

Olav Aukrusts veg 11A, 7071 TRONDHEIM

**Lækker leilighet i nybygg fra 2021 |
Sørvestvendt beliggenhet |
Balkong og utsikt | Heis | Carport |
Nærhet til Bymarka**



aktiv.



Eiendomsmegler

Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103

E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 131 100,-
Total ink omk.: Kr 5 321 100,-
Felleskostn.: Kr 1 800,-
Selger: Camilla Bae Sivertsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 690.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 2329
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1702250166

Lekker leilighet i nybygg fra 2021 | Sørvestvendt beliggenhet | Balkong og utsikt | Heis | Carport |

Olav Aukrust veg 11A - En nybygd tremannsbolig på Ugla fra 2021.

Leiligheten har en flott beliggenhet, nesten i enden av en rolig blindvei og skjermet fra trafikk. Her nyter du flott utsikt mot sør. Leiligheten er en del av et lite sameie, hvor du kun har to naboer. Parkering i carport, samt gjesteparkering på oversiden. Fra carporten går du rett inn i bygget via felles gang og heis. Det er kort vei rett ut i bymarka.

Verdt å merke seg:

Carport, lagt opp strøm for elbillader

Pent flislagt bad med egen vaskeromdel

Lekker kjøkken

Bod i kjeller med heis

Balkong med fin utsikt og gode solforhold

Solskjerming på to stuevindu

Vannbåren varme

Umiddelbar nærhet til Bymarka med helårs turterreng

Nærhet til skoler, barnehager og butikker

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Energiattest	120
Nabolagsprofil	138
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré/gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

690.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt for sameiet på tre enheter.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et familievennlig og rolig boligområde på Kystadåsen, bydel Byåsen, i Trondheim kommune. Det er kort gangavstand til Dalgård barneskole, Uгла ungdomsskole og Byåsen videregående skole. Det ligger flere barnehager i nærområdet, samt lekeplasser, treningssenter, idrettshaller og ridesenter. Myra aktivitetsplass ligger også i kort gangavstand, og har skøytebane om vinteren. Kystadåsen barnehage ligger rett ved eiendommen, som også ligger ved inngangen til Bymarka.

Dalgård idrettsanlegg ligger like ved barneskolen med fotballbane og løpebane på 400 meter. Ved anlegget finner du også Byåsen Arena, Dalgård ishall og en liten kunstgressbane. Byåsen IL er et av Trondheims største allidrettslag, med et godt tilbud innen fotball, langrenn, håndball, hopp/kombinert, friidrett, trim og orientering. Ellers er det ca. 5 min å kjøre til Granåsen skisenter.

Området grenser til vakre Bymarka med et mylder av stier, turveier og lysløypenett, godt tilrettelagt for både gående, barnevogner og syklende. Fra Ugla er det også gangavstand til tre av byens populære badevann, Lianvannet, Kyvannet og Haukvannet. Kollektivtilbudet på stedet består av buss og trikk. Nærmeste holdeplass er Dalgård eller Ugla som ligger kun noen minutter gange fra boligen.

Coop Extra, Bunnpris, Spar og Rema 1000 er nærmeste dagligvare. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Byåsen butikksenter, Sverresborg senter og Stavset senter et fint og variert utvalg med apotek, blomsterbutikk, kafé og Vinmonopol for å nevne noe. Alternativt er det kort vei til Trondheim By og City Syd via buss, trikk eller bil.

Adkomst

Se kar tpå finn.no

Bygningssakkyndig

Takst 1 AS v/ Arne Morten Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte. Grunnmur er oppført i betong. Over grunnmur er veggkonstruksjonen oppført i bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Taket har pult-taksform og er tekket med asfaltpapp e.l. Vinduer i 3 lags glass. Etasjeskille består av betongdekke. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

1 Etasje
Entré/gang, Stue, Kjøkken,
Bad/vaskerom, 2 Soverom
Kjeller Bod
Carport ute.

Standard

Innvendig:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Det registreres et lite hakk i laminatgulv på stort soverom.

Etasjeskille er av betongdekke.

Det foreligger ingen Radonmålinger eller info om Radonsperre.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er etablert en balkong med utgang fra stue. Rakkverket i glass har en høyde på 1meter.

Bad/vaskerom:

ad/vaskerom

Badet har flis på gulv og vegger. Innredningen består av dusjhjørne, klosett og servant.

Det er et plastsluk på bag og et på vaskerom. Vaskeromdel har flis på gulv og malte vegger. Her finnes det opplegg for vaskemaskin.

Rommene ventileres med balansert ventilasjon.

Veggene har fliser på bad og malte plater på vaskerom. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 40mm på bad og 15mm fra dør til vaskerom mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt da badet kun er 4 år gammelt.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår. Det er laminat på gulv og malte vegger.

Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Det registreres at deler av ventilasjonsrør på vaskerom ikke er innkasset.

Det er etablert vannbåren varme på alle rom i leiligheten i følge selger.

El-anlegg fra opprinnelig byggeår.

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:

Bom i noen fliser på bad

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

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Tilgjengelig fiber.

Parkering

Parkering i carport. Det er trekt strøm til carport for montering av elbil-ladeboks.

Diverse

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.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det medfølger bod i p-kjeller. Leiligheten har carport på oversiden og ikke plass i p-kjeller. Det er heis fra p-kjeller og bod i boligen.

Det tas forbehold om evt ekstra kostnader til vannbåren varme.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme og balansert ventilasjon.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Energiattesten ligger vedlagt salgsoppgave.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 190 000

Omkostninger kjøper

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

131 100 (Omkostninger totalt)

143 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 321 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 333 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 335 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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 16 656 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet kan avvike. Beløpet er basert på summering av 12mnd ettersom Trondheim kommune fakturerer månedlig. Sum for juni måned er kr 1388,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 017 410 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 069 641 for år 2023

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

71/310

Felleskostnader inkluderer

Strøm fellesareal, husforsikring, og vannbåren varme.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 800

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Olav Aukrusts veg 11

Organisasjonsnummer

927631601

Om sameiet

Tremannsbolig over to plan i tillegg til parkeringskjeller/bod.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 2329, 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:

5001/104/2329/1:

14.07.2025 - Dokumentnr: 816626 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

04.08.2021 - Dokumentnr: 949280 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/310

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til bolig. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

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. 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.

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 dekningssalg 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 MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Ansvarlig megler bistås av

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

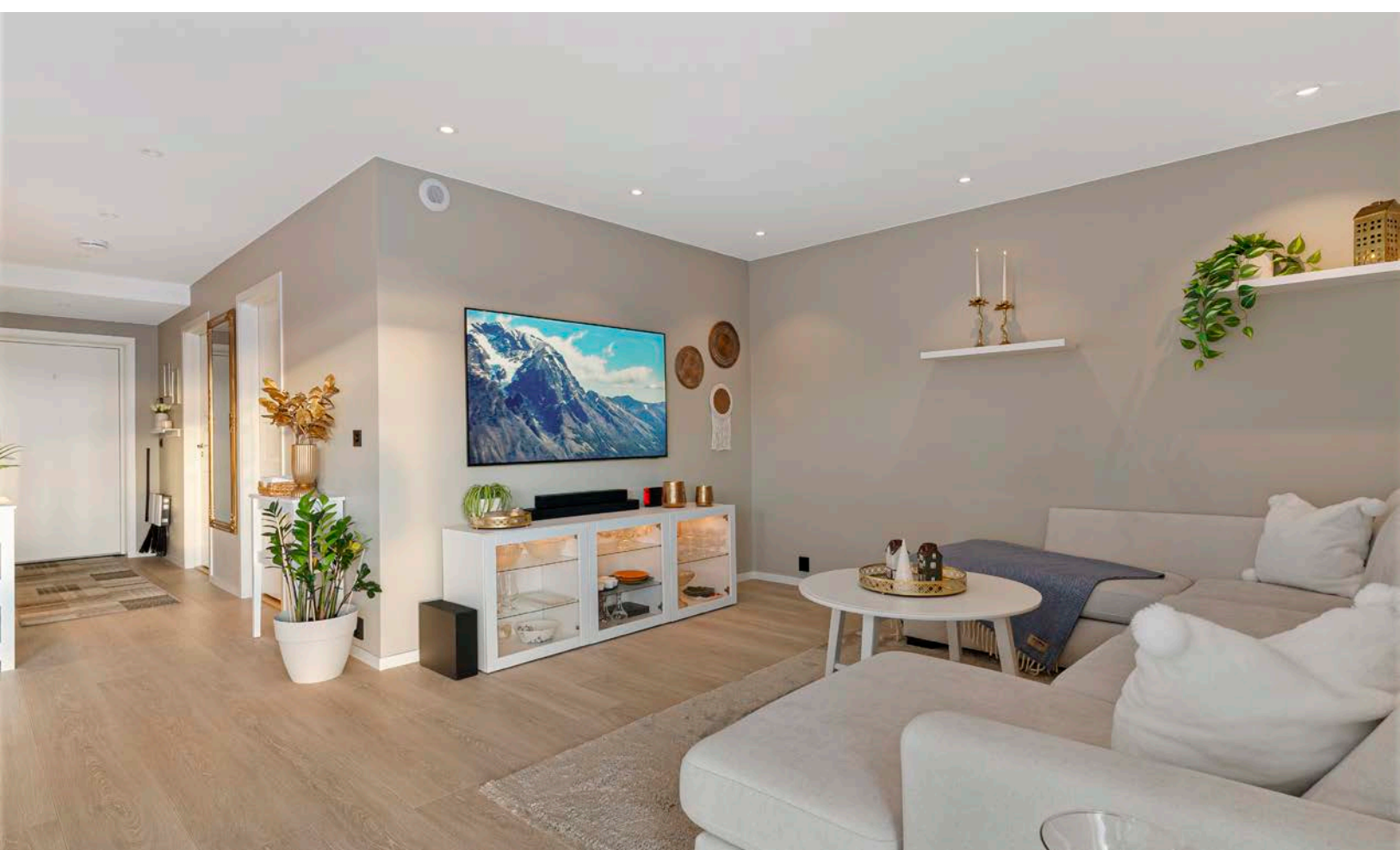
Salgsoppgavedato

27.01.2026

















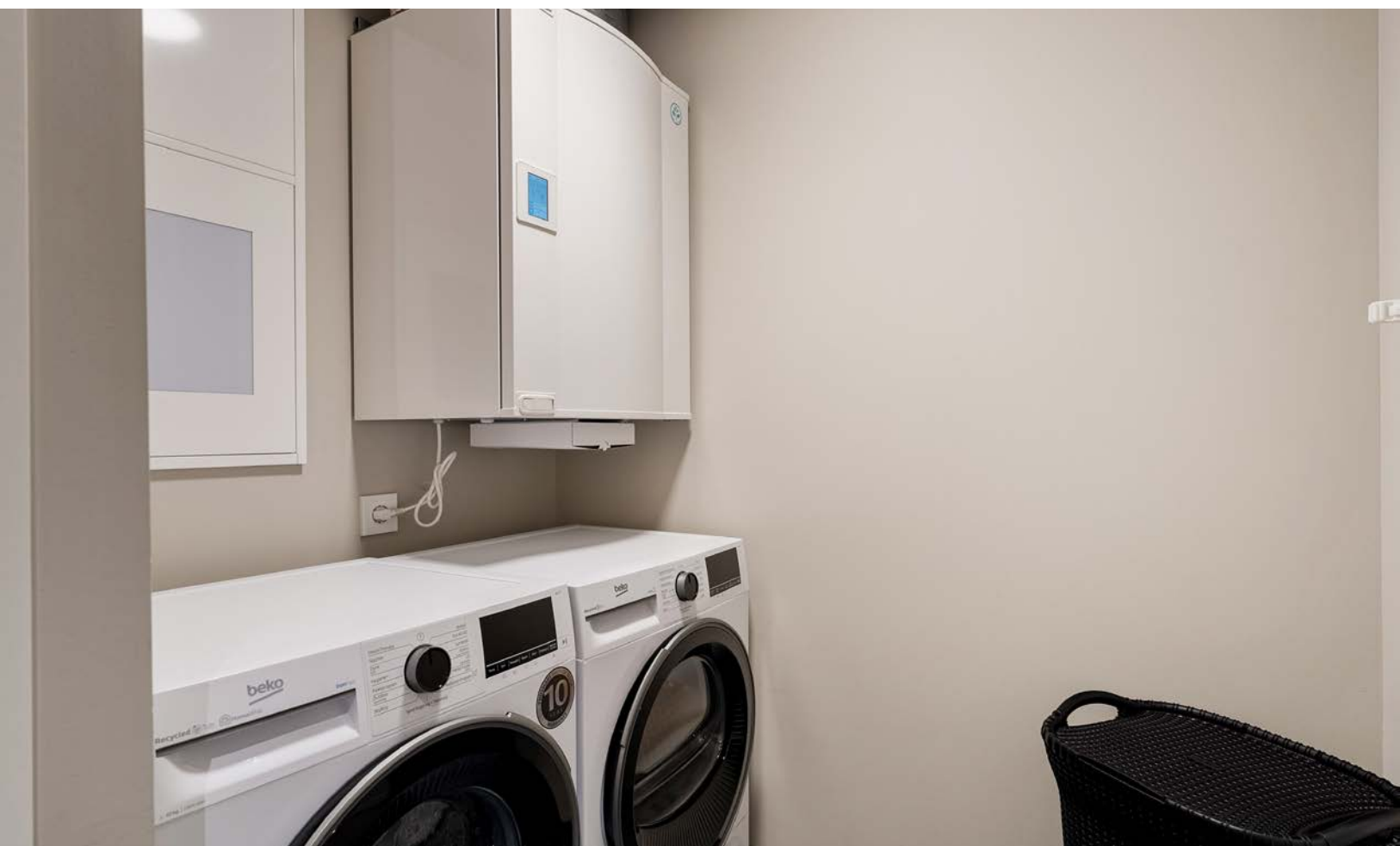












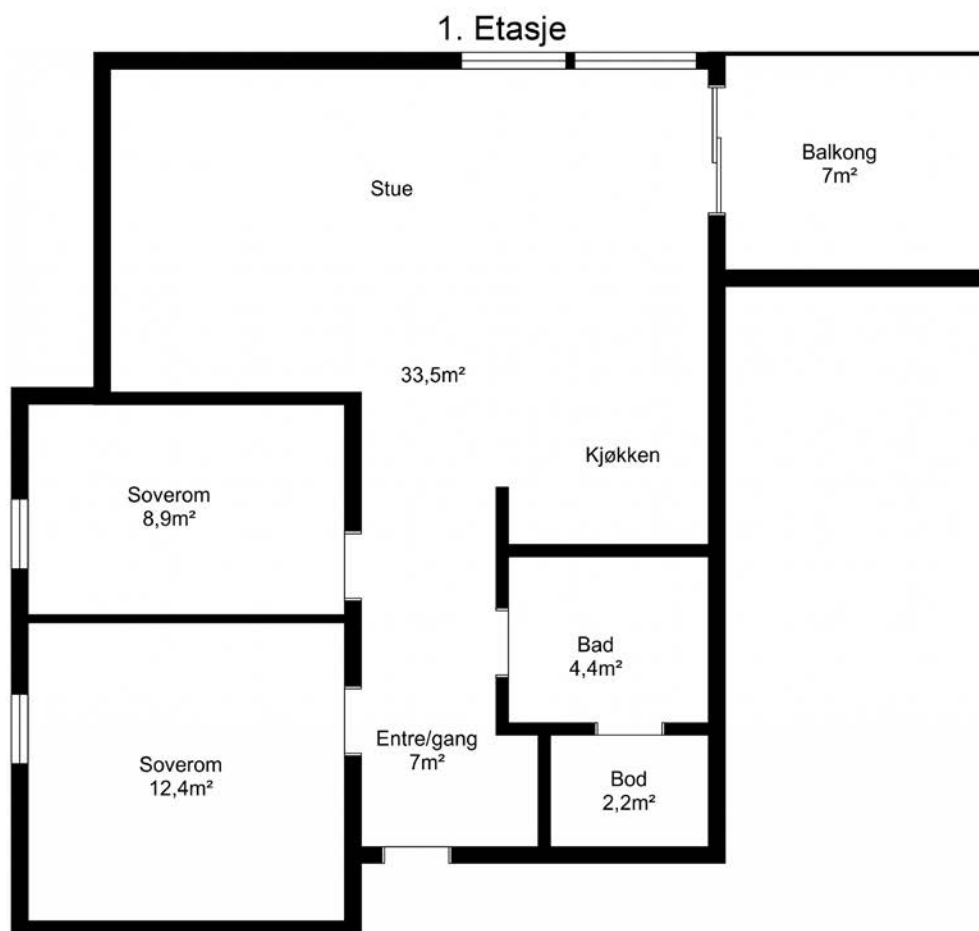








Olav Aukrusts veg 11A



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Olav Aukrusts veg 11 A, 7071 TRONDHEIM

📖 TRONDHEIM kommune

gnr. 104, bnr. 2329, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.07.2025

Rapportdato: 21.07.2025

Oppdragsnr.: 19108-1452

Referansenummer: JW1106

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arne Morten Berg
Uavhengig Takstingeniør
mortisen@online.no
901 31 806



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet. - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er etablert en balkong med utgang fra stue. Rekkverket i glass har en høyde på 1meter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Det registreres et lite hakk i laminatgulv på stort soverom.
Etsjeskille er av betongdekke.
Det foreligger ingen Radonmålinger eller info om Radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet har flis på gulv og vegger. Innredningen består av dusjhjørne, klosett og servant.
Det er et plastsluk på bag og et på vaskerom. Vaskeromdel har flis på gulv og malte vegger. Her finnes det opplegg for vaskemaskin.
Rommene ventileres med balansert ventilasjon.
Veggene har fliser på bad og malte plater på vaskerom. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 40mm på bad og 15mm fra dør til vaskerom mot sluk. .
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da badet kun er 4 år gammelt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår. Det er laminat på gulv og malte vegger.
Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Det registreres at deler av ventilasjonsrør på vaskerom ikke er innkasset.
Det er etablert vannbåren varme på alle rom i leiligheten i følge selger.
El-anlegg fra opprinnelig byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

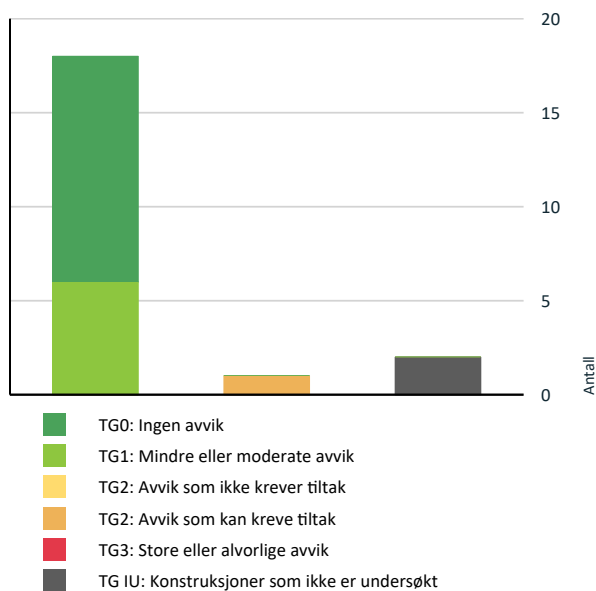
[Gå til side](#)

Leilighet.

- Det foreligger ikke tegninger
- Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

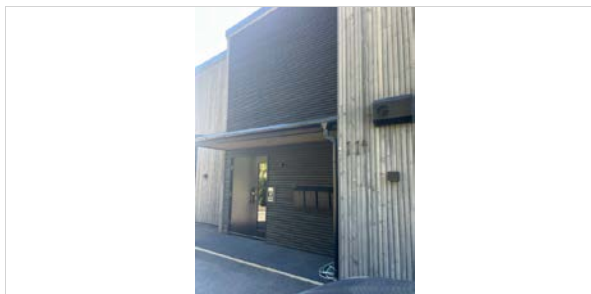


Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET.



Byggeår
2021

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

Standard

Byggemåte. Grunnmur er oppført i betong. Over grunnmur er veggkonstruksjonen oppført i bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Taket har pult-taksform og er tekket med asfaltpapp e.l. Vinduer i 3 lags glass. Etasjeskille består av betongdekke.

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

! TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med utgang fra stue. Rakkverket i glass har en høyde på 1 meter.

Årstall: 2021

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Det registreres et lite hakk i laminatgulv på stort soverom.

Årstall: 2021

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

! TG IU Radon

Det foreligger ingen Radonmålinger eller info om Radonsperre.

! TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har flis på gulv og vegger. Innredningen består av dusjhjørne, klosett og servant. Det er et plastsluk på bad og et på vaskerom. Vaskeromdel har flis på gulv og malte vegger. Her finnes det opplegg for vaskemaskin. Rommene ventileres med balansert ventilasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser på bad og malte plater på vaskerom. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 40mm på bad og 15mm fra dør til vaskerom mot sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bom i fliser ved dør til bad og under servant samt flere fliser på vaskeromdel.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da badet kun er 4 år gammelt.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra opprinnelig byggeår. Det er laminat på gulv og malte vegger. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1 TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det registreres at deler av ventilasjonsrør på vaskerom ikke er innkasset.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1 TG 0 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme på alle rom i leiligheten i følge selger.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg fra opprinnelig byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Etterspør samsvarserklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

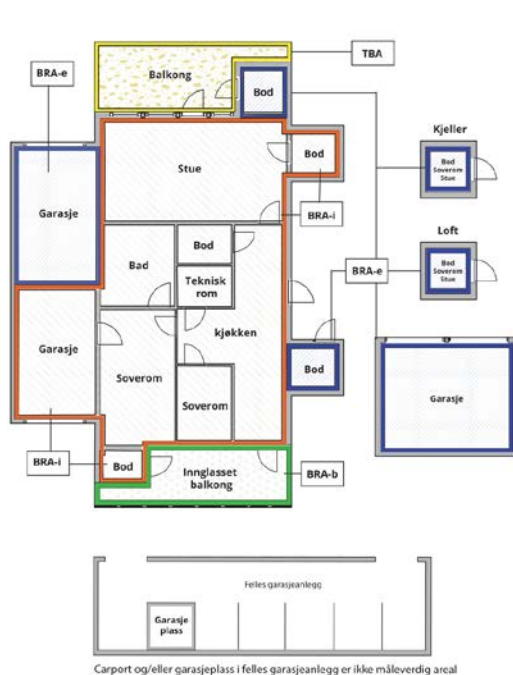
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	70			70	7
Kjeller		5		5	
SUM	70	5			7
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Arne Morten Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	104	2329		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Olav Aukrusts veg 11 A							
Hjemmelshaver Sivertsen Camilla Bae							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 500 000	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt. Opplysninger gitt av selger på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JW1106>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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

Camilla Bae Sivertsen

Boligen

Olav Aukrusts Veg 11A

7071 Trondheim

5001-104/2329/0/1

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Fellesutgift for strøm i fellesareal, vannbårenvarme i fellesareal, vedlikehold av heis.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-20/81665-13

BYGGSPESIALISTEN AS

Sentrumsveien 4
8920 SØMNA

Vår saksbehandler
Øyvind Bentås

Saksnummer
BYGG-20/81665
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
03.11.2021

Olav Aukrusts veg 11, ferdigattest for oppføring av tremannsbolig, og dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 104/2329/0/0
Bygningsnummer:

Ansvarlig søker: BYGGSPESIALISTEN AS
Tiltakshaver: Frode Bae
Forhåndskonferanse:

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

Øyvind Bentås
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

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

Kopimottaker: Frode Bae

Trøndelag brann- og redningstjeneste

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 07.10.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/81665.

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.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-19/82451-8

BYGGSPESIALISTEN AS

Sentrumsveien 4
8920 SØMNA

Vår saksbehandler
Elisabetta Caharija

Saksnummer
BYGG-19/82451
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
27.11.2019

Olav Aukrusts veg, rammetillatelse for oppføring av ny tremannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 104/2329/0/0
Ansvarlig søker: BYGGSPESIALISTEN AS
Tiltakshaver: Frode Bae
Forhåndskonferanse: 07.03.2019
Vurdert dispensasjon: PLAN Plassering (§ 1) og utnyttelsesgrad
Vurdert dispensasjon: PLAN § 3 Etasjeantall
Vurdert dispensasjon: PLAN Avstand til kommunal veg

VEDTAK

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

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra plassering (1 §) og utnyttelsesgrad fastsatt i reguleringsplan r105a, i tillegg til reguleringsbestemmelse § 3 og avstandskravet i vegloven. Dett etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elisabetta Caharija
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Frode Bae

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 25.07.2019. Søknaden er komplettert 17.10.2019 og 21.11.2019.

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

Søknaden gjelder oppføring av tremannsbolig.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse (ca. 250 kvm i øst) og fremtidig grønnstruktur (ca. 420 kvm i vest). Det er gitt dispensasjon fra formålet i delesaken saksnummer 17/28879 med vilkår om å opprettholde grøntareal fra 7,5 meter fra midt av stien til byggverk.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0105a, stadfestet 18.08.1964. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold

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

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Det foreligger et nabosamtykke fra eier av 104/48 der samtykket begrenses til en plassering av tiltaket inntil 2 meter fra felles eiendomsgrense.

Byggeprosjektet

Tiltaket er en tremannsbolig i tre etasjer med to takflater. Sokkeletasjen blir delvis nedgravd i terrenget for å muliggjøre parkeringskjeller. I 2. etasje er det vist to leiligheter på ca. 81 kvm og 72 kvm. Øverst er en tredje leilighet på ca. 141 kvm. Tiltaket består også av tilhørende terrengendringer, utvendig trapp og støttemur, og er plassert 7,5 meter fra midt i stien i vest.

Denne løsningen er et resultat av flere revideringer av prosjektet der blant annet størrelse og formen er redusert og forenklet, og tiltaket anses nå som tilfredsstillende i forhold til estetikk, terrengtilpasning og påvirkning på naboer.

Byggesakskontoret vurderer at tomten innehar de kvalitetene og oppfyller de krav som er nødvendige for å oppføre tre boenheter, i tråd med fortetningspolitikken i kommunen. Det er en fordel at tomten utnyttes så godt som mulig. Det ønskes fortetting med kvalitet, og tiltakets plassering, størrelse og utforming er vurdert som tilfredsstillende og i henhold til §29-2.



Perspektiver



Fasade nord



Fasade vest

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra følgende forhold i reguleringsplanen r0105a:

- 1) Plassering (§ 1) og utnyttelsesgrad
- 2) Reguleringsbestemmelse § 3 for etasjeantall
- 3) Avstand til kommunal veg etter Veglova, gitt av planens datering

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

1) Plassering av bebyggelse som vist i planen (§ 1) og utnyttelsesgrad

Ansvarlig søkers argumentasjon:

Som redegjort for ble tomten som nå søkes bebygget, fradelt fra gnr 104 bnr 48 i vedtak datert 24.10.2017. Tomter som ikke kan bygges skal ikke opprettes og det er derfor avklart at tomten kan bygges.

Vi viser til kommunens delingsvedtak (side 4) med begrunnelser og fremhever som relevant for dispensasjonsvurderingen knyttet til §1:

«Videre vises det til at begge parsellene etter en fradeling vil ha en fortsatt god størrelse og dermed ikke vil være i strid med intensjonene i reguleringsplanen, som var å legge til rette for et boligområde med gode og store utearealer. Store deler av det samme området gjennomgår for tiden – eller har gjennomgått – en relativt stor grad av fortetting. En deling av eiendommen vil dermed passe inn i den nye strøkskarakteren med rekkehus i vest og fradelte eneboliger i sør. Den delen av eiendommen som pr. i dag er brukt til atkomst og biloppstilling for gjenværende bolig, vil videre kunne gi veien et visuelt løft ved at den nå blir brukt og ivaretatt som boligeiendom, noe som vil gi en penere overgang mellom bolig og grønt (tursti) på den sørlige delen av Olav Aukrusts veg i dette området ...».

Samme hensyn og vurderinger gjør seg nå gjeldende når tomten skal bebygges. En plassering som omsøkt er i tråd med den nye strøkskarakteren som har oppstått gjennom utvikling over tid og hensynene bak bestemmelsen om plassering blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt. Det er i denne situasjonen vanskelig å se ulemper ved plasseringen og det er en klar fordel for tiltakshaver at man også i byggesaken gir dispensasjon fra § 1 da uten dette vil ikke tomten kunne bebygges.

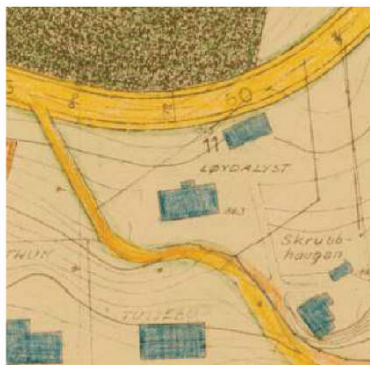
Etter den senere tids avklaringer fra fylkesmannen skal slike planbestemmelser om plassering og der reguleringsplanen viser omriss av bygg, også anses å regulere maksimal tomteutnyttelse. Det søkes derfor også om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.

Begrunnelse: Tomten som nå skal bebygges er allerede fradelt og dersom den skal kunne bebygges må det nødvendigvis settes opp hus som ikke er vist i planen. Omsøkte tiltak har en utnyttelsesgrad i %-BYA på 31 %, som er å anse som liten/normal utnyttelsesgrad. Ulempene knyttet til økt utnyttelse er ikke store da tiltaket ikke medfører uakseptable ulemper for naboer. Tiltaket har tilfredsstillende uteareal og nok areal til parkering på egen eiendom. Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt sett opp imot dagens samfunnsutvikling og ønske om fortetting.

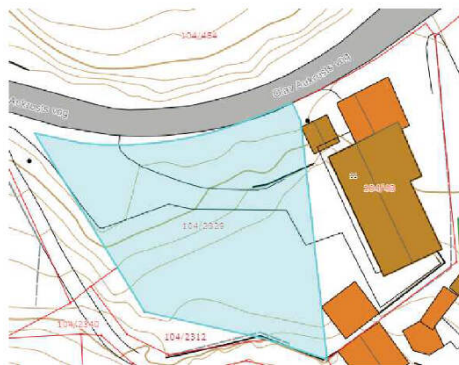
Byggesakskontorets vurdering:

Den eldre reguleringsplanen har vist et omriss av bygningskropp, og når ikke annet er oppgitt, må planen tolkes slik at omrisset oppgir maksimal utnyttelsesgrad og plassering. Dette kan gjelde både eksisterende bebyggelse og der planlagt bebyggelse er tegnet inn. Det må derfor søkes om dispensasjon fra planen dersom tiltaket ikke samsvarer med det viste bygningsomrisset. Det vil i all hovedsak være sammenfallende hensyn som skal vurderes ved en dispensasjon.

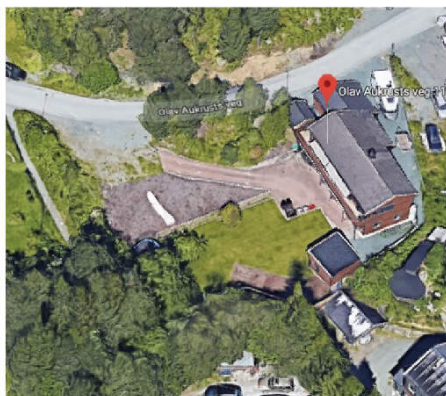
Byggesakskontoret foretar derfor en samlet vurdering av fordeler og ulemper ved ovennevnte forhold.



Reguleringskart



Kartutsnitt av dagens situasjon



Dagens situasjon, flyfoto 3D



Situasjonsplan omsøkt tiltak

Bestemmelse om utnyttelsesgrad og plassering skal sørge for en helhetlig og forsvarlig utnyttelse og utbygging, i tråd med samfunnets behov. Bestemmelsene skal blant annet sikre orden i bebyggelsesstrukturen og sørge for lys, luft og åpenhet mellom husene. De skal videre ivareta tydelige gateromsforløp, sammenhengende grøntarealer og sikre at naboers lys- og utsiktsforhold ikke forverres i vesentlig grad.

Når eksisterende boområder i dag fortettes, er det i stor grad kommuneplanens arealdel som er styringsverktøy for vurdering av denne type dispensasjoner. Det er dokumentert tilstrekkelig uterom og parkering i henhold til KPA.

Vedrørende utnyttelsesgrad legger vi søker sin utregning til grunn. Omsøkt tiltak gir en BYA på 31% noe som vi har vurdert til å være en tilfredsstillende utnyttelsesgrad på tomten. På utklippet over vises både ny og eksisterende situasjon på tomten.

Vi vurderer at tiltaket bidrar positivt til beboernes uteområder uten at det er til stor ulempe for naboene. Byggesakskontoret mener at det er tilfredsstillende grad av utnyttning på eiendommen.

Ut fra søkers begrunnelse vurderer vi fordelene ved å få gjennomført prosjektet som klart større sammenlignet med ulempene. Tiltakets plassering og utforming medfører ikke etter vår vurdering vesentlige ulemper for naboeiendommen. En dispensasjon muliggjør bedre disponering og bruk av eiendommen i tråd med dagens ønsker og behov, uten at det går vesentlig på bekostning av naboer og nærmiljø.

Byggesakskontoret mener dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon fra utnyttelsesgrad og plassering.

Dispensasjon angående utnyttelsesgrad har ikke blitt nabovarslet. Søker har følgende redegjørelse for dette: *Naboer har fått tilsendt nabovarsling 2 ganger i forbindelse med byggesaken og det har ikke kommet inn innsigelser fra noe av disse, vi anser denne søknaden om dispensasjon (fra utnyttelsesgrad) som mindre vesentlig og velger derfor ikke å sende nabovarsling på dette.*

Byggesakskontoret legger ansvarlig søkers vurdering til grunn for saksbehandling.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra plassering (§ 1) og utnyttelsesgrad fastsatt i reguleringsplan r105a.

2) Reguleringsbestemmelse § 3 Etasjeantall

Ansvarlig søkers argumentasjon:

Det omsøkte bygget er i 2 etasjer i tillegg til sokkel. Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 3.

Hensynet bak bestemmelsen må antas å i hovedsak være brannvern hensyn. De gjør seg imidlertid ikke gjeldende i dag da nye byggemetoder ivaretar dette på andre måter. Brannvern hensynet blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt. Det er en klar fordel for tiltakshaver å oppnå større bruksareal ved å få utnyttet 2. etasje til beboelse og ulemper knyttet til brannvern hensyn kan vi ikke se.

Slike bestemmelser kan også direkte eller indirekte ha betydning for byggenes høyde slik at eventuelle hensyn knyttet til høydebegrensning også må vurderes.

Vi kan ikke se at omsøkte høyde er i strid med intensjonene bak § 3. Bygget overskrider ikke plan- og bygningslovens hovedregel og er godt tilpasset sine omgivelser. Hensynene bak er dermed ikke vesentlig tilsidesatt og det er en klar fordel for tiltakshaver å oppnå større bruksareal ved å få utnyttet 2. etasje til boligformål.

Byggesakskontorets vurdering:

Hensynet bak denne bestemmelsen kan synes å være begrensning av husets høyde og brannsikkerhet. Maksimal gesims- og mønehøyde ligger under krav stilt i plan- og bygningsloven § 29-4, som er hhv. 8 m og 9 m. Det skal redegjøres vedrørende brannsikkerhet til søknad om igangsettingstillatelse.

Det er en overvekt av fordeler ved å sette opp et tiltak med beboelse over 2. etasje i dette tilfellet. Tomten tåler en slik utbygging og tiltaket er ellers innenfor høydebestemmelsen. Det er også vurdert at en tremannsbolig med 3 etasjer ikke stikker seg vesentlig ut i området, da det domineres i dag av boliger som har to etasjer, sokkel/ kjeller og loft. Sokkeletasjen blir delvis nedgravd i terrenget for å muliggjøre parkeringskjeller, og vil ikke oppleves som en eksponert etasje.

Byggesakskontoret mener dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er en klar overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon fra etasjeantall.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3 for etasjeantall.

3) Avstand til kommunal veg

Gitt av planens datering (1964) er avstandskravet i Veilova satt til 12,5 fra vegens midtlinje, noe som vurderes som en byggegrense.

Ansvarlig søkers argumentasjon:

Det søkes om dispensasjon fra veglovens § 29 om avstand til offentlig veg. Loven sier at avstand til offentlig veg skal være 12,5 meter fra midt vei. Omsøkte bolig har på det nærmeste punktet en avstand fra midt vei på 6,6 m.

Langs Olav Aukrust veg er det i dag flere boliger og garasjer som har mindre avstand fra midt vei enn 12,5 meter. Omsøkte plassering er i tråd med eksisterende «byggelinje» i området og sånn sett godt tilpasset bebyggelsesstrukturen i strøket. Den omsøkte 3 mannsboligen ligger i et brytningspunkt, hvor det er rekkehus mot vest, og eneboliger mot sør og øst. I løpet av de seneste årene er det blitt tilført flere rekkehus og større leilighetsbygg i området øst for tomten. I dag oppfattes det derfor som et hybrid område, med en sammensatt steds karakter fra flere typologier.

3- mannsboligen som det søkes om består av parkeringskjeller med leiligheter i to etasjer over. Topografien på tomten er skrånende og bygget vil ha to etasjer mot veien der man ankommer, mens mot utsikten mot sør har bygget tre etasjer. Plasseringen på tomten er basert på nabohusets vinkel, og gjør rommet mellom byggene til et romslig mellomrom og uterom. Uterommet kranser bygget fra nord til sør, og gir solmuligheter gjennom hele dagen. Bygningsvolumet er delt i to og forskjøvet, og dimensjonene er grunnet i nabohusets bredde og lengde. Takformen er et forskjøvet saltak, som gir volumet en myk avslutning og er med på å tilpasse bygget til de omkringliggende husene og rekkehusene med saltak.

Omsøkte bolig får en avkjøring i nord/vest hjørne og ned til garasjeanlegg i kjeller. 1 oppstillingsplass for bil er planlagt mellom bygget og Olav Aukrust veg, innkjøringen til denne vil være fra samme avkjørsel som ned til parkeringskjeller.

Vi kan ikke se at en plassering som omsøkt vil være til hinder for øvrig trafikk i Olav Aukrust veg som er en blindvei. Det er heller ikke vanskelige siktforhold på stedet. Vi mener derfor fordelene ved en dispensasjon er store og hensynene bak avstandsbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

Byggesakskontorets vurdering:

Hensynet bak byggegrenser er blant annet ivaretagelse av drift og vedlikehold av vei og kommunale rørføringer, mulighet for fremtidig veiutvidelse og sikt/visuell organisering av hus mot veien. I dette prosjektet er krav om trafikksikkerhet og 5 m avstand til veikant fra tiltakets ytterveggen ivare tatt. Selve bolig ligger 6,6 meter fra vegens midtlinje. I tillegg er atkomstvegen en blindvei med begrenset trafikk. Dermed anser Byggesakskontoret at hensynet bak byggegrense mot veg er ikke vesentlig tilsidesatt her, og fordelene med en dispensasjon vurderes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon for 6,6 m avstand til kommunal veg gitt av Veglova ved planens datering.

Vurdering/konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

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

Plassering og høydefastsettelse

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

Foretak med ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Foretaket har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet.

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

Krav til dokumentasjon til igangsettingstillatelse

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

- Resterende ansvarsretter for alle relevante fagområder og oppdatert gjennomføringsplan
- Søknad om utvidet bruk av avkjørsel
- Redegjørelse for brannprosjektering og ansvarsforhold
- Vann- og avløpsplan (fra tiltaket frem til offentlige ledninger)
- Plan for avfallsløsning (kommuneplanens arealdel § 25.1)
- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen (kommuneplanens arealdel § 23.1)

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)

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

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

BYGGSPESIALISTEN AS

Sentrumsveien 4
8920 SØMNA

Vår saksbehandler
Elisabetta Caharija

Saksnummer
BYGG-20/81665
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
04.05.2020

Olav Aukrusts veg, igangsettingstillatelse til bygging av ny tremannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 104/2329/0/0
Ansvarlig søker: BYGGSPESIALISTEN AS
Tiltakshaver: Frode Bae
Forhåndskonferanse: 07.03.2019

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

Byggesakskontoret godkjenner utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

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

Elisabetta Caharija
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TRONDHEIM BYDRIFT ADMINISTRASJON
Frode Bae

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

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 17.03.2020. Søknaden er komplettert 17.04.2020.

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

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket for oppføring av ny tremannsbolig. Det er gitt rammetillatelse 27.11.2019 i delegasjonssak BYGG-19/82451-8.

Det søkes samtidig om mindre endringer i fasade vest (hakk fjernes ved å trekke deler av veggen 600 cm ut) og fasade øst (spranget utvides mot nord). Dette for å optimalisere planløsning i alle tre leiligheter. Byggesakskontoret godkjenner omsøkte endringer i fasader.

Det foreligger plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Vi forutsetter at planen blir ivaretatt.

Det foreligger ledningsplan. Vi forutsetter at ledningsnett er avklart og dimensjonert til formålet.

Det er også redegjort for brannprosjektering og vi forutsetter at brannsikkerhet blir ivaretatt.

Foretak med ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Foretak har sentral godkjenning som kun dekker deler av oppgavene det er søkt om ansvarsrett for. Øvrige deler er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og kvalifikasjoner.

