

aktiv.

Nedre Møllenberg gate 82A, 7068 TRONDHEIM

**Rålekker 3-roms over to plan med
god standard og x-faktor |
Oppgradert i 2020-2021 | Høy
standard | Nærhet til "alt"**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola Krogstad

Mobil 474 57 750
E-post ola.krogstad@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Felleskostn.: Kr 945,-
Selger: Rikke Urstad Grongstad
Frida Sellin

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1892
BRA-i/BRA Total 62/67 kvm
Tomtstr.: 430.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 410, bnr. 275
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1710260153

Velkommen til Nedre Møllenberg gate 82 A!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Nedre Møllenberg gate 82A!

En gjennomført og særs tiltalende 3-roms selveierleilighet med x-faktor på Møllenberg. Boligen er betydelig oppgradert i perioden 2020-2021 og fremstår med en moderne standard som skiller seg ut i området. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning til stuen, med god skap- og benkeplass samt hvitevarer fra 2021. Badet har detaljer som gir en hotellfølelse i eget hjem.

Verdt å merke seg:

- Boligsoneparkerig
- Svært høy standard
- To romslige soverom
- TG1 på kjøkken og bad
- Beliggende i en blindgate
- Planløsningen kan endres til 2-roms med stor kjellerstue
- Sentral beliggenhet med nærhet til alt Trondheim har å by på

Denne boligen må oppleves - velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	49
Energiattest	64
Vedtekter	65
Byggetegninger	66
Seksjoneringstegninger	73
Erklæring fra sameiet	77
Ferdigattest - Bruksendring av kjeller	78
Situasjonskart	81
Kommuneplankart	82
Planoversikt	84
Reguleringskart	86
Reguleringsplan - Innhjerredsveien	89
Hyblifiseringskart	123
Hyblifiseringsbestemmelser	124
Brannteknisk tilstandsvurdering	125
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 67 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 27 kvm - 2 soverom og gang/trapp.

BRA-e: 5 kvm - Bod i kjeller.

1. etasje:

BRA-i: 35 kvm - Stue, kjøkken og bad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selger har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

430.8 kvm

Beliggenhet

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Nedre Møllenberg i Trondheim.

Området er urbant og populært, spesielt blant studenter, enslige og godt voksne, og kjennetegnes av nærhet til sentrum kombinert med gode lokale fasiliteter.

Her bor du med kort avstand til Solsiden, som byr på et rikt utvalg av serveringssteder, butikker og sosiale møteplasser. Området har også nærhet til rekreasjonsområder og gode muligheter for både trening og fritidsaktiviteter.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig, med blant annet Bunnpris Buran og Rema 1000 Møllenberg i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Se vedlagt kart for nærmere veibeskrivelse. Det vil bli skiltet ved annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er et godt tilbud av både barnehager og skoler i nærområdet. Flere barnehager ligger innen få minutters gange, blant annet Lademoen barnehage og Weidemannsveien barnehage.

For skolebarn finnes det flere alternativer i kort avstand, som Bispehaugen skole (1.-7. trinn), Lilleby skole og Trondheim International School. For ungdomstrinnet ligger blant annet Rosenborg skole i nærheten, og videregående skoler som Thora Storm og Bybroen er lett tilgjengelige.

Området har også gode fritidstilbud med treningssentre som Feel24 Buran og 3T-Solsiden, samt idrettsanlegg og aktivitetsområder som Buranbanen.

Offentlig kommunikasjon

Området har sv ert gode kollektivforbindelser og fungerer som et knutepunkt for transport. Bussholdeplassen Buran ligger kun få minutters gange unna og betjenes av et stort antall linjer.

Det er også kort vei til Lademoen stasjon og Trondheim S, som gir enkel tilgang til både sentrum og øvrige regioner.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tommy Sandersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggem te

Takstmann Tommy Sandersen opplyser om følgende byggem te: Leiligheten er oppført i to etasjer og er etablert i 1.etasje og kjeller. Grunnmuren er oppført i gråsteinsmur og støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har v ert, feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja

En sprekk i fugemassen i dusjen på badet. Kun kosmetisk, ingen skade. Dette ble fikset opp i ved garanti av firmaet som renoverte badet for tidligere eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Flisservice

Beskrivelse av arbeidet: Kosmetisk utbedring av fuger i dusj.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Badedesign AS + Flisservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad, nytt rør i rør system, nytt sluk, membran på flis og vegg/gulv. Dokumentert i Boligmappa.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt oppgradert - se boligmappa.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja

Noe skjevhet på gulv på stue/kjøkken - dette ble målt av takstmann.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja

Tidligere avdekket fukt i fellesareal på motsatt side av bygget. Berører ikke leiligheten i noen grad.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja

Tidligere eier opplyste om at det var observert ei rotte i fellesareal i kjeller året 2021.

Tiltak ble utført i samråd med et skadedyrsfirma. Vi har ikke observert noe i vårt eie.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Tettetiltak i samråd med skadedyrsfirma.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- Ja

Pipen er gjenkledd og ikke i bruk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Haneseth Simcon elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjultanlegg i hele leiligheten, downlights med dimmere i alle rom og varmekabler i kjeller + bad.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Argon elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av en ekstra downlight i kjeller + lysbryter/dimmer på soverom.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Kjeller bruksendret fra bod til oppholdsrom/soverom under forrige eiers eie.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Godkjent av kommunen.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja

Sameiet har hatt branntilsyn fra Brannvesenet - det ble påpekt noen avvik som må utbedres. Arbeidet er allerede i gang.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp en lettvegg nede i kjelleren, som opprinnelig var et oppholdsrom. Veggene ble satt opp av ufaglært, mens det elektriske ble utført av faglært.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja

Deler av fellesareal i kjeller er ikke reseksjonert, men alle seksjonseiere har tilgang på en bod hver.

Ved et tilfelle vinteren 2026 frøs vannet, rørlegger ble tilkalt og de løste problemet. Varmeovn bør stå på med litt varme på de kaldeste dagene gjennom vinteren for å unngå dette.

Sameiet vurderer å øke felleskostnadene, i takt med at sameiets forsikringskostnader har økt. Det er ikke besluttet noe enda.

Innhold

Primærrom:

1. Etasje: Stue, kjøkken og bad.

Kjeller: 2 soverom og gang/trapp.

Sekundærrom: Bod i kjeller.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Rom under terreng:

Innvendige vegger er påforet mot grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det eldre drenering/fuktsikring med usikker restlevetid. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Og det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svikt. Ventilering av rom kun med spalteventiler i vindu. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i påforet vegg mot grunnmur kombinert med eldre drenering/byggemåte.

Anbefalte tiltak: Det er ikke registrert tegn til skader, men med bakgrunn i byggemetode og eldre drenering/fuktsikring gir det grunn til å overvåke konstruksjonen/overflater jevnlig, dette med tanke på risiko for blant annet fuktopptrekk fra grunn.

- Vinduer og dører - eldre:

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak: Pga. alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer

- Vinduer og dører - nye:

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur og det er ufullstendig tetting rundt vindu. Dette kan medføre til uønsket fuktgjennomtrenging rundt vindu. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende beslag og tetting rundt vindu etablert i grunnmur.

Anbefalte tiltak: Etablering av beslag under bunnkarm, og bedre tetting/omramming på vindu etablert i mur anbefales.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak: Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes

- Fellesanliggende vann- og avløpsrør:

Deler av innvendige vann- og avløpsrør er eldre eller fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille/vegg. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av fellesanliggende vann- og avløpsrør som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlige kontroll av eldre vann- og avløpsrør anbefales.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Eiendommen disponerer ikke egen parkeringsplass. Det er gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Forsikring, polisenummer SP0003655785

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisitet.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 16 637 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for april 2025 - mars 2026 på kr 16 637 - endringer kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 940 500 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 762 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

45/410

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet strøm i fellesarealer, felles bygningsforsikring og vedlikeholdsfond. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 20. hver måned.

Felleskostnader per måned utgjør kr 945,-.

I henhold til opplysninger fra styreleder er det planlagt endringer i felleskostnadene. Verken nivået på de nye felleskostnadene eller tidspunktet for eventuell ikrafttredelse er fastsatt per 14.04.2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 945

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A

Organisasjonsnummer

927505398

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A, og har gårdsnummer 40 og bruksnummer 275 i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.03.2019.

Sameiet har mottatt en brannteknisk vurdering utarbeidet av Brannstrategi AS. Rapporten avdekker enkelte avvik, og sameiet er pålagt å dokumentere at disse blir utbedret.

Flere av avvikene er allerede lukket, men arbeidet med oppfølging og utbedring pågår fortsatt. Det må påregnes at det kan oppstå engangskostnader i forbindelse med retting av resterende avvik, og/eller at dette kan påvirke fremtidige felleskostnader.

Det er allerede gjennomført en ekstraordinær innbetaling for å dekke påløpte og forventede kostnader. Sameiet er i gang med nødvendige tiltak, og arbeidene forventes i hovedsak å bli gjennomført i løpet av sommeren.

De fleste kostnadene antas å belastes nåværende eier, men det kan ikke utelukkes at også ny eier kan bli belastet med enkelte kostnader.

Det vurderes i tillegg etablering av nytt brannalarmanlegg i sameiet.

Brannteknisk tilstandsvurdering ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Det foreligger ikke budsjett eller regnskap for sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i henhold til opplysninger fra styreleder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det foreligger per i dag ikke formelle husordensregler, men det er på sameiermøte besluttet at det skal utarbeides vaskeliste for felles trapperom. Det er tradisjon for at seksjonseierne bidrar til orden og vedlikehold av fellesarealer, blant annet gjennom frivillig dugnadsinnsats, for å holde felles kostnader nede og ivareta et godt bomiljø.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 410, bruksnummer 275, seksjonsnummer 1 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

15.03.1892 Erklæring/avtale

Avståelse av grunn til Trondheim kommune.

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 275

30.01.1990 Erklæring/avtale

Gjensidig bruk av mellomliggende gardsrom og adkomstareal

med best. om vedlikehold.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 410 BNR: 275

GRUNNDATA

22.03.2019 Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 45/410

RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

FERDIGATTEST

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i forbindelse med oppføring av bygget.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er utstedt ferdigattest for Nedre Møllenberg 82 A - bruksendring av kjeller, datert 27.01.2023.

Det foreligger godkjent søknad om rehabilitering av for- og bakgård med medfølgende riving av utvendig trapperom og oppføring av et nytt mindre tilbygg, datert 12.02.1985. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

LOVLIGHET

Det foreligger avvik mellom godkjente byggetegninger/seksjonering og dagens bruk av areal i kjeller. Kjellerarealet som i dag er innlemmet i leiligheten tilhørende seksjon 1, er i opprinnelige seksjoneringstegninger registrert som tilleggsareal til seksjon 4, samt delvis som fellesareal (teknisk bod).

Tidligere eier av seksjon 1 inngikk avtale med eier av seksjon 4 om overtakelse av det aktuelle tilleggsarealet, samt teknisk bod fra fellesareal. Det foreligger erklæring fra sameiet om at arealet kan benyttes av seksjon 1.

Det er imidlertid ikke gjennomført reseksjonering for å formalisere endringen i arealfordelingen. Megler gjør oppmerksom på at dette innebærer et avvik fra gjeldende seksjonering, og anbefaler at kjøper i samråd med sameiet sørger for reseksjonering.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er innhentet kommunale dokumenter og tegninger i søknad om bruksendring av kjeller samsvarer med dagens planløsning. I 1.etasje er bad utvidet i det som tidligere var kjøkken og kjøkken er flyttet ut i det som tidligere var spisestue. Endringen er ikke søknadspliktige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022 - 2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 1, i et område med arealformål bevaring kulturmiljø og framtidig sentrumsformål.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Nedre Møllenberg gt. 82, gnr. 410/275 med planID r0140u, datert 28.08.1989.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til bevaringsområde og boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører

eiendommen:

- r20190002, Planprogram fornying Innherredsveien, med hensikt å oppgradere strekningen fra tofeltsgate til en miljøgate med fokus på kollektivtrafikk, syklende og gående.

- r20250002, Nedre Møllenberg gate 99 og 101, og Gamle Kirkevei 16, med hensikt å legge til rette for fortetting ved å oppføre en ny, klassisk bygård.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

HYBLIFISERINGSSONE

Eiendommen ligger innenfor hyblifiseringssone i Trondheim kommune. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgseter, Lademoen, Berg og Bakklandet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Konferer megler for evt. spørsmål knyttet til dette.

ANTIKNVARISK KLASSIFISERING

Eiendommen ligger i et område med angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og har antikvarisk klassifisering C. Dette innebærer at eiendommen skal søkes bevart. Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at Nedre Møllenberg gate 82A er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av

eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger/ overtakelse kr 2 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16 213,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler bistås av

Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

05.05.2026





















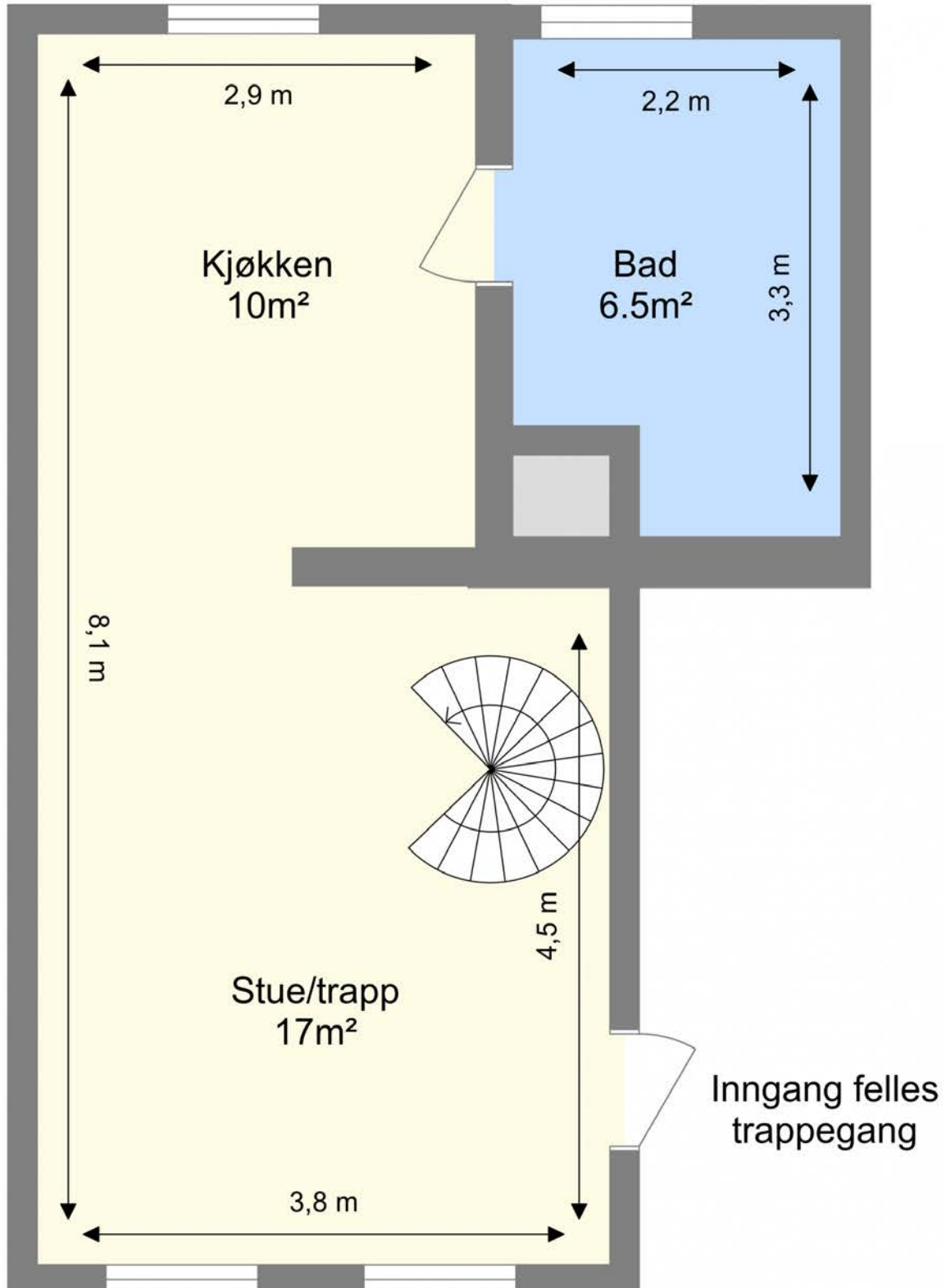




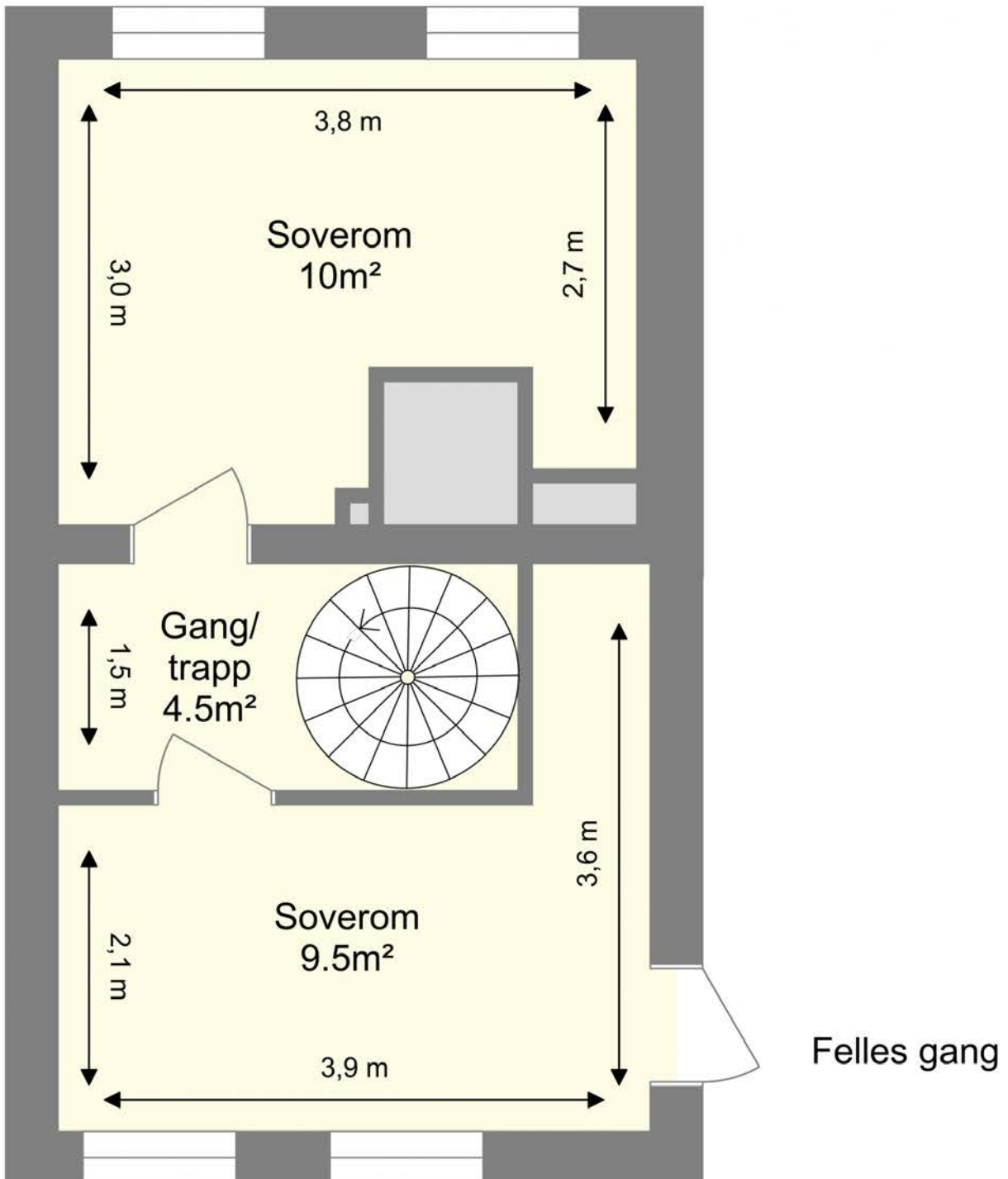


Nedre Møllenberg gate 82A, snr 1

1. Etasje



Nedre Møllenberg gate 82A, snr 1
Kjeller



Vedlegg

Nabolagsprofil

Nedre Møllenberg gate 82A - Nabolaget Buran vestre - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Buran	4 min
Totalt 13 ulike linjer	
0.3 km	
Lademoen stasjon	6 min
Linje R60, R70	
0.5 km	
Trondheim S	15 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
1.3 km	
St. Olavs gate	23 min
Linje 9	
1.9 km	
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	7 min
245 elever, 15 klasser	
0.6 km	
Lilleby skole (1-7 kl.)	13 min
211 elever, 15 klasser	
1 km	
Trondheim International School (1-10 kl.)	13 min
225 elever, 12 klasser	
1 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	11 min
476 elever, 31 klasser	
0.9 km	
Blussvoll skole (8-10 kl.)	7 min
553 elever, 27 klasser	
3 km	
Bybroen videregående skole	18 min
210 elever	
1.5 km	
Thora Storm videregående skole	18 min
1100 elever	
1.5 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Opplevd trygghet

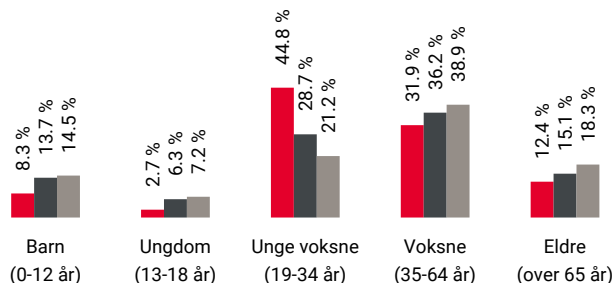
Veldig trygt 67/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buran vestre	518	380
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lademoen barnehage (0-5 år)	4 min
50 barn	
0.3 km	
Weidemannsveien barnehage (0-5 år)	7 min
27 barn	
0.5 km	
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år)	6 min
40 barn	
0.5 km	

Dagligvare

Bunnpris Buran	4 min
Post i butikk	
0.3 km	
Rema 1000 Møllenberg	4 min
PostNord	
0.4 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Bra 74/100



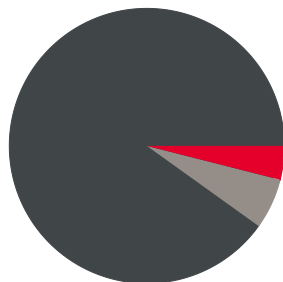
Gateparkering

Vanskelig til tider 72/100

Sport

	Buranbanen Fotball	3 min	0.3 km
	Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	8 min	0.6 km
	Feel24 Buran	2 min	
	3T-Solsiden	5 min	

Boligmasse

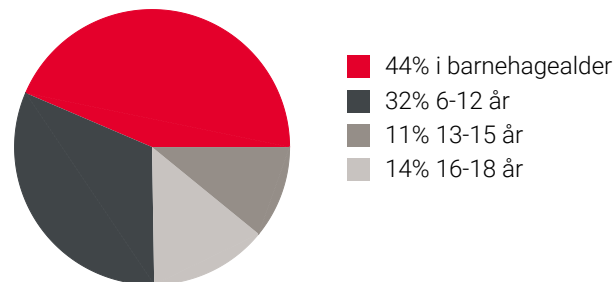


- 4% rekkehus
- 91% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

	Solsiden Kjøpesenter	7 min
	Apotek 1 Solsiden	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

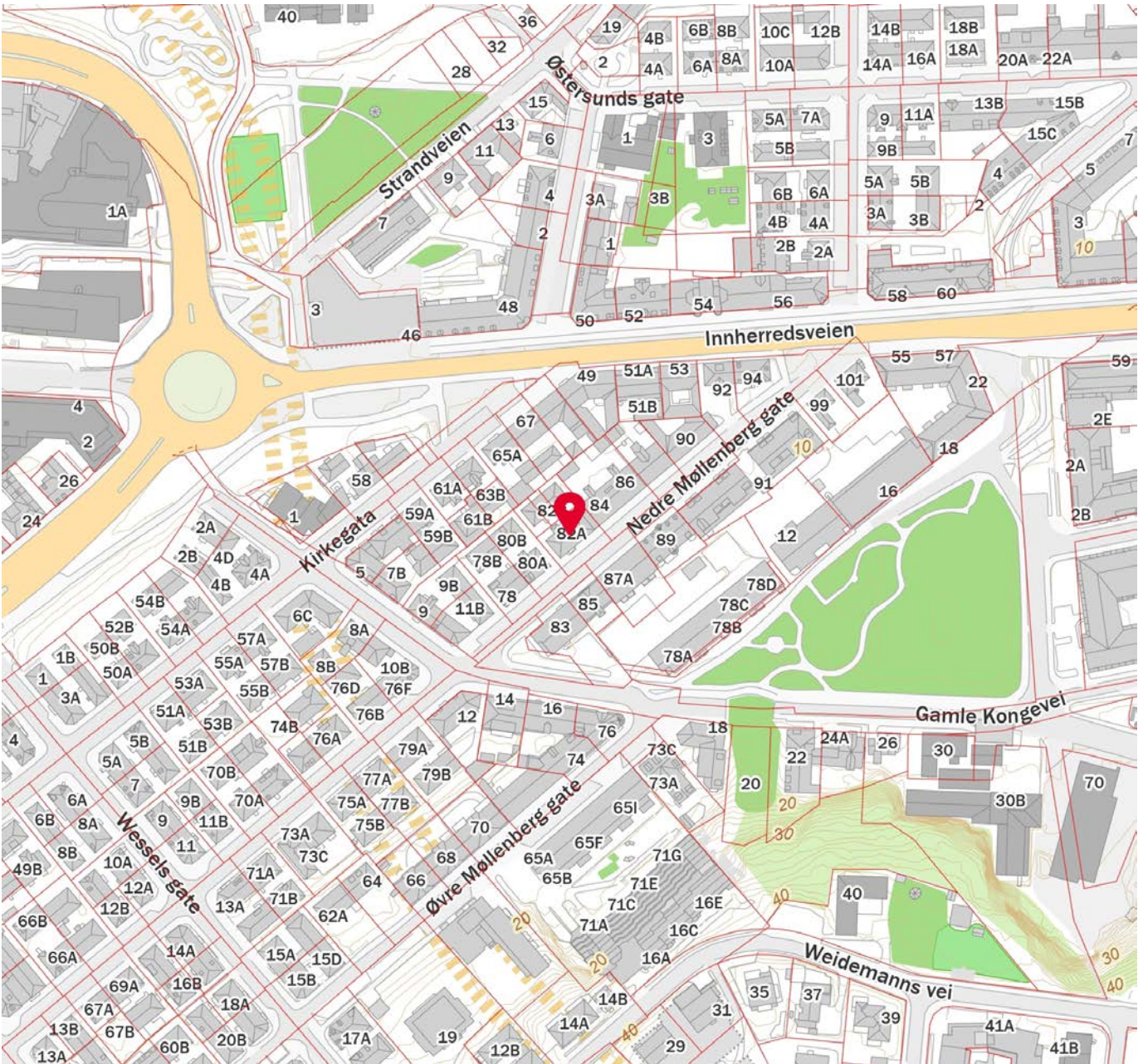



0% 53%

- Buran vestre
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Frida Sellin

Rikke Urstad Grongstad

Boligen

Nedre Møllenberg Gate 82A

7068 Trondheim

5001-410/275/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

En sprekk i fugemassen i dusjen på badet. Kun kosmetisk, ingen skade. Dette ble fikset opp i ved garanti av firmaet som renoverte badet for tidligere eier.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Flisservice

Beskrivelse av arbeidet: Kosmetisk utbedring av fuger i dusj.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Badedesign AS + Flisservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad, nytt rør i rør system, nytt sluk, membran på flis og vegg/gulv. Dokumentert i Boligmappa.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt oppgradert - se boligmappa.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Noe skjevhet på gulv på stue/kjøkken - dette ble målt av takstmann.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Tidligere avdekket fukt i fellesareal på motsatt side av bygget. Berører ikke leiligheten i noen grad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Tidligere eier opplyste om at det var observert ei rotte i fellesareal i kjeller året 2021. Tiltak ble utført i samråd med et skadedyrsfirma. Vi har ikke observert noe i vårt eie.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Tettetiltak i samråd med skadedyrsfirma.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Pipen er gjenkledd og ikke i bruk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Haneseth Simcon elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjultanlegg i hele leiligheten, downlights med dimmere i alle rom og varmekabler i kjeller + bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Argon elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av en ekstra downlight i kjeller + lysbryter/dimmer på soverom.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Kjeller bruksendret fra bod til oppholdsrom/soverom under forrige eiers eie.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent av kommunen.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Sameiet har hatt branntilsyn fra Brannvesenet - det ble påpekt noen avvik som må utbedres. Arbeidet er allerede i gang.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp en lettvegg nede i kjelleren, som opprinnelig var et oppholdsrom. Veggen ble satt opp av ufaglært, mens det elektriske ble utført av faglært.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Ja

Deler av fellesareal i kjeller er ikke reseksjonert, men alle seksjonseiere har tilgang på en bod hver.

Ved et tilfelle vinteren 2026 frøs vannet, rørlegger ble tilkalt og de løste problemet. Varmeovn bør stå på med litt varme på de kaldeste dagene gjennom vinteren for å unngå dette.

