjennomføringen av planen, er dette som sagt noe som kommer senere i tid. Etter det som er sagt, kan vi ikke se at det foreligger noen saksbehandlingsfeil i forhold til det som er anført av klager på dette punkt. Det vises til fvl. § 17.

¹ Dette fremgår av veiledningen i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister del 1.2.

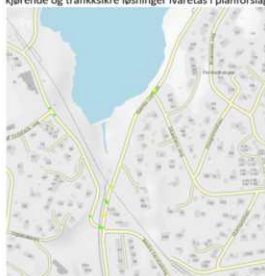


Trafikkforhold

Klager mener hensynet til myke trafikanter ikke er hensyntatt i planen. Det gjelder særlig avkjørsel fra Gamle Oslovei og kryssing av veien.

I henhold til pbl. § 4-3 skal planmyndigheten påse at det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse(ROS) for planområdet. Plikten påligger i utgangspunktet da forslagsstiller. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. Sagt med andre ord skal den avklare risiko- og sårbarhetsforhold som knytter seg til det aktuelle området før den planlagte utbyggingen, og avklare evt. endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av den planlagte utbyggingen. Risiko- og sårbarhetsforhold må sees i sammenheng med det som er definert under samfunnsikkerhet i pbl. § 3-1 (1) bokstav h; «forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.»

Fra den utarbeidete ROS-analysen (sist revidert 3.6.2022) gjengis;

Hendelse	Årsak	Konse- kvens	Konse- kvensgrad	Sannsynlig- hetsgrad	Risikoredu- serende tiltak	Konsekvensreducerende tiltak	Merknad
Risiko - Trafikkinfrastruktur							
Ulykkespunkt på transport-nettet	Tekniske løsninger, menneske-lig svikt	Trafikkulykker, menneske-lig svikt	Farlig	Sannsynlig	Holdningsendring, fartsreducerende tiltak, gode kryss og gang- og sykkelveg- Løsninger.	Beredskapsrutiner, samarbeid med brannvesen, politi. Velge tilfredsstillende løsninger for sommer- og vintervedlikehold.	Gamle Oslovei er vurdert av Trondheim til å ha stor trafikkbelastning da denne veistrekingen er en av hovedferdselsårene internt på Byåsen. Deler av strekingen er også uoversiktlig. Jfr. NVDB data er det i perioden 1995-2016 registrert 3 MC-ulykker, 1 sykkelulykke og 1 bilulykke i krysset Gamle Oslovei/Skavians veg. Ulykkesstedet er vist med grønne og gule prikker i kartet. Det er ikke registrert ulykker ved avkjørselene til Gamle Oslovei 85. Løsninger for inn- og utkjøring fra planområdet, kryssingspunkt mellom gående og kjørende og trafiksikre løsninger ivaretas i planforslaget. 