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

Krav til dokumentasjon til ferdigattest

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

- Oppdatert gjennomføringsplan
- Sluttrapport med avfallsplan

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted

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

Tilsyn

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:

www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

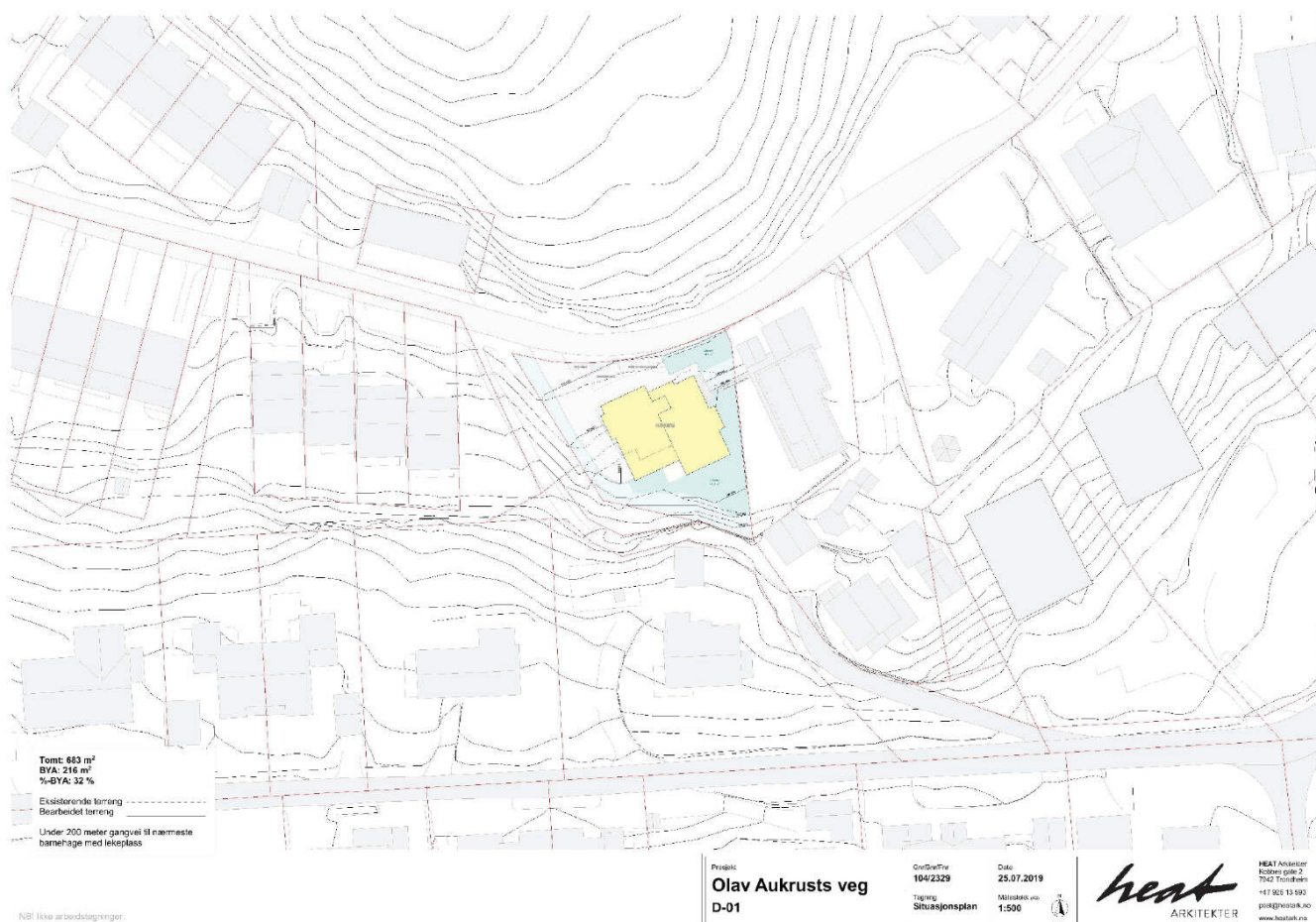
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

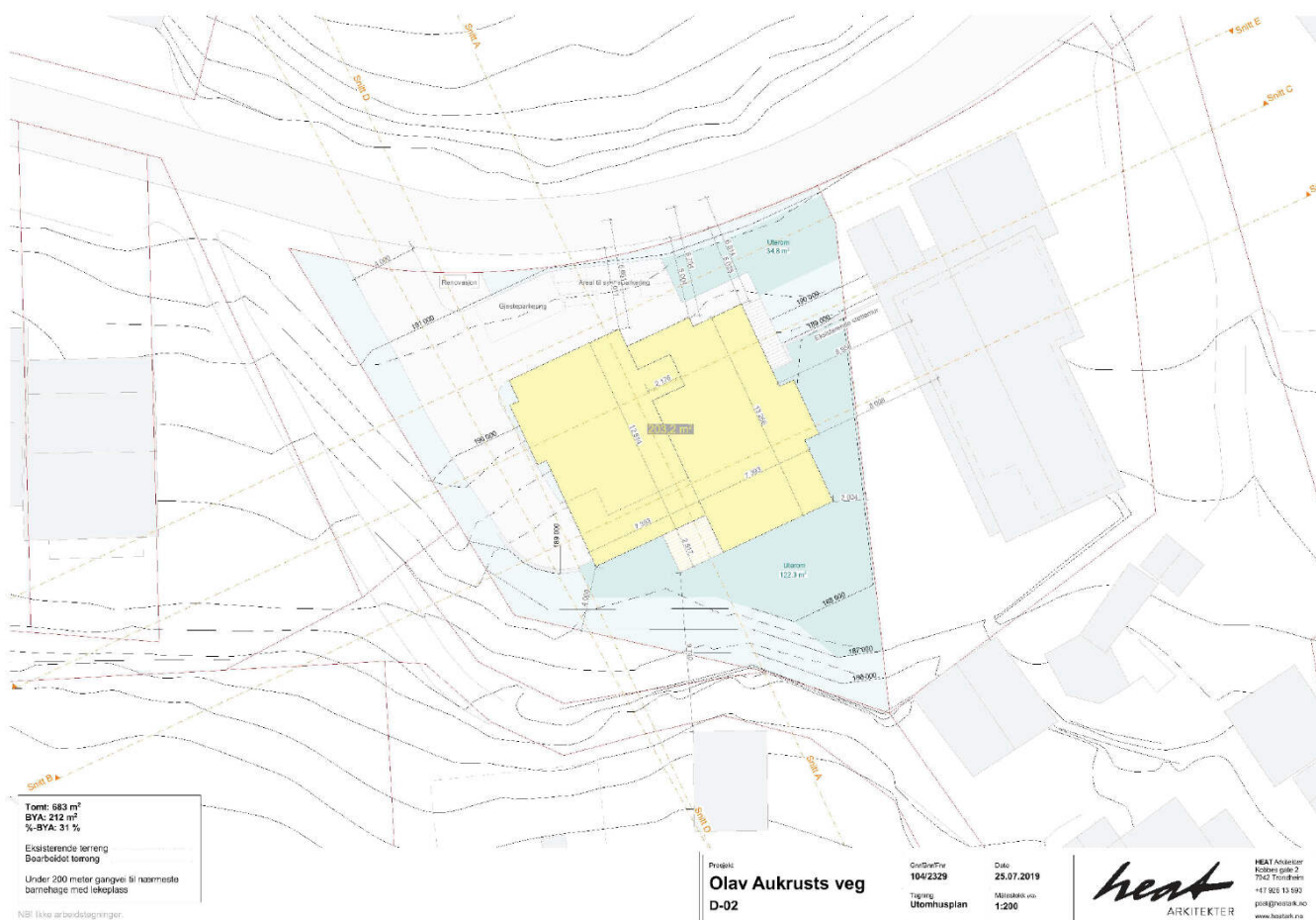
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

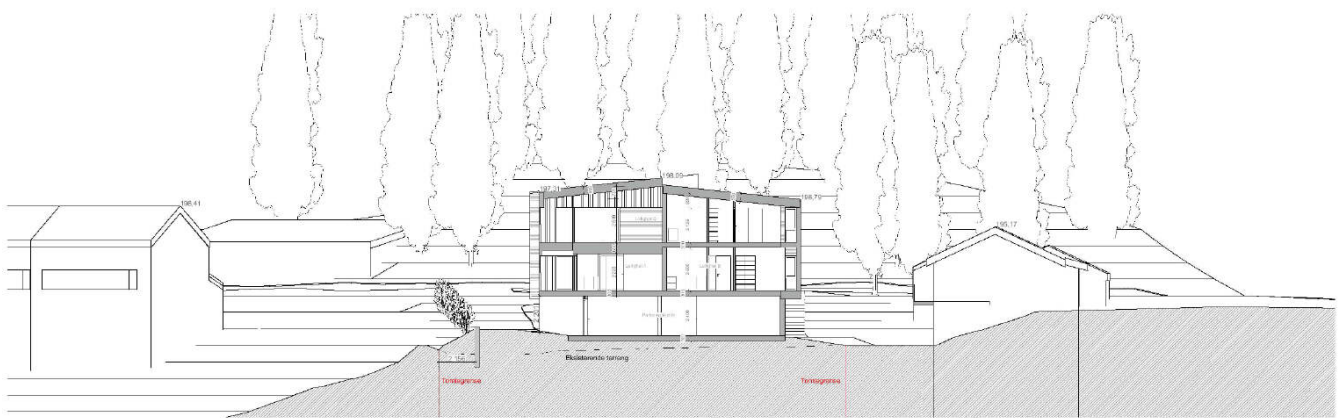
Kostnader ved klagesaken

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



NB! Ikke arbejdsbegreninger.





1:200 Snitt B



1:200 Snitt A

*NB! Ikke arbeidstegninger.

Prosjekt
Olav Aukrusts veg
D-03

Opp/Skisse
104/2329
Tegning
Snitt B, Snitt A
1:200

Dato
25.07.2019
Modifisert av
1:200

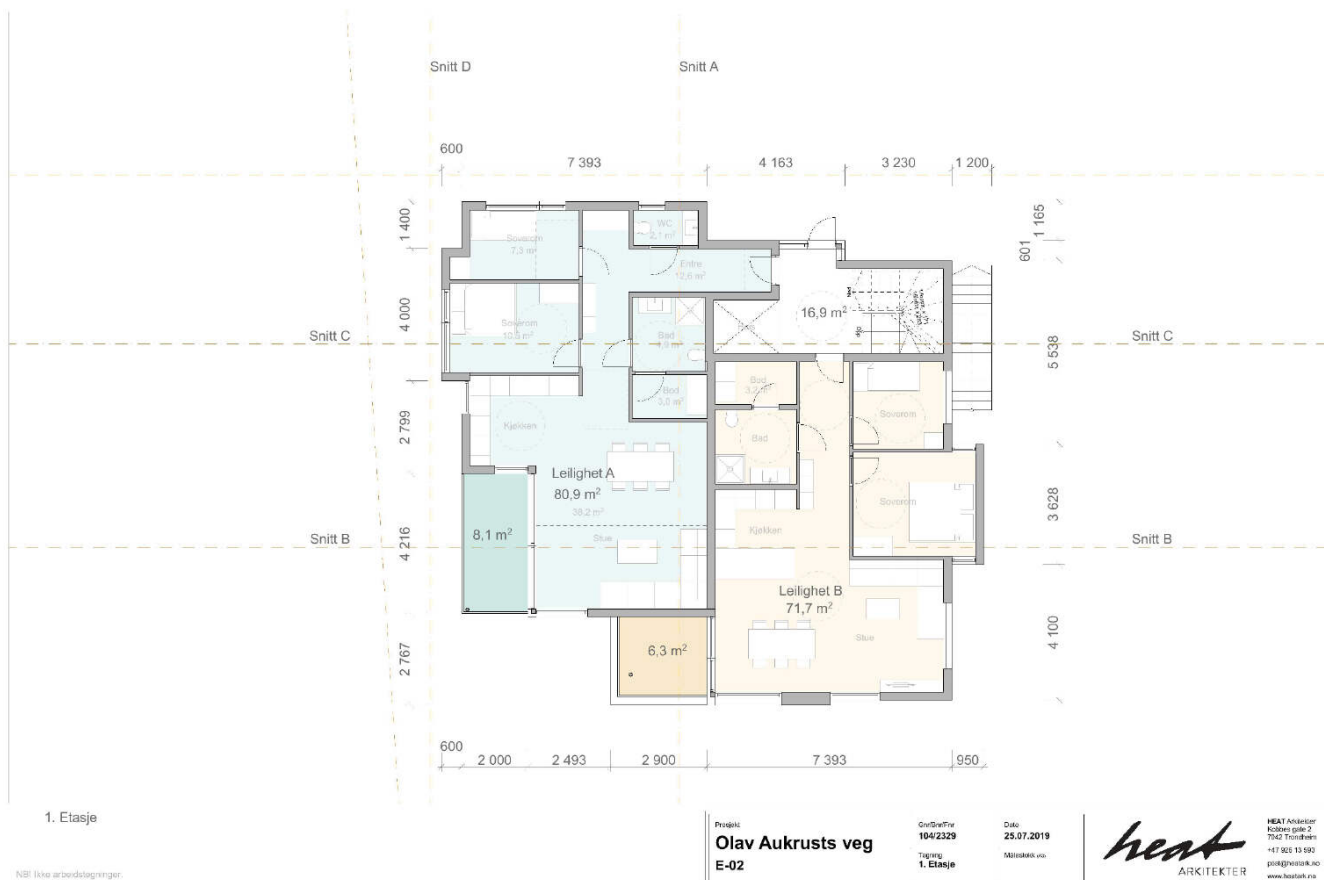
heat
ARKITEKTER

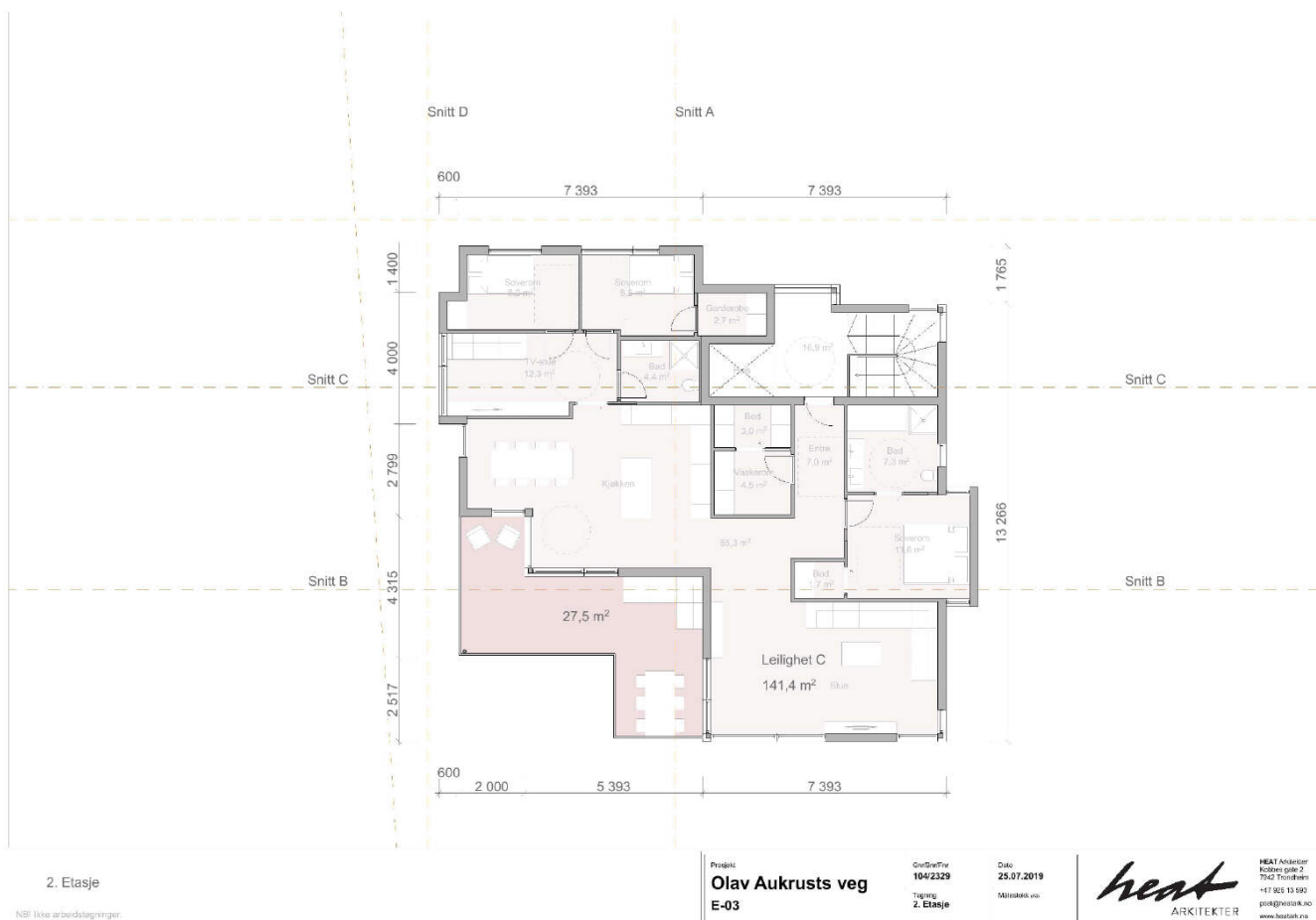
HEAT Arkitektur
Kortveien 2
7052 Trondheim
+47 905 13 592
post@heat.no
www.heat.no

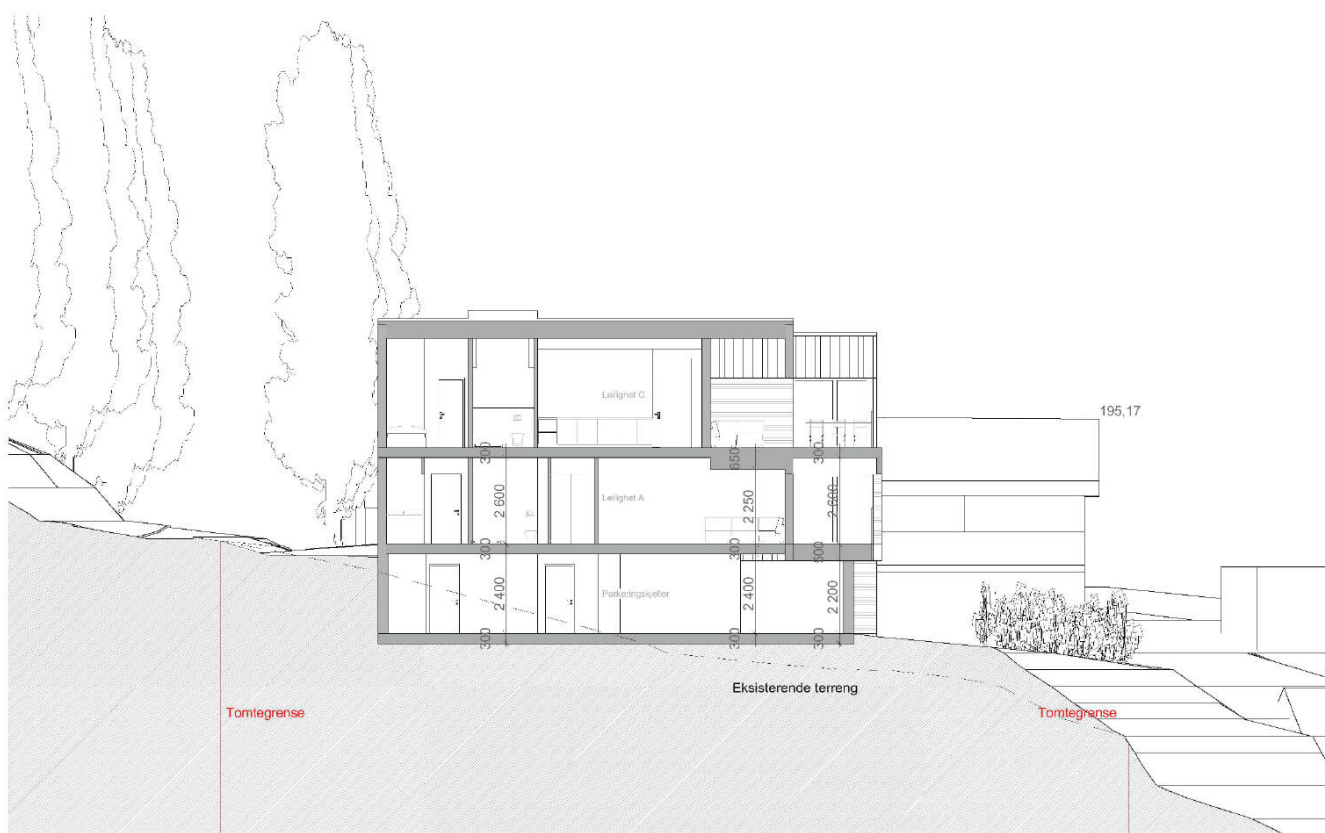




NB! Ikke arbeidstegninger.







1:100 Snitt A

NB! Ikke arbeidstegninger.