Sameiet vurderer å øke felleskostnadene, i takt med at sameiets forsikringskostnader har økt. Det er ikke besluttet noe enda.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

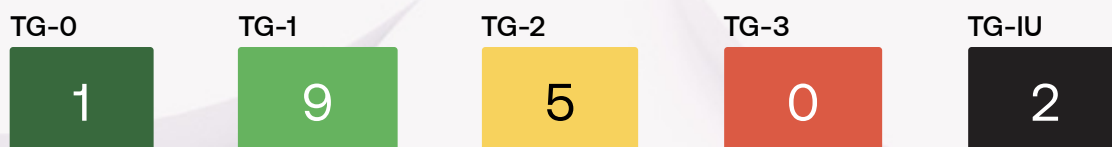
Nedre Møllenberg gate 82A 7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1892
BRA: 67 m²
BRA-i: 62 m²
Rapportdato: 29.4.2026 (Gyldig til 29.4.2027)



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42242>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i påforet vegg mot grunnmur kombinert med eldre drenering/byggemåte.
Vinduer og dører: Eldre	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Vinduer og dører: Nyere	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende beslag og tetting rundt vindu etablert i grunnmur.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Fellesanliggende vann- og avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av fellesanliggende vann- og avløpsrør som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-IU er gitt med bakgrunn i gjengledd ildsted som opplyses og ikke være i bruk. Pipe er ikke videre vurdert.
Varmtvannsbereider	TG-IU er gitt med bakgrunn i ukjent bereder uten mulighet for å vurdere tilstand.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.4.2026

Rapportdato
29.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Frida Sellin**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Rikke Urstad Grongstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er signert 29.04.26.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**

Telefon: **45228072**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ts@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Om bygningsesakkyndig:

Takstmann og bygmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Møllenberg gate 82A, 7068 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **410**

Bruksnr: **275**

Festenr:

Seksjonsnr: **1**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1892 - Kilde: Webmatrikkelen**

Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er oppført i to etasjer og er etablert i 1.etasje og kjeller. Grunnmuren er oppført i gråsteinsmur og støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	35 Romfordeling: Stue, kjøkken og bad.	0	0	0
Kjeller	27	27 Romfordeling: 2 soverom og gang/trapp.	0	0	0
Kjeller - bod	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	67	62	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren ble innredet i 2020/21.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Innvendige vegger er påforet mot grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det eldre drenering/fuktsikring med usikker restlevetid. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast.</p> <p>Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Og det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller svikt.</p> <p>Ventilering av rom kun med spalteventiler i vindu.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i påforet vegg mot grunnmur kombinert med eldre drenering/byggemåte.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke registrert tegn til skader, men med bakgrunn i byggemetode og eldre drenering/fuktsikring gir det grunn til å overvåke konstruksjonen/overflater jevnlig, dette med tanke på risiko for blant annet fuktopptrekk fra grunn.	

6.2 Vinduer og dører: Eldre

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet mot inngangsparti på stue er datert 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
<p>På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.</p> <p>Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.	

6.3 Vinduer og dører: Nyere



Eksempel på manglende tetting/omramming på vindu etablert i grunnmur.



Eksempel på manglende beslag/tetting under bunnkarm på vindu etablert i grunnmur.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdører i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på kjøkken fra 2020. Vinduer i kjeller fra 2020. Innerdører skiftet ut i 2021. Ny ytterdør i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
<p>Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur og det er ufullstendig tetting rundt vindu. Dette kan medføre til uønsket fuktgjennomtrenging rundt vindu.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende beslag og tetting rundt vindu etablert i grunnmur.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av beslag under bunnkarm, og bedre tetting/omramming på vindu etablert i mur anbefales.	



Eksempel på manglende beslag/tetting under bunnkarm på vindu etablert i grunnmur.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-IU
Det er opplyst at ildsted er kledd igjen og ikke i bruk. Det er ukjent om det er fyringsforbud på pipe. Om pipe er i bruk så må tiltak utføres slik at pipe og ildsted er i henhold til krav.	
TG-IU er gitt med bakgrunn i gjengledd ildsted som opplyses og ikke være i bruk. Pipe er ikke videre vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke om pipe er i bruk eller om det er fyringsforbud. Om pipe er i bruk må det påregnes tiltak for at pipe fristilles i henhold til krav.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken er opplyst og være etablert i 2021.	
Innredning framstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av synlige innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon som beskriver omfanget. Det er opplyst i forrige salgsoppgave at innvendige avløpsrør er skiftet i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørfordelingsskap og stoppekran er etablert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon som beskriver omfanget. Det er opplyst i forrige salgsoppgave at innvendige vannrør er skiftet i 2021.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 datert 17.04.24. med dokumentert rettet avvik datert 30.04.24. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Bereider er etablert i fellesareal i kjeller. Det er flere beredere i rommet men selger kunne ikke framvise hvilken bereder som tilhørte leiligheten. Bereider er derfor ikke vurdert. Opplysninger fra tidligere tilstandsrapport: Varmtvannsbereder på 150 liter, produsert i 2012 er installert i felles bod i kjeller.

TG-IU er gitt med bakgrunn i ukjent bereder uten mulighet for å vurdere tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å finne ut hvilken bereder som tilhører leiligheten, slik at bereder kan kontrolleres.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere salgsoppgave og forrige eiers egenerklæring at badet er totalrenovert 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	
Ingen avvik er registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, opplegg for vaskemaskin og dusjnise med glassvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført kontroll fra inspeksjonslukke under bad der sluk er synlig fra undersiden. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det foreligger kun FDV-dokumentasjon på våtrommet. Det foreligger ingen sjekkliste, bilder eller beskrivelse av utførelse på membran, tettesjikt og sluk.	

6.14 Fellesanliggende vann- og avløpsrør

Beskrivelse
Deler av fellesanliggende vann- og avløpsrør som går i fellesanliggende vegg/etasjeskiller er eldre eller fra byggeåret.

Deler av innvendige vann- og avløpsrør er eldre eller fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille/vegg. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av fellesanliggende vann- og avløpsrør som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Jevnlige kontroll av eldre vann- og avløpsrør anbefales.

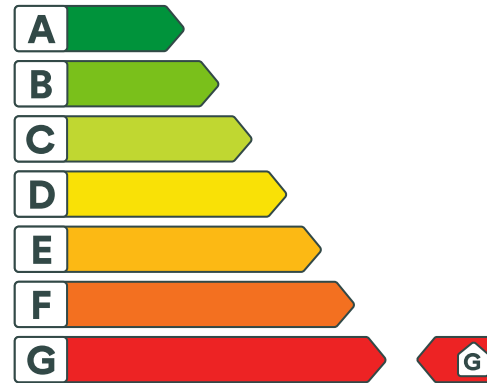
6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse Nedre Møllenberg gate 82A, 7068 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288924
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182135267
Gårdsnummer 410	Bruksnummer 275
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1892	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 62,0 m²	Oppvarmet bruksareal 62,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
438,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
474,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år
29 424 kWh

VEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE MØLLENBERG GATE 82A

Vedtatt i årsmøte
Den 24. juni 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A**, og har gårdsnummer **410** og bruksnummer **275** i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst **22.03.2019**.

Sameiet består av **5** boligseksjoner.

2. STYRET

2.1. **Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder.

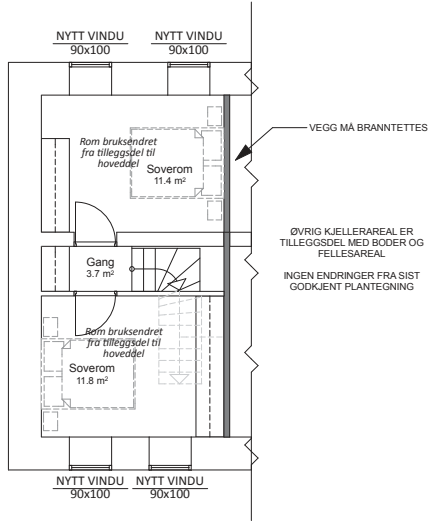
I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

Årsmøtet har vedtatt at alle seksjonseierne skal være medlem av styret.

3. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

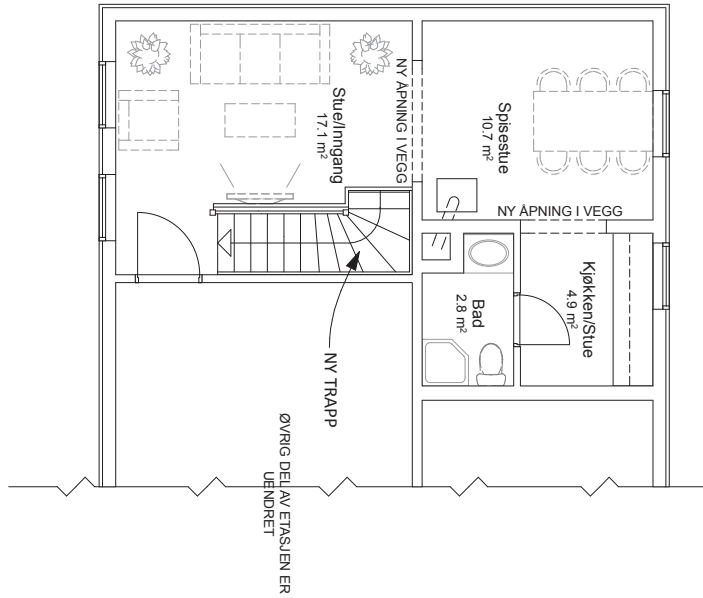
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

PLANTEGNING - U. ETASJE

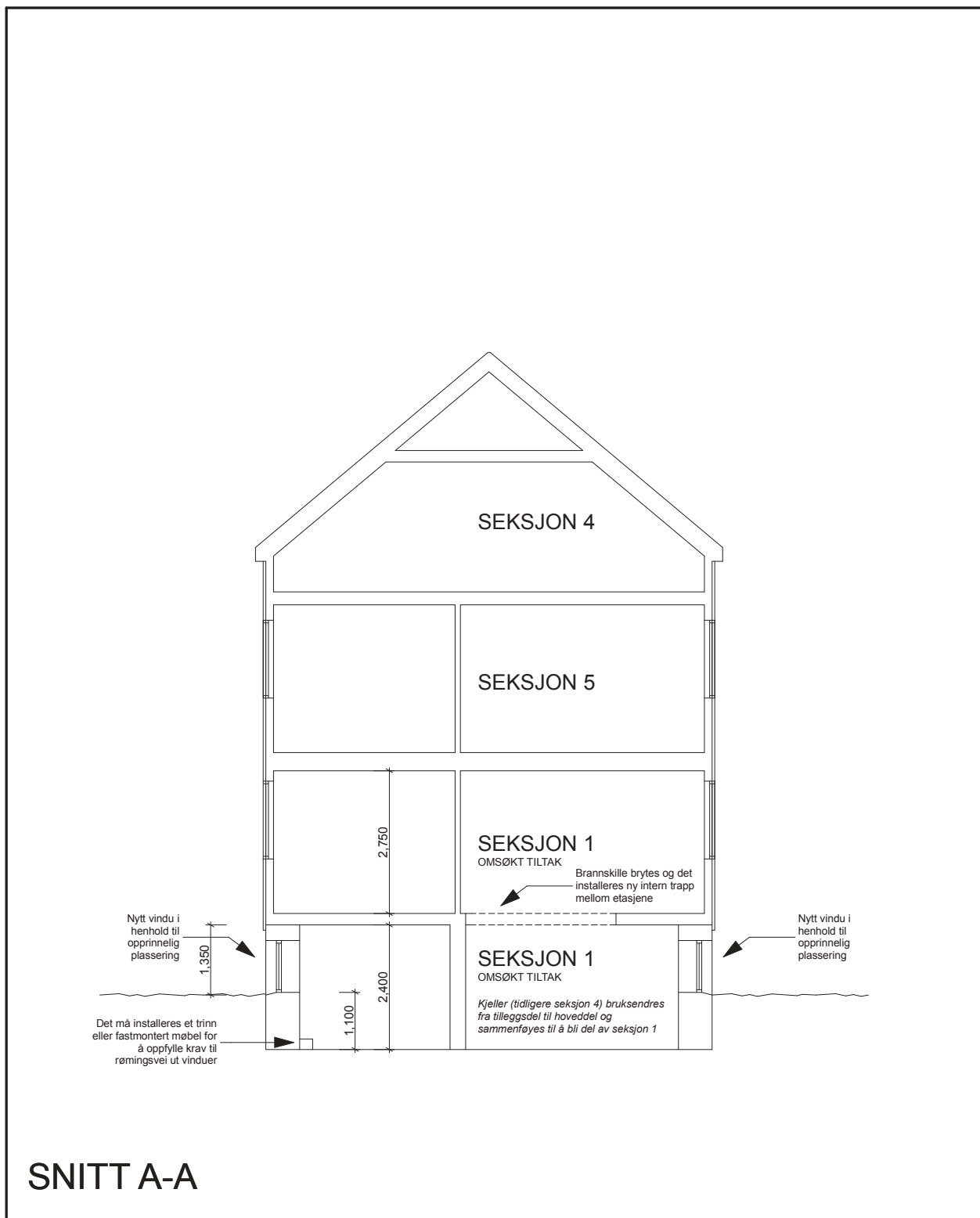


TELTAKSINNEBERE:		TEGNET AV:		TEGNET AV:	
OLAF EDVARD RØNNING		Harald Ole Hønsen		NEDRE MØLLENBERG GATE 82 A	
		KONTROLL:		GNR / BNR: 410275 - TRONDHEIM KOMMUNE	
		Jens Laland		TEGNING:	
		MALES TOAK		PLAN - U. ETASJE	
		1:100		FERDIGGJORD:	
		Saksbehandler:		1	
		Jens Laland		PROSJEKTNR:	
		DATE:		199.20	
		27.07.20		TEGNINGSNR:	
				E1	
				Tlf: 51 11 06 32	
				post@caseco.no	
				ved brukseiering.no	
				B 27.07.20 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	
				A 29.06.20 NABOVARSLING	

PLANTEGNING - 1. ETASJE



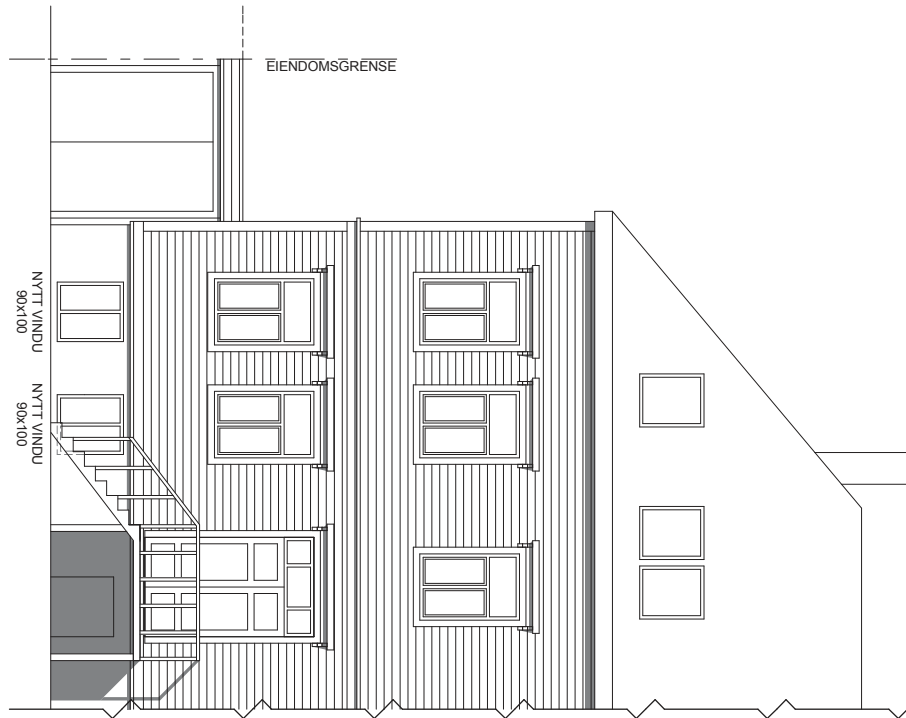
		PROSJEKT: NEDRE MØLLENBERG GATE 82 A GNR. / BNR. 410/275 - TRONDHEIM KOMMUNE	TEGNET AV: Harald Ole Hansen	TILTAKSHAVER/EIER: OLAF EDVARD RØNNING
		TEGNING: PLAN - 1. ETASJE	KONTROLL: Jens Laland	
			FERDIGGRAD: 1	MÅLESTOKK: 1:100
B	27.07.20	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	PROSJEKTNR: 199.20	SAKSBEHANDLER: Jens Laland
A	29.05.20	NABOVARSLING	TEGNINGSNR: E2	DATO: 27.07.20
		CASECO AS ved Bruksendring.no	TLF: 51 11 06 32 post@caseco.no	



SNITT A-A

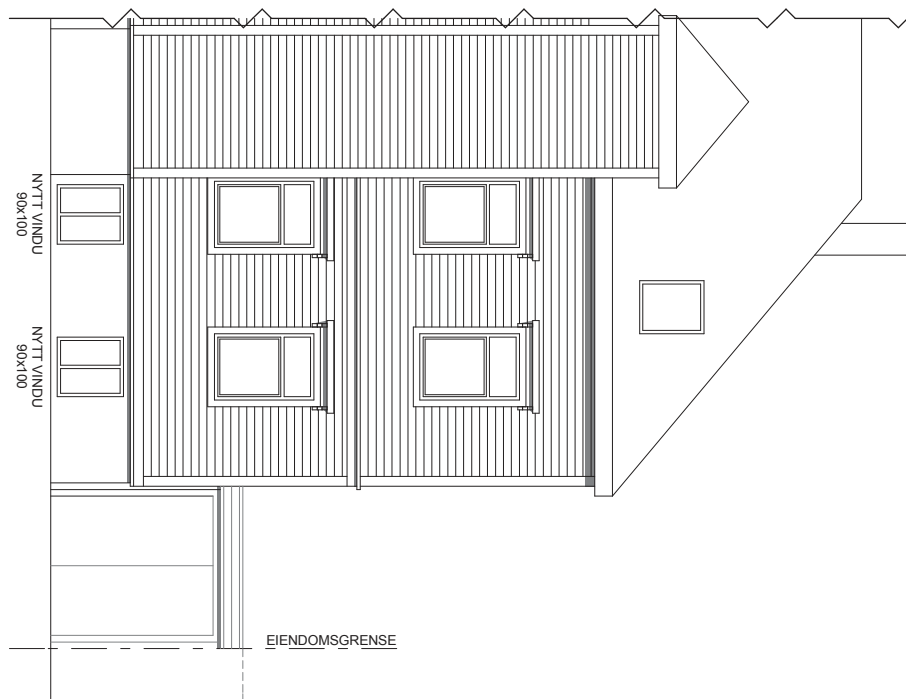
		PROSJEKT:	NEDRE MØLLENBERG GATE 82 A GNR. / BNR. 410/275 - TRONDHEIM KOMMUNE		TEGNET AV: Harald Ole Hansen	TILTAKSHAVER/EIER:
		TEGNING:	SNITT A-A	FERDIGGRAD: 1	KONTROLL: Jens Laland	OLAF EDVARD RØNNING
				MALESTOKK: 1:100		
B	27.07.20	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	CASECO AS ved Bruksendring.no	PROSJEKTNR: 199.20	SAKSBEHANDLER: Jens Laland	
A	29.05.20	NABOVARSLING	TLF: 51 11 06 32 post@caseco.no	TEGningsnr: E3	DATO: 27.07.20	

FASADE SØRØST



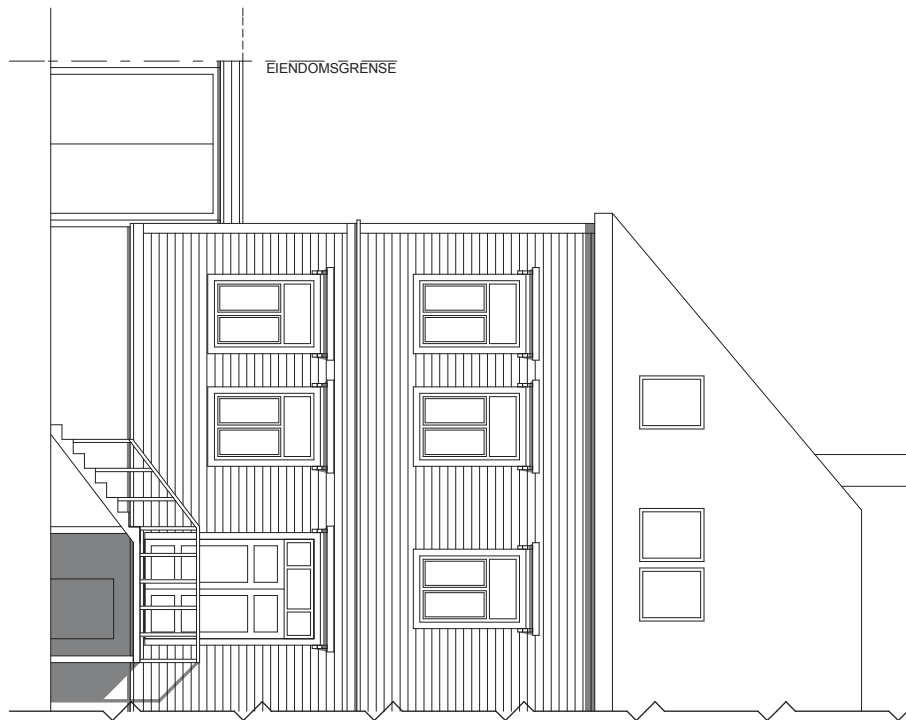
		PROSJEKT: NEDRE MØLLENBERG GATE 82 A Gnr. / Bnr. 410/275 - TRONDHEIM KOMMUNE	TEGNET AV: Harald Ole Hansen	TILTAKSHAVER/EIER: OLAF EDVARD RØNNING
		TEGNING: FASADE SØRØST	KONTROLL: Jens Laland	
			FERDIGGRAD: 1	MÅLESTOKK: 1:100
B	27.07.20	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	PROSJEKTNR: 199.20	SAKSBEHANDLER: Jens Laland
A	29.05.20	NABOVARSLING	TEGNINGSNR: E4	DATO: 27.07.20
		CASECO AS ved Bruksendring.no	TLF: 51 11 06 32 post@caseco.no	

FASADE NORDVEST



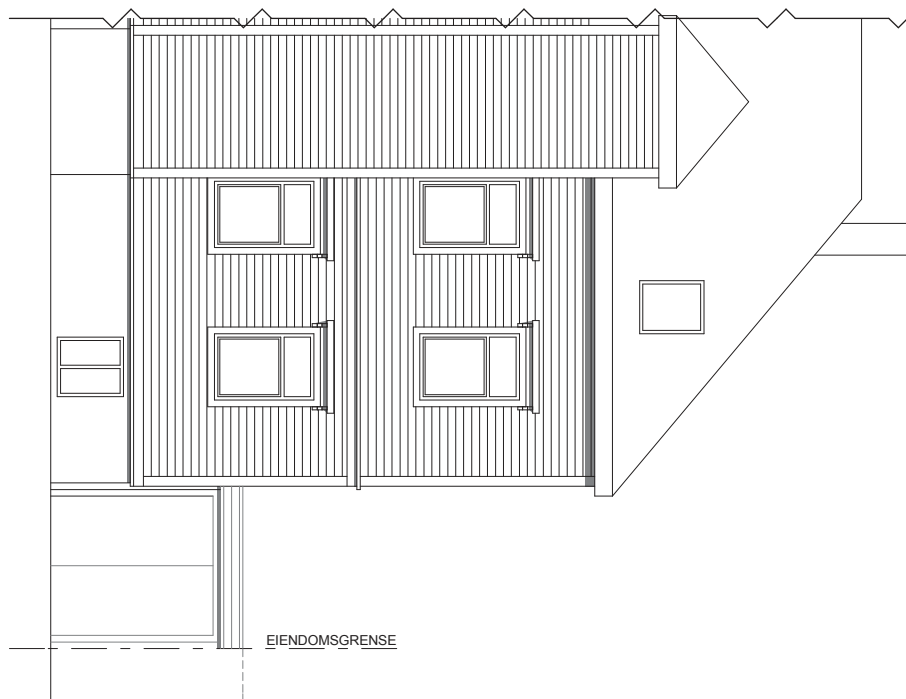
		PROSJEKT: NEDRE MØLLENBERG GATE 82 A GNR. / BNR. 410/275 - TRONDHEIM KOMMUNE	TEGNET AV: Harald Ole Hansen	TILTAKSHAVER/EIER: OLAF EDVARD RØNNING
		TEGNING: FASADE NORDVEST	KONTROLL: Jens Laland	
			FERDIGGRAD: 1	MÅLESTOKK: 1:100
B	27.07.20	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	PROSJEKTNR: 199.20	SAKSBEHANDLER: Jens Laland
A	29.05.20	NABOVARSLING	TEGNINGSNR: E5	DATO: 27.07.20
		CASECO AS ved Bruksendring.no	TLF: 51 11 06 32 post@caseco.no	

EKSISTERENDE FASADE SØRØST



		PROSJEKT: NEDRE MØLLENBERG GATE 82 A GNR. / BNR. 410/275 - TRONDHEIM KOMMUNE	TEGNET AV: Harald Ole Hansen	TILTAKSHAVER/EIER: OLAF EDVARD RØNNING
		TEGNING: EKS. FASADE SØRØST	KONTROLL: Jens Laland	
			FERDIGGRAD: 1	MÅLESTOKK: 1:100
B	27.07.20	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	PROSJEKTNR: 199.20	SAKSBEHANDLER: Jens Laland
A	29.05.20	NABOVARSLING	TEGNINGSNR: E6	DATO: 27.07.20
		CASECO AS ved Bruksendring.no TLF: 51 11 06 32 post@caseco.no		

EKSISTERENDE FASADE NORDVEST



			PROSJEKT: NEDRE MØLLENBERG GATE 82 A GNR. / BNR. 410/275 - TRONDHEIM KOMMUNE	TEGNET AV: Harald Ole Hansen	TILTAKSHAVER/EIER: OLAF EDVARD RØNNING
			TEGNING: EKS. FASADE NORDVEST	FERDIGGRAD: 1	MÅLESTOKK: 1:100
			CASECO AS ved Bruksendring.no	PROSJEKTNR: 199.20	SAKSBEHANDLER: Jens Laland
B	27.07.20	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK	TLF: 51 11 06 32 post@caseco.no	TEGNINGSNR: E7	DATO: 27.07.20
A	29.05.20	NABOVARSLING			

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	POSTBOKS 2300 TORGARDEN, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Solveig Svelund Hansen	060330 [redacted]		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Nedre Møllenberg gate 82 A	7059	Trondheim	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	410	275	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
060330 [redacted]	Solveig Svelund Hansen	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal												
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	45	B	13				25				37				49			
2	B	41	B	14				26				38				50			
3	B	49	B	15				27				39				51			
4	B	234	B	16				28				40				52			
5	B	41	B	17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		410		Nevner =		410													

Dato	Innsenderens underskrift	Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 4/2-19
28.12.2019	Solveig Svelund Hansen	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
28.1.2019	<i>Salvør Svend Hansen</i>

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato <i>Trondheim</i> <i>28.1.2019</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Solveig Svelund Hansen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver SOLIVEIG SVELUND HANSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

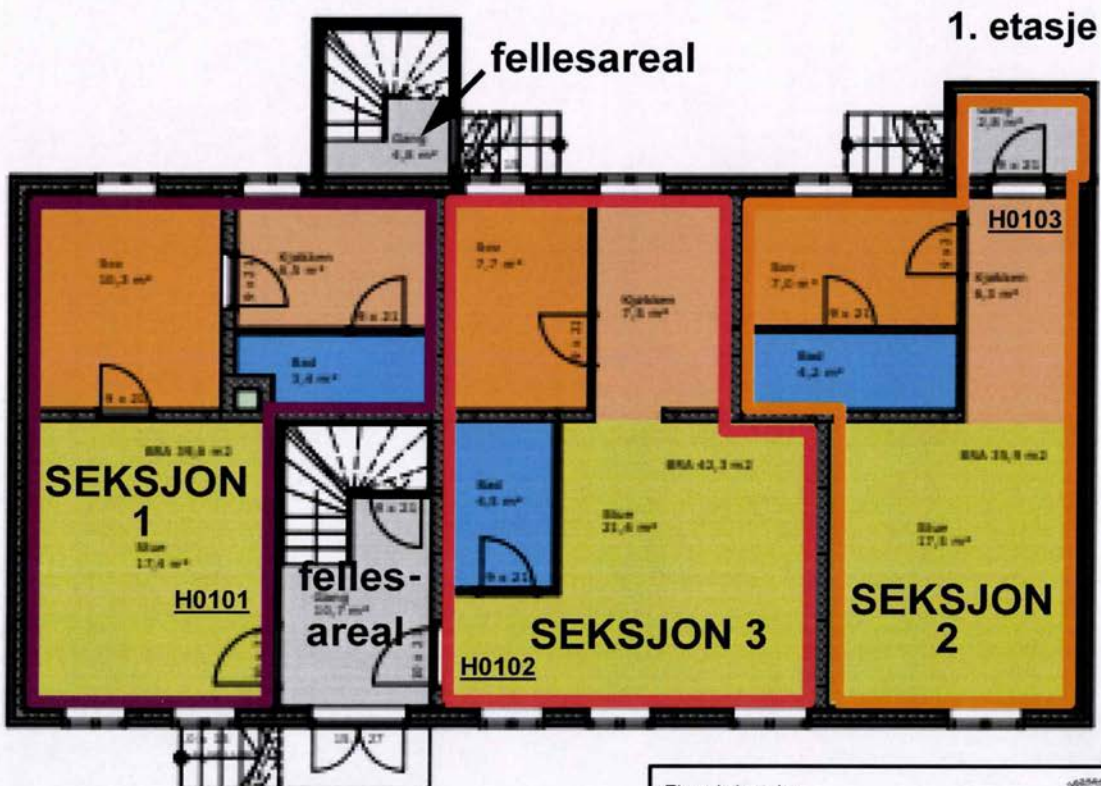
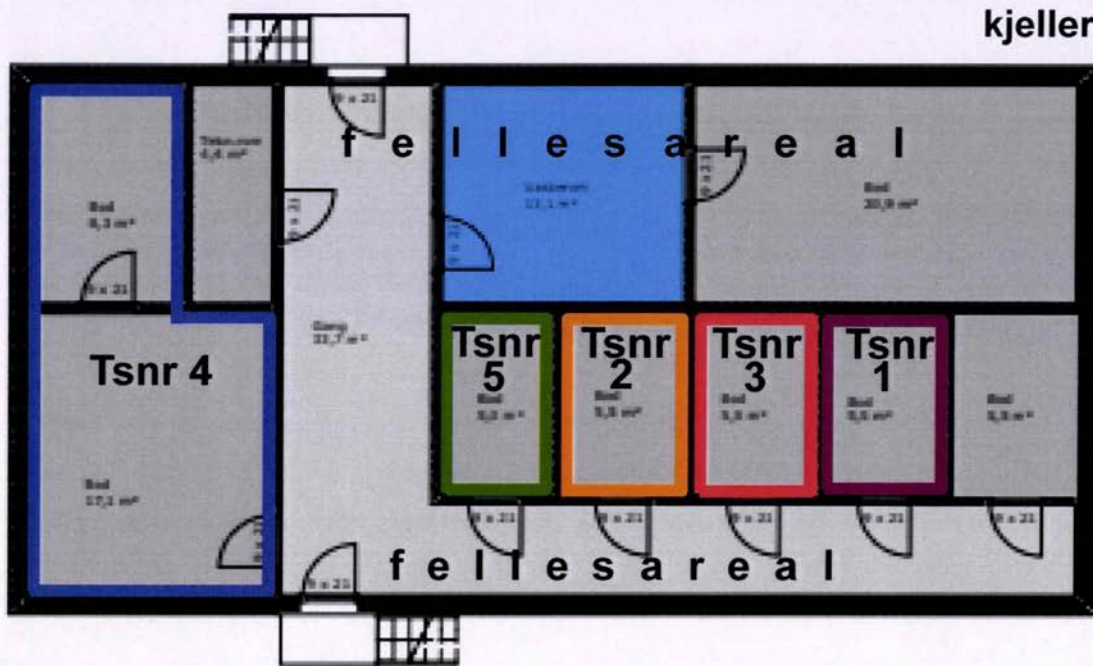
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 410	Bruksnr. 275	Festenr.
Dato <i>4/2-19</i>	Underskrift <i>Trond Lindset</i>	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE TK-org. 525000 Kart- og oppmålingskontoret Org.nr. 989 091 646		

Dato <i>28.1.2019</i>	Innsenderens underskrift <i>Solveig Svelund Hansen</i>
--------------------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
4/2 19
Side 4 av 4



Bygningsnr 182135267
Nedre Møllenberg gate 82A
Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering			
Gnr: 410	Bnr: 275	i Trondheim kommune	
Saksnr.: 201835242			
Dato: 5.11.2018		Side 2 / 3	
Tillatelse til seksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.			