Ikke planlagte /ukontrollerte hendelser på nærliggende transportårer inkl. sjø- og luftfart	Tekniske løsninger, menneske- lig svikt	Trafikkulykker, menneske- lig svikt	Farlig	Sannsynlig	Holdningsendring, økt kunnskap om mulige hendelser, konsekvenser og redning. Reduksjon av skadeomfang.	Beredskapsrutiner, samarbeid med brannvesen, politi. Velge tilfredsstillende løsninger for sommer- og vintervedlikehold.	Boligområdet berøres ikke av sjø- og lite av luftfartstrafikk ut fra områdets lokalisering i forhold til havn og flyplass. Gråkalibanen krysser Gamle Oslovei i overgang. Det er alltid en reell sjanse for ikke planlagte /ukontrollerte hendelser på nærliggende transportårer, pga menneskelig og teknisk svikt. Utfallet kan få farlige og til dels katastrofale følger.
Transport av farlig gods til/gjennom området	Ved spesielle tilfeller/ Behov	Svært begrenset konsekvens da det forutsettes at det er sjeldent det skjer	Farlig	Mindre sannsynlig	Transport av farlig gods er ofte i større biler/ lastebiler. Trikkeundergangen i Gamle Oslovei har begrenset høyde.	Transport av farlig gods skjer pga blant annet høydebegrensninger under trikkelinja, på annet vegnett enn i Gamle Oslovei.	Planområdet ligger i et større boligområde på Byåsen. Det antas at det er sjeldent behov for transport av farlig gods gjennom boligområdet og at dette foregår i hovedsak lå hovedveinettet.
Trafikkbelastning	Utvidet bruk av arealene til boligformål	Begrenset konsekvens pga. utbyggingens str. og omfang samt lik arealbruk	En viss fare	Meget sannsynlig	Holdningsendring.	Valg av tilfredsstillende løsninger for sommer- og vintervedlikehold. Tilrettelegging for utvidet gang- og sykkeltrafikk.	Gamle Oslovei er vurdert av Trondheim til å ha stor trafikkbelastning da denne veistrekningen er en av hovedferdselsårene internt på Byåsen. Økning av antall boenheter ved utbygging av planområdet vurderes likevel ikke til å gi en vesentlig økning av trafikkbelastningen i området. Trafikkbelastningen er hovedsakelig boligtrafikk og annen tilførselstrafikk. Tilpassing av trafikale løsninger for renovasjon.
Trafikksikkerhet	Tekniske løsninger, menneske- lig svikt	Trafikkulykker, menneske- lig svikt	Kritisk	Sannsynlig	Holdningsendring. Fartsreducerende tiltak, Politi.	Beredskapsrutiner, samarbeid med brannvesen, politi. Velge tilfredsstillende løsninger for sommer- og vintervedlikehold.	Inn- og utkjøring fra boligene er i hovedsak etter tilsvarende prinsipp som eksisterende boliger i området. Tilrettelegging for trafikksikker gang- og sykkeltrafikk. Miljøpakken regulerer for dette på motsatt side av Oslovegen. Tilpassing av trafikale løsninger for renovasjon.
Trafikkulykker	Tekniske løsninger, menneske- lig svikt.	Stopper infrastrukturen på vegnettet.	Kritisk	Målt sannsynlig	Holdningsskapende arbeid, opplæring av trafikk-sikker adferd. Trafikksikker planlegging.	Skilting. Samarbeid med brannvesen, politi.	Inn- og utkjøring fra boligene er etter tilsvarende prinsipp som eksisterende boliger i området. Regulering for gang- og sykkeltrafikk, overordnet kjørefrafikk.
Støv og støy	Forurensning fra biltrafikk	Påvirker bolikvaliteten	En viss fare	Lite sannsynlig	Boligområder med god utlufing.	Småhusbebyggelse med god utlufing mellom bebyggelsen.	Støysonekartet for området viser at planområdet berøres av flere ulike støysoner, deriblant rød støysone. I og med at området er støvsatt betinger det støyskjerming ved regulering til boligformål. Luftforurensning fra biltrafikk; støv og eksos samt fra fyring med ved for oppvarming av boliger.

Klager har anført at ROS-analysen ikke har en god nok vurdering av hensynet til myke trafikanter. Sammenholdt med det som kreves av en ROS-analyse, jfr. pbl. § 4-3, er det ikke mangler ved denne. Det samme er sagt om det utarbeidede trafikksikkerhetsnotatet (16.2.2021). Notatet tar for seg begge alternativene for fortau da saken var på førstegangsbehandling, jfr. *under sakens gang*, hvor det redegjøres for fordeler og ulemper med begge. Alternativ 2 med fortau helt opp til Skavlans veg var alternativet som ble sendt på høring. Utredningene har vært en del av beslutningsgrunnlaget for bystyret, og Statsforvalteren ser ikke at klager har påpekt hva som eventuell skulle vært utredet her, utover at han er uenig i den valgte løsningen. Dette kommer vi tilbake til.

Fra planbeskrivelsen om de faktiske forhold i planområdet gjengis;

«Trafikkforhold

Eiendommene Gamle Oslovei 83 og 85 har hver sin avkjørsel fra Gamle Oslovei. Avkjørselen til nr. 85 er felles for flere naboeiendommer. Gamle Oslovei er en av hovedferdselsårene internt på Byåsen og har en trafikkmengde på ca. 3700 kjøretøy per døgn (2022), fartsgrensen på strekningen er 40 km/t. I kombinasjon med veiens vertikale og horisontale kurvatur langs planområdet, mellom krysset med Skavlans veg i nord og trikkebrua i sør, gjør det den aktuelle strekningen uoversiktlig. Det er registrert flere trafikkulykker i områdene rundt krysset med Skavlans veg, og trikkebrua. Det finnes et fortau langs vestsiden av veien, men det er ikke et tilbud for myke trafikanter langs østsiden...»