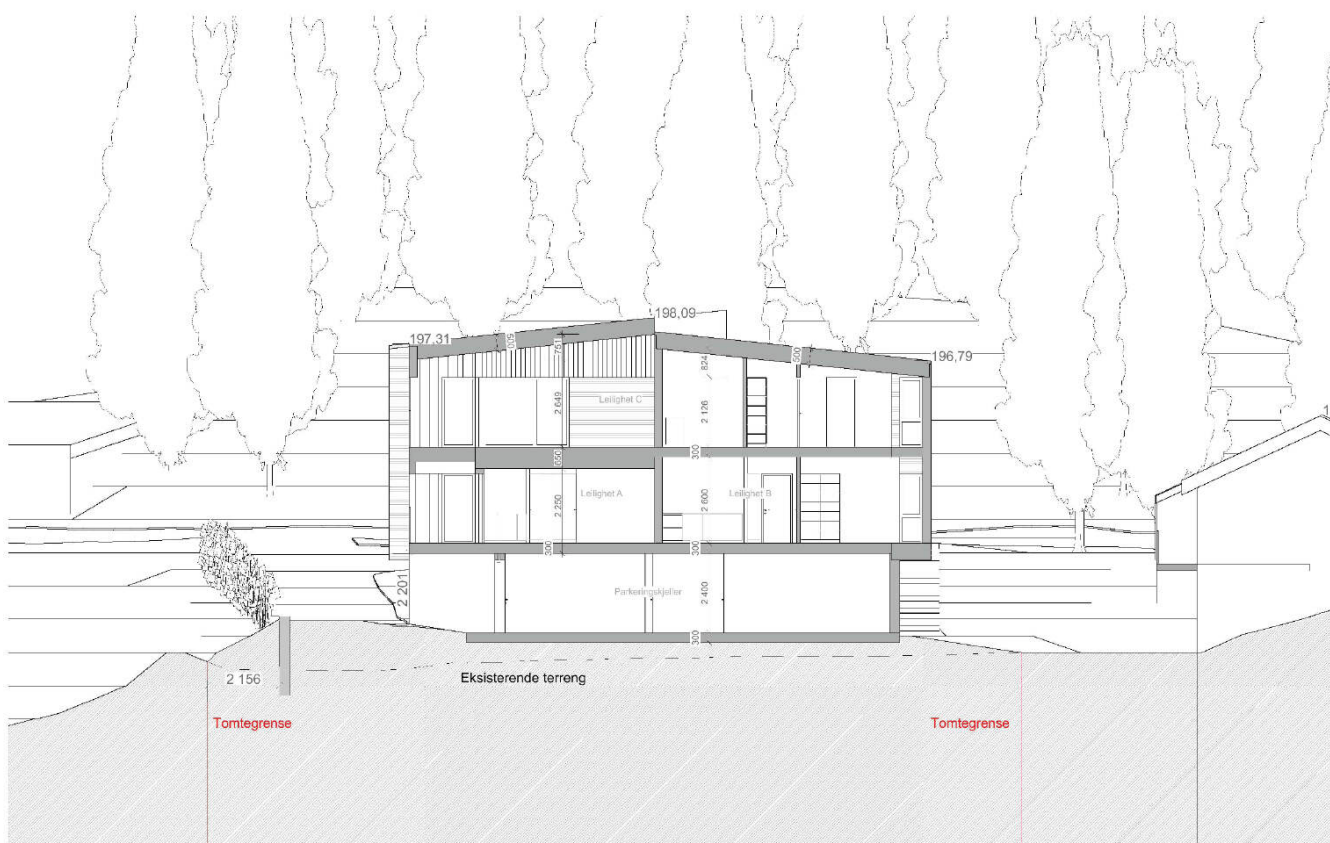
Prosjekt
Olav Aukrusts veg
E-04

Oppdragsnr.
104/2329
Tegning
Snitt A

Dato
25.07.2019
Målestokk
1:100

heat
ARKITEKTER

HEAT Arkitektur
Kortveien 2
7052 Trondheim
+47 908 13 592
post@heat.no
www.heat.no



1:100 Snitt B

NB! Ikke arbeidetegninger.

Prosjekt
Olav Aukrusts veg
E-05

Oppdragsnr.
104/2329
Tegning
Snitt B

Dato
25.07.2019
Målestokk
1:100

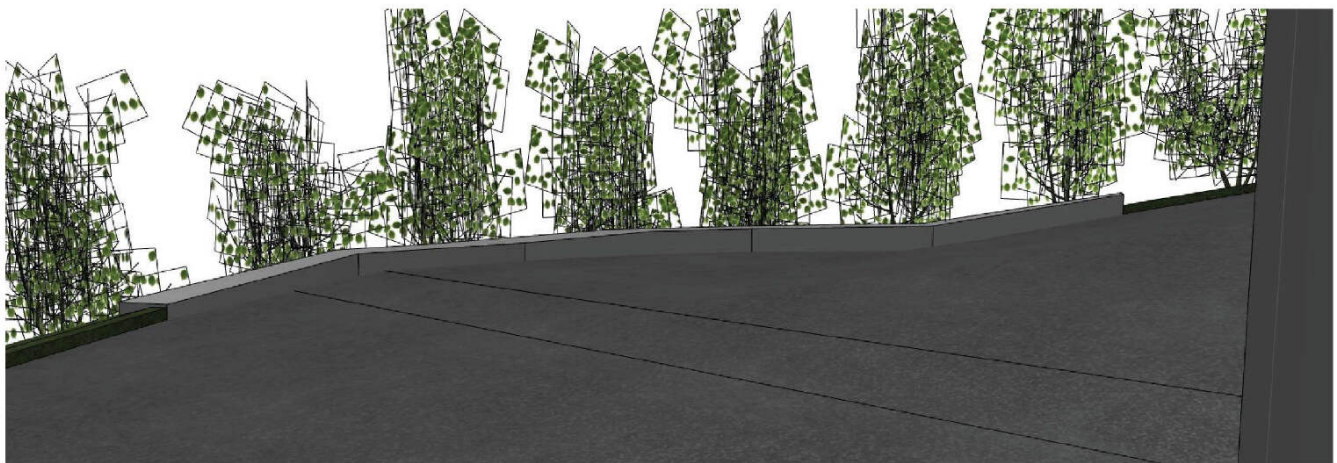
heat
ARKITEKTER

HEAT Arkitektur
Kortveien 2
7052 Trondheim
+47 908 13 592
post@heat.no
www.heat.no

79



1:100 Snitt D



1:147,20 Støttemur

NB! Ikke arbeids tegninger.

Prosjekt
Olav Aukrusts veg
E-07

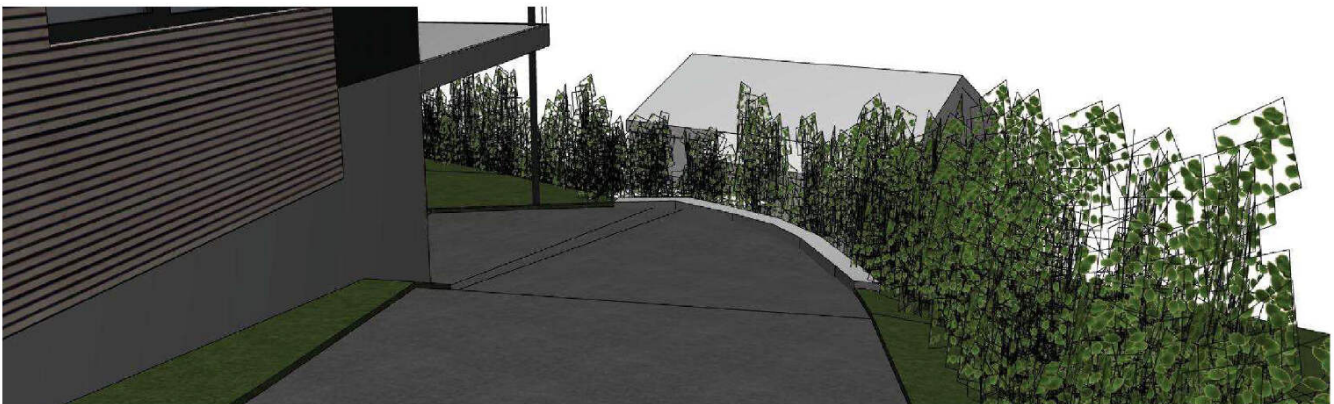
Opp/Sk/Tr
104/2329
Dato
25.07.2019
Tegning
Snitt D,
Støttemur
Målestokk vis.
1:100,
1:147,20

heat
ARKITEKTER

HEAT Arkitektur
Kortveien 2
7052 Trondheim
+47 902 13 592
post@heat.no
www.heat.no



1:147,20 Støttemur 2



1:147,20 Støttemur 3

*Bil ikke arbeidstegnninger.

Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT arkitektur Kortveien gate 2 0663 Trondheim +47 900 13 550 prosjekt@heat.no www.heat.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
E-08	Tegning Støttemur 2, Støttemur 3	Skala 1:147,20	



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

NB! Ikke arbeidstegninger.

Prosjekt
Olav Aukrusts veg
E-09

Oppdragsnr.
104/2329
Dato
25.07.2019
Tegning
Fasade Nord,
Fasade Vest
Målestokk
1:100

heat
ARKITEKTER

HEAT Arkitektur
Kortveien 2
7052 Trondheim
+47 908 13 592
post@heat.no
www.heat.no



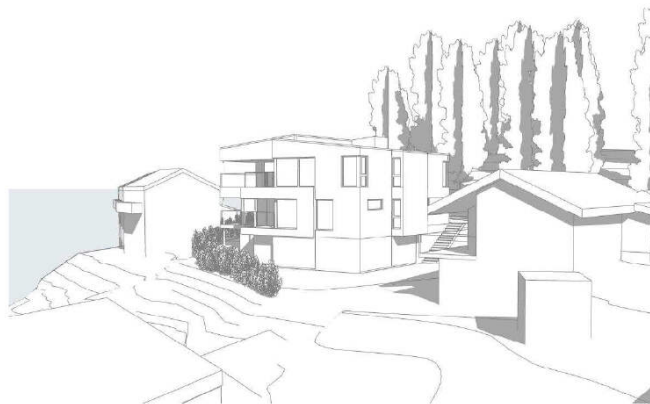
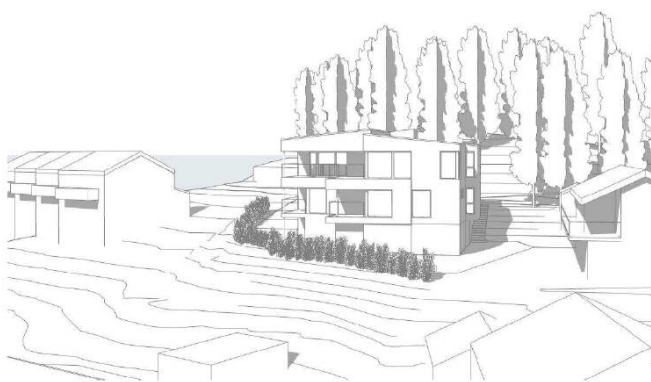
1:100 Fasade Sør



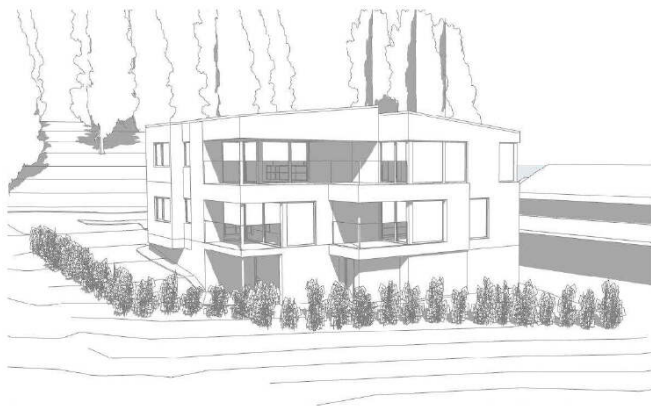
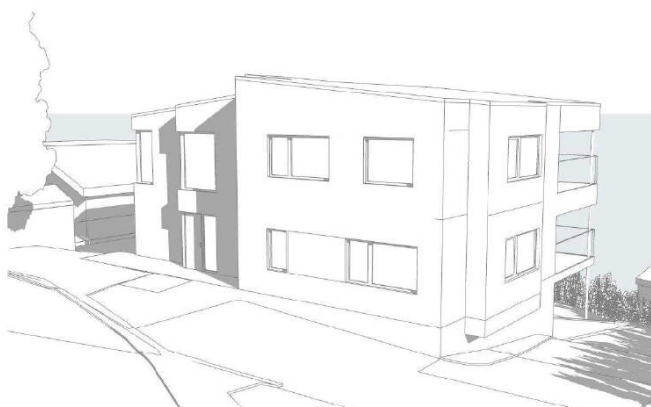
1:100 Fasade Øst

NB! Ikke arbeidstegninger.

Prosjekt	Opp/Skr/Rev	Dato	 HEAT Arkitektur Kortveien 2 7052 Trondheim +47 908 13 592 post@heat.no www.heat.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
E-10	Tegning: Fasade Sør, Fasade Øst	Modifisert av: 1:100	



Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT Arkitektur Koblenes gate 2 2042 Trondheim +47 900 13 550 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
Q-01	Tagging 3D-UTSNITT		



Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT Arkitektur Korsetts gate 2 0663 Trondheim +47 900 13 550 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
Q-02	Tagning 3D-UTSNITT		



Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT Arkitektur Koblenes gate 2 0462 Trondheim +47 900 13 550 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
Q-03	Tagging 3D-UTSNITT		



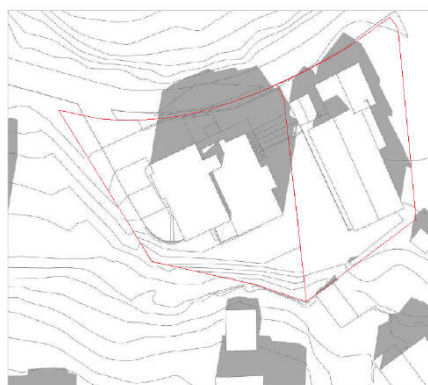
Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT arkitektur Koblenes gate 2 0662 Trondheim +47 900 13 550 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
Q-04	Tagging 3D-UTSNITT		



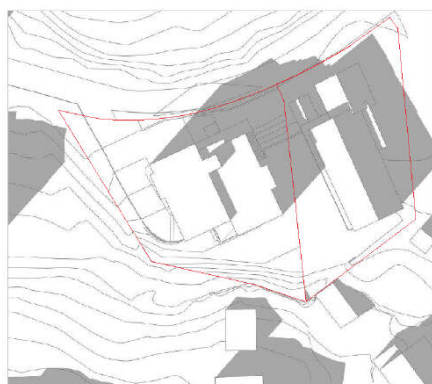
20 mars kl 09



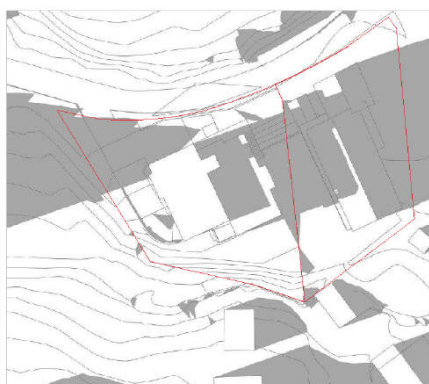
20 mars kl 11



20 mars kl 13



20 mars kl 15



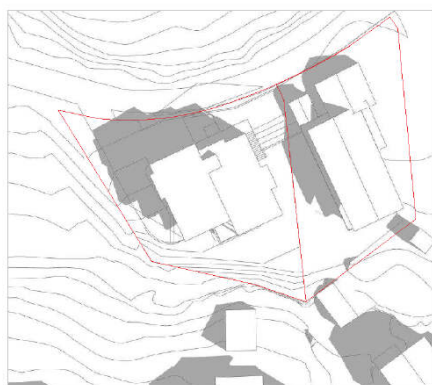
20 mars kl 17



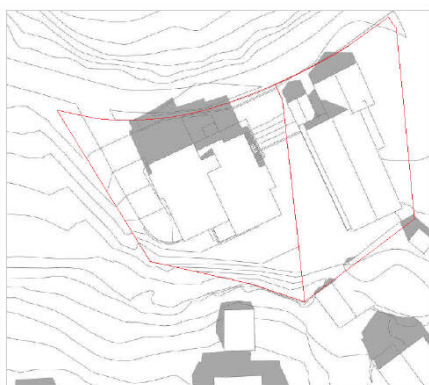
20 mars kl 19

Sol og skyggestudie som
viser forholdene på gjeldende
tomt og nabolomt.

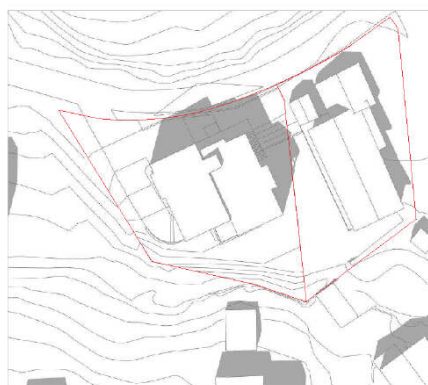
Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT arkitektur Korsetts gate 2 0663 Trondheim +47 900 13 580 prosjekt@heat.no www.heat.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
Q-051	Tagning 3D-UTSNITT		



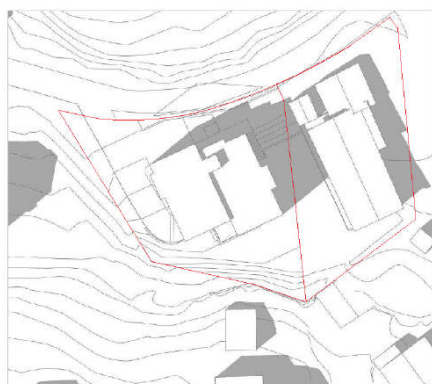
5 mai kl 09



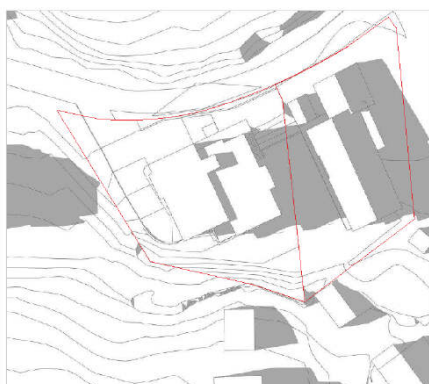
5 mai kl 11



5 mai kl 13



5 mai kl 15



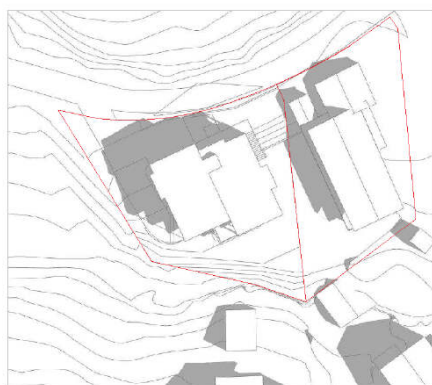
5 mai kl 17



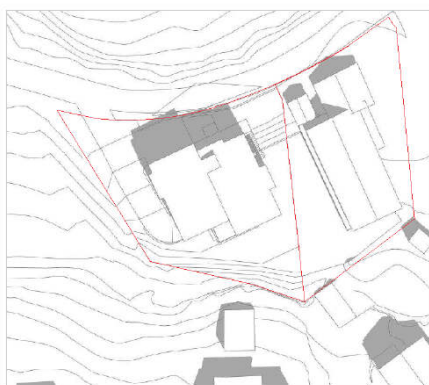
5 mai kl 19

Sol og skyggestudie som
viser forholdene på gjeldende
tomt og nabo tomt.

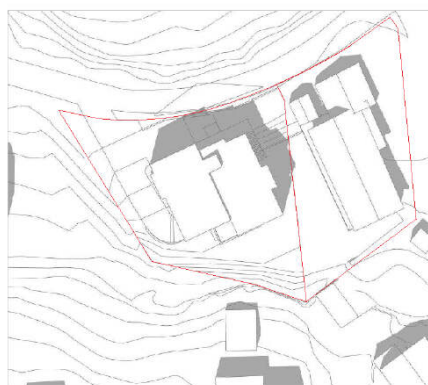
Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT arkitektur Kobbers gate 2 0663 Trondheim +47 900 13 550 prosjekt@heat.no www.heat.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
Q-052	Tagning 3D-UTSNITT		



21 juni kl 09



21 juni kl 11



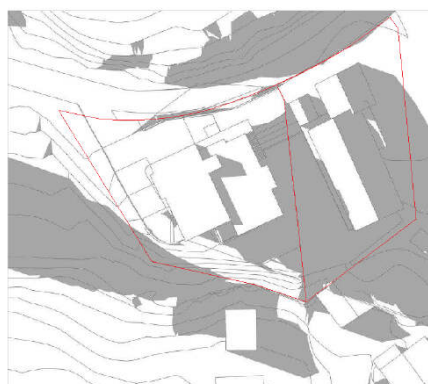
21 juni kl 13



21 juni kl 15



21 juni kl 17



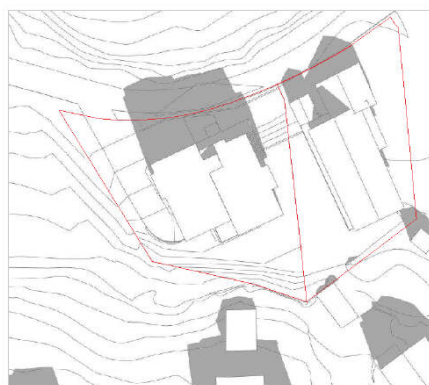
21 juni kl 19

Sol og skyggestudie som
viser forholdene på gjeldende
tomt og nabolomt.