Erklæring fra Sameiet

Samtykke fra sameiet for tiltak på Nedre Møllenberg gate 82A - Gnr./Bnr.: 410/275

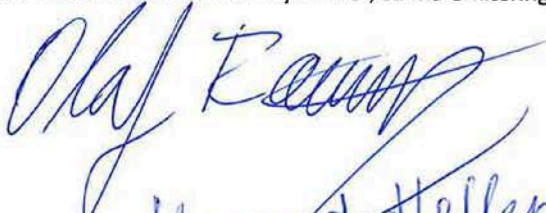
Sameiet for Nedre Møllenberg gate 82A (Gnr./Bnr.: 410/275) gir samtykke til at Olaf Edvard Rønning (eier av seksjon 1) kan sammenslå areal i kjeller (som vist på tegning) til å bli del av egen boenhet, og at tidligere vinduer i grunnmur blir tilbakeført på opprinnelig plassering.

Dato: 13/7-2020

Signatur: 


Sameiets styreleder (blokkbokstaver):

PS. Hvis sameiet ikke har styreleder, så må erklæringen signeres av alle naboer i sameiet.


Margaret Hellem
Vigdís Larsen,



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

CASECO AS

Vågsgata 16A
4306 SANDNES

Vår saksbehandler Anne Lilienthal	Saksnummer BYGG-20/90148 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Jens Laland	Dato 27.01.2023
--------------------------------------	---	------------------------------	--------------------

Nedre Møllenberg gate 82 A, ferdigattest for bruksendring av kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/275/0/1
Bygningsnummer:	182135267
Ansvarlig søker:	CASECO AS
Tiltakshaver:	Olaf Edvard Rønning

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

Anne Lilienthal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Olaf Edvard Rønning

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 26.01.2023.

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 byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/90148-dokument 11, datert 18.06.2021.

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 Statsforvalteren 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.

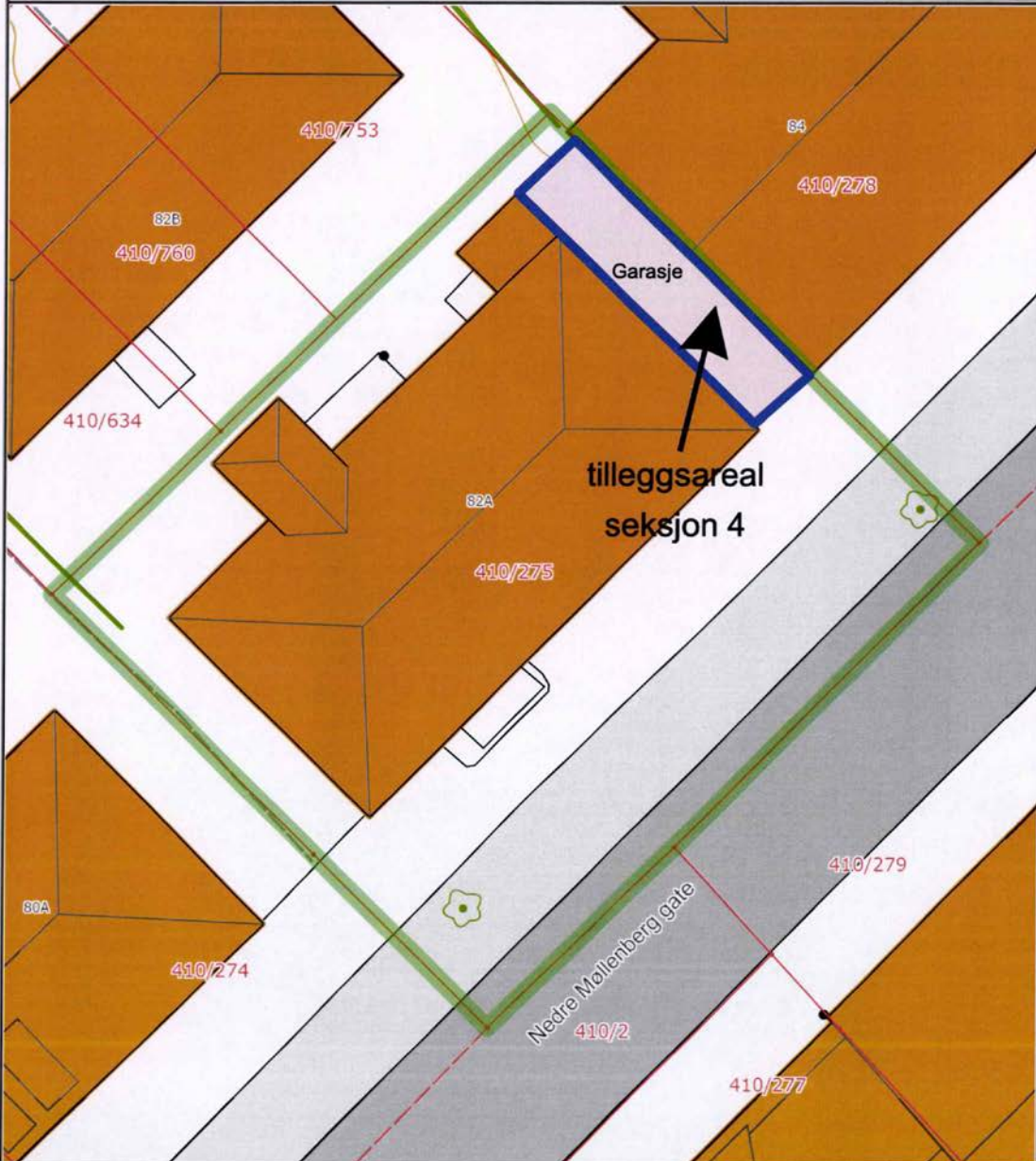
Kostnader ved klagesaken

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.

22.1.2019

Utskrift

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 275	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Nedre Møllenberg gate 82A, 7068 TRONDHEIM					
Hj.haver/Fester:	HANSEN SOLVEIG SVELUND, NEDRE MØLLENBERG GATE 82 A, 7068 TRONDHEIM					
TRONDHEIM	Dato: 22/1-2019 Sign: seksjonert eiendom markert med grønn strek		side 1/3		Målestokk 1:200	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

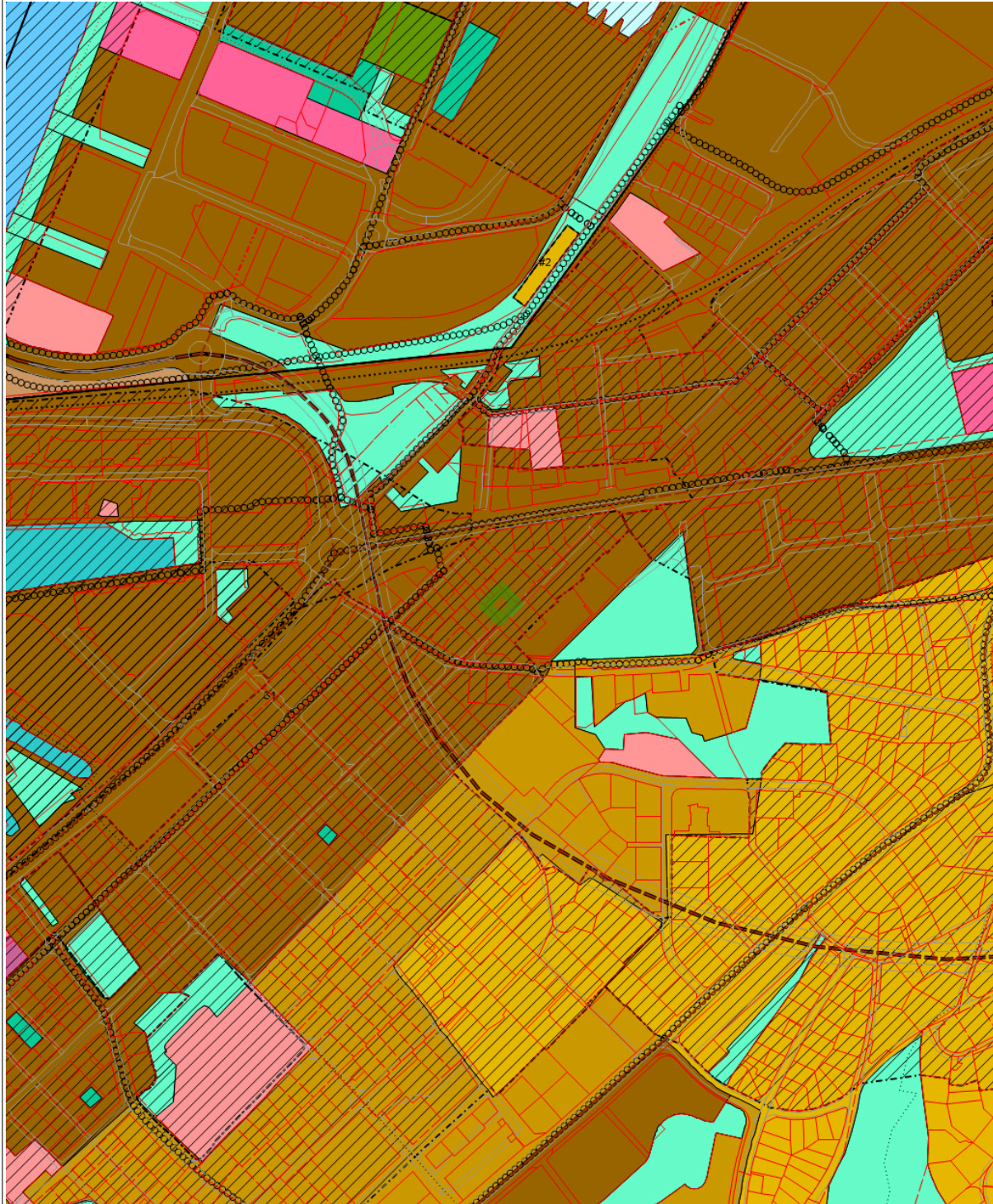
Eiendom: Gnr: 410 Bnr: 275 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Nedre Møllenberg gate 82A
7068 TRONDHEIM

Annen info:





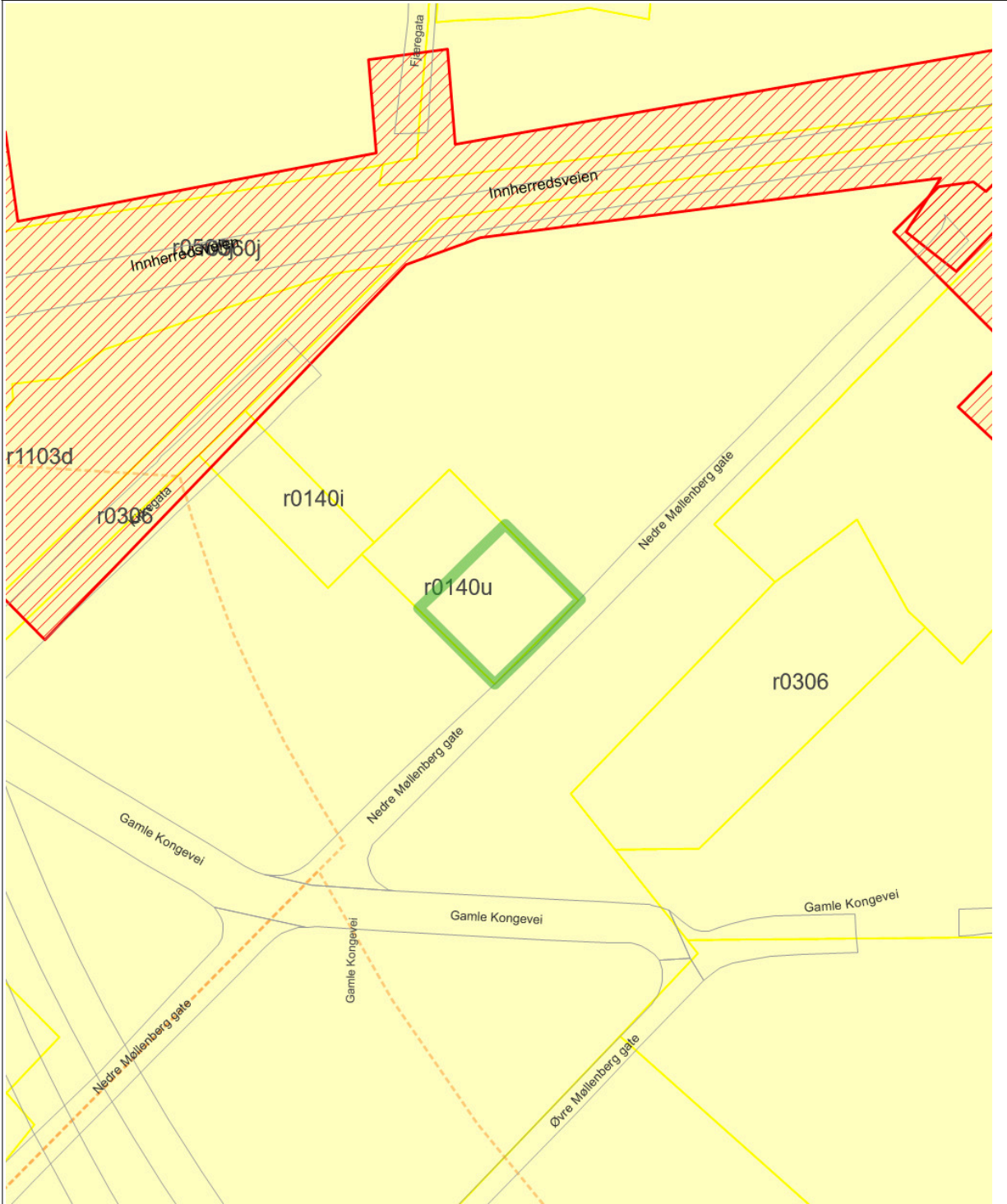
Målestokk
1:5000







Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring		Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde		Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Jernbane - bro
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Fjernveg tunnel
	Fjernveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig idrettsanlegg		Grav og urnelund
	Bane		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	Bruk og vern av sjø og vassdrag mm		Ferdsel		Småbåthavn

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 275	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Nedre Møllenberg gate 82A				7068 TRONDHEIM
	Annen info:					



Tegnforklaring

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



Trondheim

Reguleringsplaner

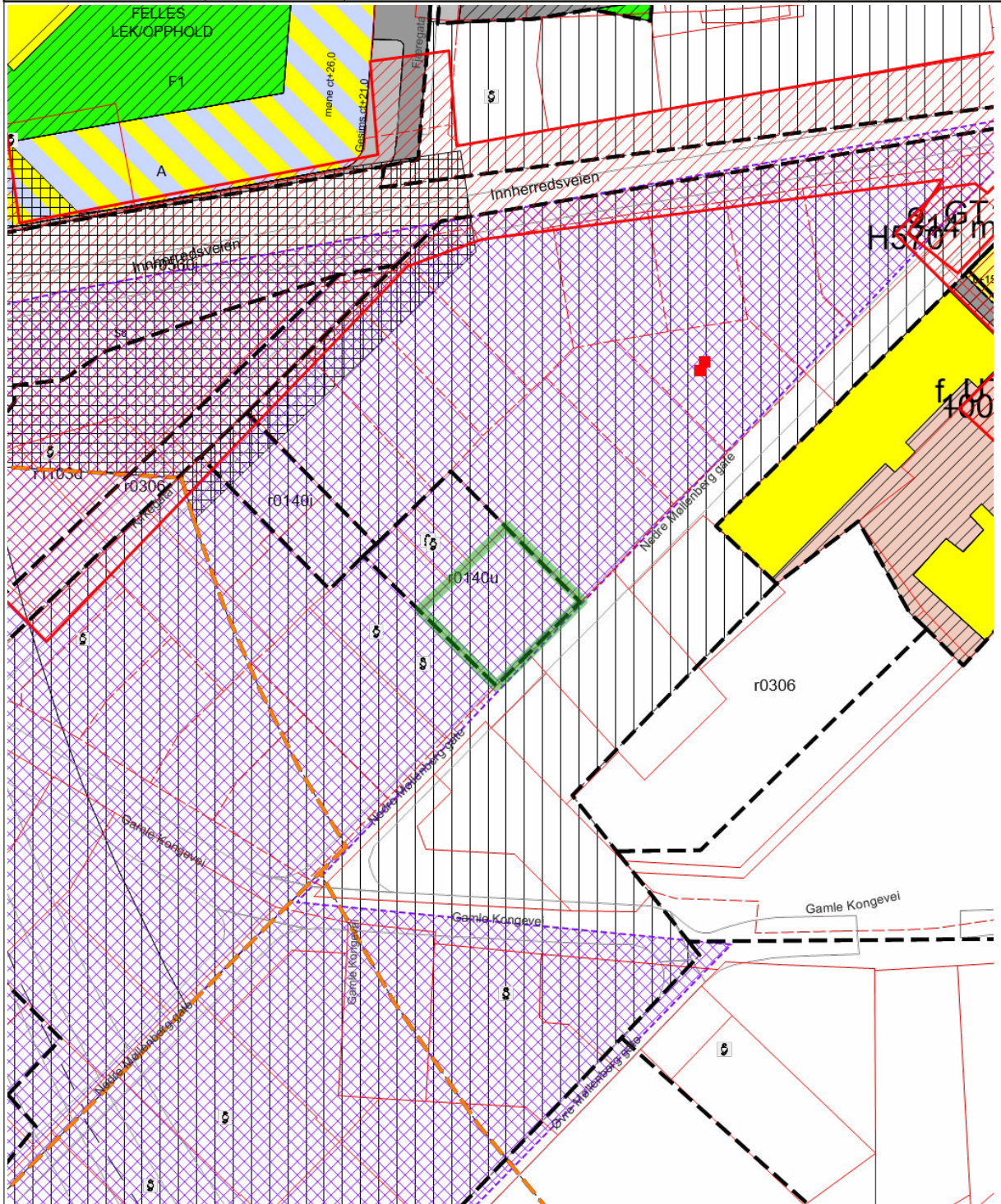
Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 1
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Nedre Møllenberg gate 82A 7068 TRONDHEIM
----------	---

Annen info:	
-------------	--

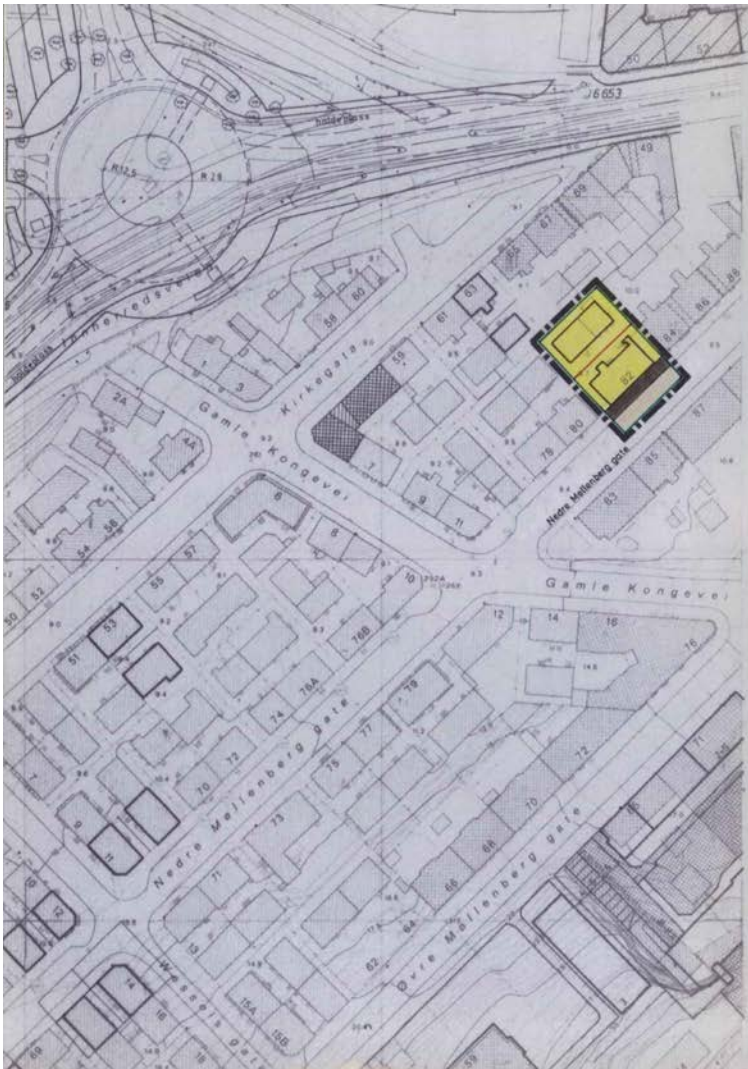


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring




	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Riksveg gatenavn .
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon		Midlertidig forbud mot tiltak
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpGrense
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Planlagt bebyggelse		Midlertidig trafikkområde
	Bevaring av bygninger og anlegg		Bevaring av bygninger		Bolig
	Blokkbebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Anlegg for lek		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Felles gårdsplass		Annet fellesareal		Bolig/Forretning
	Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse		RpGrense
	Regulert senterlinje		Restriksjonsområde flyplass		



TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygningslovens § 25


1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER
-  FORRETNINGER, KONTOR
- 

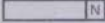
3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGVEG

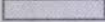


4. FRIOMRÅDER

-  PARKER, TURVEGER



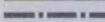
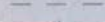


5. FAREOMRÅDER

-  HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESONRÅDER

-  FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
-  FELLES LEKEAREAL, ANNET FELLESAREAL
-  FELLES GANGVEG, GÅRDSPLASS

ANNET

-  PLANLAGTE BOLIGER, GARASJE, BOD
-  EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
-  reguleringsgrense
-  byggegrense
-  regulert/eksisterende tomtgrense
-  anvisning av avkjørsel



DELING AV EIENDOMMEN NEDRE MØLLENBERG GATE 82, G.nr. 410, B.nr. 275.

Nr.	Dato	Nr.	Endringsdato
TRONDHEIM KOMMUNE			
TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET		21. 08. 89	R-140 u
Saksbehandler	INGER KJÆR	M = 1:1000	Kartblad E 31



Planprogram for fornying av Innherredsveien

Planprogram

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 17.01.19

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan):

1.1 Bakgrunn

Det innsendte planprogrammet er utarbeidet av Statens vegvesen Region Midt, på vegne av forslagsstiller Miljøpakken.

Planprogrammet bygger på plankonsulentens innsendte planprogram.

Innherredsveien er, sammen med Kongens gate, Olav Tryggvasons gate og Elgeseter gate, et av de store gateprosjektene for Metrobuss. Strekningen som inngår er Innherredsveien fra Bakke bru til Statsingeniør Dahls gate.



Figur 1 Oversiktskart for Trondheim med planområde markert med rødt.

Innherredsveien er fra gammelt av den viktigste innfartsåren til Trondheim fra nord og øst, og fikk navnet sitt i 1878 fra trøndelagsdistriktet Innherred. Innherredsveien ligger i Østbyen bydel i Trondheim, og går fra Bakke bru i sentrum og ut til omkjøringsveien ved Rotvoll. Strekningen mellom Bakke bru og Bassengbakken er del av fylkesveg 6690, mens strekningen mellom Bassengbakken og Strindheimkrysset er en del av fylkesveg 6692, mens resten av strekningen videre til E6 er Rv706. Strekningen er en viktig trasé for kollektivtrafikk. Fra 3. august 2019 vil det også gå metrobusslinjer her. Det er miljø- og driftsutfordringer i gata. Fortau er gjennomgående

smale og har lav standard.

1.2 Formål

Hovedhensikten med gateprosjekt Innherredsveien er å heve standarden slik at ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvekstmålet i Bymiljøavtalen.

Gata skal bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Målet er å legge til rette for et urbant gate- og bomiljø.

Fornyng av gater i kollektivbuen er et tverretatlig samarbeidsprosjekt. Gateprosjektet ble startet opp i april 2018 i henhold til vedtatt mandat i Miljøpakkens kontaktutvalg. Gateprosjektet omfatter, i tillegg til Innherredsveien, fornyng av Elgeseter gate, Kongens gate, Olav Tryggvassons gate. Det er lagt opp til nær samordning mellom de enkelte gateprosjektene og mellom gateprosjektene og tilgrensende prosjekter, blant andregatebruksplanarbeidet, Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050 og Metrobussprosjektet. Varsel om planoppstart og høring av planprogram legges fram samtidig for Olav Tryggvassons gate, Innherredsveien og Kongens gate.

1.3 Gjeldende politiske vedtak

Gjennom Bymiljøavtalen har Trondheim kommune, Trøndelag fylkeskommune og staten ved Statens vegvesen og Jernbanedirektoratet forpliktet seg til nullvekstmålet. Nullvekstmålet innebærer at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtrafikk, sykling og gåing. Staten dekker halvparten av kostnaden til store fylkeskommunale infrastrukturprosjekt for kollektivtransport. Blant tiltakene som er del av porteføljen i Bymiljøavtalen er Innherredsveien. Innherredsveien ble vedtatt som trasé for de to metrobusslinjene M1 og M2 (Bystyret sak 57/16 28.4.2016, fylkestinget sak 46/16 27.4.2016).

I vedtatt klimaplan for Trondheim er målet for transport en reduksjon på 85 prosent klimagassutslipp fra 1991-nivå til 2030. Hovedgrepene planen peker på er:

"Innen areal og transport må vi ta to hovedgrep:

- 1) Å redusere biltransport gjennom arealplanlegging og tilrettelegging for mer gange, sykkel og kollektivreiseing og*
- 2) Å arbeide for å fremskynde innfasingen klimavennlig kjøretøy- og drivstoffteknologi."*

Det ligger en rekke vedtak i fylkesting, fylkesutvalg og bystyre som gir føringer for videre arbeid med systemløsninger og gateutforming på strekningen.

Fylkesting 3/18 Vedtak årsbudsjett

Fylkesutvalg 71/18

Bystyrets vedtak om årsbudsjett 2018

Fylkesutvalg 199/17 og 229/17

Bygningsrådet 52/18

Formannskapet 149/13

Fylkesutvalget 171/13

Formannskapet 74/18

Vedtatt som gir føringer for utformingen:

På strekningen Bakke bru-Bassengbakken er det i sak 149/13 i Formannskapet vedtatt at det skal etableres firefelts gate med midtstilte kollektivfelt. Dette skal legges til grunn for videre planlegging av gata. Fylkesutvalget har i sak 171/13 anbefalt at det skal etableres firefelts gate med sidestilte kollektivfelt.

På strekningen mellom Bassengbakken og Saxenborg allé er det like lydene vedtak om at systemløsningen i prøveprosjektet skal ligge til grunn for videre arbeid med utforming: Formannsskapsak 74/18 og Fylkesutvalg 91/18.

1.4 Premisser

Premiss for prosessen:

Planprogrammet skal fastlegge ufravikelige premisser for prosess, medvirkning og krav til utredninger i det videre arbeidet med løsningsforslaget.

Planprogrammets premisser gjelder uansett om saken ender i byggesak eller detaljregulering:

- Tiltaket vil trolig berøre areal som allerede er avsatt til gatebruk og er i offentlig eie. Tiltaket medfører endringer av systemløsninger og omgivelser og det stilles derfor krav til prosess, medvirkning og utforming i henhold til krav i plan- og bygningsloven. Planprogrammet krav til utredning og medvirkning vil danne grunnlag for behandling av etterfølgende byggesøknad for tiltaket dersom gjennomføring ikke utløser krav til erverv av areal og ikke ansees å ha stor negativ påvirkning på omgivelser eller miljø.
- Dersom hele eller deler av tiltaket krever erverv av grunn eller ansees å ha stor negativ påvirkning for omgivelser eller miljø vil det bli utarbeidet et detaljreguleringsplanforslag som følge av omfanget.

Prosess, framdrift, kvalitet, kostnad og organisering skal også være i tråd med mandatet for prosjektet og føringer i Bymiljøavtalen. Løsninger skal være avklart i forhold til gjeldende lovverk, overordnede planer og retningslinjer.