Om planforslaget heter det;

«Trafikkløsninger

Adkomst til planområdet er fra Gamle Oslovei og inn felles avkjørsel f_SKV1 til parkeringsanlegget. Avkjørselen er plassert der eksisterende avkjørsel til Gamle Oslovei 83 ligger, men den er optimalisert med



tanke på vinkel og siktforhold. Eksisterende avkjørsel f_SKV2 til Gamle Oslovei 85, 87 og 89 ivaretas som kjøreadkomst for naboeiendommene. Veien ligger hovedsakelig på naboens eiendom (gnr/bnr. 103/41). Veien kan benyttes som gangadkomst, tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy til boligbebyggelsen innenfor planområdet. Trøndelag brann- og redningstjeneste har vurdert at oppstillingsplasser i enden av begge avkjørsler innenfor planområdet er tilstrekkelig tilkomst. Tilkomst til hver boenhet med stige bil vil ikke være nødvendig da hver boenhet planlegges med to uavhengige rømningsveier...»

Om virkninger av planforslaget heter det;

«Trafikkforhold

Planforslaget medfører noe økt trafikk, men veinettet i området har kapasitet til å håndtere økningen. Fortau fra turvei (o_GT) og opp til Skavlans veg, der Gamle Oslovei kan krysses i et eksisterende gangfelt, gir trafikksikre forbindelser til både buss og trikk, samt på skoleveien mot Byåsen skole som fortsetter videre østover langs lavt trafikkerte boligater. Skoleveien til Uglå ungdomsskole krever kryssing av Gamle Oslovei. Dette kan gjøres i ovennevnte gangfelt i nord, men vil føles som en omvei da skolen ligger mot sør. Det vil derfor være fare for kryssing av Gamle Oslovei på en strekning som ikke har et tilrettelagt kryssingssted eller optimale siktforhold. Forskjellen fra dagens situasjon er at man kan stå på et fortau før man velger å krysse og ikke langs veiskulderen. Avkjørslene vil krysse fortauet og medføre konfliktpunkter mot gangtrafikk, men vurderes som akseptabelt.

Det er vist tilstrekkelig manøvreringsareal ved f_SKV1 og o_SVT1 til at renovasjonsbilen slipper å rygge inn fra Gamle Oslovei, slik som var beskrevet løsning ved høring, men det er forutsatt at fortausarealet også tas i bruk. Begge løsninger er uheldig med tanke på trafikksikkerhet, men en løsning med manøvrering på fortau reduserer risikoen for potensielt trafikkfarlige situasjoner med kjøretøy i høy fart mens renovasjonsbilen bruker hele veibanen til manøvrering. Utformingen av renovasjonsløsning og adkomst er planlagt i samråd med Renholdsverket. Det bratte terrenget i området gjør at det ikke er mulig med en mer optimal adkomst til den foreslåtte renovasjonsløsningen med mindre det gjøres betydelig større terrenginngrep i private naboeiendommer, utenfor nåværende planavgrensning.»

Til høringen hadde klager merknader til at planlagt avkjørsel ville være trafikkfarlig, og at eksisterende avkjørsel til Gamle Oslovei 85 måtte benyttes. Kommunedirektøren har svart ut dette i planbeskrivelsen; «Ny avkjørsel til f_SKV1 vil ligge vinkelrett på Gamle Oslovei og ikke på skrå som i dagens situasjon. Det reguleres frisisone ved avkjørslene for å ivareta trafikksikkerhet. Foreslått avkjørsel til nye boliger er valgt av hensyn til terrenget. Parkeringskjeller er enklest å løse i tilknytning til f_SKV1. F_SKV2 er dessuten for bratt for påkrevd renovasjonsløsning for antall boliger i planforslaget.»

I saksfremlegget til sluttbehandling fremgår det om trafikkforhold;

«Etablering av fortau krever grunnerv av naboeiendommer, i tillegg til areal til midlertidig bygge- og anleggsområde, men kommunedirektøren vurderer at dette er nødvendig for å sikre et trafikksikkert tilbud langs østsiden av Gamle Oslovei, noe som vurderes som en forutsetning for fortetting innenfor planområdet.

Det kan potensielt bli villkryssing fra fortauet og over til vestsiden av Gamle Oslovei for de som skal mot vest eller videre sør for trikkebrua, da det vil føles som en omvei å gå opp til gangfeltet ved Skavlans veg. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er optimale siktforhold ved boligenes avkjørsel eller ved turveien



for å etablere et gangfelt, og at det heller ikke vil tilfredsstille kriterier i Statens vegvesens håndbok V127 "Kryssingssteder for gående". Risikoen for påkjørsler kan også øke ved etablering av gangfelt der dette ikke er egnet. De som velger å villkrysse vil imidlertid kunne stå på et fortau adskilt fra trafikken før man krysser veien.

