PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SCHNITLERS VEI 3 A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Attester og byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260113

Selger 1 navn
Geir Olav Aalberg

Gateadresse
Schnitlers vei 3 A

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

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: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 27992415

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

Beskrivelse: Sprekk i fliser, disse er byttet og det er ingen skader nå

Document reference: 164260113

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte fliser
Arbeid utført av	Løvseth Flis Design AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vannlekkasje glasstak. Takstmann fra Fremtind tok en sjekk og måling av fuktighet, kun mindre skader. Feilen ble utbedret og rettet av BEB Design AS.

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

Beskrivelse	Ved takst for salg av huset ble det av dekket skjevhet på gulv stue 1.etg. Ingen tegn på skader.

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

☑ Nei ☐ Ja

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	- Lagt opp El-bil lader i garasje. - Kurs til spabad på terrasse. - Byttet defekte termostater
Arbeid utført av	Fremstad & Rokseth

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

Beskrivelse	Service pumpeanlegg for gråvann og kloakk utført i 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee

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

Document reference: 164260113

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleie del er bygget som en del av boligen og har ikke egen strømmåler eller eget ventilasjonsanlegg. Utleie del har dobbel gips mot trapp, dobbel dør mot hoveddel og lydhimling samt lydfeller i ventilasjonsanlegg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Schnitlers vei 1 C har fått rammetillatelse på å sette opp bolig på fraskilt tomt i hagen.

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

Document reference: 164260113

Tilleggskommentar

- Gulv i garasje har lite fall som medfører at smelte vann bli liggende ved bruk på vinteren.

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: 164260113

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Olav Aalberg	458c1590ad1250713f45c3927df05298a36532e9	15.04.2026 07:43:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260113

- 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

Enebolig

Adresse

Schnitlers vei 3 A

7020 TRONDHEIM

5001/421/446/0/0/0

Rapportdato

20.05.2026

TG 0	3
TG 1	21
TG 2	4
TG 3	1
TG IU	0

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

Befaring utført den 08.05.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

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.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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: Schnitlers vei 3 A , 7020, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/421/446/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2018

Tomt: 483.40 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Geir Olav Aalberg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon over grunnmuren er oppført i en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har pulttak konstruksjon, tekket med takpapp. Etasjeskille er et trebjelkelag og vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

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 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 ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Veranda over garasje oppført i 2020. - Støttemur etablert i 2020. - Dobbel gipsvegg, lydhimling og dobbel dør mot uteleidel etablert i 2020. (Opplysninger er hentet fra forrige salgsannonse)

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.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
131 m^2	3 m^2	134 m^2	144 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Utleiedel: Stue/kjøkken/soverom, bad/vaskerom, hobbyrom, gang. Hoveddel: Hall/stue, 3 soverom, omkledningsrom, bad, vaskerom/teknisk.	Bod.

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
66 m^2	40 m^2	106 m^2	113 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré/hall, gang, soverom, kontor, bad, gang.	Bod, garasje.

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
75 m^2	0 m^2	75 m^2	80 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Stue/spisestue, kjøkken.	-

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
272 m^2	43 m^2	315 m^2	337 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Sokkel			
BRA-i 134 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Utleiedel: Stue/kjøkken/soverom, bad/vaskerom, hobbyrom, gang. Hoveddel: Hall/stue, 3 soverom, omkledningsrom, bad, vaskerom/teknisk, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 106 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 25 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/hall, gang, soverom, kontor, bad, gang, bod, garasje.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** 2 terrasser.

2.etasje			
BRA-i 75 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 47 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue/spisestue, kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Sum areal			
BRA-i 315 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 72 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 315 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Soverom i utleiedel i sokkel har ikke vindu. Rommet er opprinnelig hobbyrom.

SCHNITTLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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.

4 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Yttervegger / fasader: Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Det ble avdekket noe stedvis tilløp til råte på liggende kledning på vestsiden i 2.etasje. Det anbefales ytterligere undersøkelser og utskifting av skadde bord. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Terrasser - 1.etasje : Terrasser som er tekket med asfaltpapp og med overliggende terrassebord. Langsgående rekkverk. Det registreres takrenner i enden av terrassen. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Det bemerkes at åpninger i rekkverket ikke oppfyller krav til lysåpning på horisontale spiler. Avstand mellom dekket og opp til underkant av rekkverket oppfyller heller ikke kravet som er minimum 5 cm.

Terrasse - 2.etasje : Terrasser som er tekket med asfaltpapp og med overliggende terrassebord. Langsgående rekkverk. Det registreres takrenner i enden av terrassen. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Det bemerkes at åpninger i rekkverket ikke oppfyller krav til lysåpning på horisontale spiler. Avstand mellom dekket og opp til underkant av rekkverket oppfyller heller ikke kravet som er minimum 5 cm.

Trappehus : Trappehuset er stort sett vegger i glass med aluminiumsbeslag. Det registreres noe fuktmerker på etasjeskillet mellom sokkel og 1.etasje. Det registreres at det er motskjøter på flere av beslagene på trappehuset. Det anbefales å gå over beslagene utvendig og påse at de er tette og at skjøter ikke mot vannretningen.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det registreres en del knirk i gulv med parkett i gang rundt trapp 1.etasjen. Dette er trolig skjøter i undergulvet som gnisser mot hverandre. Det ble avdekket en høydeforskjell på 40 mm fra fra bakvegg til verandadør og vinduer. Gulvet ved verandadører og vinduer er 40 mm lavere enn ved bakveggen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
15.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Opprinnelig bod i 1.etasje er fjernet og innlemmet i entrè/hall. Deler av hobbyrom i utleiedel i sokkel er bruksendret til bad. Bruksendringene er ikke byggesøkt.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligen datert 02.02.2018. Det foreligger ferdigattest for balkong datert 31.07.2024.

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

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe 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.
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.
På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0

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?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

5 Yttervegger / fasader

TG 2

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?
Nei

Fasade
Stående trekledning, Murpuss, Liggende trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Det registreres noe tilløp til råte i liggende kledning på vestsiden i 2.etasje.

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse. Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Det ble avdekket noe stedvis tilløp til råte på liggende kledning på vestsiden i 2.etasje. Det anbefales ytterligere undersøkelser og utskifting av skadde bord. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

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.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass. Vinduer på trappehus i aluminium med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolerte ytterdører. Verandadører i tre med 3-lags isolerglass. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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 vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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:
Terrasser

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasser som er tekket med asfaltpapp og med overliggende terrassebord. Langsgående rekkverk. Det registreres takrenner i enden av terrassen. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Det bemerkes at åpninger i rekkverket ikke oppfyller krav til lysåpning på horisontale spiler. Avstand mellom dekket og opp til underkant av rekkverket oppfyller heller ikke kravet som er minimum 5 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasser som er tekket med asfaltpapp og med overliggende terrassebord. Langsgående rekkverk. Det registreres takrenner i enden av terrassen. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Det bemerkes at åpninger i rekkverket ikke oppfyller krav til lysåpning på horisontale spiler. Avstand mellom dekket og opp til underkant av rekkverket oppfyller heller ikke kravet som er minimum 5 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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:
Pulttak

Inspisert fra:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Asfaltpapp

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 registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i 2.etasjen.

Levetid:

- Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 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.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

12 Bad - Sokkel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
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?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone og under badekaret.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk men mangler spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, 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.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 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?
Ja

Kommentar:
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for badekaret ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen der hullet er påført.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

13 Bad - 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
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?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 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?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll og fuktsøk i hull bak dusjsone ble det ikke registrert symptomer på fukt der hullet var påført.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

14 Bad/vaskerom - Sokkel (Utleiedel)

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
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?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

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.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 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:
Vegger i dusjsone grenser mot yttervegg/grunnmur og mot vegg med kjøkkeninnredning.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

15 Piper / ildsteder

TG 1

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:
Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Boligen har en isolert stålpipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Ildsted i form av lukket vedovn på stue i 2.etasjen.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0

16 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 3

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:
På stue i 2.etasjen ble det registrert en høydeforskjell på 40 mm fra bakvegg fram til verandadøren.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det registreres en del knirk i gulv med parkett i gang rundt trapp 1.etasjen. Dette er trolig skjøter i undergulvet som gnisser mot hverandre.
Det ble avdekket en høydeforskjell på 40 mm fra fra bakvegg til verandadør og vinduer. Gulvet ved verandadører og vinduer er 40 mm lavere enn ved bakveggen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Kostnadsestimatet gjelder for oppretting av bjelkelaget lokalt.

Levetid:

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

17 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
Trapper

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

Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0

18 Trappehus TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Trappehuset er stort sett vegger i glass med aluminiumsbeslag. Det registreres noe fuktmerker på etasjeskillet mellom sokkel og 1.etasje. Det registreres at det er motskjøter på flere av beslagene på trappehuset. Det anbefales å gå over beslagene utvendig og påse at de er tette og at skjøter ikke mot vannretningen.

19 Vaskerom TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv med varmekabler, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate med underskap og opplegg for vaskemaskin. Sentralt avtrekk. Det er sluk i gulv. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med kullfilter over steksone. Fungerte som normalt. Anbefales på generelt grunnlag å føre kanal fra ventilator ut av boligen.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Stekeovn, Platetopp, Kaffemaskin, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone med kullfilter. Fungerte som normalt. Anbefales på generelt grunnlag å føre kanal fra ventilator ut av boligen.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

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?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Vaskerom i sokkel.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 287 liter, prodsuert i 2017 er installert på vaskerom i sokkel.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på vaskerom i sokkel.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

Levetid:

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

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

23 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:
Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Vaskerom i sokkel. Gang i 1.etasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Ikke framlagt.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

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.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

Bilde



Vaskerom



Gang i 1.etasje

24 Tilstøtende garasje TG 1

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Garasje integrert i 1.etasjen. Oppført med støpt gulv og støpte vegger. Motorisert leddport. Utvendig drenering i form av rist utenfor porten.

SCHNITLERS VEI 3 A - 5001/421/446/0/0/0

Gjetnes takst

Schnitlers veg 3 A

Sokkel



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

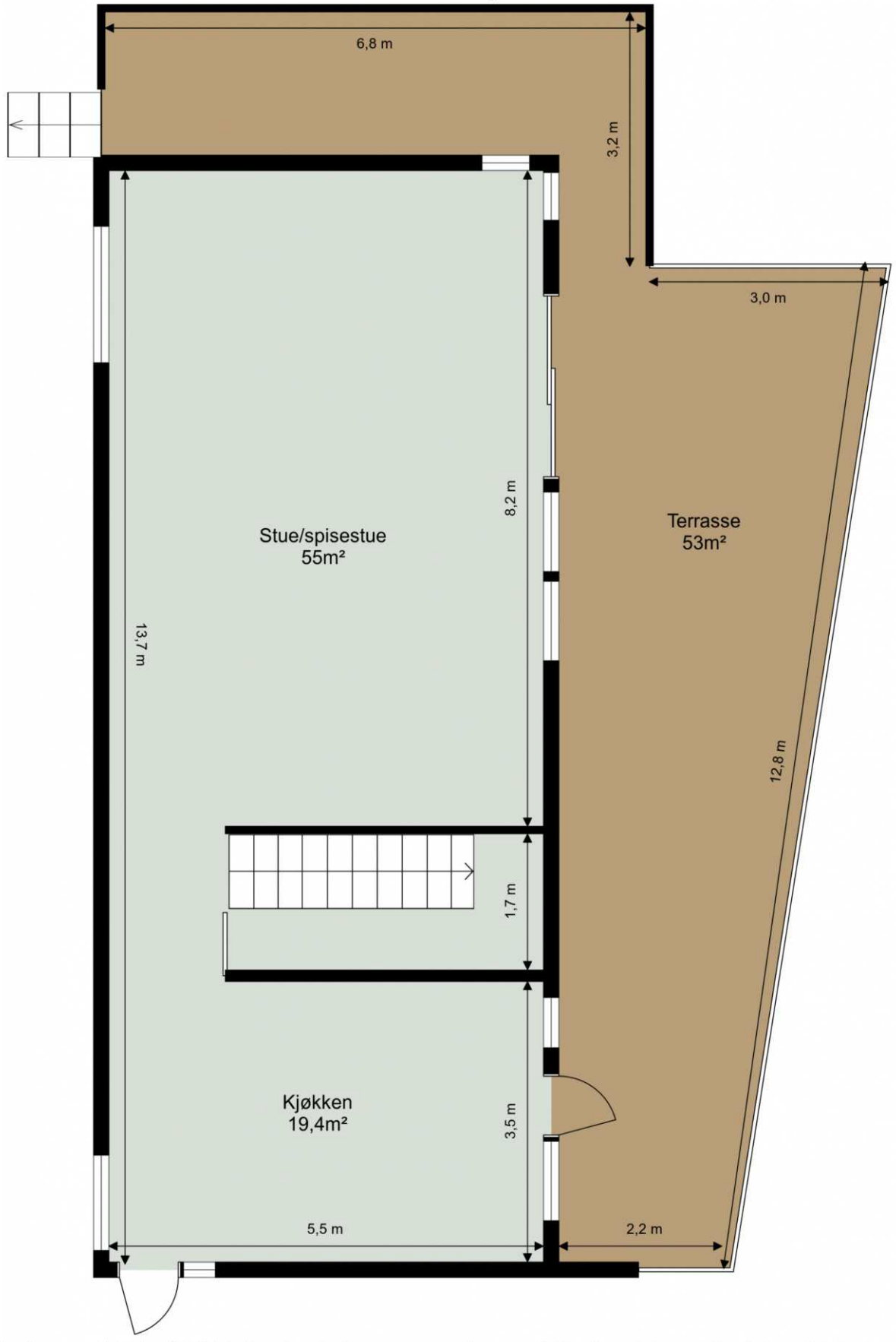
Schnitlers veg 3 A

1. etasje

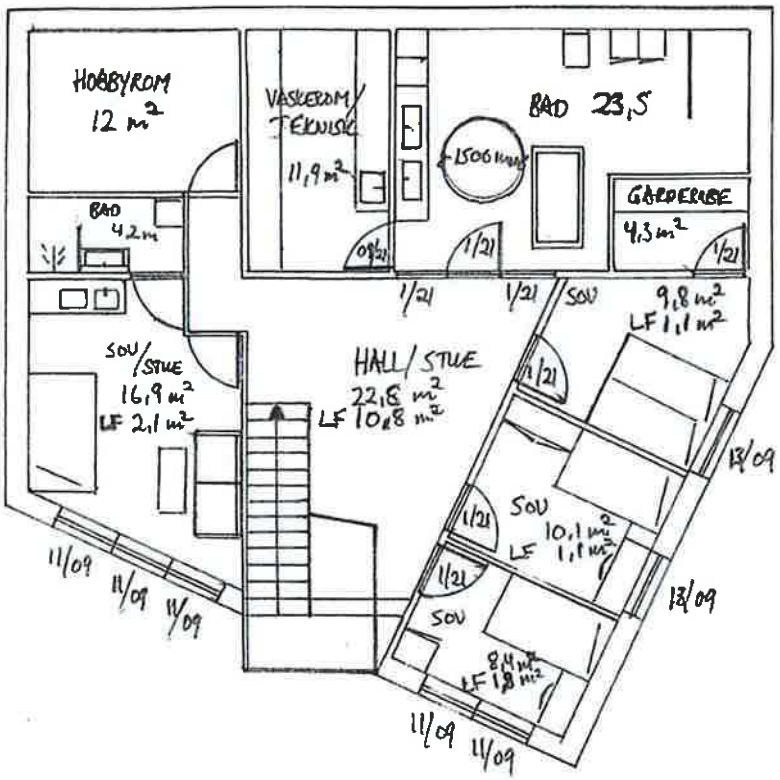


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

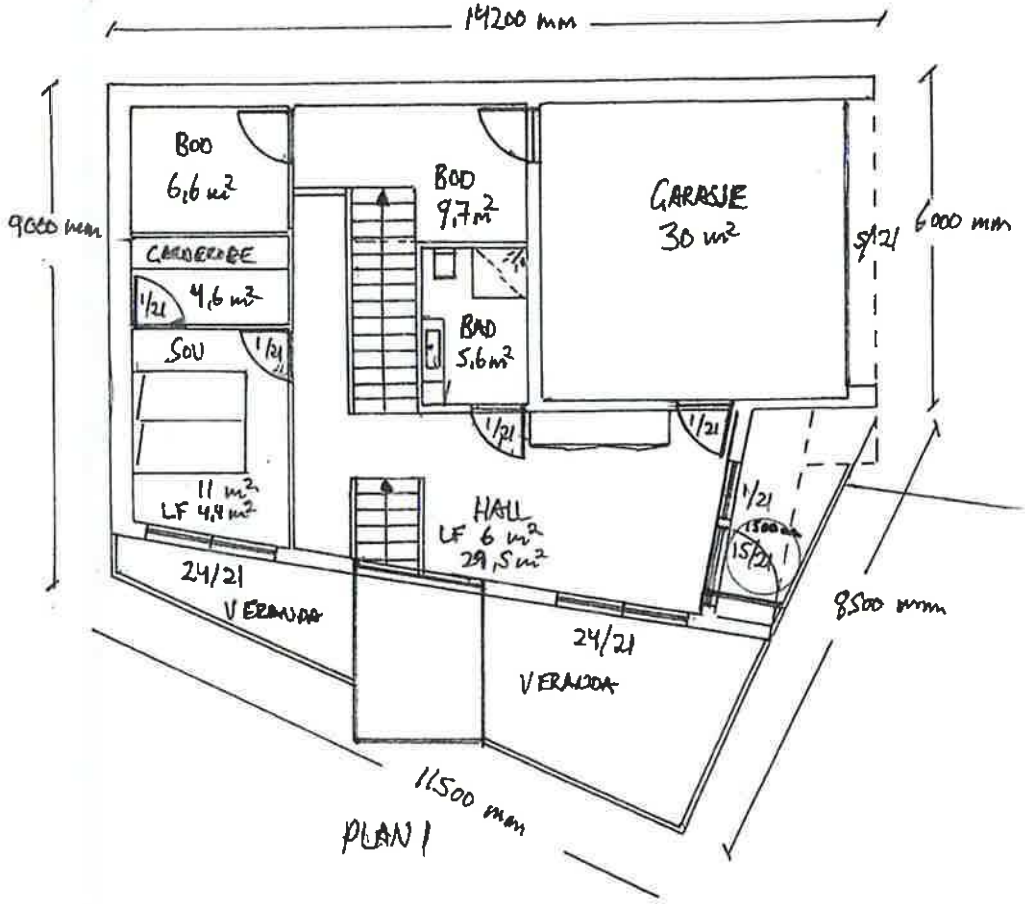
Schnitlers veg 3 A
2. etasje



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

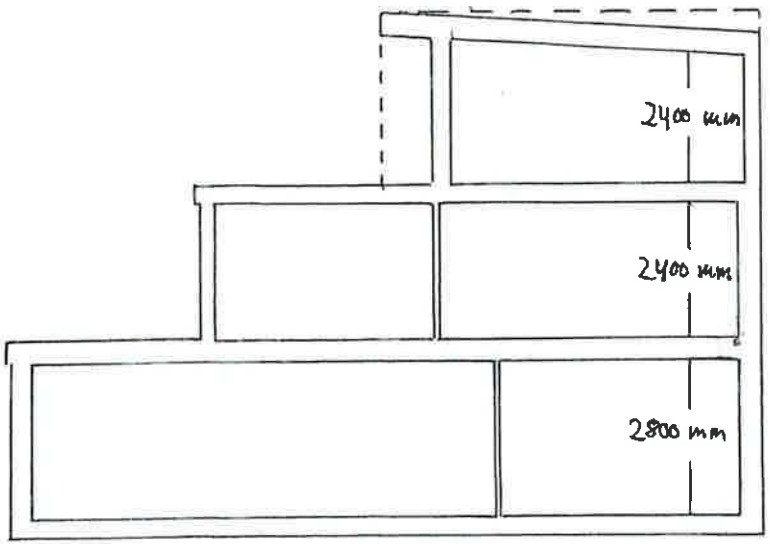


KJELLER



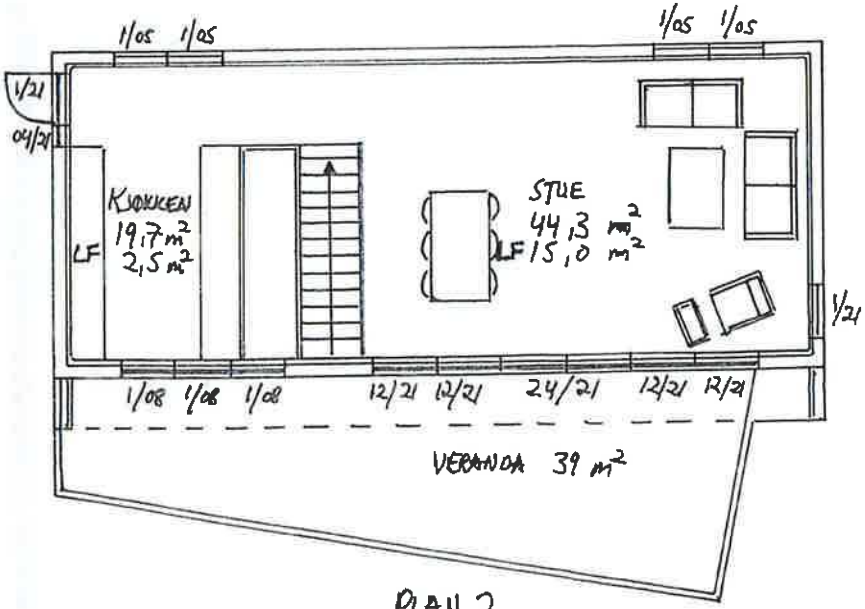
PLAN 1

ADRESSE:	SCHNITLERS VEG 3
EIER:	BENGT ERLING BERG
DATO:	25.5.2016
MÅLESTOKK:	1:100
TEGNES AV:	BENGT ERLING BERG



SNITT

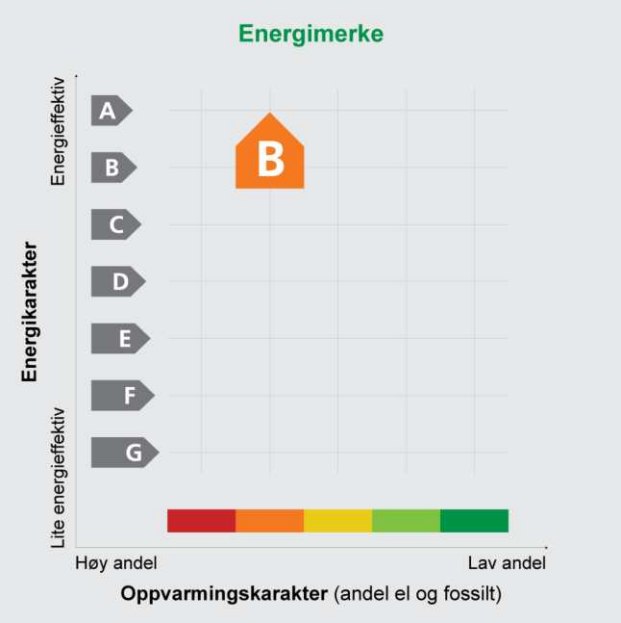
ADRESSE: SCHNITLERS VEG 3
EIER : BENGT ERLING BERG
DATO : 01.11.2015
MÅLESTOKK: 1 : 100
TEGNET AV: BENGT ERLING BERG



PLAN 2

ENERGIATTEST

Adresse	Schnitlers vei 3 A
Postnr	7020
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	421
Bnr.	446
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300562644
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-832613
Dato	08.11.2017



Eier	Bengt Erling Berg
Innmeldt av	Bengt Erling Berg

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	325
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schnitlers vei 3 A
Postnr/Sted: 7020 TRONDHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 08.11.2017 15:04:13
Energimerkenummer: A2017-832613
Ansvarlig for energiattesten: Bengt Erling Berg
Energimerking er utført av: Bengt Erling Berg