Premisser for gateprosjektet:

- Resultater fra evaluering av prøveprosjekt Innherredsveien skal ligge til grunn for planarbeidet.
- Prioriteringspyramiden for trafikantgrupper i gata skal brukes for å bestemme gatetverrsnittet og i krysningspunkter så langt det er mulig.
- Kollektivtrafikken må ha minst like god avvikling som dagens situasjon.
- Gata skal bli mer attraktiv å oppholde seg og gå i.

1.5 Målsetninger

Samfunns mål og effektmål er felles for de fire Gateprosjektene Kongens gate, Olav Tryggvassons gate, Innherredsveien og Elgeseter gate. De prosjektspesifikke målsetninger gjelder kun for Innherredsveien.

Samfunns mål:

- Gateprosjektene skal legge til rette for urbane gate og bomiljø som er med på å øke tilgjengeligheten for å reise bærekraftig til Midtbyen
- Gateprosjektene skal være med på å øke attraktiviteten til Midtbyen
- Gateprosjektene er viktige traseer for metrobusslinjene i 2019 og bygges som effektive kollektivårer med gode forhold for fotgjengere og syklister som ferdes langs eller krysser gata

Effektmål:

- Bidra til å nå nullvekstmålet for personbiltrafikken gjennom å prioritere gående, syklist og kollektivtrafikk
- Ivareta framkommelighet for kollektivtrafikk og forbedre den totale reiseopplevelsen for kollektivreisende
- Redusere gatens barrierevirkning og øke attraktivitet for gående, syklende og kollektivreisende
- Legge til rette for mer gateliv og et bedre bymiljø langs gata
- Bedre trafiksikkerheten og trygghetsfølelsen for alle brukergrupper
- Ivareta mulighet for effektiv varelevering og bylogistikk
- Ivareta historiske verdier i bybildet i størst mulig grad
- Søke fleksibilitet til tilrettelegging for alternative, bærekraftige transportløsninger
- Forbedre gatens miljøforhold (støy, støv, overvann, lokalklima)
- Hindre økning i bilbasert trafikk i gata og nærliggende bolig-gater
- Økt aktivitet for næringsvirksomhet som holder til langs gata

Prosjektspesifikke mål for Innherredsveien:

- Endre Innherredsveien fra en trafikkåre med veipreg til en bymessig gate med gateutforming.
- Kulturminneverdige bygninger langs gata skal brukes som en ressurs for gaterommet.
- Planen skal bidra til bedre bomiljø langs gata.
- Styrke koblinger på tvers av gata for myke trafikanter.
- Legge til rette for opphold, byliv og aktiv mobilitet langs gata.
- Legge til rette for aktive og utadrettede førsteetasjer med uteservering og publikumsbruk.
- Flere skal oppholde seg frivillig i gaterommet.

Resultatmål for prosjektet:

Det skal lages gjennomføringsplaner for fornying av gata som kan ligge til grunn for finansieringsvedtak i tråd med krav i Bymiljøavtalen innen juni 2019. Løsningen som ligger til grunn for vedtak skal dimensjoneres med levetid på 30 år og være fleksibel til å fungere for langsiktige endringer i gatebruk fram mot 2050.

Listen over samfunns- og effektmål gjengir det store mangfoldet av behov som finnes i en slik sentral hovedgate i Trondheim. Det er sannsynlig at det vil oppstå konflikter mellom de ulike målene og det kan være nødvendig å prioritere mellom målsetningene. En pyramide for prioritering av trafikantgrupper vil være et godt verktøy for å sile alternative løsninger, og vurdere grad av måloppnåelse og kvalitet i foreslåtte løsninger. Se prioriteringspyramide i kapittel 3.2. Prioriteringsrekkefølge kan variere ut fra hensynet til lokale forhold og verdier, og ut fra at delstrekninger kan ha ulik betydning i overordnet trafikksystem.

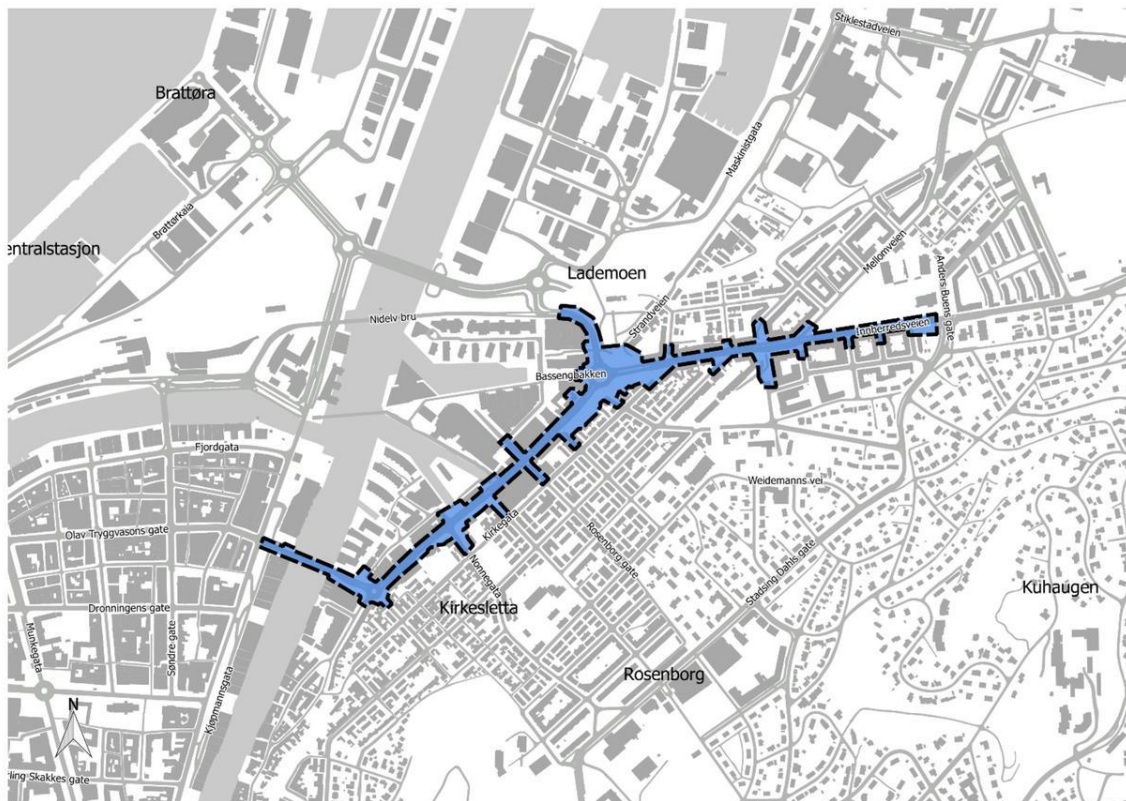
2 Dagens situasjon og framtidig behov

Dette kapittelet beskriver forhold som gir føringer for ny utforming av gata, både dagens situasjon, verdier som skal ivaretas og behov som bygger på vedtatte føringer for framtidig utvikling av byen. Til sammen danner dette samlet behov og begrunnelse for tiltak på strekningen. Dagens situasjon beskriver ikke prøveprosjektet som ble bygd midlertidig sommeren 2017. Informasjon om prøveprosjektet står i avsnitt 2.10.

2.2 Prosjektområdet/berørt område

Dagens arealbruk består av kjøreveg, fortau, kollektivholdeplass, park, parkering og atkomst. Den tilstøtende arealbruken er i dag i hovedsak boliger, forretninger, dagligvare, service på gateplan med adkomst fra Innherredsveien, og forretning, bolig og kontor i øvrige etasjer. To kirker har atkomst fra strekningen. Deler av strekningen krysser skolevegen for elever på Lilleby skole.

Figuren under viser forslag til planavgrensning. Her er det tatt høyde for arealbehov i anleggsfase og eventuelle tilpasninger i sidegater. Influensområde avklares som en del av den videre prosessen. Det forventes at berørt areal vil bli redusert i endelig forslag.



Figur 2 Avgrensning av gateprosjekt Innherredsveien.

2.3 Gjeldende plangrunnlag

Kommuneplanens samfunnsdel:

Kommuneplanens samfunnsdel (2009–2020) setter mange viktige premisser for planarbeidet, blant annet disse målene: "I 2020 har Trondheim et levende sentrum", og "I 2020 er Trondheim er bærekraftig by hvor det er lett å leve miljøvennlig". Det er et mål at den videre byutviklingen skal føre til redusert transportbehov, bedre byluft og redusert støybelastning. Transportsystemet skal

videreutvikles til et miljøvennlig og effektivt system, med god kollektivtransport og gode løsninger for gående og syklende.

Kommuneplanens arealdel:

Området er i kommuneplanens arealdel (2014-2024) vist som sentrumsområde. Det er lagt inn samferdselslinjer på strekningen.



Figur 3 Utsnitt fra gjeldende kommuneplanens arealdel 2012-2024. Kilde: Trondheim kommune, september 2018



Figur 4 Dagens reguleringsplanstatus. Hentet fra Trondheim kommunes kartløsning, september 2018.

Pågående planer som berører tiltaket: Reguleringsplanforslag for strekningen videre fra Statsingeniør Dahls gate–Saxenborg allé har vært på høring. Strekningen hører også til Gateprosjektet og videre arbeid med reguleringsplanen blir videreført som en del av Gateprosjekt for Innherredsveien.

2.4 Bystruktur, byrom, byliv

Det er utført bylivsregistreringer sommeren 2018, og tidligere byromsanalyser ligger også som grunnlag for utforming av gaten og plassering av Metrobusstasjoner. Faktorer som er vurdert er brukergrupper, aktivitet, lesbarhet og brukbarhet og spesielle kvaliteter.



Figur 5 Foreløpig analyse av forbindelseslinjer for myke trafikanter og oppholdssteder/byrom og

grønnstruktur, Lademoen park ved Lademoen kirke og ny park ved utløpet til Strindheimtunnelen. Plassdannelser ved Bakke bru og Solsiden. Byrom ved Buran er ikke mye brukt i dag. Registreringer viser at det er behov for flere krysningspunkter i Innherredsveien.

Innherredsveien har karakteristiske sekvenser i gateløpet. Observasjoner av bylivet sommeren 2018 indikerer mest ferdsel på langs gata. Det er få som oppholder seg i gaterommet, de fleste passerer gjennom. Flere steder er det manglende krysningspunkter. Observasjoner i forbindelse med gatebruksplan for gata fra 2013 beskriver utvalgte byrom. For stedsangivelser og mer utfyllende informasjon vises det til rapport «E6 Innherredsveien- Byromsanalyse».

Solsiden

Gaterommet Innherredsveien ved Solsiden har en sterk steds karakter, selv om bystrukturen er lite homogen. Gaterommet har en stram struktur på grunn av den visuelle kontakten med en rekke karakteristiske bygninger, som Industribygget og Solsiden. Andre romdannende elementer er terrenget rundt Bakke gård og grøntanlegg i trelunden ved Verftsgata og hagen ved Bakke gård. Kontakten med elverommet er også viktig. Gaterommet ved Solsiden har et svært aktivt byliv. Dette skyldes i hovedsak alle de publikumsrettede virksomhetene som er konsentrert her; kjøpesenter, bransjebutikker, hotell, restauranter og puber. Dette skyldes også at stedet er et viktig kommunikasjonspunkt – med bussholdeplasser langs Innherredsveien og gang-/sykkeltrafikk over Verftsbrua til Midtbyen. Gaterommet ved Solsiden er lett å orientere seg i. Kontakten med blant annet elvehavna og Nidelva, Bakke kirke, Solsiden-bebyggelsen og hotellet gir mange holdepunkter. Strukturen på ferdselslinjene for de ulike trafikantgruppene logisk og enkel. Det er noe villkryssing av Innherredsveien, men i relativt beskjeden grad. Området synes å fungere godt, både for besøkende og for trafikanter som passerer gjennom gaterommet.

Buran

Bebyggelsen på Buran består av eldre leiegårder og nyere «infill»-bygninger, som danner en sammenhengende bymessig bygningsstruktur som er tre-fem etasjer høy. Gaterommet framstår dermed som lukket med unntak av de siktaksene som en finner langs gateløpene. I nord gir Lademoparken et viktig og verdifullt grønt innslag til byrommet. Den tilbaketrunkne teglsteinsgården øst for gata, i Frostaveien 2, skaper en tydelig romdannelse, både visuelt og opplevelsesmessig. Gaterommet består av trafikkårer for alle trafikantgrupper. Det finnes både dagligvarebutikk og noen få bransjebutikker, men disse har adkomst fra sidegater og gir lite liv til byrommet. Buran er et trafikalt knutepunkt mellom «Østbyen» og Lade. Gateutforming og trafikkmønster er i hovedsak ryddig og lett å lese. Hovedproblemet er villkryssing av fotgjengere over Innherredsveien mellom Buran og Lademoen. Kulverten under gata er for omstendelig som gangforbindelse. Parken, Lademoen kirke og siktaksen mot Nedre Elvehavn er viktig for orientering og lesbarhet.

Planlagt eller forventet byutvikling langs strekningen:

Valg av antall, plassering og utforming av krysningspunkt for fotgjengere og syklistere må samordnes med de store omkringliggende planarbeidene for Nyhavna, Reina og Jarlheimsletta. Gater og forbindelser som etableres i disse områdene skal videreføres på tvers av Innherredsveien på en god måte. Innherredsveien skal bli del av et finmasket nett i byveven hvor det er attraktivt å gå og sykle, og ikke en barriere som i dag.

2.5 Kulturmiljø/-minne

Innherredsveien fra Bakke bru til Eli Plass

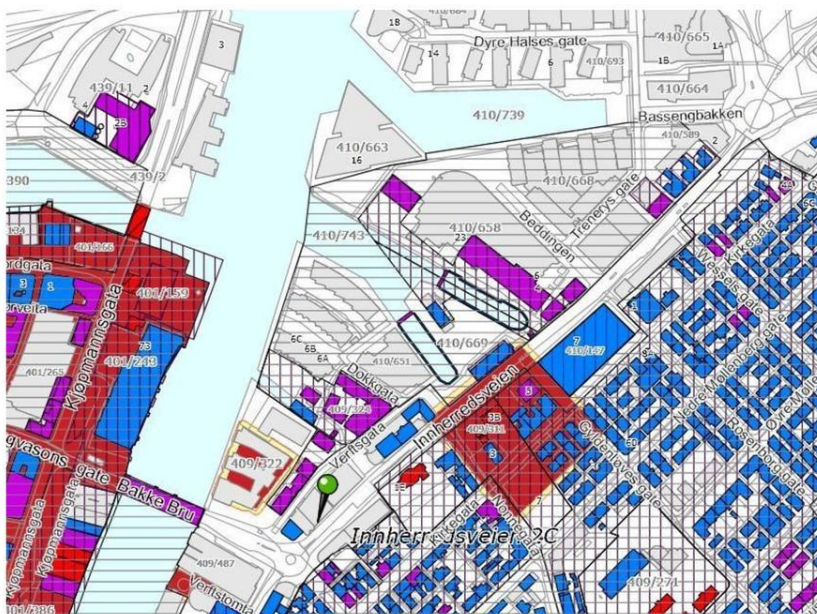
På strekningen fra Bakke bru til og med Lademoen kirke er tettheten av kulturminner og

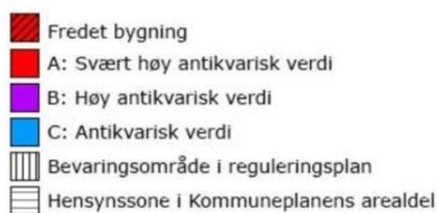
kulturmiljøer svært høy. Kulturmiljøene er først og fremst fra 1700-tallet og fram til 1900-tallet, men det er også spor fra middelalderen.

Nesten hele området ligger innenfor ulike hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, og det er flere kulturmiljøer som har bevaringsbestemmelser i gjeldende reguleringsplaner. Langs strekningen er det svært mange antikvarisk klassifiserte bygninger både i klasse A, B og C, og det er listeførte kirker (Bakke og Lademoen). Deler av området er omfattet av Riksantikvarens NB!-register over nasjonalt viktige kulturmiljø i by, som Møllenberg/Rosenborg og Voldsminde.

Områdets historie er nært knyttet til byens tidlige industrihistorie, både gjennom mekaniske verksteder og verft, men også de omkringliggende arbeiderboligstrøkene, både i mur og tre.

Utsnitt fra kommunens aktsomhetskart kulturminner:





Figur 6 Utsnitt av kommunens aktsomhetskart for kulturminner. Hentet fra Trondheim kommunes kartløsning, september 2018.

Bakke bru og Bakkestranden

Dagens utgave av Bakke bru sto ferdig 1928 og har høy antikvarisk verdi. Bakkestrandens historie er nært knyttet til det fredete anlegget Bakke gård (cirka 1770), hvor det finnes rester etter middelalderklosteret. Bakke kirke (1714-15), som ble flyttet i 1939, lå midt i det som i dag er Innherredsveien, og gårdsanlegg med kirke utgjør et svært viktig kulturmiljø, med omkringliggende grøntanlegg.

Nedenfor Bakke lå Bakkestranden, hvor det allerede fra 1700-tallet ble etablert tidlig industrivirksomhet gjennom repperbanen, senere kom mølla til Anders Graae (Gråmølna). Her vokste det frem mange små og større industrivirksomheter og mekaniske verksteder fra omkring midten av 1800-tallet. Ørens mekaniske verksted og Trondhjems mekaniske verksted var blant de store.

Det var på slutten av 1800-tallet et stort behov for arbeiderboliger i Østbyen, og fra 1880-årene ble Rosenborg og Møllenberg regulert for å legge til rette for et tett bebygd trehusmiljø.

Langs Bakkestranden ligger både mur- og trehus fra 1800-tallet, sammen med enkelte leiegårder i mur fra tidlig 1900-tallet. Her finnes også flotte eksempler på tidlig modernisme i Trondheim, som Stentofon-bygget. Kort oppsummert er de viktigste verdiene her:

- Bakke gård og Bakke kirke med omkringliggende grøntanlegg og åpenhet
- Verneverdig trehusbebyggelse på Møllenberg-siden
- Verneverdig bebyggelse på nordvestsiden (Gråmølna, eldre murgårder, verftsbebyggelse og tregårder)

Lademoen og Buran

På Lademoen og Buran ligger noen av de mest urbane områdene utenfor sentrumskjernen i Trondheim. En av byens klassiske byparker ligger i dette området. Omkring forrige århundreskiftet foregikk en storstilt byggeaktivitet her, både i privat og offentlig regi, med boliger, industri og offentlige bygg. Et vesentlig byplangrep var etableringen av La´moparken (Eli Plass). Parken, med Lademoen kirke (1905) og skole (1906), utgjør sammen med bebyggelsen rundt, et ytterst karakteristisk og verdifullt kulturmiljø. Dette kan kalles Lademoens "kjerneområde". På begge sidene av parken ble det reist store kvartaler med murleiegårder og industribygg. Industrivirksomhet på Buran med murbebyggelse fra første halvdel av 1900-tallet omfattet blant annet flere hermetikkfabrikker.

Med reguleringsplanen for *de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte* (vedtatt 1913) la blant andre byarkitekt Sverre Pedersen til rette for en videre bymessig utvikling på Lademoen og Buran.

Kort oppsummert er de viktigste verdiene her La´moparken med trær, kirke og skole, og byplangrepet, som omfatter kvartalsstruktur og den verneverdige murbebyggelsen mot parken,

2.6 Gatetrær

Langs strekningen er det flere enkelttrær. De fleste av disse står i sidegater, men trekronene er synlige fra Innherredsveien. Alleen langs Lademoen park parallelt med Innherredsveien har alléklasse A. Alle eksisterende trær vil bli innmålt.

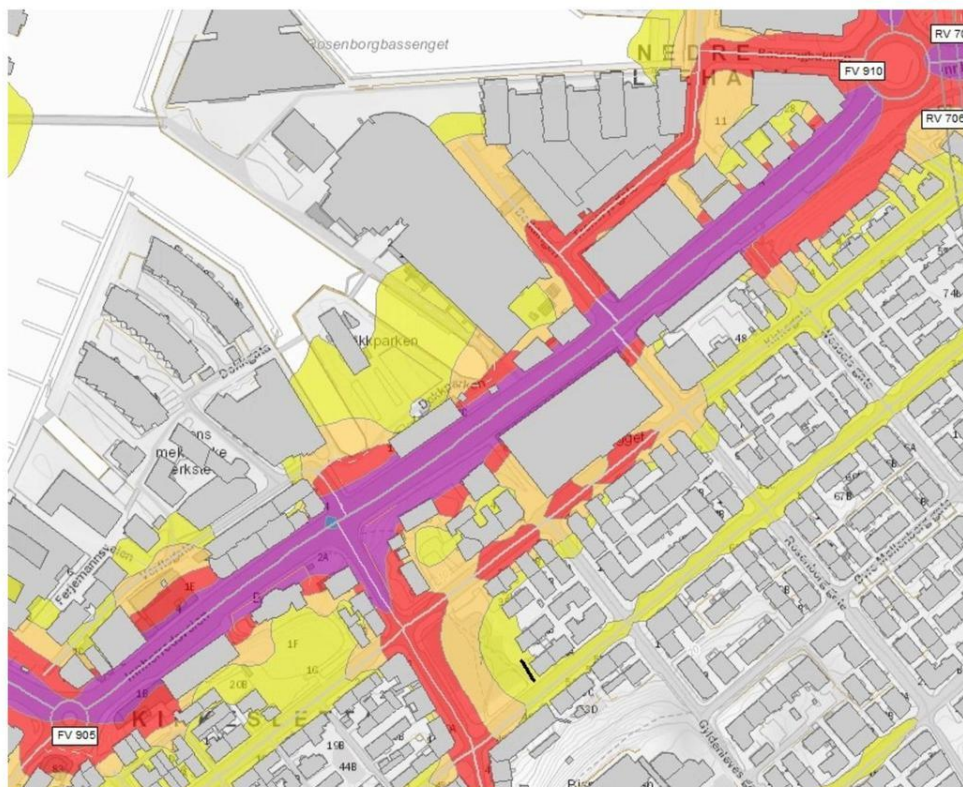
2.7 Luft og støy

Luft:

Det er en målestasjon i Midtbyen for luftkvalitet, som står på taket av Trondheim Torg. Det har vært en nedgang av både svevestøv og NO₂ de siste årene. Det er flere grunner til at luften har blitt renere; bedre renhold og støvdemping, nye gassbusser, økt andel reisende med kollektivtrafikk, sykkel, gange og elbiler (Midtbyregnskapet 2017). Overføring av trafikk til ringvegssystemet kan ha gitt bidrag til redusert luftforurensing.

Støy:

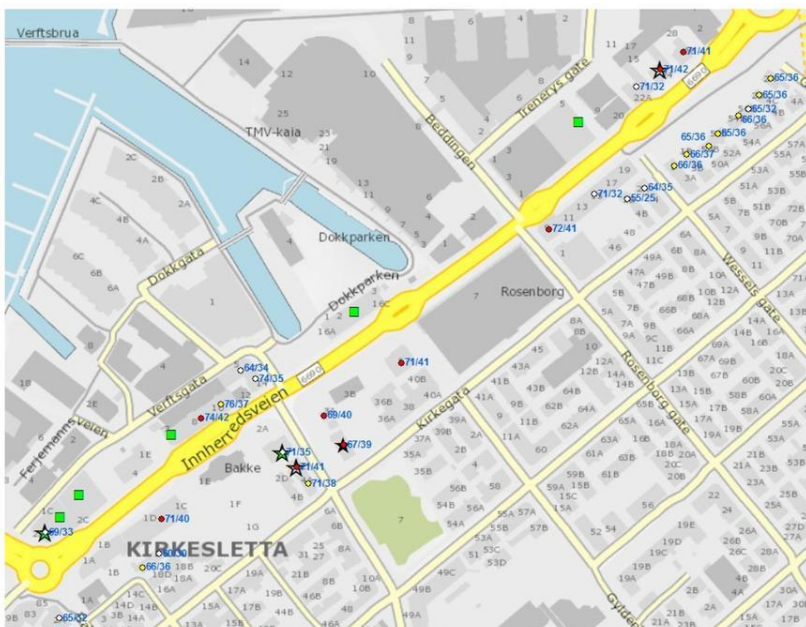
Det er innhentet registreringer av kjent støysituasjon langs Innherredsveien. Resultatene er hentet fra utredninger gjennomført etter forurensningsforskriftens krav til strategisk støykartlegging, innendørs kartlegging og påfølgende tiltaksutredninger. Bildene under viser utendørs støynivå (Lden) fra strategisk støykartlegging 2017.



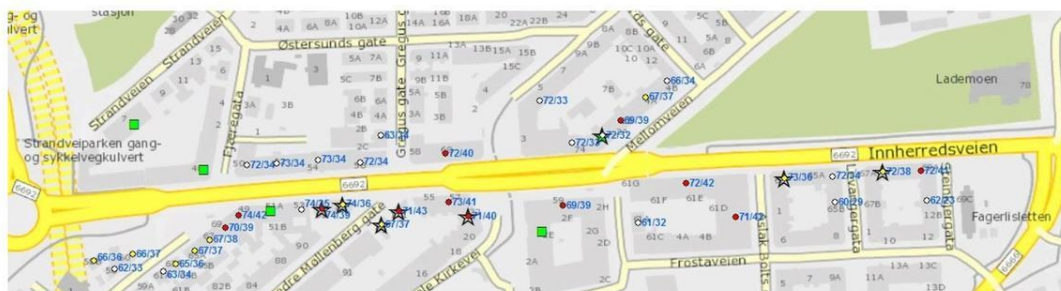
Figur 7 Utendørs støynivå (Lden) fra strategisk kartlegging 2017 for veg (vestre del av strekningen)



Figur 8 Utendørs støynivå (Lden) fra strategisk kartlegging 2017 for ved (østre del av strekningen)



Figur 9 Beregnet utendørs støynivå (Lden) fra innebygd kartleggingen gjennomført 2016/2017 (vestre del av strekningen)



Figur 10 Beregnet utendørs støynivå (Lden) fra innebygd kartleggingen gjennomført 2016/2017 (østre del av strekningen)

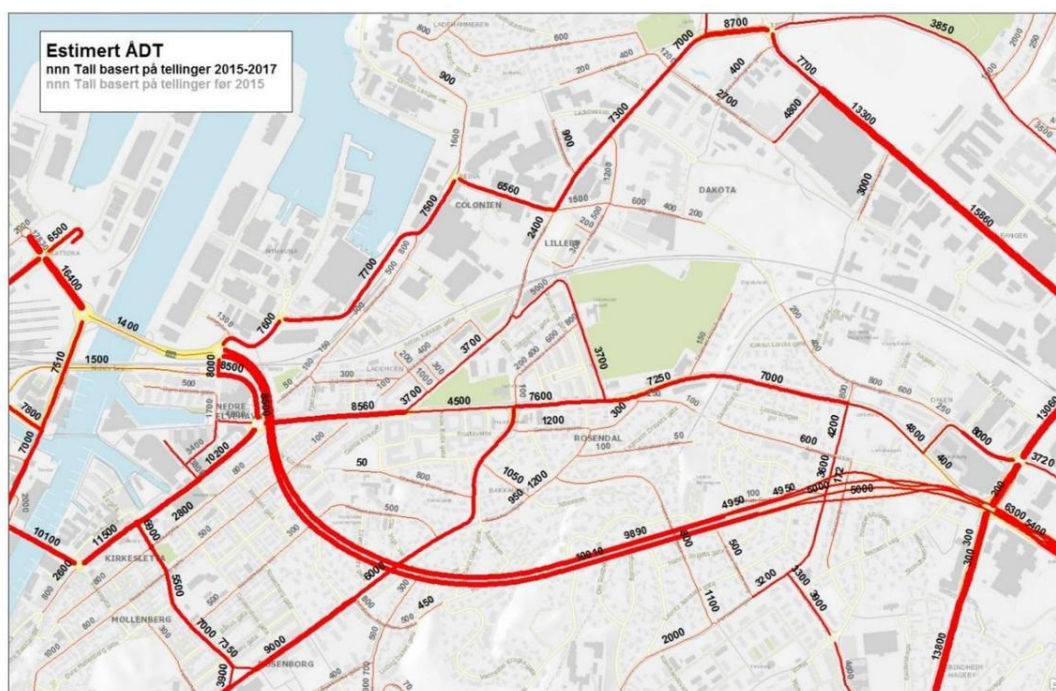
Usikkerheten i beregnet innendørs støynivå varierer. Usikkerheten er stor for de byggene som ikke er befart.

2.8 Trafikksituasjon/mobilitet

Kjøretrafikk:



Figur 11 Dagens situasjon for biltrafikk per døgn i Midtbyen



Figur 12 Dagens situasjon for biltrafikk per døgn øst for Midtbyen.

Tallene i figuren over er sammensatt av tellinger i ulike år og med ulik nøyaktighet. Det er det

beste bilde vi får av dagens situasjon. Trafikken på Bakke bru er 10 100 kjøretøy per døgn (kjt/d). I Innherredsveien mellom Bakke bru og Nonnegata er 9 100 kjt/d. Trafikken er høyest mellom Solsiden og Bassengbakken med 10 200 kjt/d. Lenger øst er trafikken lavere, takket være utbyggingen av Strindheimtunnelen.

Sykkel:



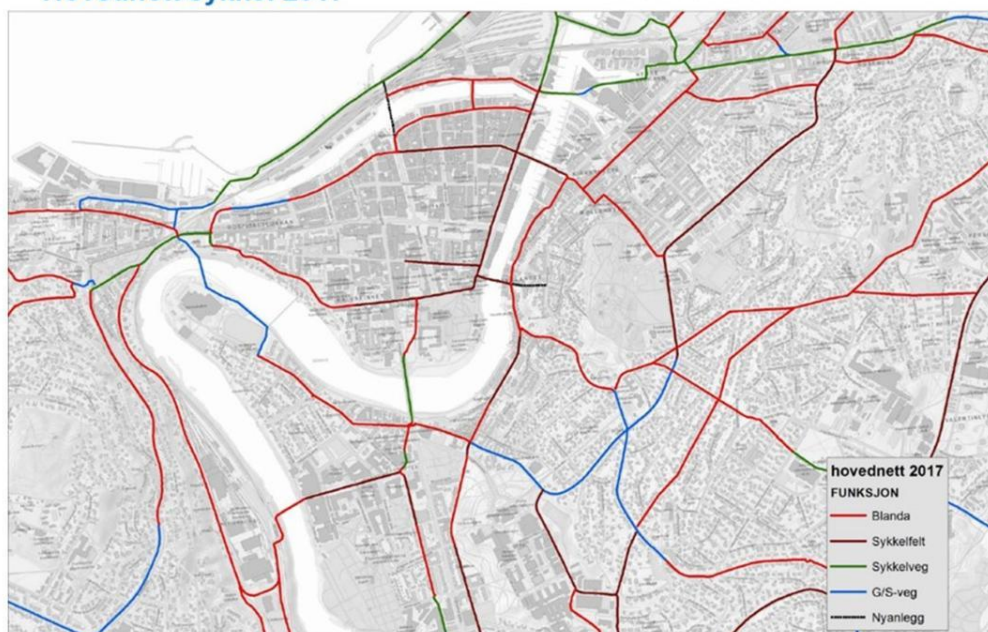
Figur 13 Dagens situasjon for sykkeltrafikk per døgn over bruene.