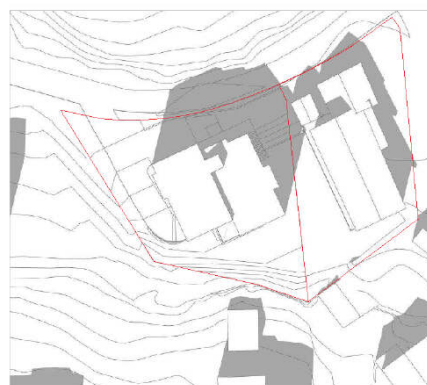
Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT arkitektur Korsetts gate 2 0663 Trondheim +47 900 13 550 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
Q-053	Tagging 3D-UTSNITT		



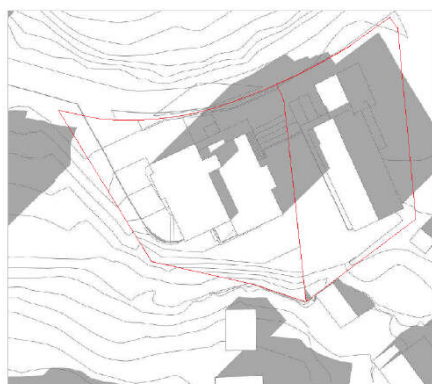
23 sept kl 09



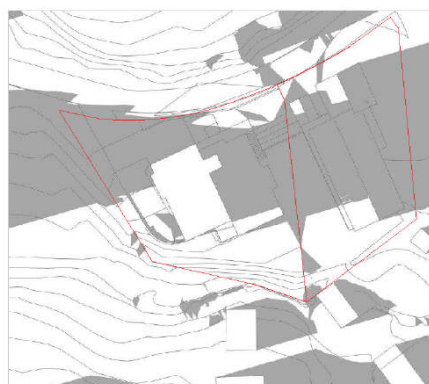
23 sept kl 11



23 sept kl 13



23 sept kl 15



23 sept kl 17



23 sept kl 19

Sol og skyggestudie som
viser forholdene på gjeldende
tomt og nabolomt.

Prosjekt Olav Aukrusts veg Q-054	Overlappende 104/2329 Tegning 3D-UTSNIITT	Dato 25.07.2019	 heat ARKITEKTER	HEAT Arkitektur Kjelleren gate 2 0663 Trondheim +47 900 13 550 prosjekt@heat.no www.heat.no
---	--	--------------------	---	--



20 mars kl 09



20 mars kl 11



20 mars kl 13



20 mars kl 15



20 mars kl 17



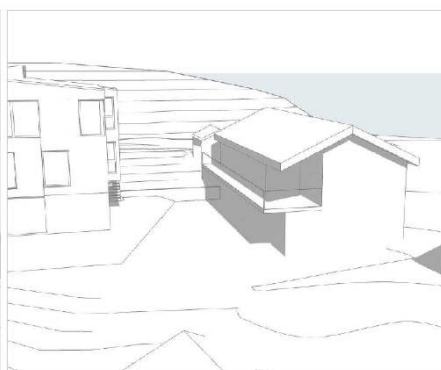
20 mars kl 19

Sol og skyggestudie som viser utsnitt i 3D av nabolomtenns uterom mot sør og veranda og solforholdene på de aktuelle tidene.

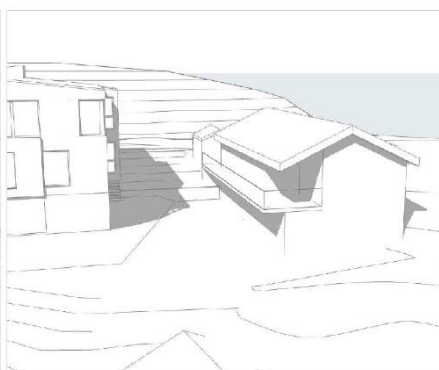
Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT Arkitektur Kortveit gate 2 0663 Trondheim +47 900 13 550 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
Q-055	Tegning 3D-UTSNITT		



5 mai kl 09



5 mai kl 11



5 mai kl 13



5 mai kl 15



5 mai kl 17



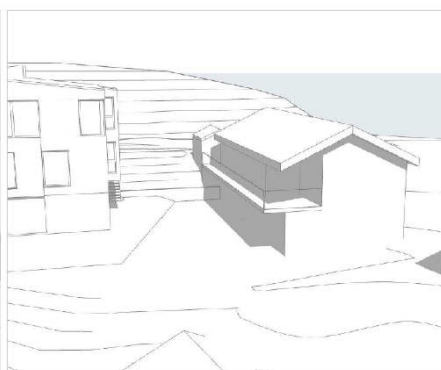
5 mai kl 19

Sol og skyggestudie som viser utsnitt i 3D av nabolomtens uterom mot sør og veranda og solforholdene på de aktuelle tidene.

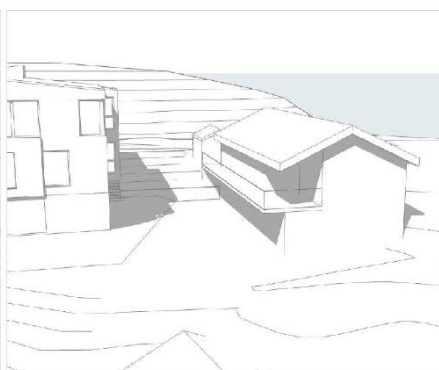
Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT Arkitektur Kortveien gate 2 0463 Trondheim +47 900 13 550 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
Q-056	Tegning 3D-UTSNITT		



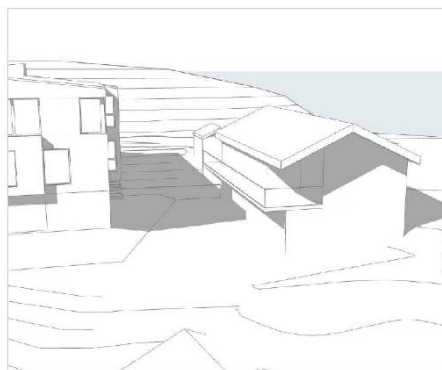
21 juni kl 09



21 juni kl 11



21 juni kl 13



21 juni kl 15



21 juni kl 17



21 juni kl 19

Sol og skyggestudie som viser utsnitt i 3D av nabolomtens uterom mot sør og veranda og solforholdene på de aktuelle tidene.

Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT arkitektur Korsetts gate 2 0663 Trondheim +47 900 13 580 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
Q-057	Tegning 3D-UTSNITT		



23 sept kl 09



23 sept kl 11



23 sept kl 13



23 sept kl 15



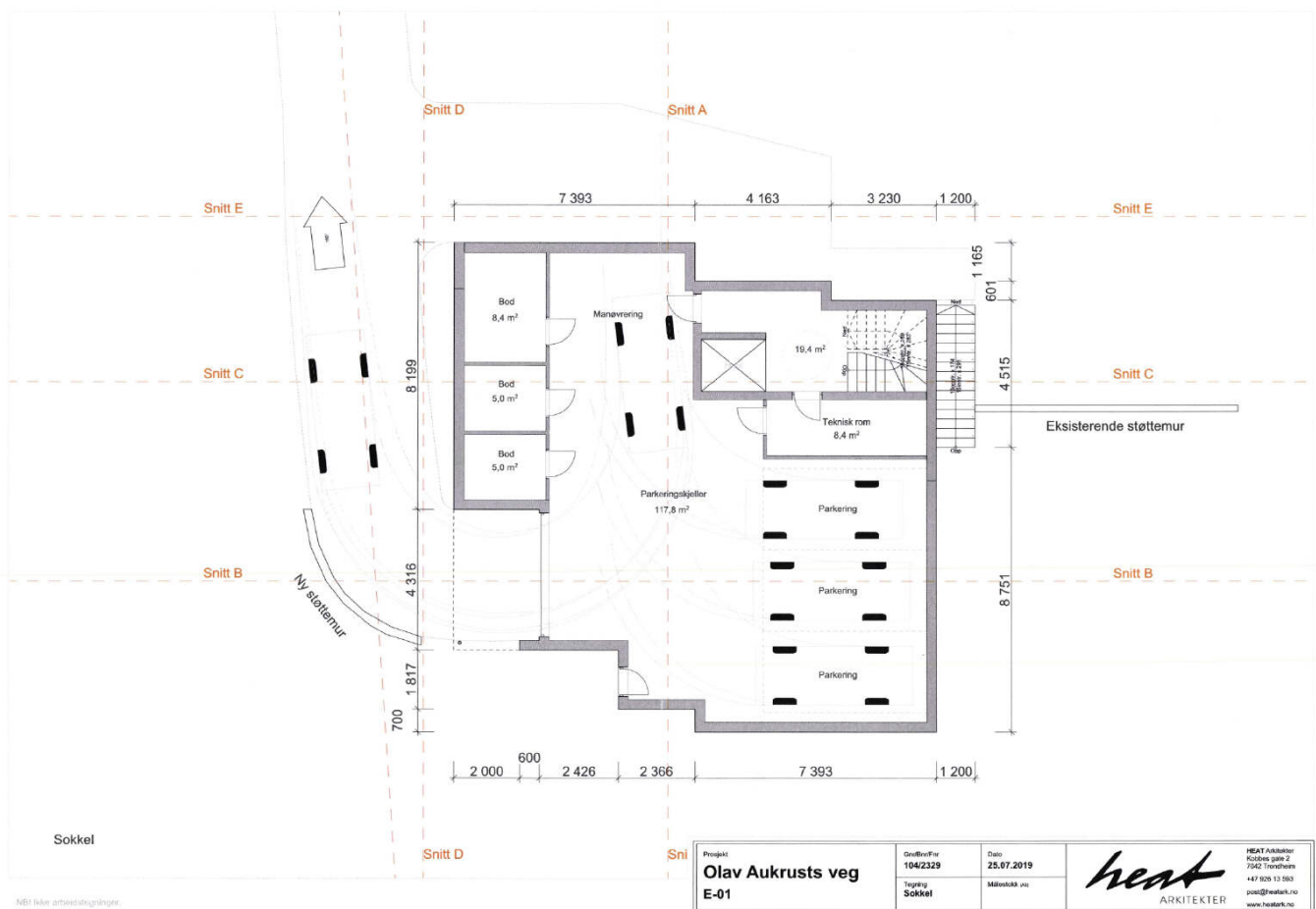
23 sept kl 17

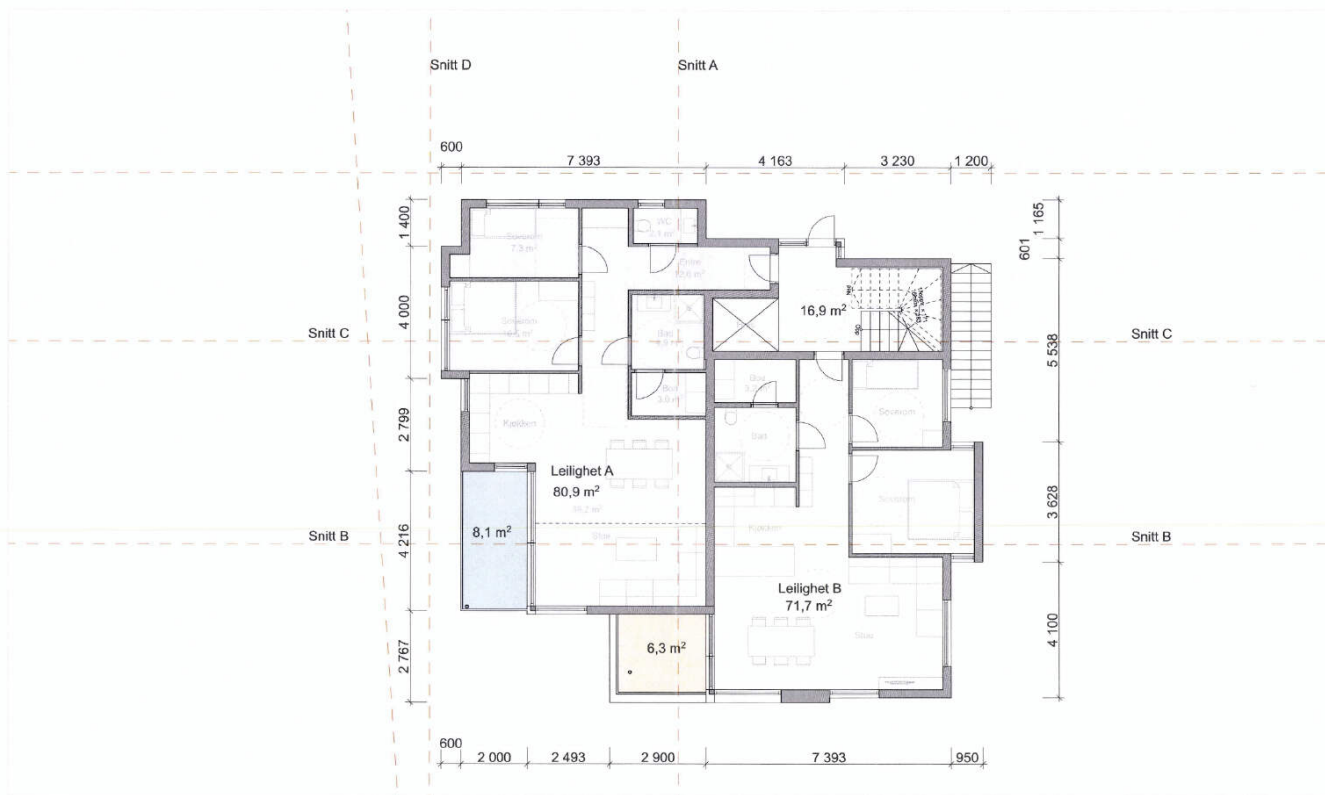


23 sept kl 19

Sol og skyggestudie som viser utsnitt i 3D av nabolomtenns uterom mot sør og veranda og solforholdene på de aktuelle tidene.

Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT Arkitektur Kortveit gate 2 2042 Trondheim +47 900 13 550 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg Q-058	104/2329 Tegning 3D-UTSNITT	25.07.2019	

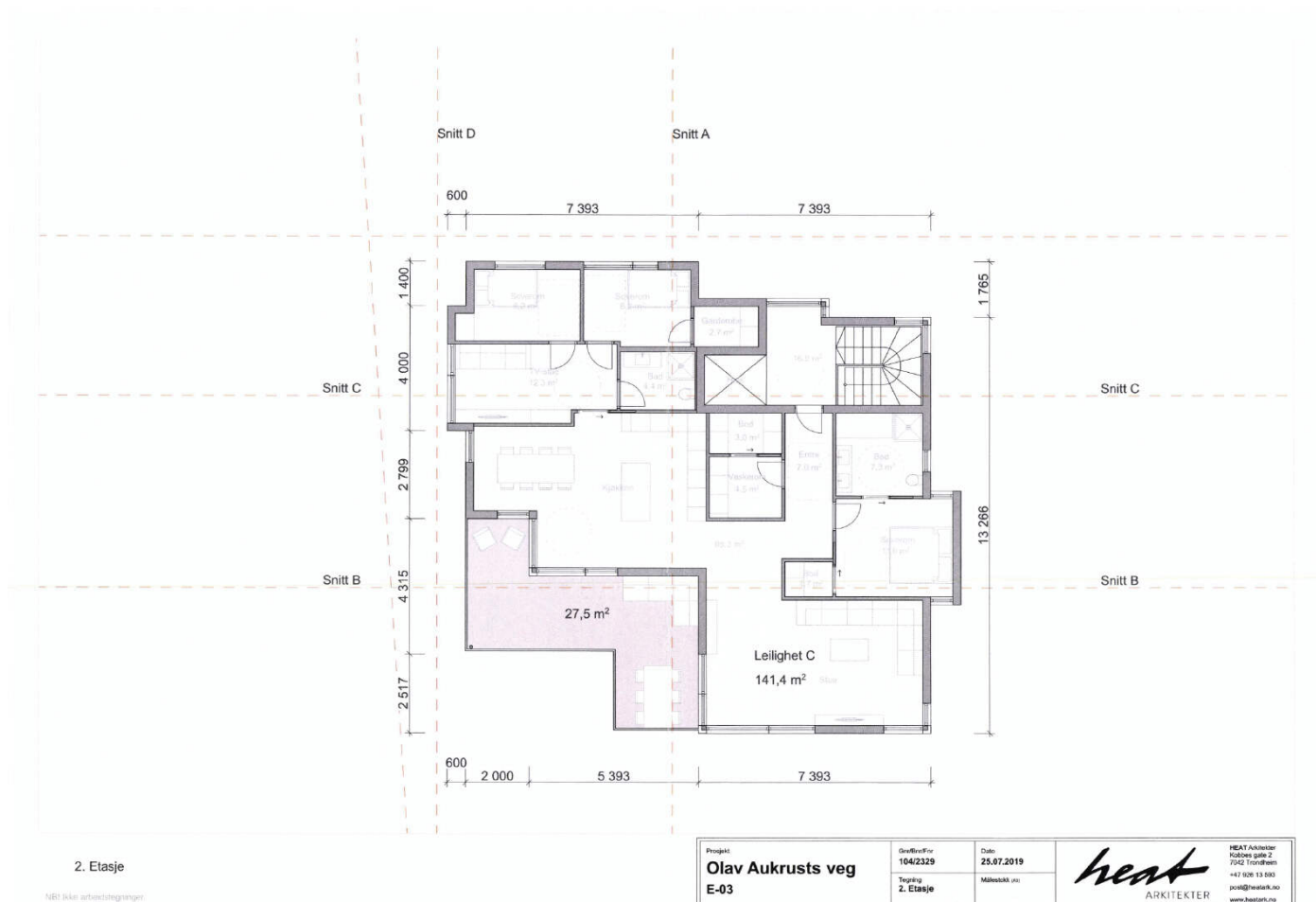




1. Etasje

NB! Ikke arbeidsmengde!

Prosjekt	Oppdragsnr	Dato	 HEAT Arkitektur Kollens gate 2 7042 Trondheim +47 928 13 593 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
E-02	Tegning 1. Etasje	Målestokk 1:500	

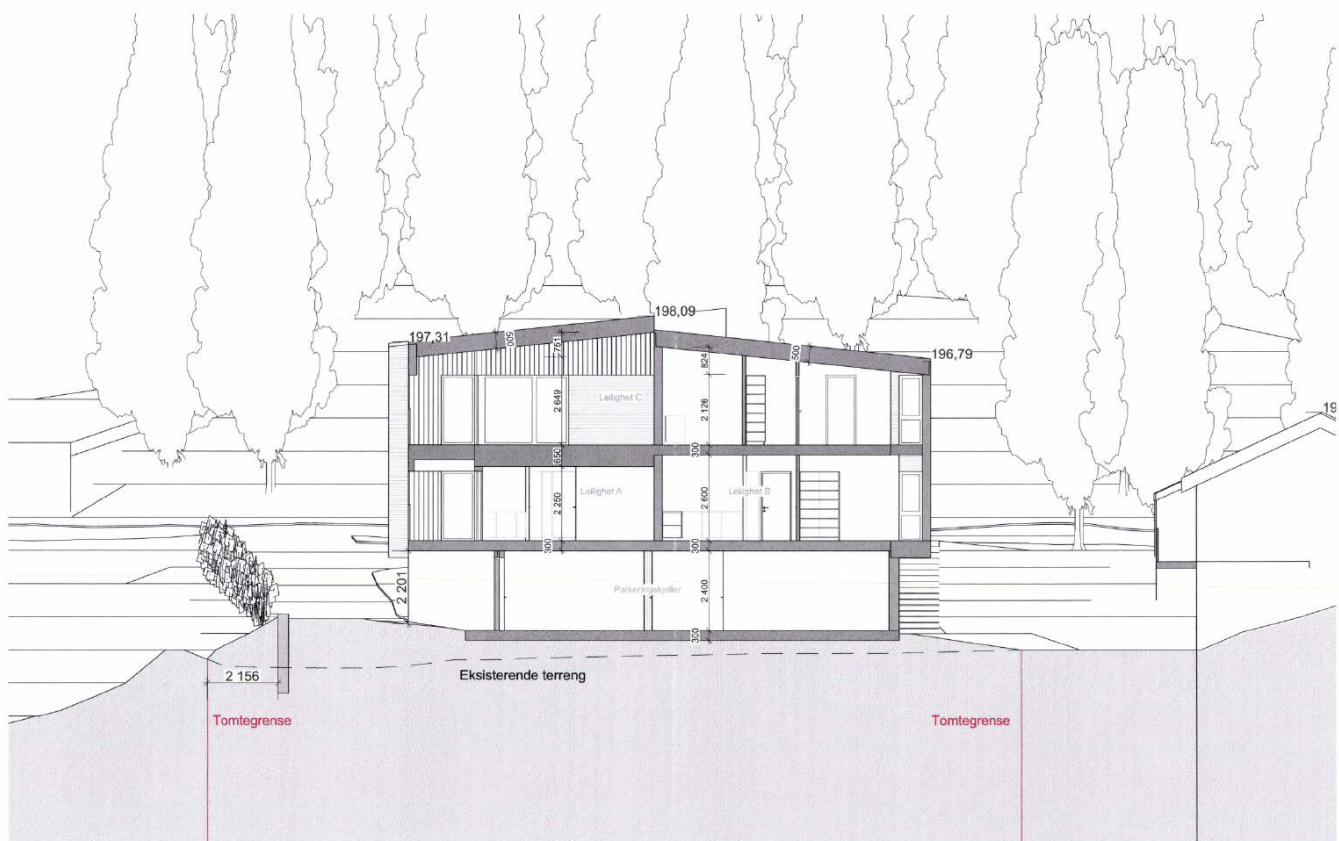




1:100 Snitt A

NEI ikke arkitekttegninger.

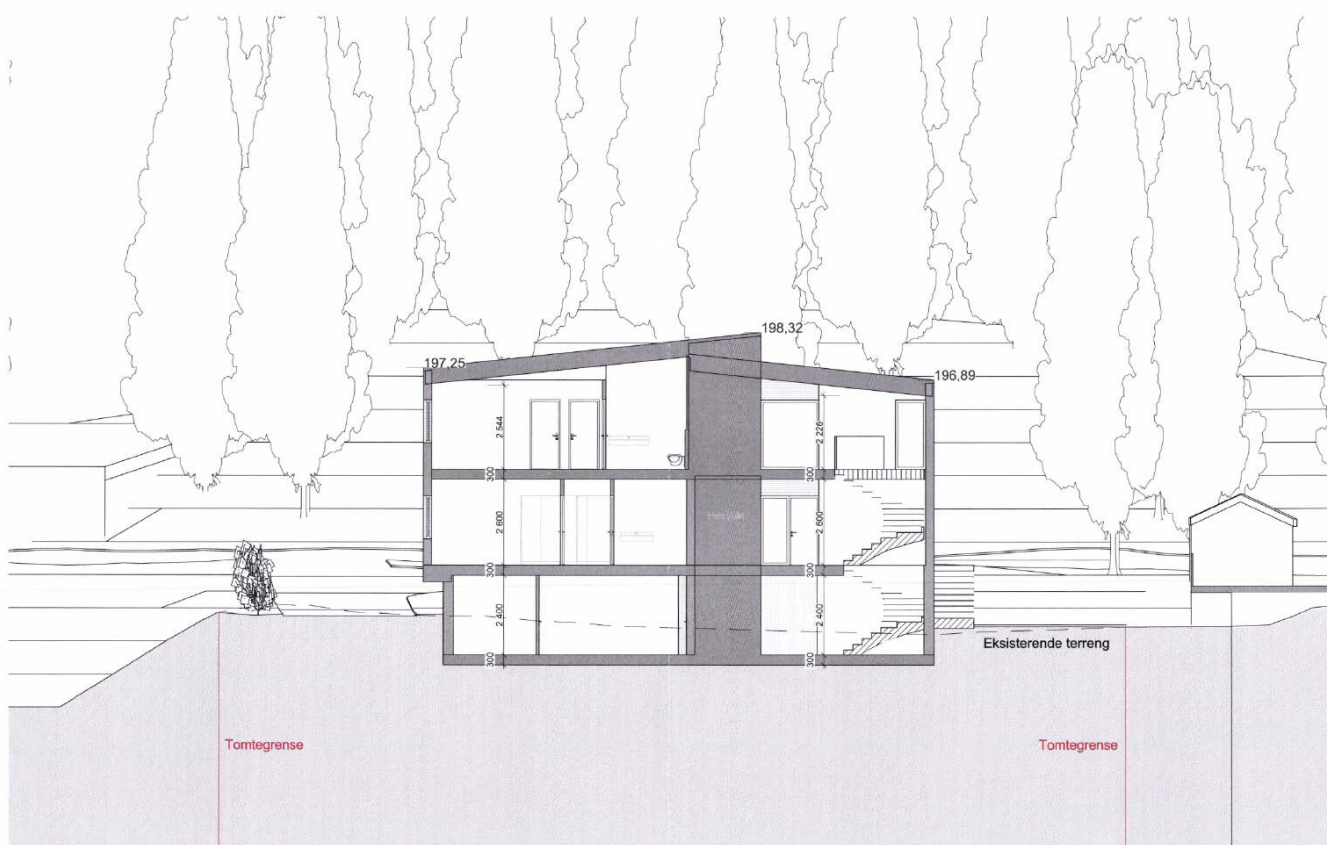
Prosjekt Olav Aukrusts veg E-04	Grøft/Byggefør 104/2329 Tegning Snitt A	Dato 25.07.2019 Målestokk (m) 1:100	HEAT Arkitektur Kallstøve gater 2 7052 Trondheim +47 926 13 583 post@heatark.no www.heatark.no
---	--	--	---



1:100 Snitt B

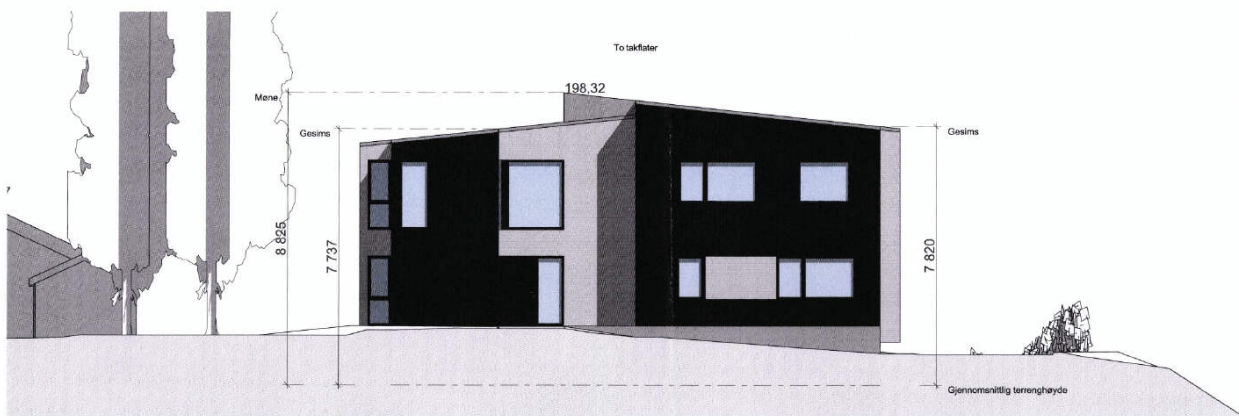
NB! Ikke arbeidsmengder.

Prosjekt	Grøftedøler	Dato	 HEAT Arkitektur Kollens gate 2 7042 Trondheim +47 929 13 583 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019	
E-05	Tegning Snitt B	Målestokk ark 1:100	

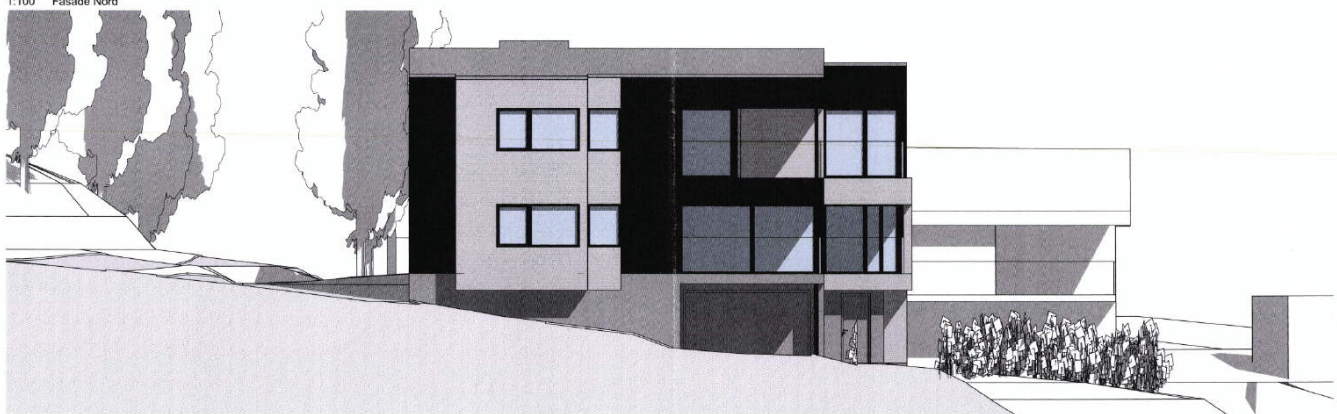


NB! Ikke utførelsestegninger.

Prosjekt Olav Aukrusts veg E-06	Grøftediffer 104/2329 Tegning Snitt C	Dato 25.07.2019 Målestokk 1:100	heat ARKITEKTER HEAT Arkitekt: Kjelleren gate 2 7942 Trondheim +47 928 13 063 post@heatark.no www.heatark.no
---	--	--	--



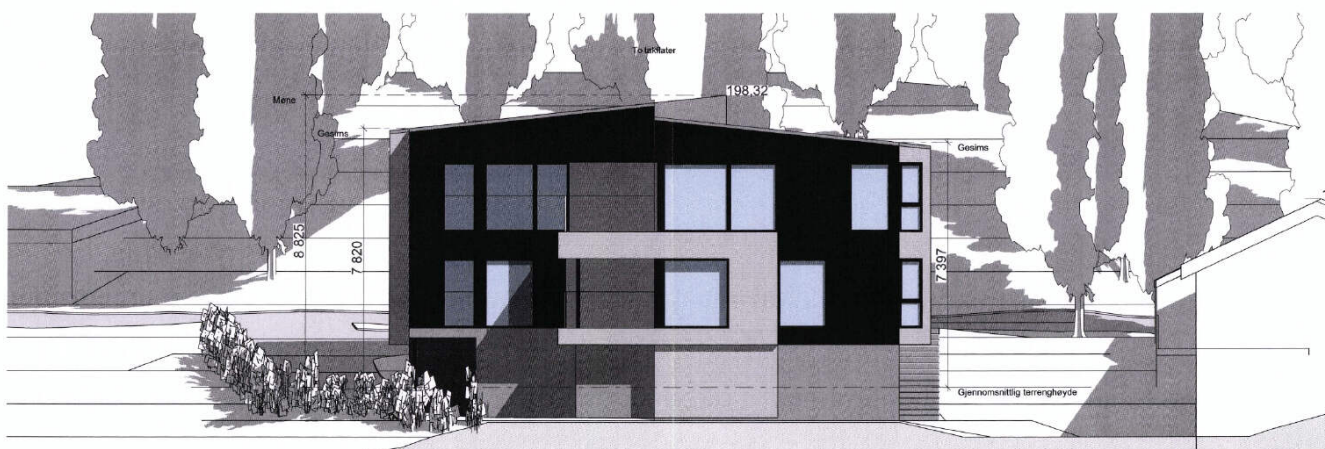
1:100 Fasade Nord



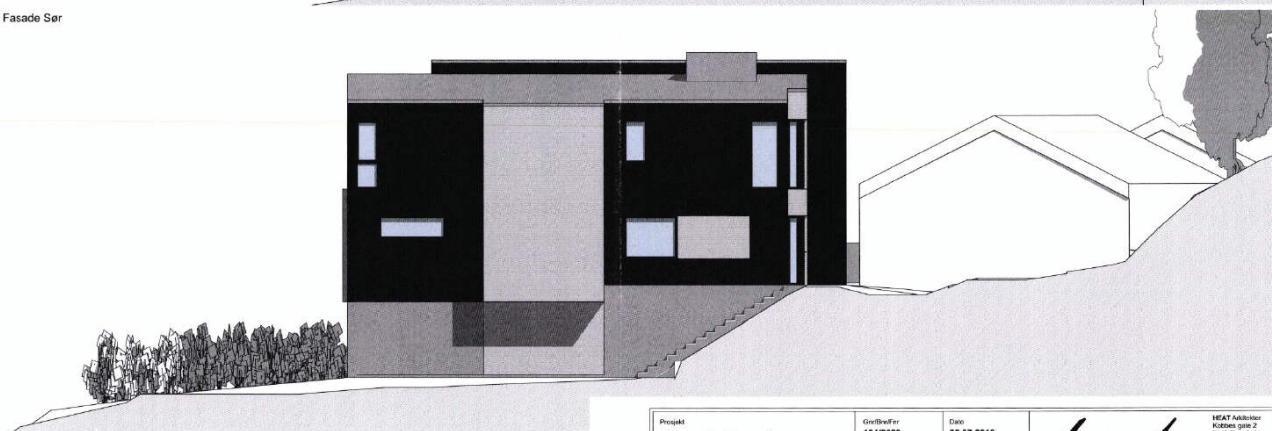
1:100 Fasade Vest

NB! Ikke arbeidstegninger.

Prosjekt	Gederveier	Dato	25.07.2019	 HEAT Arkitektur Kolsnes gate 2 042 Trondheim +47 926 13 053 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329			
E-09	Tegning Fasade Nord, Fasade Vest	Målestokk 1:100		