Det er vist tilstrekkelig manøvreringsareal ved f_SKV1 og o_SVT1 til at renovasjonsbilen slipper å rygge inn fra Gamle Oslovei, slik som var beskrevet løsning ved høring, men det er forutsatt at fortausarealet også tas i bruk. Kommunedirektøren vurderer at manøvrering på fortau også er uheldig med tanke på trafiksikkerhet, likeså er det uheldig å ta i bruk offentlig areal for å løse privat renovasjon. I lys av innspill i høringsperioden vurderes det imidlertid at dette er mer akseptabelt enn å sperre hele veibanen ved henting av avfall på en strekning som ikke har optimale siktforhold, og som potensielt kan skape trafikkfarlige situasjoner med kjøretøy i høy fart. Det bratte terrenget i området gjør at det ikke er mulig med en mer optimal adkomst til renovasjonsløsningen med mindre det gjøres betydelig større terrenginngrep i private naboeiendommer, utenfor nåværende planavgrensning.»

Som man ser, er det flere forhold som har vært vurdert for å få til den mest hensiktsmessige løsningen. Det må med andre ord foretatt en avveiling av motstridende interesser.

Det er opplyst i saksfremlegg og planbeskrivelse at det vil være en fare for villkryssing av Gamle Oslovei som følge av tiltaket. Det er imidlertid vurdert at det er en bedring fra dagens situasjon idet man får etablert et fortau myke trafikanter kan stå på. I den sammenheng er det vektlagt at det ikke anses å være optimale siktforhold for etablering av gangvei ved utløpet av o_G1 og avkjørslene. Det er videre påpekt at avkjørslene vil medføre konfliktpunkter mot myke trafikanter idet de krysser fortauet. Dette er likevel vurdert som akseptabelt. Når det gjelder valg av avkjørsel må dette sees i sammenheng fortausløsningen helt opp til Skavlans veg. Fortauet må tas i bruk for at renovasjonsbil skal kunne manøvrere uten å rygge ut i Gamle Oslovei. Det er vurdert uheldig å ta i bruk fortau og offentlig areal til å privat renovasjon, men dette er vurdert mer akseptabelt enn å sperre hele veibanen på en strekning som ikke har optimale siktforhold. Eksisterende avkjørsel er for bratt for renovasjon som er påkrevd med tanke på antall boliger i prosjektet. En av utfordringene i prosjektet har vært å finne gode løsninger for renovasjon.

Slik vi ser det, har både de negative og positive sidene ved adkomstløsning og hensynet til myke trafikanter kommet frem og gjort kjent for planmyndigheten før avgjørelsen, jfr. fvl. § 17. Vi ser heller ikke at utredningen som ligger til grunn for dette er mangelfull slik anført. Når det gjelder den valgte løsningen, som klager er uenig i, har Statsforvalteren etter dette ingen innvendinger til kommunens skjønnsutøvelse hva gjelder den mest hensiktsmessige bruken av arealet.

Anførselene har ikke ført frem her.

Høyde

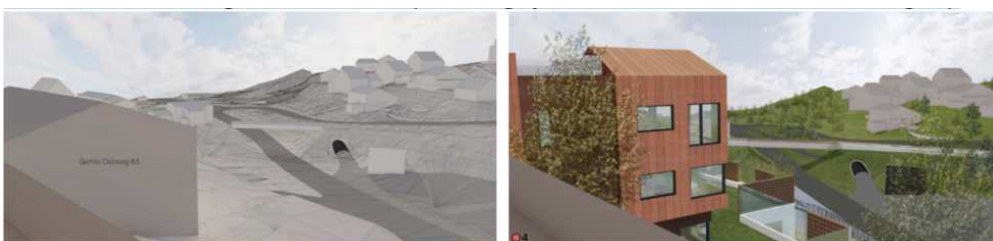
Klager anfører at det ikke er tatt hensyn til merknader når det gjelder høydene i prosjektet, og mener at det må senkes med 1,5 meter. Klager mener det er feil i beslutningsgrunnlaget når det opplyses at eksisterende vegetasjon i dag hindrer utsyn fra klagers eiendom.

Under «Nabovirkninger» av planforslaget fremgår det i planbeskrivelsen;



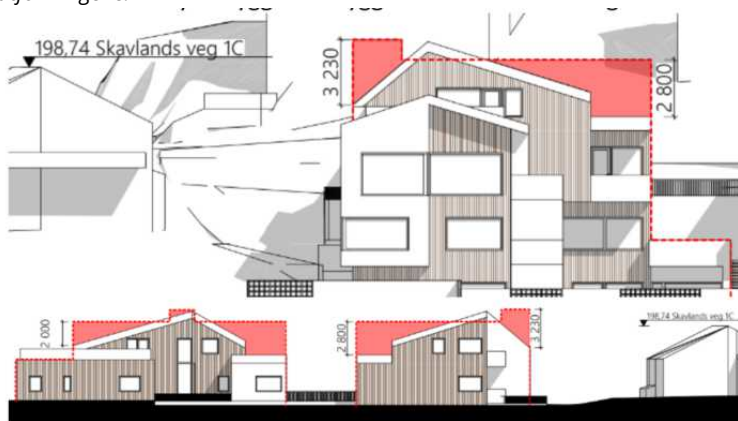
«Bygningsvolum og nærvirkning:

Nærmeste nabo like nord for ny bebyggelse, Skavlans veg 1C, ligger høyere i terrenget, men vil miste utsikt mot sør fra vinduer (kjøkken og spisestue) på den sørlige fasaden der ny bebyggelse vil bli synlig med opptil fire etasjehøyder (bygg B). Denne utsikten er i dag begrenset av vegetasjon innenfor planområdet når det er blader på trærne, men gir noe utsikt resten av året. Utsikten i vestlig retning, som er husets primære henvendelse, vil ikke berøres og det vil også være utsikt mot sørvest på siden av ny bebyggelse. Ny bebyggelse vil kunne gi innsyn mot de nærmeste naboene i nord sine verandaer og vinduer i sørlige fasade, blant annet fra takterrassen mellom bygg A og B. Det vil på det minste bli i underkant av 8 meter mellom vegglivet i Skavlans veg 1C og regulert byggegrense i planforslaget. Skavlans veg 1C ligger ca. 3 meter fra felles eiendomsgrense til planforslaget målt fra vegglivet. Regulert byggegrense i planforslaget vil på det nærmeste ligge 3 meter fra eiendomsgrensen mot nord (sørvestlig hjørne av eiendommen til Skavlans veg 1C).



Utsikt mot sørvest fra balkong i Skavlans veg 1C i dagens situasjon uten eksisterende vegetasjon (til venstre) og med foreslått bebyggelse (til høyre)

Etter høring er bebyggelsen i bygg B og C endret fra flate tak til saltak som gjør at maksimal høyde på bebyggelsen er økt fra c+199,1 til c+200. Gesimshøyden etter endringen kan være maksimalt c+197,5, som er 1,6 meter lavere enn ved høring. Ved høring var det tillatt med trapp/heis 1 meter over maksimal takhøyde, men dette er nå tatt ut. Takterrasser ligger nå på tak av 3. etasje og ikke over 4. etasje som ved høring. Tillatt byggehøyde (mønehøyde) vil være høyere enn tillatt byggehøyde ved høring, som vist i illustrasjonene under. Ny høyde vil dermed være omtrent det samme som maksimal høyde for takoppbygg for trapp- og heishus ved høring. Naboene vil ikke kunne se over ny bebyggelse i bygg B i noen av utformingene.



Endringer i bygningsvolum, rød markering er tatt ut etter høring, sett fra vest (over) og øst (under)

Endringer i bygningsvolum, rød markering er tatt ut etter høring, sett fra vest (over) og øst (under)»

*«Solforhold:*

Ny bebyggelse kaster skygge mot naboeiendommen Skavlans veg 1C i nord sitt uteareal på vestsiden av huset og lavt på den sørlige fasaden (under vindu) kl. 12 den 21. mars, men skyggen avtar frem mot kl. 15... Den 23. juni gir ikke den nye bebyggelsen vesentlige skyggevirkninger mot noen av naboeiendommene. Sol- og skyggeanalyser er laget uten at det er lagt inn eksisterende vegetasjon, som i dagens situasjon påvirker solforholdene til de berørte naboeiendommene.



Skyggevirkninger mot Skavlans veg 1C 21. mars kl. 12 (til venstre) og kl. 15 (i midten), og Skavlans veg 3 og 3B 21. mars kl. 18 (til høyre)

»

Det fremgår av det gjengitte at utsikten til klager er begrenset av vegetasjon innenfor planområdet når det er blader på trærne, men gir utsikt resten av året. Statsforvalteren ser ikke at dette er feil idet det står vegetasjon mellom klagers eiendom og Gamle Oslovei 83 i dag. Dette ser man på oversiktskart over området. For øvrig er både sol/skyggevirkninger og illustrasjonene vist uten vegetasjon her. Sann sett er saken tilstrekkelig opplyst, også for det tilfelle det ikke skulle vært vegetasjon.

Klager påpekte i sine merknader at ny bebyggelse ville sperre utsikten mot sør og gi innsyn, samt at bebyggelsen måtte senkes, altså det samme som nå anføres i klagen. Det fremgår klart av planbeskrivelsen og saksfremlegget at klager vil miste utsikt mot sør og at klager ikke vil se over ny bebyggelse i bygg B. Nærvirkningen som følge av høyden av bebyggelsen er vurdert konkret for klagers eiendom. I begrunnelsen for planvedtaket fremgår det av saksfremlegget;

«...Planområdet ligger i byutviklingsstrategien innenfor område for fortetting med hensyn til eksisterende karakter. Planforslaget legger til rette for en høyere utnyttelsesgrad og en annen bygningstypologi enn det som finnes i området for øvrig. Bebyggelsens høyde og volum bryter med steds karakteren. Den eksponerte sokkelen med parkeringsanlegg samt støttemurer og støyskjerm i foreslått omfang er også noe som ikke finnes i dette området i dag. Bebyggelsen utformes som leilighetsbygg med noe variasjon i høyder og materialbruk. Oppdeling av volumene, saltak, fasader i treverk og fargesetting foreslås for å bedre tilpasse seg steds karakteren. Selv om bygningsvolumet er redusert noe fra førstegangsbehandling, vurderer kommunedirektøren at planforslaget ligger tett på tålegrensen for dette området. Men med krav til avbøtende tiltak som er lagt inn i bestemmelser for å dempe de visuelle høydene på murer og bygningsvolumer, vurderes virkningene å være akseptable.»

Både de negative og positive sidene ved høyde og utforming av bebyggelsen har kommet frem. Det har vært en avveining av interesser av hvordan fortetting skal inngå i eksisterende bomiljø. En må da



legge til grunn at de positive sidene har veid tyngst ved vedtagelse av planen. Statsforvalteren har ikke noen innvendinger til kommunens skjønnsutøvelse her, jfr. fvl. § 34 (2). Anførselene har ikke ført frem.

Avslutning

Saksbehandlingen i saken har vært i samsvar med reglene i kapittel 4 og 5 i plan- og bygningsloven. Som vår gjennomgang over viser, forelå det et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for at bystyret kunne avveie de ulike hensyn opp mot hverandre. I hovedsak er anførselene fremsatt under planprosessene, men klager mener at deres synspunkter ikke er hensyntatt i det endelige planvedtaket. Retten til medvirkning rekker imidlertid ikke lenger enn nettopp det – det gir ingen rett til å bli hørt i det endelige planvedtaket.

Ved interessekonflikter, som her, ligger avveilingen og prioriteringen mellom disse interessene til bystyrets frie skjønn. I den sammenheng er det viktig at arealbruken blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet, jfr. pbl. § 3-1. Planmyndigheten har kommet til at fortettingen er akseptabel, og således i samsvar med pbl. § 1-1 formål om en bærekraftig utvikling. Statsforvalteren har ingen innvendinger til kommunens vurdering av hva som er den mest hensiktsmessige bruken av arealet. Vi viser til vurderingene over.

Konklusjon

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er gyldig.

Statsforvalteren fatter følgende

vedtak:

Trondheim kommune v/bystyret sitt vedtak av 19.10.2023, sak 157/2023 – reguleringsplan Gamle Oslovei 83 og 85 - stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Ingrid Gjelten (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Mariann Renate Lande
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

PLANSMIA AS

SPARK STUDIO AS

GAMLE OSLOVEI 85 AS

Trond B Bolling Rødli

v/Atelier Ilsvika SA Mellomila 56

Falkenborgvegen 9

c/o Sverre Moe Framveien 11B

Skavlans Veg 1 C

7018 TRONDHEIM

7044 TRONDHEIM

7020 TRONDHEIM

7022 Trondheim



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250229

Adresse: Gamle Oslovei 85, 7071 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 103, Bnr. 770, 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: _____ UNDESKRIFT: _____

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

[illegible]

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

Salgsoppgaven er opprettet 28.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