Tallene for sykkeltrafikk er basert på korttidstillinger 2017, og har derfor stor usikkerhet. Figuren viser at sykkeltrafikken er fordelt på ulike bruene inn fra øst, men mest over Bakke bru og Gamle Bybro.

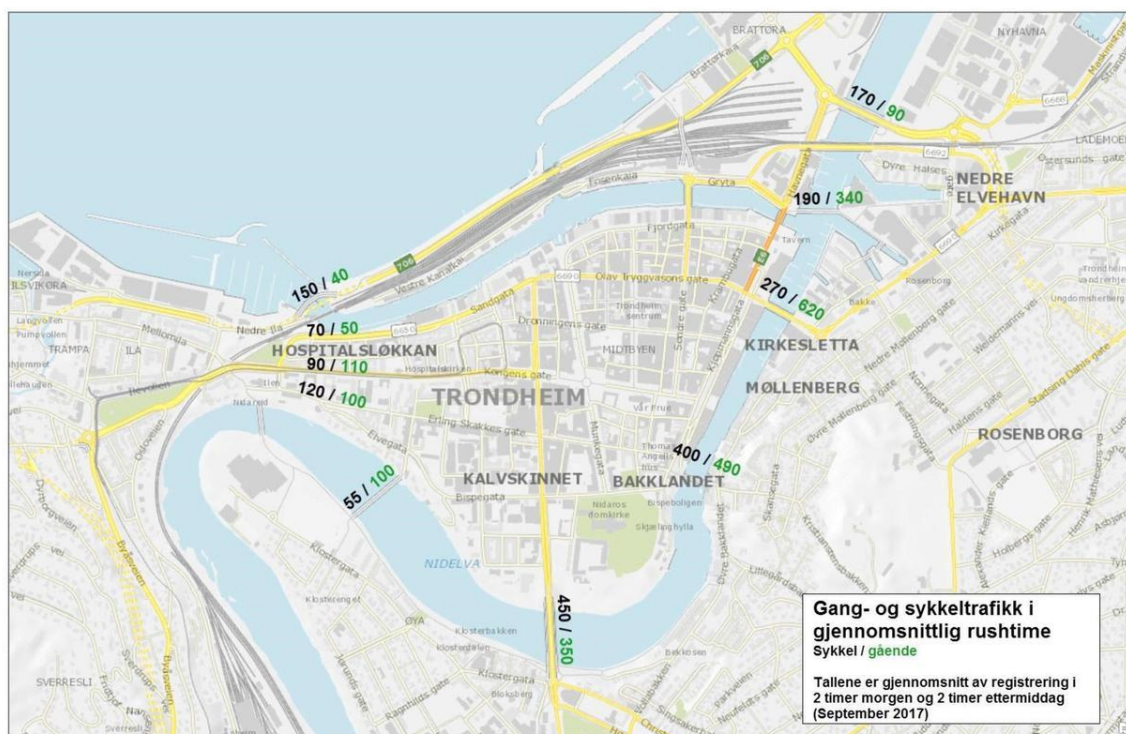
Transportøkonomisk institutt (TØI) gjennomførte en brukerundersøkelse i 2017, der et utvalg syklister har registrert sine daglige reiser og rutevalg ved hjelp av GPS på mobiltelefonen. Dataene er bearbejdet, og de viser at Innherredsveien er mye brukt. Mange syklister som har vært med i denne undersøkelsen har rapportert at Innherredsveien er en utrygg gate å sykle i, og som de prøver å unngå.

Sykkelstrategi for Trondheim angir strekningen Bassengbakken-Statsingeniør Dahls gate som hovedrute for sykkel. Bakke bru har også en viktig hovedrute funksjon til og fra sentrum for bydelene Møllenberg og Rosenberg.

Hovednett sykkel 2017



Figur 14 Hovednett for sykkel (status). Kilde: sykkelgruppa i Miljøpakken 2017



Figur 15 Dagens situasjon gange- og sykkeltrafikk rushtime

Tallene i figuren er gjennomført over noen dager i sommersesongen, og har derfor stor usikkerhet. De viser at Bakke bru er den mest brukte forbindelsen til Midtbyen for gående, deretter kommer Gamle Bybro.

Det er en gangakse fra Solsiden gjennom bebyggelsen Nedre Elvehavn, skiltet som gang- og sykkelveg. Det er også skiltet sykkelrute i Nedre Møllenberg–Kirkegata. Bruken av disse rutene er

ingen gode sykkelruter, men må sees i sammenheng med tilbud i Innherredsveien.

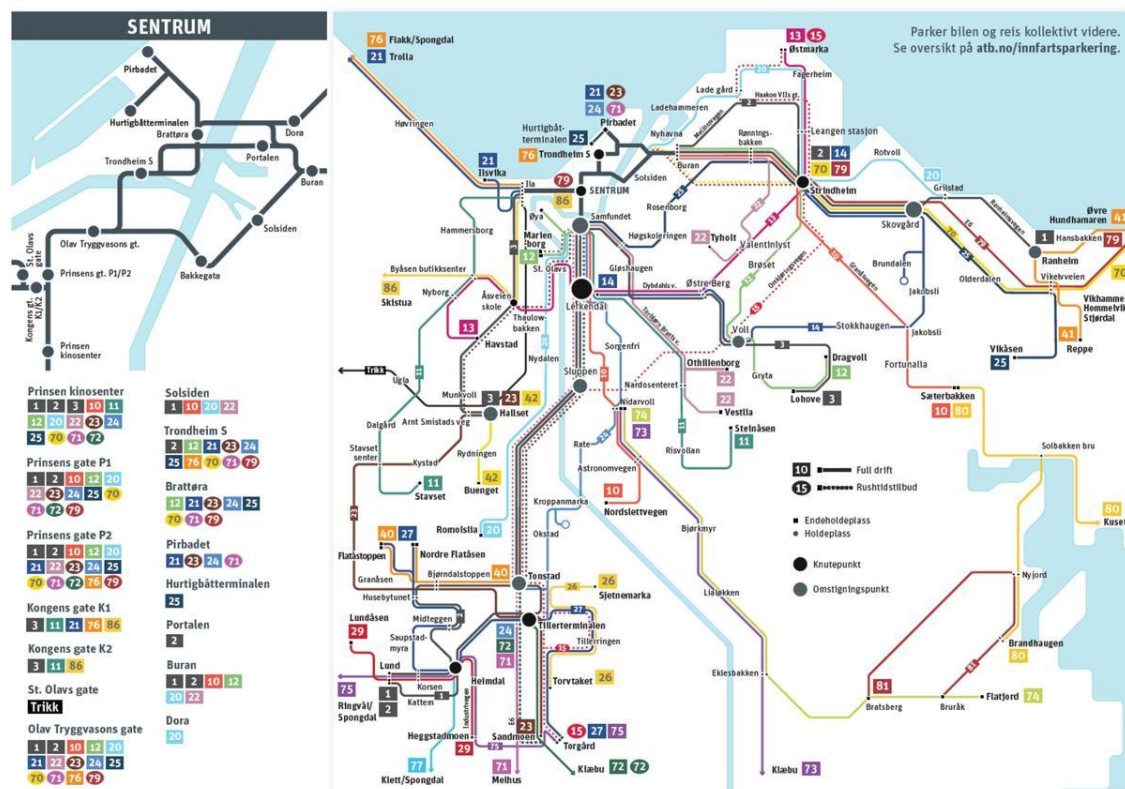
Kollektivtrafikk:



Figur 16 Antall busser per døgn. Kilde: AtB

Figuren viser fordeling av antall busser et hverdagsdøgn i Midtbyen. Det er i gjennomsnitt 23 personer påstigende per Buss, ifølge AtB. Hvis for eksempel 50 prosent av disse sitter på bussene over bruene får vi cirka 34 000 passasjerer i sum over bruene.

Rutestrukturendringene i 2019 gir endring i ruter, stoppesteder og intervall på strekningen. Bakkegata, Solsiden, Buran og Rønningsbakken blir stoppesteder på strekningen. Det er gjort beregninger av framtidig passasjerantall og plassbehov for permanente stasjoner i Metrobussprosjektet. Beregningene legges til grunn for dimensjonering og tilrettelegging av nye stasjoner.



Figur 17 Oversikt rutestruktur fra 2019, kilde AtB

Fremkommelighet

Det er god fremkommelighet i østre deler av Innherredsveien etter at denne ble stengt for gjennomkjøring og etter at Strindheimtunnelen åpnet. I vestre deler ved Nonnegataer det noen forsinkelser.

Det er ikke noe eget tilbud for syklende i vestre deler av Innherredsveien. For gående er det fortau på begge sider, men ikke alle er framkommelige på vinterstid.

Utrykningskjøretøy

Ved utrykning må kjøretøy ha god framkommelighet gjennom gata og tilgjengelighet langs gata. Det er spesielt plasskrevende med tilkomst med stigebil for redning i bygninger med mange etasjer. Utforming av fortausareal og møbleringssoner må ha fleksibilitet i forhold til sikring av tilkomst.

Trafikksikkerhet



Figur 18: Ulykker Bakke bru og Innherredsveien til Bassengbakken med personskade 2007-2016



Figur 19: Ulykker Innherredsveien fra Bassengbakken til Thomas von Westerns gate med personskade 2007-2016

Figurene over viser ulykker med personskade. Grønn prikk viser ulykke med lettere personskade. Gul prikk viser ulykke med alvorlig skade. Ulykkesituasjonen er bedret etter at Strindheimtunnelen åpnet.

Figuren over vises at det er spesielt mange ulykker ved Solsiden og ved Nonnegata.

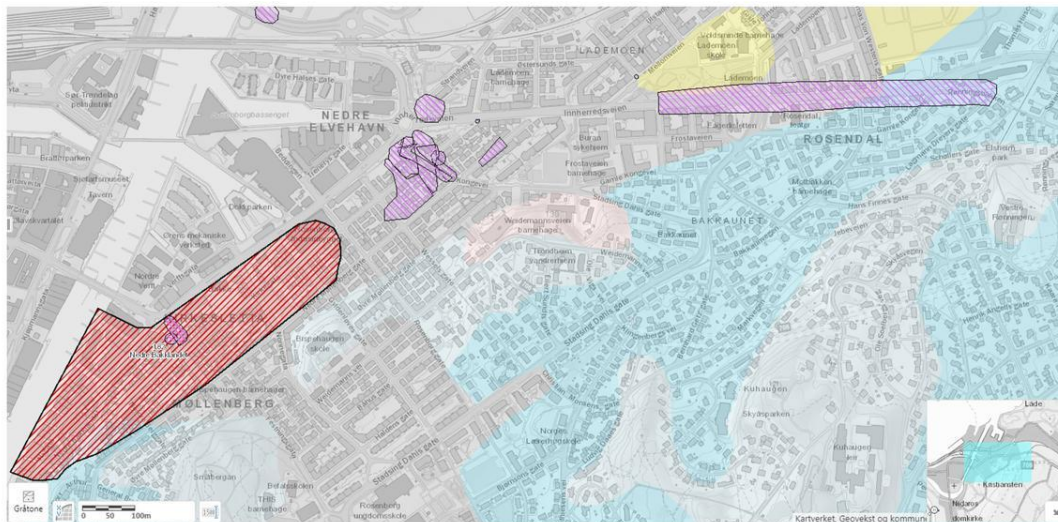
Næring (handel, kultur, arbeidsplassintensiv næring)

Det er arbeidsplasser og næringsdrivende som holder til langs Innherredsveien.

For ulike virksomheter vil tilretteleggingen være litt ulik. For handels- og servicenæringen vil adkomst for handlende og varelevering være viktig. For kontorarbeidsplasser vil arbeidsreisene være viktig i tillegg til noe varelevering.

2.9 Tekniske forhold

Geotekniske forhold:



Figur 20 Kart over løsmasser og påviste kvikkleiresoner

Det er tidligere utført flere grunnundersøkelser. Grunnforholdene varierer langs Innherredsveien. Fra terrenget består grunnen av fyllmasse til vekslende dybde avhengig av tidligere arbeider. Fyllmassen består hovedsakelig av sand og grus, men kan også ha betydelig innhold av silt og humus (matjord). Original grunn under fyllmassen består stort sett av siltig leire eller silt. Det er flere punkter hvor det er påtruffet bløt leire, noen steder allerede ved 2,5 meter dybde. Det er flere kvikkleiresoner nær Innherredsveien, og i østre del er det en sone på langs.

Overbygning/Bærevne:

Det finnes få tidligere graveprøver for området. De bæreevne målingene som er gjort viser varierende bæreevne langs strekningen. Bæreevnen synker blant annet fra Mellomvegen og forbi Lademoen park. Det er mye spordannelse i kjørebanelen samt en del partier med krakelering og langsgående sprekker i asfalten forbi Lademoen park.

Det er behov for tiltak for å bedre bæreevnen, og øke motstand mot sporslitasje på strekninger med skader. På andre strekninger vil det mest sannsynlig holder med en dekkefornyelse samt opprettelse av nytt bærelag.

Trikkeskinner:

Det ligger strekningsvis trikkeskinner under dagens asfalt. Det er dokumentert i anleggsrapport fra 1984, da eksisterende trikkeskinner ble asfaltert ned.

Skinner ligger cirka 15 cm under dagens asfalt.

2.11 Prøveprosjekt miljøgate innført sommer 2017

Prøveprosjektet i østre deler av Innherredsveien viser at sykkeltrafikken øker når det tilrettelegges for bedre og tryggere løsninger for syklister. Ved en reduksjon til ett kjørefelt i hver retning, var en mulig konsekvens at reisetiden med buss kom til å øke langs strekningen. Prøveprosjektet har vist at reisetiden med buss er noe redusert i begge kjøreretninger. På bakgrunn av evalueringen ble det vedtatt at permanente tiltak for planlegging og utbygging av Innherredsveien utføres i tråd med gjennomførte systemløsning i prøveprosjektet.

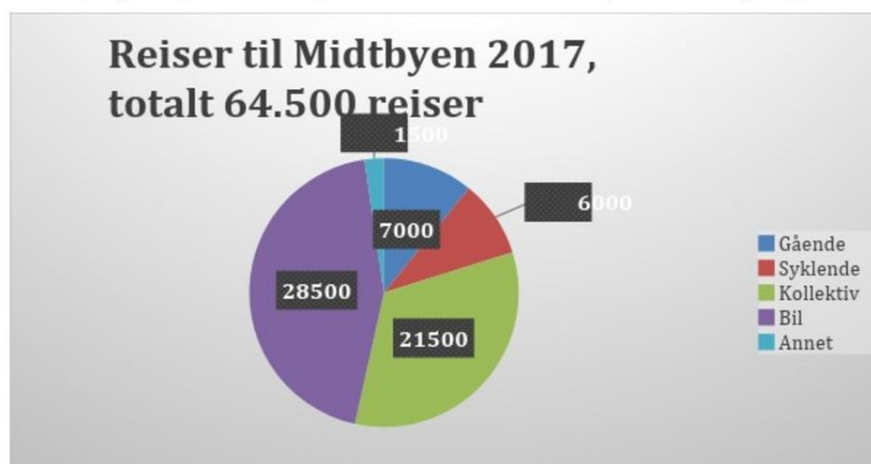
3 Problemstillinger og målkonflikter

Med utgangspunkt i målsetningene for gateprosjektene og behov for fornying reiser det seg flere problemstillinger som det videre arbeidet må svare ut. Hovedutfordringer ligger i arealknapphet i gatetversnittene og behov for å endre arealbruk i gata for å tilrettelegge for økning i antall myke trafikanter. Det oppstår dermed målkonflikter mellom trafikantgruppene og press på eksisterende verdier og lokale behov i bydelene.

3.2 Framtidig reisemønster, dimensjoneringsgrunnlag

Antall nye bosatte og arbeidsplasser øker i Trondheim, samtidig skal nullvekstmålet oppnås. Nullvekstmålet tilsier at all vekst av persontrafikken skal skje med kollektiv, gange og sykkel. Det er derfor svært viktig at vi tilrettelegger for betydelig vekst i antall gående og syklende til, fra og gjennom Midtbyen samt tilrettelegger for god fremkommelighet for bussene.

Midtbyregnskapet viser følgende om reiser til Midtbyen en vanlig dag:



Figur 21 Illustrasjon av reiser til Midtbyen. Kilde: Midtbyregnskapet 2017

I tillegg er det ønskelig å fjerne eller redusere gjennomgangstrafikken for personbiltrafikk i Midtbyen, men fortsatt sikre tilgjengelighet. Det vil bli gjennomført registreringer av gjennomgangstrafikken i Midtbyen i november 2018. Det er en viktig informasjon i forhold til å forutsi konsekvensene av å redusere gjennomgangstrafikken, som heller bør benytte ringvegssystemet.

Det er også mulig å fordele trafikken mer utover døgnet enn i dag. Totalt sett er det derfor mulig at biltrafikken i gatenettet i bydelen vil gå en god del ned i forhold til dagens trafikk, både totalt over døgnet og i rushtida.

Dette tar tid før nye reisevaner og tiltak for å endre disse er etablert. Gatene skal også fungere de neste årene, før biltrafikken er redusert så mye som ønskelig. Det er derfor fornuftig å

dimensjonere ut fra at antall biler til/fra bydelen ikke øker sammenlignet med dagens situasjon. Det bør ikke legges mye vekt på om biler står litt i kø, så lenge kollektivtrafikken har god fremkommelighet og det er nok areal for gående og syklende, og at gående trygt kan krysse gatene.

Det er en forutsetning for Metrobussystemet at framkommelighet og forutsigbarhet er høy. Holdeplasstid og framkommelighet på strekninger og gjennom kryss er viktige forutsetninger for at systemet skal fungere som et høystandard kollektivtilbud. Utformingsprinsipper for stasjonsutforming må følges. Bilene må ikke forsinke framkommeligheten for buss.

For sykkel er det bare deler av Innherredsveien som er vist som hovedrute i sykkelstrategi for Trondheim, men tellinger viser at det er mange som sykler der på tross av trafikk og lav standard. Framtidig behov kan foreligge og det er et tema som bør belyses når en vurderer hvilke trafikantgrupper man skal ha inn i et begrenset gatetverrsnitt. Er det aktuelt med gode tverrforbindelser og tilgjengelighet fra sidegatene? Det kan også være konflikt ved innføring av sykkelløsning i de andre gatene.

Den opplevde tilgjengeligheten for personbiltrafikken til Midtbyen er et tema som har gått igjen i Adresseavisen det siste året. Ved endringer i kjøremønster kan reisetiden og dermed tilgjengeligheten til Midtbyen endre seg. Det er naturlig at man får kartlagt hvor store endringene blir for bilister med destinasjon i Midtbyen, og det må belyses om det på lang sikt finnes andre løsninger for atkomst med bil til målpunkter nær sentrum, for eksempel parkering nær ringvegsystemet. Endringene må vektes mot endringene for gående, syklende og kollektivreisende til og i Midtbyen, og målsetningene om økning av antall reisende med de myke transportmidlene. Dette vil også påvirke kjøremønsteret i vestre deler av Innherredsveien.

Både næringsdrivende og privatpersoner bydelen er avhengig av vare- og tjenestelevering/henting. Det kan for eksempel være varer, kontorrekvisita, renovasjon og flyttelass. Det er naturlig at man ser på hva som er nødvendig å løse i Innherredsveien og hva som er mulig å løse i sidegatene.

3.3 Prioritering av trafikantgrupper

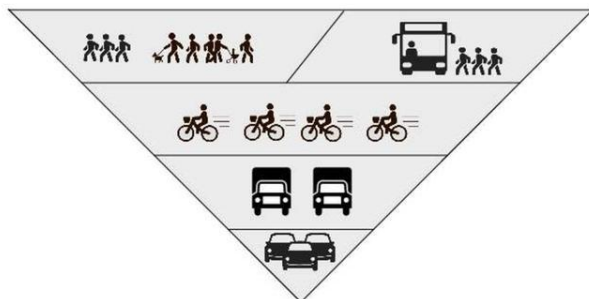
I forarbeidet til planprosjektet er det foreslått en prioriteringsrekkefølge med tilhørende føringer for de ulike trafikantgruppene. Den vil også være et nyttig verktøy for vurdering av måloppnåelse og siling av alternativ i det videre arbeidet med å finne fysiske løsninger med god måloppnåelse.

Med utgangspunkt i vedtak og politiske føringer i kapittel 1, behovsvurderinger i kapittel 2 og kunnskap om framtidige system og struktur for trafikantgruppene er de enkelte trafikantgruppene behov for framkommelighet og tilgjengelighet rangert langs strekningen. Bakgrunn er overordnede systembetragtninger der man har sett på om trafikantgruppene har målpunkter i gata, om det finnes alternative traseer for ferdsel og om det finnes andre virkemidler for tilgjengelighet enn ferdsel på langs av gateløpet.

Trafikantgruppene er ikke homogene, det er et stort mangfold av behov som kan gjøre det nødvendig å underdele noen av gruppene: Gående betraktes som en gruppe med behov for tilrettelegging for alle, inkludert universell utforming. For syklende kan varelevering med sykkel skilles ut med egne behov. For kollektivtrafikk kan det skilles mellom lokale ruter som frakter passasjerer til og fra sentrum og busser som frakter passasjerer til knute og omstigningspunkter. For kjøretøy er det naturlig å skille mellom utrykning, varelevering, taxi og privatbilister.

Foreslått prioriteringsrekkefølge skal ikke hindre at alle trafikanter ivaretas i framtidig trafikksystem, men den sier noe om hvilke trafikanters behov som skal ha høyest prioritering i forhold til måloppnåelse i kollektivgatene.

Bakgrunn og videre dokumentasjon i forhold til prioritering og føringer for trafikantgruppene vil bli utdypet som del av planarbeidet.



Figur 22 Prioriteringspyramide for Gateprosjektene

Foreløpig utdyping av trafikantgruppenes behov:

Gående:

Gående må prioriteres langs hele strekningen fordi de må ha framkommelighet og tilgjengelighet til målpunkter i gata. Avstanden mellom stoppesteder kan øke og gir større behov for bevegelse på langs. Gående må prioriteres spesielt høyt nær viktige målpunkter og krysningspunkter der fotgjengerstrømmene krever mer plass og tid. Gåing vil alltid være første og siste del av reisen for alle som har målpunkt langs gata. Bredt nok fortau langs gata, tilrettelegging for krysningspunkter og universell utforming hele året et må-krav.

Lokal kollektivtrafikk:

Metro og lokalbuss må også ha høy prioritering fordi det ikke finnes alternative traseer. Buss må ha god framkommelighet, høy forutsigbarhet, jevnt dekke og stasjonsplassering og utforming som bygger opp under prinsipper for høystandard kollektivtilbud

Sykkel:

På strekningen som er en del av hovedsystemet for sykkel og der det er langt til alternative traseer har de syklende behov for eget tilrettelagt sykkeltilbud på langs. På strekninger der de syklende har parallelle traseer for gjennomfartstrafikk er behov for god tilgjengelighet til målpunkter i gata og på tvers av gata. Tilgjengelighet fra sidegater med sykkelparkering og overgang til gange på strategiske punkter kan gi god måloppnåelse for syklende uten at det evt. tilrettelegges for eget sykkeltilbud langs gata. En slik tilrettelegging vil også ha god måloppnåelse for varelevering med sykkel.

Utrykning:

Ved utrykning må kjøretøy ha god framkommelighet gjennom gata og tilgjengelighet langs gata. Det er spesielt plasskrevende med tilkomst med stigebil for redning i bygninger med mange etasjer. Utforming av fortausareal og møbleringssoner må ha fleksibilitet i forhold til sikring av tilkomst.

Næringstrafikk:

Varelevering, taxi og renovasjon har behov for tilgjengelighet i bydelene og til og fra sentrum fra øst på strekninger der det ikke finnes alternative traseer. Tilgjengelighet til viktige målpunkter i gata må ivaretas.

Personbiltrafikk:

Personbiltrafikk har behov for tilgjengelighet til og fra sentrum og ringvegsystem på strekninger

der det ikke finnes alternative traseer. Atkomst til eiendommer må sikres.

Annen type busstrafikk:

Regionbusser, flybuss og turistbusser har behov for tilgjengelighet og framkommelighet til knutepunkter og omstigningspunkter.

3.4 Pågående planer og grensesnitt

Det pågår for tiden flere store infrastrukturprosjekt og planprosesser i samme området og i tilgrensende områder.

- Gatebruksplan for Midtbyen
- Framtidsbilder Trondheim sentrum 2050
- Områderegulering nordøstre kvadrant i Midtbyen
- Områdeplan for Kjøpmannsgata
- Sykkelstrategi - sykkelruter
- Gåstrategi
- Metrobuss
- Gateprosjektene inkludert prøveprosjekt
- Diverse Miljøpakkeprosjekt
- Sykkelekspressveg langs R706
- Kommunedelplan for Nyhavna:
 - Programmer for offentlige rom, kulturminne, miljø og kulturnæring
 - Plan for teknisk infrastruktur
 - Plan for hovedveg og metrobuss.

Det er viktig å avklare hva som skal løses i de ulike prosjektene og hvor grensesnittet mellom dem går. Grensesnittet vil bli avklart gjennom det videre arbeidet ved at prosjektene samordnes godt. Løsninger som påvirker andre planer vil bli identifisert og avklaring av ansvar for oppfølging vil bli samordnet. Prinsippløsninger vil bli koordinert for i sikre at de er i tråd med overordnet system. I listen over tema som skal vurderes i planarbeidet i kapittel 6 er det synliggjort hvilke vurderinger som skal gjøres overbyggende mellom tilgrensende prosjekt.

3.5 Måloppnåelse skal vurderes som en del av prosjektarbeidet

For strekningen der prøveprosjektet er vedtatt som systemløsning, ligger dette til grunn for videre detaljering (se kap 1.3).

For vestre del av traseen foreligger det alternative utformingsforslag basert på tidligere vedtak. Vurdering av grad av måloppnåelse skal ligge til grunn for videre arbeid. Dersom det identifiseres løsninger som øker måloppnåelsen for prioriterte trafikantgrupper skal mulighetene undersøkes i det videre arbeidet.

4 Planlagt produksjon og leveranser

Før samlet vurdering og klargjøring av overføring til byggefase skal det i henhold til Bymiljøavtalen foreligge et ferdig utredet gateprosjekt med beskrivelse, rapporter og teknisk plan med tilhørende kostnadsoverslag med usikkerhetsnivå ca +/- 10%.

Gateprosjektene har lagt opp til en samordning mellom delprosjektene av dokumentasjon og vurderinger før høring og vedtak. Løsninger vurderes overbyggende og prioriteringer og eventuelle kostnadskutt foreslås på bakgrunn av samlede vurderinger før materiale legges fram for finansieringsvedtak.

Deretter blir vedtatte tiltak overlevert til byggherreorganisasjonen for byggeplanlegging og gjennomføring.

4.2 Programmering av gater og byrom

Kompleksiteten er høy ved planlegging av sentrale bygater. Ferdselsbehovet er mangfoldig og skjer både på langs og på tvers og til og fra målpunkter i gata og bydelen. Alle fysiske løsninger krever plass både over og under bakken for å fungere på en tilfredsstillende måte. Areal er en knapp ressurs i tett by. Utforming for langsgående funksjoner skal fungere sammen med lokale funksjoner og element i gaten og i forhold til behov som finnes i bydelen og i bomiljøet. Målet er at helheten skal gi en attraktiv og fungerende gate både for byen og bydelen. Det kan virke omstendelig og komplekst, men det er helt avgjørende å tidlig få kontroll over detaljene sammen med helheten. Løsningsprinsipper og prioriteringer må være på plass når prosjektet skal bestemme den overordnede utformingen av gaten. Det er et samspill mellom detaljer og overordnet planløsninger.

4.3 Modellbasert digital planlegging

Det er lagt opp til modellbasert digital planlegging ved at en tidlig etablerer en grunnlagsmodell av dagens situasjon. I 3D-modellen vil det bli en gradvis utvikling av løsninger og vurdering av virkemidler der planleggerne har god oversikt over arealfordeling og førende elementer som for eksempel eksisterende trapper, innganger, konstruksjoner, ledninger og trær. Med digital planlegging i 3D er det enkelt å oppdage konflikter tidlig og det er enkelt å synliggjøre problemstillinger både ved tverrfaglig utvikling av løsningen og ved medvirkning ekstern og intern. Det legges opp til samhandling og informasjon ved bruk av 3d-modell gjennom hele prosessen fra vurdering av systemløsninger til utarbeiding av plan for fysisk løsning.

5 Prosess og medvirkning

Det foregår flere parallelle prosesser i Midtbyen for tiden med gateprosjektene, revisjon av gatebruksplanen, områdeplan for nordøstre kvadrant og områdeplan for Kjøpmannsgata. Medvirkningsarenaer som er etablert i forbindelse med disse arbeidene vil også benyttes av gateprosjektene. Resultater fra tidligere medvirkningsprosesser tas med i arbeidet videre. Opplegg for videre medvirkning i planen baserer seg på innspill som er kommet i de andre planene og i tidligere prosesser.

Høring av planprogram og varsel om planoppstart: I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det holdt et informasjonsmøte på kveldstid. Alle berørte hadde mulighet til å møte opp. Det var mulig å komme med innspill til planprogrammet innen 15. desember 2018. Det var ønskelig med innspill på tema som mål, utredningstema eller medvirkningsprosess.