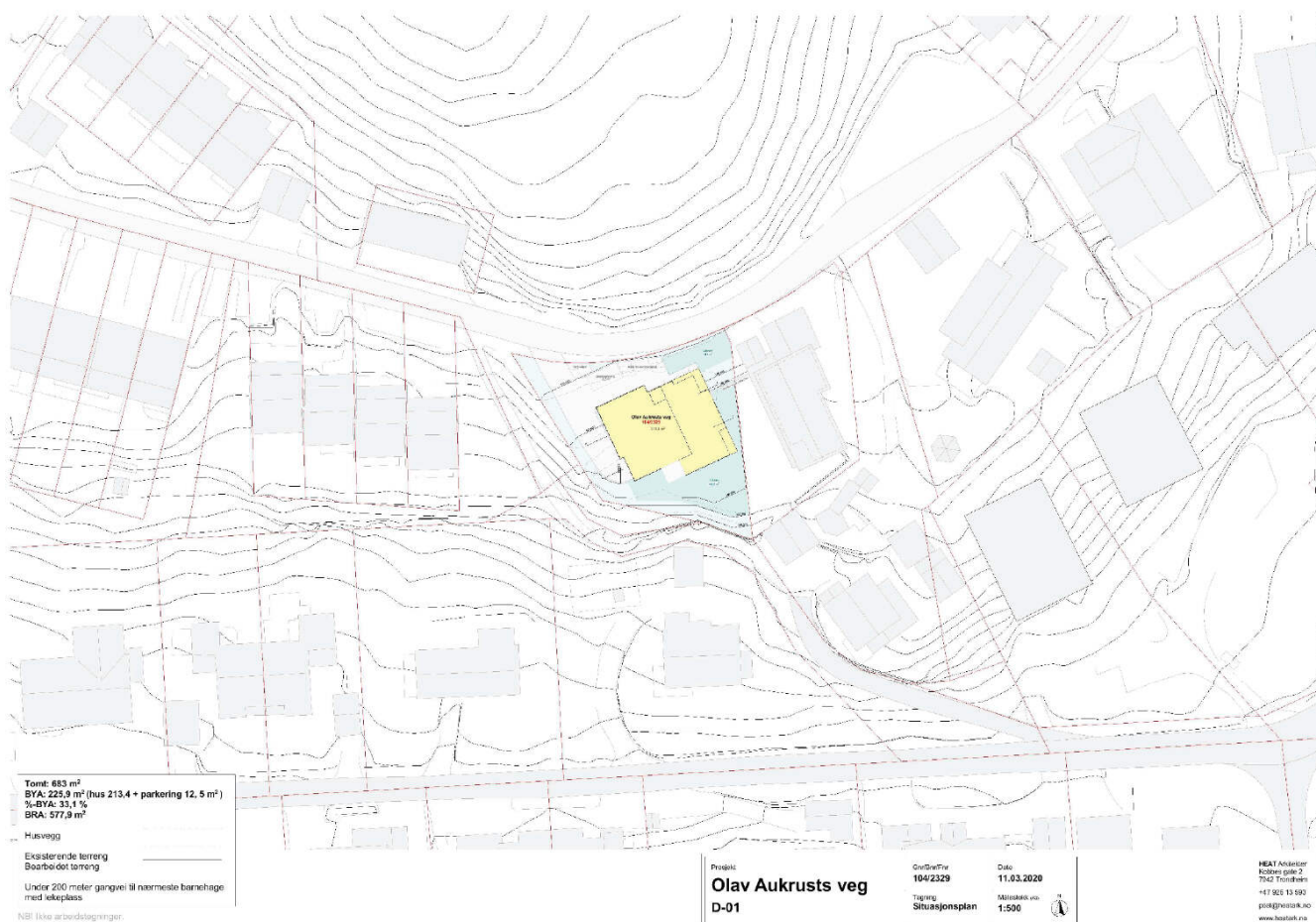
1:100 Fasade Sør

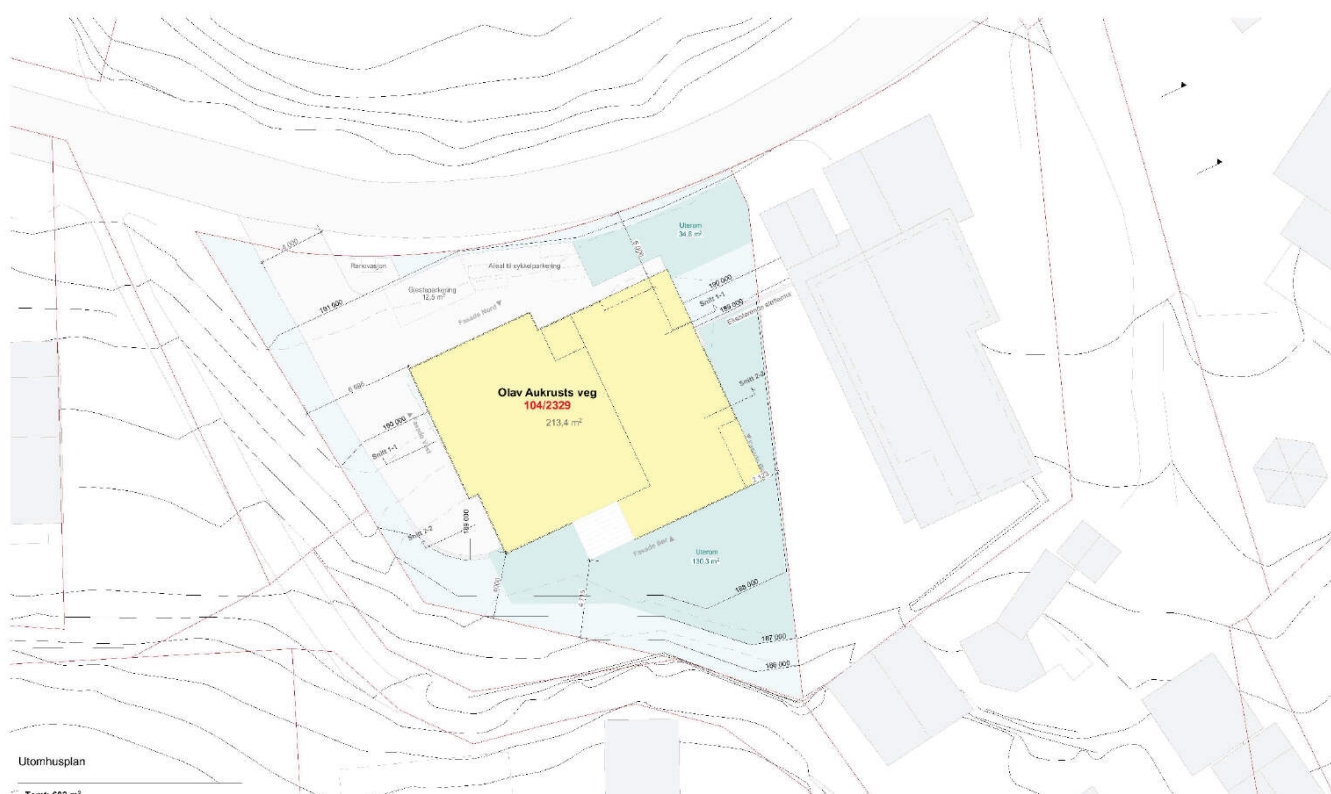


1:100 Fasade Øst

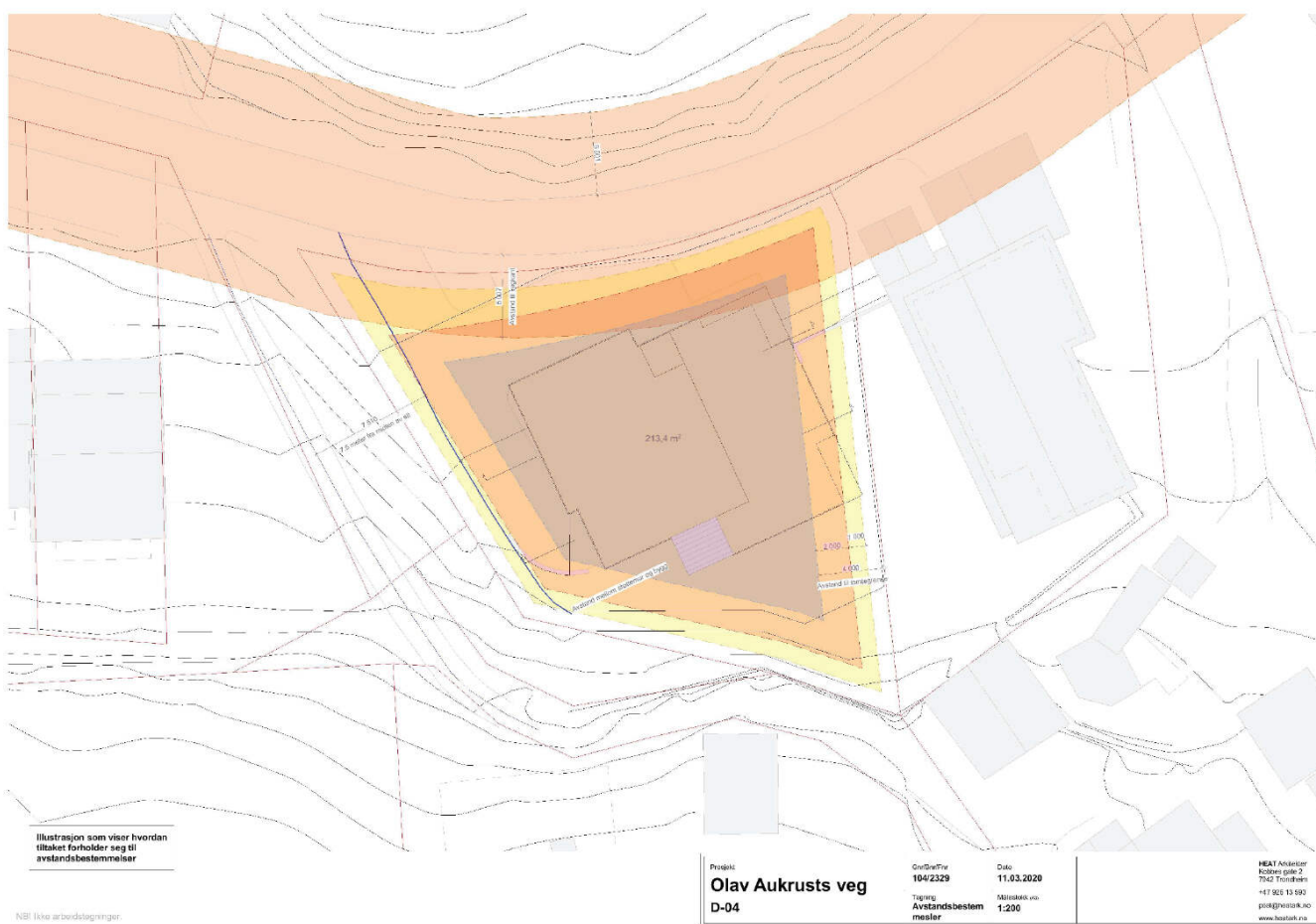
NB! Ikke arbeidetegninger.

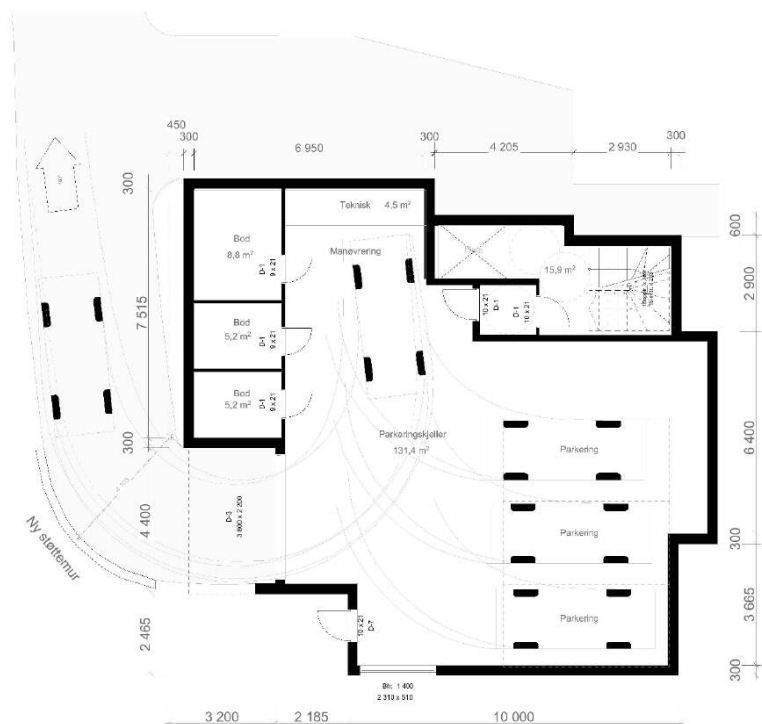
Prosjekt	Gro/Sveffor	Dato		HEAT Arkitektur Kildeveien 2 7642 Trondheim +47 920 13 593 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	25.07.2019		
E-10	Tegning Fasade Sør, Fasade Øst	Målestokk 1:100		





Prosjekt	Opprørt av	Dato	HEAT Anstatter
Olav Aukrusts veg	104/2329	11.03.2020	Koltrøen gate 2
D-02	Tegning	Målestokk 1:200	7502 Trondheim
	Utromhusplan		+47 908 13 690
			post@heat.no
			www.heat.no





Tot. BRA sokkel : 185,4 m²

NB! Ikke arbeidsbegreper.

Prosjekt	Olav Aukrusts veg	Oppdragsnr	104/2329	Dato	11.03.2020
E-01		Tegning	Sokkel	Modifisert av	1:100
					
			HEAT Arkitektur Kottens gate 2 7852 Trondheim +47 908 13 592 post@heat.no www.heat.no		



1:100 1. Etasje

Tot. BRA 1. etasje : 182,4 m² (182,4 + 3,1 + 3,2)
+ gjesteparkering 12,5 m²

NB! Ikke arbeidstegninger.

Prosjekt
Olav Aukrusts veg
E-02

Oppdragsnr.
104/2329
Tegning
1. Etasje

Dato
11.03.2020
Målestokk
1:100

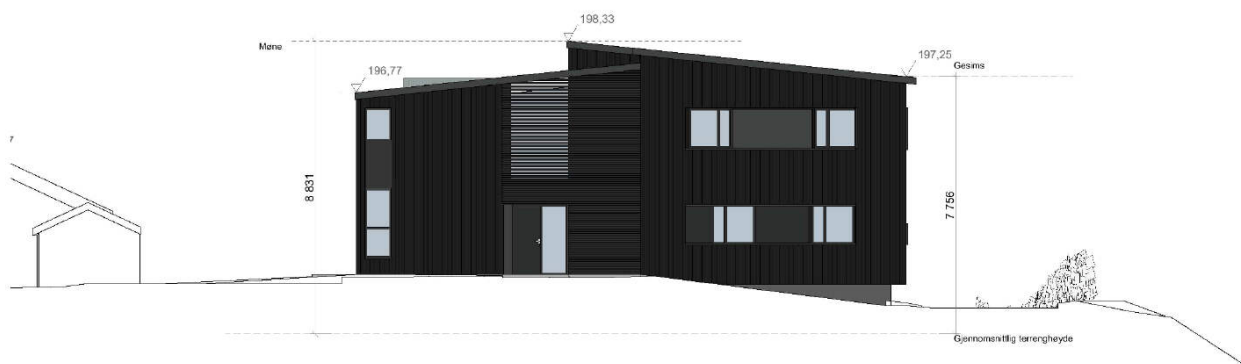
heat
arkitektur

HEAT Arkitektur
Kortveit gata 2
7052 Trondheim
+47 908 15 592
post@heat.no
www.heat.no

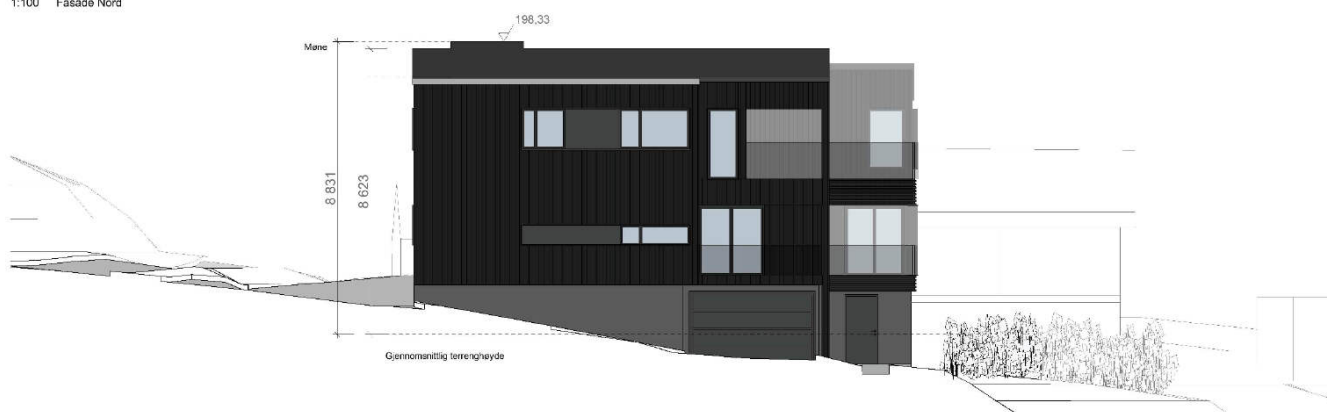


1:100 2. Etasje

109



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

NB! Ikke arbeidstegninger.

Prosjekt	Oppdrift	Dato	 HEAT Arkitektur Kortveit gate 2 7052 Trondheim +47 908 13 590 post@heat.no www.heat.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	11.03.2020	
E-11	Tegning: Fasade Nord, Fasade Vest	1:100	



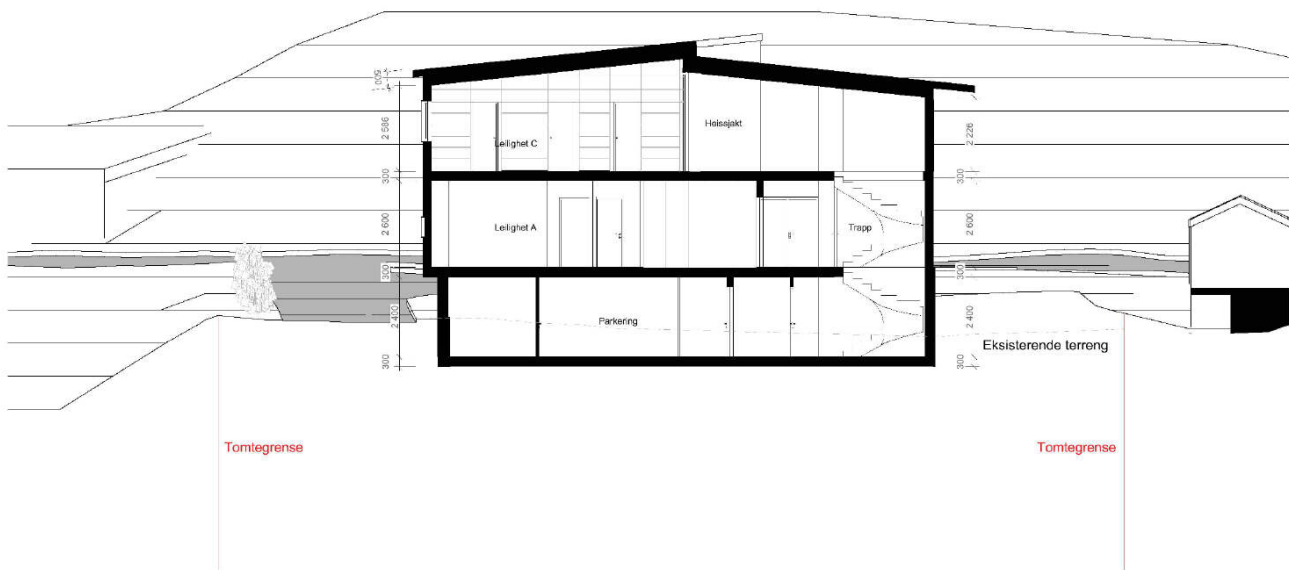
1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst

NB! Ikke arbeidetegninger.

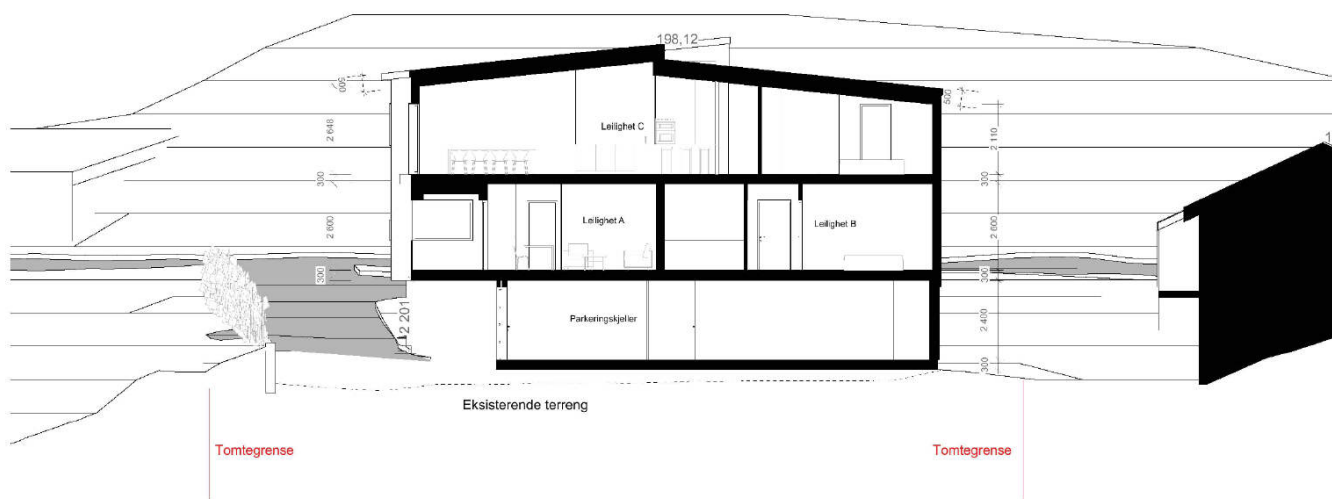
Prosjekt	Opp/Skr/Rev	Dato		HEAT Arkitektur Kottens gate 2 7062 Trondheim +47 908 13 592 post@heatark.no www.heatark.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	11.03.2020		
E-12	Tegning: Fasade Sør, Fasade Øst	1:100		



Snitt 1-1

NB! Ikke arbeidsbegreper.

Prosjekt	Opp/Sk/Tr	Dato	 HEAT Arkitektur Kortveien 2 7052 Trondheim +47 908 13 590 post@heat.no www.heat.no
Olav Aukrusts veg	104/2329	11.03.2020	
E-06	Tegning Snitt 1-1	Målestokk vis. 1:100	



NB! Ikke arbeidstegninger.

Prosjekt
Olav Aukrusts veg
E-07

Oppdragsnr.
104/2329

Dato
11.03.2020

Tegning
Snitt 2-2

Skala
1:100

heat
arkitektur

HEAT Arkitektur
Kottens gate 2
7052 Trondheim
+47 905 15 592
post@heat.no
www.heat.no



Perspektiv 1

Prosjekt Olav Aukrusts veg Q-02	Overordnet 104/2329	Dato 11.03.2020	HEAT arkitektur Holmen gate 2 0663 Trondheim +47 900 13 590 prosjekt@heat.no www.heat.no
	Tagging 3D-UTSNITT		



Perspektiv 2

Prosjekt Olav Aukrusts veg Q-03	Overordnet 104/2329 Tegning 3D-UTSNITT	Dato 11.03.2020	HEAT arkitektur Kolbjørn gate 2 0657 Trondheim +47 900 13 550 pring@heatark.no www.heatark.no
---	---	---------------------------	--



Perspektiv 3

Prosjekt Olav Aukrusts veg Q-04	Overordnet 104/2329	Dato 11.03.2020	HEAT Arkitektur Kollevs gate 2 0657 Trondheim +47 900 13 550 prosjekt@heat.no www.heat.no
	Tagging 3D-UTSNITT		

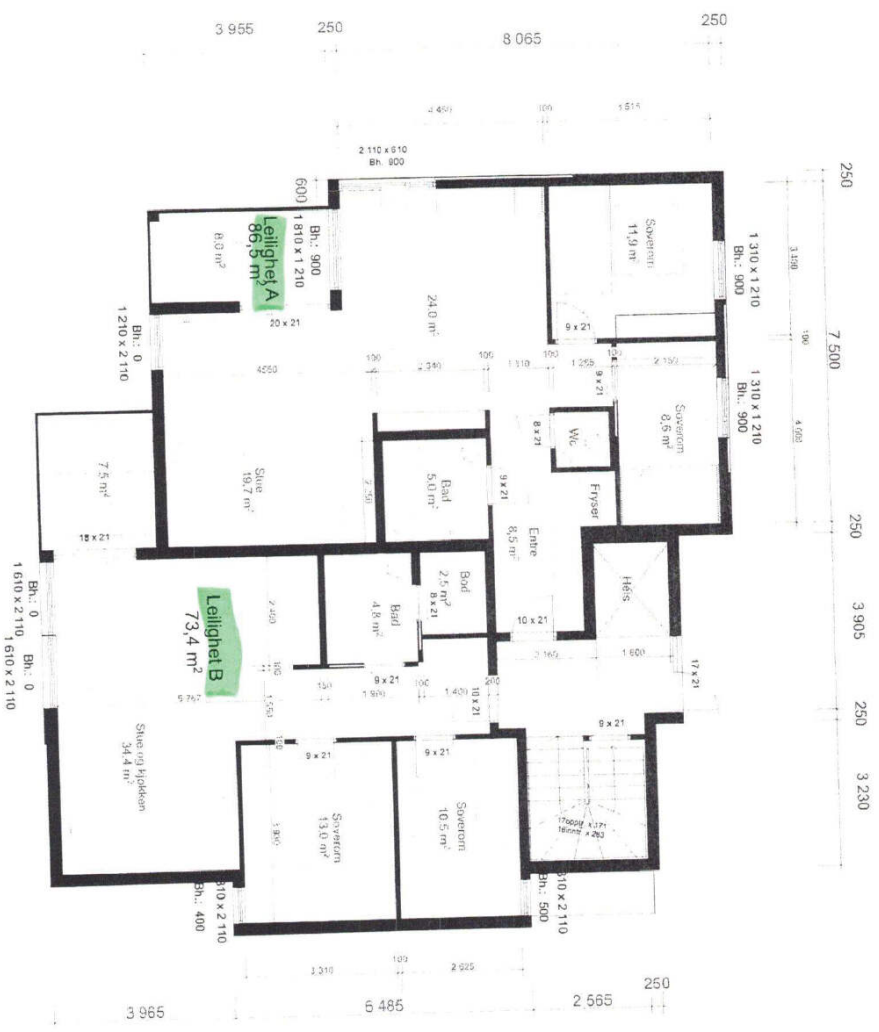


Perspektiv 4

NB! Ikke arbeidstegninger.