Gnr: 421
Bnr: 446
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300562644

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

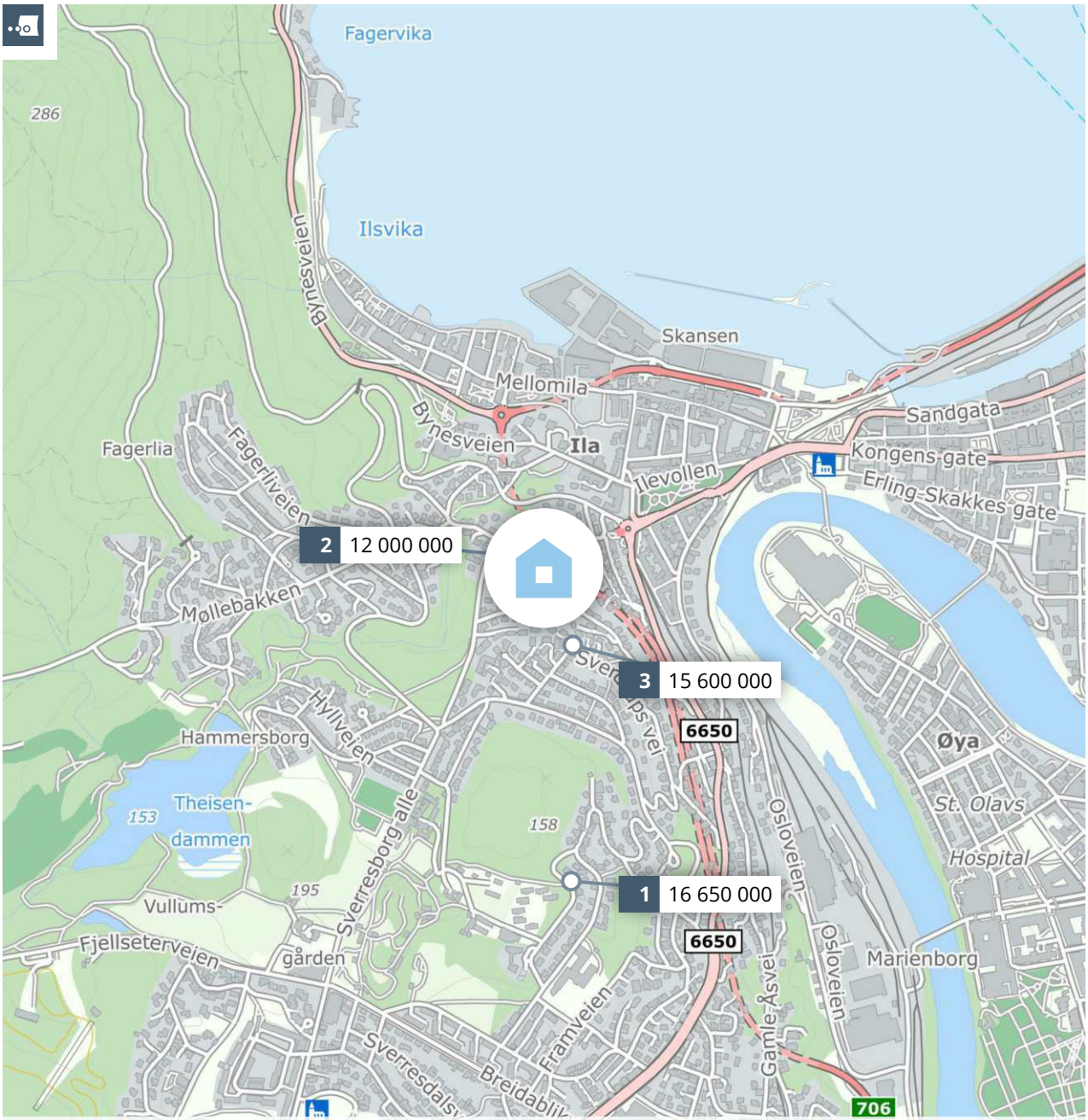
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Meglers verdivurdering

SCHNITLERS VEI 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 20.05.2026

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: Stig Johansen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Schnitlers vei 3 A, 7020 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 421 BNR 446 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MARIENBERG

Verdivurdert til

15 750 000

-	15 750 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	315 m²	- m²	- m²	74 m²	- m²	- m²
Tomt					483 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Riiser-Larsens vei 3 A 205 m² 2022 568 m² 3 sov	04.06.2025	16 490 000	**16 650 000**	0	16 650 000	**81 220**
2 Steinberget 25 A 179 m² 2022 253 m² 4 sov	10.08.2022	12 000 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**67 039**
3 Sverdrups vei 19 291 m² 1924 1 204 m² 4 sov	26.03.2025	14 200 000	**15 600 000**	0	15 600 000	**53 608**

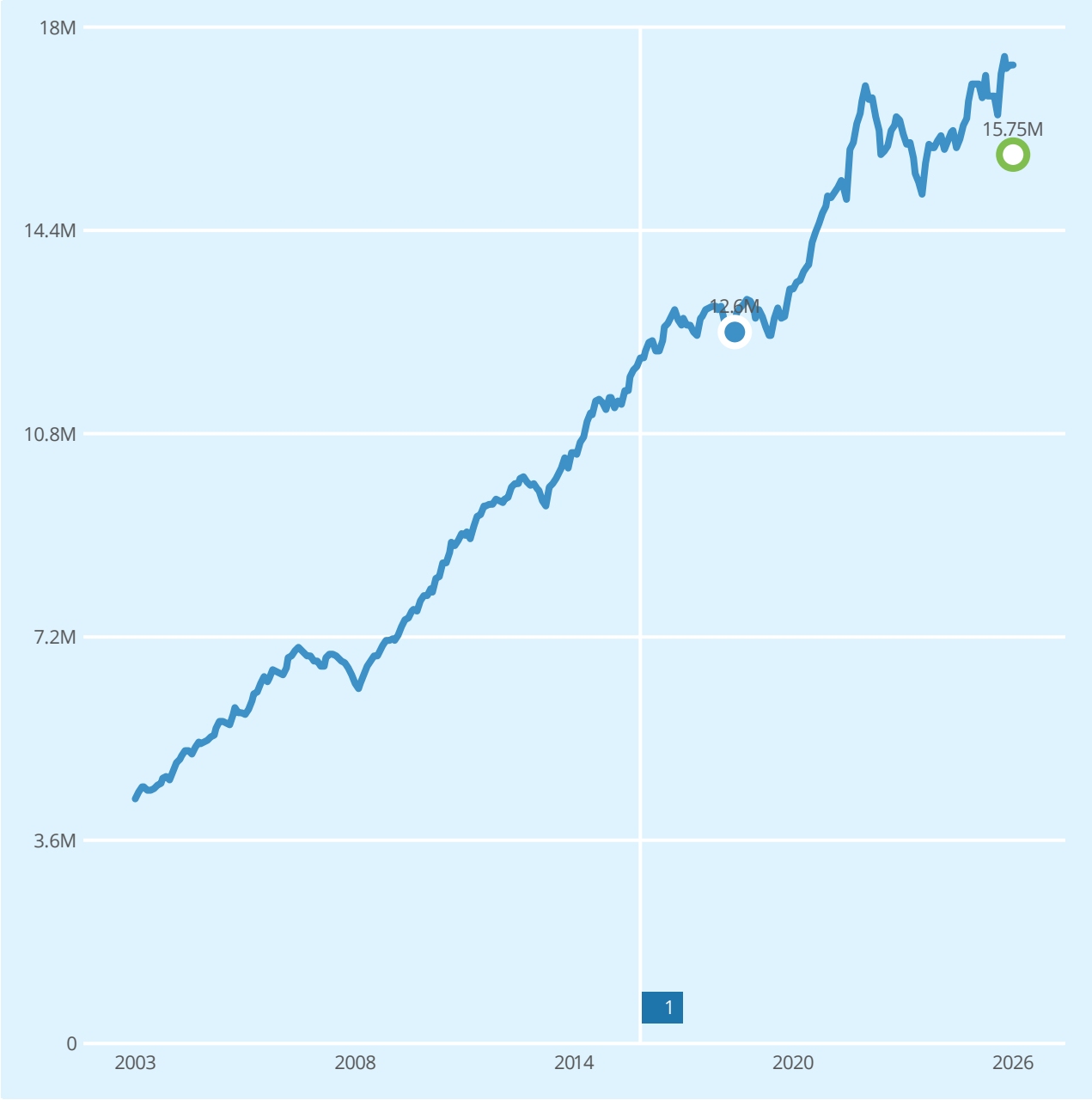
Nydelig funkisbolig fra 2018. Fantastisk utsikt. Hybel. Dobbelgarasje. Store terrasser.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.02.2018	05.12.2018	04.04.2019	12 900 000	12 600 000	0	12 600 000	
02.06.2014	08.01.2015	16.02.2015	1 990 000	1 825 000	0	1 825 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 7020 TRONDHEIM nå

4
eneboliger til salgs

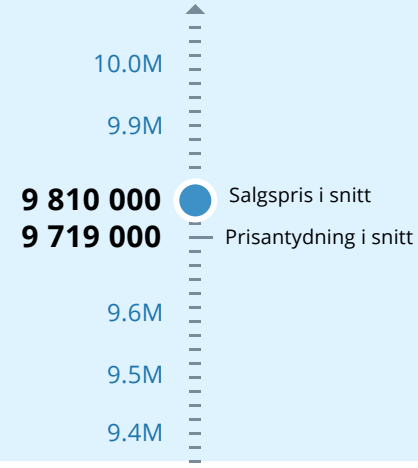


Annonsene har i snitt ligget ute i

73
dager

Eneboliger solgt i 7020 TRONDHEIM siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

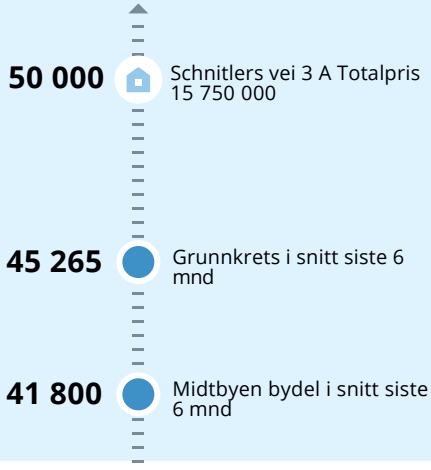


Solgt i snitt i løpet av

92
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

Vika Plan Arkitekt AS

Postboks 77
7551 HOMMELVIK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Øystein Sture Aspelund	BYGG-17/80736 oppgis ved alle henvendelser	Konstantine Gossler	02.02.2018

Schnitlers vei 3 A, ferdigattest for enebolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	421 / 446 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	VIKA PLAN ARKITEKT AS
Tiltakshaver:	BENGT ERLING BERG DESIGN

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Øystein Sture Aspelund
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BENGT ERLING BERG DESIGN

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 23.01.2018.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr: FBR 3UK 765/16, datert 09.06.2016.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

forvaltningsloven § 42.

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 765/16

Vika Plan Arkitekt AS
Postboks 77

N-7551 HOMMELVIK

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Deres ref.	Dato
Øystein Sture Aspelund	15/61989 oppgis ved alle henvendelser	Konstantine Gossler	09.06.2016

Schnitlers vei 3, godkjent søknad om tiltak for enebolig

Gnr./Bnr.:	**421/446**
Ansvarlig søker:	**Vika Plan Arkitekt AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**BENGT ERLING BERG DESIGN**

Søknaden gjelder oppføring av frittliggende bolig med totalt en boenhet i skrånende terreng, på fradelt tomt.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Øystein Sture Aspelund
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

Kopi:
Beng Erling Berg Design, Leinbakkan 119, 7089 HEIMDAL
Trondheim bydrift, e-post: postmottakbyggesakVA.bydrift@trondheim.kommune.no
Kommunalteknikk

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 10.12.2015. Søknaden er supplert henholdsvis 15.12.2015, 09.02.2016, 29.02.2016, 15.04.2016 og 08.06.2016. Det foreligger ny uttalelse fra Byantikvaren mottatt 08.03.2016.

Dokumentasjon mottatt 10.12.2015, 15.12.2015, 09.02.2016, 29.02.2016, 15.04.2016 og 08.06.2016 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Situasjonsplan og terrengsnitt mottatt 15.04.2016, og øvrige tegninger mottatt 08.06.2016 ligger til grunn for vedtaket.

Forhåndskonferanse er holdt 01.04.2015.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som *boligbebyggelse,* samt *hensynssone bevaring kulturmiljø.*

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0286 *"Eiendommen Nidarlid,"* vedtatt 12.07.1937. Eiendommen er regulert til *boligformål.*

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0416C *"Eiendommen Nidarlid,"* vedtatt 12.07.1937. Eiendommen er regulert til *spesialområde S1.*

Naboer

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

Det foreligger nabosamtykke til plassering av støttemur 0,5 meter fra nabogrensen fra eier av eiendommen gnr/bnr 421/160, Vegard Waldal.
Det foreligger videre erklæring til plassering av hovedhus 3 meter fra nabogrensen fra eiere av eiendommen gnr/bnr 421/147, Olve Aarhaug og Sissel Bye.

Berørte myndigheter

Det foreligger uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 07.12.2015. Vi viset til denne i sin helhet, og forutsetter at momenter nevnt her ivaretas og etterfølges.

Byggeprosjektet

Generelt

Vi forutsetter at samtlige TEK10 krav ivaretas og etterfølges.

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Nødvendige privatrettslige rettigheter må partene ordne med seg selv i mellom. Dersom man ikke har de nødvendige privatrettslige avtaler som byggetiltaket krever, kan man heller ikke gjennomføre byggetiltaket.

Eiendommen ble fradelt i delegasjonssak nr FBR BU2 1122/14, datert 03.04.2014. Kommunens saksnummer 14/7983. Det ble her vedlagt et skisseprosjekt som Byantikvaren anbefalte videreført, tegnet av Bergersen Arkitekter.

Vi forutsetter at søppelhåndtering løses, fortrinnsvis på egen grunn.

Arkitektonisk utforming, visuelle kvaliteter

Tiltakshaver har til først versjon av tiltaket redegjort med følgende for utformingen:
Bygningen har innetrukket steg i hver etasje slik at den følger terrenget og blir « lavmelt» i forhold til omgivelsene. Jeg har et ønske om å kle huset med Møre royal impregnert grått panel, stående i første etasje og liggende i andre. Den halve delen i første etasje som ligger inn mot byen skal kles med Plannja Trend 275 i grå farge som passer best til panelet. Frontvegg og indre kant på utstikk i øverste etasje skal være hvit samt inngangsparti i første etasje skal også være hvit. Mur i kjeller som er synlig vil bli pusset lys grå.

Byantikvaren har kommentert med følgende:
Prosjektet fra 2014 som det vises til, og som byantikvaren den gang tilrådde videreført, kan i noen grad sies å ligne på det nå presenterte, men er (slik det var presentert) betydelig mer avklart i form og farve enn det foreliggende. På denne bakgrunn - gitt at det gås en runde med utvendig farvesetting der man vektlegger avdempede jordfarver og i det hele relaterer bebyggelsen til terrenget - endrer byantikvaren sin forrige vurdering og tilrår videreføring av det foreliggende prosjekt. Det vil da være positivt om prosjektet kunne ta opp i seg material- og formelementer fra 2014-prosjektet.

Vår vurdering:
Vi viser til søkers redegjørelse, og Byantikvarens uttalelse. Vi mener i likhet med Byantikvaren at prosjektet lagt til grunn i fradelingsvedtaket har kvaliteter som tiltaket bør ettergå og ivareta så langt det er mulig. Prosjektet har for øvrig blitt revidert og forenklet under saksbehandlingen. Dette har gjort helheten bedre, og gitt prosjektet et noe mer balansert, og mindre urolig uttrykk. Vi anbefaler at tiltaket ivaretar den eksisredende helhet i farge- og materialvalg, og detaljer rundt dette avklares i samråd med Byantikvaren.

Planløsning, parkering, utomhusareal

Den terrasserte eneboligen har 4 soverom, bad, og vaskerom i kjeller, soverom, boder, bad, og dobbelgarasje i 1. etasje, og stue og kjøkken i 3.etasje.

Boligen skjærer seg inn i det bratte terrenget, og det skal gjøres vesentlig terrenginngrep. Generelt fremstår adkomsten med bil noe komplisert. Adkomsten fremgår å være noe bratt. Søker har redegjort for at det vil være tilstrekkelig snuradius. Vi viser generelt til Statens Vegvesen sine håndbøker vedrørende dette.

Uterom avsettes på bakkeplan og på terrasser. Eiendommen har god soltilgang, og den er ikke støyutsatt.

Grunnforhold

Tiltaket skal oppføres i sterkt skrånende terreng. Det foreligger geoteknisk uttalelse fra Rambøll, der det er påpekt behov for sikringstiltak ved masseuttak og generelt under utførelsen av prosjektet. Vi viser til denne i sin helhet, og forutsetter at momenter fremsatt her ivaretas.

Veg, vann- og avløp

Tomta har VA og adkomst over eiendommen gnr/bnr 421/147. Det foreligger tinglyste erklæringer til dette.

Utsyn, dagslys, plassering.

Eiendommens hovedvolum ivaretar 4 meters grensen, med unntak av mot sør. Her er det kun 3 meter til eksisterende hus på eiendommen gnr/bnr 421/147. Fasaden her er for øvrig både lav og "lukket." I tillegg ligger huset her plassert godt nedenfor i terrenget.
Etter en samlet vurdering anser vi forhold som berører innsynsproblematikk og skyggelegging her til å i liten grad gjøre seg gjeldende.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden.

Plassering og høydefastsettelse

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

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Foretak med ansvarsrett

Bengt Erling Berg Design med organisasjonsnummer 993 096 717 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen *bygningsutforming,* tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen *konstruksjonssikkerhet, installasjoner,* tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen *grave-, betong-, tømrerarbeid, installasjoner*, tiltaksklasse 1

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

Vika Plan Arkitekt AS med organisasjonsnummer 914 869 706 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen *situasjonsplan*, tiltaksklasse 1

Rambøll Norge AS med organisasjonsnummer 915 251 293 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen *geoteknikk*, tiltaksklasse 1

Are Langørgen bygg og montasje med organisasjonsnummer 982 985 269 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig kontrollerende, innen *våtrom og luftetthet*, tiltaksklasse 1

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

Etter 1. januar 2016 skal ikke kommunen lenger tildele ansvarsretter i byggesaker, med noen unntak. Foretakene må selv erklære ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen kan sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes rett til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker.

I denne byggesaken har vi tildelt ansvarsretter, da søknaden ble mottatt før 01.01.2016. Før et foretak kan ta på seg ansvar som prosjekterende eller utførende, må foretaket forsikre seg om at det har den formelle kompetansen på plass. Hvilke krav som stilles finnes i SAK § 11-3. Øvrig informasjon om krav til foretakene finnes i SAK kapittel 10, 11 og 12. Dersom et foretak ikke oppfyller kravene til kompetanse, er det fortsatt anledning til å søke om lokal godkjenning for ansvarsrett innenfor tiltaksklasse 1. Mer informasjon om dette står i SAK § 11-4.

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

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Byggesakskontoret anbefaler at dere avklarer med ledningseier om VA-ledning må legges om før dere setter i gang. Ledningskart viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Hensikten er å unngå skade på eiendom eller ledning.

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

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

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

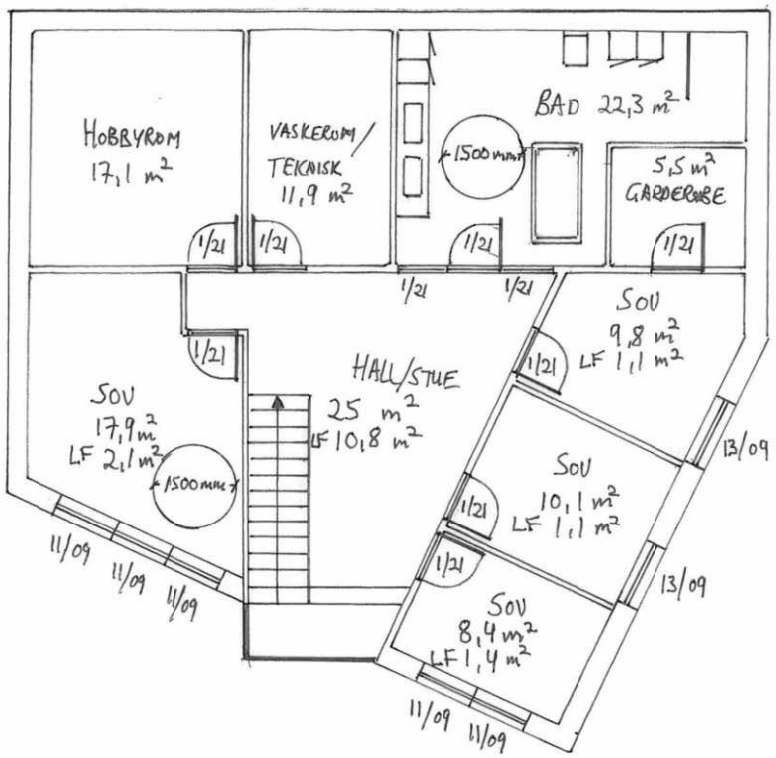
Klagen må undertegnes.

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

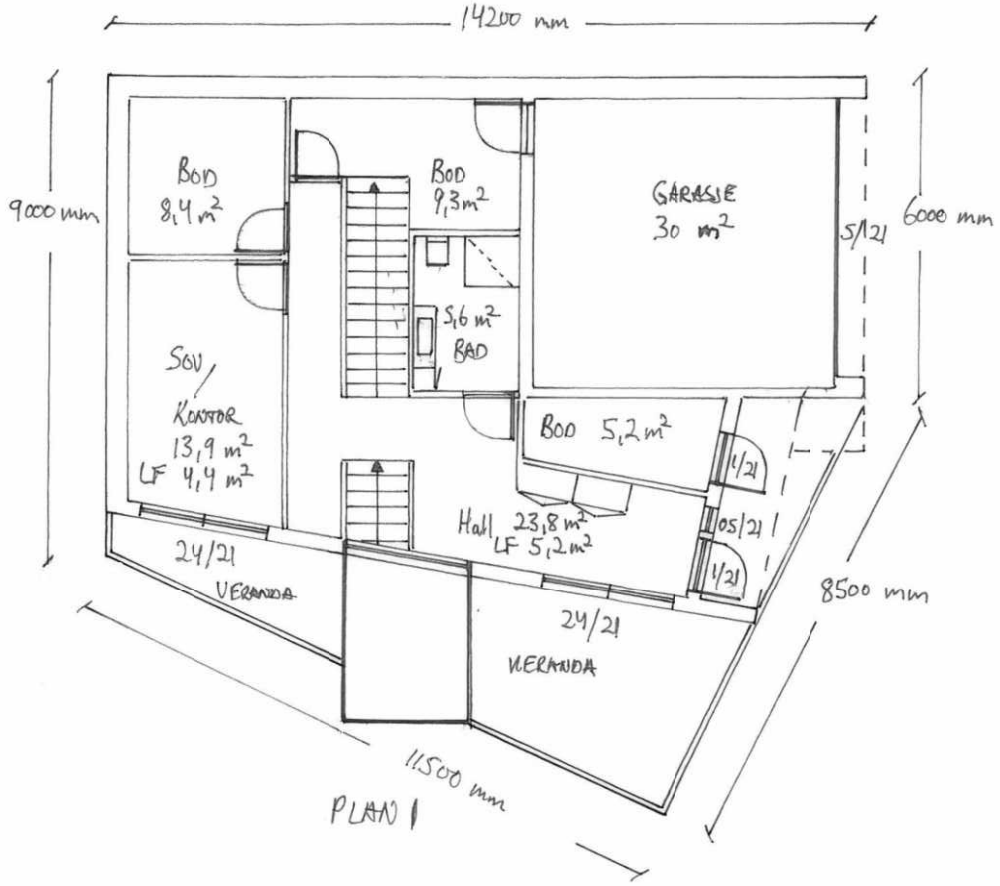
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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

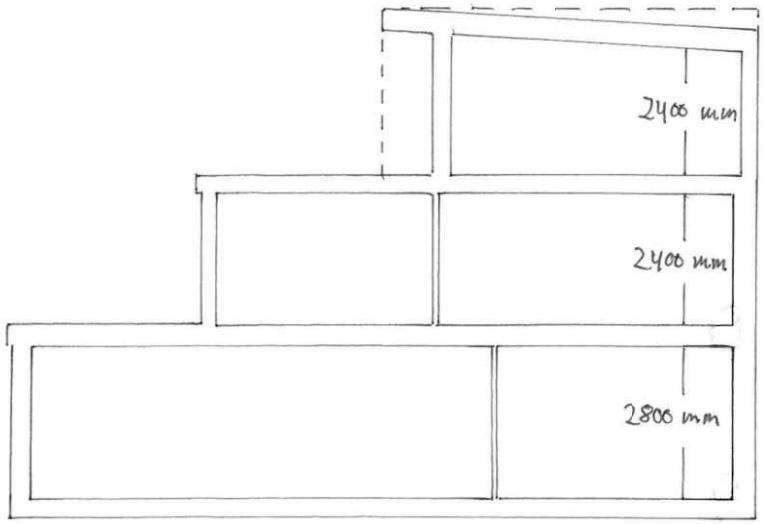


KJELLER



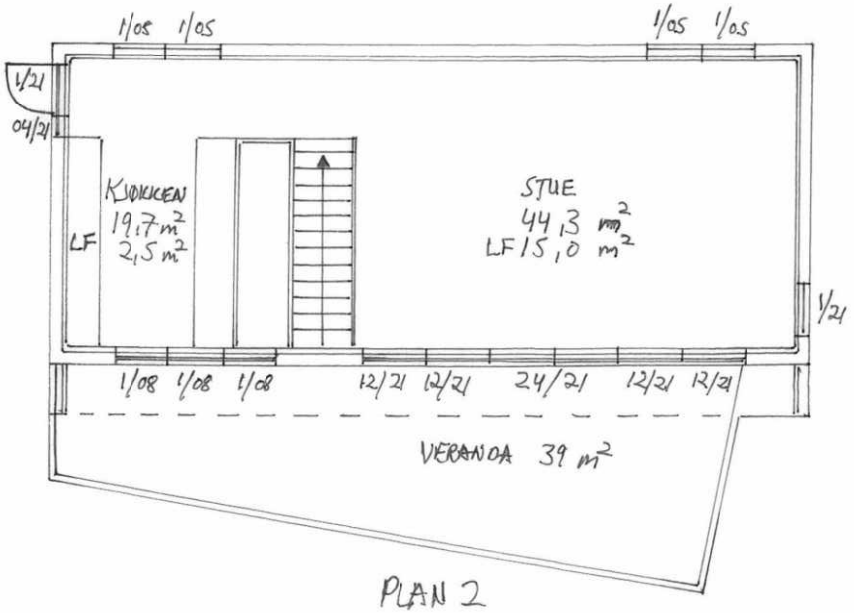
PLAN 1

ADRESSE :	SCHNITLERS VEG 3
EIER :	BENGT ERLING BERG
DATO :	01.11.2015
MÅLESTOKK :	1 : 100
TEGNET AV :	BENGT ERLING BERG

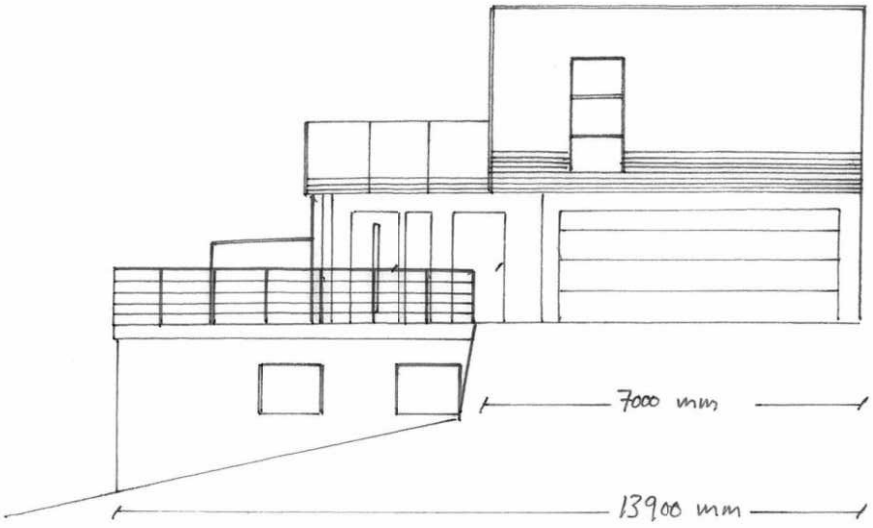


SNITT

ADRESSE: SCHNITLERS VEG 3
EIER : BENGT ERLING BERG
DATO : 01.11.2015
MÅLESTOKK: 1 : 100
TEGNET AV: BENGT ERLING BERG



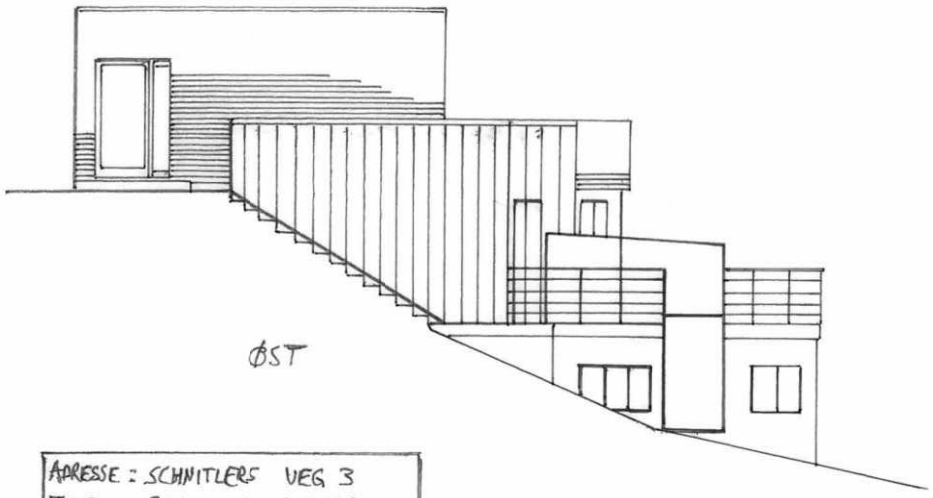
PLAN 2



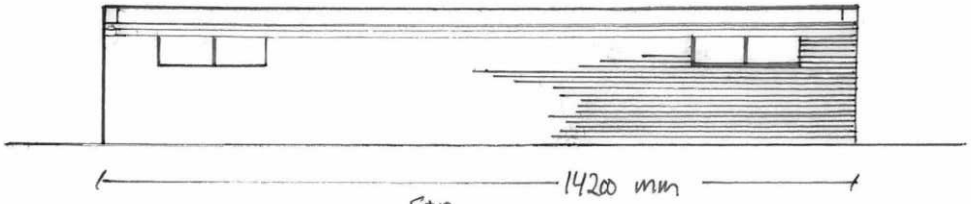
VEST



NORD

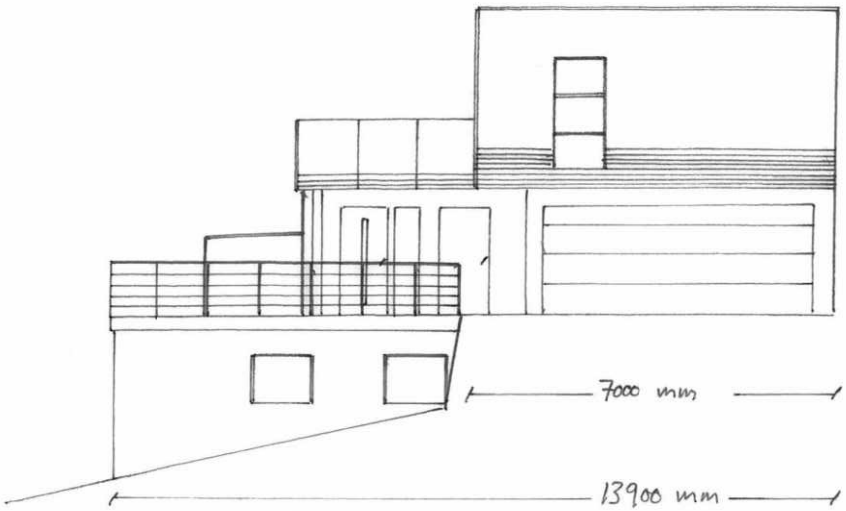


ØST



SØR

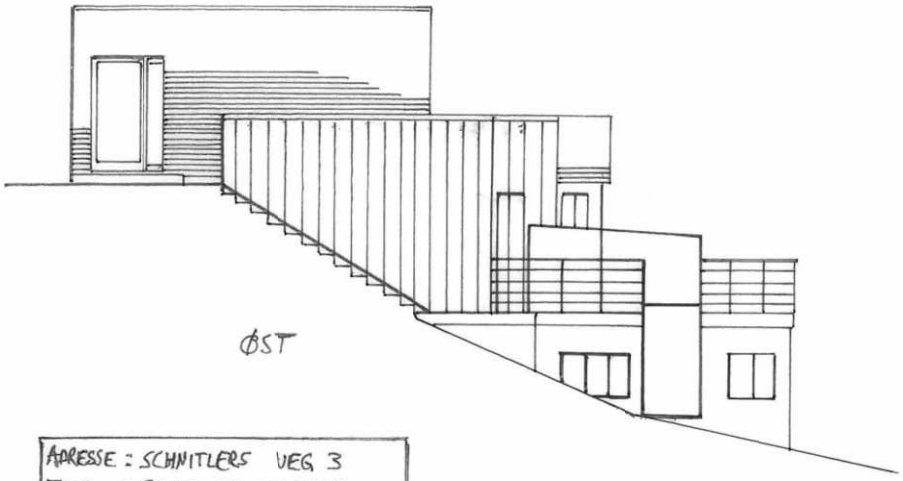
ADRESSE : SCHNITLERS VEG 3
EIER : BENGT ERLING BERG
DATO : 01.11.2015
MÅLESTOKK : 1 : 100
TEGNET AV : BENGT ERLING BERG



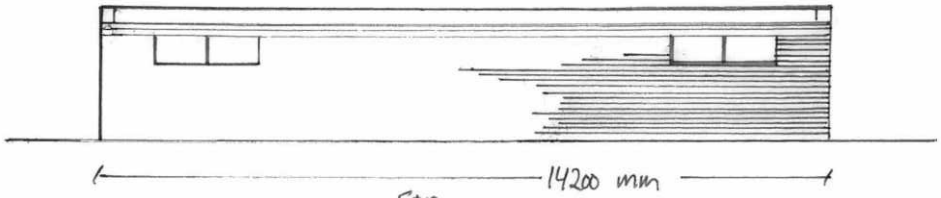
VEST



NORD

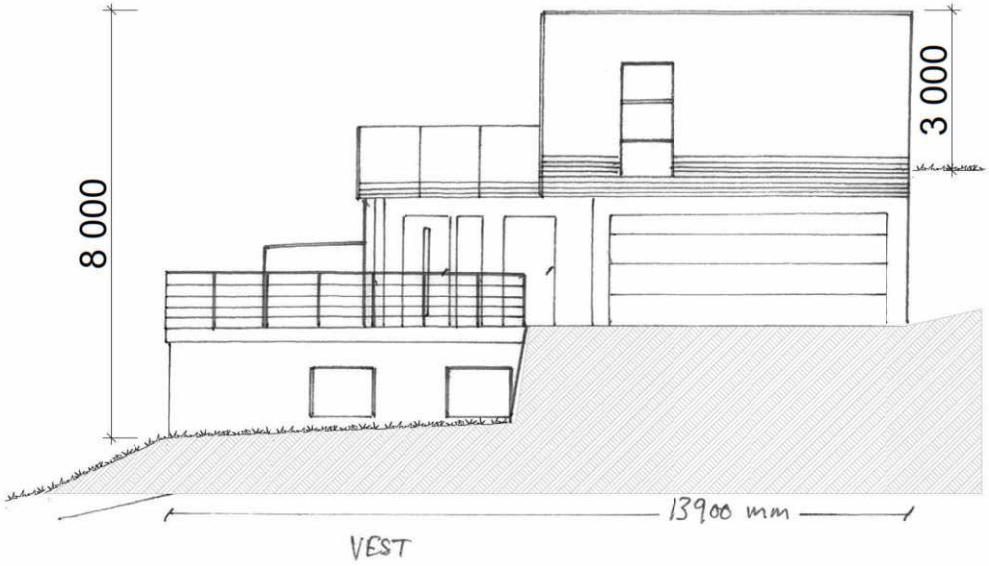


ØST

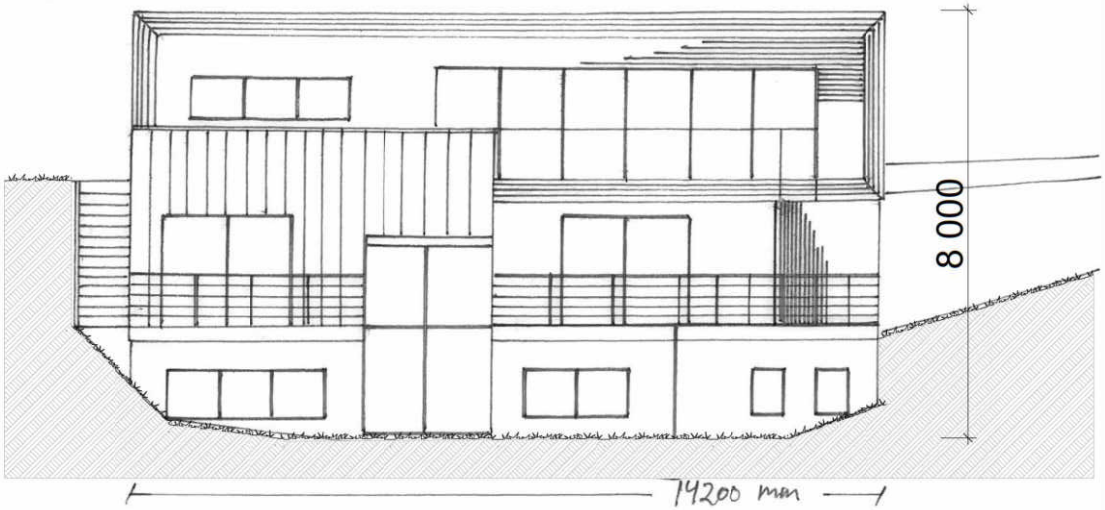


SØR

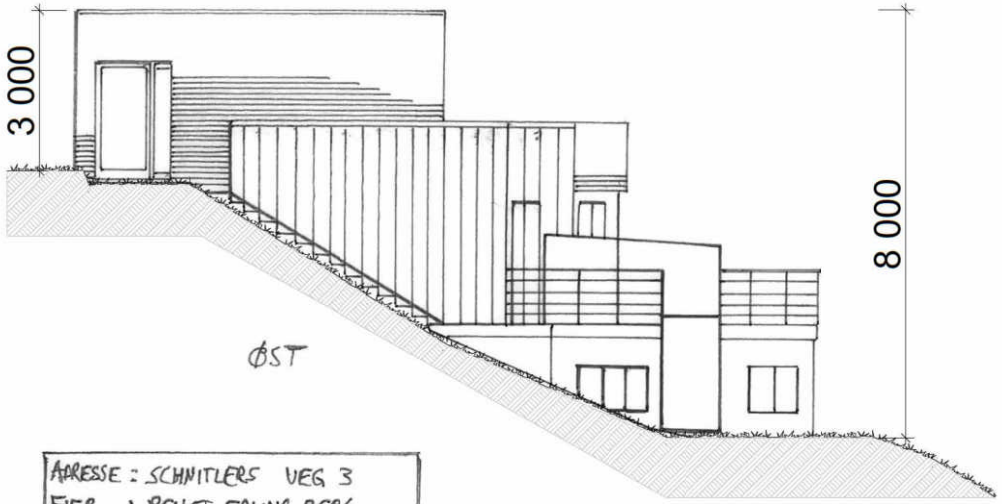
ADRESSE : SCHNITLERS VEG 3
EIER : BENGT ERLING BERG
DATO : 01.11.2015
MÅLESTOKK: 1 : 100
TEGNET AV: BENGT ERLING BERG



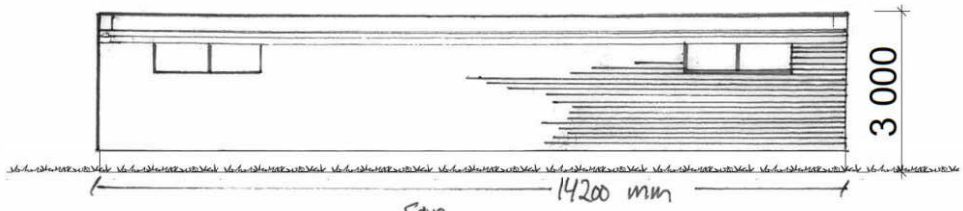
VEST



NORD

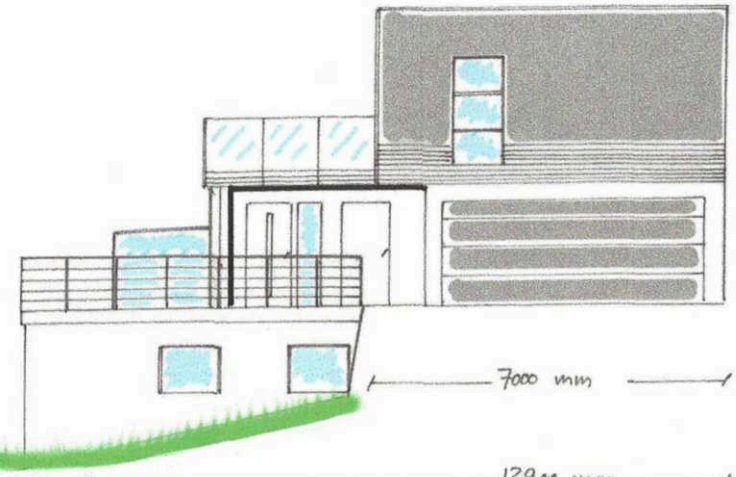


ØST



SØR

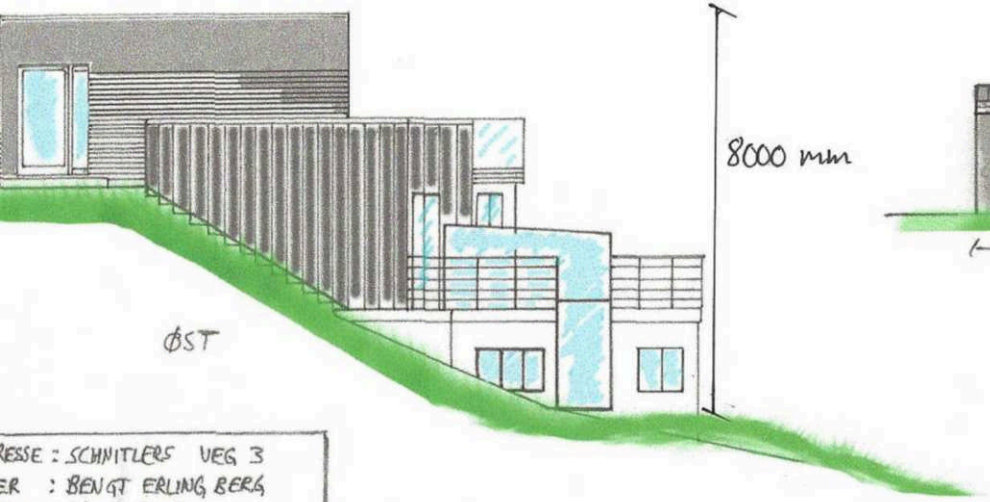
ADRESSE : SCHNITLERS VEG 3
EIER : BENGT ERLING BERG
DATO : 01.11.2015
MÅLESTOKK : 1 : 100
TEGNET AV : BENGT ERLING BERG



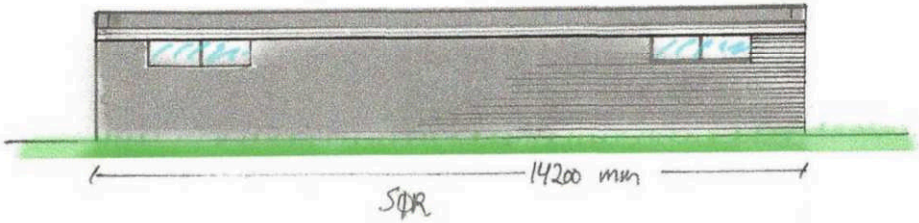
VEST



NORD

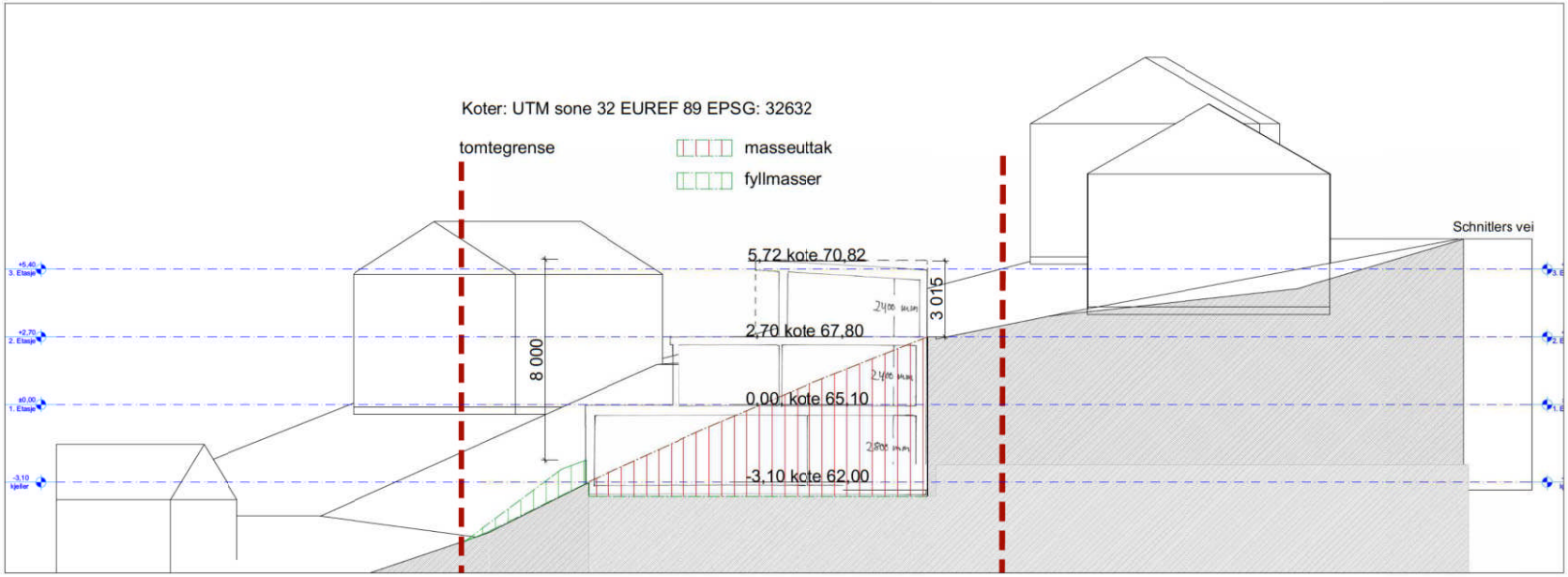


ØST

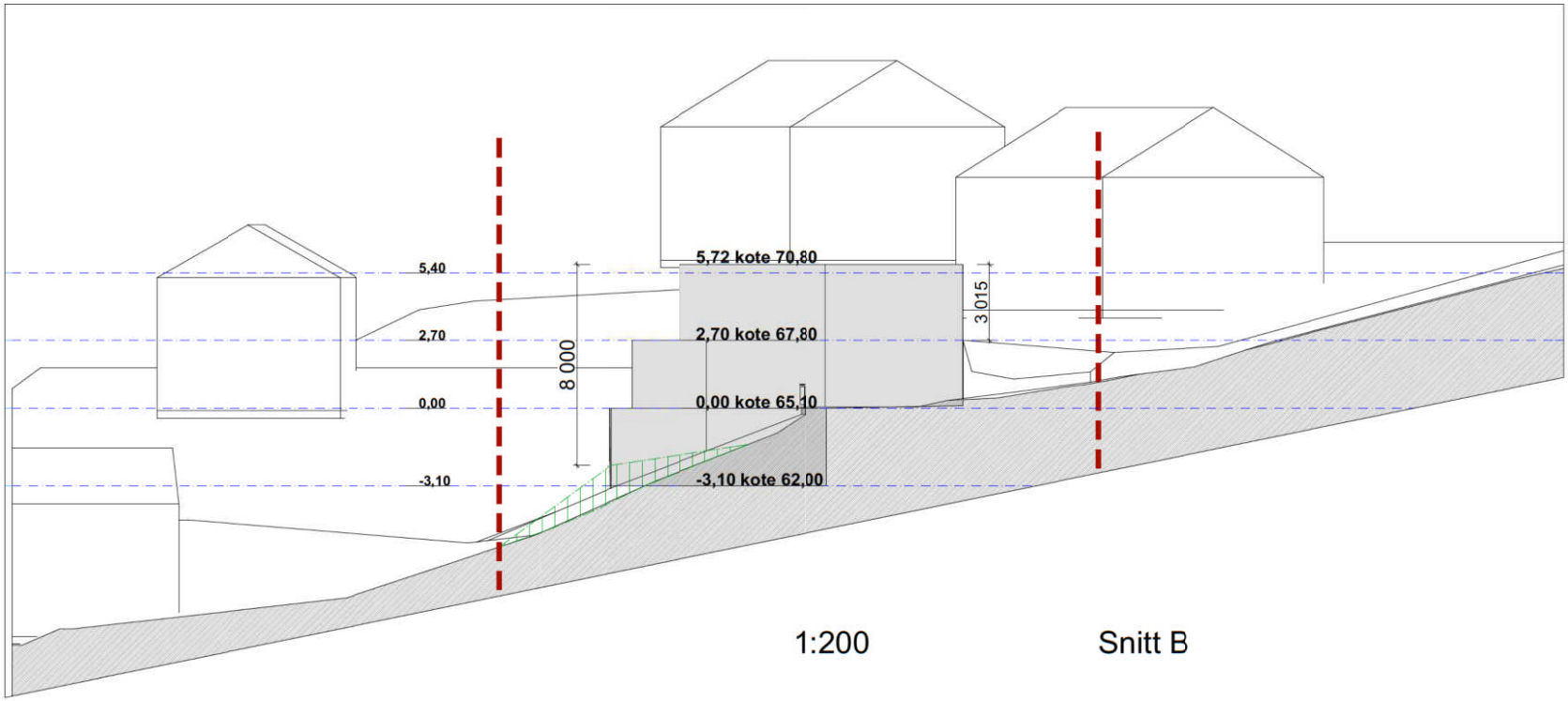


SØR

RESSE : SCHNITLERS VEG 3
ER : BENGT ERLING BERG
FTO : 01.11.2015
LESTOKK: 1 : 100
GNET AV : BENGT ERLING BERG



1:200 Snitt A



1:200 Snitt B

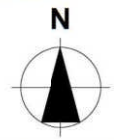
BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Volumes/FREECOM HDD/prosjekter/2015/15035 Schnitlersv. 3 nybygg EB/150 :6 Tegninger, foto, beskrivelse/15035 ny EB.pln

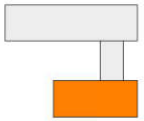
Tegningsnr.: A30-01
Revisjon nr.:
Type tegning: Snitt A cg B

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
001				

Lokalisering:

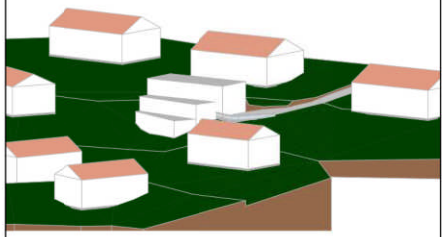




Prosjekteringsgruppen:

ARK : Vika Plan Arkitekt AS
besøksad: Malvikveien 1233 Tlf. 91 19 94 67
7560 Hommelvik
postadr: Postboks 77 post@vikaplan.no
7551 Hommelvik

Fase: byggemelding gnr 421 bnr 466

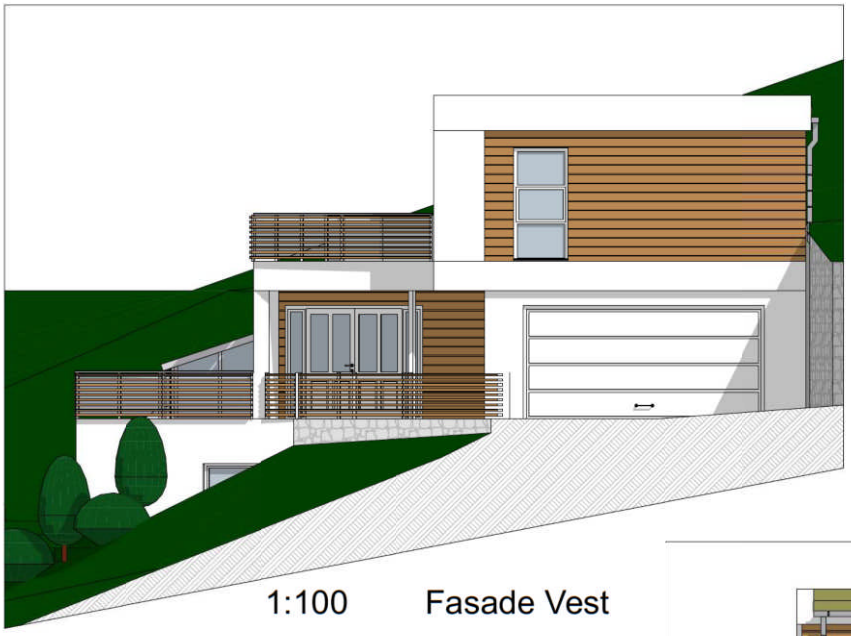


Tittel:

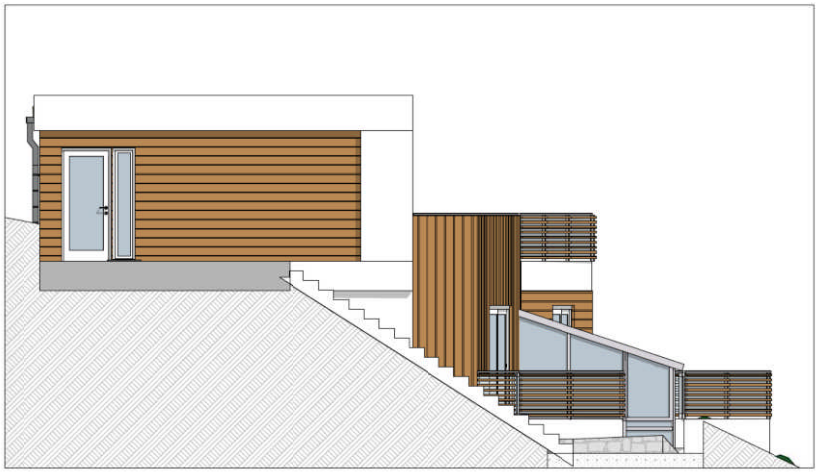
Bengt Erling Berg Design
Nybygg enebolig
Schnitlersv. 3
7020 Trondheim

Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll:
Filnavn: 15035 ny EB.pln
Dato: 05.02.16
Målestokk: 1:200
Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: 15035
Tegningsnr.: A30-01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Snitt A og B

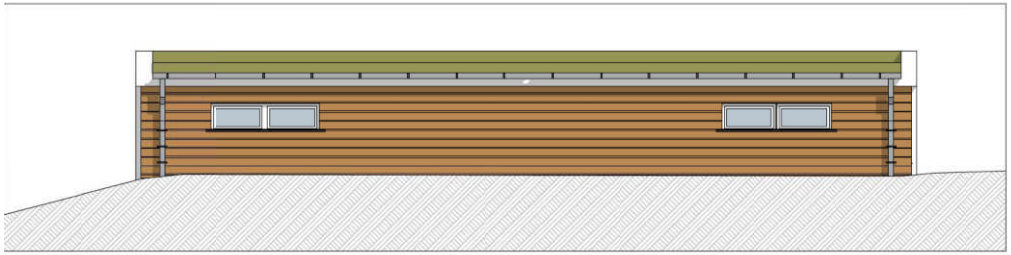


1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade øst

1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Nord



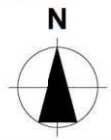
Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-01	

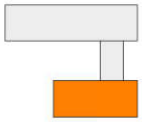
Type tegning:
Fasader

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
001				

Lokalisering:

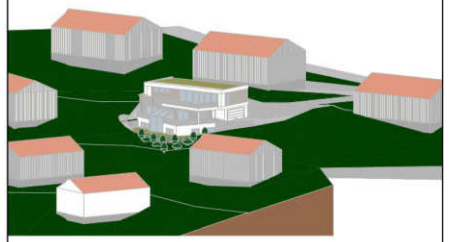




Prosjekteringsgruppen:

ARK : Vika Plan Arkitekt AS
besøksad: Malvikveien 1233, 7560 Hommelvik — Tlf. 91 19 94 67
postadr: Postboks 77, 7551 Hommelvik — post@vikaplan.no

Fase:
sak 15/61989 gnr 421 bnr 466



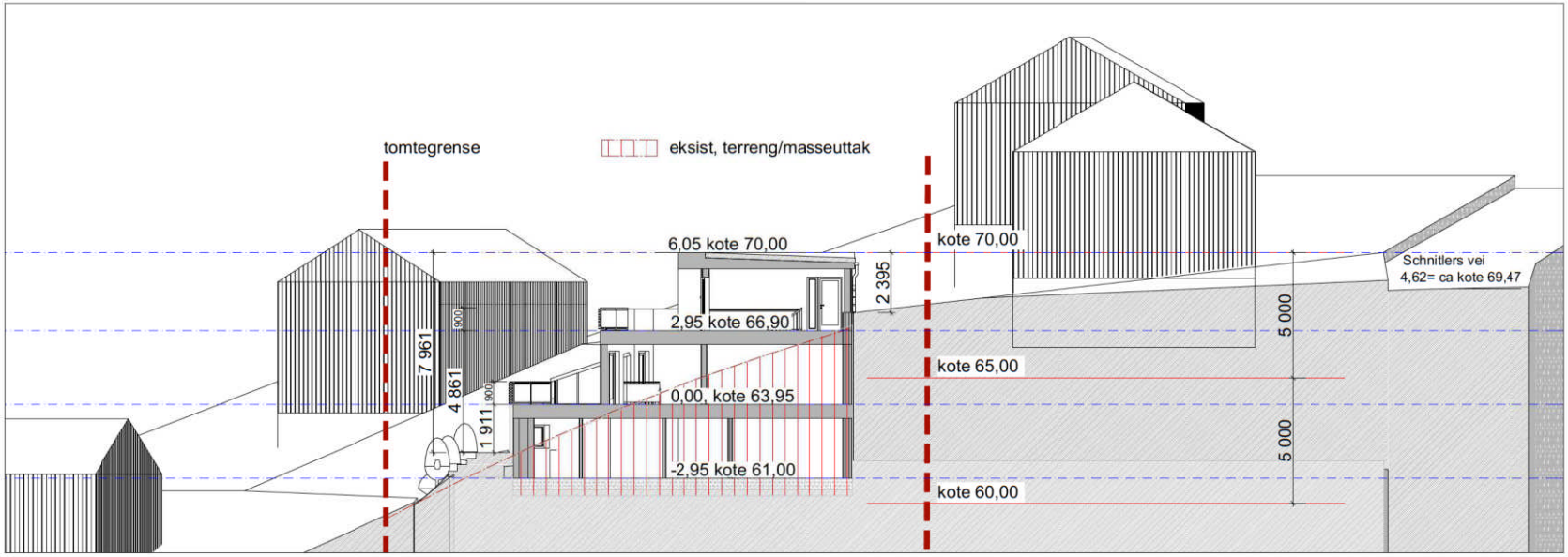
Tittel:

Bengt Erling Berg
Design
Nybygg enebolig
Schnitlersv. 3
7020 Trondheim

Godkjent:	
Kontroll prosjekt	
Sign.:	Kontroll:
Filnavn: 15035 ny EB.pln	
Dato: 08.04.16	
Målestokk: 1:100	
Kontroll utførende	
Sign.:	Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
15035	A40-01	

Type tegning:
Fasader



1:200 Snitt A



1:200 Snitt B

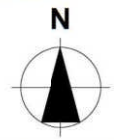
Tegningsnr.: A30-01 | Revisjon nr.:

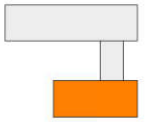
Type tegning: Snitt A cg B

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
001				

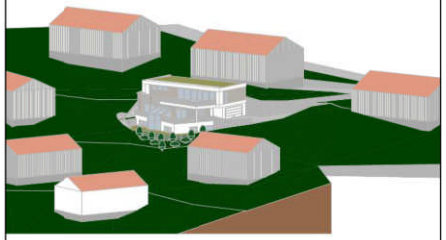
Lokalisering:





Prosjekteringsgruppen:
ARK : Vika Plan Arkitekt AS
besøksad: Malvikveien 1233, 7560 Hommelvik — Tlf. 91 19 94 67
postadr: Postboks 77, 7551 Hommelvik — post@vikaplan.no

Fase: sak 15/61989 gnr 421 bnr 466



Tittel:

Bengt Erling Berg Design
Nybygg enebolig
Schnitlersv. 3
7020 Trondheim

Godkjent:

Kontroll prosjekt — Sign.: — Kontroll:

Filnavn: 15035 ny EB.pln

Dato: 08.04.16

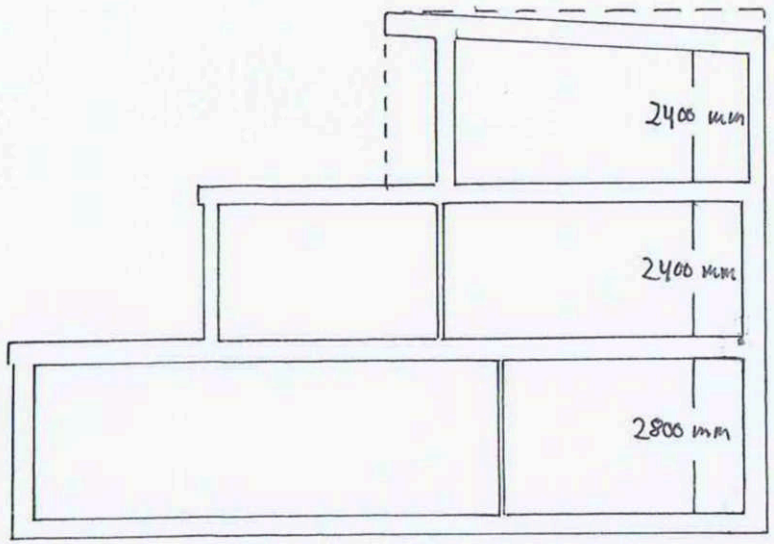
Målestokk: 1:200

Kontroll utførende — Sign.: — Kontroll:

Prosjektnr.: 15035 | Tegningsnr.: A30-01 | Prosjektnr. for prosjekterende/lev

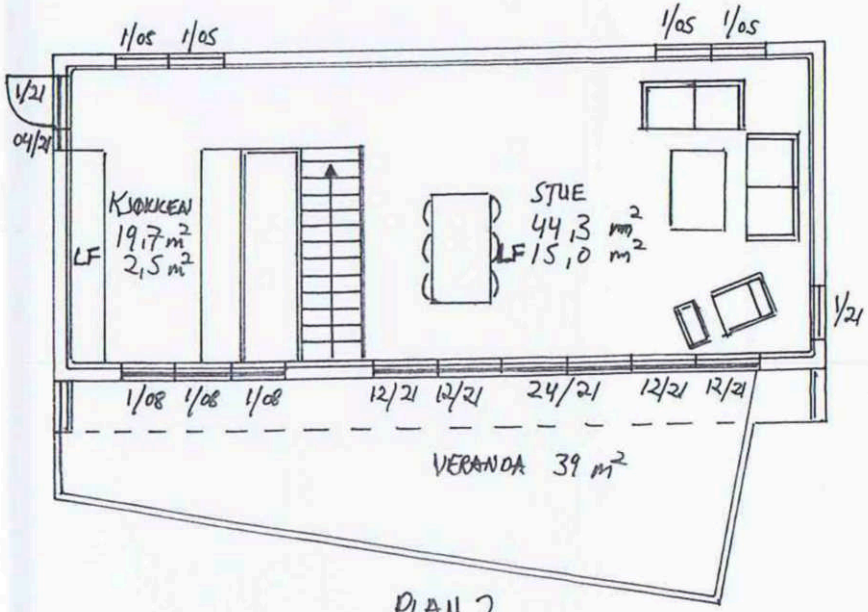
Type tegning: Snitt A og B

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Users/konstantinegossler/prosjekter/2015/15035 Schnitlersv. 3 nybygg EB/150 :6 Tegninger, foto, beskrivelse/15035 ny EB.pln

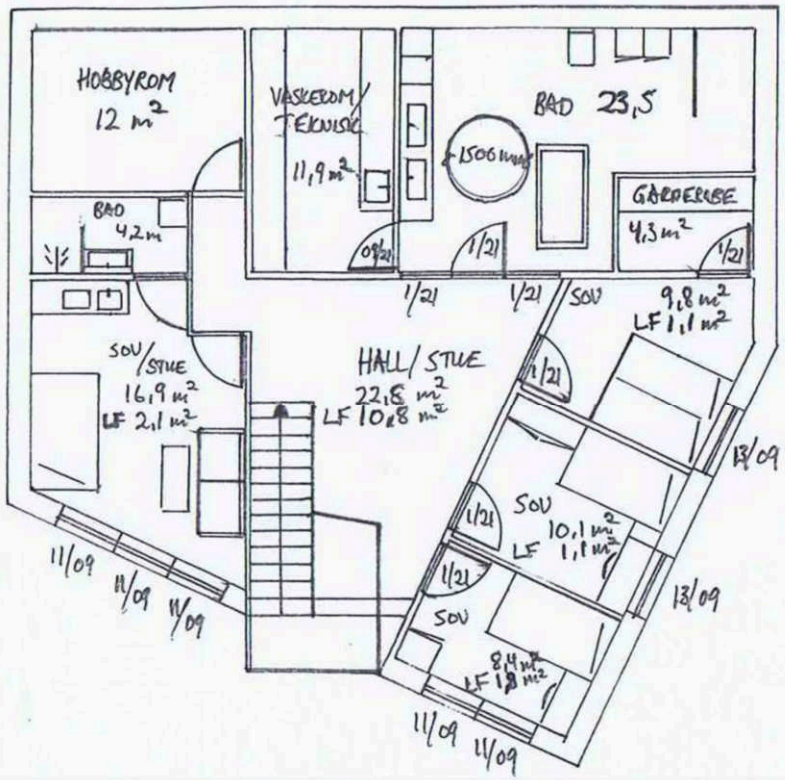


SNITT

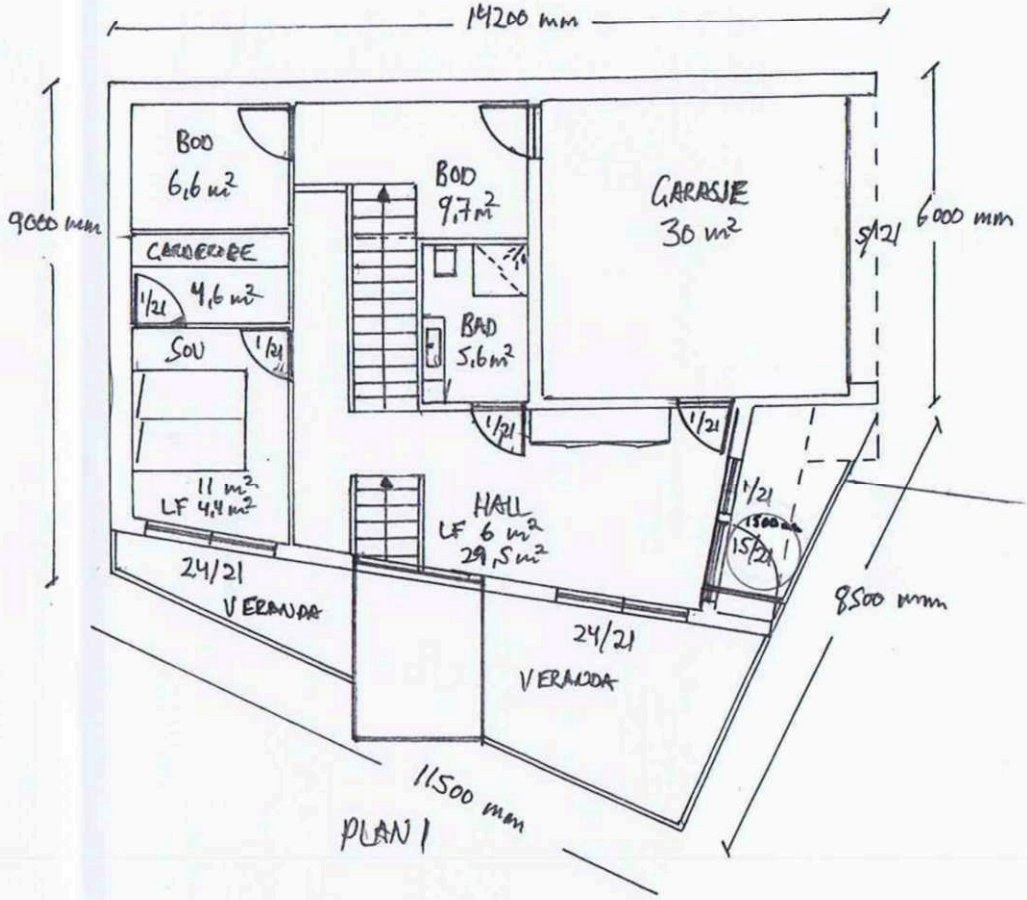
ADRESSE	SCHNITLERS VEG 3
EIER	BENGT ERLING BERG
DATO	01.11.2015
MÅLESTOKK	1 : 100
TEGNET AV	BENGT ERLING BERG



PLAN 2



KJELLER



PLAN 1

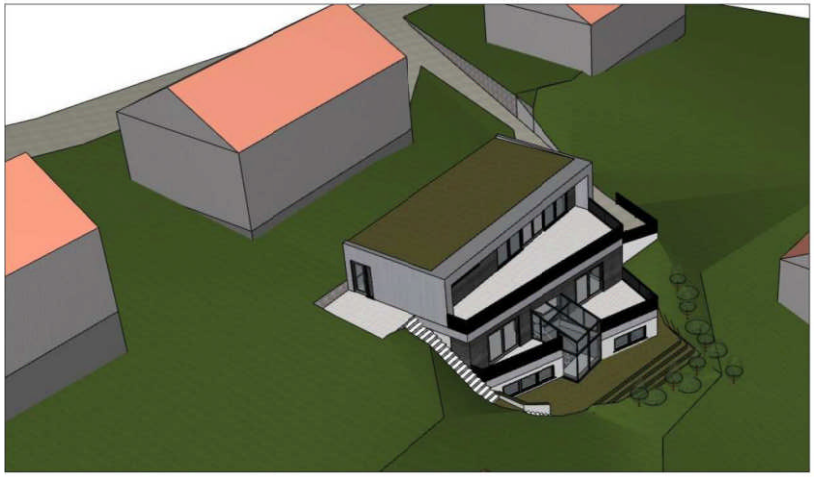
ADRESSE:	SCHNITLERS VEG 3
EIER:	BENGT ERLING BERG
DATO:	25.5.2016
MÅLESTOKK:	1:100
TEGNET AV:	BENGT ERLING BERG

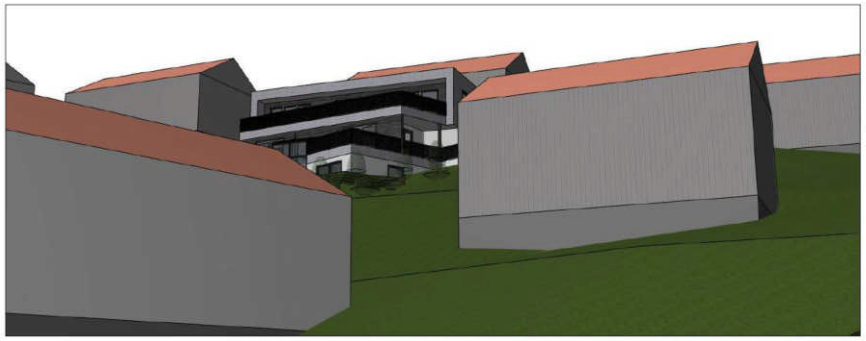












Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A10-02	

Type tegning: perspektiver

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
001				

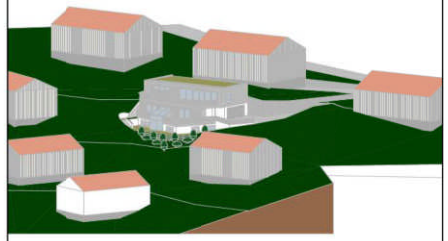
Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK : Vika Plan Arkitekt AS
besøksad: Malvikveien 1233, 7560 Hommelvik — Tlf. 91 19 94 67
postadr: Postboks 77, 7551 Hommelvik — post@vikaplan.no

Fase:
sak 15/61989 gnr 421 bnr 466



Tittel:

Bengt Erling Berg
Design
Nybygg enebolig
Schnitlersv. 3
7020 Trondheim

Godkjent:

Kontroll prosjekt — Sign.: — Kontroll:

Filnavn: 15035 ny EB.pln

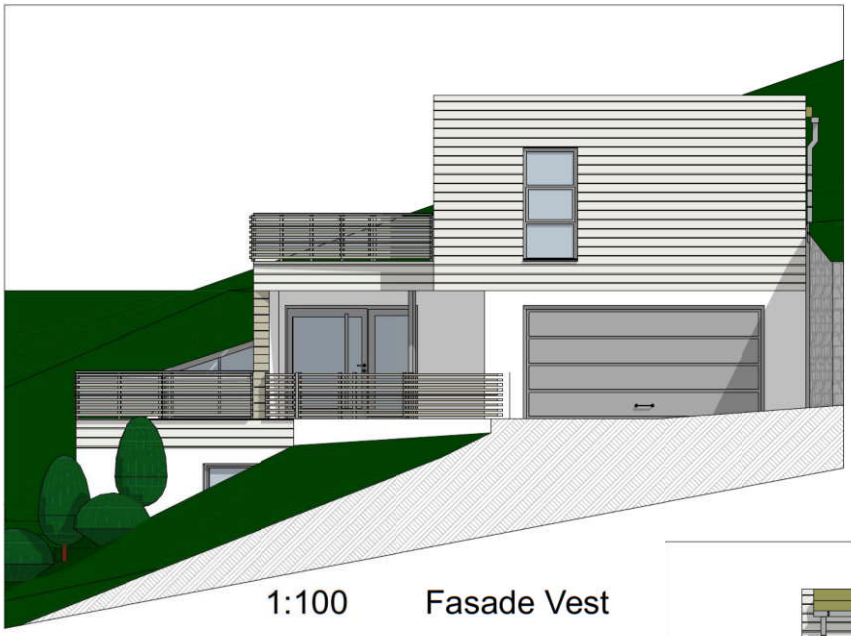
Dato: 30.05.16

Målestokk: 1:333,33, 1:250, 1:200

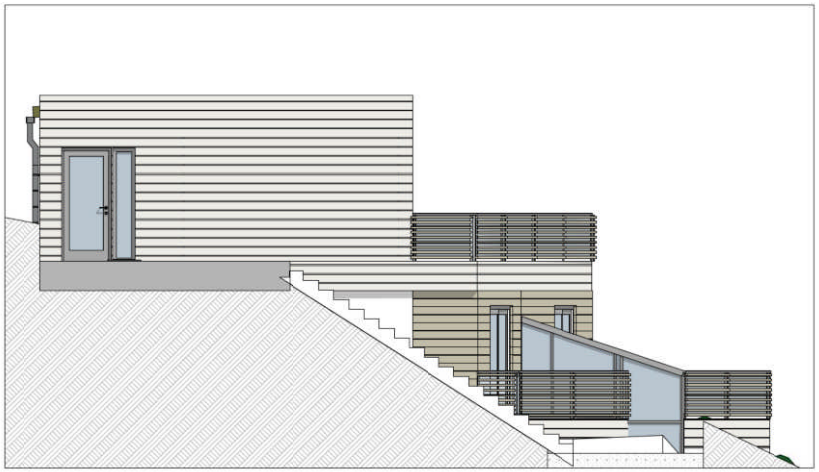
Kontroll utførende — Sign.: — Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
15035	A10-02	

Type tegning: perspektiver

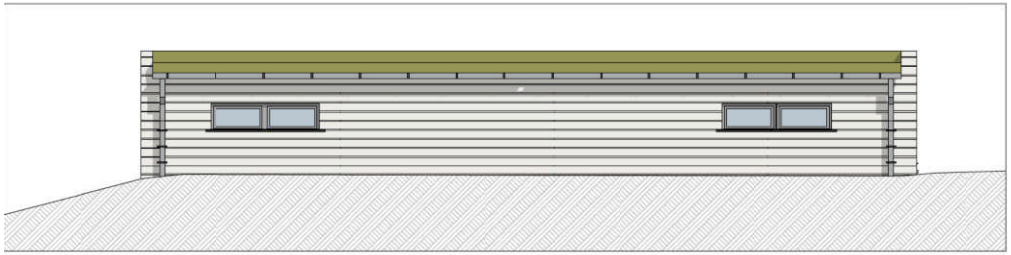


1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade øst

1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Nord



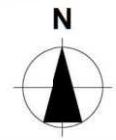
Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
A40-01	

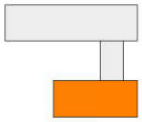
Type tegning:
Fasader

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
NB! Ikke byggetegninger, alle mål må sjekkes på stedet.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
001				

Lokalisering:

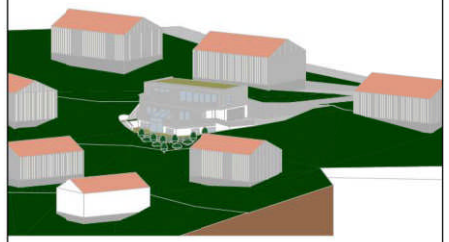




Prosjekteringsgruppen:

ARK : Vika Plan Arkitekt AS
besøksad: Malvikveien 1233, 7560 Hommelvik — Tlf. 91 19 94 67
postadr: Postboks 77, 7551 Hommelvik — post@vikaplan.no

Fase:
sak 15/61989 gnr 421 bnr 466



Tittel:

Bengt Erling Berg
Design
Nybygg enebolig
Schnitlersv. 3
7020 Trondheim

Godkjent:

Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll:

Filnavn:
15035 ny EB.pln

Dato:
30.05.16

Målestokk:
1:100

Kontroll utførende
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
15035	A40-01	

Type tegning:
Fasader

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VIKA PLAN ARKITEKT AS

Postboks 77
7551 HOMMELVIK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Trond Tangen-Langseth	BYGG-20/87023 oppgis ved alle henvendelser		31.01.2020

Schnitlers vei 3 A, godkjent endring av gitt tillatelse for enebolig - ny behandling

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	421/446/0/0
Bygningsnummer:	300562644
Ansvarlig søker:	VIKA PLAN ARKITEKT AS
Tiltakshaver:	BENGT ERLING BERG DESIGN
Forhåndskonferanse:	Nei
Vurdert dispensasjon:	PBL § 29-4 andre ledd

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Trond Tangen-Langseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

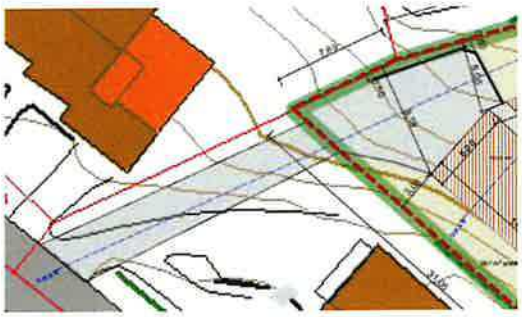
Kopimottaker: TRONDHEIM BYDRIFT ADMINISTRASJON
BEB DESIGN AS
Hanne Marstrand

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 10.04.2019. Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder endring i henhold til vedtak i delegasjonssak nr: FBR 3UK 765/16. Endringen gjelder endret plassering av adkomstvei. Situasjonsplan mottatt 15.04.2016 viser godkjent plassering av veien (se utsnitt til høyre).



Det ble gitt ferdigattest for eneboligen (der adkomstveien var del av tiltaket) 02.02.2018.

Søknad om endring av gitt tillatelse ble godkjent 03.07.2019. Etter klage på vedtaket fra nabo, ble kommunens vedtak opphevet av Fylkesmannen med vedtak datert 17.01.2020. Vedtaket ble kjent ugyldig på grunn av manglende begrunnelse. Søknaden om endring må derfor behandles på nytt av kommunen.

Planstatus

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0286, av 12.07.1937. Eiendommen er regulert til bolig.

Privatrettslige forhold

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

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra Hanne Marstrand, eier av eiendom Schnitlers vei 1 C, gnr/bnr 421/145.

Oppsummering av merknaden:

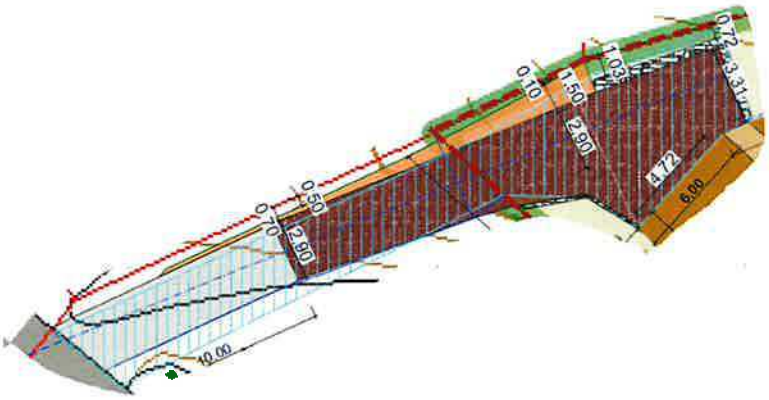
- Gir ikke samtykke til plassering.
- Mener at plassering vist i tegning ikke samsvarer med hva som faktisk er utført
- Veien er plassert mye høyere i terrenget enn det som tegningene viser, og oppfylling til veien strekker seg både over og nærmere grensen enn vist på tegningene.
- Terrenget som veien ligger på er fylt opp med mer enn 1,5 meter og er ikke forsvarlig sikret.
- Er ikke enig i at det medfører store ulemper for naboen om veien må flyttes.
- Mener tiltakshaver flere ganger i løpet av byggeprosessen har tatt seg inn på eiendommen og gjort flere inngrep i hagen, anlagt masser på eiendommen til nabo og fjernet trær og

busker som tidligere lå i grensen.
- Mener at veien vanskelig kan sikres og vedlikeholdes i vinterhalvåret, og at snø ikke kan håndteres på egen tomt.
- Oppfylling som deler eiendommen fremstår som en grushaug som stadig lekker masse og grus ned i hagen til Schnitlers vei 1 C. Grensen som tidligere var et naturlig sted for beplantning, gjerde og busker er nå ikke egnet for dette.
- Massen som holder veien oppe er ikke sikret og burde etter høyden for oppfyllingen være anlagt med støttemur inne på tiltakshavers eiendom slik at muren og fundamentet til veien ikke står i fare for å skli ut på eiendommen til nabo.

Oppsummering av ansvarlig søkers redegjørelse:
- Tilbakeviser at veien og fyllingsfoten ligger innpå eiendommen gnr/bnr 421/145.
- Øverste del av veien går ut i fra samme fylling som har vært mellom eiendommene over lengre tid.
- Viser til innsendte tegninger for plassering og høyde av vei og fyllingsfot.
- Veien er i ferd med få et gjerde montert.
- Det er montert varmekabler i veien og dreneringsrenner foran garasje for å ta unna smeltevann. Dette er utført både med tanke på sikkerhet og for å unngå problemer med snømåking.
- Mener at det har vært prøvd å få et samarbeid om både matjord og beplantning mellom eiendommene uten å komme til enighet med eier av gnr/bnr 421/145.

Byggesakskontorets vurdering av merknaden
Flere av punktene i merknad fra nabo gjelder at utførelsen ikke er i samsvar med endringssøknaden, samt forhold som er av mer privatrettslig karakter. Byggesakskontoret legger dokumentasjonen fra søker til grunn for behandlingen av saken, i samsvar med plan- og bygningslovens §21-4 første ledd annet punktum: «Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav». Dersom utførelsen ikke viser seg å være i samsvar med det som er omsøkt, må dette eventuelt følges opp ved tilsyn eller ulovlighetsoppfølging.

Byggeprosjektet
Som følge av at utførelsen av tiltaket ikke har vært i samsvar med prosjekteringen når det gjelder plassering (horisontalt), er det søkt om endret plassering av adkomstvei. Ifølge inntegnet plassering av utført tiltak, er vei med fyllingsfot mindre enn en meter fra felles eiendomsgrense, men går ikke over på naboens eiendom.



Ut fra situasjonsplanen med omsøkt og bygd tiltak over/til høyre, der den blå skravuren er det som opprinnelig var omsøkt, framgår det at veien er bygd litt lengre mot naboeiendommen i nord enn det som framgikk av søknaden, men det meste av endringen skyldes at fyllingen ikke ble tegnet inn i opprinnelig situasjonsplan.

Vurdering av søknaden
Det framgår ikke om endringssøknaden også gjelder endret høydeplassering (vertikalt). Snittet langs veien i opprinnelig søknad gir ikke informasjon om høydeplassering av adkomstveien. Dersom det er riktig som nabo påpeker at veien er lagt vesentlig høyere enn den er prosjektert, vil dette kreve en ny endringssøknad.

I søknad om dispensasjon understrekes det at «Fyllingsfoten ønskes plassert slik den ligger pr. i dag». Byggesakskontoret vurderer kun det prosjekterte tiltaket. Det er det ansvarlige foretak eller tiltakshaver som skal påse at utførelsen er i samsvar med prosjekteringen. For øvrig skal tiltaket vurderes som om det ikke er utført, selv om det er utført i strid med prosjektert grunnlag eller regelverk.

Vurdering av tiltaket
En intern adkomstvei «som ikke krever vesentlig terrenginngrep» (SAK10 § 4-1 første ledd bokstav e nr. 10) vil ikke være søknadspliktig dersom veien med fylling/skjæring er minst en meter fra nabogrensen. Med vesentlige terrenginngrep eller høye støttemurer over en lengre strekning, vil en slik vei normalt ikke plasseres i kategorien «lignende mindre tiltak» i henhold til § 29-4 tredje ledd bokstav b). Vi legger til grunn at det er dette som er tilfellet her, og behandler endringssøknaden følgelig som et tiltak som krever erklæring fra nabo, og tiltaket betinger dispensasjon, dersom en slik erklæring ikke foreligger.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 om avstand til nabogrense.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søker peker på at det vil føre til «vesentlige ulemper for beboere i 421/147, 421/145 og 421/160 om veien må legges om med de følger dette vil ha med tanke på graving, støy og støv og videre anleggsarbeid som en eventuell omlegging fører med seg», og begrunner søknaden videre slik:

• Dette vil være en videreføring av eksisterende innkjørsel til 421/147 som har fyllingsfot 0,50m fra tomtegrensen til 421/145, dvs. allerede mindre enn 1,00m

• Terreng for 421/145 avviker fra kartet, delvis terrasseaktig modellert mot nordøst, men med skråning mot tomtegrensen

• Skråningen fra 421/145 mot tomtegrensen og nybygd vei danner unaturlig grøft
Delen av eiendom på 141/145 som er berørt av fyllingsfoten er av en slik art at det danner et naturlig skille mellom eiendommene og er et naturlig sted å anlegge gjerde/hekk e.l. da det ellers vil kun være en grøft som skiller eiendommene.

• Sikkerhet fremfor avstand når det gjelder helning og veibredde
Skal vegen ha en tilfredsstillende helning og veibredde vil det være vanskelig å oppnå dette hvis fyllingsfoten skal trekkes tilbake. Det er allerede bratt og det er anlagt varmekabler i veien for å kompensere for vinterføre.

Hensyn som ligger bak § 29-4 om avstand til nabogrense er i hovedsak tiltak mot spredning av brann mellom bygninger, lys (sol og dagslys), «luft»/åpenhet, muligheter for utsikt og skjerming for innsyn. Ut fra foreliggende dokumentasjon vil ingen hensyn bak bestemmelsen settes til side i vesentlig grad dersom det gis dispensasjon.

Nabo påpeker ulemper med bygd tiltak, blant annet at noe av fyllingen kommer over eiendomsgrensen, og at veien ligger på et «mye høyere nivå» enn det søkes om. Som nevnt over er dette forhold som holdes utenfor den ordinære behandlingen av byggesaken. Dersom det er problematisk å holde hele fyllingen på riktig side av grensen, kan det for eksempel settes opp en lav støttemur (lavere enn 50 cm) eller bankett som holder massene på plass. Det er søker som har ansvaret for at byggetiltaket blir utført i samsvar med plan- og bygningslovgivningens bestemmelser, og herunder sørger for søknad og vurderer hvilke tiltak som er nødvendige for å få gjennomført tiltaket i hht. Plan- og bygningsloven.

Vi vurderer det omsøkte tiltak, og forutsetter utførelse i samsvar med innsendte tegninger. Vi kan ikke se at tiltaket har vesentlig ulemper. Det er en forutsetning at det kan etableres adkomst til en fradelt boligtomt. Selv om tiltaket avviker noe fra det som opprinnelig var omsøkt, mener Byggesakskontoret at det er klare fordeler med å innvilge dispensasjon i dette tilfellet. Etter en samlet vurdering mener vi at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 29-4 om avstand til nabogrense.

Konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse, med vilkår (se under). Vi viser for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 765/16, datert 09.06.2016.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til

Byggesakskontoret så snart som mulig.

Foretak med ansvarsrett
De angitte ansvarsområdene vurderes å dekke tiltaket og er plassert i riktig tiltaksklasse. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

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

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

- Dersom noe av tiltaket berører nabogrunn eller skaper vesentlige ulemper for nabo, må dette rettes før det kan gis ferdigattest for endret tiltak.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

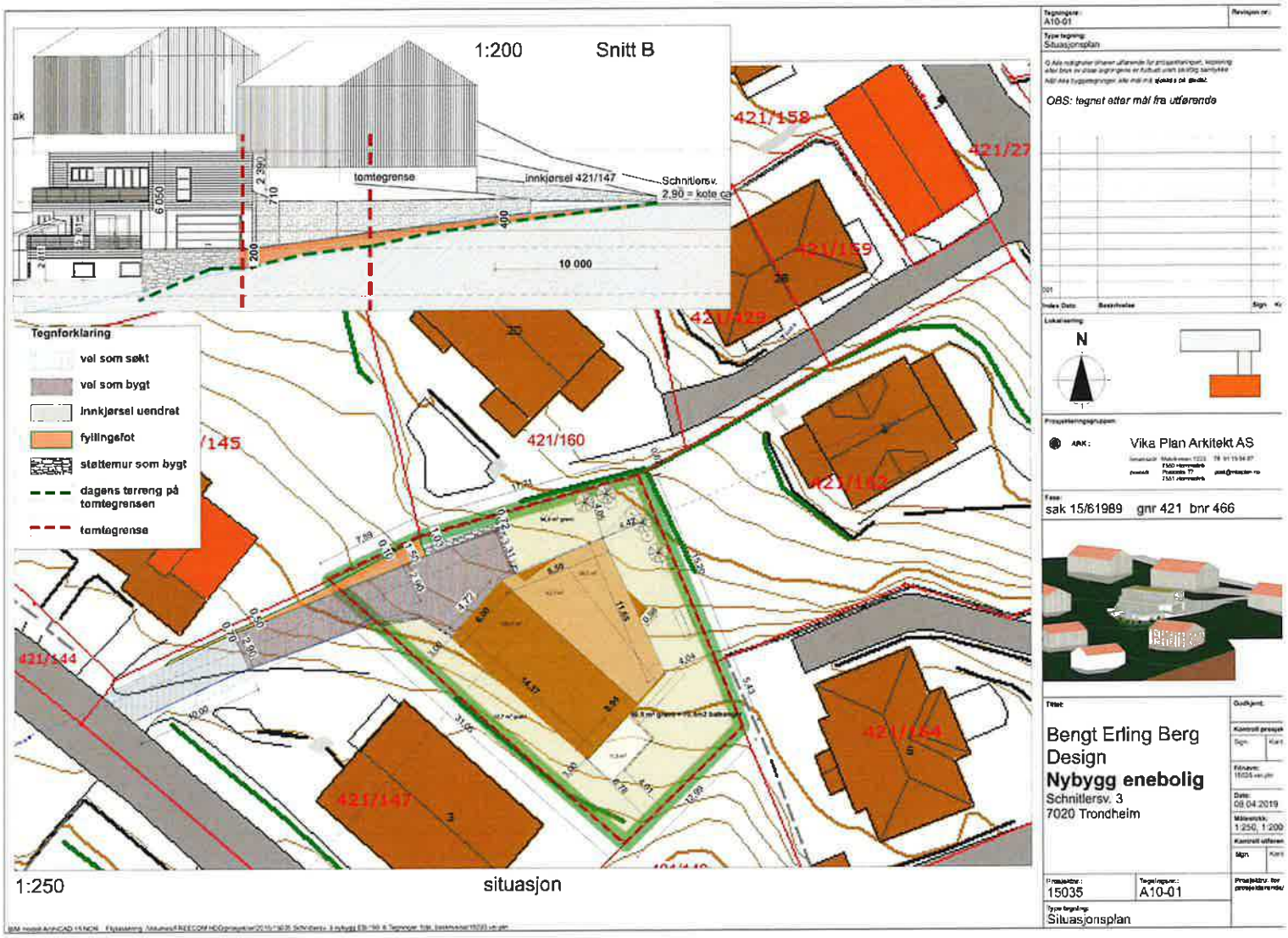
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

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




1:200 Snitt B
tomtegrense
innkjørsel 421/147
Schnitlersv.
2.90 = kote ca
10 000
Tegnforklaring
vei som søkt
vei som bygt
innkjørsel uendret
fyllingefot
støttemur som bygt
dagens terreng på tomtegrensen
tomtegrense
421/158
421/27
421/159
421/160
421/145
421/144
421/147
421/154
1:250 situasjon
A10-01
Situasjonsplan
OBS: tegnet etter mål fra utførende
N
Vika Plan Arkitekt AS
sak 15/61989 gnr 421 bnr 466
Bengt Erling Berg
Design
Nybygg enebolig
Schnitlersv. 3
7020 Trondheim
15035
A10-01
Situasjonsplan

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Bengt Erling Berg

Leinbakkan 119
7089 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Øystein Sture Aspelund	BYGG-18/82990 oppgis ved alle henvendelser	27.08.2018

Schnitlers vei 3 A, godkjent søknad om tiltak for balkong

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	421 / 446 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Bengt Erling Berg

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Øystein Sture Aspelund
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Hanne Marstrand

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 24.07.2018. Søknaden er komplettert 09.08.2018 og 20.08.2018.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder følgende:
- Balkongtilbygg
- Tildeling av ansvarsrett som selvbygger

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0286 "Eiendommen Nidarlid," vedtatt 12.07.1937. Eiendommen er regulert til boligformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0416C "Eiendommen Nidarlid," vedtatt 12.07.1937. Eiendommen er regulert til spesialområde S1.

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

Naboer
Det foreligger nabosamtykker fra eiere av eiendommene gnr/bnr 421/160 og gnr/bnr 421/147.

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

- Hanne Marstrand, eier av eiendommen Schnitlers vei 1 C, gnr/bnr 421/145.

Merknad:
«Det er noe uklart av tegningene om avstandene er basert på husets plassering på tomten eller om de er basert på de opprinnelige godkjente tegningene? Som du ser av vedleggene stikker huset tilsynelatende lengre ut enn på de tilsendte tegningene. Siden huset ikke er plassert som på de godkjente tegningene vil jeg gjerne ha klarhet i om balkongen prøves plassert nærmere nabogrense enn 4 meter?»

Søkers tilsvar:
Målene er markert etter hvordan huset er plassert. Ny terrasse kommer ikke nærmere enn 4 meter fra grense mot din eiendom.

Vår vurdering:
Vi viser til søkers tilsvar over. Vi forventer ellers at tiltaket oppføres i henhold til de tegningene og den dokumentasjon vi har mottatt, og lagt til grunn i tidligere godkjenninger.

Byggeprosjektet
Generelt
Vi forutsetter at prosjektet ivaretar samtlige relevante TEK17 krav.

Arkitektonisk utforming, visuelle kvaliteter, stedstilpasning
Den nylig oppførte boligen har fra før en ekspressiv utforming, der tålegrensen i forhold til stedstilpasning etter vårt syn allerede er strukket langt. Det vises til at vi i tidligere vedtak fra 2016 kommenterte viktigheten av å «roe ned» husets uttrykk. Byggesakskontoret vurderer likevel at omsøkte prosjekt forholder seg akseptabelt til de visuelle krav som fremsettes i pbl § 29-2. Vi stiller oss i lys av dette tvilende til om det senere kan tillates ytterliggere tilbygg og bygningsmasse på boligen.

Vurdering etter pbl § 29-4, plassering:
Balkongen har en grunnflate på 12 m^2. Den kommer forholdsvis nært eiendommene gnr/bnr 421/160 og gnr/bnr 421/147. Gnr/bnr 421/147 ligger ellers vesentlig høyere i terrenget, og gnr/bnr 421/160 har store øvrige arealer skjermet for innsyn nordøst på egen grunn. Samlet sett vil innsynsproblematikk, sol/skygge eller øvrige ulemper i liten grad gjøre seg gjeldende.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Personlig ansvarsrett for selvbygger
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Bengt Erling Berg for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende innen hele tiltaket, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende innen hele tiltaket, tiltaksklasse 1

Bengt Erling Berg har sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8.

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

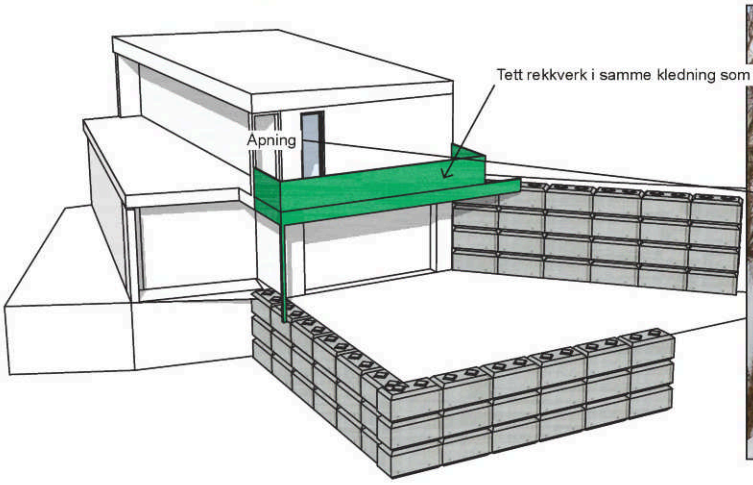
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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





=PÅBYGG





PÅBYGG BALKONG

Schnitlers veg 3

SITUASJON

A2.1

Bengt Erling Berg

Leinbakkan 119
7089 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elise Maurset Reigstad	BYGG-20/86964 oppgis ved alle henvendelser		31.07.2024

Schnitlers vei 3 A, ferdigattest for balkong

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	421/446/0/0
Hjemmelshaver:	Geir Olav Aalberg
Tiltakshaver:	Bengt Erling Berg

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 30.07.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-18/82990-8.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.


Steinberget
Schnitlersveien
Byrkjedalsveien
Byrkjedalsvegen
Byrkjedalsstien
Schnitlers veg 34
423/118
423/117
423/116
423/124
423/445
423/125
421/228
421/227
421/229
421/230
421/158
421/161
421/443
421/233
421/231
421/160
421/163
421/439
421/457
421/162
421/165
421/454
421/145
421/446
421/167
421/235
421/146
421/148
421/464
421/147
421/236
421/151
421/166
421/234
421/149
421/435
421/153
421/431
421/152
421/169
421/154
421/387
421/238
421/155
421/174
421/459
421/131
421/137
421/156
421/175

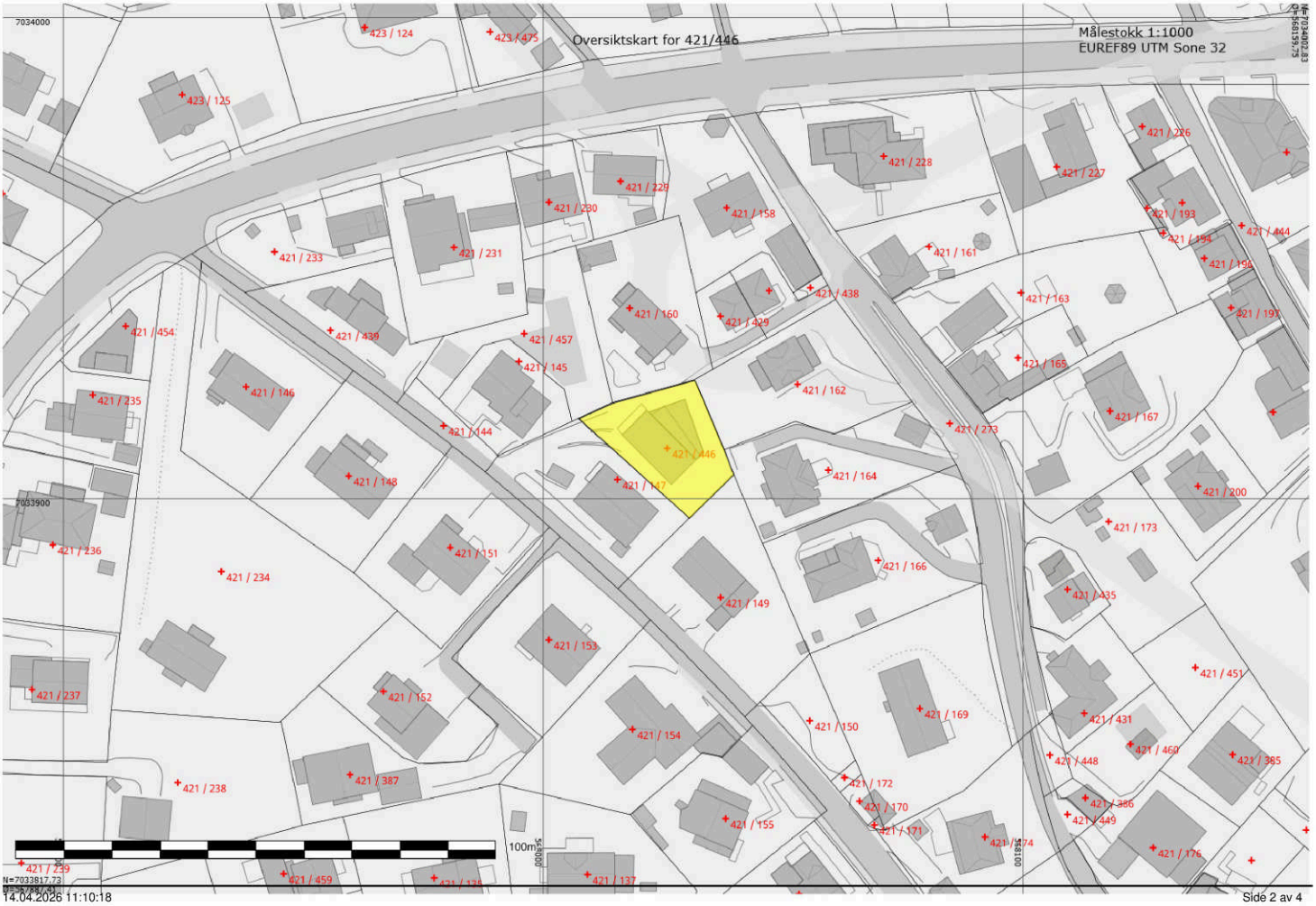
Trondheim

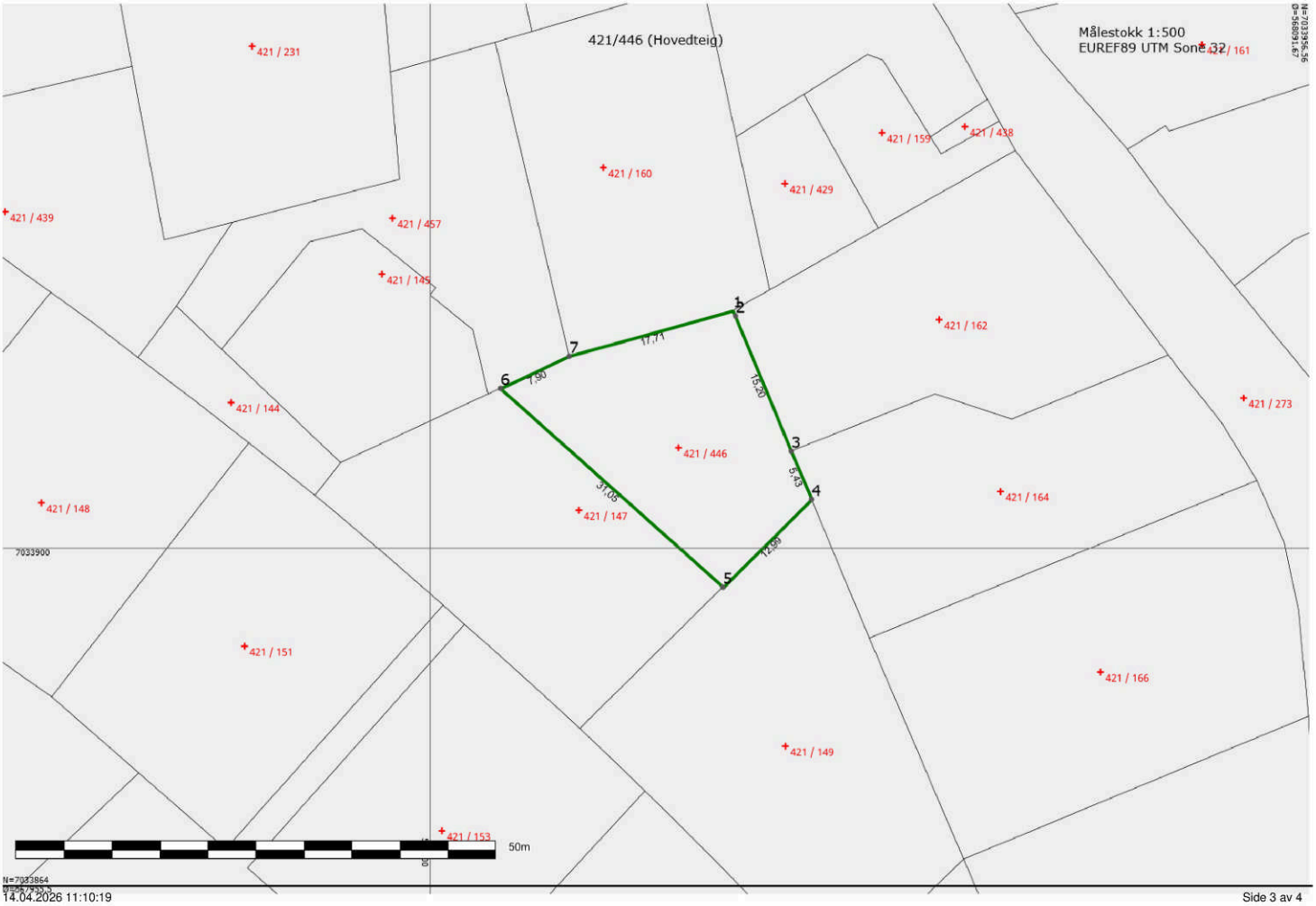
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**421**	**446**	**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 421/446
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7034000
7033900
421 / 446
100m


421/446 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
421 / 231
421 / 160
421 / 159
421 / 438
421 / 429
421 / 161
421 / 439
421 / 457
421 / 145
421 / 162
421 / 144
421 / 273
421 / 446
421 / 164
421 / 148
421 / 147
421 / 151
421 / 166
421 / 149
421 / 153
1
2
3
4
5
6
7
17,71
15,20
5,45
12,89
31,08
7,90
7033900
50m
N=7033864
14.04.2026 11:10:19

Areal og koordinater

Areal: 483,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033910,39 Øst: 568025,93

Ytre avgrensning

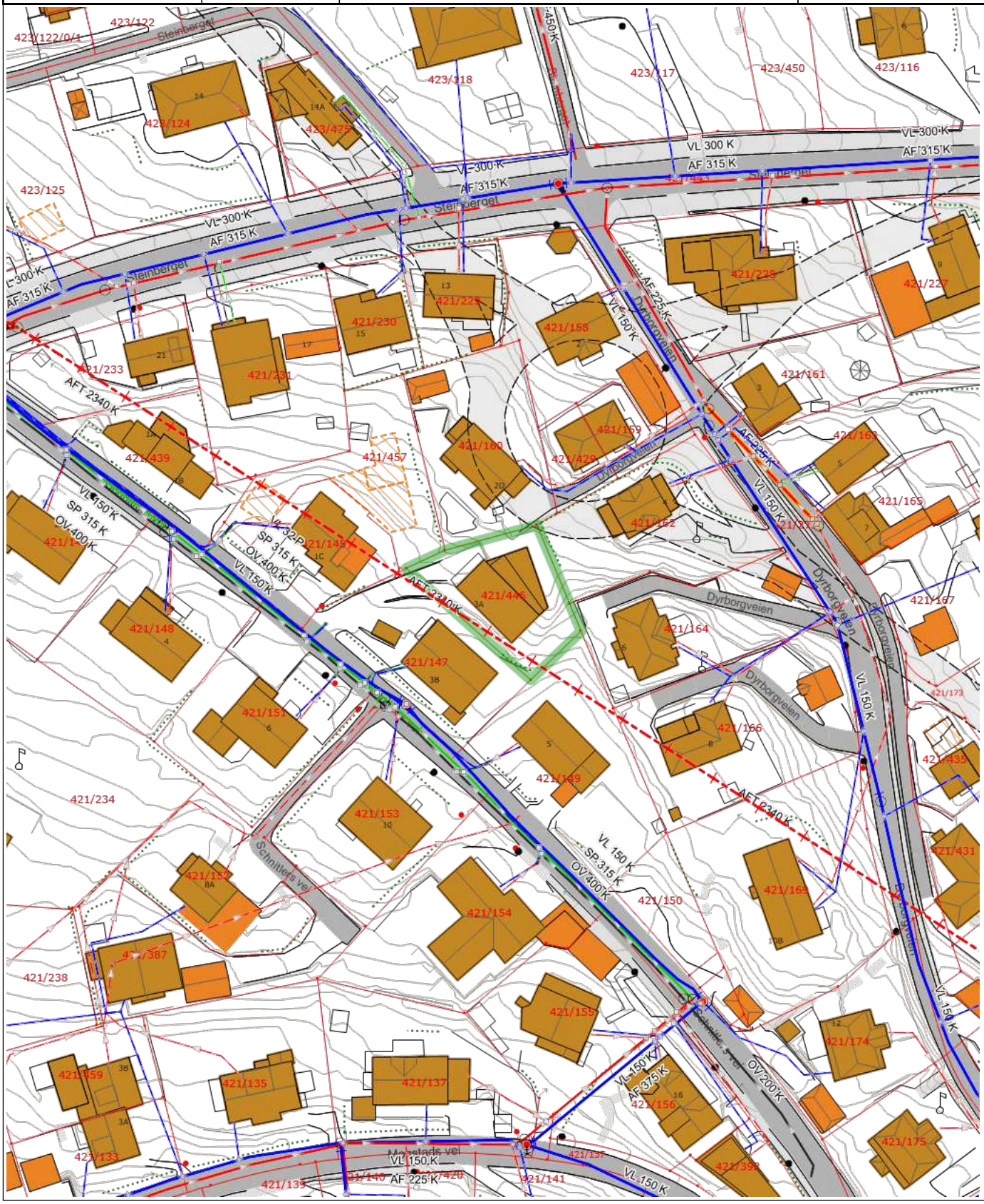
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033924,65	568031,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,62	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033924,09	568031,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,20	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033910,05	568037,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,43	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033905,04	568039,79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,99	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033895,91	568030,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			31,05	Ikke hjelpelinje		10	
6	7033916,58	568007,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,90	Ikke hjelpelinje		10	
7	7033919,91	568014,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			17,71	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 446	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schnitlers vei 3A 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

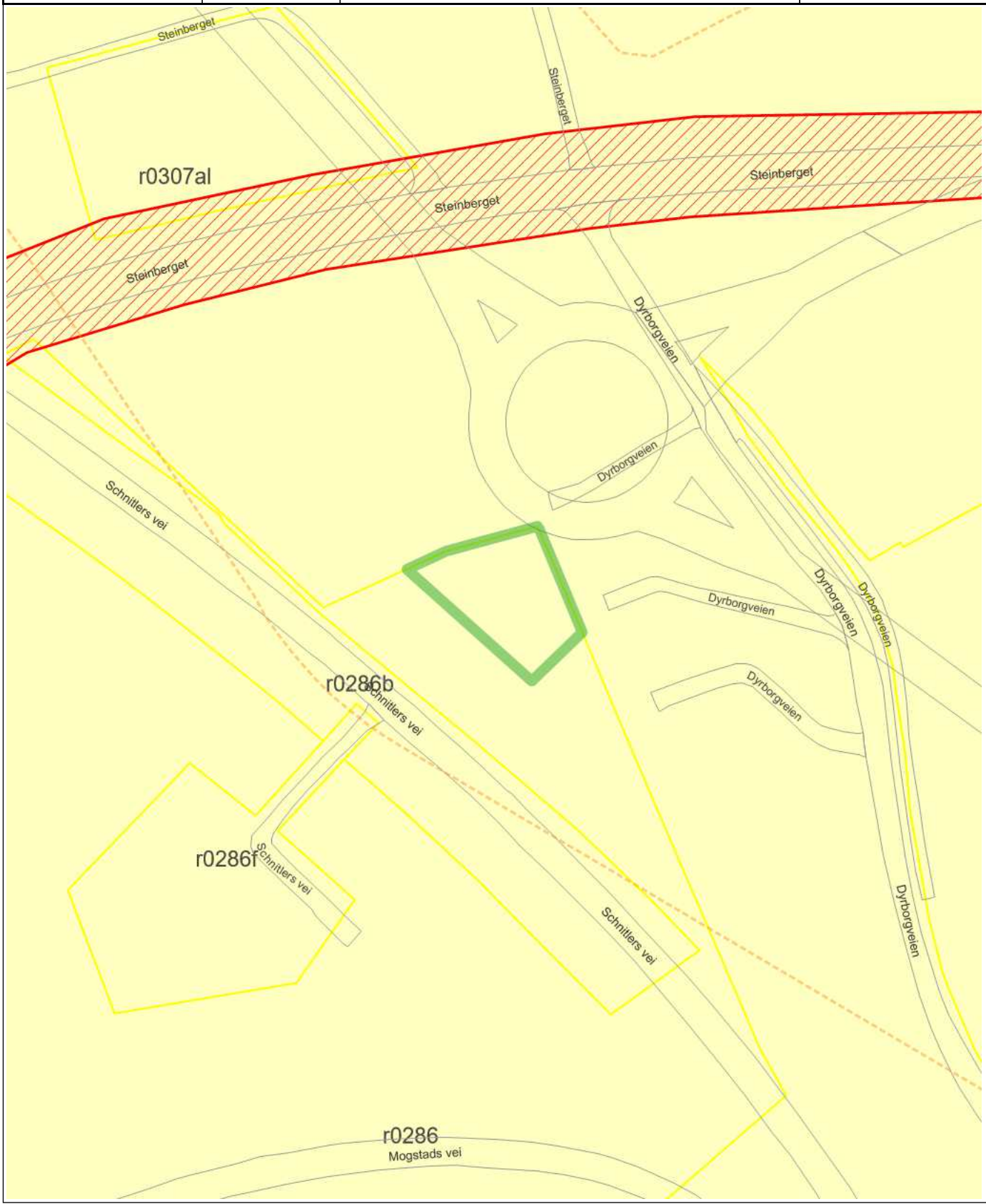
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant undergang
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Vegundergang
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Vegdekkekant undergang
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Riksveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 446	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schnitlers vei 3A 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Riksveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 416C

Arkivsak:05/09371

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Nordre Avlastningsveg Ila.

Planen er datert	: 01.07.2005
Siste dato for revisjon av planen	: 20.12.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 20.12.2005
Dato for bystyrets vedtak	: 23.02.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene ihht bystyrets vedtak	: 23.02.2006

§ 1 PLANENS AVGRENSNING OG FORMÅL

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor de områdene som på plankartene, merket reguleringsplan nr 1 - 5, er vist med reguleringsgrense.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av Nordre avlastningsveg i Ila-området med tilknytninger til Bynesveien og Osloveien.

§ 2 BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL

§2.1 Boligområder B1, B2 og B3

Område B1 skal etter vegutbyggingen reetableres iht. planen. Det kan bygges nye boliger innenfor viste byggegrenser som erstatning for bygninger som må rives i område B1. Det tillates frittliggende boliger, ett hus på hver tomt, med inntil 3 etasjer inklusive loft. Bebyggelsen skal utformes med respekt for omgivelsenes særpreg og for områdets stedskarakter.

Før bygging skal vegholder kontaktes og planer forelegges for godkjenning.
Områdene B2 og B3 kan tillegges tilliggende boligtomter.

§ 2.2 Bolig/forretning

Område B/F1 omfatter eksisterende bygning. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Generelt

Innenfor trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, sykkelbane, fortau, trafikkdelere, snuplass, buss/trikkholdeplass, trikkspor, jernbanespor, bruer, fjelltunneler og betongtunneler.

§ 3.2 Anlegg av trafikkområder

Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger og gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendig omlegginger av vann- og avløpsledninger.

§3.3 Trafikkområde - tunnel, T1 og T2

Område T1 som omfatter volum for tunnel, reguleres til trafikkformål.
Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen der det bl a kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette området har vegholder full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra vegholder. Volumet kan strekke seg opp til 3 m under terrengoverflaten, jf § 5.

§ 3.4 Annet trafikkareal

Sidearealer og skråninger skal beplantes. Det skal tilstrebes å etablere stedegen vegetasjon.

På areal øst for Bynesveien 3 kan det oppføres bygning for styringssentral for vegtrafikk. Bygningen skal plasseres som vist på plankartet. Høyden på bygningen skal ikke overstige 3 m til gesims og 4 m til møne.

§ 3.5 Støytiltak

Bestemmelsene gjelder vegtrafikkstøy fra Nordre avlastningsveg.

For bygninger der krav til innendørs støynivå etter rundskriv T-8/79 fra Miljøvern-departementet ikke er oppfylte skal det gies tilbud om nødvendige fasadetiltak for å oppnå innendørs ekvivalent støynivå (døgn) på 35 dBA. Støydempingstiltakene skal gjennomføres som en del av og parallelt med anleggsarbeidene på Nordre avlastningsveg. På eksisterende bygninger skal tilleggsisolering utføres slik at bygningene ikke endrer karakter.

Det skal opparbeides støyskjermer som vist på plankartet. Støyskjermer skal meldes til kommunen som skal godkjenne form og farge og se til at skjermen har tilfredsstillende støydempende egenskaper.

Støyskjermer og fasadeisolering skal utføres samtidig med veganlegget.

§ 4 FRIOMRÅDER

§ 4.1 Friområde – park, F1 og F2

I område F1 skal det anlegges tursti.
Område F2 reguleres til park. Opparbeidelsen beskrives nærmere i byggeplanen. Plan for opparbeidelse skal inngå i samlet plan for parkområdet på Skansen, jf § 5.3.

Alle friområder innafor planområdet skal opparbeides samtidig med veganlegget.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

§ 5.1 Spesialområde S1 og S2 - Restriksjonsområde tunnel

Område S1 er et volum som skal klausuleres med hensyn til bl.a. rystelser. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser

eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen.
Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S2 omfatter arealer på bakken og i en dybde av 3 m under terrengoverflaten der tunneloverdekningen er mindre enn 18 m. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten vegholders godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell jf § 3.2. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 5.2 Spesialområde for betongtunneler, S3, S4, S6, S7 og S8

S3 er område for betongtunnel ved tunnelinnslag ved Osloveien.
S4 er område for betongtunnel ved tunnelinnslag i Steinberget.
S6 er område for betongtunnel ved tunnelinnslag i Skjæringen.
S7 er område for betongtunnel i Iladalen. Området rundt betongtunnelen skal oppfylles og tilpasses terrenget omkring.
S8 er område for betongtunnel ved Skansen og under Skansenløpet.

Dybde over betongtunnel under Skansenløpet skal sikre framkommelighet for båttrafikken i Kanalhavna. Seilingsdybden er satt til 3,5 m i forhold til sjøkartverkets laveste astronomiske tidevann (LAT), godkjent av Trondheim Havn i brev av 21.03.2002. Dette tilsvarer p.t. 4,34 m i forhold til THV-0.

Spesialområdene strekker seg fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 5 m til side for betongkonstruksjonene. Alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene skal godkjennes av vegholder.

Over betongtunnelen gjelder arealbruksformål som vist på plankartet.

§ 5.3 Spesialområde bevaring, S9, S10, S11, S14, S15, S16 og S17

Område S9 omfatter Skansen jernbanebru. Brua skal bevares. Det skal etableres gang- og sykkelbaner som vist i reguleringsplanen. Planer for gang- og sykkelbanene skal godkjennes av antikvariske myndigheter. Bestemmelsen er ikke til hinder for ordinært drifts- og vedlikeholdsarbeider på brua.

Område S10 omfatter deler av skanseverkene knyttet til Kongens bastion, som Sjøbatteriet, Krutthuset og deler av parkområdet på Skansen. Plan for utbedring av parken skal utarbeides som en del av byggeplanen og skal godkjennes av kommunen.

S14 omfatter Steinberget 2. Bygningsmessige tiltak skal utføres i samråd med antikvarisk fagkyndig (Byantikvaren).

S15 omfatter Steinberget 3. Bygningsmessige tiltak skal utføres i samråd med antikvarisk fagkyndig (Byantikvaren)

S16 omfatter Byåsveien 2. Bygningsmessige tiltak skal utføres i samråd med antikvarisk fagkyndig (Byantikvaren)

S17 omfatter Steinberget 5. Bygningsmessige tiltak skal utføres i samråd med antikvarisk fagkyndig (Byantikvaren)

§ 5.4 Spesialområde frisiktsoner

I frisiktsoner ved vegkryss skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 5.5 Riggområder S5, S12, S13, S14 og S21- midlertidig regulering

Områdene brukes til anleggsområder i forbindelse med bygging av Nordre avlastningsveg. Reguleringen er midlertidig og bortfaller etter at anlegget er ferdig.
S5 er område for rigg for anlegg Nedre Ila
S13 er område for rigg ved Skansen. Gangatkomst med 2 m bredde gjennom riggområdet sikres til kaianlegg/gjestehavn.
S14 er område for rigg for bygging av betongtunnel gjennom Iladalen.
S21 er område for rigg ved Mellomila.

§ 5.6 Anleggsbelter - midlertidig regulering

Områder hvor det i forbindelse med veganlegget kan komme mindre inngrep. Områdene skal repareres for skader som en følge av anleggsvirksomheten. Reguleringen er midlertidig og bortfaller etter at anlegget er ferdig.

§ 5.7 Offentlig område – Ilen kirkegård

Område O2 reguleres til grav- og urnelund.

§ 5.8 Spesialområde S18, S19 og S20 – Oppheving restriksjonsområde tunnel

Områdene S18, S19 og S20 er et volum som i tidligere reguleringsplan, vedtatt, 23.11.2000 var beskrevet som S1 under. § 5.1 og dermed var klausulert med hensyn til sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kunne medføre rystelser eller på annen måte kunne skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Justering av tunneltraséen medfører oppheving av restriksjonene for disse områdene.
Trasēen for den eldste Bynesveien (middelaldervei) øst for Ilen kirkegård skal bevares.

§ 6 FELLESOMRÅDER

§ 6.1 Felles avkjørsel, FA1 og FA2

Felles avkjørsel FA1 er for eiendommen Bynesveien gnr./bnr. 417/46, 417/47, 417/48 og 417/49.
Felles avkjørsel FA2 er for eiendommen gnr./bnr. 421/244.

§ 7 KRAV OM REKKEFØLGE

§ 7.1 Ombygging av avlastet vegnett

Planer for ombygging av det avlastede vegnettet lages samtidig med byggeplaner for Nordre avlastningsveg. Ombygging av det avlastede vegnettet skal skje samtidig med bygging av Nordre avlastningsveg.

Bystyrets vedtak av 23.02.06 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar revidert reguleringsplan for Nordre Avlastningsveg Ila, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens Vegvesen sist datert 20.12.2005 med bestemmelser senest datert 20.12.05, med følgende tilføyelse til reguleringsbestemmelse § 5.8: Traséen for den eldste Bynesveien (middelaldervei) øst for Ilen kirkegård skal bevares.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr.1.

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra partiene Ap, De uavhengige, DEM, H, KrF, FrP, SV, RV, V, MDG og PP følger saken:
Det forutsettes at det fins en forsvarlig løsning for syklister ned Byåsveien den dagen rundkjøringen i Ila åpnes med sine fem armer. Denne løsningen må innebære egne sykkelveier på sørsiden av Ilaparken.

Følgende forslag ble vedtatt oversendt formannskapet:
Bussrampe ved Marienborg i retning sentrum tas inn i planen igjen.

(Adm. Merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
23/2-06 ,sak B nr. 18/06
Rita Ottervik
ordfører

formannskapsekretær

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 446	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schnitlers vei 3A 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

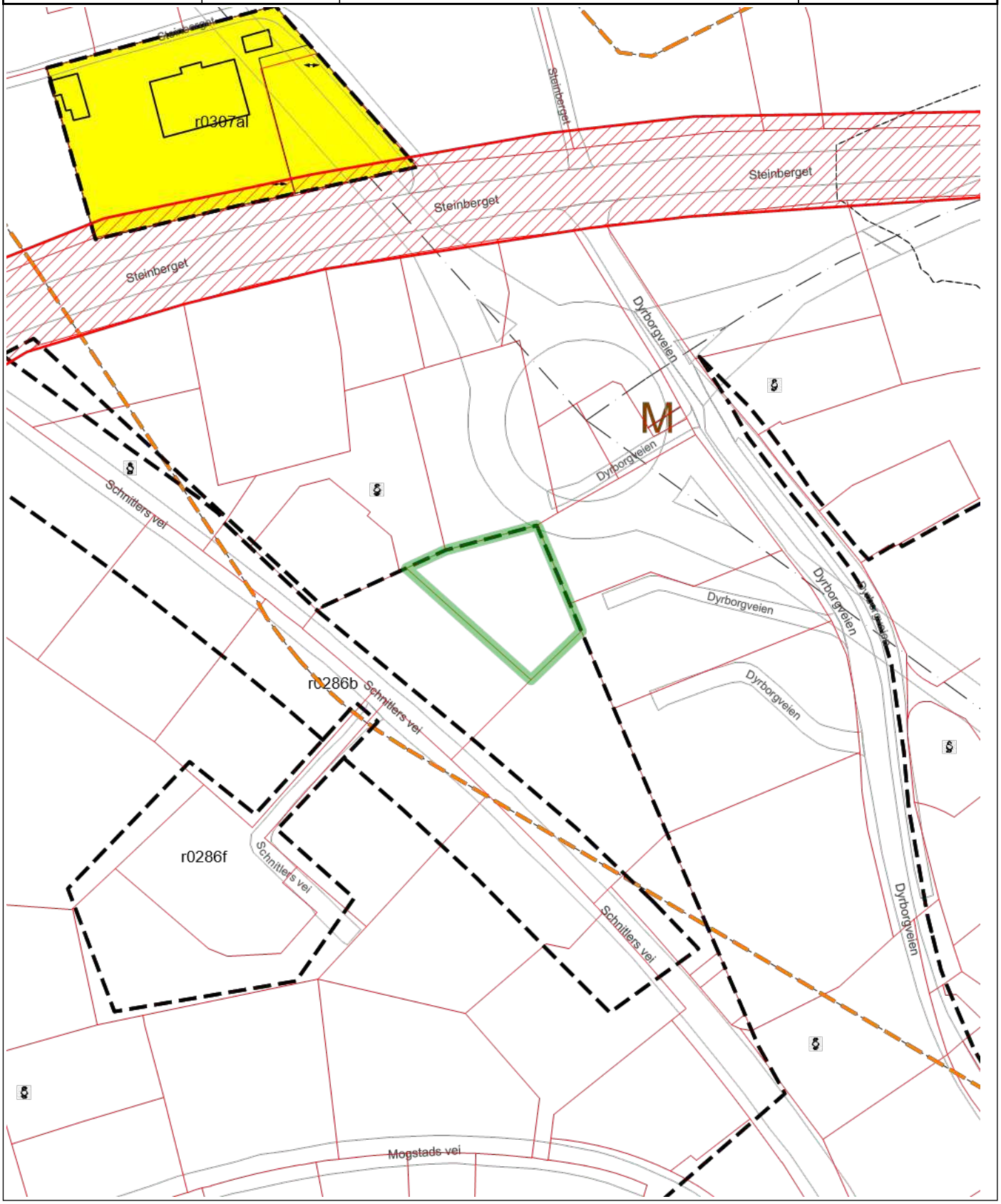
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 446	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schnitlers vei 3A 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå


RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Riksveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt

Plan mindre endring


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Bebyggelse som inngår i planen

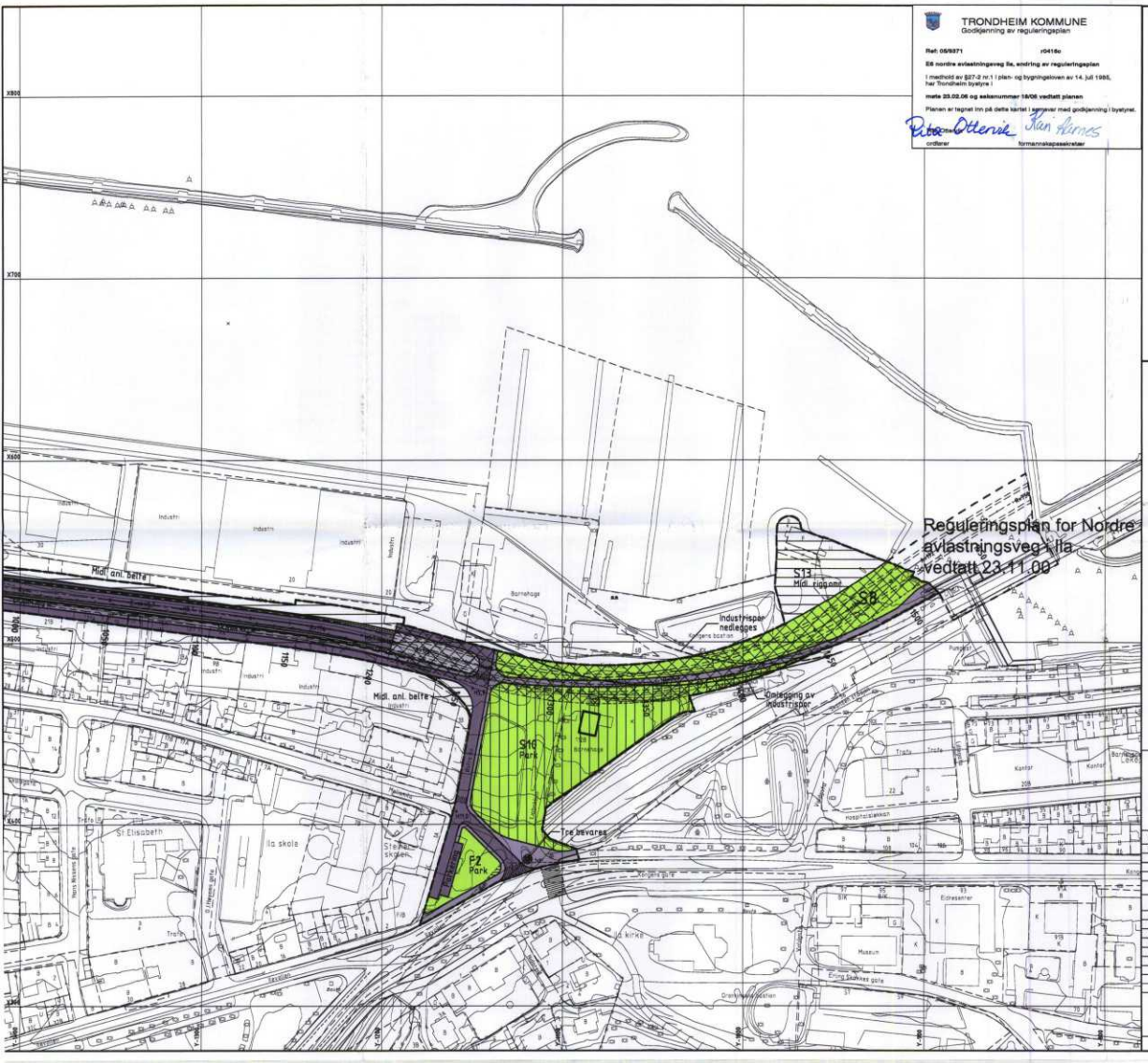

Bolig

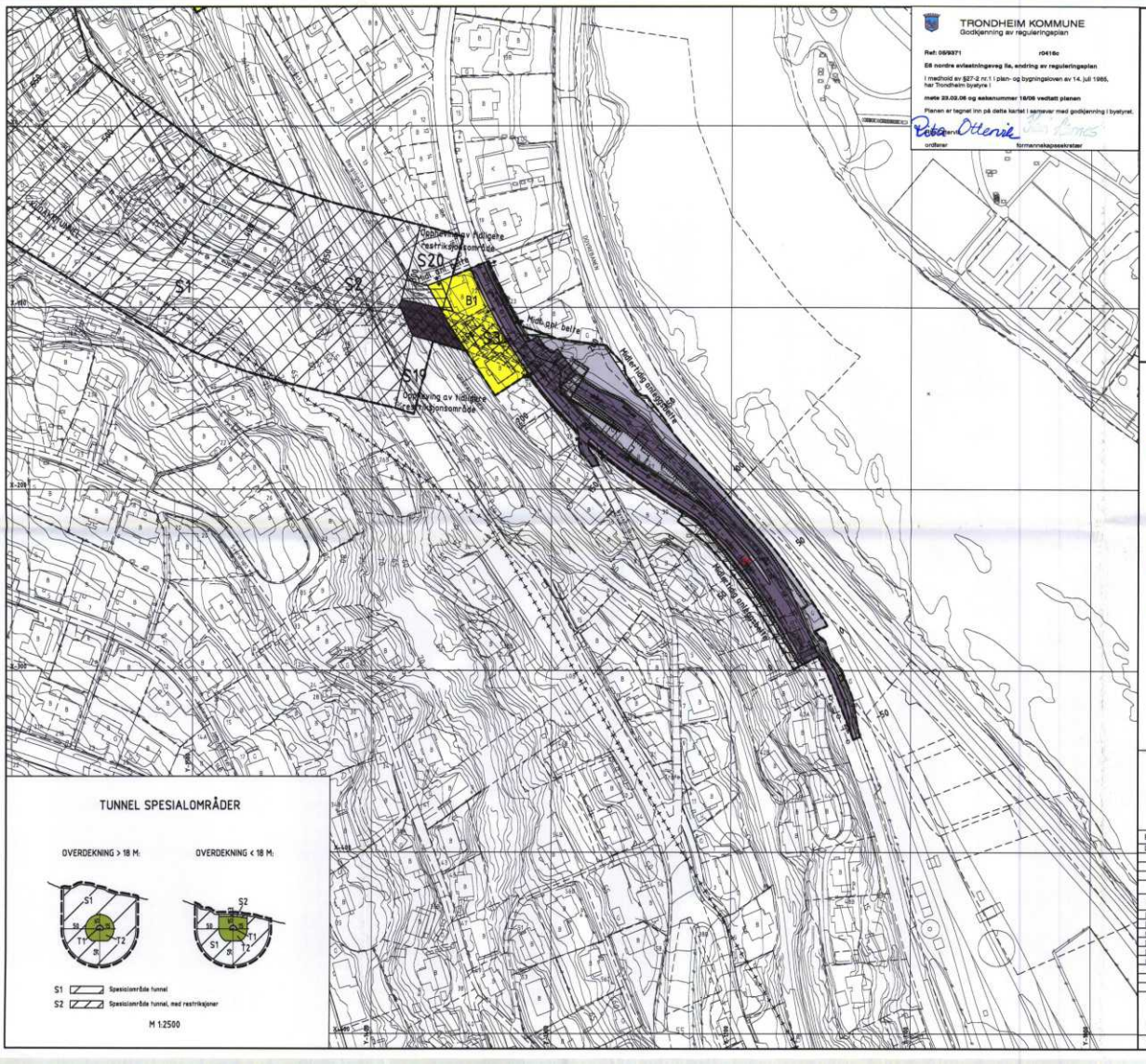

Park

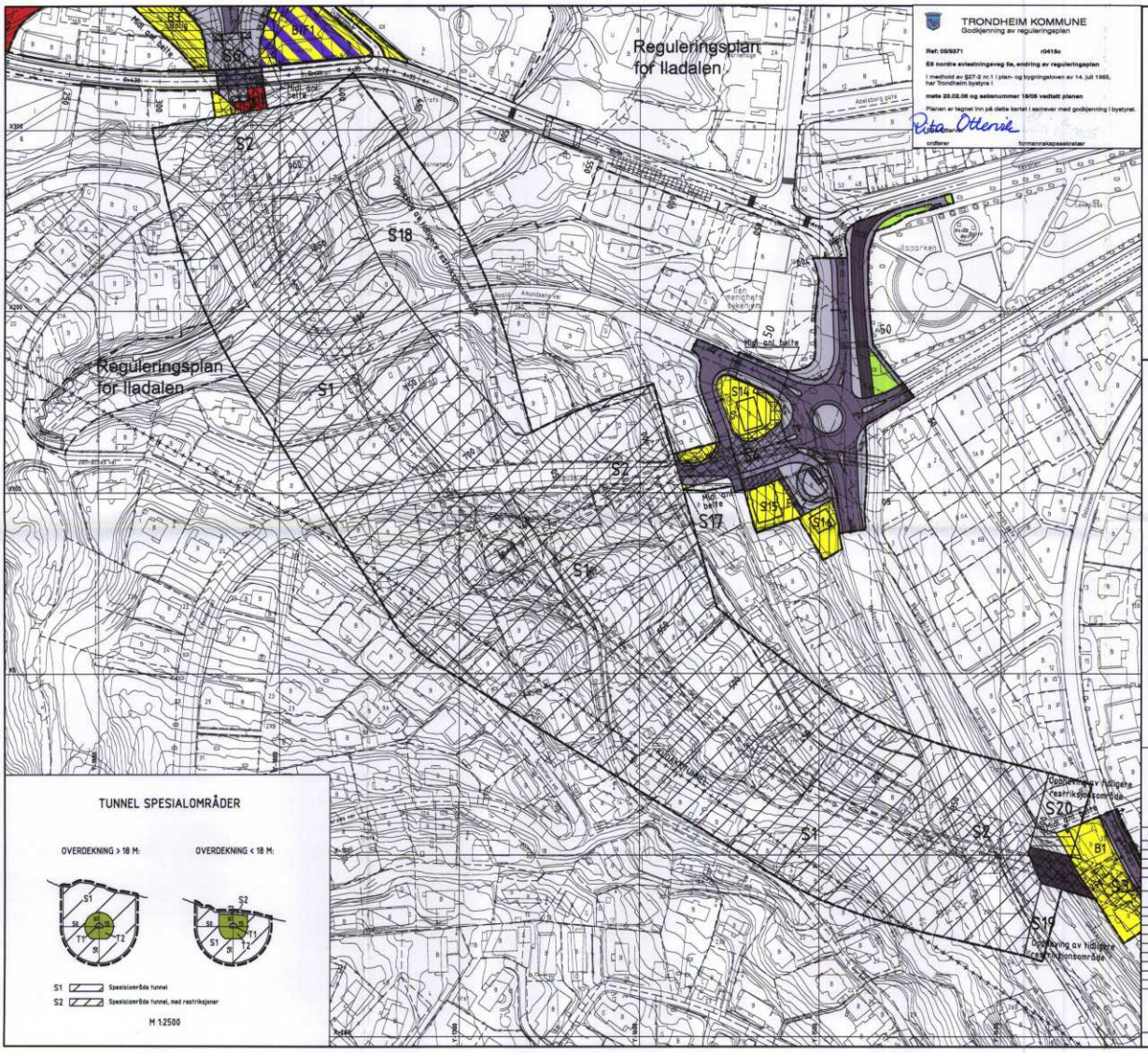

RpGrense


Regulert senterlinje


Restriksjonsområde flyplass


Midl. anl. belte
Midl. anl. belte
Industrispor nedlegges
Omlegging av industrispor
S13
Midl. anl. belte
S8
S16
Park
P2
Park
Bevares
Bevares
Bevares


S1
S2
S20
B1
S19
Gang- og sykkelveg
Kjørevei
Adkomst gnr. 68/1
Adkomst gnr. 68/1
Adkomst gnr. 68/1



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 05/9371 r0416c

E6 nordre avlastningsveg Ila, endring av reguleringsplan

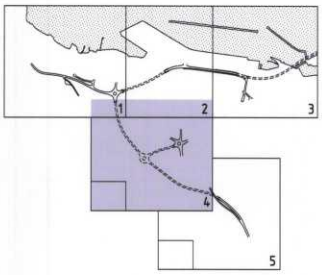
I medhold av §27-2 nr.1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1965, har Trondheim bystyre i

møte 23.02.06 og saksnummer 19/06 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenning i bystyret.

ordfører | formannskapssekretær

OVERSIKT BLADINNDELING



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
- Områder for boliger
- Områder for offentlig bebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Arvet vegareal
- Parkeringsplasser
- Jernbane, sporveg
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- Park

SPESIALOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Bevaringsområder
- Tunnel, S1
- Tunnel, S2
- Kulvert
- Riggområder, anleggsbelter, midlertidig regulering
- Frisiktsoner

FELLESOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel

KOMBINERTE FORMÅL (Pbl. § 25, 2. ledd)
- Bolig, forretning

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Støyskjerm
- Mur
- Anvisning av avkjørsel
- Bom
- Bygg som skal bevares
- Bygg som forutsettes fjernet

0 10 20 30 40 50
Ekvidistanse 1 m

Koordinatsystem Trondheim lokal

TUNNEL SPESIALOMRÅDER

OVERDEKNING > 18 M: OVERDEKNING < 18 M:

S1 Spesialområde tunnel
S2 Spesialområde tunnel, med restriksjoner

M 1:2500

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR NORDRE AVLASTNINGSVEG I ILA

MÅLESTOKK 1:1000
KARTBLAD

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Div justeringer etter offentlig ettersyn	20.12.2005	TI			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr. reguleringsarbeidet	24.08.2004	JEL
Oppstartsmøte/Befaring	06.10.2005	JEL
Offentlig ettersyn	13.10.2005 – 14.11.2005	JEL
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	17.01.2006	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	09.02.2006	
Godkjent i Bystyret	23.02.2006	

PLANEN FREMMET AV: Statens vegvesen Region midt og Trondheim kommune

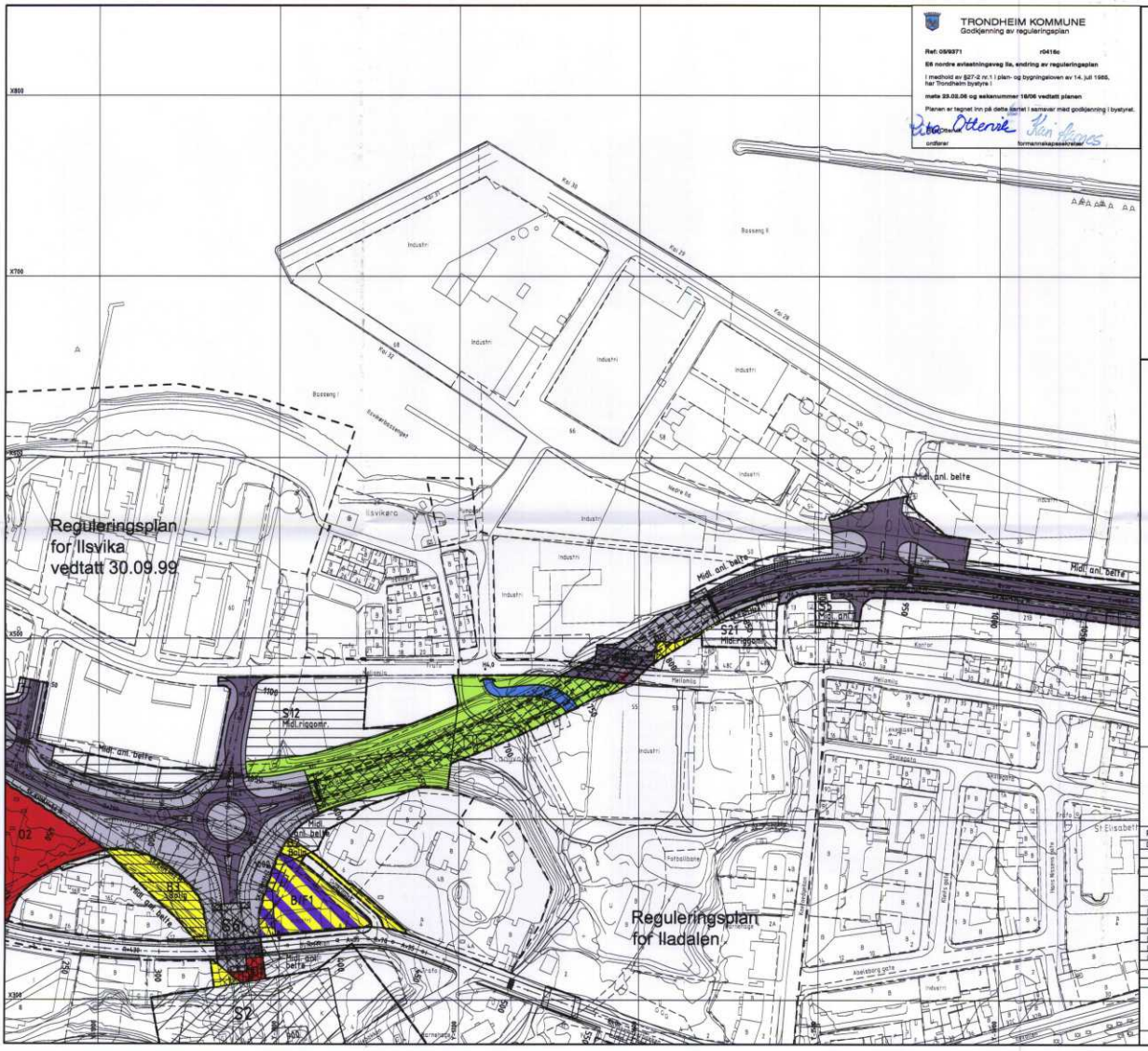
KONSULENT: MULTICONSULT

DATO: 1. juli 2005

REGULERINGSKART NR. r0416c 4 av 5

TEGNET: TI/BN

SAKSBEH.: JEL



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 05/9371 r0416c

E6 nordre avlastningsveg Ila, endring av reguleringsplan

I medhold av §27-2 nr.1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, har Trondheim bystyre i

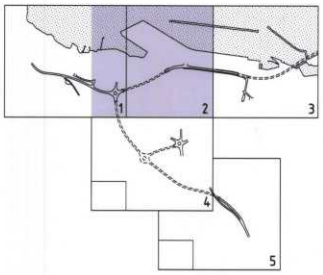
møte 23.02.06 og saksnummer 16/06 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenning i bystyret.

Peter Ottervik — Kari Flages

ordfører — formannskapssekretær

OVERSIKT BLADINNDELING



r0416c Kart/Tegninger

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
- Områder for boliger
- Områder for offentlig bebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Annet vegareal
- Parkeringsplasser
- Jernbane, sporveg
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- Park

SPESIALOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Bevaringsområder
- Tunnel S1
- Tunnel S2
- Kulvert
- Riggområder, anleggsbelter, midlertidig regulering
- Frisiktsoner

FELLESOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel

KOMBINERTE FORMÅL (Pbl. § 25, 2. ledd)
- Bebyg. formelmring

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Støyskjerm
- Mur
- Avkjørsel av avkjørsel
- Bom
- Omriss av bebyggelse som skal bevares
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Avstand i m: 0 10 20 30 40 50

Koordinatsystem Trondheim lokal

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR NORDRE AVLASTNINGSVEG I ILA

MÅLESTOKK 1:1000
KARTBLAD

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Div. justeringer etter offentlig ettersyn	20.12.2005	IS			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr. reguleringsarbeidet	24.08.2004	JEL
Delegasjonsvedtak	06.10.2005	JEL
Offentlig ettersyn	13.10.2005 – 14.11.2005	JEL
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	17.01.2006	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	09.02.2006	
Godkjent i Bystyret	23.02.2006	

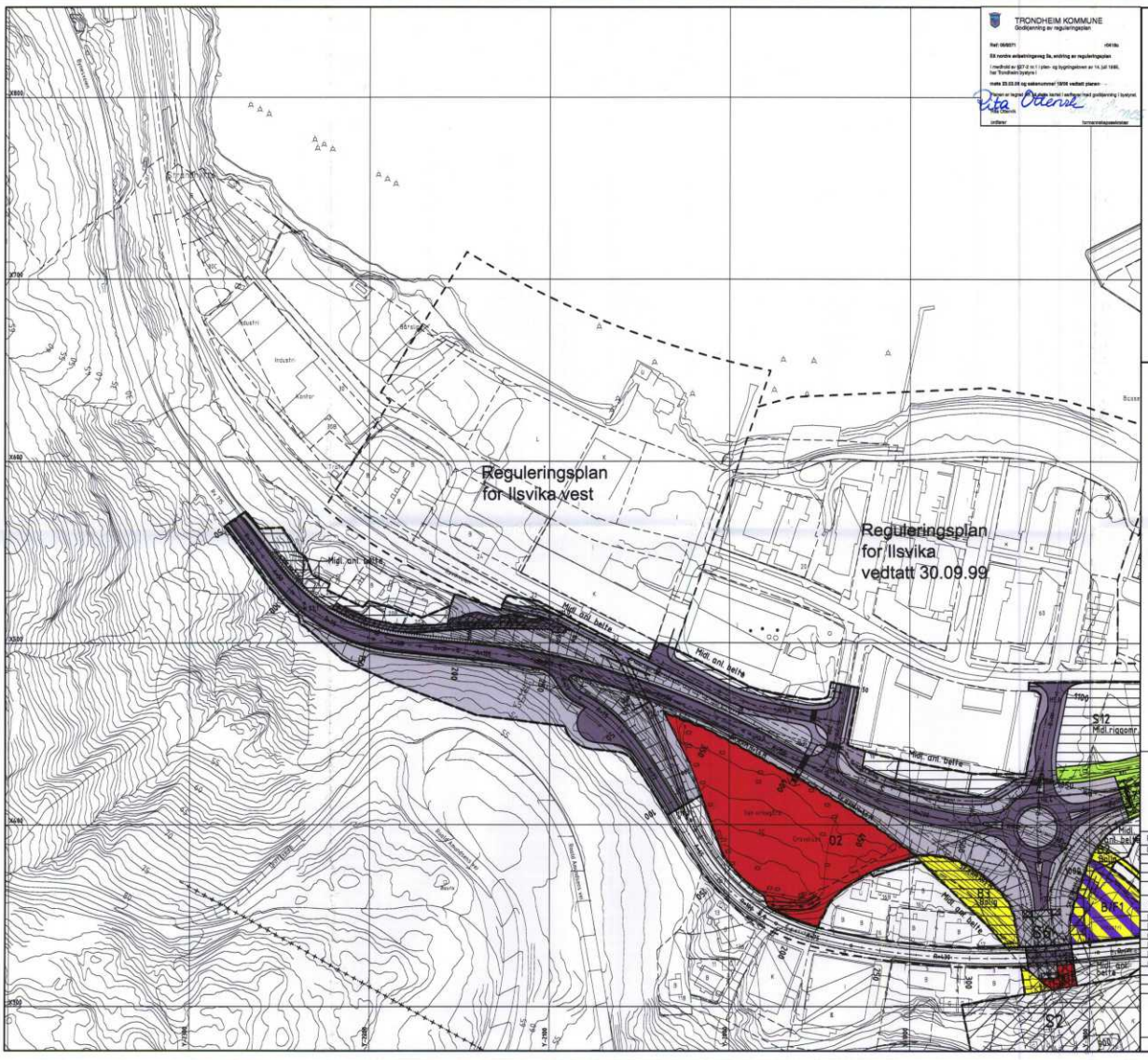
PLANEN FREMMET AV: Statens vegvesen Region midt og Trondheim kommune

KONSULENT: MULTICONSULT

DATO 1. juli 2005

REGULERINGSKART NR. r0416c 2 av 5

TEGNET TV/BN | SAKSBEH. JEL



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref. 0416/01 0416c

Dir. nordre avlastningsveg ila, endring av reguleringsplanen

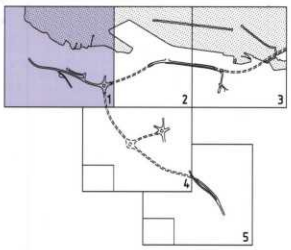
I medhold av §27-2 nr.1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, for Trondheim kommune:

vedtatt 30.09.99 og sist endret/rettet 19/06 vedtatt planen

Planen er laget på grunnlag av/med følgende tema i overgangen med godkjenning i bystyret:

Vidar Ottesen
Vidar Ottesen
stadfester
formannskapssekretær

OVERSIKT BLADINNDELING



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
- Områder for boliger
- Områder for offentlig tebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Annet vegareal
- Parkeringsplasser
- Jernbane, sporveg
- Havneområde i sjø

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- Park

SPESIALOMRÅDER
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Bevaringsområder
- Tunnel S1
- Tunnel S2
- Elvert
- Bestemmelsesområder, anleggsbe ltter, midlertidig reguleringsbestemmelser

FELLESOMRÅDER
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel

KOMBINERTE FORMÅL
(Pbl. § 25, 2. ledd)
- Bolig, forretning

LINJESYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE VEG
- STØYSKJERM
- MUR
- AVKJØRSEL
- BOM
- OMRISS AV BEBYGGELSE SOM SKAL BEVARES
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

0 5 10 20 30 40 50
ÅVSTANSE 1 M

Koordinatsystem Trondheim lokal

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR NORDRE AVLASTNINGSVEG I ILA

MÅLESTOKK 1:1000
KARTBLAD

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Div. justeringer etter offentlig ettersyn	20.12.2005	TI			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN.
Kunngjøring	24.08.2004	JEL
Delegasjonsvedtak	06.10.2005	JEL
Offentlig ettersyn	13.10.2005 - 14.11.2005	JEL
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	17.01.2006	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	09.02.2006	
Godkjent i Bystyret	23.02.2006	

PLANEN FREMMET AV: Statens vegvesen Region midt og Trondheim kommune

KONSULENT: MULTICONSULT

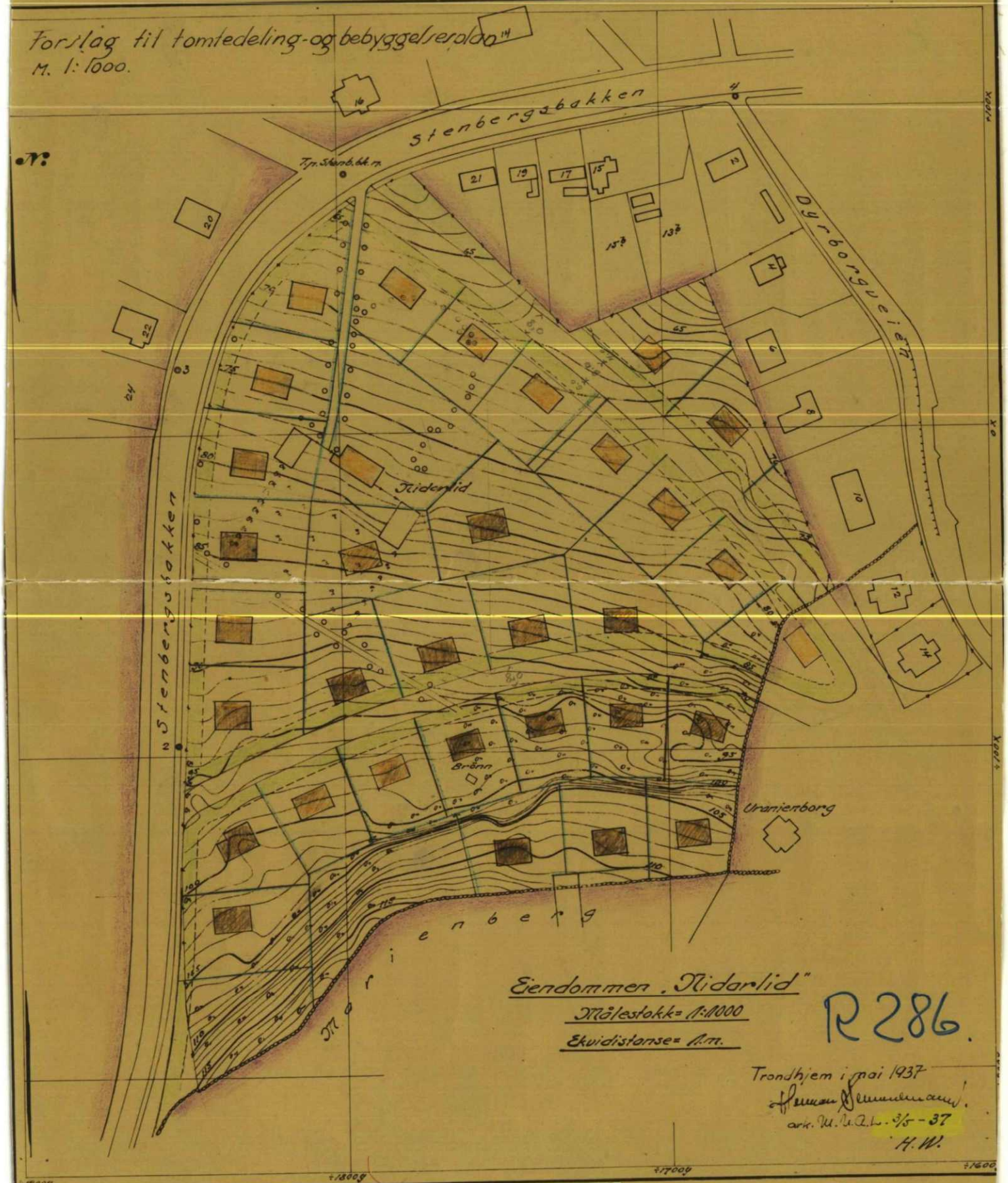
DATO 1. juli 2005

REGULERINGSKART NR. r0416c 1av5

TEGNET TI/BN

SAKSBEH. JEL

Forslag til tomtedeling-og bebyggelsesplan
M. 1:1000.



Eiendommen „Tidarlid"
Målestokk = 1:1000
Ekvidistanse = 1 m.

R 286.

Trondhjem i mai 1937
Herman Hemmendinger
ark. M.N.A.L. 3/5 - 37
H.W.

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

T. Bgm. I jnr. 912B 66
37

G08KQ
r0286 Psak Kar

A.D.Jnr. 2490/37 B.

I henhold til §28, jfr. §27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Arbeidsdepartementet ved skrivelse av idag til fylkesmannen i Sör-Trøndelag stadfestet den av Trondheim bystyre i möte den 1. juli 1937 vedtatte og på dette kart inntegnede forandring i reguleringsplanen for eiendommen Nidarlid i Trondheim.

Arbeidsdepartementets kontor for bygnings- og brandvesen,

Oslo, den 12 juli 1937.

Regulering.

Bygningsrådet har idag besluttet:

1. en forandring av gjeldende regulering og tomtedeling for eiendommen «*Nidarlid*».
2. at kvartalet mellem Olav Kyrres gt., Harald Hårdråde gt., Tyras gt. og Valkendorfs gt. utlegges til *åpen bebyggelse i mur* med nærmere angitte byggelinjer.

Beslutningene utligger til offentlig eftersyn på bygningschefens kontor til 1ste juni d. å.

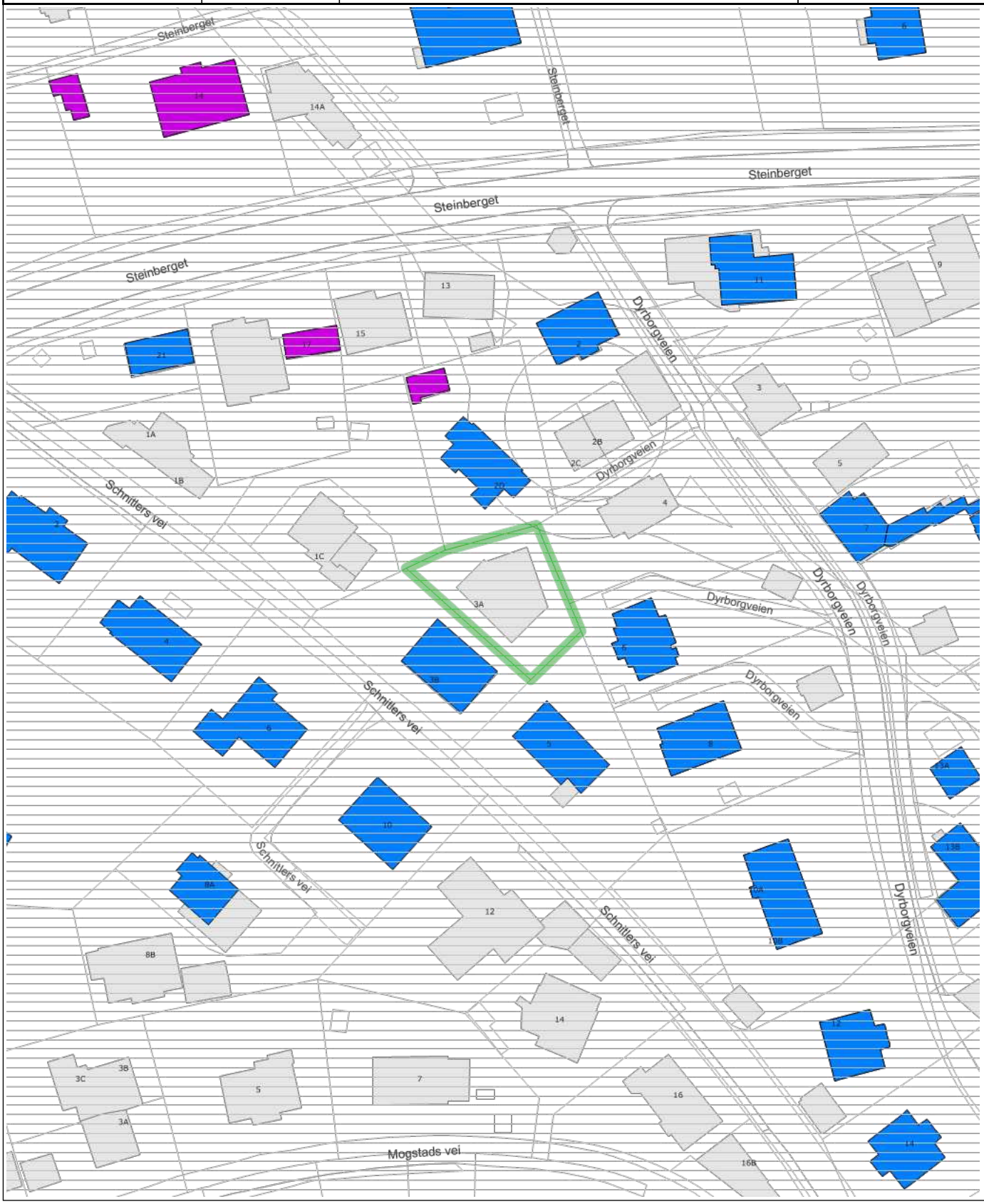
Trondheim bygningsråd,
19. mai 1937.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 421	Bnr: 446	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Schnitlers vei 3A 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Riksveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

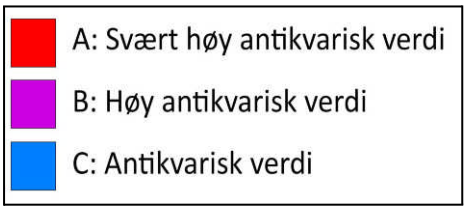
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

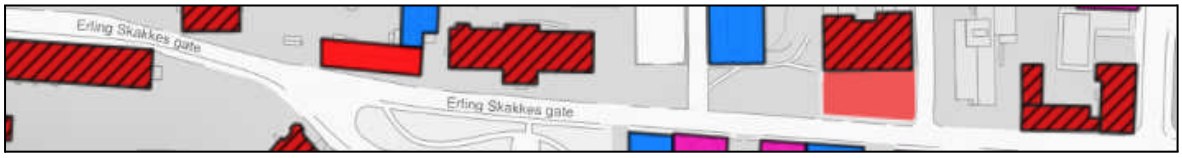
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

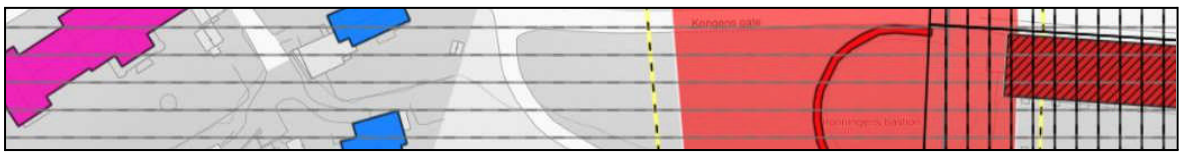
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet “Freda kulturminner”.

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

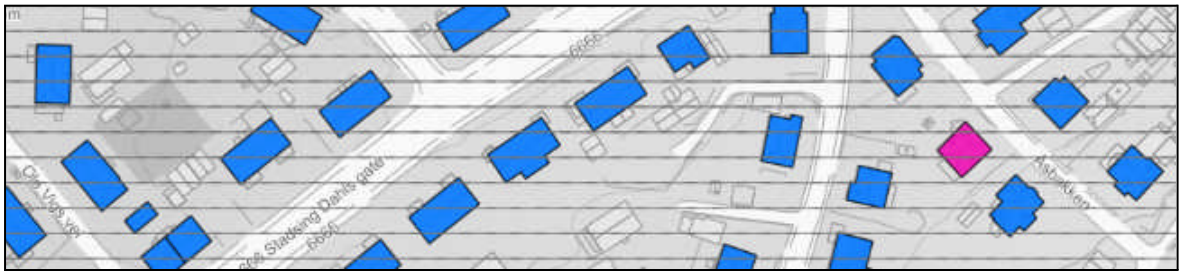
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og “popup” med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Saks nr: 14/7983

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 461727 Tinglyst: 06.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 421 bnr 147 **gir** eier(e) av gnr 421 bnr 446 **rett** til adkomst over sin eiendom mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.

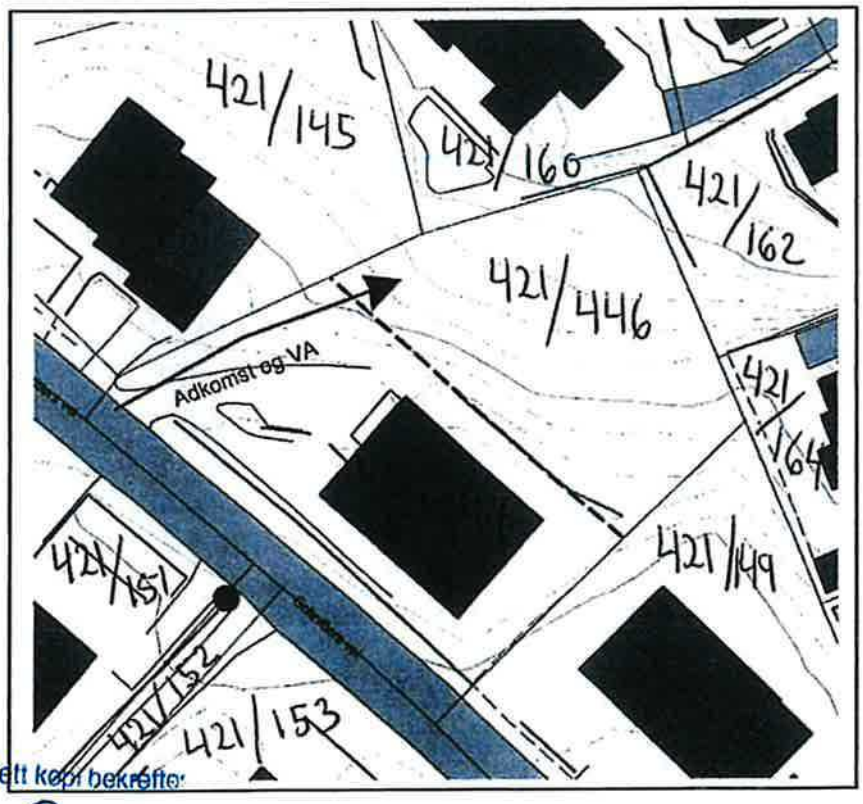
Eier(e) av gnr 421 bnr 147 **gir** eier(e) av gnr 421 bnr 446 **rett** til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger over sin eiendom.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak av 03.04.2014, FBR BU2 1122 /14.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim, den 15/5-14

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Fødsels nr.	Underskrift
421/147	OLVE AARHAUG		Olve Aarhaug
421/147	SISSEL BYE		Sissel Bye
421/446	OLVE AARHAUG		Olve Aarhaug
421/446	SISSEL BYE		Sissel Bye



Rett kopi bekreftes
M Aschim
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Side 1 av 1

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Heimdal Eiendomsmegling AS	
Adresse:	
Vstre Rosten 79	
Postnummer:	Poststed:
7075	Tiller
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
976232909	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 801960 Tinglyst: 03.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bengt Erling Berg	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1601	Trondheim	421	446		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1601	Trondheim	421	147		

B

Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
26/8-2015	Bengt Erling Berg

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr 421, bnr 446, kan bare oppføre nybygg med flatt tak. Gesimshøyde skal ikke være høyere enn nedre vinduskarm i 1.etg. på gnr 421, bnr 147, bortsett fra kuppel til overlys over trapperom.

Det kan ikke oppføres bygg nærmere enn 3 meter til gnr 421, bnr 147.

STATENS KARTVERK

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
TRONDHEIM 26/8-2015	Bengt Edvin Berg

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Dagbokn r. 5074-1938.

Stpl.kr. 65.-

S k j ö t e .

A/S Nidarlid skjöt er og overdrar herved til h r. A ksel Hernes f. 29/4. 1886 parsell nr. 1 av eiendommen Nidarlid for en kjöpesum av kr. 5.400.- - femtusenfirehundrede k r o ner - som er betalt.

T omten er overdradd på följgende betingelser:

Refusjonskrav for oparbeidelse av gate med klo-akk er selg eren uvedkommende.

På tomten må bare opgöres en enebolig eller en villa med maksimum 2 leiligheter.

Gjerdeplikten påhviler kjöperen.

Trondhjem den 26/7 1938.

I styret f or A/S Nidarlid

Fredrik Dessen (sign.) O. Chr. Andersen (sign.)

Det bekreftes at O.Chr. Andersen har underskrevet dokumentet i vår t nærvær og at han er over 21 år.

Trondhjem den 26/7 1938.

Kåre Saksvik (sign.) Birger Löckra (sign.)

Det bekreftes at o.r.sakf. Fredrik Dessen har underskrevet dokument et i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Trondhjem den 26/7 1938.

Mally Möller (sign.)
Gerd Garberg (sign.)

Dagb.nr. 776/39.
Trondh. Byskr. emb.

E r k l æ r i n g .

Undertegnede eier av matr.nr. 3 Schnitlers vei forplikter herved sig og fremtidige eiere til i h. t. bygningslovens §§ 46, 47 og 48 og vedtektene til samme å innbetale til kommunen den på eiendommen fallende refusjonspliktige andel i utgiftene ved erhvervelse av grunn til og oparbeidelse av den langs eiendommen förende gate.

Trondheim den 30-1-1939

Aksel Hernes

født den 29/4-1886

Julie Hernes

ektefelle.

Det bekreftes herved at de undertegnede har underskrevet erklæringen i vårt nærvær og at utstederen er over 21 år.

Erling Hernes

Inger Ören

Tf. F. B

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:
Schnitlers vei 3 A, 7020 Trondheim
Gnr. 421, Bnr. 446, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260113

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