Utarbeiding av planforslag: Ved utarbeiding av løsningsforslag og vurdering av virkemidler som er beskrevet i kapittel 3 og 4 vil det bli gjennomført dialogmøter for deling av informasjon og innspill. 3Dmodell vil bli brukt som verktøy for samarbeid og medvirkning. Dialog og samhandling vil bli gjennomført uavhengig av om saken ender i byggesøknad eller reguleringsplan. Det vil jevnlig bli orientert om status i arbeidet i Miljøpakkens organisasjon og for politisk nivå i kommunen og fylkeskommunen.

Intern samhandling i Gateprosjektet: Dette vil foregå kontinuerlig gjennom felles ressursbruk og samhandling på tvers av etater og delprosjekter. På prosjektledernivå, på saksbehandlernivå og i interne faglige ressursgrupper.

Koordinering med tilgrensende prosjekter og system: Det legges opp til nært samarbeid og jevnlig felles møter for prinsippavklaring og samordning med blant andre gatebruksplan, sentrumsplanarbeid, sykkelstrategi og gåstrategi.

Samarbeid: Videre planlegging og prosjektering skal skje i dialog med offentlige og private aktører. Det er svært mange aktører og med svært ulike interesser. Medvirkningsarbeidet brytes ned til tematiske problemstillinger der aktører inviteres til eget samarbeid om konkrete løsninger, se punkt over om utarbeiding av planforslag.

Internett: Prosjektet har en egen nettside, <https://miljopakken.no/prosjekter/Innherredsveien>. Her legges det jevnlig ut informasjon og materiale.

Kontakt med kommunikasjonsansvarlig: Enkeltpersoner, næringsaktører eller grupper/organisasjoner kan underveis ta kontakt med kommunikasjonsansvarlig for prosjektet, for å få svar på spørsmål og komme med innspill i planleggingen. Kontaktinformasjon står på prosjektets nettside. Planarbeidet og åpne møter vil bli annonsert på nettsiden og i Adresseavisen.

5.2 Milepæler i prosessen, medvirkning og beslutningspunkt

Planprogrammet legges nå ut på høring og skal deretter fastsettes politisk. Premisser danner grunnlag videre arbeid. Utformingsforslaget vil bestå av 3Dmodell med beskrivelse og konsekvensvurderinger og ROS-analyse, fagrapporter og illustrasjoner. Utformingsforslaget vil bli offentlig tilgjengelig og alle kan komme med innspill til planleggingsarbeidet.

Aktivitet	Dato	Kommentar
Varsling av planoppstart	3. november 2018	Samtidig oppstart for Olav Tryggvasons gate, Innherredsveien og Kongens gate. Annonseres i Adresseavisen og varsles pr brev.
Planprogram på høring/offentlig ettersyn	3. november 2018	Samtidig oppstart for Olav Tryggvasons gate, Innherredsveien og Kongens gate. Annonseres i Adresseavisen og varsles per brev. Materiale legges ut på nettside.
Informasjonsmøter	Uke 47 2018	Informasjonsmøte på kveldstid
Frist innspill til planprogram	15. desember 2018	Skriftlige innspill, informasjon om dette i varslingsbrev
Fastsette planprogram	Februar 2019	Politisk behandling i Trondheim kommune
Orienteringssak om utfordringer og muligheter	Februar 2019	Orientering i politiske forum Informasjon på nettside, dialogmøter
Dialogmøter og orientering om hovedgrep	Mars 2019	Orientering i politiske forum Dialogmøter med sentrale aktører og berørte
Dialogmøter og orientering om tematiske løsninger	April 2019	Orientering i politiske forum Dialogmøter med sentrale aktører og berørte
Utformingsforslag på høring	Mai 2019	Komplett materiale legges ut på hjemmesiden og varsles. Informasjonsmøter for sentrale aktører
Materiale legges fram for finansieringsvedtak	Juni 2019	Legges fram politisk behandling i kommunen, fylkeskommunen og Miljøpakkens organisasjon.
Oppstart byggeplan	September 2019	Vedtatt del av prosjektet overføres til byggherreorganisasjonen og det igangsettes klargjøring av materiale til byggesøknad og konkurransegrunnlag for utlysning av byggeoppdrag

Medvirkning i byggeplanfase, byggesaksbehandling	November-april 2020	I forbindelse med planlegging av anleggsgjennomføring vil naboer og rettighetshavere bli varslet om prosess for gjennomføring av byggesak. Det vil bli anledning til å gi innspill til foreslåtte løsninger. Behandling av byggesak.
Tidligst mulig byggestart	September 2020	Behandling av finansiering i henhold til Bymiljøavtalen og bevilgninger fra staten gir grunnlag for utlysning av entreprenøroppdrag tidligst våren 2020

6 Utredningstemaer

<p>For alle tema skal 0+-alternativet (dagens situasjon med nødvendig oppgradering, gjeldende reguleringsplaner og metrobuss innført) sammenliknes med planforslaget</p> <p>F = Fagrapporter som egne vedlegg til planbeskrivelse eller byggeplanen</p> <p>R=ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsvurdering som skal forhindre at arealdisponeringen skaper særlig risiko)</p> <p>B = Beskrivelse (temaet tas inn i planbeskrivelsen eller som et vedlegg til byggeplanen)</p>					
Utredningstema	Problemstilling	Metodikk	F	R	B
Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst					
Byutvikling	Hvordan kan tiltaket gjøre strekningen til en god byggate?	Beskrivelse.			X
Konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og arkeologi					
Kulturminner og kulturmiljø over bakken	Hvilke kulturmiljø og kulturminneverdier berøres av tiltaket?	Beskrive virkninger og eventuelleavbøtende tiltak.		X	X
Kulturminner under bakken	Hvor mye er utsjaktet tidligere og hva er risiko for å komme i konflikt med kulturlag?	Dialog med fylkeskommunen, eventuelt også Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren.		X	X
Konsekvenser for byrom					
Byliv og byrom	Hvordan bidrar planen til at byrommene i planområdet blir	Beskrive hvordan byrommene i gata og i nær tilknytning til gata blir påvirket av tiltaket.			X

	attraktive? Hvor har det vært vegetasjon tidligere og hvor kan det plantes trær?	Vurdere tema vegetasjon og trær. Tema illustreres med 3D-illustrasjoner.			
Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafikksikkerhet					
Kollektivtrafikk	Hvordan vil kollektivtrafikken fungere i planområdet? Hvordan blir fremkommelighet for buss i Innherredsveien og tilgrensende gater? Hvordan kan metrobusstasjonene bli tilstrekkelig tilgjengelig, lesbar og brukbar for brukerne?	Hvordan vil utformingen påvirke det overordnede kollektivsystemet. Holdeplassutforming og hvor det egner seg med kantstopp i blandet trafikk. Beskrive kollektivtilbud og aktuelle vedtak. Beregne framkommelighet for buss innenfor planområdet. Redegjøre for tilgjengelighet og utforming av metrobusstasjonene for alle brukergrupper.			x
Gående	Hvordan blir gatens attraktivitet, tilgjengelighet og framkommelighet for gående?	Vurdere behov for nye hovedtraseer for fotgjengertrafikk gjennom og i området. Vurdere best egnede holdeplassplassering. Vurdere behov for bedre gangforbindelser mellom metrobusstasjonene og aktuelle målpunkt i området. Vurdere gode forbindelser på tvers av gata. Beskrive hvordan prosjektet påvirker opplevelseskvalitet, trygghet og gatens barrierevirkning. Vurdere holdeplassplassering ut i fra viktige målpunkt			x
Syklende	Hvordan blir gatens attraktivitet, tilgjengelighet og framkommelighet for syklende?	Sykkelløsning mellom Bassengbakken og til og med Bakke bru. Vurdere behov for nye hovedtraséer for sykkeltrafikk			x

		gjennom og i området. Vurdere behov for bedre gang- og sykkelforbindelser mellom metrobusstasjonene og aktuelle målpunkt i området. Beskrive hvordan prosjektet påvirker opplevelseskvalitet og gatas barrierevirkning.			
Trafikkavvikling	Hvilke konsekvenser vil prosjektet ha for framkommelighet for de ulike trafikantergrupper? Hvordan ivareta tilgjengeligheten til Midtbyen?	Trafikktellinger og trafikkanalyser Koordinering av arbeidet med Gatebruksplan for Midtbyen.	x		x
Utrykningskjøretøy	Hvordan vil framkommeligheten og tilgjengeligheten for utrykningskjøretøy være innenfor planområdet?	Vurdere framkommelighet for utrykningskjøretøy i kryss og på strekningen. Vurdere tilkomst til høye bygninger langs Innherredsveien for utrykningskjøretøy i alle årstider.			x
Trafikksikkerhet	Hvordan ivaretas trafikksikkerheten innenfor planområdet?	Trafikksikkerhetsvurdering av tiltaket i henhold til Statens vegvesens håndbok om trafikksikkerhetsrevisjoner og inspeksjoner.		x	x
Varelevering og renovasjon	Hvordan blir forholdene for varelevering og renovasjon i Innherredsveien og tilgrensende gater?	Beskrive tilgjengelighet for vareleveranser og renovasjon, og avbøtende tiltak for varelevering og renovasjon ved eventuell endringer av gata.			x
Konsekvenser for bymiljø					
Støy	Hvordan blir støyforholdene for utredningsalternativet sammenlignet med 0-alternativet? Kan støyforholdene bli gode nok for flere	Vurderinger av støy etter retningslinje T-1442/2016, med bakgrunn i trafikkanalysen. Vurdere tiltak som kan	x	x	x

	boliger?	forbedre støysituasjonen langs gata.			
Luftforurensing	Hvordan blir luftkvaliteten for utredningsalternativet sammenlignet med 0-alternativet? Kan det gjøres tiltak for å forbedre luftkvaliteten langs gata?	Utredning av luftkvalitet med bakgrunn i trafikkanalysen og beskrive virkningen iht. T1520 forurensningsforskriften. Vurdere tiltak som kan gi bedre luftkvalitet langs gata.		x	x
Konsekvenser for næringslivet					
Tilgjengelighet for kunder, ansatte, varelevering og renovasjon	Bli det endret tilgjengelighet til berørte næringsdrivende?	Beskrive løsning og virkninger og illustrere prinsipp for atkomst og tilgjengelighet.			x
Konsekvenser for befolkningen					
Nullvekstmålet	Hvordan og i hvilken grad bidrar planen til å oppnå nullvekstmålet? i hvilken grad oppfylles potensialet i at dette er et sted i Trondheim som er enkelt å komme seg til og fra og rundt uten personbil?	Redegjøre for hvordan virkninger av tiltakene i planområdet bidrar til å nå nullvekstmålet. Vurder endringen i konkurransekraften mellom de ulike transportformene i de ulike alternativene for bruk av gatetversnittet. Redegjøre for i hvor stor grad planene må bidra til nullvekstmålet sett i sammenheng med byen som helhet.			x
Barn og unges oppvekstvilkår	Hvordan ivaretas barn og unges oppvekstvilkår innenfor planområdet? Hvordan er tilgjengeligheten til områder for lek, nærmiljøanlegg og parker innenfor prosjektområdet og nærområdet?	Beskrive barns bruk av området i dag Beskrive konsekvensene utviklingen av området kan få for barn- og unges oppvekstvilkår. Vurdere konsekvenser av planforslaget for skoleveg og trafiksikkerhet for barn og unge.			x

Universell utforming	Hvordan ivaretas universell utforming i planene?	Redegjøre for løsninger og tilrettelegging.			x
Folkehelse	Hvordan bidrar planen til god folkehelse?	Beskrive virkninger.			x
Samfunnssikkerhet	Hvordan ivaretas samfunnssikkerhet i planen?	Beskrive virkninger.		x	x
Naturrisiko					
Klimaendringer	Hva er behovet for tiltak som kan hindre flom?	Redegjøre for løsning for overvannshåndtering og flomveier, behov for fordrøyningsanlegg. Vurdere løsninger for åpen overvannshåndtering.		x	X
Grunnforhold	Hva er behovet for tiltak når det gjelder stabilitet i grunnen?	Redegjøre for løsning.	x	x	x
Konsekvenser for teknisk infrastruktur					
Teknisk infrastruktur	Vurdering av behov for utskifting eller flytting av eksisterende ledninger og kabler? Hva er konsekvensene av foreslåtte tiltak?	Redegjøre for eksisterende vann- og avløpsanlegg, tilgang til slukkevann, el-anlegg og kabler i grunnen samt beskrivelse av konsekvenser med hensyn på behov for flytting av rør og kabler, utbedringer og/eller kapasitetsendringer.			x
Konsekvenser i anleggsperioden					
Trafikkavvikling, tilgjengelighet	Hvordan vil trafikkavviklingen, trafiksikkerheten og brukbarheten for alle trafikantgrupper, inkludert barn og unge være i anleggsperioden? Hvordan blir tilgjengelighete for kunder, varelevering og renovasjon for næring i byggeperioden?	Trafikkanalyse for anleggsperioden. Medvirkning og plan for god Informasjon og forutsigbarhet i anleggsperioden.			x

Støy- og støv i anleggsperioden	Hvordan blir støy- og støvforholdene i anleggsperioden?	Vurdering av støy og luftkvalitet i anleggsfasen etter retningslinje T-1442/2016 og retningslinje T-1520/2012.			X
Skader på kulturminner og kulturmiljø i anleggsperioden	Hvordan påvirkes kulturminner og kulturmiljø, inklusiv trær av anleggsfasen?	Beskrive faren for skader på verneverdig bebyggelse og trær som følge av rystelser, uttørking og andre følger av anleggsarbeid.		X	x
Massetransport	Hvor mye masser skal graves og ut skal massene deponeres? Er det mulig å gjenbruke noe av massene i anlegget?	Beskrive hvordan håndtering og deponering av masser er tenkt ivaretatt i den videre plan- og prosjekteringsprosessen-			X
Utbyggingstrinn	Hvordan vil Innherredsveien og tilgrensende kvartaler fungere i de ulike utbyggingstrinn? Hvordan vil utbygging av Innherredsveien påvirkes av øvrige større infrastrukturprosjekt i Trondheim?	Belyse tidsbruk og mulige utbyggingstrinn. Beskrive hvordan utbyggingstrinnene i Innherredsveien forholder seg til andre infrastrukturprosjekt i Trondheim. Gjennomføringsplan utarbeides i samråd med næringsliv og de andre gateprosjektene.			x
Ulykker ved anleggsgjennomføring	Hvordan forhindre ulykker ved anleggsgjennomføring	Utarbeide ytre miljøplan-		x	x

7. Innkommne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble annonsert 5. november 2018 med høringsfrist 15. desember 2018. Under høringen av planprogrammet kom det inn 14 innspill.

Tema for tilbakemeldingene har blant annet vært, ønske om et sammenhengende nettverk av gang- og sykkelstier, trafiksikkerhet, støy, vibrasjoner, bekymring for Midtbyens tilgjengelighet med bil.

Det er lagt til utredningstema og premisser i planprogrammet som følge av innspill under høringsperioden.

Sammendrag av innspill og kommentarer er tatt med som et eget vedlegg.

Avsluttende kommentar

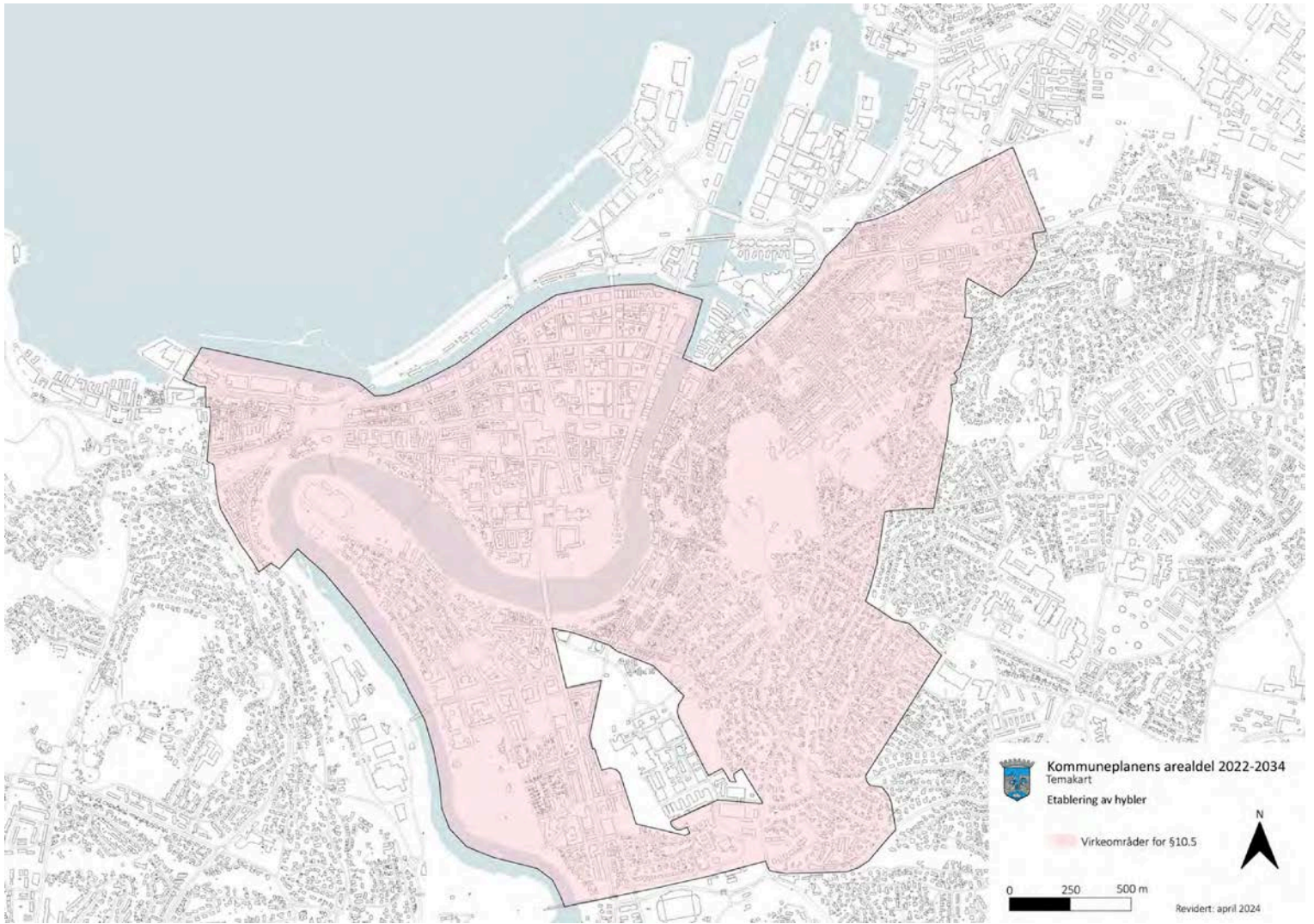
Planprogrammet gir et godt grunnlag for en god planprosess, med nødvendige utredninger og god medvirkning.

Link til forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-12-19-1726>

Link til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd:

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#KAPITTEL_2-4-3



PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":

Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

BRANNTEKNISK

TILSTANDSVURDERING

Oppdragsnavn: Tilstandsvurdering av bygård, Nedre Møllenberg gate 82A, Trondheim

Prosjektnr: 1301-26

Dato: 28.02.2026



BRANNSTRATEGI AS

www.brannstrategi.no
post@brannstrategi.no

PROSJEKT: Tilstandsvurdering Nedre Møllenberg gate 82A,
Trondheim
PROSJEKTNUMMER: 1301-26
OPPDRAGSGIVER: Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A

UTARBEIDET AV: TR

DATO: 28.02.2026



OPPDRAGSINFORMASJON

Oppdragsgiver: Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A
Adresse, bygg: Nedre Møllenberg gate 82A, 7068
Trondheim
Rådgiver: Terje Reginiusen, Brannstrategi AS
Prosjektnr: 1301-26
Dato rapport: 28.02.2026



Nedre Møllenberg gate 82A, Trondheim

Utarbeidet av:

Terje Reginiusen (TR)
Branningeniør /Cand. Mag.
Epost: terje@brannstrategi.no

SAMMENDRAG

Brannstrategi har gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse av Nedre Møllenberg gate 82A i Trondheim. Det ble funnet **12 avvik**. Avvikene fordeler seg slik i forhold til alvorlighetsgrad:

Tiltaksgrad 0:	0
Tiltaksgrad 1:	0
Tiltaksgrad 2:	10
Tiltaksgrad 3:	2
Tiltaksgrad U:	0

Antall avvik viser at det er funnet svakheter i forhold til den branntekniske tilstanden til gården, blant annet enkelte mangler på gjennomføringer, manglende brannalarmanlegg og svake branntekniske skiller mellom kjeller og 1. etg.

Denne rapporten beskriver nødvendig tiltak for å oppgradere/lukke avvikene slik at bygningen får et tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Handlingsplan for utbedring av avvikene finnes i kapittel 4.

ENDRINGSHISTORIKK

01	28.02.2026	Første utgave	TR	-	TR
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Kontrollert	Godkjent

BRANNSTRATEGI AS
BASKERUDBERGET 18 – 3531 KROKKLEIVA
www.brannstrategi.no post@brannstrategi.no
Orgnr: 997 834 534 MVA

INNHALDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	4
1.1	FORMÅLET MED TILSTANDSANALYSEN	4
1.2	REGISTRERINGSOMFANG	4
1.3	REFERANSENIVÅ FOR BRANNSIKKERHETEN.....	4
1.3.1	<i>Referansenivå dette bygget.....</i>	<i>5</i>
2	BESKRIVELSE AV BYGNING OG VIRKSOMHET.....	6
2.1	BESKRIVELSE AV BYGNINGEN	6
3	BESKRIVELSE AV KONSTRUKSJONER OG INSTALLASJONER - AVVIKSREGISTRERING	9
3.1	FORSLAG TIL TILTAK	9
3.2	GRADERING.....	9
3.2.1	<i>Beskrivelse av bærende konstruksjoner</i>	<i>10</i>
3.2.2	<i>Tiltak mot brannspredning mellom byggverk.....</i>	<i>12</i>
3.2.3	<i>Brannceller</i>	<i>13</i>
3.2.4	<i>Materialer, overflater og kledninger</i>	<i>19</i>
3.2.5	<i>Rømningsveier.....</i>	<i>20</i>
3.2.6	<i>Tilstandsvurdering av installasjoner.....</i>	<i>21</i>
3.2.7	<i>Tilstandsvur.....</i>	<i>23</i>
3.2.8	<i>dering av brannverntiltak.....</i>	<i>23</i>
4	DOKUMENTASJON AV BRANNSIKKERHETEN I BRUKSFASEN	25
4.1.1	<i>Krav til dokumentasjon.....</i>	<i>25</i>
4.1.2	<i>Ansvar</i>	<i>25</i>
4.1.3	<i>Andre forhold.....</i>	<i>26</i>
4.1.4	<i>Kontroll og vedlikehold.....</i>	<i>26</i>
4.1.5	<i>Ettersyn med elektriske installasjoner.....</i>	<i>27</i>
5	TILSTANDSREGISTERING/HANDLINGSPLAN	28
5.1	GRADERING.....	28
5.2	REGISTRERTE AVVIK OG HANDLINGSPLAN.....	28

PROSJEKT: Tilstandsvurdering Nedre Møllenberg gate 82A,
Trondheim
PROSJEKTNUMMER: 1301-26
OPPDRAGSGIVER: Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A

UTARBEIDET AV: TR
DATO: 28.02.2026



1 INNLEDNING

Brannstrategi AS er engasjert av Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A for å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse av Nedre Møllenberg gate 82A i Trondheim.

Dato befarig: 20.02.2026

Tilstede: Ole Bjørn Røste, sameiet
Robert Larsen, sameiet
Terje Reginiussen, Brannstrategi AS

1.1 Formålet med tilstandsanalysen

Eier av byggverk skal sørge for at det er dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvare nivået som kommer frem av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggregler, alt etter når bygningen ble oppført eller ombygget (se pkt. 1.3.1).

Denne tilstandsanalysen vil utgjøre en del av dokumentasjon på den branntekniske tilstanden til bygningen.

1.2 Registreringsomfang

Det benyttes SINTEF Byggforsks anvisning «720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse» fra 2014 i oppbygging av denne rapport samt innhold i tilstandsvurderingen. Tilstandsrapport etter denne anvisningen tilfredsstiller analysenivå 1 i *NS 3424 Tilstandsanalyse for byggverk, innhold og gjennomføring*. Nivå 1 omfatter generell tilstandsregistrering ved hjelp av visuelle observasjoner, om nødvendig kombinert med enkle målinger. Nivå 1 innebærer ikke åpning av konstruksjoner.

1.3 Referansenivå for brannsikkerheten

Bygninger oppført før 1985 skal uten ugrunnet opphold oppgraderes til brannsikkerhetsnivået som følger av byggeforskrift 1985 (*ref. Forskrift om brannforebygging, FOB*). Det innebærer enten å oppgradere bygningen i henhold til spesifikk krav gitt i forskriften, eller å gjøre en brannteknisk analyse som viser at det samlede brannsikkerhetsnivået er tilfredsstillende. Analyse er eneste mulighet hvis det ikke er mulig å oppfylle de konkrete kravene. Forskrift om brannforebygging presiserer at oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Generelt kan eksempler på en slik oppgradering være:

- etablere rømningsveier
- installere brannalarmanlegg
- installere automatisk slukkeanlegg
- installere ledesystem

Oppgradering kan bestå av arbeider som ikke anses som «tiltak» etter plan- og bygningslovgivningen, for eksempel montering av røykvarslere, plassering av manuelt slokkeutstyr eller organisatoriske tiltak. Slike oppgraderinger behøver ikke å oppfylle krav i TEK17, kun byggeforskrift-85.

Oppgradering kan også omfatte arbeider som anses som «tiltak», for eksempel arbeider på eller utbedring av brannskiller, endring eller etablering av rømningsvei eller endring eller etablering av slukkeanlegg. Slike arbeider skal i utgangspunktet oppfylle krav i TEK17. I noen tilfeller er det krevende eller urimelig kostbart å tilpasse løsninger i eksisterende bygninger slik at kravene i TEK17 blir oppfylt. For tiltak i eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra krav i TEK17. I søknaden om unntak må ansvarlig brannrådgiver begrunne hvorfor man søker om unntak, hvilket sikkerhetsnivå man ønsker å legge seg på, for eksempel byggeforskrift 1985, og hvorfor man mener at unntaket er forsvarlig ut fra hensynene til sikkerhet, helse og miljø.

Noen tiltak skal oppfylle TEK17, men er ikke søknadspliktige. Dersom det er behov for unntak fra TEK17, er ikke vilkårene lenger til stede for å slippe å søke.

Hvis en bygning ikke er i overensstemmelse med kravene som gjaldt da rammetillatelse ble gitt, må den oppgraderes etter den versjonen av byggtknisk forskrift som var gjeldende da bygningen ble oppført. Dersom bygningen er oppført før 1985, er det byggeforskrift av 1985 som er gjeldende.

PROSJEKT: Tilstandsvurdering Nedre Møllenberg gate 82A,
Trondheim
PROSJEKTNUMMER: 1301-26
OPPDRAGSGIVER: Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A

UTARBEIDET AV: TR
DATO: 28.02.2026



Referansenivået for brannsikkerheten er altså gjeldende tekniske forskrifter som gjaldt *da den bygningstekniske endringen skjedde*.

Branntekniske avvik som anses å ligge **utenfor** en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme, kan eksempelvis være at bærende hovedsystem, sekundære bærende bygningsdeler, etasjeskiller og lignende ikke oppfyller «utprøvde og anerkjente løsninger (preaksepterte løsninger)». I byggverk med slike avvik, kan det være nødvendig å foreta en helhetlig kartlegging av status (risikoanalyse) og vurdere de tekniske og/eller de organisatoriske tiltak som gir best sikkerhet i forhold til investeringene

Etablering av evt. manglende rømningsveier, installasjon av brannalarmanlegg, automatisk slokkeanlegg/seksjonering, ledesystemer eller lignende for å øke tilgjengelig rømningstid og tiltak for å sikre store verdier, anses ikke å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Rømningssikkerhet må prioriteres høyt.

1.3.1 Referansenivå dette bygget

For å sette riktig referansenivå er det gjennomført en kartlegging over når det sist ble utført søknadspliktige tiltak i bygningen:

ÅR	BYGINGSMESSIG TILTAK
Ca 2010	Gjenoppbygging av 2. etg etter brann
2020	Utvidelse av eksisterende leilighet i 1. etg til kjeller
2025	Søknad om godkjenning av leilighet i 2. og 3. etg

Ut ifra ovennevnte er det store deler av bygningen som er endret etter 1985, følgelig er det både TEK10 og TEK17 samt BF1985 for de araler som ikke er endret siden 1985 som blir riktig referansenivå i henhold til Forskrift om brannforebygging.

2 BESKRIVELSE AV BYGNING OG VIRKSOMHET

2.1 Beskrivelse av bygningen

Nedre Møllenberg gate 82A er en bygård plassert på Møllenberg i Trondheim sentrum.

Nedre Møllenberg gate 82A ble oppført rundt 1892, i en periode da Møllenberg-området ble tett utbygd som følge av byens vekst og industrialisering på slutten av 1800-tallet.

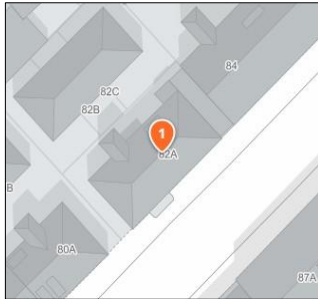
Tidlig på 1900-tallet fungerte eiendommen som en typisk leiegård med flere husholdninger. Folketellinger fra mellomkrigstiden viser at det bodde flere personer i samme bygning. I midten av 1900-tallet ser det ut til at deler av eiendommen eller bakgårdsbebyggelsen ble brukt til småindustri eller verkstedvirksomhet.