Prosjekt Olav Aukrusts veg Q-05	Overordnet 104/2329	Dato 11.03.2020	HEAT AS Kollevs gate 2 2042 Trondheim +47 900 13 550 prosjekt@heat.no www.heat.no
	Tegning Perspektiv 4	Skala 1:113,66	

E-1



1:100 1. Etasje

Tot. BRA 1. etasje : 182,4 m² (182,4 + 3,1 + 3,2)
+ gjesteparkering 12,5 m²

Prosjekt
Olav Aukrusts veg

Oppdragsnr.
104/2329

Dato
11.03.2020

Oppdrag
1. Etasje

Arkitekt
HEAT Arkitektur

Ansvarlig arkitekt
Tore Aukrust

Telefon
+47 958 13 553

E-post
tore@heat.no

Nettside
www.heat.no

E-2



Tot. BRA 2. etasje : 197,6 m² (171,9 + 25,7 m²)

1:100

2. Etasje

Prosjekt
Olav Aukrusts veg

Oppdragsnr.
104/2329

Dato
11.03.2020

Trinn
2. Etasje

Målestokk
1:100

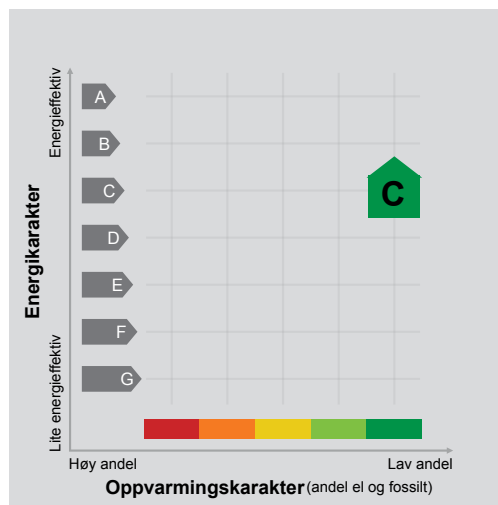
hust
ARKITEKT

HUST & ASHVE
Kollekt og 2
7041 Trondheim
+47 926 13 393
post@hust.no
www.hust.no

ENERGIATTEST



Adresse	Olav Aukrusts veg 11A
Postnummer	7071
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	2329
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300779300
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149149
Dato	29.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

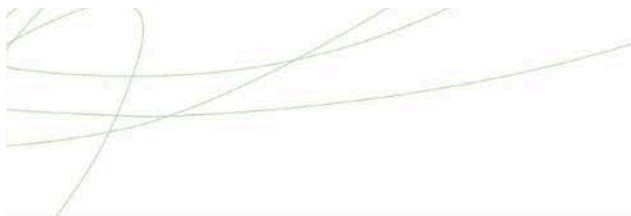
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2021
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613291941
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 942110464
Navn TRONDHEIM KOMMUNE

Adresse Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 100380
Navn BAE FRODE

Bruksenhe OLAV AUKRUSTS VEG 11 B, 7071 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 5001
Gnr 104
Bnr 2329

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	104	2329	0	1	71 / 310	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	104	2329	0	2	85 / 310	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	104	2329	0	3	154 / 310	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

9/7-21 Bernt Papula

Dokid: 210000414153 (21/22791-1)
Søknad om seksjonering

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim kommune	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	Trond Indset

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	
Frode Bae	100380	frobae@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Olav Aukrusts veg 11 B	7071	Trondheim	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim kommune	104	2329	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
100380	Frode Bae	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
1	B	71	B	13				25				37			49
2	B	85	B	14				26				38			50
3	B	154	B	15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				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:		310				Nevner =		310							

Dato	Innsenderens underskrift	Rett kopi/kopi bekreftes Trondheim kommune Enhet for kart og arkitektur 9/2-21 Bernt Bryn L
22/6-2021		

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

Side 1 av 3

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 planrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggs eiendom, 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

22/6-2021

Innsenderens underskrift

[Handwritten signature]

Rett kopi/kopi bekreftes

Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur

Side 2 av 3

9/7-21 Berit Børnli

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

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.

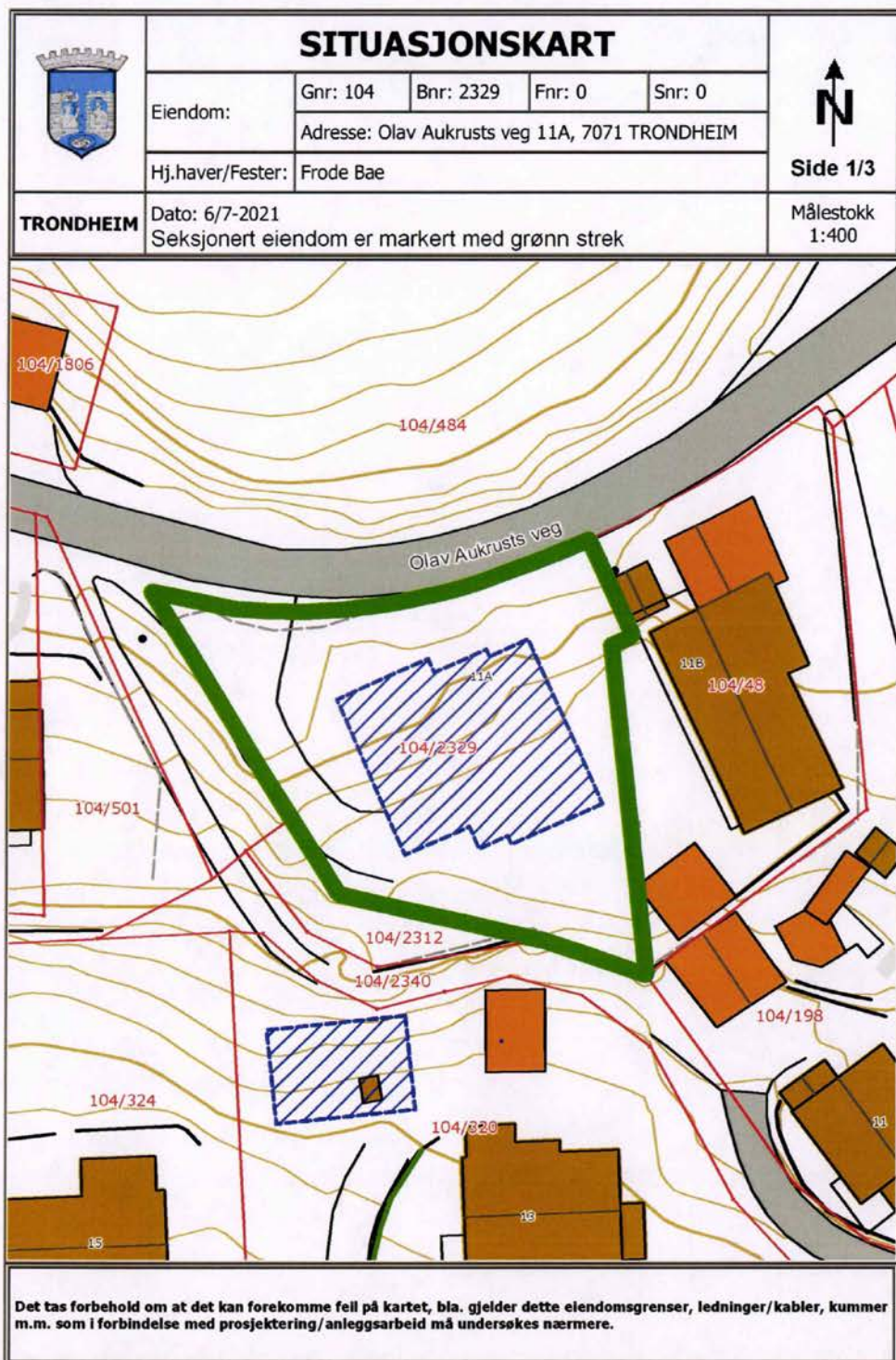
9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Trondheim 22/06-2021	Hjemmelshavers underskrift <i>Frode Bae</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver FRODE BAE
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)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ 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. 104	Bruksnr. 2329	Festenr.
Dato 7/7-21	Underskrift <i>Bent Brynild</i>	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

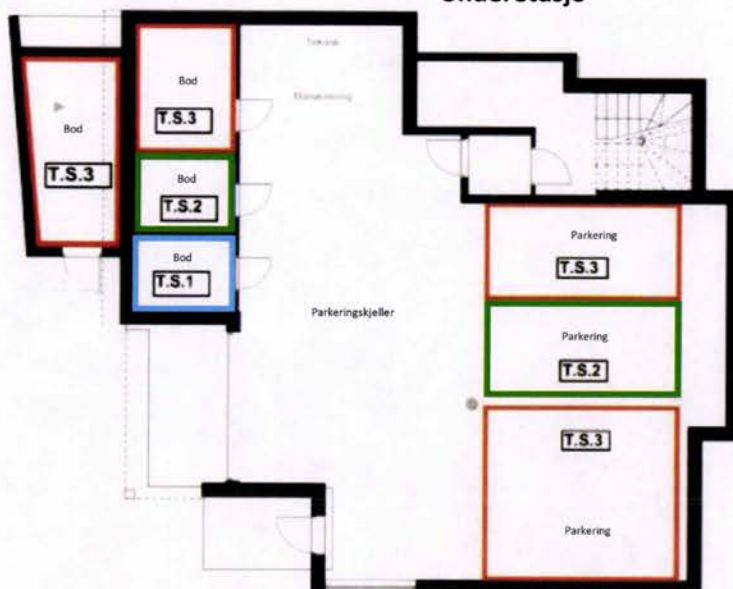
Dato 22/6-2021	Innsenderens underskrift <i>Frode Bae</i>	Rett kopi/kopi bekreftes Trondheim kommune Enhet for kart og arkitektur 9/7-21 Bent Brynild
-------------------	--	--



Olav Aukrusts veg 11A

Bygningsnr: 300779300

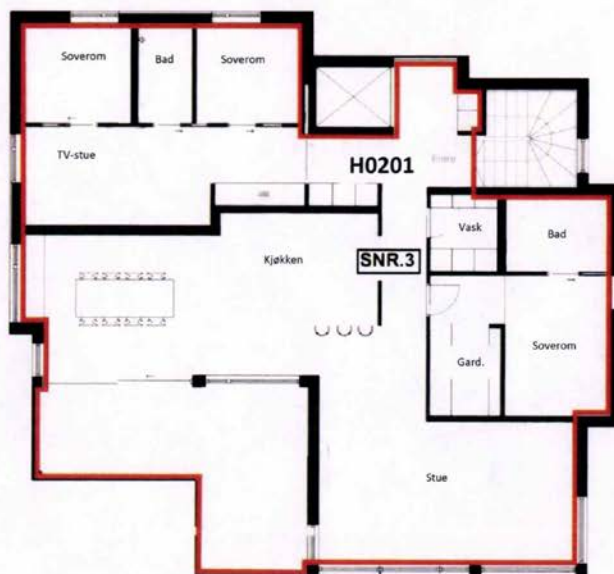
Underetasje



1.etasje



Eierseksjonering
Gnr: 104 Bnr: 2329 I Trondheim kommune
Saksnr.: 202122791
Dato: 07.07.2021 Side 2/3

2.etasje

Eierseksjonering	
Gnr: 104 Bnr: 2329	I Trondheim kommune
Saksnr.: 202122791	
Dato: 07.07.2021	Side 3/3

R 105a, st. f. 18.08.64.
R105a

R 105a, stadfestet 18.08.64.

Endr. bestemmelser iflg. Norsk Lovtidend 11/64

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Strinda kommunestyre i møte den 17. oktober 1963 om endret og utvidet regulering for Kystadhaugen og deler av Kystad og Granlia i Strinda (Trondheim), Sør-Trøndelag fylke.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med en endring foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen og husene legges i et slikt forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Bygningsrådet kan dog, hvor det etter dets skjønn ikke forstyrrer helhetsinntrykket tillate endringer av husenes plassering.
2. På hver enkelt tomt skal det føres opp et våningshus. Uthus og garasjer skal bygges i sammenheng med våningshuset. Fra denne siste bestemmelse kan bygningsrådet gjøre unntak når terrenget, etter bygningsrådets skjønn, passer for frittliggende plassering og når det gjelder eldre bebyggelse.
3. Det er ikke tillatt å innrede beboelsesrom over 2. etasje. Takverket skal ligge helt ned på loftsbjelkelaget ute ved raften, d.v.s. at det ikke tillates knestokk.
4. De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som Strinda ingeniørvesen bestemmer. Bygningsrådet kan tillate mindre justeringer av vegføring og veghøyder som i forbindelse med dette arbeidet finnes påkrevet.
5. Eventuell inngjerding må ikke være høyere enn 80 cm.
6. Utvendige farger velges i samråd med bygningsmyndighetene.
7. Butikker tillates ikke innredet uten bygningsrådets samtykke.
8. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

9. På de inntegnede friområder tillates oppført kirke og anlagt nødvendige veger og parkeringsplasser. Barnehage, leskur o.l. tillates bygget i parkområdet hvor bygningsrådet finner at det passer terrengmessig.
10. Transformatorbokser kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bestemmelser i bygningslov og vedtekter.
12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.



Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	104	2329	0	1

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	300779300	0	Ferdigattest	Bolig	516	200	0	516

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7030327.26 Øst: 566516.66 System: EPSG:25832	Ja	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	27.11.2019	28.11.2019	
IG-Igangsettingstillatelse	04.05.2020	05.05.2020	
EB-Endre bygningsdata	07.07.2021	07.07.2021	
MB-Midlertidig brukstillatelse	24.09.2021	28.09.2021	
FA-Ferdigattest	03.11.2021	03.11.2021	
EB-Endre bygningsdata	04.01.2023	04.01.2023	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	71	3	Kjøkken	1	1	Olav Aukrusts veg 11A	104	2329	0	1

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	179	0	179

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	168	0	168

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	169	0	169

Referanse

J-Journalnummer: 201982451

Referanse

J-Journalnummer: 202081665

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--

Nabolagsprofil

Olav Aukrusts veg 11A - Nabolaget Kystadåsen/Ugla søndre - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dalgård	5 min
Linje 11, 50, 52, 53, 108	0.5 km
Ugla	15 min
Linje 9	1.3 km
Selsbakk stasjon	8 min
Linje R60, R70	3.8 km
Trondheim S	13 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	7.4 km
Trondheim Værnes	40 min

Skoler

Dalgård skole (1-10 kl.)	8 min
571 elever, 32 klasser	0.7 km
Stavset skole (1-7 kl.)	16 min
365 elever, 24 klasser	1.4 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	22 min
617 elever, 33 klasser	1.9 km
Ugla skole (8-10 kl.)	11 min
488 elever, 33 klasser	1 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	6 min
356 elever, 20 klasser	2.7 km
Byåsen videregående skole	6 min
1000 elever	3 km
Cissi Klein videregående skole	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

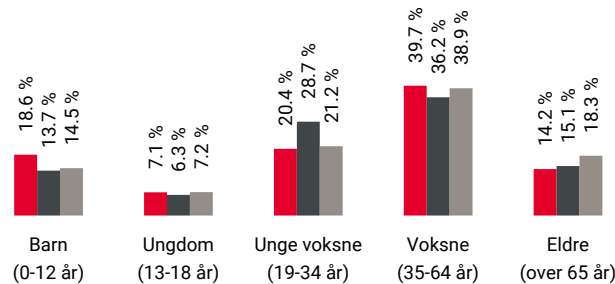
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kystadåsen/Ugla søndre	1 002	419
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kystadåsen barnehage (1-5 år)	3 min
51 barn	0.3 km
Haukåsen friluftsbarnhage (1-5 år)	8 min
63 barn	0.6 km
Dalgårdtunet barnehage (1-5 år)	11 min
91 barn	1 km

Dagligvare

Bunnpris Ugla	6 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 km
Coop Extra Ugla	7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Kystadåsen balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Arne Garborgs veg, balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 EasyFit Byåsen	7 min	🚗
🚴 3T-Byåsen	6 min	🚗

Boligmasse



41% enebolig
30% rekkehus
9% blokk
20% annet

«Fantastisk nabolag, masse barn, hyggelige voksne og skogen rett utenfor døra!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

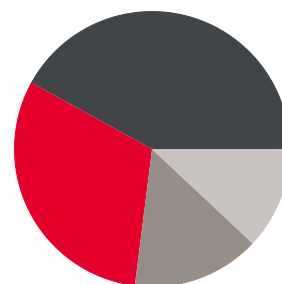
6 min 🚗



Apotek 1 Stavset

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
42% 6-12 år
15% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



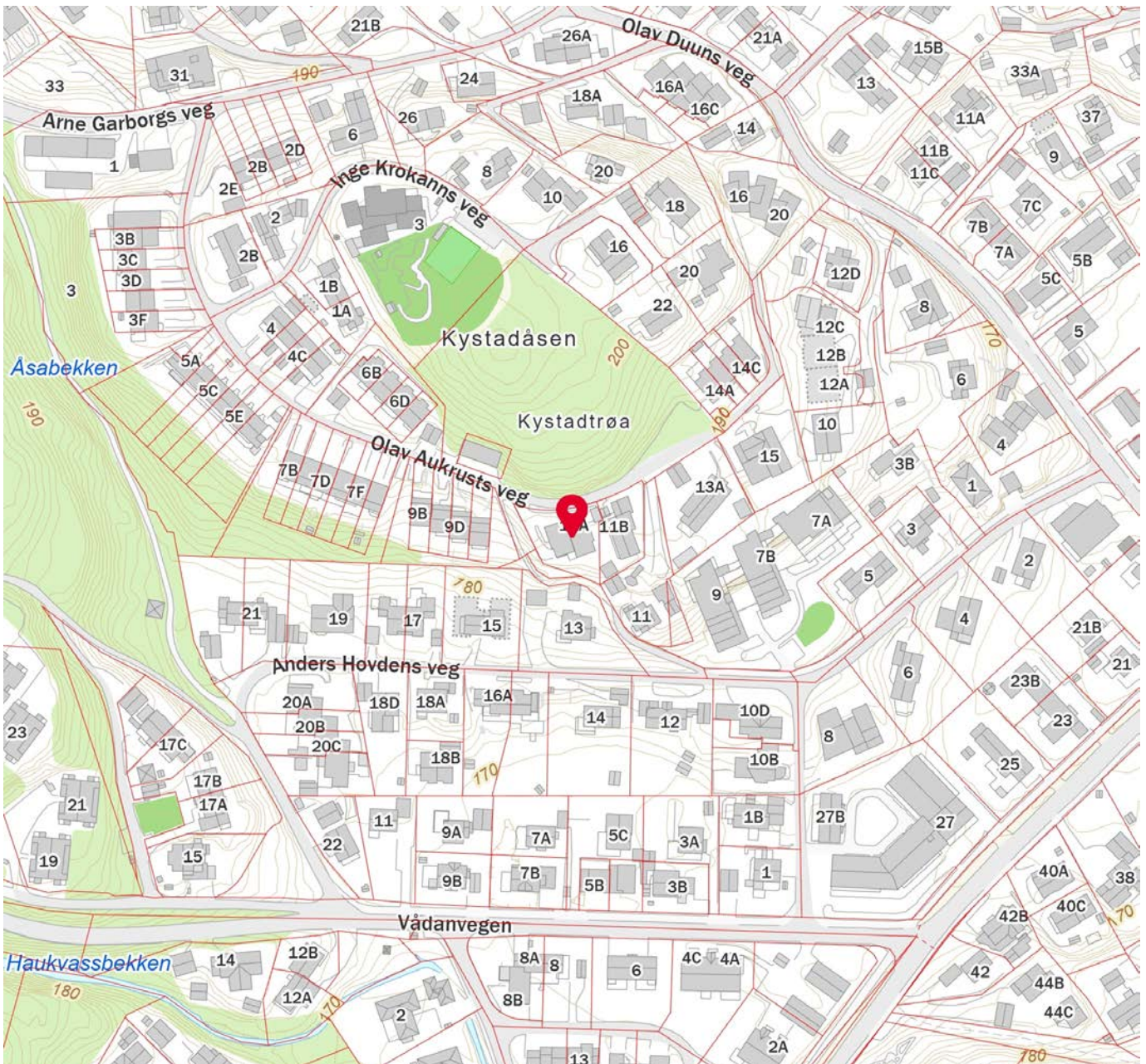
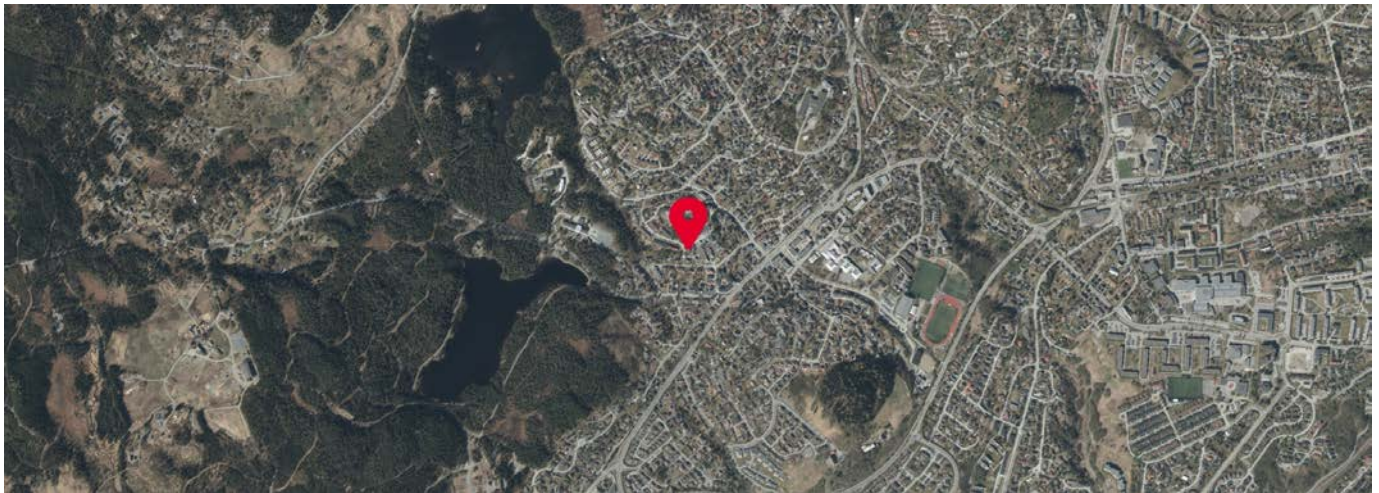
0%

47%

Kystadåsen/Ugla søndre
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Olav Aukrusts veg 11A
7071 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@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 viderefremidlet 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