PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

NESTINGVEGEN 86 OG 88

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Kopi av servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260093

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Katrina Rønningen	Pia Piroschka Otte

Gateadresse
Nestingvegen 86

Poststed	Postnr
SPONGDAL	7074

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88942732

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260093

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt fra bakken kan komme opp ved to punkt i kjeller. Håndteres enkelt med fuktboks til kr 100,-

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i museår. Avtale med Pelias

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: varmepumpe - kopling på strøm. installert elbillader, ny kurs i stallen, skiftet ut sikringer i to sikringskap i stallen, byttet ut lysstorffrør med led i stallen

Arbeid utført av: Skansen Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent elbillader ved hovedbolig

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: skiftet bord på terrasseplatting, satt på plater mellom terrasse i 2. etasje og terrasse i 1. (for ikke å få vann i hodet i 1. etasje)

Arbeid utført av: Oppussingstjenester Wilk

Document reference: 164260093

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette er et våningshus på en tidligere landbukseiendom. I våningshuset er det en kårleilighet, som per idag er utleid

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Del av eldre våningshus. Kårbolig går tilbake historisk i tid

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: mus i husveggen muesvinteren 2025/26. Bel håndtert av Pelias

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260093

Tilleggskommentar

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 oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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: 164260093

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrina Rønningen	a1302c0df678bc826d812c24cd20a5e11a7631c1	27.03.2026 12:49:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pia Otte	d4e208c2eb743af044cffb248a4c507ce43c855d	29.03.2026 15:07:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260093

- 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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Nestingvegen 86

7074 SPONGDAL

5001/220/0/3/0/0

Rapportdato

20.05.2026

TG 0	4
TG 1	4
TG 2	25
TG 3	1
TG IU	1

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Befaring utført den 22.04.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Nestingvegen 86 , 7074, SPONGDAL

Matrikkel: 5001/220/0/3/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1960 ifølge tidligere salgsannonse.

Tomt: 11 599.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Katrina Rønningen, Pia Piroschka Otte

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Boligen er en tomannsbolig og er oppført på to plan med kjeller og innredet loft. Kjellergulv og grunnmurskonstruksjonen er av støpt betong. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Hovedkonstruksjonen er av tre, utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med skifer. Boligen ble opprinnelig oppført på 1960 - tallet og senere tilbygd i 1990. Tilbygd del har ringmur av Leca og deler med støpt plate på mark. Garasjen er integrert i boligen og har støpt gulv og platekledde vegg og himlingsflater.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har oppnådd forventet levealder og tiltak må påregnes. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Taktekking og pipe er kontrollert ved bruk av drone av sikkerhetsmessige årsaker.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Tilbygg i 1990 med garasje, vaskerom, soverom, bad . Ny ytterkledning, taktekking og vinduer i 1990. Nytt bad på loft og i leiligheten, samt kjøkken i leilighet i 2009. nytt kjøkken hoveddel i 2011 Nytt bad i hoveddel i 2014.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

1 Etasje			
BRA-i 110 m^2	**BRA-e** 1086 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 47 m^2
Beskrivelse av BRA-i Hall/trapperom, vaskerom, bod, Gang, vaskerom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje, stall, stabbur, låve	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda

2 Etasje			
BRA-i 127 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 32 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, soverom, kjøkken og stue.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda

Loft			
BRA-i 54 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad og 3 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 90 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** 4 kjeller rom.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 291 m^2	**BRA-e** 1176 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 79 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 1467 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det gjøres oppmerksom på at låve/stall har mange nivåer og varierende vegger, noe avvik må påregnes.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Drenering: Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Forhøyede fuktverdier og begynnelse på råte observeres stedvis.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører. Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. Det observeres en del slittasje på innvendige dører.

Balkong / terrasse: Noe etterslep på vedlikehold observeres. Det anbefales etablering av rekkverk på minimum 1 meter. Det observeres manglende rekkverk på veranda i 1 etasje på steder hvor høyde er over 50cm over bakken.

Takkonstruksjon: TG 2:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av himling i loftsetasjen gjennom luke i knevegger. ingen tegn på svikt eller kondens observert.

Loft: TG 2:TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav. Det er viktig og sikre god lufting av kaldloft samt isolasjon mot varme rom for å unngå kondensering.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Takrenner og nedløp: Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Bad hoveddel 2 etasje - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider samt bomlyd i enkelte flis.

Bad hoveddel 3 etasje - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG 2:Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Bad hoveddel 3 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Vaskerom med WC - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Vaskerom med WC - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

Bad utleiedel - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Bad utleiedel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Vaskerom utleiedel - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Vaskerom utleiedel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Vaskerom utleiedel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken utleiedel: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen.

Kjøkken hovedbolig: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen sammen med noen svellinger. Renovering kan ikke utelukkes.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det observeres noe lange strekk mellom klammer og enkelte nedbøyninger på avløpsrør i kjeller.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Vaskerom med WC - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad hoveddel 2 etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel. Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
27.03.2026 og 29.03.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
På loft er bad utvidet slik at deler av gang og toalettrom er innlemmet.
Originalt soverom har blitt utvidet og delt til 2 soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er gitt byggetillatelse for tilbygg datert 13.08.1992
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.
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.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Lettklinkerblokker , Ringmur, Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Kontrollen er begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur på grunn av alder.

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.
Basert på datidens byggeskikk er det nærliggende å anta at grunnmur har svært begrenset med utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Butte av drenering må påregnes i tiden som kommer, da kjeller er å regne som en grovkjeller settes TG2. Det er viktig og sikre god ventilasjon i kjeller.

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Nei

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det er indikasjon på forhøyede fuktverdier og saltutslag noe som tyder på fuktvandring.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Kjeller har en utforming som gjør hulltaking unødvendig.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å sikre god ventilasjon samt holde kjeller under jevnlig kontroll.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Kledning ble byttet i 1990 ifølge tidligere salgsannonse.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.
Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.
Forhøyede fuktverdier og begynnelse på råte observeres stedvis.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.
Kobblet vindu i trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Tofløya balkongdør med glass.
Malt ytterdør
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 1990

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.
Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer.
Det observeres en del slittasje på innvendige dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påberegnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.
Bytte av innvendige dører kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong me utgang fra stue i 2 etasje.
Etablert veranda på 2 sider av boligen på bakkenivå.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
88 cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Noe etterslep på vedlikehold observeres.
Det anbefales etablering av rekkverk på minimum 1 meter.
Det observeres manglende rekkverk på veranda i 1 etasje på steder hvor høyde er over 50cm over bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.
Tiltak og rehabilitering kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Annet

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
TG 2:Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket sperrekonstruksjon uten muligheter for inspeksjon uten destruktive tiltak, dette ble ikke utført. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og material valg. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av himling i loftsetasjen gjennom luke i knevegger. ingen tegn på svikt eller kondens observert.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Loft er innredet til diverse bruksrom.

Kan arbeidet dokumenteres?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Inspeksjonen begrenset seg til luke i knevegg

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG 2 settes på grunn av alder da kvaliteten og dimensjoneringen ikke kan sammenlignes med dagens krav.
Det er viktig og sikre god lufting av kaldloft samt isolasjon mot varme rom for å unngå kondensering.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Tekking byttet i 1990 ifølge tidligere salgsprospekt.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Annet

Taktekking:
Skiferstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Levetid:

- Normal tid før omlegging av skifer er 50-80 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bytte av renner og nedløp kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

13 Bad hoveddel 2 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad renovert i 2014 ifølge tidligere salgsrapport.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider samt bomlyd i enkelte flis.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

---

14 Bad hoveddel 3 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, trepanel i himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2009 av tidligere eier

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det observeres bomlyd i enkelte gulv flis.
Dør uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader i tilstøtende rom
og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider.
TG 2:Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket grunnet flislim.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

15 Vaskerom med WC

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulvbelegg, malt strie på vegg, himlingsplater.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Vaskerom ble trolig renovert i 1990 ifølge tidligere salgsoppgave.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soil.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
TG 2:Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Vaskerom må påregnes renovert, videre bruk må gjøres med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

---

16 Bad utleiedel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, Malt Takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2009 av tidligere eier

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft
mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

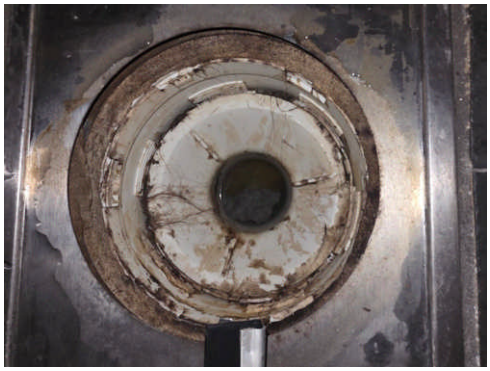
Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket grunnet flislim.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Gulvmontert toalett, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning på bad med fuktsikring over 10 år.

17 Vaskerom utleiedel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv, malte overflater på vegg, takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabel.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Renovering må påregnes i tiden som kommer.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret.
Noe riss i pussen ble avdekket.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

19 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk menbjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

20 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Malt tretrapp med lakkerte trinn

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.:
Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, manglende håndløper på vegg.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Nei

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.
Det lyktes ikke undertegnede å starte eller få lys til å fungere, det anbefales videre undersøkelse.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Det registreres en del slitasje på innredningen.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Det observeres noe svellinger på fronter

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.
Glassplate på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Det registreres en del slitasje på innredningen sammen med noen svellinger.
Renovering kan ikke utelukkes.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det observeres merkbart trykkfall ved forbruk på 2 steder men fortsatt akseptabelt.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av vannalarm da vvb er blant annet plassert i kjeller.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det observeres noe lange strekk mellom klammer og enkelte nedbøyninger på avløpsrør i kjeller.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av vann alarm ved vvb.
Det anbefales å ha en gjennomgang av avløpsrør og klamre de fast ihht gjeldene regelverk for å forhindre nedbøy som kan skape motfall eller i værste tilfelle lekkasje.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

24 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

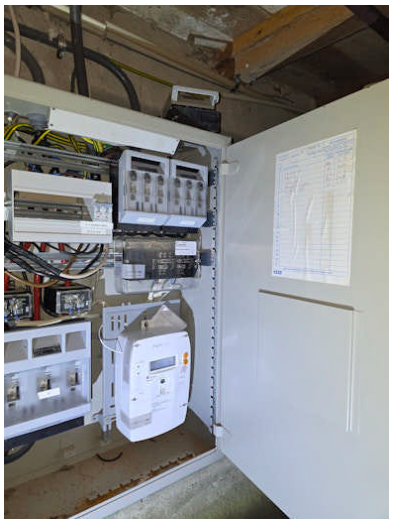
Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

NESTINGVEGEN 86 - 5001/220/0/3/0/0

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde

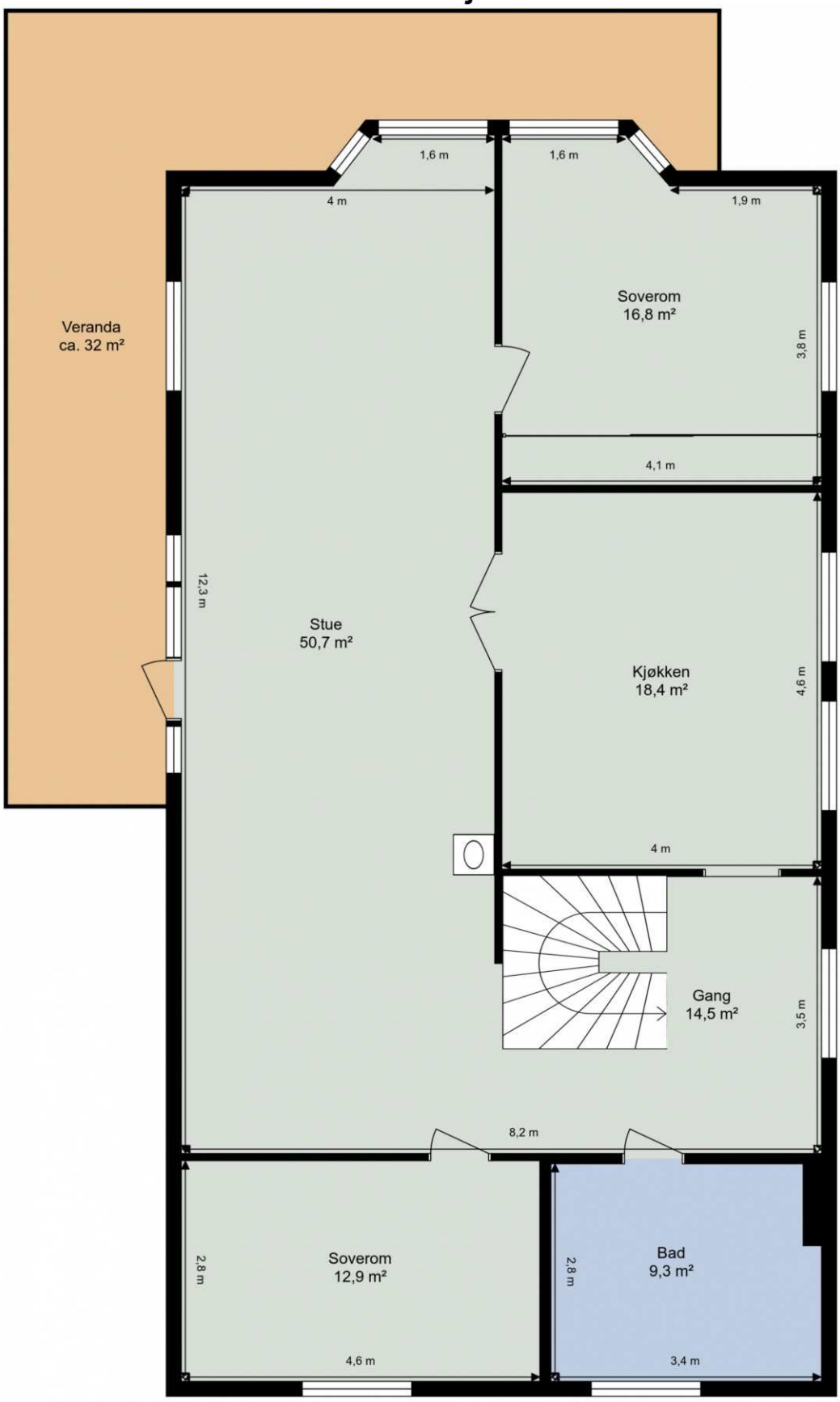




Nestingvegen 86
1. Etasje



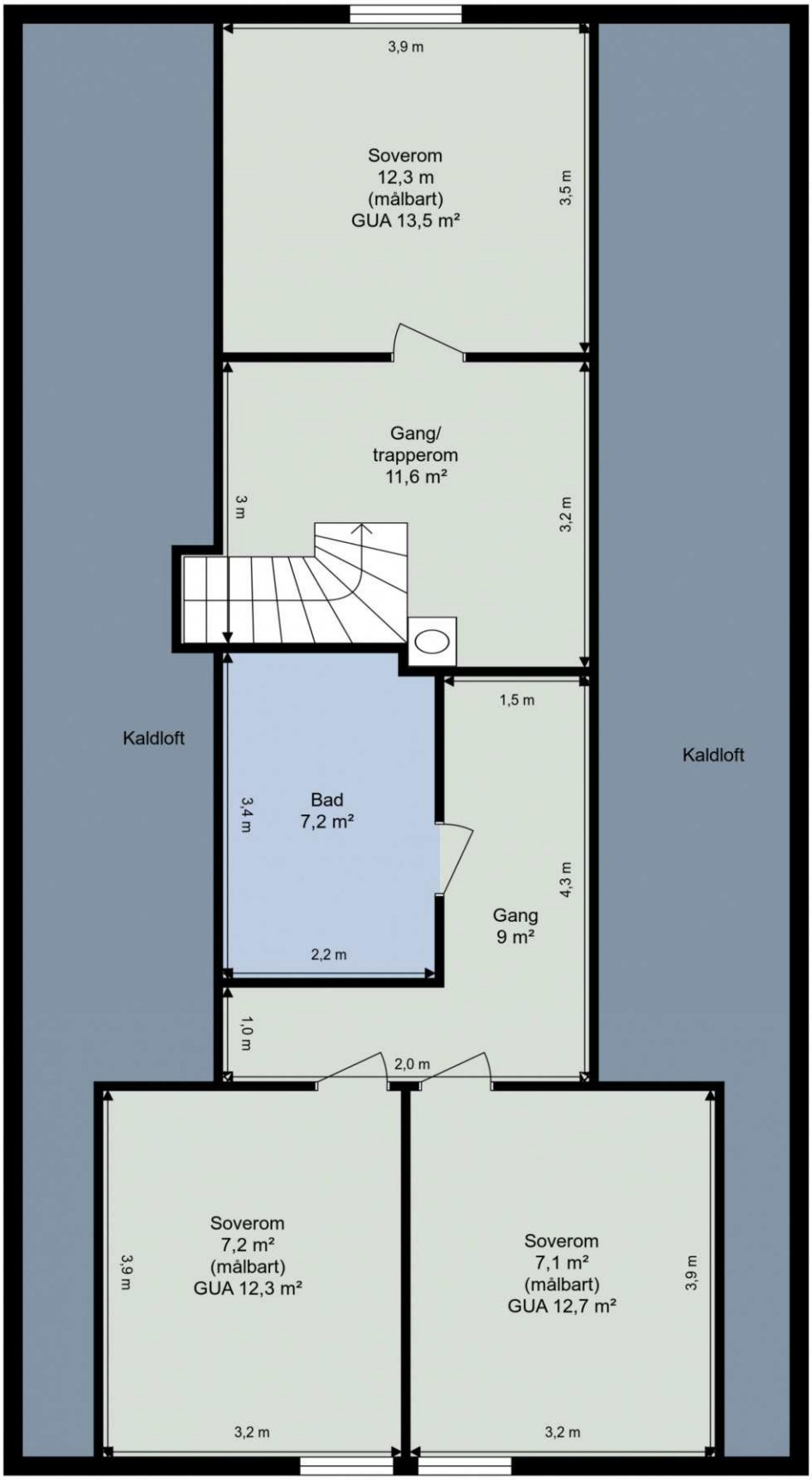
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Nestingvegen 86
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

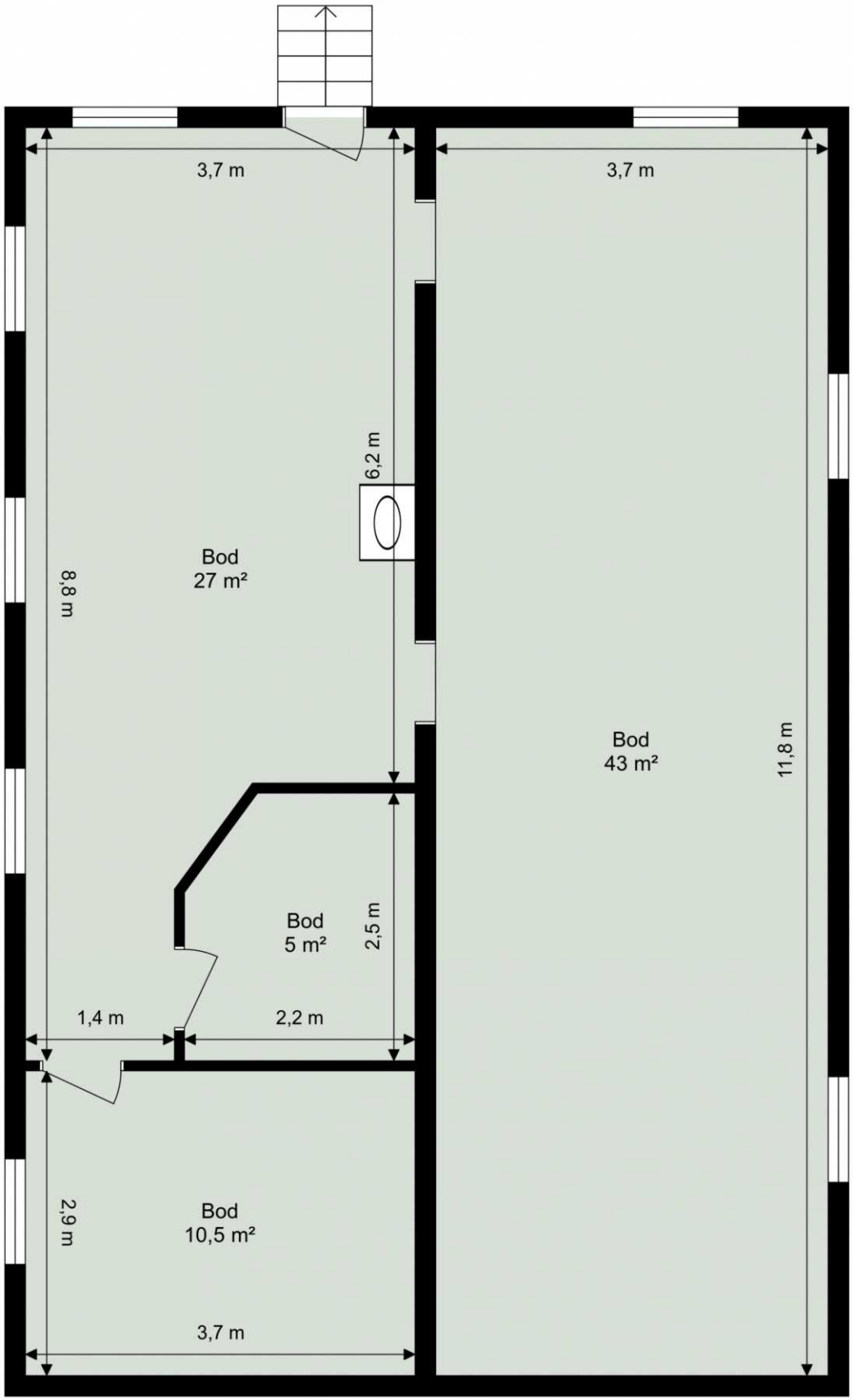
Nestingvegen 86
Loft



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Nestingvegen 86

Kjeller



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Nestingvegen 86

Stall 1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

Bygn.rådets j.nr. **1165/72**

G.Nr. **220**	Br.nr. **3**	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. **Brålykkja**		den **23.8.-72**	Sak nr. **72/1444**

Protokollutskrift:

Byggemelding fra Thore Lystad på tilbygg til eksisterende driftsbygning på eiendommen Brålykkja g.nr. 220 br.nr. 3, Spongdal. Tilbygget er på 160 m² og innredes til grisehus og redskapsboder for jordbruksmaskiner. Samtidig ominnredes den eldre del av driftsbygningen til grisehus.
Saken har vært forelagt helserådet til uttalelse.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldingen.
Det forutsettes at helserådets bemerkninger datert 14/8-72 tas til følge. Det gjøres oppmerksom på at kap. 8 vedr. garasjer også gjelder for driftsbygninger i jordbruket.
De viste rom for maskiner som drives av forbrenningsmotor skal således innvendig i vegger og tak ha tennvernende kledning av minst klasse A-30.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

F.kap. 45 / F.kap. 55 — **Tak** — Skriv ikke her

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 22°

Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) Eternit

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv)

F.kap. 54:3 — Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106 / F.kap. 47 — **Ventilasjon**

☐ Naturlig avtrekk ☒ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49 — **Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg**

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type)

☐ Annen utførelse (beskriv)

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type

F.kap. 55 — **Brannvern**

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55:41 — For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 — Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Saken sendes Helserådet til uttalelse.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL den 27.6.72

K. Torvik

K.Torvik

MOTTATT
28. JUN 1972
TRONDHEIM HELSERÅD

Skjema A

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

BYGNINGSRÅDET
23.6.72 • 01165
MOTTATT · JR. NR.

Til bygningsrådet i TRONDHEIM

Byggeplass (adresse) ~~7074 SPONGDAL~~ "Bråtøpkien" Matr.nr. 220 | G.nr. | B.nr. 3 | Parsell nr.

Eier/Fester av tomt: THORE JYSTAD — Adresse: 7074 SPONGDAL — Telefon: 75271

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☒ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til

Om kr 30,-
kontr. 215,-
kr 245,-

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 — **Vedlegg til søknaden**

☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

TRONDHEIM
BRANNVERN I SAK. NR.
23.8.72 • 01444
BYGNINGSRÅD

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

SPONGDAL (Sted) den 12/6 19 72

Thore Jystad (Byggherrens underskrift)	7074 SPONGDAL (Adresse)	75271 (Telefon)
Thore Jystad (Anmelders underskrift)	7074 Spongdal (Adresse)	75271. (Telefon)
Helge Mikkelsen (Ansvarshavendes navn (underskrift))	Fletåa rigla (Adresse)	46068 (Telefon)

Norsk Kommunalteknisk Forening Rich. Andvord bl. 672. Febr. 1971. Ettertrykk forbudt

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☐ regulert ☒ ikke regulert

Tomten er ☐ oppmålt ☒ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 60 m Til midte av vei 18 m

Til annen bygning på samme tomt ____ m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg drivh. 360 m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 160 m²

Sum bebygget grunnareal ____ m²

Antall etasjer ____ Antall leiligheter ____

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 160 m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☒ ~~Riksveg~~/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 Bl. § 66.2

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☒ ~~egen~~/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) ____

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☒ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv) ____

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 F.kap. 56

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate

☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 F.kap. 42:5 F.kap. 45:2

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☒ leire

☐ annet (beskriv) ____

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☒ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☒ Peler

☐ Annet (beskriv) ____

Skriv ikke her

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☒ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) ____

☐ Annet (beskriv) ____

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

(f = vindus- og dørflater. F = total yttervegg flate).

F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) ____

☐ Annet (beskriv) ____

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ____

☐ Annet (beskriv) ____

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

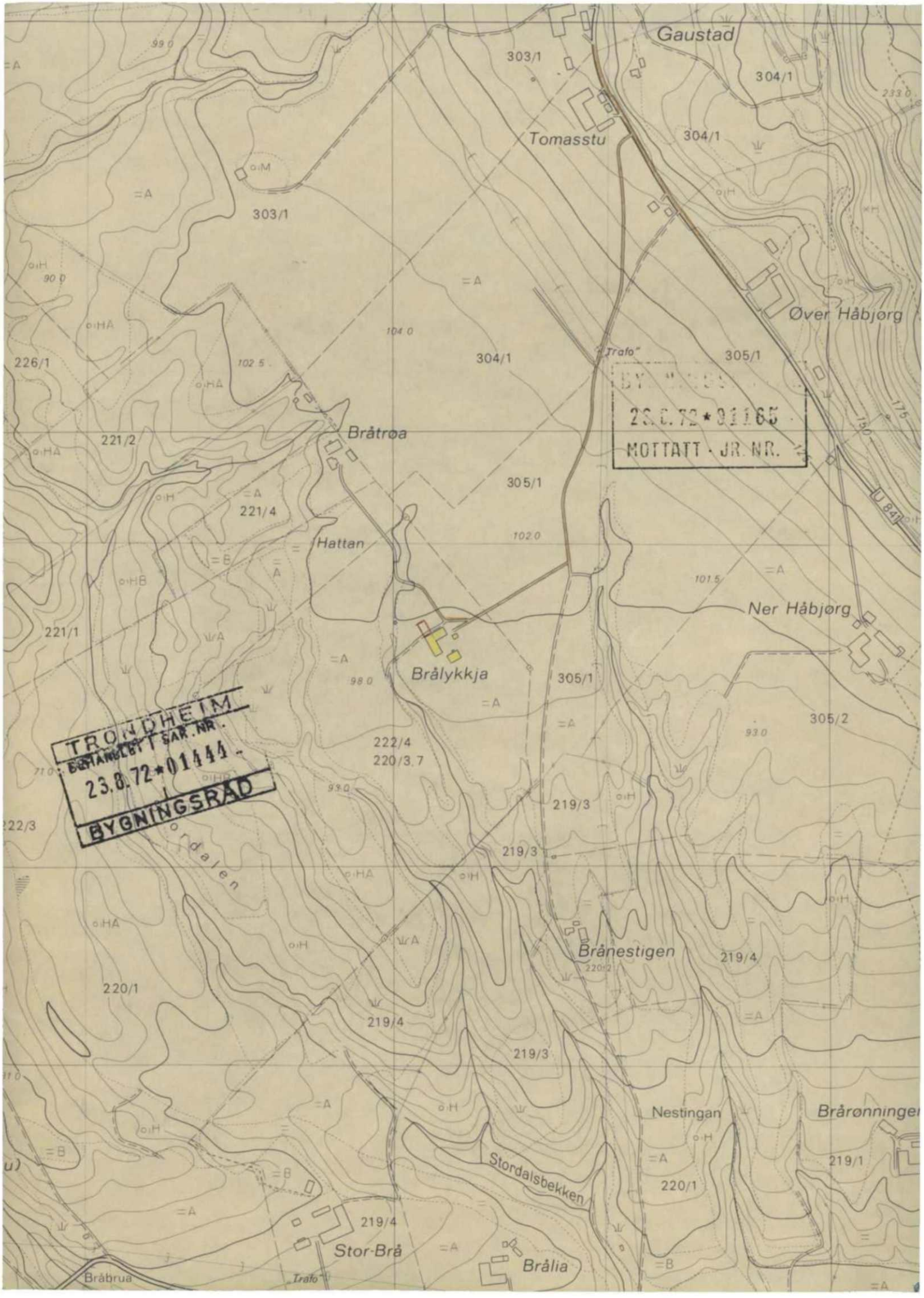
(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

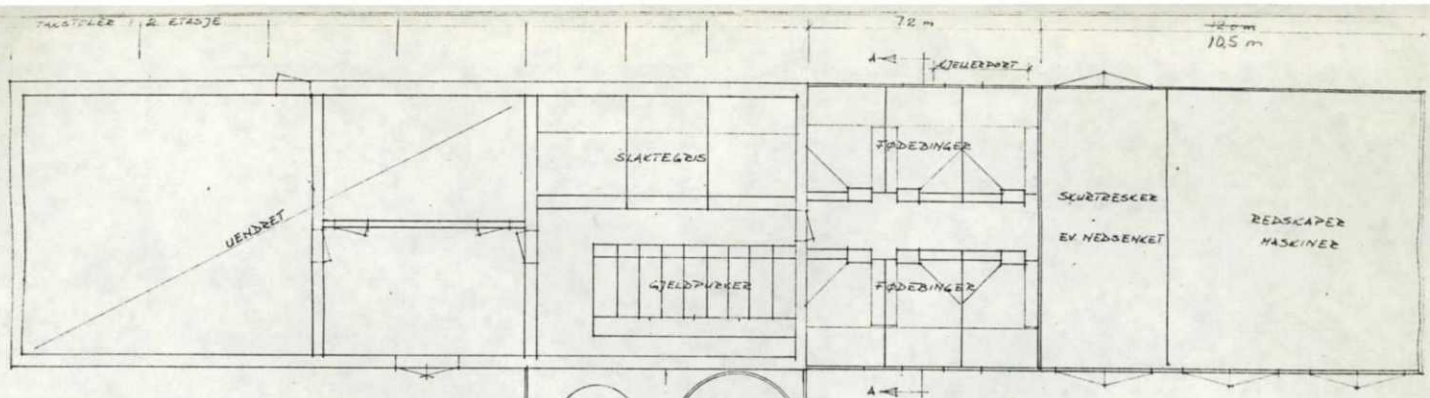
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

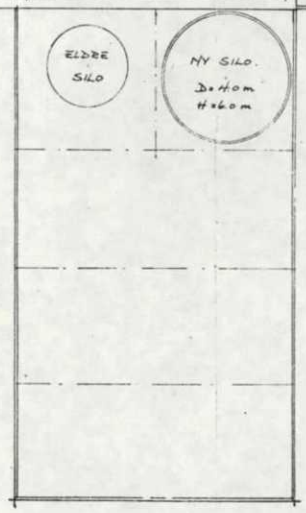


TRONDHEIM
BEHANDLET SAR.NR.
23.8.72*01444
BYGNINGSRÅD

MOTTATT - JR. NR.



PLAN I. ETASJE



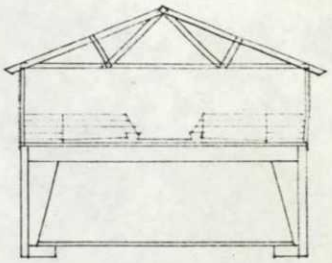
GOLVNIVÅET I FØDEAVD. BØR VURDERES

NØDV. VENTILASJON: FØDEAVD: 1500 M³/TIME

SLAKTEGR. OG GJELDPURKER: 3000 M³/TIME

TRONDHEIM
BEHANDLET I SAR. NR.
23.8.72*01444
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅDET
23.6.72*01165
MOTTATT - JR. NR.



SNITT A-A.



NR. FORSLAG 2/70	EIER TORE JYSTAD	ADR.	SPONGDAL
PLANL. EIER/SVRSTAD	EIEND. BRÅLOKKEN	KOM.	TRONDHEIM
TEGN. 5/12-72 I. Sydal	OPPDRAG NYTT FJØSVEGG - GRIS, REDSKAPER		
KONT.	ANT. BLAD 1 BLAD NR.	MÅL	1:100
REV.	Sør-Trøndelag landbruksselskap, Kongens gt. 30, 7000 Trondheim Fylkesagronomen i tekniske fag		

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

ml

Sak nr.:
DB 0126/91

Sak nr.:
DB 0126/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
19.02.91	T/04862/90	Lars Eriksen

G.nr. 00220 Br.nr. 0003 Byggested: BRAALYKKJA, Spongdal

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING OG TILBYGG.

BYGGHERRE: Meland Kirsten
ANMELDER :

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 15.11.90.

Eksisterende bolighus skal få et tilbygg for på denne måte å skaffe seg generasjonsbolig.

I denne sammenheng vil det bli satt på en ekstra inngangsdør. Ellers skal tilbygget inneholde garasje, bad og soverom. Det skal også bygges en stor balkong i tilknytning til leiligheten i andre etasje.

Rent generelt vil Byggesakskontoret påpeke at dette boforhold må skilles ut som egen branncelle med klassifisering B30.

Vedrørende leiligheten i andre etasje samt loft vil Byggesakskontoret komme med et par merknader.

Den noe uvanlige utformede balkong vil gi en svært så merkbar skyggevirkning for stua i første etasje.
2 av stuas 3 vinduer vil bli berørt av dette. Vi stiller oss også tvilende til trappa opp til loftsrommene. Med opptrinn på maks 18 cm og inntrinn minimum 25 cm skulle denne trappa få en lengde på ca 3,5 m, noe som ikke fremgår av innsendt tegningsmateriell.

Til sist må vi påpeke at soverommene på loftet må ha 2 rømmingsveger. Den ene blir trappa, og den andre kan etableres ved et lavsittende takvindu slik at en kan komme ned på balkongen i andre etasje. Altenativ løsning ville bli en stige med ryggbøyler montert på yttervegg under hvert av de to soveromsvinduene.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
A2 - Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen, skal være innlevert og godkjent.
A3 - Avløpsforhold skal være avklart med Plankontoret.

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

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

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

C1 - Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. kfr. kap. 49.
C2 - Samtlige oppholdsrom må få rømningsveier i samsvar med byggeforskriftenes krav.
C3 - Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
C4 - Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
C5 - Boligen må forsynes med brannslokningsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.
C6 - Bygningsdeler som skiller garasje fra resten av bygningen må være gasstette. Kfr. kap. 34:43.
C7 - Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.
C8 - samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap.47.
C9 - garasjen luftes forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.

C10 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelke med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C11 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

C12 Før bygningen tas i bruk skal Byggesakskontorets varsles og brukstillatelse være gitt.

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
BYUTVIKLING
21.08.92
Distrikt: Seks:
Saksbeh.:
REG NR. | JOURNALNR. | ARKIVNR.
92 03589 T 03588/91

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
KONTORADR.: KLÆBUVEIEN 194 - TLF 07-949011 - TELEFAX 07-949350
POSTADR: STATENS HUS - 7005 TRONDHEIM

Trondheim kommune
Direktøren for Avd. Byutvikling
Holtermannsvn. 1

7004 TRONDHEIM

Deres ref.: T/03588/91 TM/
Vår ref.: J.nr. 9275/92 KGF Trondheim, 13.08.1992

KLAGE OVER BYGGESAKSKONTORETS VEDTAK AV 01.04.92.
- SØKNAD OM REHABILITERING OG TILBYGG, BRAALYKKJA, SPONGDAL
GNR. 220, BNR. 3

Vi viser til oversendelse av 16.07.92.

Fagsjefen for byggesakskontoret behandlet den 19.02.91 som delegasjonssak DB 126/91 søknad om rehabilitering og tilbygg på ovenfor nevnte eiendom. Det ble fattet slikt vedtak:

"Søknaden godkjennes.

Før den formelle byggetillatelsen blir gitt skal følgende vilkår være oppfylt:

- Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

- Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen, skal være innlevert og godkjent.

- Avløpsforhold skal være avklart med Plankontoret."

Byggesakskontoret pålegger Kirsten Meland ved brev av 01.04.92 å bygge et avløpsanlegg i overenstemmelse med tidligere beskrivelse og vedtak i sak DB 126/91.

Ved brev av 24.04.92 påklager Kirsten Meland vedtaket. I klagen anføres at vilkår A 3 i sak DB 126/91 av 19.02.91 er oppfylt da forholdene omkring avløpsanlegget ble avklart med Alfred Sæther på plankontoret. Hun anfører videre at Lars Eriksen ved byggsakskontoret ga henne et muntlig klarsignal til å sette i gang med bygging. Det anføres videre at årsaken til at en formell byggetillatelse ikke foreligger like så vel kan skyldes feil hos byggesakskontoret som noe annet.

Bygningsrådet behandlet klagen i sitt møte den 25.06.92, sak KB 121/92. Det ble fattet slikt vedtak:

> "Bygningsrådet opprettholder kravet om bygging av avløpsanlegg (pkt. 1-6), som er et vilkår for godkjenning av byggesak DB 126/91, (19.02.91).
>
> Klagen fra Kirsten Meland tas ikke til følge."

Fylkesmannen vil bemerke:

Etter plan- og bygningsloven § 95 nr. 2, 3 ledd har bygningsrådet kompetanse til å gi en betinget byggetillatelse. En betinget byggetillatelse medfører at arbeidet ikke kan settes igang før det foreligger nødvendig tillatelse fra annen myndighet. I omsøkte sak DB 126/91 ble det satt som vilkår at avløpsforholdene skulle være avklart med plankontoret før formell byggetillatelse ble gitt.

Etter plan- og bygningslovens § 66 nr. 2 er det forbud mot å dele eller bebygge en tomt før forurensningsmydighetene har gitt utslippstillatelse.

Etter utbyggers anførsler ble forholdene omkring avløpsanlegget avklart med plankontoret og byggesakskontoret før bygging ble satt igang. Byggesakskontoret på sin side hevder at det ikke er gitt godkjenning av eksisterende avløpsanlegg. Dette hevder man underbygges ved at det heller ikke er sendt formell byggetillatelse til utbygger.

Fylkesmannen kan ikke av sakens dokumenter se at noen formell byggetillatelse er gitt eller at det foreligger andre dokumenter som skulle tilsi at avløpsforholdet var ordnet med plankontoret.

I omsøkte sak må man derfor kunne fastslå at de utførte arbeider er i strid med lovens formelle og matrielle regler. Dette da det ikke forelå formell byggetillatelse når byggearbeidene ble satt igang samt at avløp i samsvar med forurensningsloven ikke var sikret jfr. plan- og bygningslovens § 93 og § 66 nr. 2.

I omsøkte sak må derfor utbygger oppfylle de betingelser som ble satt i sak DB 126/91 før byggearbeidene vil kunne anses lovlig utført. Etter fylkesmannens syn vil en bygging av et avløpsanlegg i henhold til forurensningsloven og "Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg" medføre at byggesakskontorets krav om retting av 01.04.92 vil være oppfylt. Vilkårene for et godkjent avløpsanlegg er nærmere beskrevet i bygningsrådets vedtak KB 121/92 av 26.06.92.

Fylkesmannen vil til slutt bemerke at byggesakskontorets pålegg om retting i brev av 01.04.92 ligger innenfor den kompetanse de har etter plan- og bygningslovens § 113. Det må presiseres at § 113 kan anvendes ved både formelle og reelle mangler. Et slikt pålegg må anses som et enkeltvedtak med vanlig klagerett etter lovens § 15.

I medhold av plan- og bygningslovens § 15, og Miljøvern-departementets rundskriv av 01.07.86, finner fylkesmannen ikke å kunne ta klagen fra Kirsten Meland til følge.

Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages videre, jfr. forvaltningslovens § 28.

Klager er underrettet ved egen gjenpart av dette brev.

Sakens dokumenter returneres.

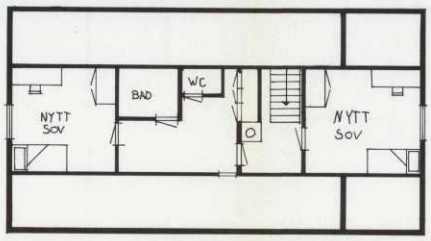
Reidar Duë

Eva Sjaastad

Saksbehandler: Knut G. Fallrø

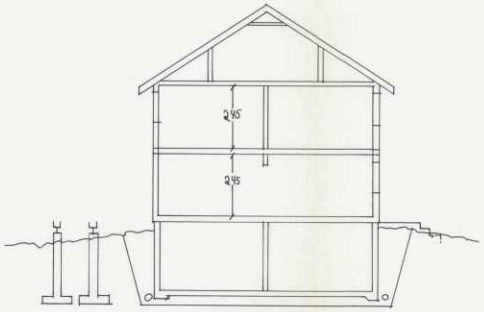
Gjenpart:
- Kirsten Meland, Sverdrupsvei 11D, 7020 Trondheim

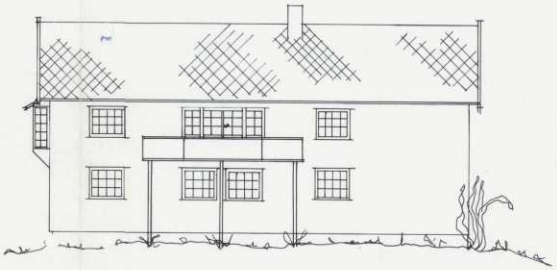
Vedlegg

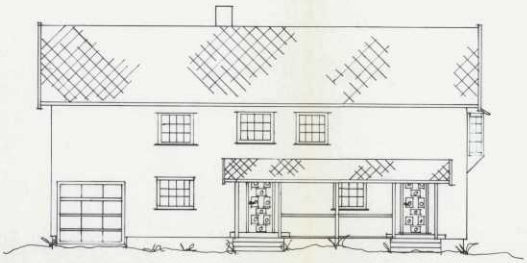










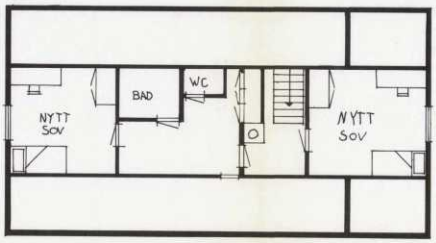


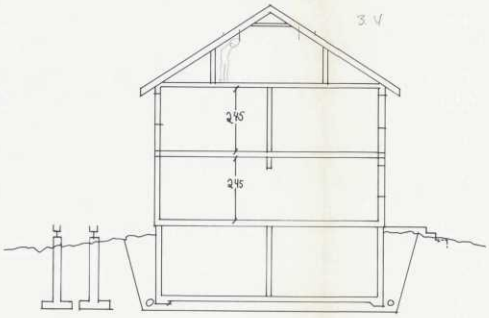
DELEGASJONSVEDTAK
19.02.91 00126
BYGGESAKSKONTORET

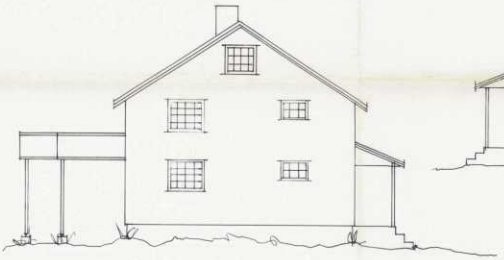
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksekontoret
29. JAN. 1991
Regnr. 91/2613
Refer. T HV62/90

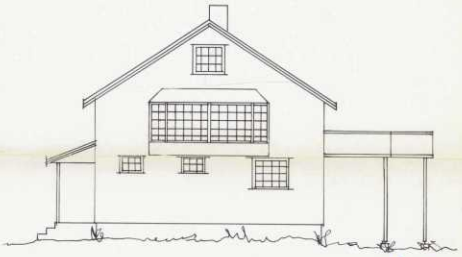
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	KIRSTI MELAND
17/1 91	B.K.		1:100	
PLAN. FAS. SNITT.			Erstatning for:	Erstattet av:
				125-3
Henvisning:	Beregning:			

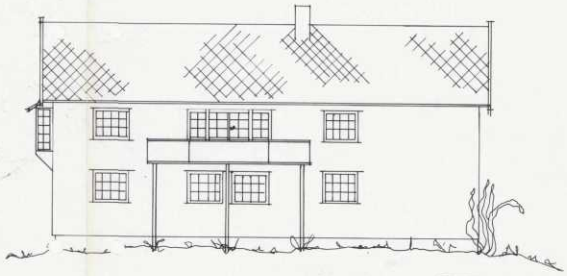
A3 TORRKOPI HO 2/NS 1402, NS 1417, NS 1415

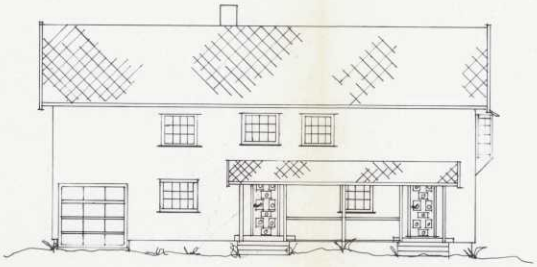








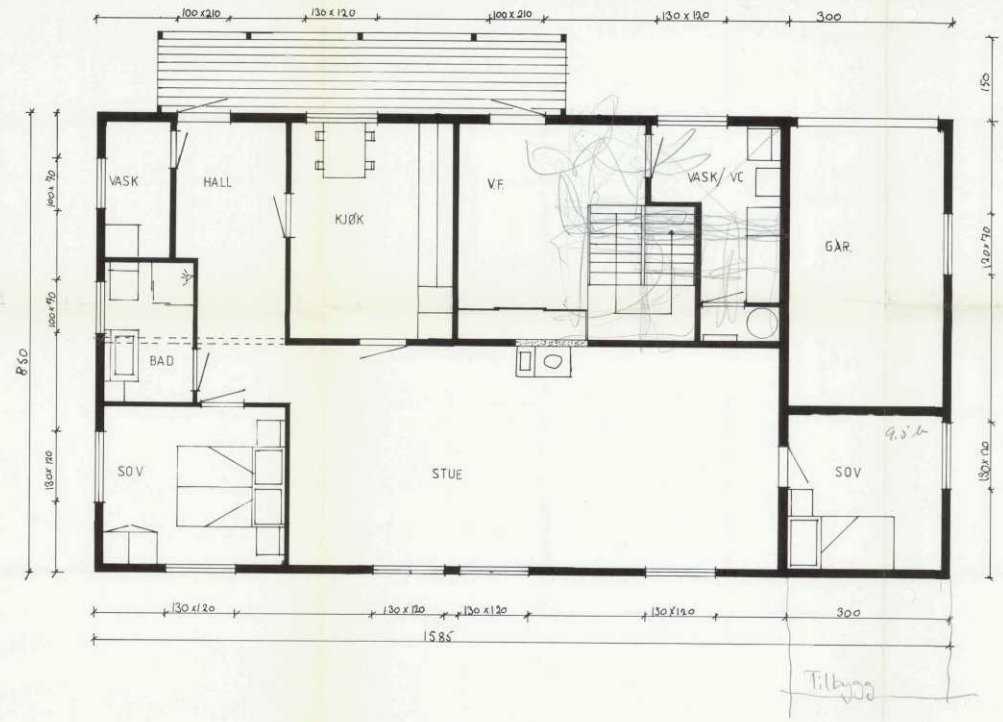




DELEGASJONSVEDTAK
19.02.91 00126
BYGGESAKSKONTORET

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
29 JAN. 1991
Reg.nr.
Ref.nr.

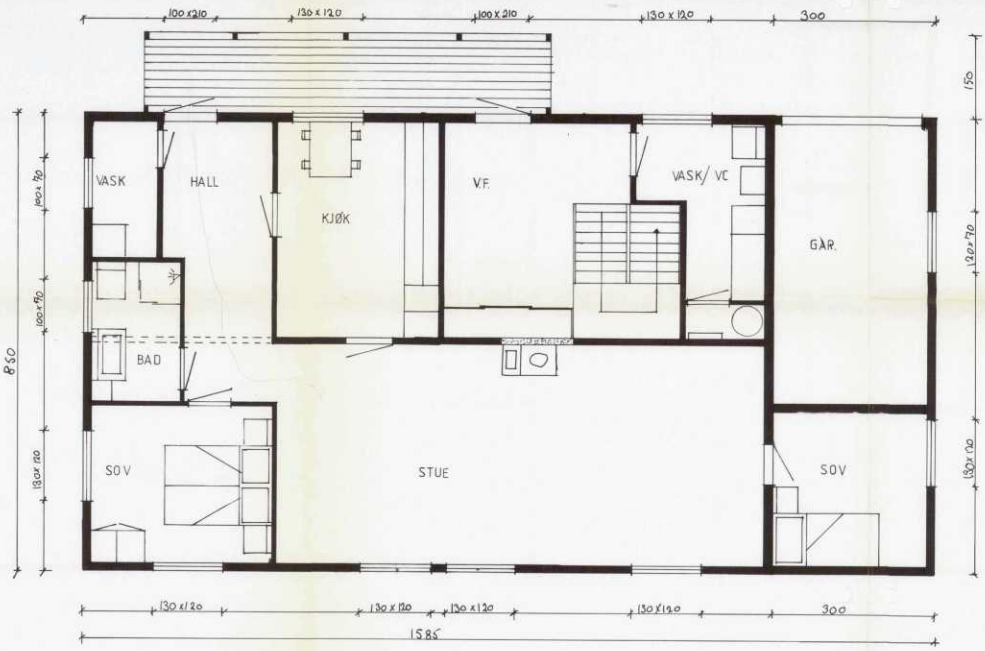
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
17/1 91	B.K.		1:100	KIRSTI MELAND
PLAN. FAS. SNITT.			Erstatning for:	Erstattet av:
				125-3
Henvisning:	Beregning:			



19.02.91 00126
BYGGESAKSKONTORET

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksk ontoret
2 9 JAN. 1991
Reg.nr.
Fiel.nr.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
17/1 91	B K		1:50	KIRSTI MELAND
PLAN 1 ETG			Erstatning for:	Erstattet av:
				125 - 2
Henvisning:	Beregning:			



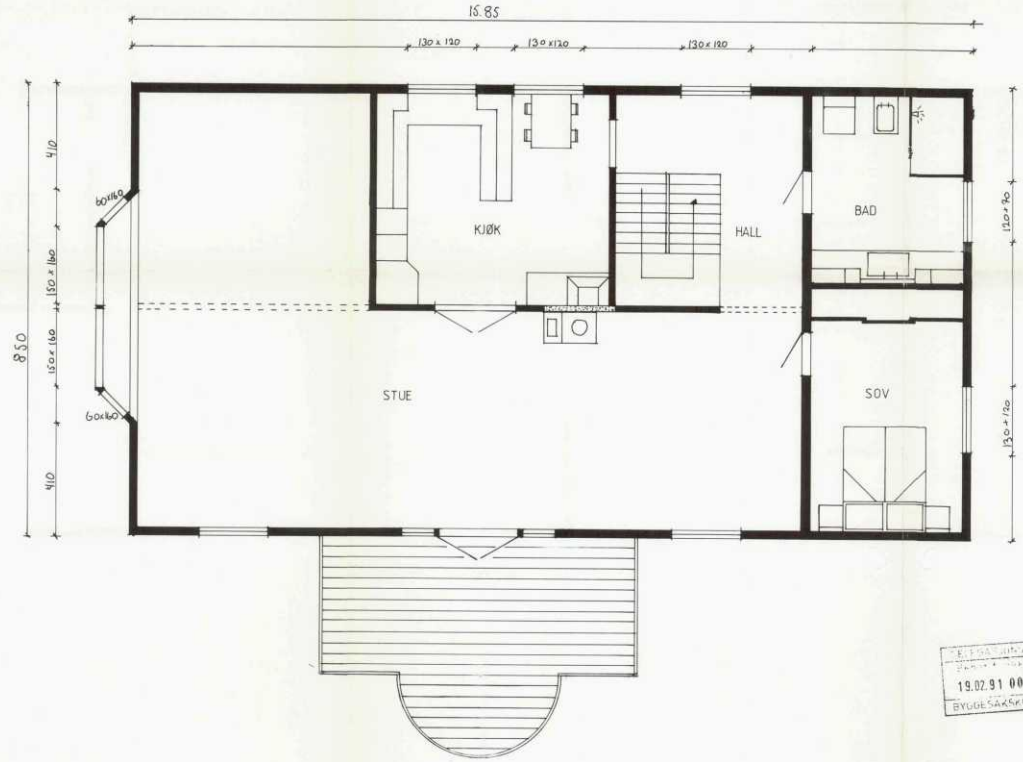
6)

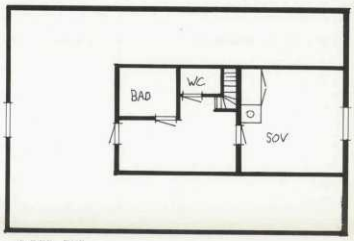
DELGODKJENNELSE AV
19.02.91 00126
BYGGESAKSKONTORET

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
29 JAN. 1991
Reg.nr.
Ref.nr.

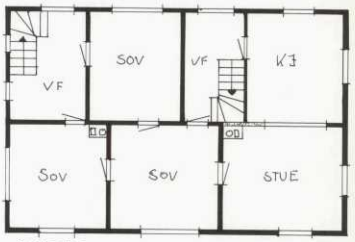
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
17/1 91	B K		1:50	KIRSTI MELAND
PLAN 1.ETG			Erstatning for:	Erstattet av:
				125 - 2
Henvisning:	Beregning:			

A3 ISBARK/ISR FR 07 NS 1402, NS 1417, NS 1418

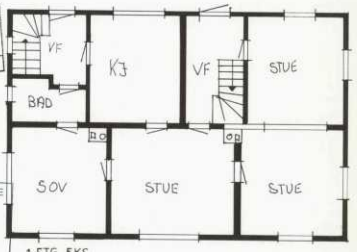




3. ETG. EKS.



2. ETG. EKS.



1. ETG. EKS.

19.02.91 00126
BYGGESAKSKONTORET
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
29 JAN. 1991
Reg.nr.
Ref.nr.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
17/1 91	B.K.		1:100 1:50

KIRSTI MELAND

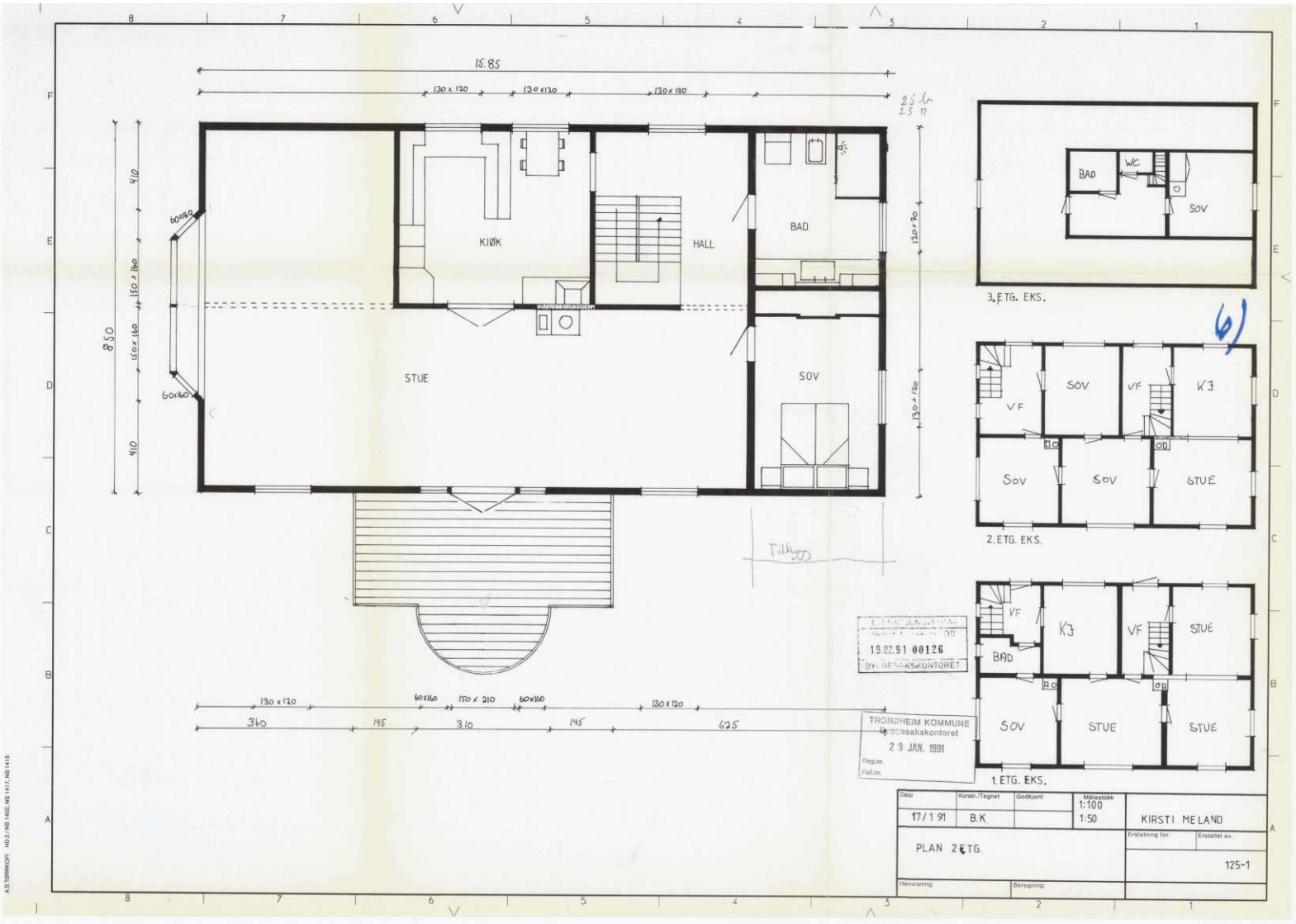
PLAN 2 ETG.

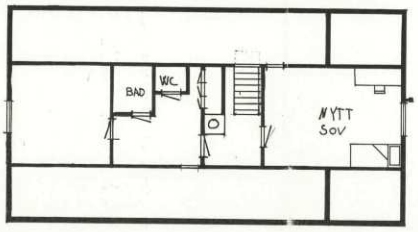
Erstatning for: | Erstattet av:

125-1

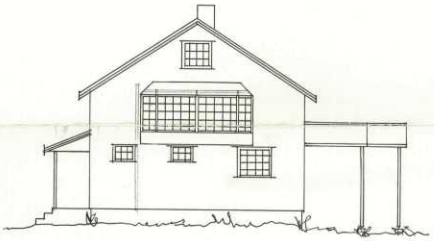
Hennsvning: | Beregning:

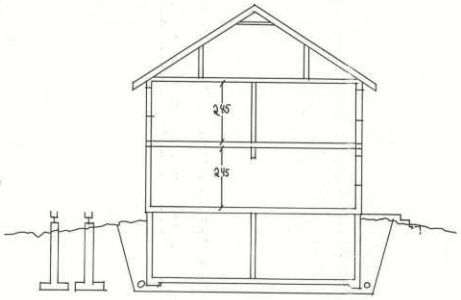
A/S TORKROP HD 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415

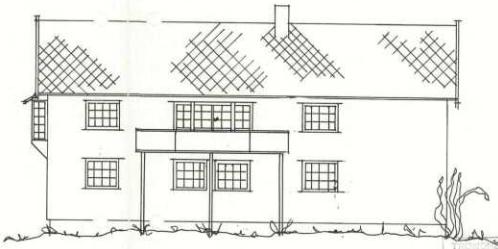

15.85
130 x 120
130 x 120
130 x 180
8.50
410
150 x 180
150 x 180
410
60x180
60x60
KJØK
HALL
BAD
STUE
SOV
130 x 120
60x160
150 x 210
60x180
130 x 120
360
145
310
145
625
Tilbygg
BAD
WC
SOV
3. ETG. EKS.
VF
SOV
VF
KJ
SOV
SOV
STUE
2. ETG. EKS.
VF
KJ
VF
STUE
BAD
SOV
STUE
STUE
1. ETG. EKS.
19.02.91 00126
BYGGESAKSKONTORET
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
29 JAN. 1991
Løpenr.
Filnr.
Dato
17/1 91
Konstr./Tegnet
B.K
Godkjent
Målestokk
1:100
1:50
KIRSTI MELAND
PLAN 2 ETG.
Erstatning for:
Erstattet av:
125-1
Henvisning
Beregning
A3 TORKOP HD2/NS 1402, NS 1417, NS 1415

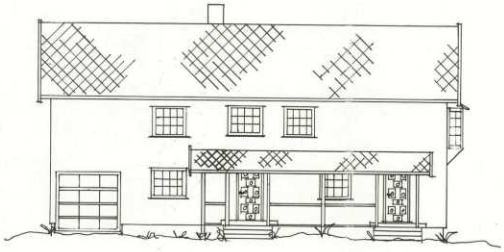












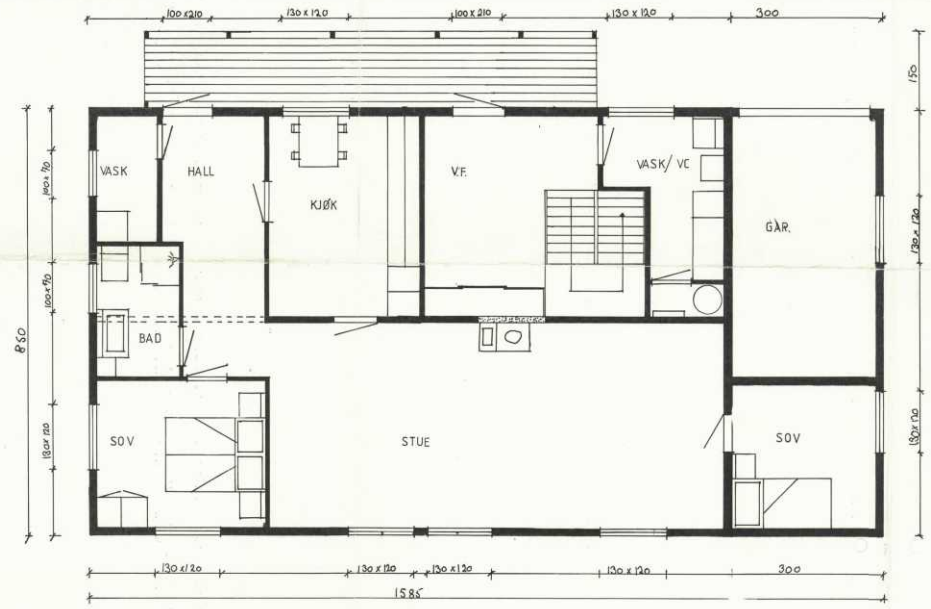
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
15 MARS 1991
Reg.nr. 91/6456
Ref.nr. A162190

B. KVÅLSVOLL AS
BYGGEFIRMA
7084 MELHUS - TLF. (07) 87 06 46

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
17/1 91	B.K.		1:100	KIRSTEN MELAND
PLAN. FAS. SNITT.			Erstatning for:	Erstattet av:
			125-3	
Henvisning:	Beregning:			

B. KVÅLSVOLL AS
BYGGEFIRMA
7084 MELHUS - TLF. (07) 87 06 46

A/S TORKILDSEN HO 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415



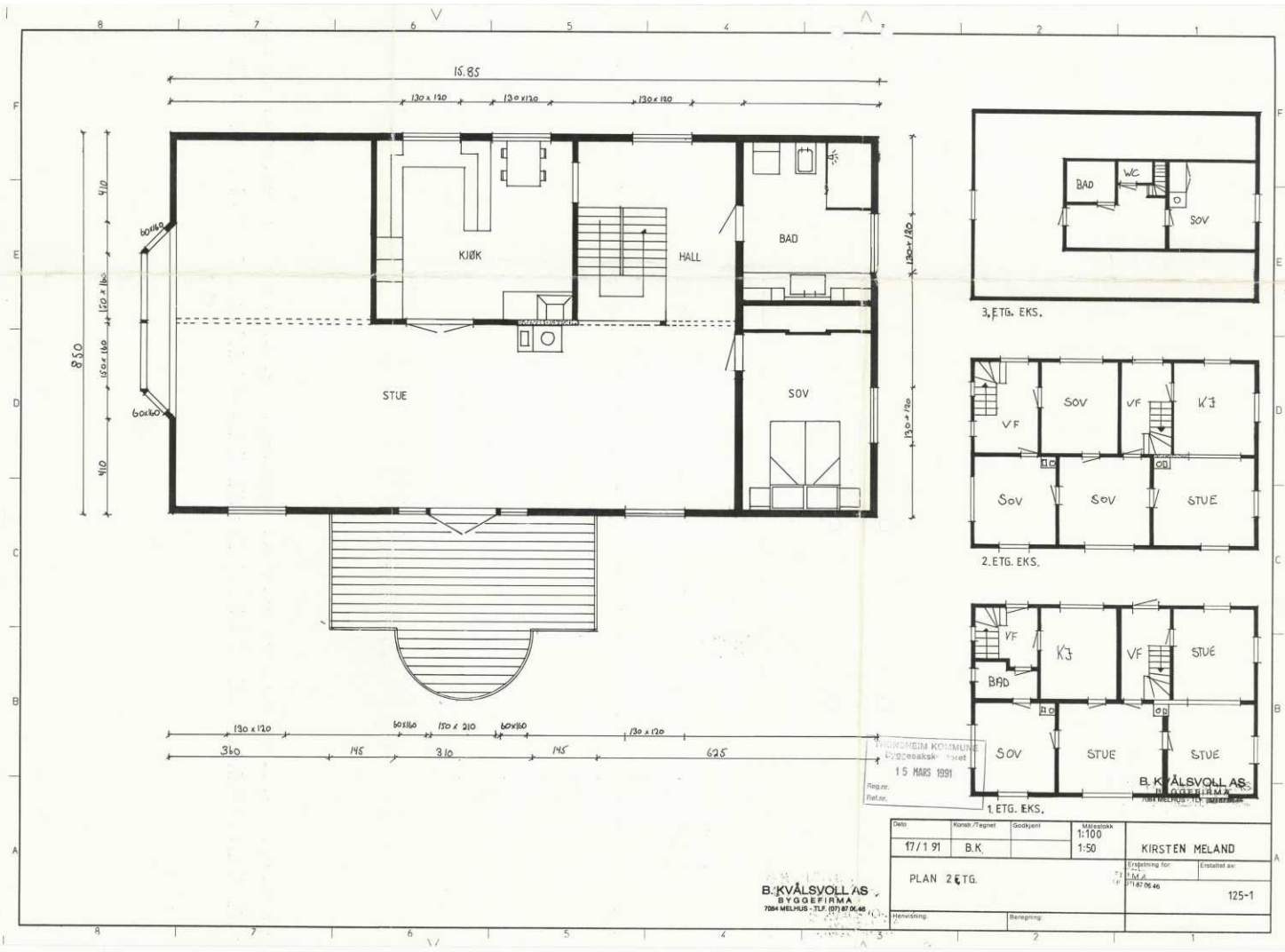
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
15 MARS 1991
Reg.nr.
Ref.nr.

B. KVÅLSVOLL AS
BYGGEFIRMA
7084 MELHUS - TLF. (07) 87 06 46

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
17/1 91	B K		1:50	KIRSTEN MELAND
PLAN 1.ETG			Erstatning for:	Erstattet av:
				125 - 2
Henvisning:	Beregning:			

B. KVÅLSVOLL AS
BYGGEFIRMA
7084 MELHUS - TLF. (07) 87 06 46

A.B. TEGNINGEN HO 2 / NS 1462, NS 1417, NS 1415



3. ETG. EKS.

2. ETG. EKS.

1. ETG. EKS.

RØROSHEIM KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
15 MARS 1991
Reg.nr.
Ref.nr.

B. KVÅLSVOLL AS
BYGGEFIRMA
7084 MELHUS - TLF. (07) 87 06 46

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
17/1 91	B.K.		1:100 1:50	KIRSTEN MELAND
PLAN 2 ETG.			Erstatning for:	Erstattet av:
				125-1
Henvisning:	Beregning:			

A.S TEIKNKON H12 / NS 1402, NS 1417, NS 1415

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 04.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 220 **Bruksnr.:** 3
Adresse: Nestingvegen 86, 7074 SPONGDAL
Referanse: 164260093

9087075

Merknad
Finner ingen godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

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

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

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

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

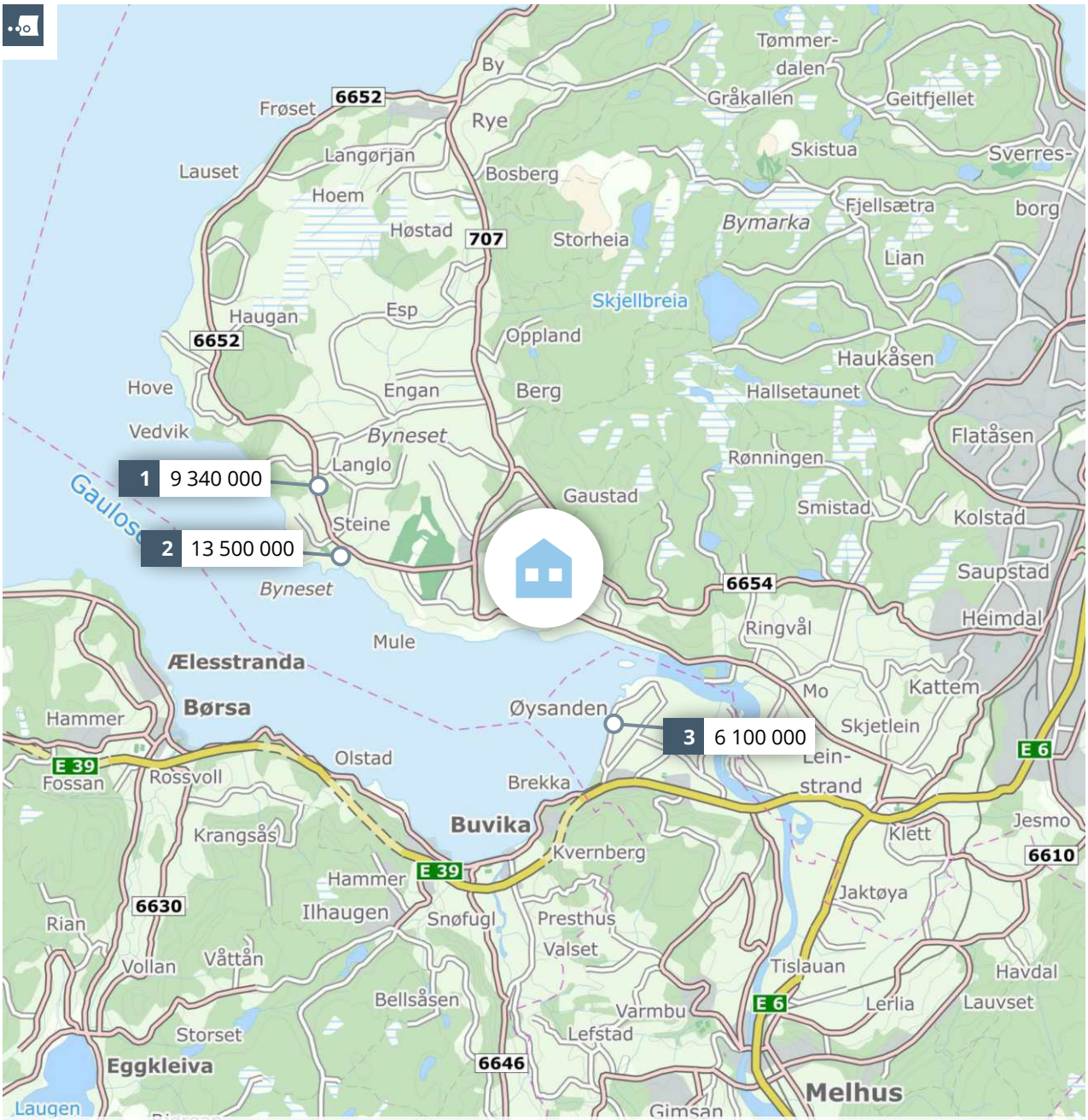
Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

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

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

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

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak



Meglers verdivurdering

NESTINGVEGEN 86

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 22.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sander Håkan Skålvoll.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Nestingvegen 86, 7074 SPONGDAL

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 220 BNR 3 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BYNESET-LEINSTRAND 20

Verdivurdert til

10 490 000

-	10 490 000	36 048
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	291 m²	1176 m²	- m²	79 m²	- m²	- m²
Tomt						11,6 daa
Byggeår						1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	-

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Langlovegen 9 B 184 m² 2014 14,0 daa 3 sov	17.02.2025	7 500 000	**9 340 000**	0	9 340 000	**50 761**
2 Steinshyllvegen 18 292 m² 1977 2 181 m² 5 sov	29.01.2025	13 900 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**46 233**
3 Øymælen 146 106 m² 1979 5 086 m² 2 sov	23.04.2026	5 990 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**57 547**

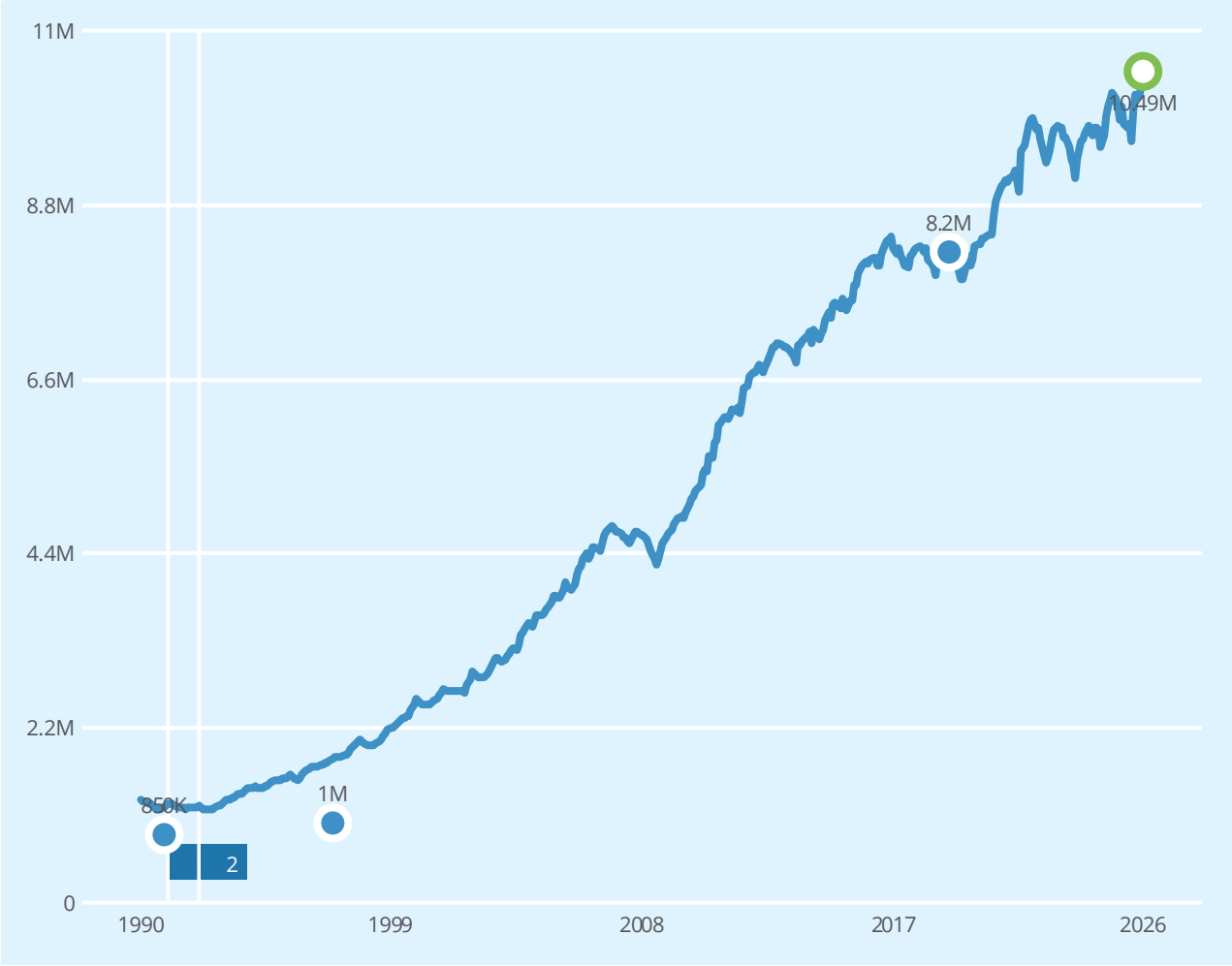
Se salgsoppgave

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

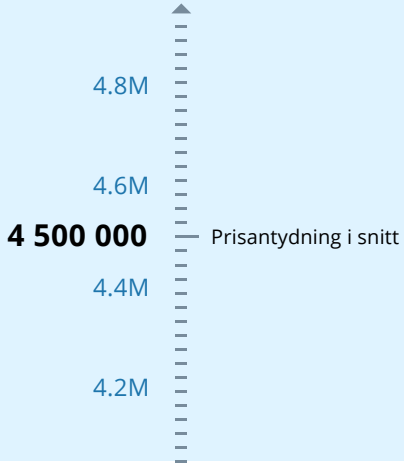
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.11.2022		16.11.2022	-	2 354 914	-	2 354 914	3
16.04.2019	29.06.2019	18.09.2019	9 800 000	8 200 000	0	8 200 000	
08.07.2010		08.07.2010	-	1 400 000	-	1 400 000	4
28.05.1997		28.05.1997	-	1 000 000	-	1 000 000	
16.05.1991		16.05.1991	-	850 000	-	850 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i Heimdal bydel nå

17
tomannsboliger til salgs

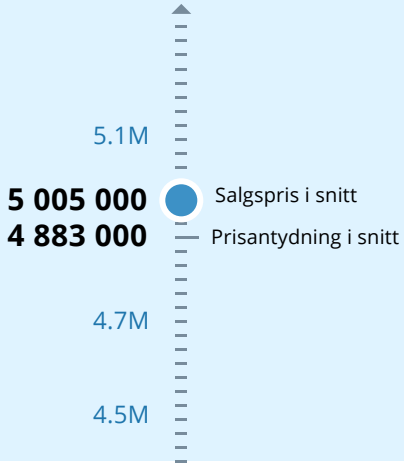


Annonsene har i snitt ligget ute i

70
dager

Tomannsboliger solgt i Heimdal bydel siste 3 mnd

16
tomannsboliger solgt

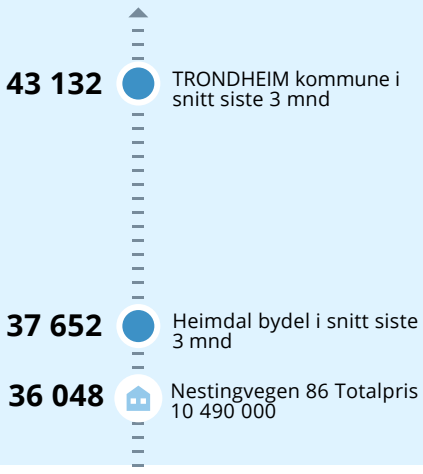


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Nestingvegen 86, 7074 SPONGDAL**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298942**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **196123083**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **3**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **285,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **296,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 956 kWh**

Nestingvegen 86, 7074 SPONGDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nestingvegen 86, 7074 SPONGDAL

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

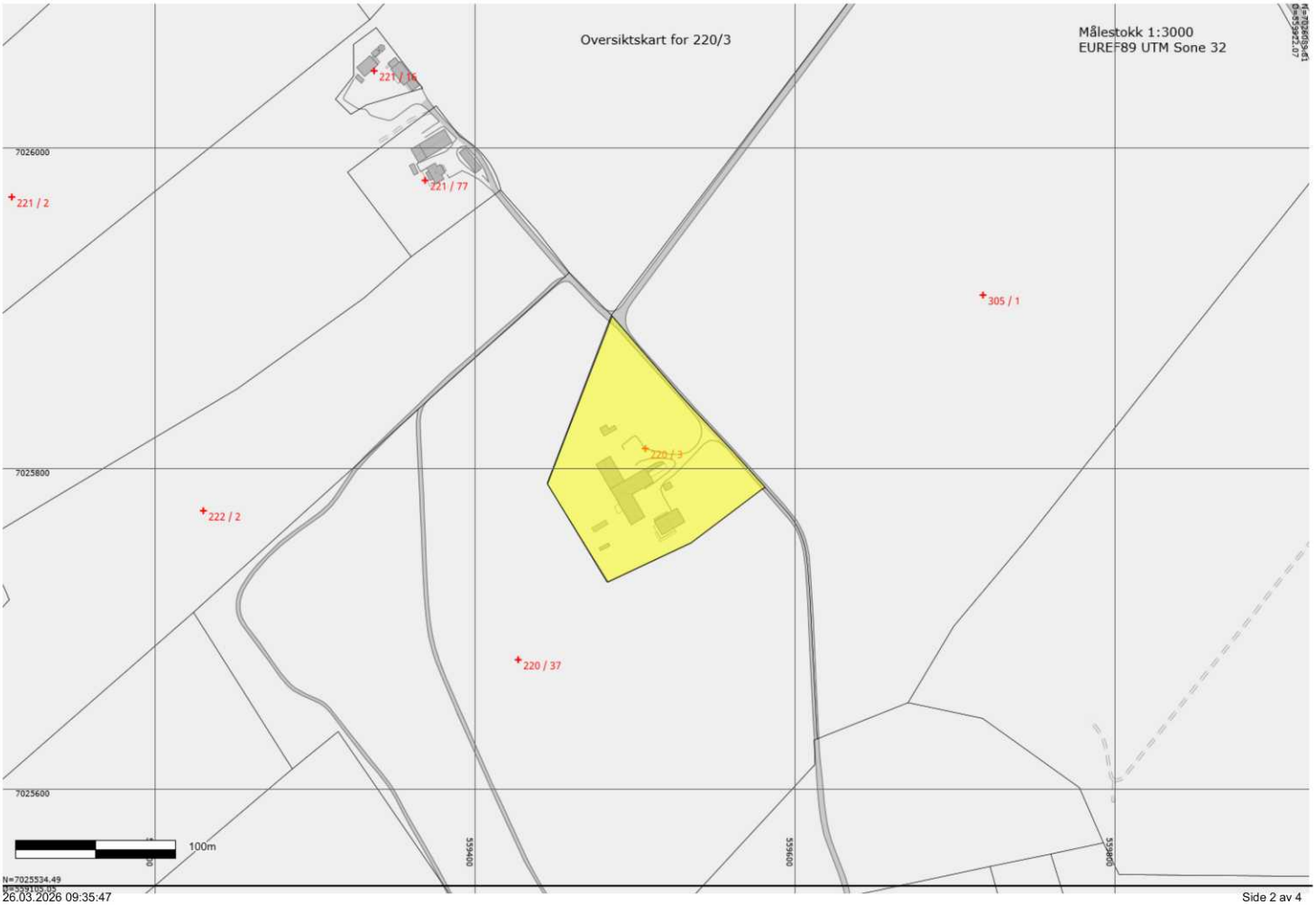
Trondheim

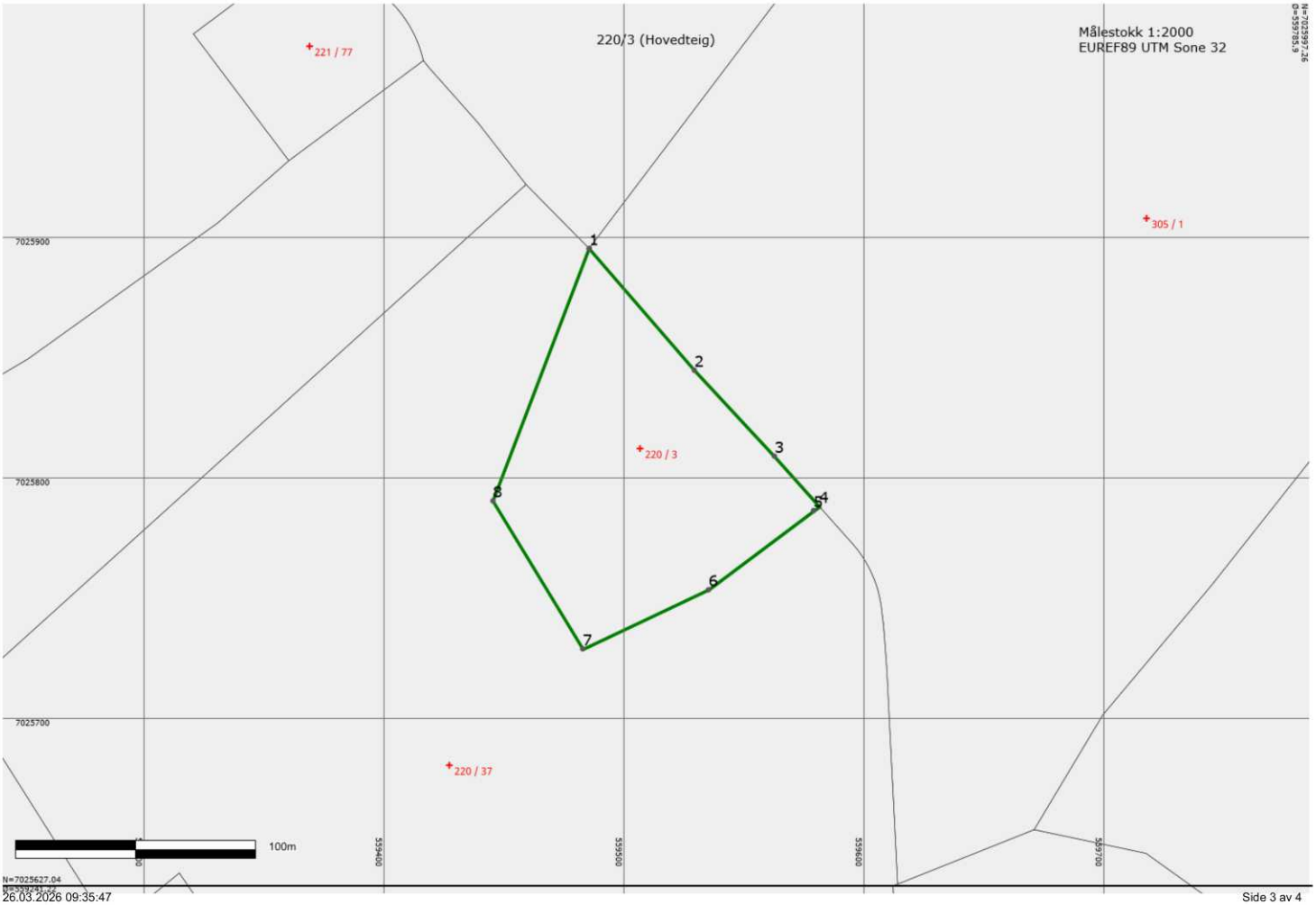
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**220**	**3**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 220/3
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
221 / 16
221 / 77
221 / 2
305 / 1
220 / 3
222 / 2
220 / 37
7026000
7025800
7025600
559400
559600
559800
100m
N=7025534.49
E=559515.08


220/3 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
221 / 77
305 / 1
220 / 3
220 / 37
1
2
3
4
5
6
7
8
7025900
7025800
7025700
559400
559500
559600
559700
100m

Areal og koordinater

Areal: 11599,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7025812,15 Øst: 559506,95

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7025895,37	559485,71	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			66,93	Ikke hjelpelinje		10	
2	7025844,77	559529,53	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			48,88	Ikke hjelpelinje		10	
3	7025809,06	559562,90	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,97	Ikke hjelpelinje		10	
4	7025788,20	559581,53	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,93	Ikke hjelpelinje		10	
5	7025786,44	559579,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			54,76	Ikke hjelpelinje		10	
6	7025753,51	559535,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			57,93	Ikke hjelpelinje		10	
7	7025728,93	559482,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			72,01	Ikke hjelpelinje		10	
8	7025790,47	559445,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			112,32	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**220**	**3**	**0**	**0**	Nestingvegen 86, 7074 SPONGDAL Nestingvegen 88, 7074 SPONGDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Hensyn landbruk	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	11599.36m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	11599.36m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

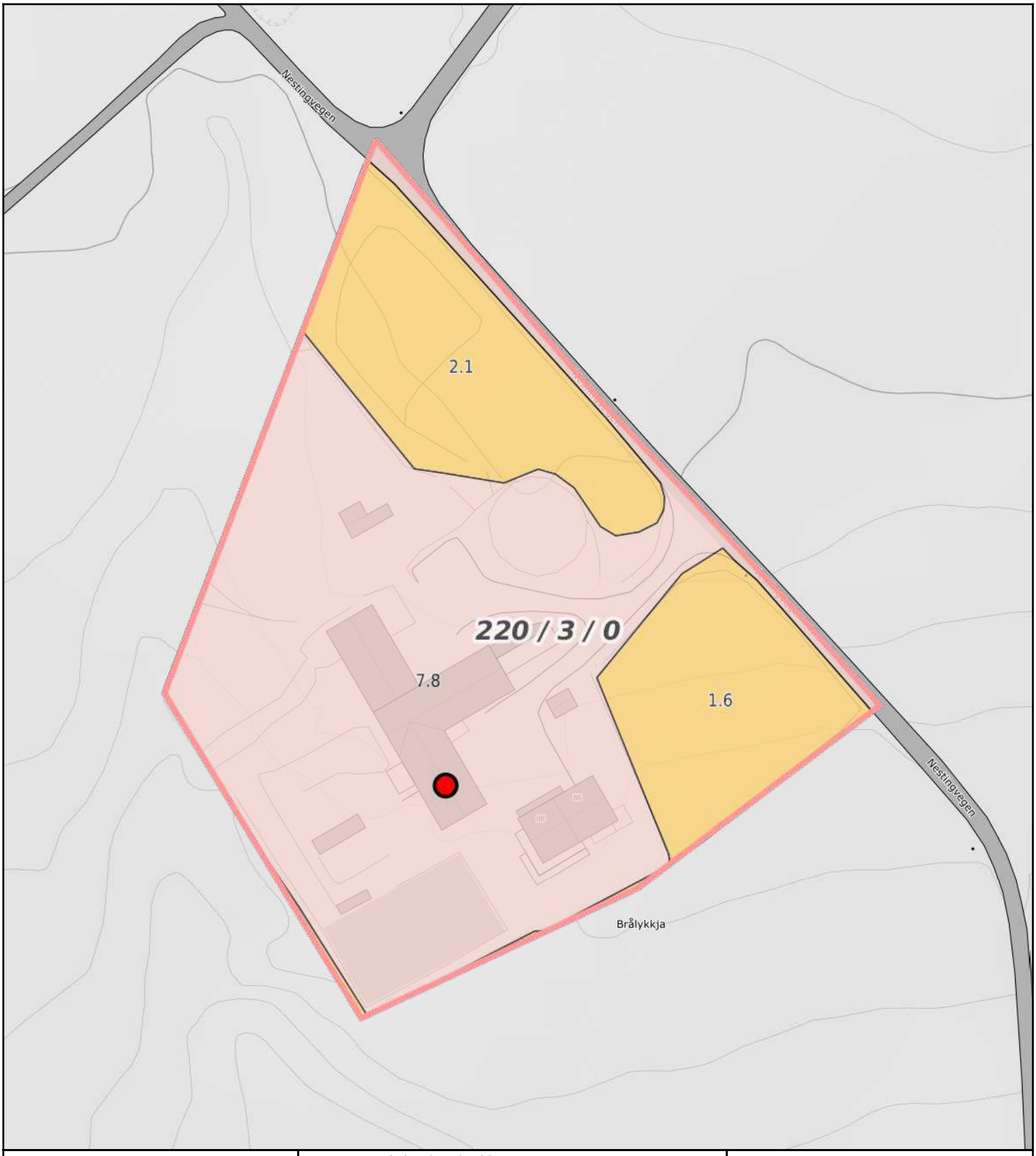
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.05.2026 11:03
Eiendomsdata verifisert: 26.05.2026 11:02

GÅRDSKART 5001-220/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
220/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

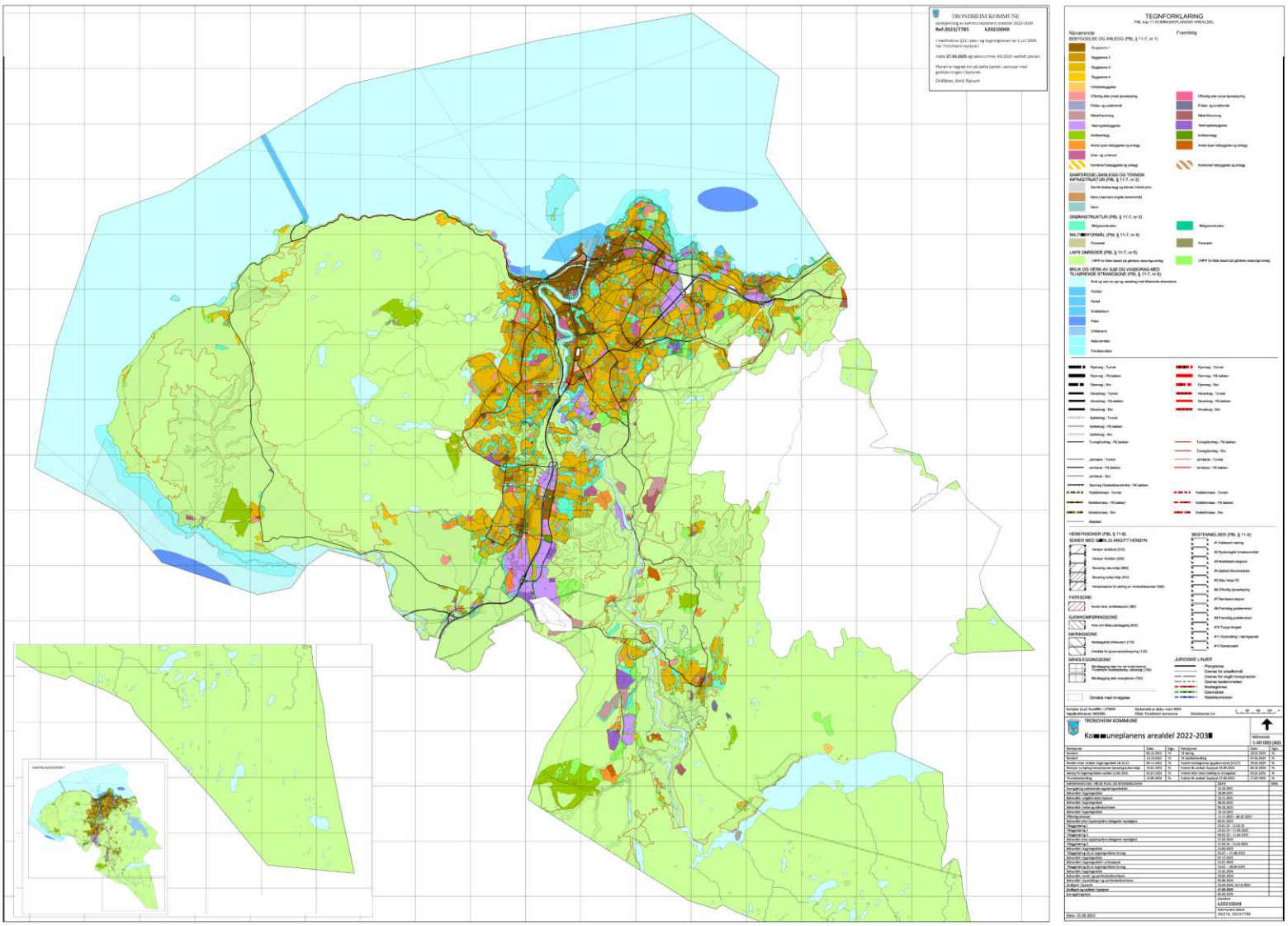
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	3.8	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	3.8
⅄	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	7.8	7.8
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	11.6	11.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

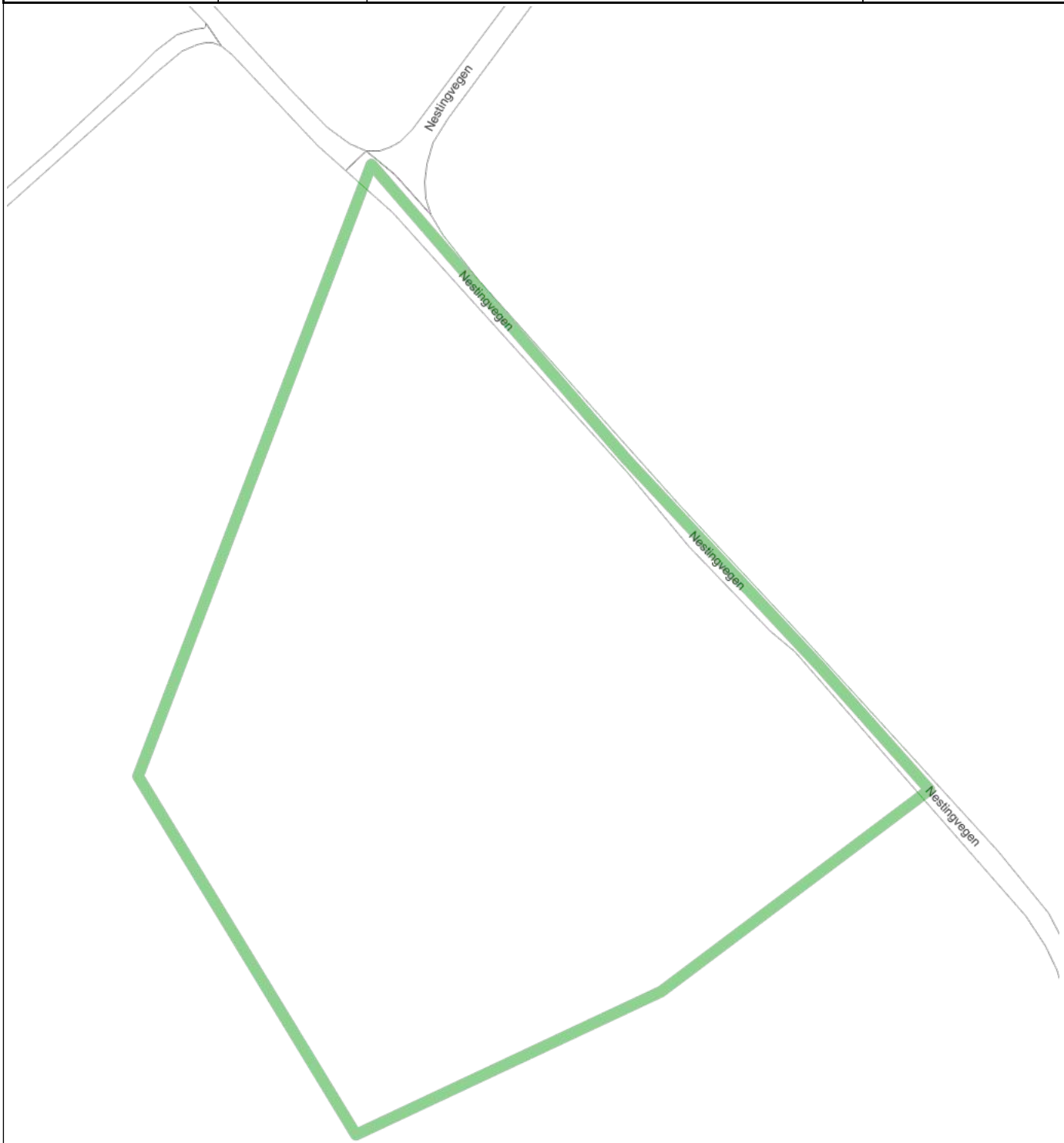

TRONDHEIM KOMMUNE
Saksgjennomgang av kommuneplanens arealdel 2022-2034
Ref:2022/17785 k202100949
I medhold av §11-1 plan- og bygningsloven av 1.juli 2008, har Trondheim bystyre i
møte 27.09.2023 og sakens nummer 43/2023 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Ordfører, Kent Rønnum
HAVBRUKSOMRÅDE
TEGNFORKLARING
PBL kap.11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Nåværende
Fremtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Boligsone 1
Boligsone 2
Boligsone 3
Boligsone 4
Fritidsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Grav- og urnelund
Kommunalt bebyggelse og anlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
Gang-/sykkelveier/-stier
Hovedgrønnstruktur
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Turveier
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
LNFR for tiltak basert på gjeldene vassdragsforskrift
LNFR for tiltak basert på gjeldene reindriftsinteresser
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Fiske
Akvakultur
Fiske
Drikkevann
Naturområde
Friluftsområde
Fjernsyn - Tunnel
Fjernsyn - På bakken
Fjernsyn - Sky
Kringkasting - Tunnel
Kringkasting - På bakken
Kringkasting - Sky
Sykkelveg - Tunnel
Sykkelveg - På bakken
Sykkelveg - Sky
Turveg/sykkelveg - På bakken
Turveg/sykkelveg - Sky
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Sky
Kollektivtrase - Tunnel
Kollektivtrase - På bakken
Kollektivtrase - Sky
Skipstrase
HENSYNSONER (PBL § 11-8)
SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
Hensyn landbruk (H10)
Hensyn friluftsliv (H20)
Hensyn naturmiljø (H50)
Hensyn kulturmiljø (H70)
Hensynssone for utvikling av rekreasjonsverdier (SH)
FARESONE
Annen fare, avhjelpetiltak (SH)
GJENNOMFØRINGSSONE
Krav om felles planlegging (SH3)
GASSSONE
Nedslagsfelt drikkevann (110)
Område for grunnvannsforsyning (120)
SØNER EGGINGSSONE
Strandsone eller sjø med kulturminner, Trondheim fredningsområde, utkasting (130)
Mindre viktig
Område med innsigelse
BESTEMMELSER (PBL § 11-9)
#1 Kjøkkenfri næring
#2 Kjøpesenter
#3 Bevaring av kulturminner
#4 Bolig
#5 Bolig i sone H
#6 Offentlig tjenesteyting
#7 Næringsareal
#8 Fremtidig gondolbane
#9 Fremtidig gondolbane
#10 Tunga Vertpet
#11 Overbygning i Nidelvgaten
#12 Sundsmarit
JURIDISKE LINJER
Plangrense
Grense for arealformål
Grense for utvidet hensynssone
Grense bestemmelsesområde
Kommunegrense
Grense sjø
Nabokommunen
Kartgrunnlag: N5000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m
TRONDHEIM KOMMUNE
Kommuneplanens arealdel 2022-203
Målestokk 1:40 000 (A0)
Bestemmelser
Dato
Sign.
Revidert
04.10.2023
TS
Revidert
19.03.2024
TS
Revidert etter endelig vedtak i bystyret 27.09.2023
04.10.2023
TS
Endret bestemmelse og grense rundt DOKKA
18.03.2024
TS
Revidert etter innsigelse fra Statsforvalteren i møte 13.12.2023
15.01.2024
TS
Vedtak om arealdel i bystyret 27.09.2023
27.09.2023
TS
Endret etter vedtak i bystyret 27.09.2023
27.09.2023
TS
Tilleggsbestemmelse - NB! Gir IKKE rettsvirkning
5.10.23
Bevaring av kulturminner og kulturmiljøer
04.06.2021
Retningslinjer
08.06.2021
Retningslinjer - Langtidsparkering
16.11.2021
Retningslinjer - Næringsområder
16.11.2021
Retningslinjer - Fritids- og turistformål
04.10.2022
Retningslinjer - Sjøområdet
18.10.2021
Offentlig ettersyn
13.12.2021 - 28.02.2022
Retningslinjer etter kommunestyrets vedtagelse i møte
28.01.22
Tilleggsliste 1
28.01.22 - 11.04.2022
Tilleggsliste 2
14.03.22 - 11.04.2022
Tilleggsliste 3
28.03.22 - 11.04.2022
Retningslinjer etter kommunestyrets vedtagelse i møte
17.05.2022
Tilleggsliste 4
17.05.22 - 15.06.2022
Tilleggsliste 5
15.06.22 - 31.08.2022
Tilleggsliste 6 til Retningslinjene for bruk
15.47 - 11.08.2023
Retningslinjer - Næringsområder
07.12.2023
Retningslinjer - Sjøområdet - primosjø
15.01.2024
Tilleggsliste 8 til Retningslinjene for bruk
15.01 - 28.06.2024
Retningslinjer - Næringsområder
15.01.2024
Retningslinjer - privat- og næringsbebyggelse
15.05.2024
Retningslinjer - Sjøområdet - og vannforekomstene
15.05.2024
Endret i bystyret
27.09.2023 - 14.10.2024
Endret og vedtatt i bystyret
31.10.2024
Kartgrunnlag
planlinjer
k202100949
Kartverkets saksnr.
20/2119, 2022/17785
Dato: 22.08.2022

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nestingvegen 86 7074 SPONGDAL, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

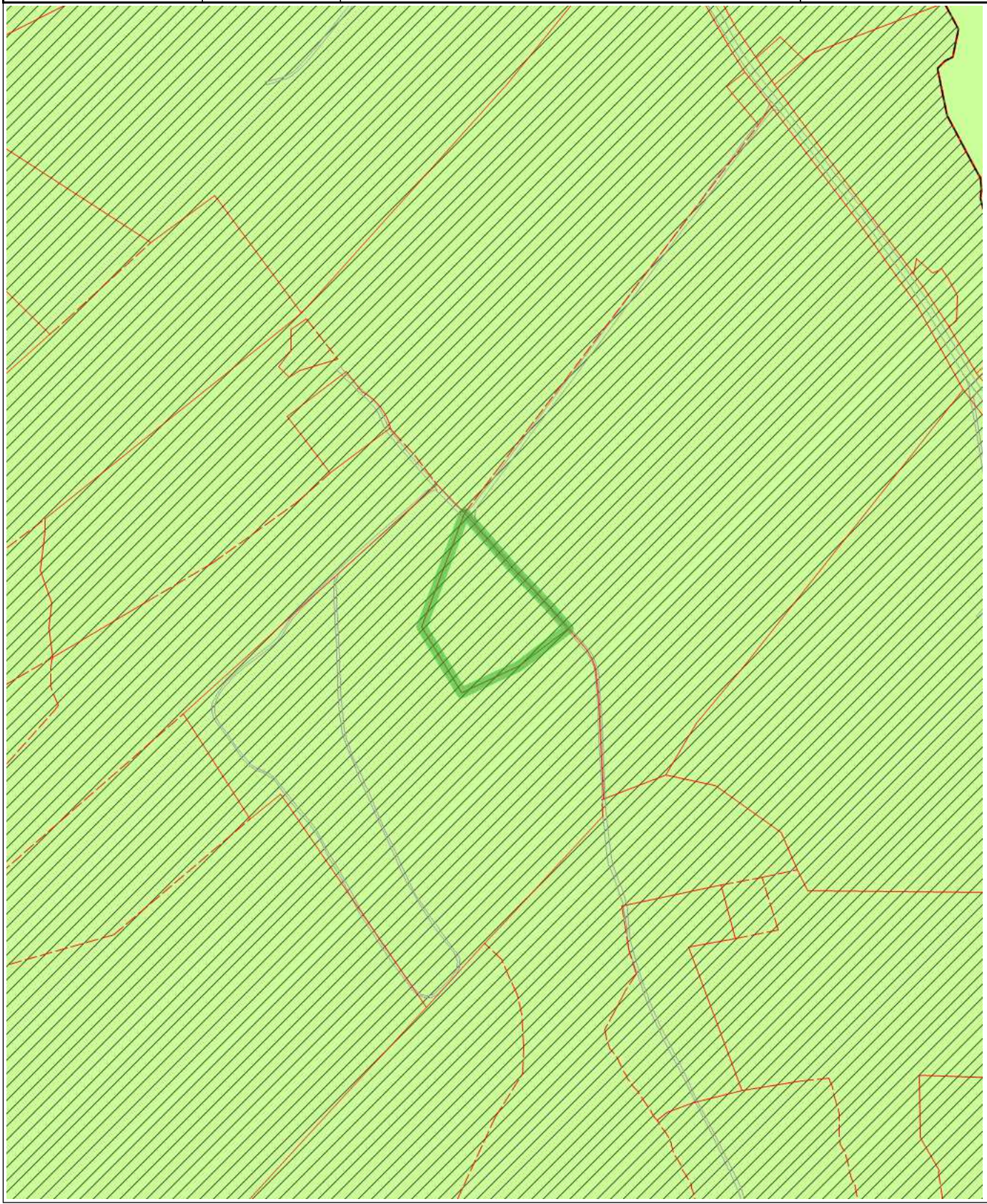
Privatveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nestingvegen 86 7074 SPONGDAL, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- LNFR

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert etter bystyrevedtak 27.3.2025



Vedtatt
27. mars 2025

Veiledning til bestemmelsene

Bestemmelsene utgjør sammen med plankartet kommuneplanens arealdels juridisk bindende dokumenter. Noen av temakartene vedlagt kommuneplanen har også juridisk bindende innhold, mens andre kun tydeliggjør utvalgte tema og føringer.

*Kommuneplanens arealdel (KPA) gjelder fra det tidspunktet planen er **vedtatt av Bystyret**, og vil i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6 gjelde for alle søknader om tiltak og planforslag. Bestemmelsene er bindende for søknader om tiltak etter pbl § 1-6.*

Bestemmelsene skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men avvikende løsninger kan vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsene og andre vedtatte føringer. Retningslinjene er vist i kursiv under bestemmelsene de supplerer. Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men utdyper bystyrets politikk og gir utfyllende føringer, særlig for planforslag og dispensasjonsvurderinger etter pbl § 19-2.

Bestemmelsene viser først generelle og overordnede bestemmelser (§ 1-22), deretter bestemmelser til de enkelte arealkategoriene (§ 23-27), og til slutt til hensynssonene og bestemmelsesområdene (§ 28-32).

*Arealbruken i kommunen utdypes også gjennom **andre gjeldende arealplaner**, og forholdet mellom reguleringsplaner og kommunedelplaner og KPA er avklart i § 2. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der tilsvarende tema ikke er vurdert.*

Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i de hensynene og vurderingene som ligger til grunn for bestemmelsene.

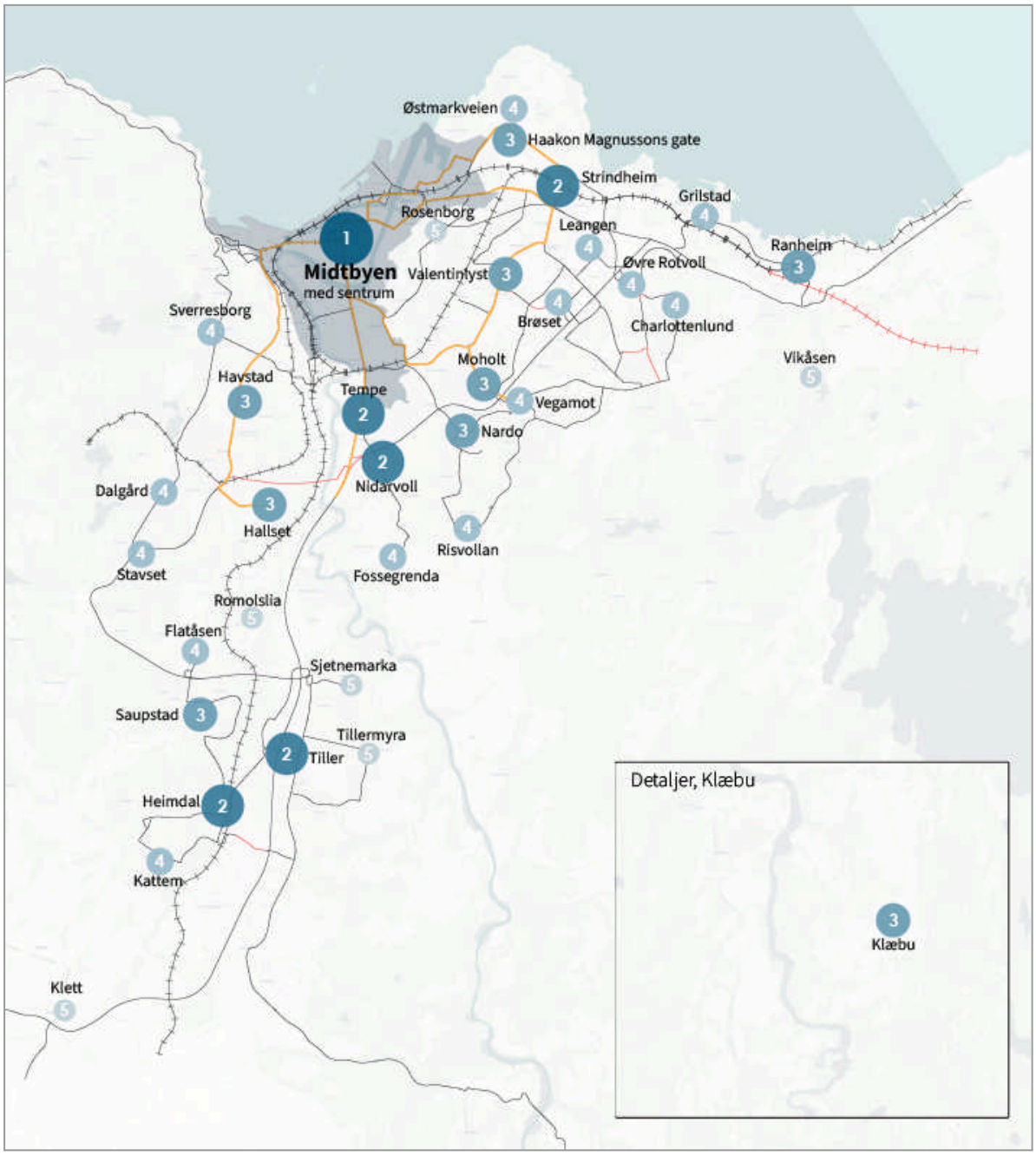
***Kommunens veiledere** for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planen er Klimaveileder for plan- og byggesaker og Norm for Blågrønn faktor. Arkitekturstrategien vil utdype gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim og skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming.*

*Byggeområdene for boliger og tilhørende formål er delt inn i **4 byggesoner**:*

- *sentrumskjerne (byggesone 1)*
- *sentrale byområder (byggesone 2)*
- *øvrige byggeområder (byggesone 3)*
- *ytre byggeområder (byggesone 4)*

*Det skilles også mellom **sentrumskjerner** av ulik størrelse og betydning med feltnavn der bestemmelsene er knyttet til hvilken funksjon de skal ha; S1 - S5. S1 utgjør Midtbyen med tilhørende sentrumsområder og S5 de minste lokale sentrumskjernene.*

***Kartet** under viser hvilken kategori de ulike sentrumskjernene er. Spongdal lokale sentrum (S5) ligger utenfor kartutsnittet.*



Følgende forkortelser er brukt i bestemmelsene:

- *PBL: Plan- og bygningsloven*
- *T-1442/21: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*
- *T-1520/12: Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging*

Innhold

Generelle bestemmelser **5**

§ 1 Formål 5

§ 2 Virkninger av planen 5

§ 3 Plankrav og medvirkning 6

§ 4 Rekkefølgekrav 6

§ 5 Utbyggingsavtale 7

§ 6 Byggegrenser 7

Bestemmelser om innhold og kvalitet **9**

§ 7 Levekår og folkehelse 9

§ 8 Arkitektur og byform 9

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø 10

§ 10 Bolig og bokvalitet 12

§ 11 Natur og grønne kvaliteter 14

§ 12 Overvann og vassdrag 15

§ 13 Mobilitet 16

§ 14 Parkering 18

§ 15 Energi og klima 20

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet 21

§ 17 Teknisk infrastruktur 21

§ 18 Rett virksomhet på rett sted 22

§ 19 Støy og stille områder 23

§ 20 Forurensning og stråling 25

§ 21 Massehåndtering 26

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen 26

Bestemmelser til arealkategorier **27**

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4 27

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål 30

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002) 33

§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100) 34

§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000) 34

Hensynssoner og bestemmelsesområder **36**

§ 28 Sikringssoner og faresoner 36

§ 29 Soner med særlige hensyn 38

§ 30 Båndleggingssoner 39

§ 31 Gjennomføringssoner 39

§ 32 Bestemmelsesområder 39

Vedlegg 41

Generelle bestemmelser

§ 1 Formål

Kommuneplanens arealdel skal følge opp byutviklingsstrategien, for å sikre en attraktiv og næringsvennlig kommune, tilstrekkelig tilvekst av nye boliger og gode vilkår for landbruket i kommunen. Kommuneplanens arealdel skal bygge opp under kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, Trondheimsløftet, og bygger på følgende hovedgrep:

- ivaretakelse av den private eiendomsretten
- holde bystrukturen samlet
- bevare områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre variert boligbebyggelse med attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok næringsareal av ulik størrelse.
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- utvikle lokalsentre som reduserer transportbehovet
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

§ 2 Virkninger av planen

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

- kommunedelplan for **Sluppen**, vedtatt 02.02.2023, med unntak av i områder i Nidelvkorridoren og området avsatt til Kombinert bebyggelse og anlegg KB1
- kommunedelplan for **Klett**, vedtatt 19.10.2023.
- Kommunedelplan for **Nyhavna**, vedtatt 16.06.2016, med unntak av bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring, #2 Byøkologisk forsøksområde, #3 Mobilitetsfunksjoner og #4 Sjøbad Strandveikaia, og areal til framtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting. Krav til antall parkeringsplasser skal følge kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

§ 2.2.1 Kommuneplanens arealdel vil til enhver tid utfylle gjeldende reguleringsplaner. Utbyggingsprosjekter hvor det er søkt om rammetillatelse før vedtak av kommuneplanens arealdel kan behandles og gjennomføres i henhold til gjeldende reguleringsplan.

§ 2.2.2 Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran alle reguleringsplaner vedtatt før 21.03.2013. Unntatt er områder detaljregulert til:

- landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR)
- bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi
- naturvern

- råstoffutvinning eller massedeponi, fram til planens tidspunkt for etterbruk eller tilbakeføring, senest 2034

§ 2.2.3 Alle reguleringsplaner vedtatt etter 21.03.2013 går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Unntatt er:

- ved motstrid med blå/grønnstruktur, fremtidig LNFR, fremtidig idrettsanlegg, bestemmelsesområder, sikringssoner og/eller faresoner i kommuneplanens arealdel
- tiltak som innebærer fjerning eller drenering av myr

Unntatt er minimum parkeringsdekning for bil og sykkel angitt i reguleringsplan, dersom § 14 i arealdelen oppfylles for planområdet i sin helhet.

For alle søknadspliktige byggetiltak gjelder uansett arealdelens § 4 om rekkefølgekrav, § 12.1 om overvannshåndtering, § 15 om energi og klima, og § 16.1 om klimarelatert risiko.

Reguleringsplan for Digresmyra skyteanlegg - r20090020 skal gjelde foran arealdelen, men ikke på områder avsatt til *fremtidig LNFR*.

§ 3 Plankrav og medvirkning

Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever ny reguleringsplan. Planavgrensning skal bidra til sambruk og god utnyttelse av areal og offentlig infrastruktur.

Ved planlegging i sentrumskjerner og arealer som er viktige for allmennheten bør det inviteres til bred medvirkning tidlig i planprosessen.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

§ 4.2 Det er ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1. Boliger kan ikke tas i bruk før leke- og uteoppholdsareal er etablert.

§ 4.3 Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor tettstedene skal det være sikret tilfredsstillende helårs gangareal til nærmeste holdeplass og skole. For tiltak med inntil 1000 m^2 BRA kan krav om opparbeidelse av gangareal begrenses til tomtas utstrekning.

Der en adkomstveg betjener mer enn 30 boliger bør det være et eget areal for gående.

§ 5 Utbyggingsavtale

§ 5.1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av

kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger for utbygging innenfor planområdet.

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg eller tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, renovasjon o.l.

§ 5.3 Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

§ 5.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/1993, ”Avgifter/kostnadsoverveltning” opprettholdes.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd utenom fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere strandlinjen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, enn:

- Byggesone 1 og naust: 0 meter
- Byggesone 2-4 og øvrige byggeformål: 25 meter
- LNFR: 100 meter

Tiltak for friluftsliv, for å fremme naturmangfold, samt tiltak med historisk verdi, kan tillates dersom allmennheten sikres tilgang, og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Sikre holdepunkter kan være fotografier eller gjenværende rester av tiltak i felt.

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

Langs Gaula og Vikelva er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder og minimum 50-meter innenfor LNFR-områder. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag. Ved gjenåpning av tidligere lukkede bekker kan det tillates mindre avstandskrav ved detaljregulering.

Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur og veg kan tillates. Tiltak for jernbane tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

§ 6.3 Forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren (Blå strek)
Innenfor forbudsgrensen i plankartet skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser. Oppstrøms Stavne jernbanebru er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt innenfor forbudsgrensen.

§ 6.4 Byggegrense Markagrensa (Rød strek)
Innenfor byggegrensen i plankartet skal det sikres et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø der viktige økologiske funksjoner opprettholdes. Kun tiltak som er i tråd med LNFR-formålet er tillatt.

§ 6.5 Byggegrense langsiktig jordvern (Grønn strek)
Innenfor byggegrensen i plankartet kan arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal ikke omdisponeres til andre formål.

§ 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur
Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn fire meter fra formålet blå/grønnstruktur. Dette gjelder ikke innenfor byggesone 1, eller frittliggende bygninger under 50 m² BRA som ikke skal benyttes til beboelse. Alle inngrep, også midlertidige, i forbindelse med utbygging skal holdes utenfor formålet.

§ 6.7 Byggegrense mot dyrka jord
Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere dyrka jord enn fire meter. Alle inngrep i forbindelse med utbygging skal også holdes utenfor dyrka jord.

Bestemmelser om innhold og kvalitet

§ 7 Levekår og folkehelse

§ 7.1 Folkehelse

Alle planforslag skal bidra til å utvikle sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap og bidrar til tilhørighet og deltakelse.

Støy og luftkvalitet, solforhold, tilgang til gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i gangavstand, tilrettelegging for fysisk aktivitet, kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller skal vektlegges.

Planforslag skal redegjøre for planens bidrag til kommunens mål for folkehelse og levekår, og virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder.

§ 7.2 Universell utforming

Alle planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd, og hensynet til universell utforming skal veie tungt.

Uttalelser fra kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelser, samt berørte organisasjoner, brukes som dokumentasjon i saker som omhandler universell utforming.

§ 7.3 Barn og unge

Ved utarbeiding av planforslag og gjennomføring av tiltak etter pbl § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsareal ivaretas i samsvar med rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som berører barn og unge.

§ 8 Arkitektur og byform

§ 8.1 Generelt

Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming. Til alle planforslag skal det utarbeides stedsanalyse før oppstart.

§ 8.2 Arkitektur

Nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og stedskarakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Fargesetting og materialbruk skal bidra til variasjon i bymiljøet og bygge opp under Trondheims identitet.

§ 8.3 Bymiljø

Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom.

Volumoppbygging og fasadeutforming bør bidra til variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader. Gater og byrom bør utformes med trygge og attraktive oppholds- og gangsoner, og med utstrakt bruk av bytrær og andre blågrønne kvaliteter.

§ 8.4 Overordnede strukturer

Viktige landskapstrekk, siktlinjer og landemerker, offentlige gater og byrom, blågrønne strukturer og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være premissgivende for bystrukturen.

Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.

Eksempel på viktige siktlinjer er mellom Gløshaugen-Studentersamfundet-Nidarosdomen.

§ 8.5 Høyhus

Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.

Tempe, Rosten og Sluppen har etablerte høyhusområder.
Høyhus er her bygg over 10 etasjer, eller over 3 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse.

§ 8.6 Svalganger

Svalganger og rømningstrapper skal ha høy arkitektonisk kvalitet og være godt tilpasset fasaden med en bredde som tillater gode overganger og en privat sone mellom boligens yttervegg og offentlig sone/kommunikasjonsvei.

§ 8.7 Terrengtilpasning

Bygg og anlegg skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hovedinnganger skal plasseres mot de gatene og byrommene som har de viktigste ganglinjene og møteplassene. God terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer. Eventuelle murer skal ha høy kvalitet, hovedsakelig i naturstein og/eller med terrassering og plass til beplantning.

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø

§ 9.1 Fredete kulturminner

Tiltakshaver plikter å undersøke om et planlagt tiltak vil berøre fredete kulturminner eller kulturmiljøer.

Alle former for inngrep i automatisk fredete kulturminner er forbudt, jf. kulturminneloven § 3. Tiltak som vil berøre fredete kulturminner må gjøres særskilt rede for og godkjennes av fylkeskommunen. Det gjelder en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8. Ved funn av noe som kan være et automatisk fredet kulturminne må eventuelle arbeider stanses og fylkeskommunen varsles. Ved offentlige og større private tiltak plikter tiltakshaver

å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven §§ 3 og 9. Dette kan gjøres ved å sende planen for tiltaket til fylkeskommunen.

Endringer på vedtaks- og forskriftsfredete kulturminner og -miljøer fredet i henhold til kulturminneloven §§ 15, 19, 20 og 22a er i utgangspunktet forbudt. Alle planer som berører slike skal sendes til fylkeskommunen.

§ 9.2 Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C

Bebyggelse i klasse A og B skal i størst mulig grad etterstrebes bevart i sin helhet, og ikke vesentlig endres. Ved forfall tillates kun gjenoppføring til byggets tidligere eller opprinnelige volum og uttrykk.

Bebyggelse i klasse C skal søkes bevart. Ved tiltak som endrer bygningens uttrykk skal både antikvarisk verdi og funksjonalitet vektlegges.

Med vesentlig endring forstås svekking av bygningens utvendige antikvariske verdi. Med "eldre" menes bygningsdeler fra byggeår, og der disse ikke finnes menes bygningsdeler fra før 1940. Ved tilbakeføring av bebyggelsen skal dokumentasjon av opprinnelig/tidligere situasjon foreligge .

Antikvarisk verdi forstås som historisk, arkitektonisk eller annen kulturhistorisk verdi. Klassifisering fremgår av kulturminnekartet i Trondheim kommunes innsynsløsning.

§ 9.3 Hensynssoner kulturmiljø

Her skal det tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet. Den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og kulturmiljøets særpreg skal sikres og opprettholdes.

Hensynssonens strøkskarakter bør være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk, kvalitet, bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter bør vektlegges.

Retningslinjer for de ulike hensynssonene er også angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og er retningsgivende ved utforming av nye planer og tiltak.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet/ landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.

§ 9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby, arkeologi

"Middelalderbyen Trondheim" er et automatisk fredet kulturminne. For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre "Middelalderbyen Trondheim" skal det søkes dispensasjon fra lovens fredningsbestemmelse. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssonen skal sendes rette kulturmiljømyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 9.5 Kulturminnevurdering

Alle planforslag, byggesøknader og tiltak som berører eksteriørverdier på bygninger i klasse A, B eller C eller som berører kulturminneverdier i *hensynssone kulturmiljø*, skal vurderes av Byantikvaren.

Hensynssoner kulturmiljø og klassifiserte bygninger er vist i kulturminnekartet i Trondheim kommunes kartløsning.

§ 10 Bolig og bokvalitet

§ 10.1 Variert boligsammensetning

Ved planforslag for mer enn ti nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning, og befolknings- og levekårsdata for områdene.

Det skal vurderes å etablere større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

Ensidig belyste boenheter utenfor byggesone 1, må ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl 12.

Alle boliger skal oppfylle minst to av kvalitetene under, men i S1 holder ett.

- soverom eller stue mot stille side, ikke dempet fasade
- stue, eller privat veranda/balkong inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- boenheter over 30 m^2 og med minst ett soverom i tillegg til stue

Alle boenheter utenfor S1 skal være minst 30 m^2.

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

- *gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet*
- *størrelse over 40 m^2*
- *utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde*
- *tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken*
- *beliggenhet utenfor rød støysone*
- *beliggenhet utenfor rød og gul støysone*

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres etablering av et samlet innendørs felles oppholdsareal.

Retningslinjer for innendørs fellesarealer:

- *for 20-50 boenheter: minimum 30 m^2*
- *for 50-100 boenheter: minimum 50 m^2*
- *for over 100 boenheter: minimum 75 m^2, pluss 0,5 m^2 per boenhet over 100 boenheter*

Fellesarealet bør ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet og hovedadkomst til boligene.

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med tabellen under.

Kravet for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m^2 per boenhet/100 m^2 boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m^2 er etablert i den aktuelle sentrumskjernen eller innenfor 100 m fra boligene.

Sone	**per boenhet eller per 100 m^2 BRA**	**Plassering og fordeling**
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	10 m^2	- minst 50 % som fellesareal - kravet om eget uteoppholdsareal kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og det sikres tilgang til tilstrekkelig og kvalitativt gode leke- og uteoppholdsareal i trafikksikker gangavstand på maksimalt 100 m fra boligene
Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya	30 m^2	- minst 50 % som fellesareal
Byggesone 1, felt S2 - S5	30 m^2	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan
Byggesone 2	40 m^2	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3 over 20 boenheter	60 m^2	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan. - alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 3 under 20 boenheter	75 m^2	
Byggesone 4	100 m^2	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.
- Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke

arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

- Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.
- Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21. Unntak er inntil ¼-del av felles uteoppholdsareal i byggesone 1, som kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i T-1442/21, men areal særlig tilrettelagt for barn og unge kan ikke etableres her.

Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene. Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

§ 10.5 Etablering av hybler

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset i vedlagte temakart, kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler.

Hybel forstås som enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller med en primærleilighet.

Ved vurderingen av om tiltaket skal tillates, skal det legges til grunn tiltakets innvirkning på bomiljøet, om det kan bidra til flere barnefamilier i sentrumsområdet og om det er en forsvarlig utnytting av bydelens boligmassen som fører til godt balansert demografi og boligsammensetning i bydelen.

§ 11 Natur og grønne kvaliteter

§ 11.1 Natur og grønne kvaliteter

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan berørte naturverdier og økologiske funksjoner ivaretas. Forbedringstiltak, herunder muligheter for naturrestaurering, skal vurderes.

Det til enhver tid oppdaterte kunnskapsgrunnlaget om naturverdier i nasjonale og lokale kartbaser skal brukes, eksempelvis kommunens naturtype- og viltkart.

§ 11.2 Vegetasjon

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad etterstrebes bevart. Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det legges til rette for ny vegetasjon i form av trær og annen vegetasjon, grønne tak og fasader eller andre grønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester.

Verdifull vegetasjon er bytrær, store trær og annen vegetasjon med stor betydning for naturmangfold, kulturhistorie, stedsidentitet, landskapsbilde, lokalklima, fordrøyning, og/eller karbonlagring.

§ 11.3 Karbonrike arealer

Det tillates ikke å fjerne eller drenere myr eller omdisponere skog med høy bonitet. Omdisponering av skog med høy bonitet tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

Det tillates ikke nedbygging av arealer vist som myr og våtmark, eller skog med høy bonitet i AR5 i kartløsningen Kilden til Nibio på www.kilden.nibio.no.

§ 12 Overvann og vassdrag

§ 12.1 Overvannshåndtering

Planforslag og søknad om tiltak skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveger i tre trinn i tråd med Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement.

Overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet og styrke lokalt naturmangfold. Andre løsninger må begrunnes. Utfyllende beskrivelse av overvannshåndtering i tre trinn er gitt i Trondheim kommunes VA-norm.

I "Middelalderbyen" skal overvannshåndtering planlegges i samråd med arkeologisk fagmiljø/Riksantikvaren.

§ 12.2 Blågrønn faktor

Alle planforslag skal dokumentere at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor kan oppfylles ved gjennomføring av planen. Ved tiltak som er omfattet av pbl § 20-1 a og l , skal Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor være dokumentert oppfylt.

Ved andre tiltak eller tiltak etter reguleringsplan vedtatt før kommuneplanens arealdel 2023-34 skal det tilstrebes å oppnå normkrav til blågrønn faktor.

§ 12.3 Vassdrag

Lukking av vassdrag eller andre tiltak som forringer økologiske funksjoner i og ved vassdrag er ikke tillatt. Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur for veg og bane kan tillates, men skal i størst mulig grad ivareta økologiske funksjoner. Bredden på kantsonen på hver side av vassdraget skal være minimum 10 meter innenfor tettbebygde områder og 50-meter innenfor LNFR-områder.

Ved reguleringsplaner som berører lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det alltid vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres. Ved behov skal det avsettes areal for tiltak mot partikkelavrenning og annen forurensning til vassdrag. Det skal legges særskilt vekt på å ivareta og der det er mulig reetablere et belte med naturlig kantvegetasjon.

§ 13 Mobilitet

§ 13.1 Generelt

Transportsystemet skal bidra til en attraktiv by, at flere går, sykler og reiser kollektivt og at viktige samfunnsfunksjoner har nødvendig fremkommelighet. Bystrukturen skal planlegges slik at byens gater og byrom gir et attraktivt og finmasket gangnett som gir kort adkomst til viktige målpunkt.

Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes.

For eksisterende alleer og trerekker bør trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes bør erstattes.

Fortau bør opparbeides med minst 2,5 meter asfaltert bredde og reguleres med 3 meter bredde for å inkludere skulderareal. I private blindveger uten gjennomgang kan 1,5 meter asfaltert bredde aksepteres hvis de betjener færre enn 50 boenheter.

§ 13.2 Innenfor tettstedene - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Samferdselsanlegg innenfor byggesone 1-3 og ellers innenfor tettstedene skal utformes som gater for lav fart og med areal til blågrønne kvaliteter. Unntak er fjernveger og skinnegående transport.

Tilrettelegging for kryssing for fotgjengere skal være på bakkeplan, unntatt over fjernveg. Annen løsning kan vurderes der alternativet i større grad oppfyller målet om at flere går, sykler og reiser kollektivt. Planskilte kryss kan vurderes som et tillegg der dette er nødvendig for å sikre trygg skoleveg.

§ 13.3 Snøopplag

Langs offentlig veg skal det sikres minst en meter snøopplag.

I områder hvor det forventes store snømengder bør det settes av minst 2 meter. Langs offentlig gate i byggesone 1 og 2 kan snøopplag løses i møbleringssoner og veggsoner. Utomhusplaner bør redegjøre for vintersituasjonen og tilstrekkelig areal for drift.

§ 13.4 Mobilitetsutredning

I planforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. I planforslag skal det også utredes og redegjøres for hvilken økt belastning prosjektet vil ha på vegnettet, og hvordan planforslag påvirker framkommeligheten for kollektivtransport. Nødvendige tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Mobilitetsutredningen bør vise:

1. *Forventet transportbehov: reiser til/fra bolig/virksomhet, besøksreiser, varelevering, godstransport.*
2. *Tilbud for gående, syklende, kollektivtrafikk og kjørende.*
3. *Trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående, syklende, kollektivtrafikk og utrykningskjøretøy*
4. *Tiltak for å bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende og hvordan tiltakene bidrar til å nå målet om 20 prosents reduksjon i personbiltransport.*

5. *Parkeringstilbud for bil og sykkel, herunder plassering, utforming og ladeinfrastruktur. Det bør illustreres hvordan antall plasser er tenkt fordelt på personer med nedsatt funksjonsevne, beboere, besøkende, kunder, tjenesteytere og delebiler. Det bør også fremkomme om parkering kan samlokaliseres med andre boligfelt eller virksomheter i området.*
6. *Behov for regulering av offentlige gater i det aktuelle influensområdet for å begrense parkering utenfor eiendom.*
7. *Løsninger for renovasjon og varelevering.*
8. *For planlagt ny næringsbebyggelse skal det også foreligge en vurdering av om lokaliseringen er i samsvar med målsettingen om rett virksomhet på rett sted (§ 18).*

§ 13.5 Fjernveg

Langs fjernveg skal effektiv og trafikksikker fremkommelighet for motoriserte kjøretøy prioriteres. Antall avkjørsler skal begrenses.

§ 13.6 Hovedveg

Langs hovedveg skal det sikres tilstrekkelig fremkommelighet for motoriserte kjøretøy. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der dette er nødvendig. Antall avkjørsler skal begrenses.

§ 13.7 Kollektivtrasé

Langs kollektivtrasé skal det sikres effektiv og trafikksikker fremkommelighet for buss, med særskilt prioritet langs de mest sentrale hovedårene fremhevet i temakartet for kollektivtraseer. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der det er nødvendig.

§ 13.8 Sykkelnett - **Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse**

Langs sykkelnettet skal det sikres et sammenhengende tilbud for syklende som oppleves som trygt og enkelt å bruke. Det skal sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss.

Der sykkelnett sammenfaller med hovedveg og/eller kollektivtrasé skal det hovedsakelig tilrettelegges for beskyttet sykkelanlegg. Bruk av fortau og gangfelt ved kryssing bør unngås som del av tilbudet for syklister i sykkelnettet.

§ 13.9 Turveg

Turveger vist i byggeområder kan reguleres til og utformes som gangveg. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for nærhet til turveger.

§ 14 Parkering

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende norm:

Byggesone	**Sykkel**	**Bil - per 100 m² BRA**
Byggesone 1 - felt S1	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m² BRA og 1,5 parkeringsplass per boenhet	Midtbyen: 0 / S1: maks. 0,4
Byggesone 1 - felt S2-S5		min 0,1 - maks 0,7
Byggesone 2		min 0,2 - maks 0,9
Byggesone 3		min 0,4 - maks 1,1
Øvrige soner		min 0,6 - maks 1,5
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner	4 pr. boenhet	min. 2 pr. boenhet

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m² BRA i samsvar med følgende norm, gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy:

Sykkel			**Bil**		
Forretning	**Kontor**	**Privat tjenesteyting**	**Forretning**	**Kontor**	**Privat tjenesteyting**
min. 3	min. 2,5	min. 3	maks. 1	maks. 0,1	maks. 0,5

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.3 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne

Ved søknad om tiltak og ved utarbeidelse av planer skal det etableres minst 1 plass, unntatt ved frittliggende en- og tomannsboliger. Kravet til antall plasser skal for øvrig være den høyeste verdien av enten:

- 5 prosent av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m² BRA

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

Parkeringsplassene for personer med nedsatt bevegelsesevne bør fordeles mellom parkeringskjeller og gateplan for å sikre et godt tilbud til ulike grupper av personer med nedsatt bevegelsesevne og biler med ekstra stor høyde.

§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy

I tillegg til parkeringsplasser etablert etter § 14.1 og § 14.2, skal det etableres bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy. Antall parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan. Det skal alltid sikres minst 1 parkeringsplass.

Kravet gjelder ikke for frittliggende eneboliger og tomannsboliger, eller for kontor i felt S1. Kravet kan frafalles dersom det er tilstrekkelig tilgang på offentlige plasser i nærheten.

§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser

§ 14.5.1 Plassering

Plassering av parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan eller byggesak. Felles parkeringsanlegg skal som hovedregel anlegges ved kjøreadkomst fra veg.

Ved anleggelse av flere enn åtte parkeringsplasser, bør det vurderes å samle disse i felles parkeringsanlegg.

§ 14.5.2 Utforming

Parkeringsplass for bil skal være minst 2,6 meter bred når biler parkerer ved siden av hverandre, og utvides med tilstrekkelig bredde ved fast fysisk hindring inntil parkeringsplassen. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter. På felles parkeringsanlegg skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 6,0 meter ved vinkelrett parkering. På annen parkering skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 5,0 meter.

Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 meter på HC-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100.

Der parkeringsanlegg legges i bygning eller under bygning (parkeringskjeller) bør adkomst innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe eller bilheis/spesialheis bør denne legges innvendig.

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming.

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:

- *minst 50 prosent være innvendig i bygg eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet bodareal*
- *minst 15 prosent være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m*
- *det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte*

Der normen gir krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser bør det avsettes areal til vask og enkel service. Parkering for sykkel i kjeller bør legges i første parkeringsplan, og det bør sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler. Andel sykkelparkeringsplasser i to-etasjes stativ bør begrenses. Parkeringsareal for normale sykler bør være minst 0,75 m^2 pr plass, med låsefunksjon mot sykkelramme.

§ 15 Energi og klima

§ 15.1 Klimamål

Alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse. "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune" skal legges til grunn ved valg av løsninger.

Alle bygge- og anleggsplasser bør være fossilfrie innen 2025 og utslippsfrie innen 2030. Infrastruktur for fossilfri og utslippsfri anleggsplass bør tilrettelegges på et tidlig tidspunkt.

§ 15.2 Klima- og energidokumentasjon

Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal dokumenteres i samsvar med kriterier i "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune". Forventede klimakonsekvenser skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.

I planer og byggesaker skal det ved valg mellom riving og bevaring av eksisterende bygningsmasse synliggjøres hva som gir lavest klimagassutslipp av vedlikehold, hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving.

Detaljplaner skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m2 oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning beregnes.

§ 15.3 Klimavennlig utforming

Det skal i størst mulig grad benyttes klimavennlige materialer. Nye bygg skal gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk.

Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi. Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting. Før bortregulering av eksisterende bygg skal ombrukspotensialet kartlegges.

§ 15.4 Fjernvarme

Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 1000 m^2 BRA innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for mindre bruksareal innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at klimagass-utslippene ved andre energiløsninger er lavere og belastningen på el-nettet blir akseptabel. Nødvendig anleggsarbeid for å etablere løsningene skal inkluderes i klimagassberegningen.

Akseptabel belastning på el-nettet tilsier at varmeløsningen ved dimensjonerende utetemperatur ikke belaster el-nettet vesentlig mer enn tilsvarende bygg som tilfredsstiller gjeldende byggteknisk forskrift og som benytter fjernvarme som primærvarmekilde.

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

§ 16.1 Klimarelaterte hendelser

Planforslag og byggesaker i områder med potensiell risiko for klimarelaterte hendelser skal ha spesiell fokus på avbøtende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Ved planforslag innenfor arealer markert i temakartet skal ROS-analysen alltid omfatte klimarelaterte hendelser. Tiltakene skal ivareta og styrke naturmangfold, økologiske funksjoner og opplevelseskvaliteter.

Temakart klimarelatert risiko viser områder der det er kartlagt potensiell risiko for klimarelaterte hendelser. Høye utslippscenario (RCP 8.5) fra nasjonale klimaframskrivninger for 100 år fram i tid skal legges til grunn for vurderinger

§ 16.2 Områdeskred (kvikkleire)

Alle planforslag og tiltak etter PBL 20-1 a, b, d, f, g, j, k, l, m og n skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. I områder under marin grense skal det vurderes om de kan bli berørt av områdeskred, enten som løsneområde eller utløpsområde.

I områder med fare for områdeskred skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred etter NVEs veileder 1/2019 eller senere oppdateringer. Dette gjelder områder med fare for områdeskred markert i temakart kvikkleire, samt fareområder avdekket etter andre ledd.

§ 17 Teknisk infrastruktur

§ 17.1 Godkjenning av tekniske planer

For alle planforslag skal det utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur, inklusive plassering av fjernvarme. VA-norm, sanitærreglement og renovasjonsteknisk norm for Trondheim kommune skal oppfylles.

Teknisk plangodkjenning av vann- og avløpsanlegg og renovasjonsløsning skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

§ 17.2 Husholdningsavfall

Oppsamlingsløsning for nye husholdninger	**Antall boliger**
Småbeholdere på hjul	1-10
Nedgravde containere	6-310
Stasjonært avfallssug	250 og mer

Oppsamlingsløsning over og under bakken skal plasseres på egen grunn. Der to eller flere nye eller eksisterende utbyggingsområder ligger nær hverandre, skal disse sees i sammenheng for å sikre en god og effektiv avfallsløsning.

I byggesone 1 og 2 kan plassering av felles avfallsløsninger vurderes langs gater med møbleringssone på minimum 2,5 meter ut mot kjøreveg. Vurderingen skal vektlegge estetikk, trafikksikkerhet, tilgjengelighet og drift av infrastruktur.

Mobilt avfallssug kan vurderes i utbyggingsområder med mellom 20 og 250 boliger i tilfeller hvor en løsning med nedgravde containere ikke lar seg gjennomføre.

Overlapp i spennet for antall boliger synliggjør at valg av løsning må vurderes i detaljplan.

§ 17.3 Næringsavfall

I byggesone 1 og 2 skal næringsavfall løses innomhus.

I øvrige byggeområder skal næringsavfall løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger.

I byggesone 1 og 2 bør det vurderes om næringsarealer kan ha felles renovasjonsløsning med husholdninger i samme bygg eller på nærliggende tomt.

§ 17.4 Offentlig returpunkt og ombrukssentral

Ved planlegging og oppføring av nye bygg på over 1000 m^2 BRA i byggesone 1, 2 eller 3 må det avklares om det skal sikres areal til offentlige returpunkt for renovasjon.

Ved utarbeiding av områdeplaner i byggesone 1 og 2 skal areal til ombrukssentral vurderes.

§ 18 Rett virksomhet på rett sted

Virksomheter skal lokaliseres etter prinsippet rett virksomhet på rett sted. Støyende virksomheter og virksomheter med sikkerhetssoner skal etableres med god avstand fra boliger eller andre følsomme formål.

Prinsippet rett virksomhet på rett sted er illustrert i temakart, og innebærer:

- *Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres langs kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim, i tilknytning til kollektivknutepunktene Heimdal, Tiller og Strindheim, eller i større lokale sentrumskjerner (felt S3), eller i andre områder der kollektivdekningen er/kan bli tilfredsstillende i løpet av planperioden. I disse områdene skal arbeidsplassintensive virksomheter kun etableres innenfor byggesone 1, byggesone 2 eller fra andre etasje og opp innenfor formålet næringsbebyggelse. Arbeidsplassintensive virksomheter kan også lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse på Tunga fra andre etasje og opp.*
- *Publikumsrettede virksomheter, som handel, tjenesteyting og andre kultur- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1, på Midtbyhalvøya. Små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt skal kun tillates i byggesone 1, og på inntil 400 m^2 BRA i byggesone 2.*

- *Hotell skal kun tillates innenfor Midtbyen og sentrumsområdene rundt (felt S1) og i de største knutepunktene (felt S2)*
- *Forretninger generelt skal lokaliseres i byggesone 1. Dagligvareforretninger på inntil 2 000 m^2 BRA kan vurderes tillatt i byggesone 2 og 3 gjennom detaljreguleringsplan. Forretninger for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller og Tunga. BRA for handel defineres som summen av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften. Areal til parkering og varelevering inngår ikke.*
- *Næringsvirksomheter med få besøkende, som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter, skal lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse, eller innenfor byggesone 1-3. Virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene bør ikke lokaliseres i byggesone 1-3.*
- *Arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal fortrinnsvis lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse i felt merket NA.*

Ved arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uteoppholdsareal for ansatte.

§ 19 Støy og stille områder

§ 19.1 Statlig retningslinje T-1442

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder. Retningslinjens anbefalte støygrenser, angitt i tabell 2, og angitte kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Støynivå skal være premissgivende for valg av formål, plassering og planløsning. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner skal det utredes kompenserende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

§ 19.2 Støyutredning

Støy fra veg, bane, havnevirksomhet, helikopter og industri skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. For veg, bane og helikopter skal støykart i kommunens kartløsning legges til grunn for vurdering av behovet for støyutredning.

§ 19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

§ 19.3.1 Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:

a. Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:
   - i nedre del av gul støysone: ha en stille side hvor soverom kan plasseres
   - i øvre del av gul støysone: ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres

b. Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå.

§ 19.3.2 Støyfølsom arealbruk i rød støysone
Det kan tillates boliger i rød støysone innenfor byggesone 1 og byggesone 2, dersom følgende krav oppfylles:

a. L_{den} er under 70 dB og L_{5AF} er under 85 dB ved fasade og NS8175 overholdes
b. Ved etablering av boliger skal alle boenheter ha en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres, der minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres.
c. Ved etablering av helsebygg for langtidsopphold skal beboerrom behandles som boenhet.

§ 19.3.3 Unntak i byggesone 1 og 2, i rød og gul støysone
Det kan aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side i for en liten andel av de støyutsatte boligene i byggesone 1 og 2, og i tråd med føringer for bokvalitet i § 10.2. Dette forutsetter at andre løsninger ikke er mulig, og behovet for unntak skal begrunnes i planbeskrivelsen. Tilstrekkelig bokvalitet må sikres i reguleringsbestemmelsene. Løsninger for dempet fasade skal gi god bokvalitet og sikre god utlufting av boliger.

§ 19.4 Støyskjermingstiltak
Plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal bidra til å redusere behovet for støyskjermer. Nødvendige støyskjermingstiltak skal ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpasning til stedskarakteren.

§ 19.5 Stille områder og grønnstruktur
I og i nærheten av stille områder vist i *Temakart støysone veg og stille områder* og formålet blå/grønnstruktur, skal det dokumenteres ved planlegging og søknad at tiltak ikke medfører en økning av støynivået i disse områdene.

Lydpåvirkning (Lden) fra vegtrafikk, bane, trikk, helikopter, havne- og industrivirksomhet bør holdes under 55 dBA for grønnstruktur generelt og under 50 dBA for stille områder. Ved flere støykilder bør sumstøy vurderes. For andre støykilder brukes grenseverdier i T-1442. Støynivå fra tekniske installasjoner bør tilfredsstille samme krav som stilles til lydnivå ved boligfasade.

§ 19.6 Bygge- og anleggsfasen
Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i alle planforslag. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse med tilliggende uteoppholdsareal.

§ 20 Forurensning og stråling

§ 20.1 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune

I områder med mistanke om forurenset grunn skal forurensningen undersøkes. Ved påvist forurensning skal tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriftens kap.2 godkjennes av forurensningsmyndigheten, alternativt må de godkjenne dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Kommunens forvaltningsdatabase Aktsomhet – forurenset grunn og grunnforuresning.no skal benyttes for å vurdere risiko for forurensning.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 for forurenset grunn. Statens forurensningstilsyns veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 20.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planforslag og tiltak etter pbl § 20-1, inkludert bygge- og anleggsfasen.

I rød sone etter T-1520 tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan skje i byggesone 1 og 2, etter en medisinskfaglig vurdering, men aldri i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet. Uteoppholdsareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Luftforurensning skal utredes når tiltak ligger innenfor rød eller gul sone i Trondheim kommunes temakart for luftforurensing, og i områder hvor det er grunn til å tro at luftforurensningsnivået kan være innenfor gul eller rød sone ihht. T-1520.

Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde.

Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minst mulig eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy, skal den totale belastningen vurderes etter en helsefaglig vurdering.

§ 20.3 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og uteoppholdsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 21 Massehåndtering

§ 21.1 Gjenbruk av matjord

I alle plan- og byggesaker som tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte. Trondheim kommune skal godkjenne matjordplanen. Ivaretaking av matjorda skal sikres i med bestemmelser i reguleringsplanen.

Permanent omdisponering av større arealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord.

Ved midlertidig omdisponering av dyrka jord skal det sikres at jordressursen blir ivaretatt og jordbruksareal reetablert på best mulig måte.
Matjordplanen må vise tiltak for å motvirke fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Mattilsynet kan gi opplysninger.

§ 21.2. Midlertidig massehåndtering og mellomlagring av ombruksmaterialer

I planforslag for større utbyggingsområder med trinnvis utbygging skal det vurderes avsatt arealer til mellomlagring av overskuddsmasse og gjenbruksmaterialer fra egne og andre utbyggingsprosjekter i bydelen.

Muligheten for ombruk og materialgjenvinning bør vurderes og massebalanse tilstrebes.

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I bygge- og anleggsfasen skal det være god framkommelighet, trafikksikkerhet og orienterbarhet for gående, syklende og kollektivtransport.

Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, ivaretakelse av terreng og verdifull vegetasjon, renhold og støvdemping, framkommelighet og trafikksikkerhet for gående, syklende og kollektivtransport, håndtering av avrenning for å ivareta hensyn til vannmiljø og avløpsnett samt tiltak for å redusere klimagassutslipp. Lange omveier for gående og syklende bør unngås.

Tiltakshaver er ansvarlig for at planen foreligger, at planen er tilgjengelig på bygge-/anleggsplassen og at den er kjent for foretakene som utfører arbeid. Det bør vises hvordan kravene i §§ 15.2, 19.6 og 20.2 tilfredsstilles og dokumenteres i bygge-og anleggsfasen. Ved større prosjekter bør planen revideres. Ved flere utbygginger i samme område bør tiltakene samordnes.

Bestemmelser til arealkategorier

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4

§ 23.1 Felles formålsbestemmelser byggesone 1-4

Byggesone 1 og 2 utgjør tilsammen de mest sentrale byområdene i kommunen, hvor det skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger lokaliseres.

Arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres i byggesone 1 og 2 langs kollektivbuen og ved de store knutepunktene.

Byggesone 1 skal utvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner tilpasset stedets omland, og et aktivt og levende bymiljø.

Byggesone 2 og 3 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. Virksomheter med mange besøkende, eller som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tilliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates normalt ikke.

Byggesone 4 skal utvikles i tråd med omgivelsene, og antall nye boliger skal begrenses.

Ved regulering kan justeringer av grensene mellom byggesonene vurderes etter en stedsanalyse. Dette for å sikre bedre utnyttelse av arealer innenfor byggesonene og bedre tilpasning til etablert gate- og bebyggelsesstruktur, samt hensynta naturlige terreng-avgrensninger, viktige natur- og kulturhistoriske verdier eller fjernvirkning i landskapet.

For alle planforslag skal det tidlig i planprosessen avklares behov for å innpasse areal til nye, eller utvidelse av eksisterende, offentlige funksjoner eller annen nødvendig infrastruktur.

Dagligvarehandel skal lokaliseres i tilknytning til bydelens gang- og sykkelnett og nært godt kollektivtilbud.

Alle byggesonene skal utvikles på en måte som bidrar til å skape en inkluderende by, der bymiljø og møteplasser er tilgjengelige og åpne for alle

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk.

Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette kan være aktuelt.

Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det vurderes etablert utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.

Første etasje, herunder areal på bakkeplan trukket inn under tak, ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ikke inneholde parkeringsanlegg, boder og lager, samt større rom for tekniske anlegg.

Stopp for tjeneste- og varelevering og renovasjonsbiler skal fortrinnsvis etableres i forbindelse med møbleringssone langs sidegater.

Det skal tilstrebes et finmasket gangnett. Ved planlegging av ny bebyggelsesstruktur bør kvartaler ha maksimal bredde/lengde på 70 meter, og fasadene underdeles med sprang i fasadeliv og variert material- og fargebruk minst hver 30. meter. Førsteetasjer ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ligge på samme nivå som gateplan for å muliggjøre innganger fra gata. Felles oppholdsrom for flere boenheter, kantiner eller lignende skal fortrinnsvis plasseres her. Som en mindre del av møbleringsarealet langs gater kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi.

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.3.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse. Arealkrevende næring tillates ikke.
b. Kulturinstitusjoner over 500 m^2 BRA tillates kun innenfor felt S1.
c. Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til forretninger.
d. Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.
e. Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til boenheter.

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

Sentrumsstrategien og Gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn som stedsanalyse for planforslag i byggesone 1, felt S1 Midtbyen og Trondheim sentrum.

Mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer, samt dører med direkte adkomst fra gateplan.

Arealene i etasje på gateplan bør være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Takhøyde bør være minimum 4,5 meter brutto. Vinduer bør ikke dekkes med folie eller lignende.

§ 23.3.4 Bymiljø

a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m^2 BRA helt eller delvis innenfor felt S2-4 skal offentlig torg eller park på minst 500 m^2 etableres der dette ikke finnes fra før.
b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende.
c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med høy bymessig kvalitet. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsens hovedvolumer.

Parkering bør plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen.

§ 23.4 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.4.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.4.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m^2 BRA, idrettsanlegg, næringsbebyggelse.
b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder

23.5.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomta mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.

§ 23.5.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse.
b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.6 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.6.1 Utnyttelsesgrad
Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.6.2 Arealbruk
Andre formål enn bolig tillates ikke. Unntatt er eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også andre funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)

§ 24.1.1 Generelle bestemmelser
Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg før igangsettingstillatelse kan gis.

Fritidsbebyggelse skal tilpasses tomtearealet, og bør ha maksimalt 80 m^2 BRA for hovedbygg.

§ 24.1.2 Felt F1 Selbusjøen
Innenfor feltet tillates inntil 25 fritidsboliger totalt, og hver tomt kan være maksimalt 1 dekar.

§ 24.1.3 Kolonihage Grendstad
Innenfor området tillates inntil 6 parseller. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minst 30 m. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m^2.

§ 24.2 Tjenesteyting (1160)

Arealene vist som tjenesteyting skal benyttes til barnehager, skoler, helse- og omsorgsinstitusjoner, brannstasjoner, fengsel, museer og kirker/religiøse forsamlingslokaler. Idrettsanlegg tillates etablert innenfor formålet.

Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 - § 23.2 og tilhørende retningslinjer - skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor formålet tjenesteyting. Det skal legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Minimum uteoppholdsareal til offentlig tjenesteyting:
Barnehager: 24 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per barn.
Skole: 25 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per elev. Deler kan være regulert som offentlig friområde.
Helse- og velferdssenter: 25 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m^2 bruksareal.

§ 24.3 Råstoffutvinning (1200)

Ved planforslag og behandling av søknad om råstoffutvinning skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger for influensområdet knyttet til driften og transport til og fra området, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/ stedskvalitet og biologisk naturmangfold. Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes til jordbruksdrift. Felt merket RN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

Innenfor formålet kan det etableres næringsvirksomheter i tråd med prinsippet for rett virksomhet på rett sted. Energianlegg tillates. Ved søknad om tiltak gjelder formål angitt i vedtatt reguleringsplan foran formål angitt i arealdelen dersom motstrid.

Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse bør det kun tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), samt energianlegg. Dette med unntak av på Strindheim mellom jernbanen og Innherredsveien, hvor det fra andre etasje og opp kan etableres kontor (1310).

Innenfor felt merket NA bør næringsarealene forbeholdes større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

På Tiller og Tunga i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

For Tunga næringsområde tillates det kontor for virksomheter med få besøkende fra andre etasje og opp. Etasjer på bakkeplan skal forbeholdes næringsformål som angitt over.

Det vises for øvrig til retningslinjene under § 18 Rett virksomhet på rett sted.

§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming

a. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Alle planforslag og søknader om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster bidrar til effektiv arealutnyttelse for tomta og tilsluttende næringsarealer. Det skal primært etableres felles renovasjon- og varelevering. Varelevering skal etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene.
b. For å sikre tilstrekkelig areal til virksomhetenes arealkrevende funksjoner skal arealene på bakkeplan både ute og inne reserveres til disse funksjonene. Bakkeplanet skal ikke avsettes til parkering for ansatte.
   I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg, boliger og andre områder for opphold, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

Punkt b gjelder ikke for nåværende næringsbebyggelse langs Haakon VII's gate vest for Leangen allé.

Det bør legges til rette for uteoppholdsareal for ansatte. Belysning skal utformes slik at landbruks- natur- og friluftslivsområder skjermes mot lysforurensning.

§ 24.4.3 Tilrettelegging for næringstransport
Det skal sikres god framkommelighet for næringstransport i områder for næringsbebyggelse. Ved regulering av arealkrevende næring skal det legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur dersom behovet i området ikke er dekket.

§ 24.5 Idrettsanlegg (1400)
Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og egenorganisert aktivitet.

§ 24.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

§ 24.6.1 Arealbruk
Innenfor formålet tillates energianlegg (1510), vannforsyningsanlegg (1541), renovasjonsanlegg (1550), og øvrige kommunaltekniske anlegg (1560) og massedeponi. T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.6.2 Massedeponi
Ved detaljregulering og søknad om etablering av massedeponi skal det foreligge en plan for drifts- og anleggsfasen. Planen skal sikre naturverdier og trinnvis utvikling av deponiet, slik at naturverdier ivaretas fram til området tas i bruk.

Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes for jordbruksdrift. Felt merket MN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

Ved etablering av nye massedeponi eller ved vesentlige utvidelser, skal det vurderes sorteringsanlegg og muligheter for gjenbruk av rene masser.

Planen bør også redegjøre for miljøbelastninger knyttet til drift og transport til og fra deponiet for influensområdet, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/stedskvalitet, og naturmangfold og vannmiljø.

§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

§ 24.7.1 Effektiv arealbruk
Ved planlegging og utbygging av nye byggeprosjekter skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

§ 24.7.2 Knutepunkter KB1
Innenfor felter merket KB1 på Heimdal, Tiller og Tempe tillates tjenesteyting, idrettsanlegg og næringsbebyggelse. Felles bestemmelser og retningslinjer for byggesone 1 og 2 (§ 23.2) skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor områdene.

§ 24.7.3 Granåsen KB2
Innenfor områdene KB2 tillates kombinert bebyggelse for utvikling av Granåsen skianlegg. Bolig eller fritidsbebyggelse tillates ikke.

§ 24.7.4 Rotvolltrekanten KB3 (unntatt rettskraft inntil innsigelse til arealet er løst)
Det skal settes av areal til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for næringsareal på resterende areal og over bussdepot, bydrift og energistasjon der dette er mulig.

§ 24.7.5 Klett-krysset KB4
Innenfor området tillates kombinert formål bensinstasjon/vegserviceanlegg og bevertning.

§ 24.7.6 Fossegrenda KB5
Innenfor område KB5 tillates bolig og næring med minimum utnyttelse 100% BRA.

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)

§ 25.1 Opparbeidelse og bruk
Formålet omfatter naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengene i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes.

Tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon tillates, men innenfor naturområder kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke. Unntak er bruk av bebyggelse med antikvarisk verdi klasse A-C, som kan benyttes til funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning.

Arter oppført på listen over fremmede arter og/eller definert som problemart i Trondheim skal unngås i blå/grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes vegetasjon som er naturlig for stedet.

§ 25.2 Offentlige parker
Arealene skal gi tilbud til alle og være offentlig tilgjengelige. Overvannshåndtering skal være godt ivaretatt. Materialbruk og utførelse skal ha høy kvalitet og sikre lang levetid ved høy bruksintensitet.

All vegetasjon bør sikres gode vekstforhold. Der offentlig park etableres på tak eller konstruksjoner under bakken bør konstruksjonen dimensjoneres til å tåle etablering av trær, vegetasjon og jordoverdekning, samt vedlikeholdskjøretøy.

§ 25.3 Felt B - fremtidige offentlig parker og torg
Arealer merket B skal ved regulering avsettes til offentlig torg eller park. Nøyaktig plassering og utforming av området bestemmes i reguleringsplan, men arealet skal ikke reduseres. Inntil arealet detaljreguleres kan tiltak gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Parker bør ha en tydelig avgrensning mot private arealer, og bør ha direkte tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100)

§ 26.1 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder er det ikke tillatt å gjøre bruksendringer eller oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter tilknyttet tunet tillates ikke.

I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.

For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger. Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

§ 26.2 Våningshus for landbruksdrift

Det kan tillates inntil to våningshus der det av hensyn til landbruksdrifta av eiendommen er nødvendig.

Våningshuset skal plasseres i tilknytning til tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet, samt tilpasses eksisterende bygningsmasse når det gjelder takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

§ 26.3 Fritidsbebyggelse

Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000)

§ 27.1 Ferdsel (6100) og farled (6200)

Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt.

§ 27.2 Fiske (6300)

Tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske eller som kan hindre gytesuksess er ikke tillatt, herunder plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt.

§ 27.3 Naturområde (6600)

Det tillates ikke inngrep og faste installasjoner, eller tiltak som forringer områdenes økologiske funksjon for vannfugl og fisk. Tiltak som bidrar til forbedring av naturmangfold kan tillates.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Grilstadfjæra, Ranheimsfjæra og Grytbakkfjæra skal skog- og buskvegetasjon mellom Ladestien og fjæreområdene ivaretas eller reetableres.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Munkholmen (selve moloen), Være-plattformen og Grytbakkfjæra er det av hensyn til vannfugl forbud mot motordrevne fartøy og all ferdsel 1.april til 31.august.

Transportkjøring av motordrevne turistbåter kan tillates til kaia på Munkholmen i hastighet inntil 5 knop, etter søknad til Trondheim kommune.

§ 27.4 Friluftsområde (6700)

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal det tas hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Anlegg, tiltak og aktivitet til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring inntil 5 knop for kjøretøy som ivaretar rutegående transport etter yrkestransportlova, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av friluftsområdene.

Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensing:

- Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter
- Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjenester, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste

Hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 28 Sikringssoner og faresoner

§ 28.1 Sikringssoner drikkevann - Formål og kommunal myndighet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Formålet med hensynssonene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemet ved å hindre økt aktivitet i tilsigsområdet. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen ved utøvelse av kommunal avgjørelsesmyndighet.

§ 28.2 Sikringssoner drikkevann - Forbud mot forurensning - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Forbudet omfatter blant annet tiltak/virksomhet listet opp under § 28.3, § 28.4 og § 28.5.

§ 28.3 Sikringssone drikkevann (110) - Jonsvatnet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Som vassdrag regnes Jonsvatnet (Litlvatnet, Storvatnet og Kilvatnet) og mindre bekker/tilsig.

§ 28.3.1 Ferdsel og opphold

Følgende bestemmelser gjelder for enhver som ferdes eller oppholder seg i vassdrag eller innenfor 100 m fra vassdrag:

a. Det er forbudt med bading (både for mennesker og husdyr), padlebrett/SUP, brettseiling, dykking og lignende aktiviteter.
b. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye, parkere bobil og lignende, eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål, solbade eller på annen måte oppholde seg i sonen utover å gå tur og ha en kort rastepause.
c. Det er forbudt å arrangere idrettsarrangement og andre organiserte arrangementer uten tillatelse fra kommunen.
d. Det er forbudt å bruke motorfartøy eller motorisert redskap på eller i Jonsvatnet, både på islagt og åpent vann uten tillatelse fra kommunen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Det er likevel tillatt å bruke motorisert fartøy til nødvendig drift av vannverket.
e. Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i sonen. Dersom fiskeutstyr/båt er benyttet i et annet vassdrag/sjø, må det rengjøres og tørkes fullstendig eller desinfiseres før det tas med inn i sonen.
f. Det er båndtvang for hund og andre kjæledyr (med unntak for katter). Påbudet om båndtvang for hund gjelder ikke ved jakt. Ekskrementer skal samles opp og tas ut av sonen eller kastes i avfallsoppsamler. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre kjæledyr i nærhet av vannkant eller på islagt vann.

g. Det er forbudt å ferdes med hest. Offentlig vei, adkomstvei til det respektive gårdsbruk samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudet.

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:
Hele hensynssonen:

a. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpsslam.
b. Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha avløpsfritt forbrenningstoalett eller annen løsning..
c. Kunstgjødsel må primært lagres under tak eller sekundært være forsvarlig tildekket. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel eller avløpsslam til nedbørfeltet.
d. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå slik at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i sonen. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjon, oljeskift og lignende aktiviteter som kan medføre fare for forurensning i sonen. Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.
e. Det er forbudt å salte veier.

§ 28.4 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)

§ 28.4.1 Arealbruk

Det tillates ikke boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse over deponimasser innenfor faresone for avfallsdeponi, så lenge det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Det vises til Miljødirektoratets veileder *"*Bygging på nedlagte deponier" for ytterligere krav ved detaljregulering innenfor faresonen.

Det må i tillegg dokumenteres at etablering av boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse innenfor faresonen for avfallsdeponi er helse- og miljømessig forsvarlig. I hvert tilfelle vil det måtte gjøres en konkret risikovurdering. Dette må utredes detaljert i reguleringsplanprosessen

Nettstasjon tillates ikke plassert i rom under bakkeplan innenfor hensynssonen.

§ 28.4.2 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering og søknad om tiltak:

a. Ved regulering innenfor faresone avfallsdeponi, skal det:
   - undersøkes hvilken risiko avfallsfyllingen i helhet utgjør for spredning av miljøgifter og deponigass til omkringliggende miljø.
   - undersøkes i hvilken grad endret arealbruk og tiltak kan føre til økt spredning. Dersom det er uakseptabel risiko for spredning, må reduserende tiltak beskrives i tiltaksplan for forurenset grunn og iverksettes før utbygging.

- avklares om det er behov for gassoppsamlende tiltak. Ved fare for gassdannelse og transport/migrasjon, skal det utarbeides en helhetlig plan mot eksplosjonsfare og gassinntregning i bygg. Planen skal omfatte:
    - både bygge- og driftsfase, og inkludere kontroll- og vedlikeholdstiltak.
    - redegjøre for hvordan man over tid kan dokumentere at gassinntrengning i bygg kan hindres.
    - inkludere metangass og andre relevante gasser.
    - vurderinger av og behov for tiltak mot eksplosjonsfare.
    - planen skal angi hvem som er ansvarlig for tiltakene og vedlikeholdet.
    - nødvendige tiltak skal sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplan
- vurderes om reguleringsplanen innebærer økonomisk risiko for kommunen

b. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å forhindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre relevante gasser.

c. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Dette skal beskrives i detaljregulering innenfor hensynssonen. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er behov for tiltak mot gass.

d. Nye terrenginngrep må ikke negativt påvirke eventuelle tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer for å hindre spredning av forurensning til vann og deponigass.

e. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering før igangsetting av tiltak eller detaljregulering.

f. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 29 Soner med særlige hensyn

§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek

Innenfor hensynssone landbruk skal det tas særlig hensyn til arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal. Innenfor hensynssonen gjelder også føringer knyttet til byggegrense langsiktig jordvern i § 6.5.

§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka

Her gjelder føringer knyttet til markagrensa, angitt i § 6.4.

§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1

Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. Det skal legges vekt på å ivareta og helst forsterke skogstruktur

og/eller vegetasjon, og bortfall av kvaliteter må kompenseres. Innenfor hensynssoner langs vassdrag skal det legges vekt på å etablere og sikre grønne forbindelser.

Tiltak å fremme friluftslivet kan tillates så fremt de hensyntar viktige naturverdier og kulturminner og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Hensynssone Gaulosen - gyteområde. Hensynet til gytesuksess for fisk skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i sonen.

§ 29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren
Her gjelder føringer knyttet til forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren, angitt i § 6.3.

§ 29.5 Hensynssone mineralressurser (H590)
Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området som vil forringe eller hindre framtidig uttak av mineralressursen. Kun underjordsdrift av råstoffutvinning bør tillates innenfor hensynssonen.

§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)
Spesifikke retningslinjer for de ulike hensynssonene angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og skal følges ved utforming av nye planer og tiltak.

§ 30 Båndleggingssoner

§ 30.1 Båndlegging etter energiloven (H740)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 31 Gjennomføringssoner

§ 31.1 Hensynssone krav om felles planlegging - Ladalen
Før detaljregulering skal det utarbeides en prinsipiell plan som viser adkomst for alle trafikantgrupper inkludert varelevering og konsept for teknisk infrastruktur til alle byggeområdene.

§ 32 Bestemmelsesområder

§ 32.1 Bestemmelsesområde #1, Kaibasert næring
For sentrumsformål i bestemmelsesområdet skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse til havromsteknologi som trenger tilgang til kai ivaretas. Dette må avklares ved oppstart av detaljregulering.

§ 32.2 Bestemmelsesområde #2, Byøkologisk forsøksområde miljøkvalitet
Området skal utvikles til et byøkologisk forsøksområde i samsvar med definisjonen av byøkologisk forsøksområde i reguleringsplan r0219 for Svartlamoen. Forsøksområdet skal være i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna, og reserveres til eksperimentell boligbygging

med høy miljøkvalitet, muligheter for selvbygging, gjenbruk/resirkulert bebyggelse, mangfoldig arkitektonisk formspråk. Området kan benyttes til byggeformål ved behov for flytting av bygningsmasse ved sporutvidelse til jernbanen.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 og 2 i KDP Nyhavna skal opparbeidelse av arealet være sikret. Området skal opparbeides til offentlig grønnstruktur i påvente av utvikling til forsøksområde, og tilrettelagt for uorganisert aktivitet.

§ 32.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetsfunksjoner
Innenfor bestemmelsesområdet skal mobilitetsfunksjoner samles ett eller flere steder med bydelsparkering, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna. Dette sikres ved detaljregulering innenfor felt 1 - 10 i KDP. Det kan benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke parkeringskravet for boligene inntil 250 av boligene totalt innenfor feltene er tatt i bruk.

§ 32.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia
Innenfor området skal det etableres offentlig sjøbad i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

§ 32.5 Bestemmelsesområde #5, Støy langs E6
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.

§ 32.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting
Før planlegging eller gjennomføring av tiltak innenfor området skal behov for offentlig tjenesteyting avklares.

På Hallset skal bestemmelsen ivareta et nytt helse- og velferdssenter, på Tempe og Overvik en ny barnehage, og på Strindheim en utvidelse av skoletomt.

§ 32.7 Bestemmelsesområde #7, avfallsdeponi med randsone

§ 32.7.1 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering
Før det kan vedtas nye reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområdene må det undersøkes om det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Kommunens aktsomhetskart for deponi og randsoner angir soneinndeling i området. Det er krav om dokumenterte tiltak, for å forhindre risiko for at opphoping og gassinntrenging oppstår i bygninger og infrastruktur. Det skal måles på metangass og andre relevante gasser. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er noen risiko og heller ikke behov for tiltak.

§ 32.7.2 Helhetlig utredning av randsone utenfor avfallsdeponi
Det skal foreligge en helhetlig utredning av randsonen utenfor deponiet for å avklare om følsom bebyggelse kan etableres. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting av detaljreguleringsplaner. Utredningen skal vise muligheter og konsekvenser for ulike utbyggingsformål i randsonen, for miljø, helse og økonomisk risiko for kommunen.

Utredningen skal ta høyde for at nye tiltak på deponiet eller i randsonen kan endre utstrekningen av randsonen.

§ 32.7.3 Krav til dokumentasjon av sikker håndtering av deponigass og forurensede masser
I reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak i bestemmelsesområdet skal det vises hvordan deponigass og forurensede masser skal håndteres. Helse og miljømessig konsekvens skal vurderes. Vurderinger og forutsetninger må tilpasses hvert enkelt utbyggingstiltak.

§ 32.8 Bestemmelsesområde #8 og #9, Framtidig godsterminal
Innenfor områdene #8 på Heggstadmoen og #9 på Torgård skal alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighetene for uttalelse før eventuell tillatelse kan gis. Dette gjelder inntil jernbanemyndighetene beslutter endelig lokalisering eller frafaller behovet for areal til ny godsterminal for Trondheimsregionen.

Detaljregulering innenfor bestemmelsesområdene skal avvente lokalisering av ny godsterminal. Når lokalisering av godsterminal er avgjort, skal planlegging og utbygging av området skje i sammenheng med godsterminalen.

§ 32.9 Bestemmelsesområde #10, Tunga fengsel
Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke oppføres bygninger eller konstruksjoner som kan gi innsyn til fengselets luftegård.

§ 32.10 Bestemmelsesområde #11, Overnatting i næringsareal
Innenfor bestemmelsesområdet tillates næringsbebyggelse og overnatting

§ 32.11 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark
Innenfor området skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. Særskilte krav til blågrønn faktor for området, angitt i kommunens Norm for blågrønn faktor, skal oppfylles. Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes. For eksisterende alleer og trerekker skal trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes skal erstattes.

Vedlegg

- Temakart til kommuneplanens arealdel 2022-2034, revidert februar 2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Vedtatt
27. mars 2025



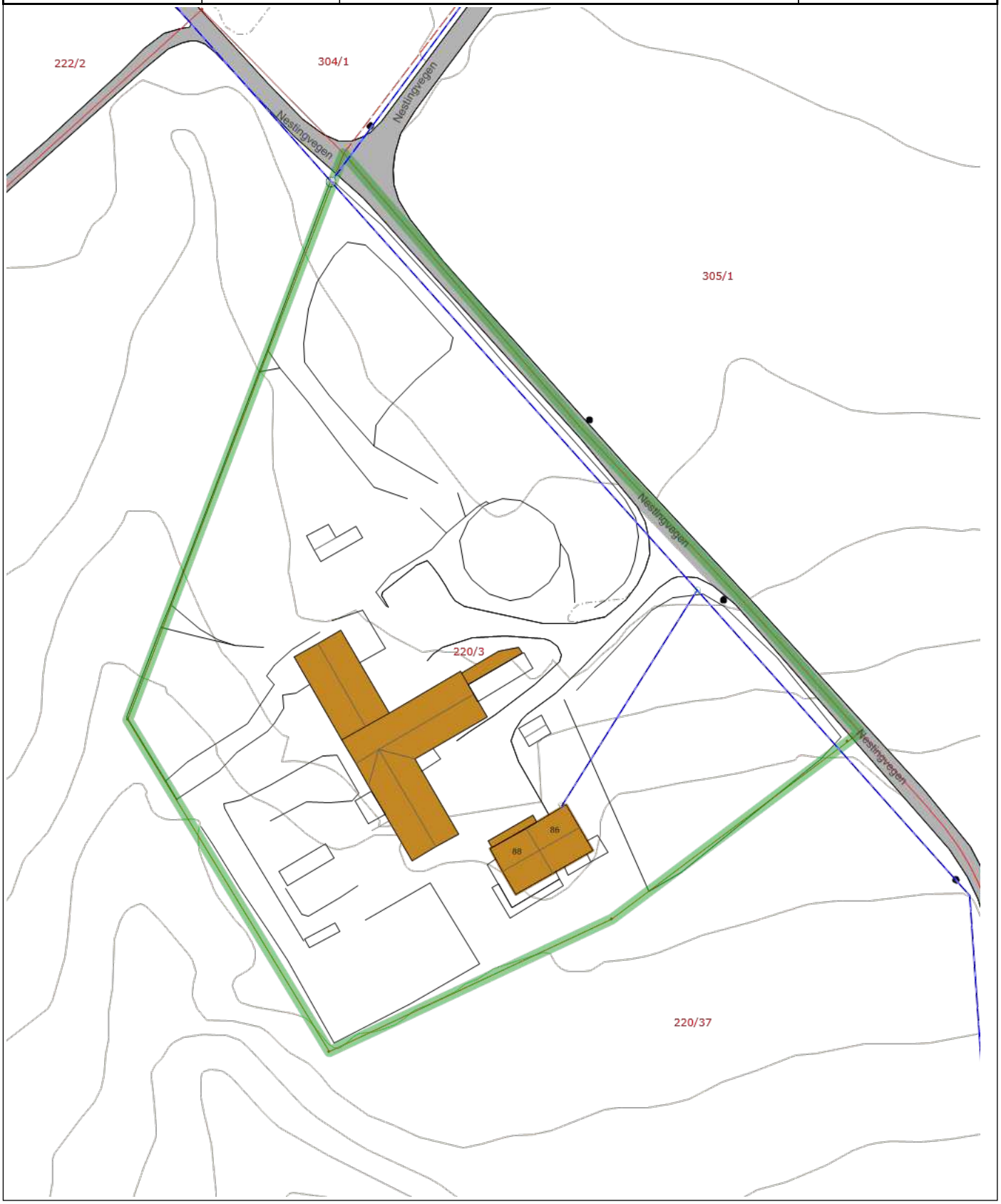
Foto: Trondheim kommune

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nestingvegen 86 7074 SPONGDAL, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726374

Tinglysingsutdrag

Doknr: 1371085 Tinglyst: 02.11.2021
STATENS KARTVERK

Sak:	19-069438REN-JTRD NESTINGVEGEN
Gnr.:	219, 220, 221, 222, 304 og 305
Kommune:	Trondheim
Saken gjelder:	Jordskifteloven § 3-8, Oppretting av veglag med vedtekter og andelsfordeling

Avsluttet ved jordskifteretten: 24.02.2021

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 24.02.2021

Sted: Jordskifterettens kontor, Trondheim

Sak: 19-069438REN-JTRD NESTINGVEGEN

Saken gjelder: Bruksordning, jf. jordskifteloven § 3-4

Rettens enedommer: Jordskiftedommer Tore Bjørnbet

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Arne Brå		Trondheim (5001)	219	3
Sivert Brå		Trondheim (5001)	220	1
Kristin Gabestad Nørsett Sven Egil Nørsett		Trondheim (5001)	220	2
Anna Karina Carlsson Katrina Rønningen Pia Piroschka Otte		Trondheim (5001)	220	3
Thomas Varsi	Advokat Mats Haugen	Trondheim (5001)	221	16
Marika Cecilie Mo	Advokat Mats Haugen	Trondheim (5001)	221	77
Halvor Braa		Trondheim (5001)	222	2
Tomas Dahl		Trondheim (5001)	304	1
Karin Moksnes Torstein Bredesen		Trondheim (5001)	304	2
Elin Brenne		Trondheim (5001)	305	1

1. Saklig og geografisk avgrensning

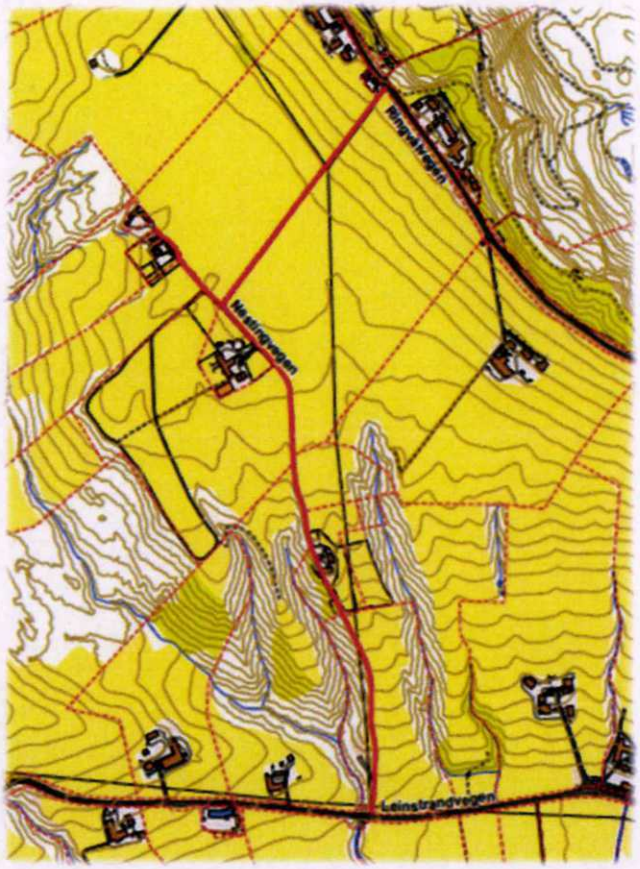
---

2. Endelig jordskifteløsning

Vedtekter for Nestingvegen veglag

§ 1. VEGEN

Nestingvegen veglag, heretter kalt veglaget, omfatter Nestingvegen, det vil si vegstrekningen mellom Ringvålvegen og Leinstrandvegen, samt stikkveg fram til gnr. 221, bnr. 16 og 77, jf. kart under:



Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i vegområdet.

§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for nødvendig snøbrøyting og strøing av vegen om vinteren.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

Vegen skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere, andeler og fordeling vinterdrift

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veglaget er oppført i kolonne A.

			A	B
GNR.	BNR.	EIER	ANDEL	FORDELING VINTERDRIFT
219	3	Arne Brå	3	
220	1	Sivert Brå	3	
220	2	Kristin Gabestad Nørsett Sven Egil Nørsett	19	24
220	3	Anna Karina Carlsson Katrina Rønningen Pia Piroschka Otte	22	24
221	16	Thomas Varsi	19	24
221	77	Marika Cecilie Mo	19	24
222	2	Halvor Braa	4	
304	1	Tomas Dahl	7	
304	2	Karin Moksnes Torstein Bredesen	2	4
305	1	Elin Brenne	2	
			100	100

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til vegen og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen. Endret utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.
Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler
Medeier kan søke om opphør av eierskap dersom eiendom får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veglagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen – jf. § 16.2, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i vegen når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 15 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 15 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av vegen.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

§ 6. ÅRSMØTET
Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes i mars eller april hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 10. februar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler
Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Personlig sameie bør ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell. øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
(7) Vedta utligninger etter § 13 og vegavgifter etter § 14
(8) Gjennomføre valg av
- Styreleder for to år dersom denne er på valg
- Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
- Vararepresentant(-er) som er på valg for to år
- Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
- Intern revisor for to år dersom denne er på valg

(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/4 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på tre medlemmer. Det er to vararepresentanter til styret.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling
Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentantene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når noen i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler
Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og minst to av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

(1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
(3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
(4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale eventuell erstatning for inngrepet
(5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen
(6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.3
(7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
(8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
(9) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
(11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
(12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
(13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
(14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
(15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
(16) Tegne forsikring for vegen

(17) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
(18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

§ 8. MINDRETALLSVERN
Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT
Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP
Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND
Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 1. mars.

§ 12. INNTEKTER
Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER
Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Kostnader med vinterdrift skal utlignes etter fordelingen i kolonne B (fordeling vinterdrift) i § 5.1.

§ 14. SÆRSKILT VEGAVGIFT

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av vegen.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i vegen.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

§ 16. BRUK AV VEGEN

§ 16.1 Generelt om bruk av vegen

Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Parkering skal ikke skje på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av vegen

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 16.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at vegen blir skadet.

§ 16.4 Spesielt om vinterbruk

De som ikke tar del i kostnaden med brøytingen, har ikke rett til å trafikkere brøytet veg med personbil.

§ 17. VEDTEKTSENDRING
Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar), § 8 (mindretallsvern) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

3. Sakskostnader til jordskifteretten

---

4. Interimsstyre

Følgende personer oppnevnes til interimsstyre for Nestingvegen veglag:

Sven Egil Nørsett, Katrina Rønningen og Tomas Dahl.

Interimstyret skal så snart som mulig etter sakens ikrafttredelse kalle inn til konstituerende møte i veglaget.

Sak 19-069438REN-JTRD NESTINGVEGEN er herved avsluttet.

Trondheim, 24.02.2021

Tore Bjørnbet /s.

Kjersti Løvås Fjelltun

Rettsutdrag

TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Kjersti Løvås Fjelltun

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Trondheim (5001)	219	3
Trondheim (5001)	220	1
Trondheim (5001)	220	2
Trondheim (5001)	220	3
Trondheim (5001)	221	16
Trondheim (5001)	221	77
Trondheim (5001)	222	2
Trondheim (5001)	304	1
Trondheim (5001)	304	2
Trondheim (5001)	305	1

TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Dok 327

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
19-069438REN-JTRD

Dato
28.10.2021

Tinglysing - 19-069438REN-JTRD NESTINGVEGEN

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Trondheim (5001)	219	3
Trondheim (5001)	220	1
Trondheim (5001)	220	2
Trondheim (5001)	220	3
Trondheim (5001)	221	16
Trondheim (5001)	221	77
Trondheim (5001)	222	2
Trondheim (5001)	304	1
Trondheim (5001)	304	2
Trondheim (5001)	305	1

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726374
Trøndelag jordskifterett
Postboks 4730 Torgarden, 7468 Trondheim

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Postadresse
Postboks 4730 Torgarden, 7468 Trondheim

Besøksadresse
Statens Hus Trondheim
Tinghuset Steinkjer

E-post
jtropost@domstol.no

Internet
http://www.domstol.no/trondelag-jordskifterett

Telefon
73492750

Organisasjonsnr.
926726374

Med hilsen
Trøndelag jordskifterett

Kjersti Fjelltun

Kjersti Løvås Fjelltun
saksbehandler

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 298213 Tinglyst: 12.03.2019
STATENS KARTVERK

TILLEGGSAVTALE

til pkt. 9 i kjøpekontrakt for gnr. 220 bnr 37 i Trondheim av 3.6.18 mellom kjøper Tomas Dahl og selgere Siv Marit Jonli Lamøy og Kristian Lamøy.

1. Treningsløypa for hest som ligger på gnr. 220 bnr. 37, merket med rødt på omstående kart, tilhører eiendommen gnr. 220 bnr. 37. Eieren av gnr. 220 bnr. 37 har ingen plikt til vedlikehold av løypa.

2. Gnr. 220 bnr. 3 har en tidsbestemt vederlagsfri rett til å ha liggende, vedlikeholde og bruke treningsløypa frem til 31.12.2028.

3. Bruken av løypa er begrenset til trening av hester som har oppstalling på gnr. 220 bnr. 3. Eier av 220/3 kan ikke gi andre hesteeiere anledning til å benytte treningsløypa for sine hester uansett om det kreves vederlag eller ikke, uten samtykke av eier av gnr. 220 bnr. 37 Eier av gnr. 220 bnr. 37 har ikke uten avtale med eier av gnr. 220 bnr. 3 rett til nytte løypa til trening av hest eller gi andre slik rett.

4. Ved avtalens opphør 31.12.2028 har ingen av partene rett til noe økonomisk vederlag fra den annen, herunder har eier av gnr. 220 bnr. 3 ikke rett til vederlag for eventuelle påkostninger av løypa.

5. Hver av partene skal utøve bruken av arealet på en måte som ikke er til unødvendig sjenanse for den annens bruk. Ved en eventuell konflikt, f.eks. en hests frykt for motordur opp mot eiers behov for å gjøre våronn mv, vil eiers drift av landbruksarealene på gnr. 220 bnr. 37 ha forrang.

6. Denne avtale skal tinglyses på gnr 220 bnr. 3 og gnr. 220 bnr. 37. Kostnadene bæres av eier av gnr.220 bnr. 37. Selgerne plikter ved salg av gnr. 220 bnr. 3 å opplyse om denne avtale.

Trondheim, den 15.02.19

Siv M Lamøy
Siv Marit Jonli Lamøy

Fnr: 201179[redacted]

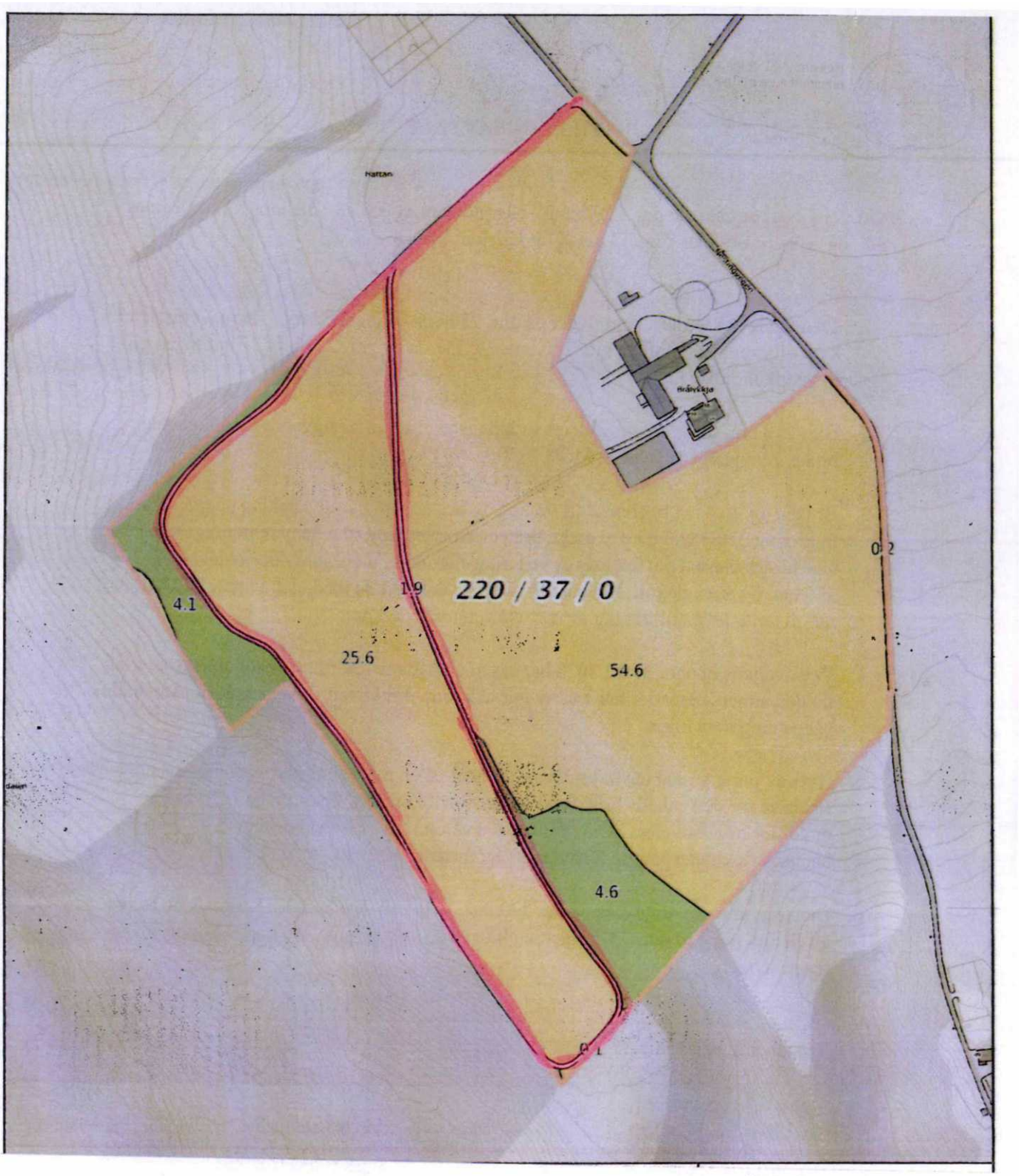
Tomas Dahl
Tomas Dahl

Fnr: 160571[redacted]

Kristian Lamøy

Fnr: 131075[redacted]

Rett kopi bekreftes
sign.:
Advokat
Ole Halvard Bondahl



Kan tinglyses på 220/37

Advokat
Harald Kuvås

Advokat
Ole Halvard Bondahl

TINGLYST
17. 02. 93
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKSNR. 2889

UTDRAG

AV

RETTSBOK

for

SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

VEDRØRENDE SAK NR. 19-1985

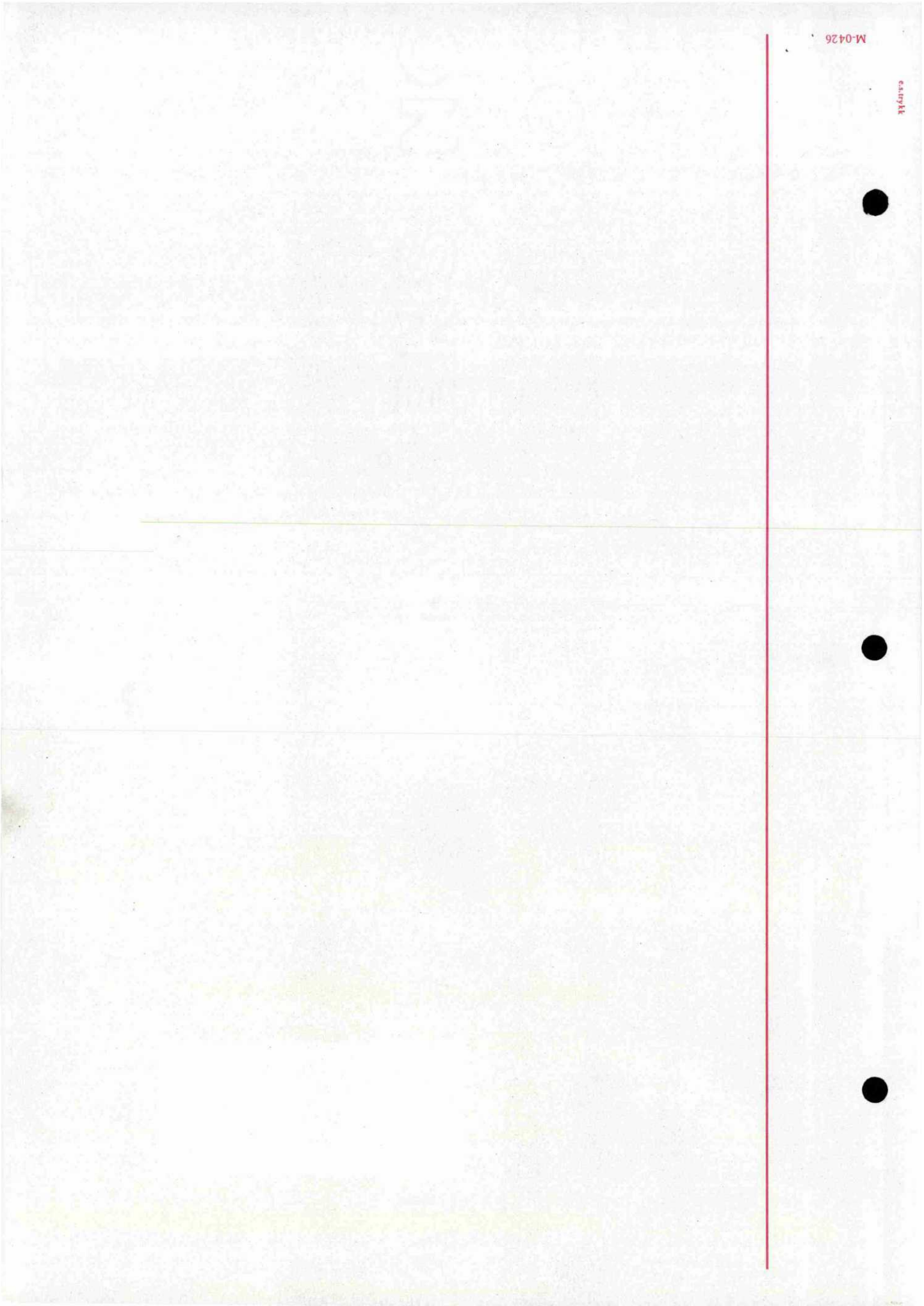
BRÅ

I

TRONDHEIM KOMMUNE

Berørte gårdsnummer: 218,219,220,222 og 305.

Doknr: 2889 Tinglyst: 17.02.1993 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


M-0426
e.trykk

År 1992 den 8. desember ble jordskifterett holdt i rettens lokale, Statens Hus, Trondheim.

Jordskiftedommer Asbjørn Olden er enedommer i saken, jfr. jordsk.lovens § 9, 5. ledd.

Protokollfører: Dommeren og avd. ing. Kåre Snekvik som også har utført teknisk arbeid.

Sak nr. 19/1985.

Parter:

1. Ingebrigt K. Håbjørg	eier av gnr.219/1		7074 Spongdal
2. Sivert K. Løvseth	" " " 219/2, 220/4		"
3. Arne Brå	" " " 219/4		"
4. Per S. Brå	" " " 220/1		"
5. Kjell Håbjørg	" " " 305/2,4		"
6. Jørgen Løvseth	" " " 220/2	Skavlandsv 7B	7022 Trondheim
7. Kirsten Meland	" " " 220/3		7074 Spongdal
8. Gunnvor Helene Skogstad v/Gunn Torild Skogstad	" " " 218/1,3,4		"
9. Åsmund Brenne	" " " 305/1		"
10. Lars H. Brå	" " " 222/2		"
11. Borghild Egseth	" " " 222/3		"
12. Jorun Stene Skogstad	" " " 218/2		"
Statens Vegvesen, Sluppenv 12			7037 Trondheim

Til behandling: Avslutning av saken.

Til stede: Part nr. 1,3,6,9 og tidligere eiere av 219/4, Odd og Olav Brå.
Innkalt men ikke møtt: Part nr. 2,4,5,7,8.
Ikke innkalt: Part nr. 10,11,12 og Statens vegvesen.
Med unntak av Statens Vegvesen er parter eller partsrepresentanter kontaktet under markarbeidet. Med Statens Vegvesen er muntlig kontakt foretatt og vegkart foreligger.

Som før ingen merknader om habilitet.

Fremlagt ble:
4. Innkallingen til møte idag dat. 24.11.92
5. Kartkopi med oppgåtte grenser avlagt.

De nå fastlagte og innmålte grenser ble gjennomgått på kartet.
Grensene er fastlagt etter enighet mellom partene og det settes opp slik

e.s.trykk
M-0426

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Grense: 1

mellom Gnr.219,bnr.4
På vestre side
og Gnr.220,bnr.4
På østre side

Grensa starter i grensemerke nr.G21 ved Gaulosen og går til grensemerke nr.G22 i grensa mot Gnr.220,bnr.1.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G21	595550.75	-26147.44			Jsv jordmerke
			218.69	385.7	
G22	595763.93	-26196.25			Jsv jordmerke

Grense: 2

mellom Gnr.219,bnr.4
På sørvestre side
og Gnr.220,bnr.1
På nordøstre side

Grensa starter i sist beskrevne grensemerke (G22) til grensemerke G23. Herfra vinkler grensa og går i retning 296.4 grader til midt i Stordalsbekken.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G22	595763.93	-26196.25			Jsv jordmerke
			49.76	386.2	
G23	595812.52	-26206.98			Jsv jordmerke

Grense: 3

mellom Gnr.220,bnr.1
På nordre side
og Gnr.220,bnr.4
På søndre side

Grensa starter i grensemerke nr.G22 og går til grensemerke nr.G2 i grensa mot Gnr.219,bnr.4.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G22	595763.93	-26196.25			Jsv jordmerke
			161.96	96.4	
G2	595773.01	-26034.55			Nedsatt stein

Grensemerke nr.G2 er det samme grensemerke som er benevnt som grensemerke nr.2 i jordskiftesak nr.2/1976.

Grense: 4

mellom Gnr.220,bnr.1
På sørvestre side
og Gnr.219,bnr4
På nordvestre side

Grensa starter i sist beskrevne grensemerke nr.G2 og går i retning mot grensemerke nr.G3 til den støter mot eiendommen for Rv.707.
Grensa tar til på motsatt side av Rv.707 i grensa mot riksvegen og går via G4 og G5 til midt i bekk og følger denne nordover til rett ut for grensemerke G6 og går til grensemerke G6 i retning 291.8 grader. Derfra videre til grensemerke nr.G7 i grensa mot gnr.220,bnr.2 hvor den slutter.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G2	595773.01	-26034.55			Nedsatt stein
			206.92	390.5	
G3	595977.63	-26065.38			Nedsatt stein
			47.31	383.2	
G4	596023.29	-26077.74			Jsv jordmerke
			25.76	366.2	
G5	596045.50	-26090.80			Jsv jordmerke
			302.32	384.7	
G6	596339.18	-26162.59			Jsv jordmerke
			55.82	291.8	
G7	596332.00	-26217.94			Jsv jordmerke

Grensemerke nr.G3 er det samme grensemerke som er benevnt som grensemerke nr.3 i jordskiftesak nr.2/1976.

e.s.trykk
M-0426

Grense: 5

mellom Gnr.220,bnr.2
På vest nordvestre side
og Gnr.219,bnr.4
På sørsørøstre side

Grensa starter i sist beskrevne grensemerke nr.G7 og går via grensemerke nr.G8,G9,G10 og G52. Følger herfra østre side av vegen sørover til rett ut for grensemerke nr.G53. Går herfra i retning 232.2 grader til grensemerke nr.G53. I samme retning til grensemerke nr.G54. Videre i samme retning til midt i bekk. Følger midt i bekk til rett ut for grensemerke nr.G51 hvor denne grensa ender.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G7	596332.00	-26217.94			Jsv jordmerke
			141.25	378.9	
G8	596465.56	-26263.92			Jsv jordmerke
			44.37	89.1	
G9	596473.11	-26220.19			Jsv jordmerke
			50.62	384.5	
G10	596522.25	-26232.36			Jsv jordmerke
			93.13	288.4	
G52	596505.31	-26323.94			Jsv jordmerke
			77.90	199.0	
G53	596427.42	-26322.69			Jsv jordmerke
			20.89	232.2	
G54	596409.15	-26332.82			Jsv jordmerke

Grense: 6

mellom Gnr.220,bnr.2
På nordre side
og Gnr.220,bnr.1
På søndre side

Grensa starter midt i bekk og går i retning 79.5 grader til grensemerke nr.G51. Videre via G50 til grensemerke nr.G7 i grensa mot gnr.219,bnr.4 hvor denne grensa slutter.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G51	596313.66	-26287.84			Jsv jordmerke
			25.22	79.5	
G50	596321.65	-26263.93			Jsv jordmerke
			47.14	85.9	
G7	596332.00	-26217.94			Jsv jordmerke

Grense: 7

mellom Gnr.220,bnr.1
På vestre side
og Gnr.219,bnr.4
På østre side

Grensa starter ved grensemerke nr.G35 i grensa mot Rv.707 og går via grensemerke nr.G36,G37,G38,G39 til grensemerke nr.G40 i grensa mot gnr.220,bnr.3 hvor denne grensa slutter.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G35	596009.28	-26623.38			Jsv jordmerke
			144.79	386.5	
G36	596150.82	-26653.84			Jsv jordmerke
			95.44	314.3	
G37	596172.10	-26746.88			Jsv jordmerke
			114.48	49.2	
G38	596254.02	-26666.92			Jsv jordmerke
			119.05	49.2	
G39	596339.22	-26583.76			Jsv jordmerke
			108.66	49.2	
G40	596416.98	-26507.86			Jsv jordmerke

Grense: 8

mellom Gnr.220,bnr.1
På vest sørvestre side
og Gnr.220,bnr.3
På øst nordøstre side

Grensa starter i sist beskrevne grensemerke (G40) og går via G46 til grensemerke nr.G47 i grensa mot gnr.222,bnr.3 hvor denne grensa ender.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G40	596416.98	-26507.86			Jsv jordmerke
			239.71	363.3	
G46	596617.92	-26638.57			Jsv jordmerke
			36.58	256.4	
G47	596594.77	-26666.88			Jsv jordmerke

Grense: 9

mellom Gnr.222,bnr.3
På sørvestre side
og Gnr.220,bnr.3
På nordøstre side

Grensa starter i sist beskrevne grensemerke nr.G47 og går til grensemerke nr.G48 i grensa mot gnr.222,bnr.2 hvor denne grensa slutter.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G47	596594.77	-26666.88			Jsv jordmerke
			115.62	365.8	
G48	596694.11	-26726.03			Jsv jordmerke

Grense: 10

mellom Gnr.222,bnr.2
På nordvestre side
og Gnr.220,bnr.3
På sørøstre side

Grensa starter i sist beskrevne grensemerke nr.G48 og går mot grensemerke nr.G49 til nordøstre kant av gårdsvegen til Bråtrøa.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G48	596694.11	-26726.03			Jsv jordmerke
			316.55	55.0	
G49	596899.78	-26485.40			Jsv jordmerke

Grense: 11

mellom Gnr.220,bnr.3
På nordvestre side
og Gnr.219,bnr.4
På sørøstre side

Grensa starter i grensemerke nr.G40 og går via G41 til grensemerke nr.G42 som er det samme som grensemerke nr.8 i sak nr.17/1973. Går herfra i 398.5 grader,15.2 meter nordover langs jordbruksveien til grensemerke nr.7 i sak nr.17/1973(Kors i stein) hvor denne grensa ender.Se forøvrig også jordskiftesak nr.17/1973.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G40	596416.98	-26507.86			Jsv jordmerke
			109.35	49.2	
G41	596495.23	-26431.47			Jsv jordmerke
			130.76	49.2	
G42	596588.81	-26340.14			Jsv jordmerke

Grense: 12

mellom Gnr.305,bnr.1
På nordvestre side
og Gnr.219,bnr.4
På sørøstre side

Denne grense starter i grensemerke nr.7 i sak nr.17/1973 og går til grensemerke nr.G43.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G43	596625.79	-26280.86			Jsv jordmerke

Grense: 13
mellom Gnr.305,bnr.2
På nordøstre side
og Gnr.219,bnr.4
På sørvestre side

Denne grensa starter i grensemerke nr.G43 i grensa mot gnr.305/1, og går via grensemerke nr.G44,G45,G11,G12 til G13 i grensa mot gnr.219/1 hvor denne grensa ender.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G43	596625.79	-26280.86			Jsv jordmerke
			47.62	114.9	
G44	596614.73	-26234.55			Jsv jordmerke
			74.42	141.2	
G45	596569.87	-26175.17			Jsv jordmerke
			37.55	175.6	
G11	596535.05	-26161.10			Jsv jordmerke
			22.04	172.5	
G12	596515.04	-26151.87			Jsv jordmerke
			186.45	102.3	
G13	596508.31	-25965.54			Jsv jordmerke

Grense: 14

mellom Gnr.305,bnr.2
På nordvestre side
og Gnr.219,bnr.1
På sørøstre side

Grensa starter i sist beskrevne grensemerke og går via G34 til G29 i grensa mot gnr.219/2.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G13	596508.31	-25965.54			Jsv jordmerke
			63.27	109.9	
G34	596498.49	-25903.04			Jsv jordmerke
			98.04	36.4	
G29	596580.91	-25849.93			Jsv jordmerke

Grense: 15

mellom Gnr.305,bnr.2
På nordvestre side
og Gnr.219,bnr.2
På sørøstre side

Grensa starter i sist beskrevne grensemerke og går via grensemerkeke G30,G31,G32 til G33.Grensa går mot G33 til den ender i eiendommen mot kommunal veg.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G29	596580.91	-25849.93			Jsv jordmerke
			112.90	41.8	
G30	596670.31	-25780.98			Jsv jordmerke
			60.70	47.8	
G31	596714.67	-25739.56			Jsv jordmerke
			187.95	128.5	
G32	596633.25	-25570.16			Jsv jordmerke
			93.73	91.2	
G33	596646.12	-25477.31			Umerket punkt

Grense: 16

mellom Gnr.219,bnr.1
På vestre side
og Gnr.219,bnr.2
På østre side

Grensa starter i grensemerke nr.G24 via G25 til G26. Herfra går grensa midt i bekk til grensemerke G27.Herfra via grensemerke G28 til G29 i grensa mot gnr.305/2 hvor denne grensa ender.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G24	596021.56	-25815.43			Jsv jordmerke
			39.26	8.8	
G25	596060.45	-25810.04			Jsv jordmerke
			47.47	28.0	
G26	596103.40	-25789.82			Jsv jordmerke
			309.43	1.6	
G27	596412.72	-25781.80			Jsv jordmerke
			121.73	6.9	
G28	596533.75	-25768.70			Jsv jordmerke
			93.92	333.5	
G29	596580.91	-25849.93			Jsv jordmerke

e.s.trykk
M-0426

Grense: 17

mellom Gnr.219,bnr.4
På vest nordvestre side
og Gnr.219,bnr.1
På sørøstre side

Grensa starter i grensemerke nr.G13 i grensa mot gnr.305/2 og går herfra via grensemerke G14,G15,G16 til G17.Herfra går grensa midt i jorbruksveg som er lagt inn på grensekartet, til grensemerke nr.G18.Herfra videre til grensemerke G19 og videre i retning 194,1 grader mot grensemerke G20 til grensa møter grensa for riksveg 707 hvor denne grensa ender.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G13	596508.31	-25965.54			Jsv jordmerke
			171.87	203.5	
G14	596336.71	-25975.09			Jsv jordmerke
			78.53	304.4	
G15	596342.14	-26053.44			Jsv jordmerke
			57.92	200.0	
G16	596284.23	-26053.46			Jsv jordmerke
			35.13	168.3	
G17	596253.36	-26036.68			Jsv jordmerke
			215.75	186.7	
G18	596042.33	-25991.80			Jsv jordmerke
			31.71	215.6	
G19	596011.57	-25999.50			Jsv jordmerke

Grense: 18

mellom Gnr.219,bnr.4
På nordre side
og Gnr.219,bnr.1
På søndre side

Grensa starter i gammel merkesgran beskrevet i sak nr.23/1975 og i denne saken som grensetre G57.
Herfra går grensa via G56 til G55 og videre i retning 106,4 grader til midt i Skogstadbekken i grensa mot gnr.218/1,3 og 4 hvor denne grensa ender.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G57	597056.98	-25252.62			Grensetre
			82.22	107.1	
G56	597047.76	-25170.92			Jsv jordmerke
			39.20	106.4	
G55	597043.84	-25131.91			Jsv jordmerke

Grense: 19

mellom Gnr.219,bnr.2
På øst sørøstre side
og Gnr.305,bnr.2
På vest nordvestre side

Grensa starter i Skogstadbekken 1,38 meter vest for grensemerke nr.G67 beskrevet i jordskiftesak nr.9/1965 som gammel damluke.Herfra går grensa via G68,G69,G70,G71,G72, G73 til G74 i grensa mot gnr.219/3 hvor denne grensa ender. Grensemerke nr.G74 er det samme som grensemerke nr.17 i jordskiftesak nr.23/1975.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G67	597496.32	-25066.17			Jsv jordmerke
			27.97	247.0	
G68	597475.62	-25084.98			Jsv jordmerke
			142.83	247.0	
G69	597369.91	-25181.02			Jsv jordmerke
			99.79	250.9	
G70	597300.41	-25252.63			Jsv jordmerke
			69.14	236.3	
G71	597242.20	-25289.94			Jsv jordmerke
			39.97	236.3	
G72	597208.55	-25311.51			Jsv jordmerke
			50.29	216.6	
G73	597159.96	-25324.48			Jsv jordmerke
			59.51	216.6	
G74	597102.46	-25339.83			Jsv jordmerke

e.s.trykk
M-0426

Grense: 20

mellom Gnr.219,bnr.2
På vest nordvestre side
og Gnr.219,bnr.4
På øst sørøstre side

Grensa starter i gammel merkesgran G57 i grensa mot gnr.219/1 og går via G59,G60,G61,G62,G63,G64,G65,G66 og videre i samme retning til utgangspunktet for grense nr.19.

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
G57	597056.98	-25252.62			Grensetre
			40.85	27.1	
G59	597094.17	-25235.74			Jsv jordmerke
			42.89	25.4	
G60	597133.69	-25219.07			Jsv jordmerke
			44.58	25.4	
G61	597174.77	-25201.75			Jsv jordmerke
			40.32	25.4	
G62	597211.93	-25186.08			Jsv jordmerke
			51.92	25.4	
G63	597259.77	-25165.91			Jsv jordmerke
			67.40	25.4	
G64	597321.88	-25139.72			Jsv jordmerke
			37.21	25.4	
G65	597356.16	-25125.27			Jsv jordmerke
			77.20	25.4	
G66	597427.30	-25095.27			Jsv jordmerke
			74.90	25.4	
G67	597496.32	-25066.17			Jsv jordmerke

Grense: 21

mellom Gnr.218,bnr.1,3 og 4
På østre side
og Gnr.219,bnr.4
På vestre side

Grensa starter i endepunktet for grense nr.18 i Skogstadbekken, og følger midt etter denne nordover til utgangspunktet for grense nr.19.

Grense: 22

Grensemerke nr.G1 er utgangspunkt for grense mellom gnr.219/1 og gnr.219/2 ved riksveg 707.
Grensemerke nr.G1 er det samme som grensemerke nr.10 i jordskiftesak nr.2/1976.
Grensemerke G1 har koordinatene X=595987.07 Y=-25927.74.

Grense: 23

Grensemerke nr. G20 er utgangspunkt for grense mellom gnr.219/1 og gnr.219/4 ved riksveg 707.Grensemerke nr.G20 er det samme som grensemerke nr.6 i jordskiftesak nr.2/1976.
Grensemerke G20 har koordinatene X=595977.15 Y=-25996.31.

Viser forøvrig også til jordskiftesakene nr.9/1965,17/1973, 23/1975 og 2/1976.

Grenseforklaring

De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktenes koordinater og er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader.

Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

De prefabrikerte grensemerker er bolter/rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "GRENSE" og jordskifteverkets kjennetegn "JSV".

Grensenummer og grensemerkenummer er påført kartet der det er plass til det.

Kartet består av 1 blad i målestokk 1:5000 som er vedlagt utskriften.

Kostnader ved saka:

Gebyr	kr.1400.-
Tilleggsgebyr	" 8100.-
Grensemerker	" 3700.-
Målehjelp	" 100.-

Ialt kr.13300.-

som etter skjønn fordeles slik:

Ingebrigt K. Håbjørg	kr.1320.-	forskott	kr.1000.-	skylder	kr.320.-
Sivert K. Løvseth	" 1320.-	"	" 1000.-	"	" 320.-
Arne Brå	" 4780.-	"	" 1500.-	"	" 3280.-
Per S. Brå	" 1320.-	"	" 1000.-	"	" 320.-
Kjell Håbjørg	" 1320.-	"	" 1000.-	"	" 320.-
Jørgen Løvseth	" 1320.-	"	" 1000.-	"	" 320.-
Kirsten Meland	" 1320.-	"	" 0	"	" 1320.-
Lars H. Brå	" 300.-	"	" 0	"	" 300.-
Borghild Egseth	" 300.-	"	" 0	"	" 300.-

De skyldige beløp forfaller til betaling 15-femten dager etter at saken er forkynt, jfr. jordskiftelovens § 80. Oppgjøret skjer ved giro.

FORSKJELLIGE BESTEMMELSER

Saken blir tinglyst på de berørte gnr. og bnr. Den tinglyste gjenpart blir oppbevart i saksmappen.

IKRAFTTREDEN

Denne grensegangssak for gnr.218, bnr. 1-4, gnr.219,bnr. 1,2,4, gnr.220, bnr. 1,2,3,4, gnr.222,bnr. 2,3 og gnr. 305, bnr. 1,2,4, alle i Trondheim kommune, trer under rettslig tvang ikraft 2-to måneder regnet fra forkynning.

FORKYNNING

Forkynning skjer ved at kopi av rettsboka sendes partene i rek. brev.

AVSLUTNING AV SAKEN

Tid og sted for avslutning var gjort kjent på forhånd.
Til stede var de foran oppførte tilstedeværende parter.
Ingen merknader til forhandlingene.

Retten hevet.

ASBJØRN OLDEN
sign

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

DAGBOKFØRT
31 DES 80 22052
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Avtale

Underskrevne som skal gjennomføre

bygging av felles veg, 560 m lang, kostnadsoverslag kr. 50.000,-

på eigedomane våre i Trondheim kommune
Sör-Tröndelag fylke, bind oss og seinare eigarar gjensidig og

overfor det offentlege til:

a. Å gjennomføre tiltaket i samsvar med planen utarbeidd av jordstyrekontoret 30/8 1978, eventuelt med endringar som landbruksselskapet eller departementet finn nødvendig.
b. Å ta del i anleggskostnadene og seinare vedlikehaldet etter den prosentsatsen som er ført opp nedafor.
c. Å la eventuelle tvistespørsmål i samband med vedlikehaldsarbeidet bli avgjort av ein skilsdomstol på tre medlemmer, der kvar av partane i tvisten nemner opp eitt medlem og landbruksselskapet det tredje, som også fungerar som formann.
d. Å ta på oss ansvaret for eventuelle skader som tiltaket måtte føre til for våre eller andre sine eigedomar eller interesser.
e. Å betale tilbake utbetalt tilskott eller å la det bli trekt i andre investeringstilskott eller driftstilskott som vi måtte ha krav på, dersom det i dei første 10 åra etter at tilskottet er utbetalt blir disponert i strid med vilkåra for tilskottet, jfr. det som er fastsett om dette i tilskottsreglane.

Når tilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eigedomane våre.

Tilskottet skal utbetalast til Jörgen Lövset, Skavlansveg 7 B
namn/adr. 7000 TRONDHEIM

Trondheim den 22. desember 1980

1. Jörgen Løvseth født 9/10-34 eigar av Bränestingan
gnr. 220 bnr. 2 skyld mark Delingsprosent 50

2. Odd Brå født 1/10-28 eigar av Brålia
gnr. 219 bnr. 3 skyld mark Delingsprosent 14

3. Johanne Brå, Olav Brå født 9/7-38, 21/5-29 eigar av Stor-Brå
gnr. 219 bnr. 4 skyld mark Delingsprosent 8

4. Thor Fystad født 26/5-29 eigar av Brålökken
gnr. 220 bnr. 3 skyld mark Delingsprosent 14

5. Gudmund [illegible] født 5.10.24 eigar av Bråtrö
gnr. 221 bnr. 4 skyld mark Delingsprosent 14

M - 277 N/2
Fellestrykk A.s. 5.74. 20 000.

6. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

7. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

8. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

9. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

10. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

11. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

12. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

13. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

14. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

15. ..... fødd ..... eigar av .....

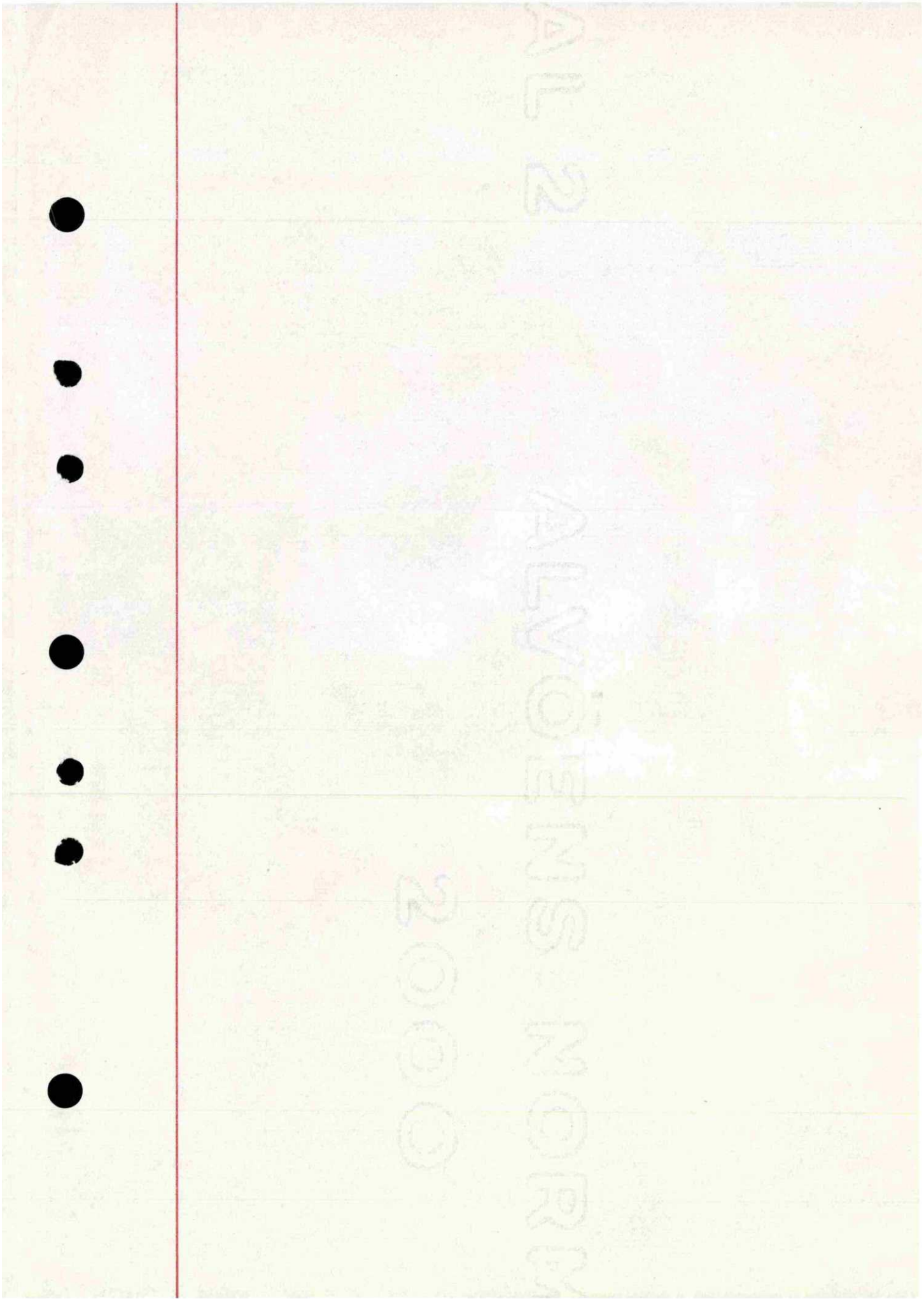
gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

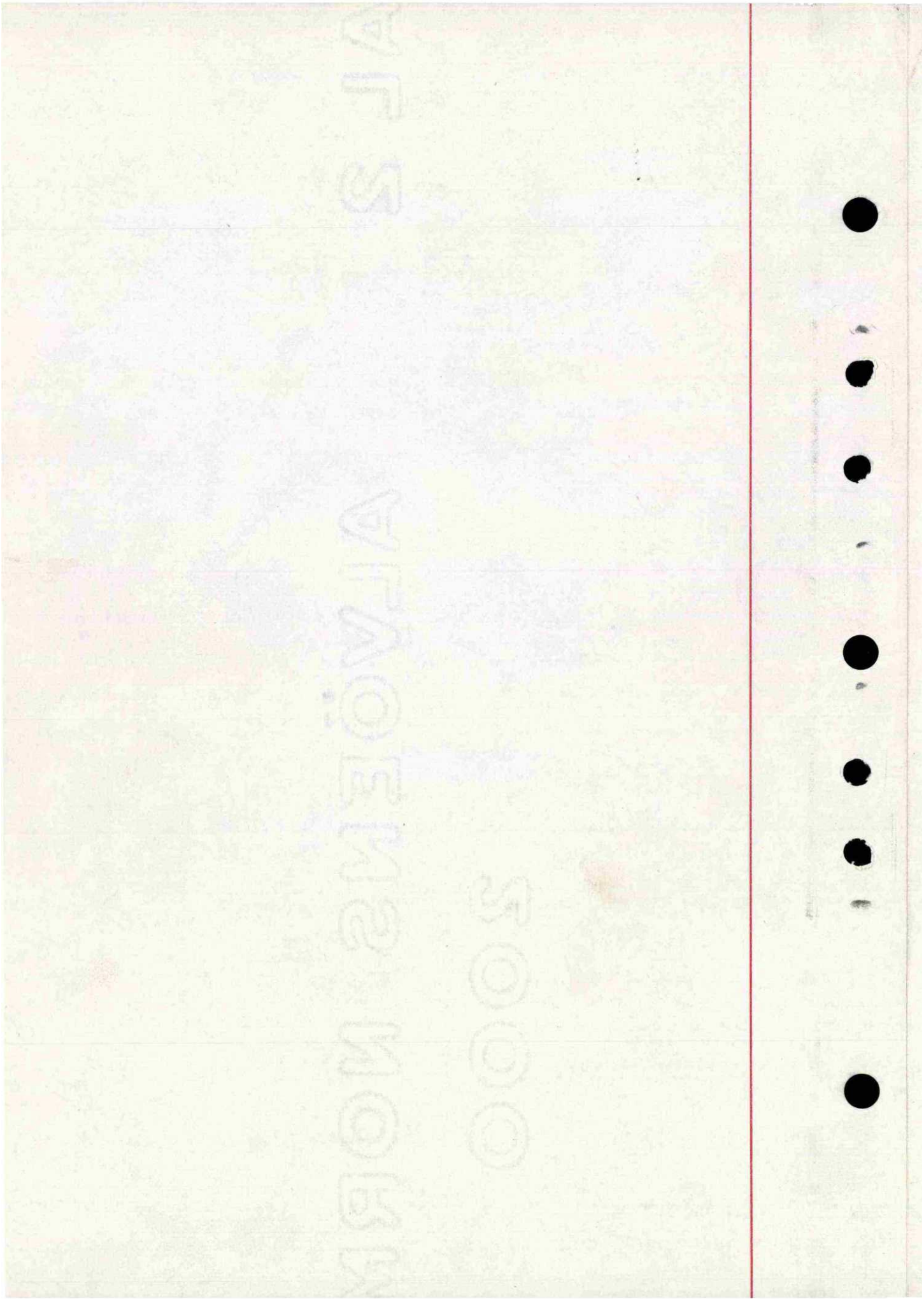
16. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

17. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....





DAGBOK NR. 17765 | DAGBOK FØRT 18.11.75
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

U T S K R I F T

av rettsbok 61 for Gauldal og Strinda jordskiftesokn, vedkommende jordskiftesak 17/1973 - grensegang på Gaustad, Tomasstuen, gnr. 304 m.fl. i Trondheim.

Sak 17/1973 -ble påbegynt i jordskifteretten den 2. mai 1973 og slutta den 18. desember 1974 og omfatter gnr. 219, bnr. 3, gnr. 220, bnr. 3, gnr. 221, bnr. 4, gnr. 222, bnr. 2, gnr. 304, bnr. 1 og 2 og gnr. 305, bnr. 1 og 2.

År 1973 den 2. mai ble jordskifterett holdt i huset til Odd Dahl på gnr. 304, bnr. 1 i Trondheim.

Dommer: Jordskiftedommer Ivar Ulvestad.

Protokollfører: Jordskiftelandmåler Rolf Johs. Bekvik.

Sak nr. 17/1973.

Parter: 1. Odd Dahl, eier av gnr. 304, bnr. 1.
2. Aasmund Brenne, eier av gnr. 305, bnr. 1.

Naboer: 1. Thore Jystad, eier av gnr. 220, bnr. 3.
2. Hjalmar Braa, " " " 222, " 2.
3. John Dahl, " " " 304, " 2.

Saka gjelder: Grensegang med grenseregulering.

Til stede: Samtlige parter og naboer.

Rettens formann la fram:

1. Krav om grensegangssak fra Odd Dahl m.fl., dat. 20/3 1973, vedheftet innkalling og vedheftet kvittering fra Postverket for innlevert rek. brev til partene.
2. Løyve om flytting av avkjørsel, dat. 26/4 1973.
3. Kopi av det økonomiske kartverket over grensegangsområdet.

Dok. nr. 1 og 2 ble lest opp, mens dok. nr. 3 ble forklart.

Jordskiftedommeren orienterte partene om betydninga av voldgift, særlig med omsyn til anke.

Partene ba deretter om at saka ble fremma etter kravet.

Det ble foretatt synfaring i marka.

Det viste seg at kravet om grensegang omfatter i hovedsaken ei grense mellom gnr. 304, bnr. 1 og gnr. 305, bnr. 1.

Grensa er mangelfullt avmerket og beskrevet.

I forbindelse med grensegangen ønsker partene å få grensa regulert. De ønsker videre at gardsvegen fra fylkesveg U - 841 sørvestover til grensa mot gnr. 220, bnr. 3 blir omlagt og flyttet i den nye grense.

Videre krever de nevnte parter avmerking av grense langs eiendommene til gnr. 220, bnr. 3 og gnr. 222, bnr. 2. Endelig blir eieren av gnr. 304, bnr. 2 berørt av kravet med avmerking av eiendomsgrense og vegrettsgrense.

Partene og naboene er enig om omlegginga av vegen. I denne forbindelse la Aasmund Brenne fram:

4. Erklæring om fri grunn.
5. Søknad om statstilskott til jordbruksveg.

Dok. nr. 4 og 5 ble lest opp.

Det bemerkes at partene også er enige om oppgjørsmåten ved reguleringa.

Jordskiftedommeren gjorde dette

vedtak:

Den forlangte grensegang blir å fremme.

Saka ble deretter utsatt på ubestemt tid til en del kartleggingsarbeid er foretatt i marka.

Partene ble permitert.

Rettsboka vil bli opplest på et senere møte.

Retten hevet.

Tomasstu den 2. mai 1973.

Ivar Ulvestad.
(sign.)

År 1974 den 7. oktober ble jordskifterett igjen holdt i sak 17/1973, denne gang på kontoret til jordskiftedommeren i Gauldal og Strinda.

Dommer: Jordskiftedommeren Ivar Ulvestad.

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr. 17/1973 - utsatt fra 2/5-1973.

Saka gjelder: Grensegang med grenseregulering.

Dommeren la fram:

6. Innkalling av 2 parter til møtet i dag dat. 28/9-1974.
7. Skriv i fra Aasmund Brenne dat. 26/4-1974 og fra Odd Brå av samme dato.
8. Kart over grensegangsområdet opptatt 1973.

Dok. nr. 6 og 7 ble lest opp, mens dok. nr. 8 ble forklart.

Til stede under møtet: Aasmund Brenne og Odd Brå.

Partene fikk ordet for å gjøre rede for kravet om utvidelse av saka (dok. nr. 7).

Dommeren hadde på forhånd foretatt synfaring i marka.

Kravet om utvidelse av sak 17/1973 gjelder ei kortere grense mellom gnr. 219, bnr. 3, eier Odd Brå og eieren av gnr. 305, bnr. 1 Aasmund Brenne.

Partene ba om å få medtatt denne grense under sak 17/1973.

Jordskiftedommeren gjorde deretter vedtak om å utvide saka i samsvar med kravet.

Saka ble utsatt på ubestemt tid. Retten hevet.

Trondheim, den 7. oktober 1974.

Ivar Ulvestad.
(sign.)

År 1974 den 18. desember ble jordskifterett holdt i huset til Åsmund Brenne på gnr. 305, bnr. 1 i Trondheim kommune.

Dommer: Jordskiftedommer Ivar Ulvestad.
Protokollfører: Jordskiftetekniker John H. Aasen.
Sak nr. 17/1973 - utsatt fra 7/10-1974.
Saka gjelder: Grensegang etter §§ 82 og 100 i jordskiftelova.
Til stede: Odd Braa, Thore Jystad, Hjalmar Braa, Odd Dahl, John Dahl, Asmund Brenne og Anders Håbjørg.

Svein Gulbrandsen var lovlig varslet, men møtte ikke.

Dommeren la fram:

9. Innkalling til møtet i dag, dat. 9/12-1974.

Dokumentet ble lest opp.

Jordskiftedommeren opplyst at de grenser som skal avmerkes under sak 17/1973 nå er avmerka i marka.

Grensebeskrivelse.

Grense 1 - Eiendomsgrense på innmark mellom Braa øvre, vestre, gnr. 222, bnr. 2 og Braaløkken, gnr. 220, bnr. 3 på sørvestre og vestre side og Gaustad, Tomasstuen, gnr. 304, bnr. 1, Håbjør øvre, gnr. 305, bnr. 1 og Braa-lien, gnr. 219, bnr. 3 på de motsatte sider - tar til i grensa for Braatrø, gnr. 221, bnr. 4 ved nordaustre vegkant av vegen til Braatrø, og går i retning 156^{g}, 0,7 m til nedsatt sten (grensemerke 1), videre 39,2 m til nedsatt stein (2), 64,8 m til nedsatt stein (3) som er nedgravd midt i vegkrysset videre i samme retning 104,7 m til nedsatt stein (4) på sør-

vestre kant av vegen nordaust for tunet på Braaløkken, videre 74,7 m til nedsatt stein (5) nedgravd i vegsvingen aust for Braaløkken.

Her vinkler grensa og går i retning 198,5^{g}, 61,3 m til nedsatt stein (6) ved vestre vegkant, 66,1 m til nedsatt stein (7) også ved vestre vegkant og videre i samme retning 15,2 m til nedsatt stein (8) i grensa for Braalien, gnr. 219, bnr. 3, hvor denne grense ender.

Gnr. 222, bnr. 2 er motstøter på sørvestre side fra utgangspunktet av denne grense til et punkt som ligger 23,6 m søraust for grensemerke 2.

På resten av grensestrekninga er gnr. 220, bnr. 3 motstøter på sørvestre og vestre side.

På nordaustre side er gnr. 304, bnr. 1 motstøter fra utgangspunktet av denne grense til grensemerke 3. Fra grensemerke 3 til grensemerke 7 er gnr. 305, bnr. 1 motstøter på nordaustre og austre side.

På strekninga mellom grensemerkene 7 og 8 er gnr. 219, bnr. 3 motstøter på austre side.

Grensa er regulert og avmerka etter overenskomst mellom partene.

Grense 2 - Eiendomsgrense på innmark mellom Håbjør øvre, gnr. 305, bnr. 1 på søraustre side og Gaustad, Tomasstuen, gnr. 304, bnr. 1 og Dahlheim, gnr. 304, bnr. 2 på den motsatte side - tar til i grensemerke 3 i grense 1 og går midt i jordbruksvegen Håbjørg - Braaløkken - i retning 42,5^{g}, 235,0 m til nedsatt stein (9) som er nedgravd i vegen ved foten av stigninga på vegen, videre i samme retning

241,4 m til sørvestre vegkant av fylkesvegen Heimdal - Myrsund i vegkrysset mellom jordbruksvegen og fylkesvegen, hvor denne grense ender.

I grenseretninga, 19,2 m nordaust for sistnevnte grensepunkt er det innhogd en kors i fjell (10) som retningsmerke. Retningsmerke 10 står på nordaustre side av fylkesvegen på eiendommen til gnr. 305, bnr. 1.

Det bemerkes at gnr. 304, bnr. 1 er motstøter på nordvestre side fra utgangspunktet av denne grense til et punkt som ligger 216,2 m nordaust for grensemerke 9.

Fra sistnevnte punkt og til endepunktet av denne grense, en strekning på 25,2 m, er gnr. 304, bnr. 2 motstøter på nordvestre side.

Grense 3 - Eiendomsgrense mellom Gaustad, Tomasstuen, gnr. 304, bnr. 1 på sørvestre og nordvestre side og Dahlheim, gnr. 304, bnr. 2 på de motsatte sider, - tar til i et punkt i grense 2 som ligger 216,2 m nordaust for grensemerke 9 og 25,2 m sørvest for endepunktet av grense 2, og går i retning 357,5^{g}, 11,8 m til nedsatt stein (11) og 34,3 m til nedsatt stein (12) i nordvestre hjørnet av gnr. 304, bnr. 2, hvor grensa vinkler og går i retning 58^{g}, 21,4 m til nedsatt stein (13) og videre i samme retning 3,7 m til sørvestre vegkant av fylkesvegen Heimdal - Myrsund, hvor denne grense ender.

Grense 4 - Eiendomsgrense på innmark mellom Håbjør øvre, gnr. 305, bnr. 1 på nordvestre side og Braalien, gnr. 219, bnr. 3 på den motsatte side - tar til i grensemerke 7 i grense 1 og går i retning 78^{g}, 62,9 m til nedsatt

stein (14) og 0,6 m til grensa mot Håbjør nedre, gnr. 305, bnr. 2 påtreffes, hvor denne grense ender.

I de nedsatte steiner er hogd kors. Retningene er i forhold til sant nord. Avstandene mellom grensemerkene er målt horisontalt.

Grensene med grensemerker er avlagt på grensekart i målestokk 1:2000.

Saka koster:

Tilsammen kr. 460,-

som etter rettens skjønn ble delt slik:

Gnr.	Bnr.	Eier	Skal bet.	Har bet.	Skyldig
219	3	Odd Braa	70,-	0	70,-
220	3	Thore Jystad	70,-	0	70,-
221	4	Svein Gulbransen	0	0	0
222	2	Hjalmar Braa	70,-	0	70,-
304	1	Odd Dahl	90,-	0	90,-
304	2	John Dahl	70,-	0	70,-
305	1	Åsmund Brenne	90,-	0	90,-
305	2	Anders Håbjørg	0	0	0

Omkostningene ble betalt som fordelt.

Ikrafttreden.

Foran beskrevne grensegangssak vedkommende gnr. 219, bnr. 3, gnr. 220, bnr. 3, gnr. 221, bnr. 4, gnr. 222, bnr. 2, gnr. 304, bnr. 1 og 2 og gnr. 305, bnr. 1 og 2 trer under rettslig tvang i kraft den 20. februar 1975.

Oppbevaring av tinglyst utskrift og kart.

Den tinglyste utskrift med kopi av kartet skal oppbevares hos eieren av gnr. 305, bnr. 1 til felles bruks for alle interesserte.

Kunngjøring.

Saka ble kunngjort slutta ved opplesning av rettsboka for de møtende parter.

Jordskiftedommeren gjorde rede for reglene om anke.

På forespørsel framkom ingen merknad til forhandlingene eller føringa av rettsboka.

Retten hevet.

Håbjørg, den 18. desember 1974.

Ivar Ulvestad.

Rett avskrift:

Ivar Ulvestad.

JORDSKIFTEDOMMEREN I GAULDAL OG STRINDA

Landbruksdirektoratet
Eanandoallodirektoráhtta

Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv.

Fastsatt i medhold av forskrift 8. desember 2003 gitt i medhold av konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 8

1. Erklæringen leveres til kommunen der eiendommen ligger.
2. Kommunen kontrollerer at skjemaet er riktig utfylt.
3. Ett skjema for hver ny eier.

1. Erververs (ny eiers) navn

Etternavn, for- og mellomnavn		
Fødselsnr. (11 siffer)	Organisasjonsnr. (9 siffer) - kun for firmaer	
Adresse	Postnr.	Poststed
E-postadresse		Telefonnummer

2. Eiendommen ervervet gjelder

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Andelsnr.	Eierandel	Kommune

ERKLÆRING FRA NY EIER OM KONSESJONSFRIHET

Du skal bare bruke ett av punktene 3 til 8. Sett kryss i begge/alle boksene i det aktuelle punktet.
Punkt 3 til 6 gjelder eiendommer som er konsesjonsfrie på grunn av eiendommens karakter.
Punkt 7 gjelder for eiendommer som overtas på odel. Punkt 8 gjelder eiendom som overtas fra nær slekt. Dersom du overtar en konsesjonsfri eiendom etter en av punktene 3 til 6 fra nær slekt, anbefaler vi at du benytter ett av disse punktene istedenfor punkt 8.

Konsesjonsfrihet på grunn av eiendommens karakter	Kommunen bekrefter
3. Bebygd areal, jf § 4 første ledd nr. 4 (sett kryss på begge) ☐ Eiendommen er bebygd, er ikke større enn 100 dekar totalt, og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord. ☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at jeg ikke foretar bruksendring i strid med plan.	☐
4. Ubebygd tomt til bolig, fritidshus eller naust, jf § 4 første ledd nr. 1 ☐ Tomta er ikke større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova. ☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at tomta blir bebygd innen fem år.	☐
5. Ubebygd tomt til bolig- eller fritidshus i område lagt ut til bebyggelse og anlegg, jf § 4 første ledd nr. 2 ☐ Tomta ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er lagt ut til bebyggelse og anlegg der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. ☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at tomta blir bebygd innen fem år.	☐
6. Andre ubebygde arealer, jf § 4 første ledd nr. 3 (Ubebygde arealer som ikke faller inn under pkt. 4 eller 5) ☐ Arealet ligger i område som i reguleringsplan er regulert til annet enn LNFR, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg. ☐ Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at jeg ikke foretar bruksendring i strid med plan.	☐

Konsesjonsfrihet på grunn av odel

7. Overtakelse av odelseiendom, jf § 5 første ledd nr. 2 jf odelsloven § 2
(sett kryss på A og B hvis det ikke er boplikt på eiendommen, og kryss på A, C og D hvis det er boplikt på eiendommen.)

☐ A. Jeg har overtatt landbrukseiendom på odel. Landbrukseiendom vil her si en eiendom som har mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog.

Jeg er beslektet med overdrager på følgende måte:
Jeg er overdragers: (fyll ut – eks. «datter»)

☐ B. Jeg har overtatt eiendom som ikke er landbrukseiendom med boplikt.

☐ C. Jeg har overtatt landbrukseiendom med boplikt. Det vil si at eiendommen i tillegg til arealkravene for odelseiendom

- har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, ELLER
- har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, men som ikke er tatt i bruk som det, ELLER
- har bebyggelse under oppføring der tillatelse er gitt til oppføring av helårsbolig.

☐ D. Jeg er klar over at jeg må søke konsesjon dersom jeg ikke selv skal bosette meg på eiendommen innen ett år og bo der i minimum 5 år.

☐

Konsesjonsfrihet på grunn av slektskap/ekteskap/samboerskap/svogerskap/uskifte

8. Overtakelse av eiendom fra nær slekt, jf § 5 første ledd nr. 1
(Sett kryss på punktene A, B og C når eiendommen ikke er landbrukseiendom med boplikt.
Sett kryss på A, B, D og E når eiendommen er landbrukseiendom med boplikt)

☐ A. Jeg har overtatt eiendom fra ektefelle, samboer eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle/samboer slik som angitt i § 5 første ledd nr. 1. Eventuelt som arv eller i uskifte (se nærmere i veiledningen punkt 8).

Jeg er beslektet eller besvogret med overdrager på følgende måte:
Jeg er overdragers: (fyll ut – eks. «datter»)

☐ B. Jeg er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at overdrager har sitt konsesjonsforhold i orden.

☐ C. Jeg har overtatt eiendom som ikke er landbrukseiendom med boplikt.

☐ D. Jeg har overtatt landbrukseiendom med boplikt, jf § 5 annet ledd. Det er eiendom som:

- har mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 dekar produktiv skog, OG
- har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, ELLER
- har bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, men som ikke er tatt i bruk som det, ELLER
- har bebyggelse under oppføring der tillatelse er gitt til oppføring av helårsbolig.

☐ E. Jeg er klar over at jeg må søke konsesjon dersom jeg ikke selv skal bosette meg på eiendommen innen ett år og bo der i minimum 5 år. Botid før overtagelse kan avregnes mot bopliktstiden, jf. § 5 annet ledd fjerde setning.

☐

9. Sett kryss her når kommunen delvis har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense

☐ Jeg bekrefter at eiendommen ligger utenfor forskriftens geografiske virkeområde

☐

SIGNATUR

10. Ny eiers signatur og kjennskap til straffeansvar (må signeres personlig av den nye eieren)

☐ Jeg er kjent med at det etter straffeloven § 365 er straffbart å avgi uriktig egenerklæring

Dato	Ny eiers underskrift
Dato	Vergens underskrift (for umyndige må vergen undertegne)

11. Kommunen bekrefter for alle erverv: (må alltid fylles ut)

☐ Overdragelsen fører ikke til deling av en driftsenhet, jf. jordlova § 12 sjette ledd

☐ Relevante punkter ovenfor er bekreftet

Kommunens navn	Dato	Stempel og underskrift

Veiledning LDIR-360 B

Konsesjonsloven av 28. november 2003 bestemmer at alle erverv av fast eiendom, og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller forskrifter fastsatt i medhold av loven. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.

«Erverv» er et fellesord for alle måter man kan overta en eiendom på; kjøp, arv, gave osv. Konsesjon er en tillatelse fra staten. Den som blir ny eier av eiendommen er erverver. Overdrager er forrige eier.

Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig- og fritidsformål, og ubebygd areal som er lagt ut til annet enn landbruksformål. Erverv fra nær familie er også unntatt fra konsesjonsplikt.

Dette skjemaet skal dokumentere at ditt erverv er konsesjonsfritt etter en av lovens unntaksregler, jf § 4 første ledd nr. 1 – 4 og § 5 nr. 1 og 2.

Skjemaet skal kontrolleres og bekreftes av den kommunen der eiendommen ligger. Deretter vil kommunen overføre opplysningene digitalt til Kartverket. Du får beskjed når hjemmelsdokumentet (skjøte, festekontrakt eller lignende) kan sendes til tinglysing hos Kartverket. Kartverket kan alltid kreve opplysninger og dokumentasjon som finnes nødvendig for å fastslå at det foreligger konsesjonsfrihet.

I kommuner som har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense må du undersøke om du skal bruke egenerklærings-skjema LDIR-356 (rødt).

Ønsker du hjelp til utfylling, kan du henvende deg til kommunen.

Det er kommunen som fører kontroll med at konsesjonsloven blir fulgt.

Når egenerklæring ikke er nødvendig:
Etter konsesjonsforskriften av 8.12.2003 er det for noen konsesjonsfrie erverv ikke nødvendig å bruke egenerklæring.

De mest praktiske tilfellene er:

- Erverv av bebygd eiendom hvor tomta ikke overstiger 2 dekar.

- Erverv av sameiepart i bebygd eiendom som i vedtatt reguleringsplan er lagt ut til annet enn landbruksområde når erververen er sameier i eiendommen fra før.

- Erverv av eiendomsleilighet, aksjeleilighet, obligasjonsleilighet, andel i boligbyggelag og borettslag og ved borettslags erverv av fast eiendom fra boligbyggelag.

For de tre ovennevnte alternativene må det likevel benyttes egenerklæringsskjema LDIR-356 i kommuner som har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense

- Erverv av areal i rasjonaliseringsøyemed overensstemmende med jordlova ved overdragelse fra staten ved statsforvalteren.

- Erverv av mindre arealer som grenser til og skal legges til en allerede eksisterende bebygd eller ubebygd tomt, når samtykke til fradeling av arealet er gitt til dette formål etter plan- og bygningsloven og etter jordlova i område der jordlova gjelder.

Til punkt 1
Er det flere som erverver eiendommen sammen (sameiere), må hver enkelt fylle ut sitt eget skjema.

Til punkt 2
Her skal eiendommens betegnelse (gnr., bnr., festenr. eller lignende), og i hvilken kommune eiendommen ligger, føres opp. Hvis du bare overtar en sameieandel skal det føres opp hvor stor andel av eiendommen du overtar.

Til punkt 3
Benytt dette alternativet hvis du har overtatt en bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord. Hører det sameiepart til eiendommen, skal den forholds-messige andelen av sameiepartens areal legges til total-arealet.

Konsesjonsfriheten dokumenteres ved å fylle ut punktene 1, 2, 3 og 10. I tillegg må kommunen bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt og at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet i pkt. 11.

Konsesjonsfriheten er betinget av at du ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Til punkt 4 og 5
Du kan benytte disse alternativene hvis du har overtatt tomt(er) til bolig- og fritidshus som kan bebygges med ett hus med høyst to boenheter. Det er en forutsetning for konsesjonsfriheten at tomta blir bebygd innen fem år.

Punkt 4 gjelder tomter som ikke ligger i område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er lagt ut til bebyggelse eller anlegg. Dette vil i hovedsak gjelde tomter som ligger i område som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR). Konsesjonsfrihetene er betinget av at tomta ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova.

Punkt 5 gjelder tomter som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan er lagt ut til bebyggelse eller anlegg, og hvor tomteinndeling er godkjent.

Det er tilstrekkelig for å dokumentere konsesjonsfrihet etter disse alternativene at punktene 1, 2, 4 eller 5, samt 10, er utfylt. I tillegg må kommunen bekrefte i punkt 11 at ervervet er konsesjonsfritt, og at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet.

Til punkt 6
Du kan benytte dette alternativet hvis du har overtatt ubebygd areal som er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR), herunder tomter til bolig- og fritidsformål som kan bebygges med mer enn to boenheter.

Unntaket gjelder videre alt areal som i kommuneplan er lagt ut til bebyggelse og anlegg. Konsesjonsfriheten er betinget av at du ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Konsesjonsfriheten dokumenteres ved å fylle ut punktene 1, 2, 6 og 10. I tillegg må kommunen bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt og at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet i pkt. 11.

Til punkt 7
Du kan benytte dette alternativet hvis du overtar eiendommen med odelsrett.

A. Odelseiendom
En odelseiendom må ha mer enn 35 dekar fulldyrka/ overflatedyrka jord eller bestå av mer enn 500 dekar produktiv skog. Kommunen vil være behjelpelig med beregning av arealgrunnlaget. Du kan også sjekke arealgrunnlag på internett: https://gardskart.nibio.no/
I tillegg må kravet til eiertid være oppfylt (odelshevdstid). Du kan lese mer om dette her.

B. Odelseiendom uten boplikt
Du overtar en odelseiendom som ikke har bebyggelse eller bebyggelse under oppføring, som nevnt i punkt C.

C. Odelseiendom med boplikt
Det er boplikt på eiendommen dersom den har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, men ikke har vært brukt som det, eller bebyggelse under oppføring der det er gitt tillatelse til oppføring av helårsbolig.

D. Krav om bosettelse
Det er et vilkår for konsesjonsfriheten at du bosetter deg på eiendommen innen ett år etter at du overtok og bor der i minst fem år.

Overtar du en odelseiendom med boplikt skal du sette kryss på pkt. A, C og D. Overtar du en odelseiendom uten boplikt skal du sette kryss i punkt A og B. I tillegg må du fylle ut punktene 1, 2 og 10. Kommunen må bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt og at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet i pkt. 11.

Til punkt 8
Du kan bruke dette punktet hvis du overtar en eiendom fra nær slekt. Dette er en konsesjonsfrihetsgrunn uansett hva slags eiendom du har overtatt. Hvis du overtar en eiendom som er konsesjonsfri fra nær slekt etter en av punktene 3-6, anbefaler vi at du benytter deg av denne konsesjonsfriheten i stedet for konsesjonsfriheten etter punkt 8. Punkt 8 har nemlig vilkår om at overdrager har sitt konsesjonsforhold i orden, noe punktene 3-6 ikke har.

A. Nær slekt
Det regnes som nær slekt dersom du er eiers ektefelle eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett opp- eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken (nevø/niese) eller er i svogerskap med eier i rett oppstigende linje. Slektskapsunntaket gjelder også ved skifte av felleseie etter separasjon/skilsmisse og ved arv. Se lenkene for nærmere illustrasjon.

Hvem kan jeg erverve konsesjonsfritt fra?

Hvem kan jeg overdra konsesjonsfritt til?

Samboere i ekteskapslignende forhold jf. arveloven § 2 (3), og dennes nære familie, er omfattet tilsvarende som for ektefeller.

Du må bekrefte at du har overtatt eiendommen fra nær slekt, og på hvilken måte dere er i slekt.

B. Eier har sitt konsesjonsforhold i orden
Dersom overdrager ikke har sitt konsesjonsforhold i orden ved at han for eksempel ikke har oppfylt boplikten på eiendommen, må du søke konsesjon på skjema LDIR-359. Det må tas et forbehold dersom eieren dør før plikttiden er ute. I slike tilfeller anses eieren å ha sitt konsesjonsforhold i orden.

C. Andre eiendommer enn landbrukseiendom med boplikt
Dersom det er en annen eiendom enn landbrukseiendom med boplikt du har overtatt, se punkt D, må du krysse for punktene A-C.

D. Landbrukseiendom med boplikt
Dette er eiendom som har mer enn 35 dekar fulldyrka/ overflatedyrka jord eller som består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Kommunen vil være behjelpelig med beregning av arealgrunnlaget. Det er boplikt på eiendommen når den har bebyggelse som er eller har vært i bruk som helårsbolig, eller bebyggelse som er tillatt oppført som helårsbolig, men ikke har vært brukt som det, eller bebyggelse under oppføring der det er gitt tillatelse til oppføring av helårsbolig.

E. Krav om bosettelse
Det er et vilkår for konsesjonsfriheten at du bosetter deg på eiendommen innen ett år etter at du overtok og bor der i minst fem år. Dersom gjenlevende ektefelle/samboer erverver eiendom fra avdød ektefelle/samboer som eier eller ved uskifte, skal botiden gjenlevende har gjennomført før overtagelsen regnes mot plikttiden.

Konsesjonsfriheten dokumenteres ved å fylle ut punktene A, B, D og E dersom det er en landbrukseiendom med boplikt. I tillegg må du fylle ut punktene 1, 2 og 10. Kommunen må bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt og at ervervet ikke fører til deling av driftsenhet i pkt. 11.

Til punkt 9
Noen kommuner har forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, og har bestemt at forskriften bare skal gjelde for deler av kommunen. Når eiendommen ligger i en kommune med slik forskrift, skal du bruke dette skjemaet når eiendommen ligger utenfor forskriftens geografiske virkeområde.
Når eiendommen ligger innenfor forskriftens geografiske virkeområde skal skjema LDIR-356 brukes.

Er eiendommen bebygd, og større enn 100 dekar eller har mer enn 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, skal du også bruke dette skjema. Dette gjelder så fremt ikke eiendommen er konsesjonspliktig. I så fall skal skjema LDIR-359 brukes.

Til punkt 10
Du må som ny eier selv undertegne erklæringen, og kan ikke benytte fullmektig. For umyndige personer – personer under 18 år eller umyndiggjorte – må vergen undertegne. Hvis du avgir uriktig erklæring, kan du bli pålagt å omgjøre ervervet eller selge eiendommen til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon. Oversitter du fristen, kan eiendommen selges uten varsel etter reglene om tvangssalg.
Se konsesjonsloven § 18.

Til punkt 11
Dette punktet skal kommunen fylle ut.
Kommunen skal alltid undersøke om ervervet fører til ulovlig deling av driftsenhet, jf jordlova § 12 sjette ledd.

Ervervet kan ikke tinglyses hvis kommunens bekreftelse mangler. Kommunen må videre bekrefte at ervervet er konsesjonsfritt.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nestingvegen 86 og 88, 7074 Spongdal
Gnr. 220, Bnr. 3, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260093

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Sander Håkan Skålvoll

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 412 39 843

E-post: sander.hakan.skalvoll@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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.