I nyere tid har bygningen gjennomgått en utvikling i tråd med endringene i Møllenberg generelt. Fra å være en tradisjonell leiegård har eiendommen blitt omorganisert til eierseksjoner, noe som er en vanlig utvikling i sentrumsnære boligområder fra slutten av 1900-tallet og framover. I dag fremstår Nedre Møllenberg gate 82A som en del av det historiske trehusmiljøet i Møllenberg, og bygningen representerer dermed både byens boligbygging rundt år 1900 og den senere transformasjonen av området fra arbeiderstrøk til et attraktivt boligområde nær sentrum.

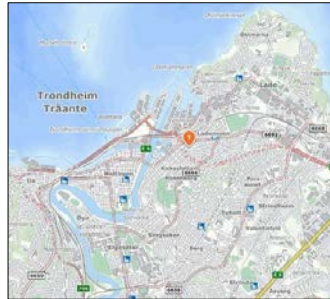
Adressen er verneverdig.

Bygningsinformasjon:	
Adresse:	Nedre Møllenberg gate 82A, 7068 Trondheim
Bydel:	Møllenberg
Gårds- og bruksnummer:	410/ 275
Byggeår:	1892
Antall boenheter:	5
Annet:	▪ 2. etg ble renoveret i forbindelse med oppbygging etter brann på 2000-tallet
Risikoklasse(r):	2 4
Brannklasse:	2 (etter nytt regelverk)
Personbelastning:	25. Tallet har ingen betydning for løsninger valgt senere i denne rapporten. Det er antatt antall personer samtidig inne i bygningen som helhet.
Brannbelastning:	50-400 MJ/m ²

Bygningens beliggenhet:



Situasjonsplan, Nedre Møllenberg gate 82A

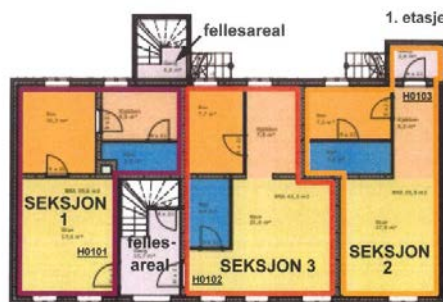
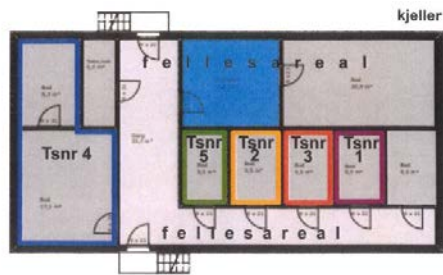


Situasjonsplan, Trondheim



Flyfoto fra 1881.no

Plantegninger:



Bygningsnr 182135267
Nedre Møllenberg gate 82A
Tsnr = tilleggsareal seksjon

Etasjesoppgjøring
Gnr: 410 Bnr: 275 Trondheim kommune
Saksnr.: 2018/53262
Dato: 6.11.2018 Side 2 / 3
Tilstandsvurdering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.



2 etg



3 etg.

Fasader:



Fasader og plantegninger hentet fra byggesak i 2025. Utarbeidet av PKS AS.

Bygningens bruk og arealer

Plan	Virksomhet	Areal (ca)	Risikoklasse	Tellende etasje	Brannbelastning
Kjeller	Lager/boder Boenheter	Ca. 150m ²	2 4	Ja	50-400 MJ/m ²
1. etg	Boenheter Garasje	Ca. 190m ²	4	Ja	50-400 MJ/m ²
2. etg	Boenheter	Ca. 150m ²	4	Ja	50-400 MJ/m ²
3. etg	Boenheter	Ca. 140m ²	4	Ja	50-400 MJ/m ²

Antall tellende etasjer: 4. Antall tellende etasjer reguleres av veiledningen H-2300B Grad av utnyttning.

3 BESKRIVELSE AV KONSTRUKSJONER OG INSTALLASJONER - AVVIKSREGISTRERING

Dette kapittel beskriver bygningens konstruksjoner og installasjoner, avvik og forslag til tiltak.

3.1 Forslag til tiltak

Grunnleggende krav til brannsikkerhet er gitt i Plan og bygningsloven med tilhørende tekniske forskrifter. Loven gir bestemmelser på et overordnet nivå, mens forskriften gir funksjonsbaserte krav. Veiledningen til teknisk forskrift (VTEK) angir igjen ytelser og til en viss grad løsninger som tilfredsstillende funksjonskravene gitt i forskriften. Bruk av Byggedetaljblad fra SINTEF er en måte å oppnå preaksepterte funksjonsbaserte løsninger i henhold til TEK.

Brannsikkerheten kan dimensjoneres enten ved hjelp av anerkjente og utprøvde metoder eller ved å benytte mer eller mindre komplekse analyse- og beregningsmetoder. Disse metodene er likeverdige, men løsninger som velges på bakgrunn av analyser og beregninger må dokumenteres særskilt for å vise at sikkerheten er tilfredsstillende. Tabell nedenfor angir de tre likeverdige metodene for å dokumentere brannsikkerheten.

Brannstrategi velger i denne tilstandsvurderingen å foreslå løsninger basert på en eller flere av følgende metoder:

Dokumentasjonsmetode	Beskrivelse
Preaksepterte løsninger	Bruk av utprøvde og anerkjente løsninger, såkalte "preaksepterte løsninger". Ytelsener som er angitt i VTEK følges da uten at det gjøres avvik fra veiledningen. VTEK gir anvisning for ytelsesnivået som oppfyller forskriftens minstekrav. Bruk av Byggedetaljblad, som gjøres i stor grad i denne rapporten, anses som preakseptert løsning.
Blandingsløsninger	Bruk av blandingsløsninger. Det omfatter bruk av utprøvde og anerkjente løsninger så langt det passer og analyse for de deler av tiltaket der det er best egnet (fravik fra VTEK). Det forutsetter at verifikasjon av delanalyser kan utføres uten konsekvenser for sikkerhetsnivået i tiltaket ellers. Blandingsløsninger er ikke godkjent ved å benytte TEK17 i for eksempel prosjektering.
Analyseløsninger	Bruk av analyseløsninger. Der prinsippløsninger og ytelsener velges på bakgrunn av en utførlig analyse eller beregning.

I denne tilstandsanalysen er det så langt som mulig foreslått løsninger som ligger innenfor de preaksepterte løsningene angitt i BYGGFORSKs Byggedetaljblad. Slike løsninger kan aksepteres uten videre dokumentasjon. Der hvor det ikke vil være gunstig eller mulig å gjennomføre preaksepterte løsninger er det foreslått alternative løsninger som kan være mulige. Selv om slike løsninger er angitt i denne tilstandsanalysen vil ikke det være god nok dokumentasjon. Løsninger som fraviker fra de preaksepterte løsningene må kun velges dersom det gjennom en brannteknisk vurdering og/eller analyse viser at sikkerheten er ivaretatt og at løsningen tilfredsstillende funksjonskrav gitt i TEK.

3.2 Gradering

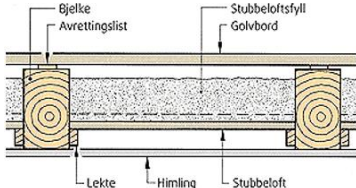
Brannstrategi har ved tilstandsregistreringen benyttet tilstandsgradering i henhold til NS 3424. Hensikten med graderingen er å få en best mulig prioritering for lukking av avvik og oppgradering av sikkerhetsnivå.

	Tilstandsgrader				
	TG 0 Ingen avvik	TG 1 Mindre eller moderate avvik	TG 2 Vesentlige avvik	TG 3 Store eller alvorlige avvik	TG IU Ikke undersøkt
Teknisk tilstand	Samsvar med referansenivå. Ingen tiltak nødvendig	Tilstrækkelig med fortsatt normalt vedlikehold	Behov for ekstraordinært vedlikehold eller reparasjon/utbedring	Bygning, bygningsdel eller tiltak har funksjonssvikt eller kan umiddelbart svikte. Behov for omfattende reparasjon eller utskifting	Vesentlige forhold som ikke er dokumentert eller som ikke kan avklares uten omfattende undersøkelser
Branntekniske Spesifiseringer	Løsning i henhold til referansesikkerhetsnivå eller brannkonsept i henhold til aktuell forskrift	Mindre avvik som ikke har stor betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygningen ble oppført eller det er gitt dispensasjon. Også mindre alvorlige feil kommer i denne kategorien.	Mangler i tekniske/organisatoriske tiltak, som gir en vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i TEK og forebyggendeforskriften. Manglene skyldes slitasje, byggefeil, ukynlig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner.	Vesentlige mangler i den tekniske og organisatoriske sikkerheten i forhold til TEK og forebyggendeforskriften. Vil medføre/gi en uakseptabel risiko for mennesker, materiell og miljø.	Skjult bærekonstruksjon. Manglende beregninger. Udokumentert utførelse
Tiltak	Ingen tiltak nødvendig	Utbedres innen 2-5 år	Må utbedres eller installeres innen 2 år	Må utbedres straks	Må føyes til øvrig tilstandsanalyse når utført
Fargekode					

3.2.1 Beskrivelse av bærende konstruksjoner

Bærekonstruksjoner skal ha tilstrekkelig bæreevne og stabilitet for å motstå forventet brannpåkjenning.

Punkt:	Yttervegger											
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-	Delkostnad: 0,-								
Beskrivelse: Yttervegger består av bindigsverk (antatt stenderverk, isolasjon, plater/panel). Dette tilfredsstillers krav.				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R</td> <td>Bærende bygningsdel, lastbærende evne.</td> </tr> <tr> <td>30, 60</td> <td>hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser</td> </tr> <tr> <td>A eller B</td> <td>Gammel betegnelse på R</td> </tr> </tbody> </table>	Forkortelser/benevnelser		R	Bærende bygningsdel, lastbærende evne.	30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser	A eller B	Gammel betegnelse på R
Forkortelser/benevnelser												
R	Bærende bygningsdel, lastbærende evne.											
30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser											
A eller B	Gammel betegnelse på R											
Krav/forslag til løsning: Det ble ikke funnet avvik på dette punkt. Se ellers pkt. brannceller i forhold til yttervegger mot naboer.												
												

Punkt:	Etasjeskillere															
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG2	Delkostnad: 60000,-												
Beskrivelse: Etasjeskillere er å anse som bærende bygningsdel.				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E</td> <td>integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>30, 60</td> <td>hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser</td> </tr> <tr> <td>A eller B</td> <td>Gammel betegnelse på E og I samt R</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>Bærende bygningsdel, lastbærende evne.</td> </tr> </tbody> </table>	Forkortelser/benevnelser		E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene	I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene	30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser	A eller B	Gammel betegnelse på E og I samt R	R	Bærende bygningsdel, lastbærende evne.
Forkortelser/benevnelser																
E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene															
I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene															
30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser															
A eller B	Gammel betegnelse på E og I samt R															
R	Bærende bygningsdel, lastbærende evne.															
I perioden 1870–1940 ble de aller fleste etasjeskillere utført som trebjelkelag. Bjelkene hadde solide dimensjoner, og mellom disse ble det lagt et stubbeloft med isolasjon av leire. Stubbeloft ble først vanlig i etasjeskillere mot loft, men fra 1900 ble det brukt også i de øvrige bjelkelagene. Stubbeloftet kan være direkte eksponert mot etasjen under eller kledd med himling av trepanel eller gips.																
Etasjeskilleren vil ha forskjellig brannmotstand avhengig av hvilken himling den har.				<p>Figur 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Himlingstype</th> <th>Brannmotstand (krav EI60/B60)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Synlig stubbeloft</td> <td>20-25 minutter</td> </tr> <tr> <td>Himling av panel</td> <td>40 minutter</td> </tr> <tr> <td>Pusset himling på halm/netting</td> <td>60 minutter (tilnærmet EI60/B60)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tabell 1</p>	Himlingstype	Brannmotstand (krav EI60/B60)	Synlig stubbeloft	20-25 minutter	Himling av panel	40 minutter	Pusset himling på halm/netting	60 minutter (tilnærmet EI60/B60)				
Himlingstype	Brannmotstand (krav EI60/B60)															
Synlig stubbeloft	20-25 minutter															
Himling av panel	40 minutter															
Pusset himling på halm/netting	60 minutter (tilnærmet EI60/B60)															
Et gammelt trebjelkelag er ofte utført som figur 1 viser. Ved avvik fra dette finnes veiledende brannmotstand i tabell 1.																
Etasjeskillet er et stubloft med himling av panel. Dette tilfredsstillers ikke krav. Bygningen er i brannklasse 2 og følger krav til B60 skiller.																
Krav: Etasjeskillere skal tilfredsstillers brannteknisk krav EI60 / B60, ref. Byggeforskrift 1985, kap. 30:41.																
Forslag til løsning/vurdering: Himling av panel må platekles med ett lag gips. Eksisterende pusset himling utbedres med ny puss eller platekles. Store hull i himling må fylles med ubrennbar isolasjon samt platekles med gips.																

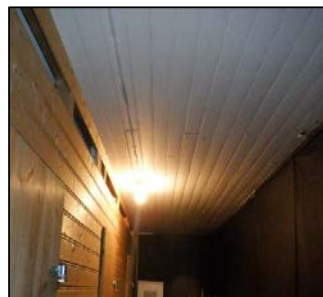
BILDER:



Himling i kjeller med panel.



Himling i kjeller med skader i puss.



Himling i kjeller med panel.

Punkt:	Trappeløp			Delkostnad:	0,-														
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-																
Beskrivelse:	<p>Det er trapp(er) i bygningen: Trappeløp 1: Rømningstrapp fra 2. etg. Er platekledd i underkant. Trappeløp 2: Internttrapp fra 3. etg. Tretrapp som ikke er brannmalt. Trappeløp 3: Utgangstrapp fra internttrapperom. Trappeløp 4: Utgangstrapp fra leilighet 1. etg. Trappeløp 5: Utgang fra felles trapperom.</p> <p>Krav: Trappeløp skal ha brannmotstand tilnærmet R 30, Dette gjelder også internttrapp.ref.Byggeforskrift 1985, kap. 30:41.</p> <p>Forslag til løsning/vurdering: Ingen tiltak nødvendig.</p>				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R</td> <td>Bærende bygningsdel, lastbærende evne.</td> </tr> <tr> <td>30, 60</td> <td>hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser</td> </tr> <tr> <td>A eller B</td> <td>gammel betegnelse på R</td> </tr> <tr> <td>B-s1,d0</td> <td>produktens egenskaper ved brannpåvirkning. Klasse B er begrenset brennbart materiale som f.eks brannimpregnert tre</td> </tr> <tr> <td>In1</td> <td>Innvendig overflate som er svakt antennelig, svakt varmeavgivende og svakt røykutviklende.</td> </tr> <tr> <td>K1-A</td> <td>Kledning som er ubrennbar eller begrenset brennbar.</td> </tr> </tbody> </table>	Forkortelser/benevnelser		R	Bærende bygningsdel, lastbærende evne.	30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser	A eller B	gammel betegnelse på R	B-s1,d0	produktens egenskaper ved brannpåvirkning. Klasse B er begrenset brennbart materiale som f.eks brannimpregnert tre	In1	Innvendig overflate som er svakt antennelig, svakt varmeavgivende og svakt røykutviklende.	K1-A	Kledning som er ubrennbar eller begrenset brennbar.
Forkortelser/benevnelser																			
R	Bærende bygningsdel, lastbærende evne.																		
30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser																		
A eller B	gammel betegnelse på R																		
B-s1,d0	produktens egenskaper ved brannpåvirkning. Klasse B er begrenset brennbart materiale som f.eks brannimpregnert tre																		
In1	Innvendig overflate som er svakt antennelig, svakt varmeavgivende og svakt røykutviklende.																		
K1-A	Kledning som er ubrennbar eller begrenset brennbar.																		

BILDER:



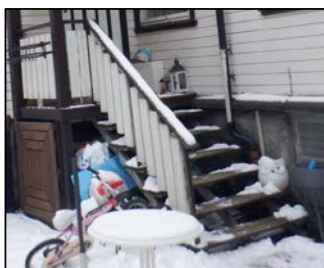
Trappeløp 1; fra 2 etg og til utgangsdør.



Trappeløp 2; internttrapp fra loft og til 1. etg. Tre.




Trappeløp 3; utvendig fra internttrapp 3. etg. Betong.



Trappeløp 4; utgangstrapp fra leilighet i 1. etg. Tre,



Trappeløp 5; trapp fra felles ingang og til gaten. Stål.

Punkt:	Andre bærende konstruksjoner																	
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG2	Delkostnad: 5000,-														
<p>Beskrivelse: Det ble ikke observert stål med krav til bæreevne som ikke var brannsikret. Det er tredragere som ikke er brannsikret.</p> <p>Forslag til løsning/vurdering: En av tredragerne er støttet opp. Det er viktig at slike konstruksjonen står minst 60 minutter ved en brann. Konstruksjonene må brannmales eller gipskles slik at de får nødvendig brannklasse.</p>				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R</td> <td>Bærende bygningsdel, lastbærende evne.</td> </tr> <tr> <td>30, 60</td> <td>hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser</td> </tr> <tr> <td>A eller B</td> <td>gammel betegnelse på R</td> </tr> <tr> <td>B-s1,d0</td> <td>produkters egenskaper ved brannpåvirkning. Klasse B er begrenset brennbar materiale som f.eks brannimpregnert tre</td> </tr> <tr> <td>In1</td> <td>Innvendig overflate som er svakt antennelig, svakt varmeavgivende og svakt røykutviklende.</td> </tr> <tr> <td>K1-A</td> <td>Kledning som er ubrennbar eller begrenset brennbar.</td> </tr> </tbody> </table>	Forkortelser/benevnelser		R	Bærende bygningsdel, lastbærende evne.	30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser	A eller B	gammel betegnelse på R	B-s1,d0	produkters egenskaper ved brannpåvirkning. Klasse B er begrenset brennbar materiale som f.eks brannimpregnert tre	In1	Innvendig overflate som er svakt antennelig, svakt varmeavgivende og svakt røykutviklende.	K1-A	Kledning som er ubrennbar eller begrenset brennbar.
Forkortelser/benevnelser																		
R	Bærende bygningsdel, lastbærende evne.																	
30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser																	
A eller B	gammel betegnelse på R																	
B-s1,d0	produkters egenskaper ved brannpåvirkning. Klasse B er begrenset brennbar materiale som f.eks brannimpregnert tre																	
In1	Innvendig overflate som er svakt antennelig, svakt varmeavgivende og svakt røykutviklende.																	
K1-A	Kledning som er ubrennbar eller begrenset brennbar.																	
 <p>Oppstøttet tredrager i kjeller.</p>																		
Sum, post bærende konstruksjoner:				65000,00,-														

3.2.2 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

For å vurdere krav til blant annet seksjonering og brannvegger må man ha definert bygningens risikoklasse og brannklasse. Dette er beskrevet tidligere i denne rapporten.

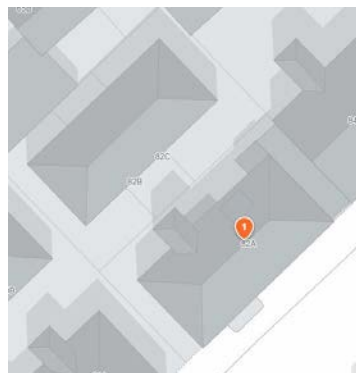
Punkt:	Brannvegg / skille mot nabobygg													
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG2	Delkostnad: 14000,-										
<p>Beskrivelse: Det er vegg av bindingsverk, isolasjon og plater/panel mellom bygningene. Avstand mellom veggene er 5,1m.</p> <p>Krav: Både nr. 82 A og nr 82B/C samt i nr. 80 har samme type veggkonstruksjon og bygningene er over 9m høyde (topp tak er ca 12m). Gesimshøyde er 8,5m.</p> <p>Bygningen er eksisterende, og det må derfor legges til grunn at det er krav til branncellebegrensende bygningsdeler mellom bygningene og ikke brannvegg. Brannvegg vil være umulig å få til og er ikke innenfor kravene til oppgradering i <i>Forebyggendeforskriften</i>.</p> <p>Vegg i nr. 82A er oppgradert senere år og det må antas at veggen innehar brannmotstand tilsvarende 30 minutter. Eksisterende tømmer er ikke endret. NB: Det er ikke gjennomført hulltaking av konstruksjonen.</p>				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E</td> <td>integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>30, 60, 120, 240</td> <td>hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser</td> </tr> <tr> <td>A eller B</td> <td>Gammel betegnelse på E og I. A er ubrennbar,</td> </tr> </tbody> </table>	Forkortelser/benevnelser		E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene	I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene	30, 60, 120, 240	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser	A eller B	Gammel betegnelse på E og I. A er ubrennbar,
Forkortelser/benevnelser														
E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene													
I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene													
30, 60, 120, 240	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser													
A eller B	Gammel betegnelse på E og I. A er ubrennbar,													



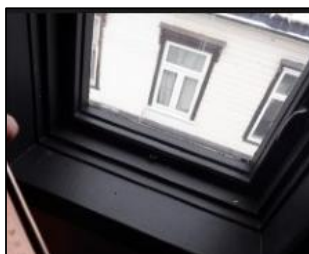
Ved å anta at nr. 82B/C har samme oppbygning, dvs. brannmotstand tilsvarende 30 minutter, vil total brannmotstand bli 60 minutter, noe som tilfredsstillt krav. Dette gjelder også mot nr. 80.

Forslag til løsning/vurdering:

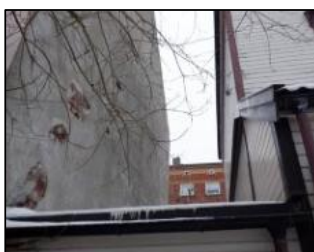
På grunn av uklassifisert vindu i trapperom i nr. 82A er det svakheter i brannskille mellom bygningene. Vindu ligger med avstand 5,5m fra vindu i nr. 82 B/C og må følgelig ha brannklasse E 60 [F 60].



Avstand mellom veggene i nr. 58 er målt til 5,1 på det korteste og 7,9 på det lengste.



Avstand mellom vinduer er 5,5m. Det er derfor krav til at vindu i trapperom må brannsikres.



Til nr. 84 er det 0m avstand, men her er det teglsteinsvegg i nr 84. Teglstein oppnår krav til brannvegg.



Til nr. 80A er det kun 5m avstand. Både vegg i 80A samt i 82A fremstår uten vinduer e.l.

Punkt:	Seksjoneringsvegg														
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-	Delkostnad:	0,-										
Beskrivelse:	<p>En seksjoneringsvegg deler opp en bygning hvis man har store arealer. En brannseksjon kan bestå av én eller flere brannceller. Maksimal størrelse på en brannseksjon avhenger av brannenergi og brannsikringstiltak. Det er ikke seksjoneringsvegg i bygningen.</p> <p>Forslag til løsning/vurdering: Ikke relevant da det ikke er seksjoneringsvegg i bygningen.</p>				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E</td> <td>integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>30, 60, 120, 240</td> <td>hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser</td> </tr> <tr> <td>A eller B</td> <td>Gammel betegnelse på E og I. A er ubrennbar.</td> </tr> </tbody> </table>	Forkortelser/benevnelser		E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene	I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene	30, 60, 120, 240	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser	A eller B	Gammel betegnelse på E og I. A er ubrennbar.
Forkortelser/benevnelser															
E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene														
I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene														
30, 60, 120, 240	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser														
A eller B	Gammel betegnelse på E og I. A er ubrennbar.														
Sum, post tiltak mot brannspredning mellom bygg:					14000,00										



3.2.3 Brannceller

En branncelle er en avgrenset del av en bygning hvor en brann i løpet av en fastsatt tid fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen. Hensikten med å dele bygninger opp i brannceller er å forhindre brann- og røykspredning til større deler av en bygning i den tiden som anses nødvendig for rømning og redning. Rom med forskjellig bruk og/eller brannenergi skal normalt være egne brannceller.

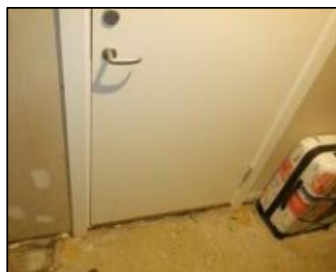
Følgende brannceller er observert i bygningen:

- boenhetene
- boder i trapperom 3. etg.
- kjeller
- sjakter
- rømningsvei
- trapperom
- garasje

Toalett i trapperom må ikke være egen branncelle.

Punkt:	Branncellebegrensende vegger												
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG2										
Delkostnad:	0,-												
Beskrivelse:	<p>Branncellebegrensende bygningsdeler omfatter alle innervegger og etasjeskillere som omhyller en branncelle.</p> <p>Forslag til løsning/vurdering: Bod 3. etg: Det er manglende branncelleoppdeling. Det må lages ny oppdeling hvor nye skiller har nødvendig brannmotstand EI 60 [B 60]. Kan gjøres med isolasjon og platekledning (branngips). Eventuelt kan boden fjernes/tømmes for innhold og avlåses.</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E</td> <td>integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>30, 60</td> <td>hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser</td> </tr> <tr> <td>A eller B</td> <td>Gammel betegnelse på E og I</td> </tr> </tbody> </table>			Forkortelser/benevnelser		E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene	I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene	30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser	A eller B	Gammel betegnelse på E og I
Forkortelser/benevnelser													
E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene												
I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene												
30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser												
A eller B	Gammel betegnelse på E og I												
BILDER:													
													
<i>Bod tømmes og avlåses. Selv om trapperommet kun er for en leilighet er det viktig at det holdes brannsikret.</i>	<i>Toalett i 1. etg kan være en del av branncellen som trapperommet er.</i>	<i>Platekledning mot 1. og 2. etg i trapperom til 3. etg.</i>											

Punkt:	Branncellebegrensende dører																				
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG2																		
Delkostnad:	8000,-																				
Beskrivelse:	<p>Dør i branncellebegrensende vegg skal generelt ha samme brannmotstand som veggen. Dører i eller til rømningsvei kan i noen tilfeller ha halvparten av brannmotstanden til veggen.</p> <p>Krav: Det er funnet avvik på branncellebegrensende dører, ref. Byggeforskrift 1985, kap. 30:75.</p> <p>Det ble ikke avdekket avvik på dør(er) fra boenhet(er).</p> <p>Avvik under dette pkt kommer på grunn av dør til bod, 3. etg. Hvis boden avlåses og lagring fjernes kan krav til oppgradering utgå.</p>																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S_a</td> <td>Røyk tetthet</td> </tr> <tr> <td>C eller S</td> <td>Selvlukker</td> </tr> <tr> <td>NS</td> <td>Norsk Standard</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>30, 60</td> <td>hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser</td> </tr> <tr> <td>A eller B</td> <td>Gammel betegnelse på E og I</td> </tr> <tr> <td>TR1</td> <td>Trapperom hvor branncellene har direkte utgang.</td> </tr> </tbody> </table>			Forkortelser/benevnelser		S _a	Røyk tetthet	C eller S	Selvlukker	NS	Norsk Standard	E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene	I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene	30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser	A eller B	Gammel betegnelse på E og I	TR1	Trapperom hvor branncellene har direkte utgang.
Forkortelser/benevnelser																					
S _a	Røyk tetthet																				
C eller S	Selvlukker																				
NS	Norsk Standard																				
E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene																				
I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene																				
30, 60	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser																				
A eller B	Gammel betegnelse på E og I																				
TR1	Trapperom hvor branncellene har direkte utgang.																				



Ny branncellebegrensende dør til leilighet, kjeller.



Dør til bod, trapperom 3. etg. Så lenge boden tømmes for lagring og avlåsers kan denne fremstå uklassifisert.



Branncellebegrensende dør til 3. etg.



Dør til toalett, 1. etg, er uklassifisert. Dette tillates.



EI30-dører til leiligheter i 2. etg.



B30-dører til leiligheter i 1. etg.

Punkt:	Gjennomføringer i branncellebegrensende bygningsdeler			Delkostnad:	45000,-												
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG2														
<p>Tekniske installasjoner skal prosjekteres og utføres slik at installasjonen ikke øker faren vesentlig for at brann og røyk sprer seg. Gjennomføringsløsninger skal være dokumentert ved prøving eller beregning for den aktuelle brannmotstanden.</p> <p>Kanaler, rør, kabler og andre installasjoner som går gjennom brannskiller, må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand.</p> <p>Beskrivelse: Det ble funnet gjennomføringer som ikke er forskriftemessig, ref. Byggeforskrift 1985, kap. 30:6.</p> <p>Det ble funnet dårlige gjennomføringer på følgende steder: kjeller</p> <p>Forslag til løsning: Det må iverksettes tetting av samtlige uklassifiserte gjennomføringer i vertikale og horisontale brannskiller.</p> <p>Gjennomføringene skal branntettes med et tetningssystem som har samme brannmotstand som konstruksjonen. Alle gjennomføringsprodukter må ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> - monteringsanvisning på norsk, som må følges for å oppnå aktuell brannmotstand - sikkerhetsdatablad for komponenter som inngår i gjennomføringstettingen - Produkter som inngår i en branntetteløsning, skal monteres som ett system. 				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E</td> <td>integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenning på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>30, 60, 90, 240</td> <td>hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser</td> </tr> <tr> <td>A eller B</td> <td>Gammel betegnelse på E og I</td> </tr> <tr> <td>TEK</td> <td>Tekniske forskrifter</td> </tr> </tbody> </table>		Forkortelser/benevnelser		E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenning på én av sidene	I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene	30, 60, 90, 240	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser	A eller B	Gammel betegnelse på E og I	TEK	Tekniske forskrifter
Forkortelser/benevnelser																	
E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenning på én av sidene																
I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene																
30, 60, 90, 240	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser																
A eller B	Gammel betegnelse på E og I																
TEK	Tekniske forskrifter																

BILDER:



Gjennomføring i kjeller



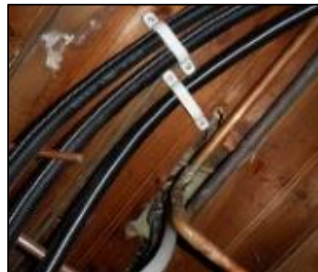
Gjennomføring i kjeller



Gjennomføring i kjeller mot ny del av bolig. Det er benyttet byggeskum det er ikke tillatt. Skummet må byttes.



Gjennomføring i kjeller



Gjennomføring i kjeller



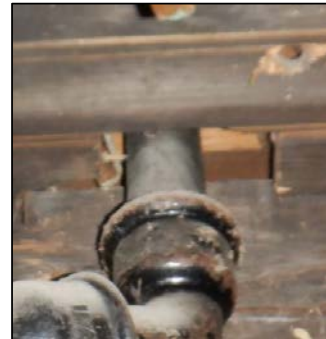
Gjennomføring i kjeller



Gjennomføring i kjeller



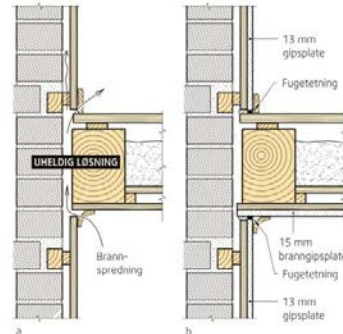

Gjennomføring i kjeller





Gjennomføring i kjeller




Gjennomføring i kjeller

Punkt:	Tilslutninger			
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG2	Delkostnad: 0,-
Beskrivelse:	<p>Tilslutningene mellom bygningsdeler er ofte utette. Røyk- og brannspredning skjer dermed raskere enn brannmotstanden i skillekonstruksjonene tilsier. Spesielt gjelder dette i tilslutningene mellom yttervegger og etasjeskiller.</p> <p>Krav: Det er observert tilslutninger som må utbedres.</p> <p>Forslag til løsning/vurdering: Tilslutninger må utbedres. Utbedring må sees i sammenheng med utbedring av etasjeskillet og gjøres samtidig.</p>			 <p>Figur 2</p>
				

Punkt:	Vinduer i innvendige hjørner													
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG2	Delkostnad: 15000,-										
Beskrivelse:	<p>Det er vinduer i innvendig hjørne. Det er uklassifiserte vinduer i innvendig hjørne. Siden det er trapperom som berøres må vinduer ha brannklasse. Alle klassifiserte vinduer må ha fast ramme med "vaktmesternøkkel".</p> <p>Krav og Forslag til løsning/vurdering: Vinduene i trapperom eller oppgraderes til vinduer i brannklasse Ei30. Dette er i henhold til brannkonsept utarbeidet i 2025 i forbindelse med byggesak i 2. og 3. etg. Dette gjelder også dør fra balkong 2. etg og inn i trapperommet.</p>			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E</td> <td>integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>30, 60, 90, 240</td> <td>hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>bygningssdel er flammestoppende og ikke slipper gjennom varme gasser som medfører integritetssvikt.</td> </tr> </tbody> </table>	Forkortelser/benevnelser		E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene	I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene	30, 60, 90, 240	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser	F	bygningssdel er flammestoppende og ikke slipper gjennom varme gasser som medfører integritetssvikt.
Forkortelser/benevnelser														
E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene													
I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene													
30, 60, 90, 240	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser													
F	bygningssdel er flammestoppende og ikke slipper gjennom varme gasser som medfører integritetssvikt.													
	 <p>Vanlig glass i trapperommet.</p>			<p>BILDER:</p> 										

Punkt:	Nedforede himlinger og hulrom (i rømningsvei)		
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-
		Delkostnad:	0,00,-
Beskrivelse/vurdering			
Det ble ikke observert nedforede himlinger.			
Krav og forslag til løsning/vurdering:			
Ikke relevant			

Punkt:	Brannspredning mellom brannceller i ulike plan												
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-										
		Delkostnad:	0,-										
Beskrivelse/vurdering													
Det skal være kjølesone, brannklassifiserte bygningsdeler, sprinkling eller tilsvarende mellom etasjer som er forskjellige brannceller.													
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E</td> <td>integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>I</td> <td>Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene</td> </tr> <tr> <td>30, 60, 90, 240</td> <td>hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>bygningdel er flammestoppende og ikke slipper gjennom varme gasser som medfører integritetssvikt.</td> </tr> </tbody> </table>		Forkortelser/benevnelser		E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene	I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene	30, 60, 90, 240	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser	F	bygningdel er flammestoppende og ikke slipper gjennom varme gasser som medfører integritetssvikt.
Forkortelser/benevnelser													
E	integritet, bygningsdelens evne til å motstå brannpåkjenningen på én av sidene												
I	Isolasjon, evnen til å motstå brannpåkjenning på én av sidene												
30, 60, 90, 240	hvor lang tid bygningsdelen kan opprettholde sine vesentlige ytelser												
F	bygningdel er flammestoppende og ikke slipper gjennom varme gasser som medfører integritetssvikt.												
Det ble observert vinduer i forskjellige etasjer/brannceller med mindre avstand enn 1:1. Hvis vinduer på et senere tidspunkt endres/byttes eller lokaler bruksendres så må man da ta hensyn til at det skal være avstand mellom vindusfeltene tilsvarende 1:1 eller at øverste felt av vinduet har brannklasse E30.													
Krav og forslag til løsning/vurdering:													
Ikke relevant													

Punkt:	Avfallscontainere / søppelhåndtering		
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG2
		Delkostnad:	15000,-
Beskrivelse/vurdering			
Brannsikring er viktig ved plassering av oppsamlingsenheter for avfall. Ved å plassere åpne oppsamlingsenheter for avfall for nært byggverk, kan det som nevnt være fare for brannspredning ved påsatt brann eller selvantennelse. Det skal være god nok avstand mellom søppelcontainere og bygning/rømningsvei.			
Avfallscontainere bør ha følgende avstander fra byggverk:			
Oppsamlingsenhet		Krav til plassering	
Plastbeholder mindre enn 660 liter		Minst 2,5 m fra bygninger	
Plastbeholder (fra 660 liter) plassert alene		Minst 4 m fra bygninger	
Tre eller flere plastbeholdere på samme standplass		Minst 6 m fra bygninger	
En stålcontainer		Minst 4 m fra bygninger	
Et avfalls-skur/hus		Minst 8 m fra bygninger	

Avvik fra:Forskrift om brannforebygging § 11.
Det er observert avfallscontainere som står nære bygning.

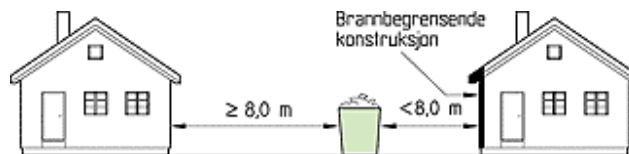
Krav og forslag til løsning

Eksisterende plastbeholdere bør byttes til brannsikres stålcontainere. I tillegg bør disse flyttes til andre siden av passasjen eller til bakgård slik at det ikke er direkte kontakt med vegg.

BILDER:



Plassering av avfallscontainere.



Sum, post brannceller: 83000,00,-

3.2.4 Materialer, overflater og kledninger

Byggverk skal være bygget slik at sannsynligheten for at brann skal oppstå, utvikle og spre seg er liten. Det skal tas hensyn til byggverkets bruk og nødvendig tid for rømming og redning.

Materialer og produkter skal ha egenskaper som ikke gir uakseptable bidrag til brannutviklingen. Det skal legges vekt på mulighet for antennelse, hastigheten av varmeavgivelse, røykproduksjon, utvikling av brennende dråper og tid til overtenning.

Innenfor dette punktet ligger vurdering av:

- innvendige overflater og kledninger
- nedforet himling i rømningsvei
- isolasjon i konstruksjoner
- utvendige overflater
- taktekking

Punkt:	Overflater i rømningsvei								
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	Nei						
			Delkostnad: 0,-						
Beskrivelse:	I hovedtrapp er det ingen overflater som ikke er tilfredsstillende. I internttrapp fra 3. etg. er det brennbare overflater. Da dette trapperommet er «intern» er det ikke krav til ubrennbare overflater.		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A2-s1,d0</td> <td>begrenset brennbar materiale, for eksempel gipsplater.</td> </tr> <tr> <td>B-s1,d0</td> <td>begrenset brennbar materiale som feks brannimpregnert tre</td> </tr> </tbody> </table>	Forkortelser/benevnelser		A2-s1,d0	begrenset brennbar materiale, for eksempel gipsplater.	B-s1,d0	begrenset brennbar materiale som feks brannimpregnert tre
Forkortelser/benevnelser									
A2-s1,d0	begrenset brennbar materiale, for eksempel gipsplater.								
B-s1,d0	begrenset brennbar materiale som feks brannimpregnert tre								
BILDER:									
									
<i>Brennbare overflater i «internttrapp».</i>	<i>Overflater i hovedtrapp.</i>								

Punkt:	Utvendig kledning		
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-
		Delkostnad:	0,-
Beskrivelse: Det ble ikke observert utvendig kledning som ikke tilfredsstiller krav.		Forkortelser/benevnelser	
Krav og forslag til løsning: Ikke relevant.		A2-s1,d0	begrenset brennbar materiale, for eksempel gipsplater.
		B-s1,d0	begrenset brennbar materiale som feks brannimpregnet tre

Sum, post materialer, overflater og kledninger:	0,00,-
--	---------------

3.2.5 Rømningsveier

Utgang fra en branncelle skal føre til rømningsvei med to alternative rømningsretninger eller til det fri. Rømningsveien må blant annet defineres på bakgrunn av bygningens bruk og brukerens evne til å ta seg ut ved egen hjelp. Rømningsvei vurderes senere i denne rapporten,

Plan	Virksomhet	Beskrivelse av rømningsveiene
Kjeller	Lager/boder Boenheter	-utgang til det fri
1. etg	Boenheter Garasje	-vinduer med avstand mindre enn 5m til terreng -tilgang til ett trapperom -garasje er avstengt.
2. etg	Boenheter	-vinduer med avstand mindre enn 5m til terreng -tilgang til ett trapperom
3. etg	Boenheter	-interntrapp til 1. etg -tilgang til ett trapperom

Punkt:	Uavhengige rømningsveier eller rømning til sikkert sted fra hver branncelle		
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-
		Delkostnad:	0,-
Beskrivelse/vurdering: Det ble ikke funnet avvik på rømningsveier.			
Krav og forslag til løsning: Ikke relevant.			

Punkt:	Rømningsveier utført som egen branncelle		
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-
		Delkostnad:	0,-
Beskrivelse/vurdering: Det ble ikke observert rømningsveier som ikke er egen branncelle.			
Krav og forslag til løsning: Det er svakheter på trapperom fra 3. etg, se tidligere avvik i denne rapporten.			

Punkt:	Avstand og bredde i rømningsvei		
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	Delkostnad: 0,00,-
Beskrivelse/vurdering: Det ble ikke avdekket avvik under dette punkt.			
Krav og forslag til løsning: Det ble ikke avdekket avvik under dette punkt.			

Punkt:	Dører til/i rømningsvei, merking og fremkommelighet								
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG3 Delkostnad: 2500,-						
Beskrivelse/vurdering: Utgang fra felles trapperom merkes med «Nødutgang».									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Forkortelser/benevnelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A2-s1,d0</td> <td>begrenset brennbar materiale, for eksempel gipsplater.</td> </tr> <tr> <td>B-s1,d0</td> <td>begrenset brennbar materiale som feks brannimpregnet tre</td> </tr> </tbody> </table>		Forkortelser/benevnelser		A2-s1,d0	begrenset brennbar materiale, for eksempel gipsplater.	B-s1,d0	begrenset brennbar materiale som feks brannimpregnet tre
Forkortelser/benevnelser									
A2-s1,d0	begrenset brennbar materiale, for eksempel gipsplater.								
B-s1,d0	begrenset brennbar materiale som feks brannimpregnet tre								

Kommentarer til rømningsveiene:



Mot gate er det målt 5,2m fra underkant vindu til terreng. Mot bakgård er det målt 4,8m underkant vindu til terreng. Det betyr at alle boenheter har flere rom hvor vindu er en av rømningsveiene.



Hovedutgang har en metall-trapp som er under 2m. fra vindu i leilighet i kjeller og 1. etg. Det er fullt mulig å klatre over rekkverket for så å hoppe ned fra trappen uten at man er i nærheten av et vindu. Det er derfor vurdert slik at dette ikke er et avvik.

Sum, post rømningsveier: 2500,00,-


3.2.6 Tilstandsvurdering av installasjoner

Tilfredsstillende sikkerhet i et byggverk er betinget av at sentrale tekniske installasjoner opprettholder sin funksjon og brannmotstandsevne under hele eller deler av brannforløpet og minst den tiden som skal være tilgjengelig for rømning. Samtidig må disse ikke direkte eller indirekte bidra til uakseptabel brann- eller røykspredning.

Punkter som vurderes er:

- ventilasjonsanlegg
- vann- og avløpsrør, rørpostanlegg, sentralstøvsugeranlegg o.l.
- rør- og kanalisasjon
- elektriske installasjoner
- piper og ildsteder

Punkt:	Ventilasjonsanlegg				
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-	Delkostnad:	0,-
Beskrivelse/vurdering: Det er ikke ventilasjonsanlegg i bygningen men naturlig lufting.					
Krav og forslag til løsning: Det er ikke avdekket avvik under dette pkt.					
					
<i>Ventilasjonskanal i kjeller.</i>					

Punkt:	Skorsteiner, ildsteder og fyringsanlegg				
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-	Delkostnad:	0,-
Beskrivelse/vurdering: I bygningen er det ikke skorsteiner eller ildsteder som er i bruk.					
Krav og forslag til løsning: Det ble ikke funnet avvik under dette punkt.					
BILDER:					
					
<i>Ildsted som ikke er i bruk. Godt merket at ikke kan brukes.</i>					

Punkt:	Gassanlegg				
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-	Delkostnad:	0,-
Beskrivelse/vurdering: Det er ikke gassanlegg i bygningen.					
Krav og forslag til løsning: Ikke relevant.					

Sum, post installasjoner: 0,00,-					
---	--	--	--	--	--

3.2.7 Tilstandsvur

3.2.8 dering av brannverntiltak

Punkt:	Brannalarmanlegg		
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG3
		Delkostnad:	kr 60 000,-
<p>Da alle boenheter har tilgang til to trapperom eller rømningsveier er det ikke et umiddelbart krav til alarmanlegg, men byggesak fra 2025 setter krav til et slikt anlegg. Det skal være et brannalarmanlegg prosjektert i samsvar med kategori 2, det vil si optiske røykdetektorer i alle områder.</p> <p>Detektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt: Det må være minst én detektor per etasje. Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. Detektorer og akustiske alarmorganer må installeres i trapperom, kjeller og loft. Manuell melder må installeres i trapperom ved hovedinngang.</p> <p>I eksisterende leiligheter der alle rom ligger med tilkomst fra entré er det tilstrekkelig med én detektor i entré. I leiligheter med rom som ligger innenfor andre må det monteres en detektor for annethvert rom.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alarmorganer både i leiligheter og i fellesarealer må aktiveres ved - alarm utløst i leilighet som ikke er kvittert ut i løpet av to minutter - alarm utløst i fellesarealer <p>Brannalarmanlegg må ha alarmoverføring til nødmeldesentral, alarmstasjon, vaktsselskap eller til sted lokalt i byggverket med personell som har ansvar for å iverksette aksjon i henhold til alarmorganisering.</p>			

Punkt:	Manuelt slukkeutstyr		
Avvik:	Ja	Tiltaksgrad:	TG2
		Delkostnad:	0,-
<p>Beskrivelse: Det ble avdekket at det ikke er serviceavtale på slukkeapparater. Det er slokkemiddel i alle brannceller.</p> <p>Forslag til løsning/vurdering: Det inngås avtale med eksternt firma på kontroll og service av slokkemiddel.</p> <p>BILDER:</p>  <p><i>Slokkemiddel i fellesareal, trapperom.</i></p>			

Punkt:	Automatisk slukkeanlegg		
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-
		Delkostnad:	0,-
<p>Det er ikke krav til slukkeanlegg i bygningen.</p>			

PROSJEKT: Tilstandsvurdering Nedre Møllenberg gate 82A,
Trondheim
PROSJEKTNUMMER: 1301-26
OPPDRAGSGIVER: Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A

UTARBEIDET AV: TR

DATO: 28.02.2026



Punkt:	Røykventilasjon				
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-	Delkostnad:	0,-
<p>Hovedtrapp: Da trapperom ikke er over to etasjer er det ikke krav til røykventilasjon.</p> <p>Baktrapp (till 3 etg) Trapp til 3. etg er kun for leilighet i 3. etg, og følgelig kan denne kategoriseres som en intertrapp for 3. etg. Leiligheten har tilgang til intertrapp ned til 2. etg (hvor vindu eller alternativt trapperom er tilgjengelig for rømming). Det anses derfor ikke nødvendig med røykventilasjon i noen av trapperommene.</p>					
Punkt:	Tilgjengelighet for brannvesenet				
Avvik:	Nei	Tiltaksgrad:	-	Delkostnad:	0,-
<p>Det er tilgang til slokkevann i gaten. Brannvesenet har god tilgjengelighet utendørs og innendørs i bygningen.</p>					
Sum, post brannverntiltak: 60000,00,-					

4 DOKUMENTASJON AV BRANNSIKKERHETEN I BRUKSFASEN

4.1.1 Krav til dokumentasjon

Dokumentasjon av brann sikkerhet er et krav i alle typer bygninger. Dokumentasjonen skal beskrive:

- hvilke forutsetninger og begrensninger som gjaldt for bygningen den gang nåværende bruk ble lovlig etablert og etter eventuelle bruksendringer
- hvordan konstruksjoner, tekniske installasjoner og bruk av bygningen samsvarer med de kravene og forutsetningene som lå til grunn for byggetillatelsen
- hvordan organisering, sikkerhetsmål og plikter innen brannvern arbeidet er kjent av eier og den enkelte bruker
- kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger
- eiers og brukers helhetlige og oversiktlige arbeid med brann sikkerheten (systematisk sikkerhetsarbeid) i form av brannøvelser, opplæring, kontroll og vedlikehold
- rutiner som sørger for brann sikker bruk av bygningen, se [pkt. 32](#)
- dokumentasjon av eiers og brukers systematiske sikkerhetsarbeid

Kravene som bygningen er oppført og eventuelt oppgradert etter, må være tilgjengelig i bygningens dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold. Hvis slik dokumentasjon ikke eksisterer eller av andre årsaker er utilgjengelig, har bygningseier et ansvar for å gjøre den tilgjengelig. I noen tilfeller er leieavtaler utformet slik at leietaker sørger for å skaffe lovpålagt grunnlagsdokumentasjon, men bygningseier er likevel ansvarlig overfor brannvernmyndighetene.

Generelt skal man kunne legge fram dokumentasjon på valgte løsninger, uavhengig av gjeldende forskrift da byggverket ble oppført/bygget. For bygninger oppført etter eldre regelverk enn byggeforskrift 1985 stiller forebyggingsforskriften krav om at brann sikkerhetsnivået minst skal tilsvare nivået i byggeforskrift 1985. Dette tilsvare i praksis krav i TEK.

4.1.2 Ansvar

4.1.2.1 Eier

Eier er hovedansvarlig for å opprettholde brann sikkerhet i bygningen. Eiers ansvar kan ikke fravikes gjennom avtaler. Eier har ansvar for å:

- kjenne kravene til brann sikkerhet som gjelder for bygningen, og sørge for at bruker av bygningen har blitt gjort kjent med kravene. Eksempler kan være maks antall personer som kan oppholde seg i bygningen, hvor rømningsveiene er og at selvlukkende branndører ikke må stå i permanent åpen stilling, for eksempel satt på kile.
- tilrettelegge bygningen med spesielt utstyr for å ivareta kravet om rask og sikker rømning og redning av personer med funksjonsnedsettelse dersom det er aktuelt. Eksempler på slikt utstyr kan være alarm tilpasset hørselshemmede og utstyr for å lette rømning via trapper for rullestolbrukere.
- sikre at bygningsdeler og branntekniske installasjoner kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig slik at de fungerer som forutsatt. Eksempler kan være å tette forskriftsmessig rundt nye gjennomføringer i branncellebegrensende vegger og utføre service på brannalarmanlegget ved feilmelding.
- utføre systematisk sikkerhetsarbeid som sikrer bygningen mot brann. Eksempler kan være rutiner som sikrer overholdelse av kravene til brann sikkerhet som gjelder for bygningen, og rutiner som avdekker, retter opp og forebygger mangler ved bygningsdeler og branntekniske installasjoner.
- dokumentere at pliktene i punktene over er ivarettatt.

Eier kan med fordel utpeke en person i egen organisasjon med overordnet ansvar for å følge opp eiers plikter innen brann sikkerhet. Denne personen må ha aktiv kontakt med bruker(e) av bygningen og tilsynsmyndighetene samt holde seg oppdatert om bygningens branntekniske forutsetninger og tilstand.

4.1.2.2 Bruker

Bruker av bygningen er også ansvarlig for brann sikkerheten, og det systematiske sikkerhetsarbeidet er avgjørende for brann sikkerheten i bygningen. Bruker plikter å:

- bruke bygningen i samsvar med kravene til brann sikkerhet som gjelder for bygningen. Denne informasjonen skal bruker ha fått fra eier

- unngå unødig risiko for brann, for eksempel å vise aktsomhet ved bruk av stearinlys, være oppmerksom under matlaging og vaske bort fettrester fra egen kjøkkenvifte
- utarbeide branninstruks for rømning fra eget område, inkludert evakuering av personer med funksjonsnedsettelse som ikke kommer seg ut på egen hånd
- utarbeide plan for brannøvelser, gjennomføre og dokumentere disse.
- holde rømningsveiene ryddige
- rapportere til eier om avvik ved bygningen. Ved forhold som vesentlig reduserer brannsikkerheten, for eksempel om brannalarmanlegget er ute av funksjon, må det straks gjennomføres ekstraordinære tiltak inntil feilen er utbedret. Tiltak kan for eksempel være våken nattevakt eller at bygningen ikke kan være i bruk.

4.1.3 Andre forhold

4.1.3.1 Branninstruks

Det er utarbeidet branninstruks for bygningen.

4.1.3.2 Egenkontroll

Det må gjennomføres egenkontrollrunder i bygningen jevnlig slik at man oppfyller Internkontrollforskriftens krav. Egenkontroller kommer i tillegg til eventuelle serviceavtaler på tekniske anlegg. I dette bygget kan slike kontroller omfatte:

- manuelt slokkeutstyr (slokkeapparater m.m.)
- utvendige forhold (brennbar materiale, søppel osv)
- brannvegger og skiller
- branndører
- rømningsveier
- elektriske anlegg (visuell kontroll; se etter misfarging og unormal lukt)

4.1.3.3 Brannøvelser

Det anbefales at det gjennomføres brannøvelser ca. en gang i året.

Bruker av bygningen er ansvarlig for å holde brannøvelser i samarbeid med eier. I bygninger med flere leietakere må brannøvelsene koordineres slik at man får øvd på å evakuere hele bygningen samtidig. I bygninger hvor brannalarmen overføres direkte til brannvesen eller vaktsselskap må man huske å varsle om øvelsen på forhånd for å unngå unødige utrykninger.

Brannøvelser kan være varslet til brukerne på forhånd eller være uvarslet. Uvarslede brannøvelser med bruk av øvelsesrøyk vil være mest realistisk. For å sjekke om installasjoner med reservekraft fungerer som de skal, kan det også være nyttig å ha brannøvelser med evakuering fra strømløs bygning.

Brannøvelser bør dokumenteres skriftlig, med følgende informasjon:

- Når og hvor fant øvelsen sted?
- Hvem deltok?
- Hvor lang tid brukte man på å evakuere bygningen?
- Hva ble resultatet?
- Ble branninstruksen fulgt?

4.1.3.4 Rutiner

Man må ha rutiner som sikrer

- at det ikke lagres i trapperom
- at gangbaner i kjeller ikke benyttes til lagring
- at gangbaner i kjeller ikke benyttes til lagring
- at røykvarslere sjekkes jevnlig

4.1.4 Kontroll og vedlikehold

Alt av utstyr og installasjoner som har en funksjon innen brannvern, skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. Det skal organiseres jevnlig internkontroll-runder for å kunne avdekke mangler. Det skal også utføres jevnlig kontroll og vedlikehold på branntekniske installasjoner av sakkyndig personell hvor dette er påkrevd, for eksempel

- manuelt slokkeutstyr (slanger, apparater)

PROSJEKT: Tilstandsvurdering Nedre Møllenberg gate 82A,
Trondheim
PROSJEKTNUMMER: 1301-26
OPPDRAGSGIVER: Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A

UTARBEIDET AV: TR

DATO: 28.02.2026



4.1.5 Ettersyn med elektriske installasjoner

I gamle bygninger er de elektriske anleggene av svært varierende kvalitet. De gamle anleggene kan være utsatt for større belastning enn det de er dimensjonert for, blant annet ved økt bruk av elektriske apparater og strømførbruk generelt. Jevnlig kontroll av elektriske anlegg er nødvendig og et forskriftskrav. Termofotografering er et godt tiltak hvor en kan fotografere og "se" varme områder i det elektriske anlegget når det blir belastet. På denne måten avdekkes varmegang i det elektriske anlegget som senere kan føre til brann.

5 TILSTANDSREGISTERING/HANDLINGSPLAN

Brannstrategi AS har på vegne av Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A gjennomført en brannteknisk vurdering av:

Nedre Møllenberg gate 82A
7068 Trondheim
Trondheim
Gnr: 410 Bnr: 275

Befaringsdato: 20.02.2026.

5.1 Gradering

Brannstrategi har ved tilstandsregistreringen benyttet tilstandsgradering i henhold til NS 3424. Hensikten med graderingen er å få en best mulig prioritering for lukking av avvik og oppgradering av sikkerhetsnivå.

	Tilstandsgrader				
	TG 0 Ingen avvik	TG 1 Mindre eller moderate avvik	TG 2 Vesentlige avvik	TG 3 Store eller alvorlige avvik	TG IU Ikke undersøkt
Teknisk tilstand	Samsvar med referansenivå. Ingen tiltak nødvendig	Tilstrekkelig med fortsatt normalt vedlikehold	Behov for ekstraordinært vedlikehold eller reparasjon/utbedring	Bygning, bygningsdel eller tiltak har funksjonssvikt eller kan umiddelbart svikte. Behov for omfattende reparasjon eller utskifting	Vesentlige forhold som ikke er dokumentert eller som ikke kan avklares uten omfattende undersøkelser
Branntekniske Spesifiseringer	Løsning i henhold til referansesikkerhetsnivå eller brannkonsept i henhold til aktuell forskrift	Mindre avvik som ikke har stor betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygningen ble oppført eller det er gitt dispensasjon. Også mindre alvorlige feil kommer i denne kategorien.	Mangler i tekniske/organisatoriske tiltak, som gir en vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i TEK og forebyggendeforskriften. Manglene skyldes slitasje, byggefeil, ukynlig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner.	Vesentlige mangler i den tekniske og organisatoriske sikkerheten i forhold til TEK og forebyggendeforskriften. Vil medføre/gi en uakseptabel risiko for mennesker, materiell og miljø.	Skjult bærekonstruksjon. Manglende beregninger. Udokumentert utførelse
Tiltak	Ingen tiltak nødvendig	Utbedres innen 2-5 år ¹	Må utbedres eller installeres innen 2 år	Må utbedres straks	Må føyes til øvrig tilstandsanalyse når utført
Fargekode					

5.2 Registrerte avvik og handlingsplan

Avvikene er hentet fra de respektive punkter i kapittel 3 i brannteknisk rapport datert 28.02.2026.

Avvik nr.:	Referansepunkt	Tilstandsgrad	Utbedringsfrist	Estimert kostnad
1	Gjennomføringer: Gjennomføringer i kjeller tettes.	TG2	18.02.2028	Kr. 45000,00
2	Avfallscontainere: Flyttes, anbefaler bytte til stål.	TG2	23.02.2027	Kr. 15000,00
3	Branncellebegrensende dører: Dør til bod i 3. etg må byttes; eventuelt at boden tømmes.	TG2	18.02.2028	Kr. 8000,00
4	Etasjeskillere: Stubloftskonstruksjon i kjeller utbedres/sikres med ett lag gips der det er panel.	TG2	18.02.2028	Kr. 60000,00
5	Brannvegg/skille mot nabobygg: Det kontrolleres hvilken konstruksjon vegg nærmest nabo har, se rapport.	TG2	18.02.2028	Kr. 14000,00
6	Branncellebegrensende vegger: Avviket bortfaller når brannvindu er montert. Ref annet punkt.	TG2	18.02.2028	Kr. 0,00
7	Vinduer i innvendige hjørner: Vinduer mot intertrapperom fra 3. etg må sikres.	TG2	18.02.2028	Kr. 15000,00
8	Dører til/i rømningsvei, merking og fremkommelighet: Det monteres markeringsskilt.	TG3	27.08.2026	Kr. 2500,00
9	Manuelt slokkeutstyr: Det inngås serviceavtale på slokkemiddel.	TG2	29.04.2026	Kr. 0,00
10	Andre bærende konstruksjoner: Tredragere i kjeller brannsikres; enten med brannmaling eller gips.	TG2	18.02.2028	Kr. 5000,00
11	Tilslutninger: Tilslutninger tettes i forbindelse med oppgradering av himling i kjeller.	TG2	18.02.2028	Kr. 0,00

PROSJEKT: Tilstandsvurdering Nedre Møllenberg gate 82A,
Trondheim
PROSJEKTNUMMER: 1301-26
OPPDRAGSGIVER: Sameiet Nedre Møllenberg gate 82A

UTARBEIDET AV: TR

DATO: 28.02.2026



12	Brannalarmanlegg:	TG3	23.02.2027	Kr. 80.000,-
			Sum:	Kr. 224500
			+ mva	Kr. 56125,0
			TOTALT:	Kr. 280625

Forutsetning for kostnadsoverslagene

- Prisoverslaget er basert på erfaringspriser og må betraktes som en grov ramme, der noen punkt kan bli dyrere og andre billigere enn antatt. De er basert på dagens prisnivå.
- Prisene er uten generelle kostnader (prosjektering, byggeledelse, kopiering av tegninger, beskrivelse, gebyrer m.m.).

Ved å følge løsningsforslag i rapport vil man sikre at nødvendig sikkerhetsnivå oppfylles.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Møllenberg gate 82A
7068 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola Krogstad

Telefon: 474 57 750
E-post: ola.krogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre