

Velkommen til

Utleirvegen 3 ABC, 7035 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Utleirvegen 3 ABC
7035 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	18 500 000,-
Omkostninger	kr	463 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	18 963 590,-

Eierform	Eier
Byggeår	1947
BRA/P-Rom	1 031 / 951 m²
Soverom	25

Energimerke 

Velkommen til Utleirvegen 3 ABC. Et større boligbygg over tre etasjer, innredet med 13 enheter av varierende størrelse Eiendommen har et samlet bruksareal på ca. 1031 kvm og ligger sentralt til på Nardo, med kort avstand til blant annet NTNU, St. Olavs hospital, kollektivtilbud og øvrige servicetilbud.

Bygget har en enkelt og gjennomgående eldre standard, og det må påregnes både løpende vedlikehold og større oppgraderinger.

Eiendommen har samtidig en størrelse og en planløsning som gir mange muligheter for en kjøper som ønsker å videreutvikle og oppgradere bygningsmassen.

Eiendommen står idag tom og er uten leieforhold.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marius Lyng
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 905 64 736
marius.lyng@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Utleirvegen 3 ABC, 7035 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 68, Bnr. 41, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	18 500 000,-
Omkostninger	kr	463 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	18 963 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	18 966 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 462 500,-

Sum omkostninger kr 463 590,- ved prisantydning.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 104 555,- pr. år 2025.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og variere fra termin til termin. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at eiendommen eies i dag av Trondheim kommune. Kommunen betaler i begrenset grad kommunale avgifter til deg selv. Kjøper må påregne et høyere kostnadsnivå på dette.

Areal
BRA - i: 1031 m²
BRA totalt: 1 031 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
25
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Parkering
Parkering på egen eiendom.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 083 m² på eiet tomt.
Tomten er bebygd og forøvrig opparbeidet med adkomst, parkerings- og utearealer.

Byggeår
1947 ifølge Trondheim kommune

Innhold
Sokkeletasje:
Utleirvegen 3 A - U0103 - 55 kvm - 2-roms
Utleirvegen 3 A - U0102 - 55 kvm - 2-roms
Utleirvegen 3 C - U0101 - 65 kvm - 3-roms

Ellers gangareal, 15 boder og trapperom.

Første etasje:
Utleirvegen 3 A - H0103 - 63 kvm - 3-roms
Utleirvegen 3 A - H0102 - 57 kvm - 3-roms
Utleirvegen 3 A - H0101 - 62 kvm - 3-roms
Utleirvegen 3 B - H0101 - 63 kvm - 3-roms
Utleirvegen 3 B - H0102 - 51 kvm - 3-roms

Ellers gangareal og trapperom.

Andre etasje:
Utleirvegen 3 A - H0201 - 63 kvm - 3-roms
Utleirvegen 3 A - H0202 - 62 kvm - 3-roms
Utleirvegen 3 A - H0203 - 57 kvm - 3-roms
Utleirvegen 3 B - H0201 - 63 kvm - 3-roms
Utleirvegen 3 B - H0202 - 51 kvm - 3-roms

Ellers gangareal og trapperom

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt på Nardo, sørøst for Trondheim sentrum. Området har nærhet til flere av Trondheims store arbeids- og studieområder, og beliggenheten vurderes som godt egnet for utleie.

Det er kort avstand til blant annet NTNU Gløshaugen, SINTEF, Lerkendal og St. Olavs hospital. I nærområdet finnes dagligvarehandel og øvrige service- og aktivitetstilbud.

Området har gode kollektivforbindelser mot Trondheim sentrum og øvrige deler av byen.

Adkomst
Se kartløsninger fra finn.no

Byggemåte
Bygningen er et leilighetsbygg oppført i 1947 og senere tilbygd/ombygd. Bygget er på 2 etasjer + sokkeletasje. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre. Grunnmuren består av betong og murte blokker. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjon tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Viktig informasjon
Eiendommen er en større utleie-/investeringseiendom, og det forutsettes at kjøper opptrer som profesjonell part med nødvendig kompetanse og forutsetninger for å vurdere eiendommens tekniske, juridiske og offentligrettslige forhold. Kjøper oppfordres til å foreta de undersøkelser som anses nødvendige før bud inngis.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig

av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ombyggingen/bruksendringen som ble omsøkt i 1994. Det forlegger ikke dokumentasjon på at bygningen er lovlig tatt i bruk.

Søknad om rehabilitering, ombygging og bruksendring ble behandlet av Trondheim kommune, og formell byggetillatelse ble gitt i 1995. Etter at enkelte tidligere kontor- og fellesarealer var tatt i bruk som boliger, ble det sendt inn reviderte tegninger. Trondheim kommune godkjente ved vedtak av 11.12.1997 endret bruk av tidligere godkjente kontor- og fellesarealer til boligformål.

Kommunen opplyste senere at vilkårene for brukstillatelse var oppfylt etter gjennomføring av blant annet støyskjerm og utearealer, men byggesaksmappen viser at nødvendig sluttbefaring/utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke ble fulgt opp. Kommunen har fulgt opp manglende brukstillatelse/ferdigattest i 2000 og 2002.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens § 21-10, 5.ledd. Bestemmelsen regulerer ikke forholdet til midlertidig brukstillatelse. Det er ikke kjent hvilke vilkår, herunder byggtekniske krav, kommunen ev. vil sette ved søknad om en midlertidig brukstillatelse, samt hvilken dokumentasjon som må fremlegges. Det må påregnes at ombyggingen må omsøkes på nytt, og at TEK-17 legges til grunn. Megler oppfordrer interessenter til å avholde forhåndskonferanse før ev. budgivning.

Kjøper gjøres oppmerksom på forholdet og overtar eiendommen med den offentligrettslige status den har på overtakelsestidspunktet. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle krav eller pålegg fra offentlige myndigheter som følge av manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest og/eller avvik mellom faktisk utførelse og godkjente tegninger og tillatelser, herunder risikoen for eventuelle kostnader og nødvendige søknader, undersøkelser, utbedringer eller tilbakeføring

Oppvarming
Elekrisk
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det gjøres særlig oppmerksom på at boligen i henhold til gjeldende regelverk er å betrakte som en "flermannsbolig", skattemessig sett. All utleie av deler av flermannsbolig er skattepliktig inntekt. Gevinst ved ev. salg av flermannsbolig er etter gjeldende regelverk delvis skattepliktig dersom leieverdien av den delen man bebor selv utgjør mindre enn halvparten av samlede leieinntekter for eiendommen. Kontakt skattekontoret for nærmere informasjon om skatt ved salg og utleie av flermannsbolig.

Radon
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen omfattes av gjeldende reguleringsplan r0291 - Krysset Omkjøringsvegen - Torbjørn Bratts veg/Utleirvegen m.fl., vedtatt 01.10.1987. I kommuneplanens arealdel 2022-2034 er eiendommen i hovedsak avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig.

Det pågår reguleringsarbeid som berører eiendommen: r20240022 - Utleirvegen fra Omkjøringsvegen til Steindalsvegen. Planarbeidet skal blant annet legge til rette for bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for gående og syklende samt vurdere tiltak for kollektivtrafikken.

Trondheim kommune opplyser følgende:

Byggesakskontoret har tidligere stilt krav om at støyskjerm må være på plass før brukstillatelse kan gis. Samtidig er fylkeskommunen nå i gang med en reguleringsplan for sykkelvei med fortau langs Utleirvegen (planlagt byggestart tidligst 2027). I den forbindelse er det gjort støyberegninger og laget en støyrapport. Det er konkludert med at den eksisterende skjermen/gjerdet mot Utleirvegen må rives for å gi plass til sykkelveien, og at skjermen derfor må erstattes. Dette vil direkte påvirke plassering og utforming av fremtidig støyskjerming for eiendommen. Dette kan også gå ut over eiendommens tomt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Selger forholder seg til privatrettslige regler når det gjelder budgivning:
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Ved bruk av single purpose kjøperselskap skal (øverste) morselskap være 100 % solidarisk for oppfyllelse av kjøpers plikter.

Kjøperselskapet skal gjøres kjent for Selger senest ved inngivelse av endelig bud. Dersom budgiver ønsker å benytte et annet selskap enn budgiver som kjøper, for eksempel et SUS, er det en forutsetning for Selger at budgiver(ne) er 100% solidarisk ansvarlig for oppfyllelse av Kjøpers forpliktelser.

Fremsatt bud skal være signert sammen med kopi av legitimasjon av den som signerer. Ved bud på vegne av selskap skal det vedlegges firmaattest som viser hvem som har signatur for selskapet. For det tilfelle bud signeres i henhold til fullmakt, skal kopi av fullmakt vedlegges budet.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter avtale med selger.

Det tar forbehold om politisk godkjenning i Trondheim kommune og avklaring av kommunal forkjøpsrett.

Eier
Trondheim kommune

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 304363
Dato: 06.09.1947
Bestemmelse om gjerde

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 301883
Dato: 11.04.1949
Vegvesenets betingelser vedtatt
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eiendommen blir ikke ytterligere vasket/rengjort enn slik den fremstår på visning.

Forkjøpsrett
Kommunal forkjøpsrett: Trondheim kommune har forkjøpsrett til eiendommen i medhold av Lov om kommunal forkjøpsrett. Straks endelig avtale om salg av eiendommen er inngått vil megler tilskrive kommunen med tilbud om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på samme vilkår som er avtalt med kjøper. Kommunen har 4 måneder på seg til å ta stilling til om forkjøpsretten skal gjøres gjeldende eller ikke. Kjøper må derfor være forberedt på at det tar minst 4 måneder fra budaksept til det er avklart om kommunen velger å benyttet forkjøpsretten og tre inn i avtalen med selger.

Kommunen kan også benytte forkjøpsretten på vegne av studentsamskipsnaden eller selskap som ledes og kontrolleres av kommunen eller stat.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 16-01-2026 av Andre Krogstad i Fyksen Takst.
Eiendommen er oppført i 1947 og har gjennomgående eldre standard. Tilstandsrapporten viser et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og flere bygningsdeler er vurdert til TG3 og TG2.

Det er blant annet registrert forhold knyttet til våtrom, fukt/lekkasje i sokkeletasjen, drenering, grunnmur, vinduer, tak/fasader, elektrisk anlegg samt brann- og rømningsforhold.

Ved takstmannens befaring ble det registrert pågående lekkasje i deler av sokkeletasjen. Tiltak ble satt i gang av selger.

Eiendommen selges som en større utleieeiendom hvor kjøper må forvente betydelige kostnader til vedlikehold og oppgradering. Interessenter oppfordres derfor særlig til å gjennomgå tilstandsrapporten i sin helhet og eventuelt innhente egne fagkyndige vurderinger før bud inngis.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). TG3: TG2: Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke

nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke. Tegningen som er lagt til grunn stammer fra byggesak i 1997.

Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Sokkeletasje:
- I den midtre leiligheten er har entré erstattet opprinnelig bod, videre er kjøkken omgjort til soverom 2.
- Leilighet mot sørøst er utvidet ved å etablere entré i opprinnelig disprom og deler av trapperom.
1. etasje:
- I leilighet mot nordvest benevnes opprinnelig bod som gang, videre er soverommene utvidet.
2. etasje:
- I leilighet mot nordvest benevnes opprinnelig bod som gang, videre er soverommene utvidet.

Videre er det gjort mindre endringer som å slå sammen vaskerom og bad til ett rom i flere av leilighetene, samt noen mindre justeringer på innvendige skillevegger.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper kan ikke tegne boligkjøperforsikring på denne eiendommen.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Eiendomsinformasjon fra Trondheim kommune
- Bygningsinformasjon fra Trondheim kommune
- Basiskart med stikkledninger
- Målebrev
- Byggeanmeldelse fra 17.06.1957 (Utvidelse av butikk)
- Byggeanmeldelse fra 13.11.1961. (Tilbygg av forretningsbygg)
- Byggeanmeldelse fra 14.10.1961. (Tilbygg av forretningsbygg)
- Søknad om byggetillatelse for rehabilitering av bolig, datert: 27.07.1994.
- Byggetillatelse for rehabilitering, datert: 07.04.1995
- Tegninger, datert: 22.10.1997.
- Byggesøknad for støyskjermer, datert: 18.11.1997
- Byggetillatelse for støyskjermer, datert: 24.11.1997
- Brev fra Trondheim kommune, datert: 31.03.2000. Purring på midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
- Brev fra Trondheim kommune, datert: 15.02.2002. Purring på midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ulovlig bruk av eiendom.

- Reguleringsbestemmelser R291.
- Reguleringsplan
- Brev fra Trondheim kommune, datert: 06.09.1999 - Vedr. bygging av støyskjerm og opparbeiding av utearealer.
- Støyrapport utarbeidet av Multiconsult. datert: 16.02.2024

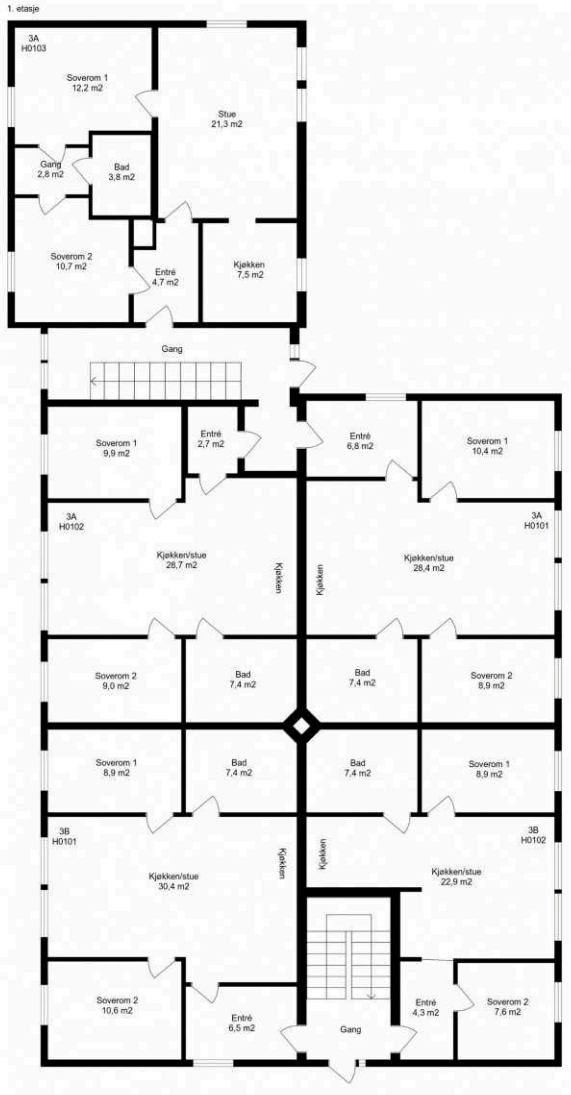
Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Oppdragsansvarlig
Marius Lyng
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 905 64 736
Epost: marius.lyng@em1.no

Andreas Almli
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 407 31 009
E-post: andreas.almli@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning

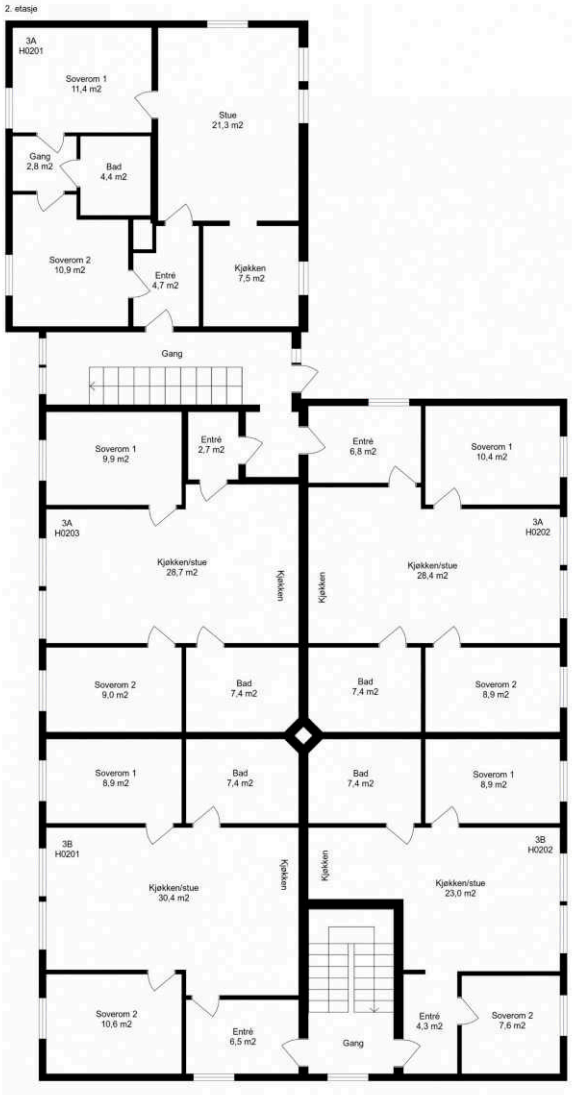


FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.























UTLEIRVEGEN 3A

Nabolaget Søndre Nardo/Nidarvoll nordøst - vurdert av 137 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Nardokrysset Linje 11, 22, 51, 115	**3 min** 0.2 km	
Lerkendal stasjon Linje R70	**15 min** 1.3 km	
Breidablikk Linje 9	**8 min** 4.5 km	
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**11 min** 4.9 km	
Trondheim Værnes	**26 min**	

SKOLER

Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	**6 min** 0.5 km
Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	**11 min** 0.9 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	**17 min** 1.5 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	**15 min** 1.2 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	**17 min** 1.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**6 min** 2.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	**8 min** 3.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

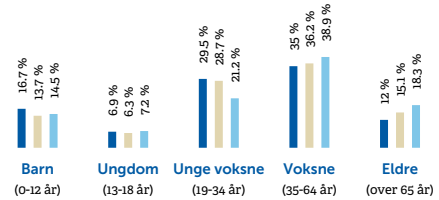
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Nardo/Nidarvoll no...	2 312	1 133
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nardo barnehage (1-5 år) 68 barn	**5 min** 0.4 km
Jotunheimen barnehage (1-5 år) 28 barn	**5 min** 0.4 km
Blomsterbyen barnehage (1-5 år) 73 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nardobakken PostNord	**6 min** 0.5 km
Coop Mega Nardo	**8 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

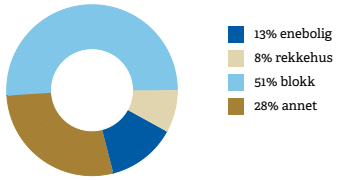
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 83/100

SPORT

Nardo skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.5 km
Nissekollen ballbane Fotball	**7 min** 0.6 km
TrenHer Nardo	**3 min**
3T-Moholt	**21 min**

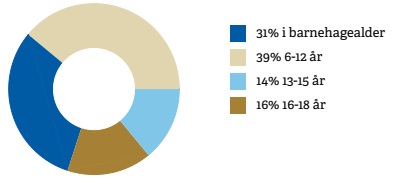
BOLIGMASSE



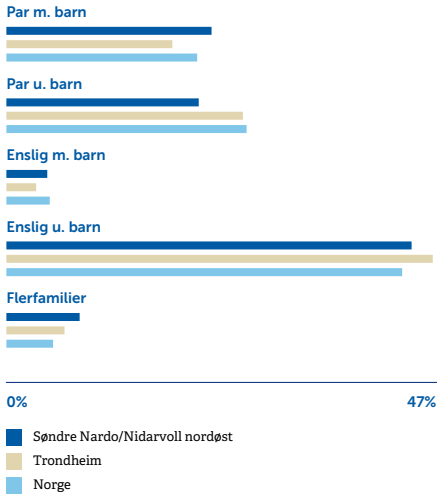
VARER/TJENESTER

Nardo centeret	**8 min**
Apotek 1 Nardo	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



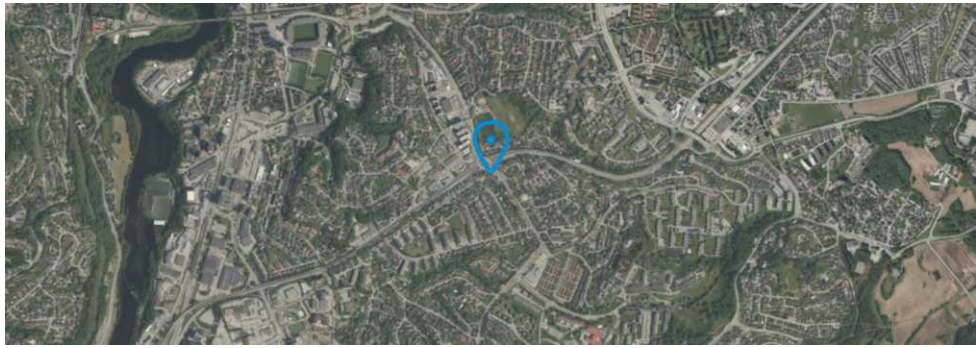
FAMILIESAMMENSETNING

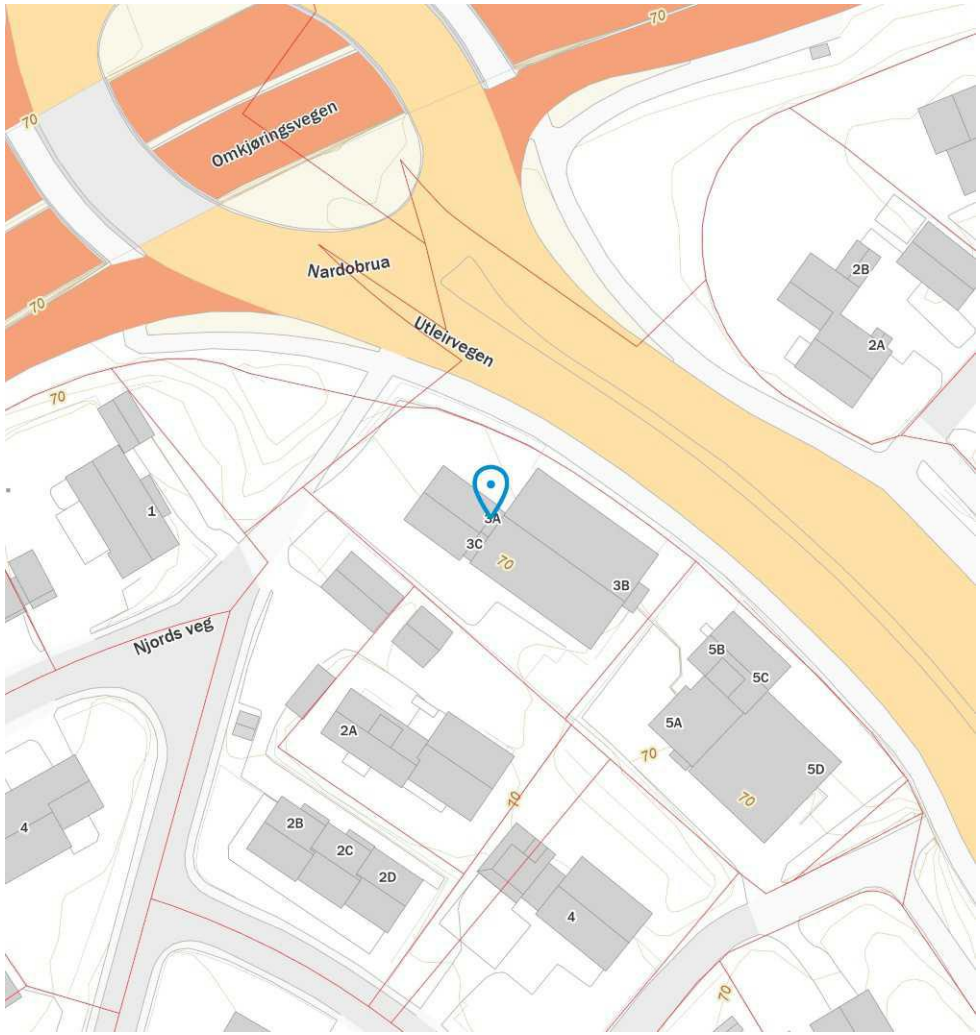


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

RAPPORT

Regulering Torbjørn Bratts veg og Utleirvegen

OPPDRAGSGIVER
Trøndelag fylkeskommune

EMNE
Fagrapport støy

DATO / REVISJON: 16. februar 2024 / 00
DOKUMENTKODE: RAP-RIA-03



Multiconsult

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Regulering Torbjørn Bratts veg og Utleirvegen**	DOKUMENTKODE	RAP-RIA-03
EMNE	Fagrapport støy	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Trøndelag fylkeskommune**	OPPDRAGSLEDER	Kristin Klüver Kamvik
KONTAKTPERSON		UTARBEIDET AV	Tonje Fjellheim Dahl
		ANSVARLIG ENHET	10234021 Seksjon Spesialrådgivning Midt

SAMMENDRAG

Det er beregnet støy fra Torbjørn Bratts veg og Utleirvegen, strekning Nardokrysset – Steindalsvegen i forbindelse med to foreslåtte nye reguleringsplaner som skal tilrettelegge for gående, syklende og kollektivtransport på strekningen. Det er beregnet at det ikke blir en økning i støynivå som følge av de nye planene, og det er da ikke krav om støytiltak iht. støyretningslinjen, T-1442.

Det er foreslått nye støyskjermer langs deler av Utleirvegen, i tillegg til at skjermer som rives må reetableres. Med foreslåtte tiltak tilfredsstiller de fleste boligene i området kvalitetskriteriene i T-1442 for utendørs støynivå, med stille side og tilgang til utendørs oppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

Det er også gjort en overordnet vurdering av støy fra anleggsfasen. Det forventes at anbefalte grenseverdier for støy i T-1442 kan overskrides for de nærmeste boligene langs vegene, i tillegg til at én barnehage ved Torbjørn Bratts veg kan være utsatt. Det anbefales å sette opp nye støyskjermer før annet arbeid slik at disse kan skjerme mot støy og støv i hele perioden. Nye støyvurderinger av anleggsfasen bør utføres senere, når flere detaljer om type maskiner og driftstider er bestemt.

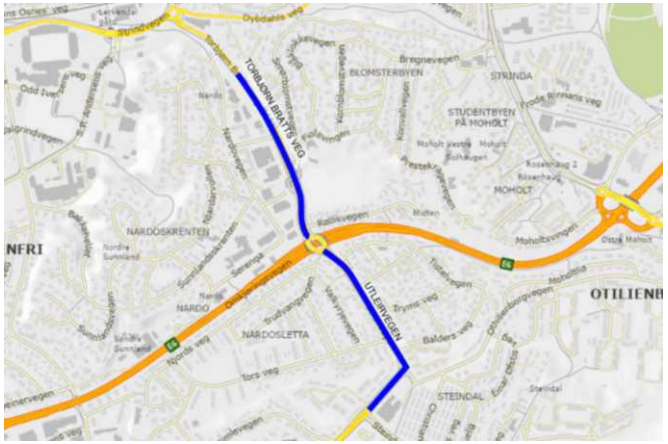
00	16.02.2024	Fagrapport støy	TFD	AN	KKK
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Bakgrunn 5
2 Krav og retningslinjer 6
2.1 Klima og miljøverndepartementets retningslinje, T-1442 6
2.1.1 Inndeling i støysoner 6
2.1.2 Kvalitetskriteriene 7
2.1.3 Anbefalte krav til støytiltak for driftsfasen 7
2.2 Grenseverdier for støy i anleggsfasen 7
3 Beregningsforutsetninger 8
3.1 0-alternativ 8
3.2 Trafikkmengder og fartsgrenser 8
3.3 Beregningsmetode 8
3.4 Beregningshøyde 8
3.5 Eksisterende støyskjermer 9
4 Beregningsresultater driftsfase - Torbjørn Bratts veg 10
4.1 Støysonekart - Torbjørn Bratts veg 10
4.2 Antall boliger i støysone fra Torbjørn Bratts veg 10
4.3 Sumstøy - Torbjørn Bratts veg 10
4.4 Støytiltak langs Torbjørn Bratts veg 10
5 Beregningsresultater driftsfase - Utleirvegen 11
5.1 Støysonekart - Utleirvegen 11
5.1.1 0-alternativet 11
5.1.2 Planforslag 11
5.2 Antall boliger i støysone fra Utleirvegen 11
5.3 Sumstøy - Utleirvegen 11
5.4 Støytiltak langs Utleirvegen 12
6 Støy i anleggsfasen 16
6.1 Forventet støynivå fra anleggsarbeid i Torbjørn Bratts veg 16
6.2 Forventet støynivå fra anleggsarbeid i Utleirvegen 17
6.3 Støy fra midlertidig lagringsplass for masser 17
6.4 Generelle støytiltak for anleggsstøy 18
7 Referanser 19
Vedlegg A1 – Torbjørn Bratts veg, støy i 4 meter høyde 20
Vedlegg A2 – Torbjørn Bratts veg, støy i 1,5 meter høyde 21
Vedlegg A3 – Torbjørn Bratts veg og E6, sumstøy i 4 meter høyde 22
Vedlegg A4 – Torbjørn Bratts veg og E6, sumstøy i 1,5 meter høyde 23
Vedlegg B1 – Utleirvegen 0-alternativ, støy i 4 meter høyde 24
Vedlegg B2 – Utleirvegen 0-alternativ, støy i 1,5 meter høyde 25
Vedlegg B3 – Utleirvegen planforslag, støy i 4 meter høyde 26
Vedlegg B4 – Utleirvegen planforslag, støy i 1,5 meter høyde 27
Vedlegg B5 – Utleirvegen og E6, sumstøy i 4 meter høyde 28
Vedlegg B6 – Utleirvegen og E6, sumstøy i 1,5 meter høyde 29

1 Bakgrunn

Multiconsult er engasjert av Trøndelag fylkeskommune for å utarbeide reguleringsplaner for fv. 6658 Torbjørn Bratts veg og for Utleirvegen, strekning Nardokrysset – Steindalsvegen. Reguleringsplanene skal tilrettelegge for økt transport og gi grunnlag for å forbedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for gående og syklende, samt se på muligheten for å redusere reisetid for kollektivtrafikken. Følgende rapport presenterer støyberegninger for planlagt ny situasjon for begge reguleringsområdene, og sammenlikner dette med 0-alternativet (dagens situasjon med fremskrevet trafikk). Det foreslås også støyskjerming for å redusere støynivået ved de fleste boligene langs Utleirvegen.



Figur 1-1: Kartutsnitt med vegstrekning som skal reguleres markert med blått.

2 Krav og retningslinjer

2.1 Klima og miljøverndepartementets retningslinje, T-1442

Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging er T-1442 (2021) [1]. Denne er utarbeidet i tråd med EU-regelverkets metoder og målestørrelser, og er koordinert med støyreglene som er gitt etter forurensingsloven og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

T-1442 skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk i støysoner rundt eksisterende virksomhet.

2.1.1 Inndeling i støysoner

Støybelastning beregnes og kartlegges ved en inndeling i tre soner:

- Rød sone nærmest støykilden, område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.
- Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- Hvit sone angir en sone med tilfredsstillende støynivå, og ingen avbøtende tiltak anses som nødvendige

Kriterier for soneinndeling for vegtrafikk er gitt i Tabell 2-1.

Tabell 2-1: Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, frittfeltverdier.

Støykilde	**Støysone**			
	Gul sone		**Rød sone**	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå
Veg	$55 \leq L_{den} < 65$	$70 \leq L_{5af} < 85$	$L_{den} \geq 65$	$L_{5af} \geq 85$

T-1442 anbefaler at ekvivalentnivå (L_{den}) tilsvarende nedre grense for gul sone tilfredsstilles utenfor vinduer og på uteoppholdsareal ved planlegging av boliger. Utenfor soverom på natt anbefales det at nedre grense for maksimalt støynivå tilfredsstilles.

L_{den} er A-veid ekvivalent lydtrykknivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB ekstra tillegg på natt, 5 dB ekstra tillegg på kveld. Tidspunktene for de ulike periodene er dag: 07-19, kveld: 19-23 og natt: 23-07. L_{den}-nivået skal beregnes som årsmiddelverdi. Det vil si gjennomsnittlig støybelastning over ett år. L_{den} blir beregnet som frittfeltverdi, det vil si uten refleksjoner fra eventuell bakenforliggende fasade.

2.1.2 Kvalitetskriteriene

I T-1442 er det gjennomgående lagt vekt på tre kvalitetskriterier:

- tilfredsstillende støynivå innendørs
- tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- stille side

Ifølge veileder til T-1442 er hensikten med en støyutredning i en detaljreguleringsplan å vise hvordan kvalitetskriteriene innfris. Utredningen skal også vise om det er behov for avbøtende tiltak, og eventuelt begrunne avvik fra kvalitetskriteriene.

2.1.3 Anbefalte krav til støytiltak for driftsfasen

I gjeldende versjon av T-1442 (2021) er det angitt at for mindre tiltak som ikke øker støynivået, eksempelvis gang- og sykkelveg, er det ikke nødvendig å gjøre avbøtende tiltak.

I dette prosjektet blir det noen endringer i veg-geometri enkelte steder for å få plass til nytt sykkelveg/fortau og noen endringer i kollektivfelt og bussholdeplasser. Bilvegen vil likevel stort sett følge eksisterende veg, som betyr at for de aller fleste støyfølsomme bygninger langs vegen vil det ikke bli en endring i støynivå som følge av prosjektet (endring på mindre enn ± 1 dB), så lenge eksisterende støyskjermer som rives settes opp igjen med minst samme høyde. Det er da ikke krav om ytterligere støytiltak iht. T-1442.

2.2 Grenseverdier for støy i anleggsfasen

I Kap. 6 i T-1442/2021 er det gitt retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet. Grenseverdiene er gitt med utgangspunkt i en total driftstid på over 6 måneder. Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld. I Tabell 2-2 nedenfor er det angitt relevante grenseverdier for støy fra bygge og anleggsaktivitet for dette prosjektet.

Tabell 2-2: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dBA, frittfeltverdi og gjelder utenfor rom for støyfølsom bruk.

Bygningstype	**Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19) [dBA]**	**Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23) [dBA]**	**Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07) [dBA]**
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Dersom lyden i eller ved bebyggelse med støyfølsomt bruksformål inneholder tydelige innslag av impulslyd (f.eks. boring, pigging, spunting og pæling med fallodd) eller rentoner (for eksempel turbiner eller vifter), bør støygrensene i Tabell 2-2 skjerpes med 5 dB. Støygrensene bør skjerpes i driftssituasjoner der impulslyd og/eller rentoner er et karakteristisk trekk ved driften. Skjerping er ikke nødvendig for sjeldne eller utypiske hendelser.

Støyende arbeid og aktiviteter bør ikke forekomme om natten.

3 Beregningsforutsetninger

3.1 0-alternativ

I tillegg til beregning av nytt planforslag er det beregnet støy for 0-alternativet, som er definert som fremtidig situasjon hvis den nye planen ikke blir realisert, det vil si med eksisterende veg og terreng, men med framskrevet trafikk.

3.2 Trafikkmengder og fartsgrenser

Det er i beregningene benyttet prognoser for trafikksituasjon i år 2043, oppsummert i Tabell 3-1. Det er tatt utgangspunkt i trafikktall fra vegtrafikkdatabasen til Statens vegvesen. Det er antatt en årlig trafikkøkning iht. TØI rapporter 1926/2022 [2] og 1918/2022 [3].

Tabell 3-1: Trafikkmengder og fartsgrenser for Torbjørn Bratts veg og Utleirvegen brukt i beregningene. Prognosesituasjon for år 2043.

Delstrekning Torbjørn Bratts veg og Utleirvegen	ÅDT 2043	% andel tunge kjøretøy	Fartsgrense km/t
Torbjørn Bratts veg - nord for Fiolsvingen	15300	6	50
Torbjørn Bratts veg - sør for Fiolsvingen	16200	4	50
Utleirvegen – mellom Othilienborgvegen og Nardokrysset	15600	6	50
Utleirvegen - mellom Steindalsvegen og Othilienborgvegen	12500	7	50

3.3 Beregningsmetode

Beregningene er utført etter Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy [4], ved hjelp av programmet Cadna/A versjon 2023. Beregningene er utført med utgangspunkt i oppgitt trafikkmengde, andel tungtrafikk, skiltet hastighet og topografiske forhold. Digital terrengmodell er benyttet.

Beregningene er utført med 2. ordens refleksjoner. Det er antatt markabsorpsjon = 1 («myk mark») for tilnærmet hele planområdet. Parkeringsplasser, veger og bygninger er satt til reflekterende.

3.4 Beregningshøyde

Støysoner er i T-1442 definert i 4-meters høyde. Støy beregnet i 4 meters høyde gir et bilde av høyeste støynivå på fasadene til boligene (hvis huset har to etasjer), men det viser ikke den fulle effekten av støyskjermene langs veien. For beregninger av støy på uteplass, med eventuell skjermingseffekt av skjermer, anbefaler T-1442 å beregne støy i 1,5 meters høyde. I denne rapporten vises derfor resultater fra beregninger i både 1,5 og 4 meters høyde.

3.5 Eksisterende støyskjermer

Det er mange eksisterende støyskjermer langs vegen på strekningen. Det ble gjort en tilstandsvurdering av disse skjermene i 2016 av Statens vegvesen, beskrevet i vegtrafikkdatabasen til Statens vegvesen. Langs Torbjørn Bratts veg fikk alle skjermene tilstandsgrad 1 (mindre eller moderate avvik) for støytetthet, bortsett fra én skjerm som fikk tilstandsgrad 2 (vesentlig avvik) for glipper mot terreng. Langs Utleirvegen ble det registrert flere utettheter i skjermene, men nesten alle disse skjermene må rives på grunn av utvidelsen av vegen i den nye planen. Eventuelle utette skjermer langs vegen som ikke blir direkte berørt av planen, bør tettes eller byttes med ny skjerm. I beregningene er det lagt til grunn at eksisterende skjermer er tette, og for ny situasjon er det antatt at de eksisterende skjermene som rives settes opp igjen med minst samme høyde.

De fleste eksisterende skjermene langs strekningen har avvik for konstruksjon og/eller overflatevedlikehold.

4 Beregningsresultater driftsfase - Torbjørn Bratts veg

4.1 Støysonekart - Torbjørn Bratts veg

I den nye planen for Torbjørn Bratts veg er det ikke foreslått endringer i vegtrasé eller terreng som vil påvirke støyforholdene. Støysonekartene for ny situasjon (planforslaget) er derfor de samme som for 0-alternativet.

Beregnet støy fra vegtrafikk i Torbjørn Bratts veg, L_{den}, i 4 meters høyde er presentert i vedlegg A1. Beregnet støy fra vegtrafikk i Torbjørn Bratts veg, L_{den}, i 1,5 meters høyde er presentert i vedlegg A2.

I beregningene er det forutsatt at eksisterende støyskjermer er tette. Eksisterende støyskjermer langs vegen er vist med svarte tjukke streker i støysonekartene.

Støysonekartet for støy i 1,5 meters høyde viser at det er støy over anbefalt grenseverdi i T-1442, L_{den} > 55 dB, på uteplasser på bakkeplan for boligene i Røllikvegen som ligger nærmest Torbjørn Bratts veg. Mellom Fiolsvingen og Dybdahls veg ligger også nærmeste boenheter mot Torbjørn Bratts veg i gul støysone. Eksisterende skjermer gir likevel god støyskjerming til boligene bak.

4.2 Antall boliger i støysone fra Torbjørn Bratts veg

Med eksisterende støyskjermer vil 15 adresser ligge i gul støysone og 8 adresser i rød støysone fra Torbjørn Bratts veg. Noen av adressene har flere boenheter. Støyberegningene antyder at 9 boenheter ikke oppfyller kvalitetskriteriene i T-1442 om stille side og uteplass med tilfredsstillende støynivå. En befaring av boligene kan utføres, der plassering av leiligheter i bygningene og plassering av uteplasser registreres, for å bestemme antallet nøyaktig.

4.3 Sumstøy - Torbjørn Bratts veg

Det er også beregnet totalt støynivå fra Torbjørn Bratts veg og E6 (Omkjøringsvegen). Støysonekart for sumstøy i 4 og 1,5 meters høyde er gitt i henholdsvis vedlegg A3 og A4.

4.4 Støytiltak langs Torbjørn Bratts veg

Langs Torbjørn Bratts veg er det allerede støyskjermer langs hele strekningen der det er boliger nært vegen (ved Røllikvegen og mellom Fiolsvingen og Dybdahls veg). Skjermene er relativt høye og gir god skjermingseffekt for boligene bak. Siden den nye reguleringsplanen ikke vil involvere arbeid som vil berøre disse skjermene, så kan de i utgangspunktet bli stående. Kommunen skal bygge ny separeringstrasé for overvann og spillvann, dette er ikke en del av fylkeskommunens prosjekt, men det kan være naturlig at dette tas i sammenheng med reguleringsprosjektet. Om det er støyskjermer som må tas ned i forbindelse med dette arbeidet så må de settes opp igjen med minst samme høyde.

En ny tilstandsvurdering av skjermene langs Torbjørn Bratts veg anbefales for å sikre tette og holdbare skjermer på strekningen. Skjerm ved Fiolsvingen 2 til Smørblomstvegen 10 fikk tilstandsgrad 2 (vesentlige avvik) i 2016 på grunn av glipper mot terreng.

5 Beregningsresultater driftsfase - Utleirvegen

5.1 Støysonekart - Utleirvegen

5.1.1 0-alternativet

Beregnet støy fra vegtrafikk i Utleirvegen, L_{den}, i 4 meters høyde for 0-alternativet er presentert i vedlegg B1.

Beregnet støy fra vegtrafikk i Utleirvegen, L_{den}, i 1,5 meters høyde for 0-alternativet er presentert i vedlegg B2.

Støysonekartet for støy i 1,5 meters høyde viser at det er støy over anbefalt grenseverdi i T-1442, L_{den} > 55 dB, på uteplasser på bakkeplan for en del boliger langs Utleirvegen. Det gjelder i hovedsak boligene nordøst for vegen, siden de fleste boligene i området har uteplasser mot sørvest. I tillegg er deler av strekningen mellom Nornevegen og Othilienborgvegen uten støyskjerm i dag.

5.1.2 Planforslag

Planlagt ny bilveg er tilnærmet lik som eksisterende veg, med omtrent samme trasé og uten betydelige endringer i omkringliggende terreng. Støynivået for ny situasjon, uten ekstra støytiltak, vil derfor være omtrent lik som for eksisterende situasjon, hvis eksisterende støyskjermer som rives settes opp igjen med samme kotehøyde på topp skjerm. Støysonekart for ny planlagt situasjon uten ekstra støyskjerming er derfor ikke presentert i denne rapporten. Det er likevel utført beregninger for ny situasjon uten ekstra tiltak som viser at det ikke blir en betydelig økning i støynivå (< ± 1 dB endring).

Beregnet støy fra vegtrafikk i Utleirvegen, L_{den}, i 4 meters høyde for ny situasjon med foreslått ny støyskjerming er presentert i vedlegg B3.

Beregnet støy fra vegtrafikk i Utleirvegen, L_{den}, i 1,5 meters høyde for ny situasjon med foreslått ny støyskjerming er presentert i vedlegg B4.

Det er forutsatt at eksisterende støyskjermer er tette og at de skjermene som rives blir satt opp på nytt med samme høyde. Nye eller endrede støyskjermer er vist med blå streker i støysonekartene. Eksisterende støyskjermer er vist med svarte streker. Nærmere beskrivelse av foreslått støyskjerming er gitt i avsnitt 5.4.

5.2 Antall boliger i støysone fra Utleirvegen

Med foreslått støyskjerming ligger 59 adresser i gul støysone og 5 adresser i rød støysone fra Utleirvegen, langs strekningen for foreslått ny reguleringsplan. Noen av adressene har flere boenheter. I tillegg er det to boliger i gul støysone og én i rød støysone som er kjøpt opp av Nardoporten og skal fraflyttes.

Støyberegningene antyder at 5 boenheter ikke oppfyller kvalitetskriteriene i T-1442 om stille side og uteplass med tilfredsstillende støynivå. En befaring av boligene kan utføres, der plassering av leiligheter i bygningene og plassering av uteplasser registreres, for å bestemme antallet nøyaktig.

5.3 Sumstøy - Utleirvegen

For ny situasjon er det også beregnet totalt støynivå fra Utleirvegen og E6 (Omkjøringsvegen). Støysonekart for sumstøy i 4 og 1,5 meters høyde er gitt i henholdsvis vedlegg B5 og B6. Støysonekartene viser at store deler av området vil ligge i gul støysone for vegtrafikk, selv med foreslåtte tiltak.

5.4 Støytiltak langs Utleirvegen

Langs Utleirvegen er det en del støyskjermer i dag, men flere av disse vil måtte rives på grunn av utvidelsen av veien. Siden denne reguleringsplanen i hovedsak legger til rette for gang, sykkel og kollektivtransport, og ikke øker støynivået til omgivelsene, er det ikke et krav om ekstra støytiltak iht. T-1442, utover reetablering av skjermer som rives. Skjermer eller voller med støydempende effekt som fjernes, må derfor settes opp igjen på samme vegstrekning og ha minst samme kotehøyde på topp skjerm, for å unngå økning i støynivå for boligene bak. Ved reetablering av skjermer som rives har Fylkeskommunen også et ønske om at det lages en mer sammenhengende skjerming langs vegen, for å bedre støyforholdene når det først gjøres et arbeid her. Det er for prosjektet satt som mål å oppnå støynivå under grenseverdiene i Tabell 2-1 for uteplasser på bakkenivå ved prosjektering av nye skjermer.

Støyskjermene ved Utleirvegen 12 og Tryms veg 1 må mest sannsynlig rives. Skjerm ved Tryms veg 1 står i dag oppå en voll som også må fjernes delvis eller helt. Se markering i kart i Figur 5-1.



Figur 5-1: Skjermer som må rives ved Utleirvegen 12 og Tryms veg 1. Kartutsnitt hentet fra Norgeskart.no.

I planforslaget er begge skjermer foreslått plassert rett ved gangfelt i ny situasjon og utvidet til å dekke begge delstrekningene Nornevegen - Trymsveg og Trymsveg – Balders veg. Foreslått høyde på skjermene er 3,2 meter, som er høyere enn i dag, men siden plasseringen er lavere i terrenget, så vil topp kote skjerm bli omtrent på samme høyde som eksisterende skjerm ved Tryms veg 1. For Utleirvegen 12 blir topp kote skjerm 0,5 – 1 m høyere enn i dag. Skjermene bør være mest mulig absorberende på side mot vegen. Felter med glass bør likevel vurderes for å redusere visuell høyde, og for å bryte opp barriereeffekten av skjermene.

Støyskjermen mellom Tryms veg og Balders veg kan også plasseres nærmere boligene og høyere opp i terrenget, gjerne kombinert med en voll for å redusere høyden på selve skjermen, slik at skjermen ikke blir så dominerende. Det samme gjelder støyskjerm mellom Nornevegen og Tryms veg, men her er terrenget i utgangspunktet flatere. Siden dette vil medføre økt bruk av areal til eiendommene langs vegen er det likevel lagt til grunn skjermer nærmest mulig vegen. Ved opparbeidelse av terreng

mot bakside skjerm vil skjermen bli mindre dominerende fra boligsiden. Det er også lagt til rette for beplantning ved skjermen på side mot veg. Illustrasjon av en mulig skjermløsning er vist i Figur 5-2.



Figur 5-2: Illustrasjon av mulig ny skjermløsning langs østsiden av Utleirvegen. Med varierende materialbruk og beplantning kan en høy skjerm virke mindre dominerende.

Det foreslås at skjermene på begge sider av Nornevegen, markert med rød sirkel i Figur 5-3, trekkes et stykke inn langs Nornevegen for å bedre støyforholdene ved Utleirvegen 10 og 12. Plassering og lengde på støyskjermene må gjøres i samarbeid med grunneierne.



Figur 5-3: Eksisterende skjermer som foreslås justert i planforslaget. Kart med skjermer er hentet fra Statens Vegvesens vegkart.

Mellom Njords veg og Valkyrjevegen må støyskjermene rives og plasseres nærmere boligene for å få plass til gang- og sykkelvegen. Skjermene er markert med blå sirkler i Figur 5-3. Det foreslås samme høyde på nye skjermer som i dag. Skjermene bør være mest mulig absorberende på side mot vegen.

Ved krysset mellom Utleirvegen og Othilienborgvegen foreslås det å sette opp skjermer for å skjerme boligene i Balders veg 1. Se markering av område i Figur 5-4. På strekningen mot Utleirvegen er det i dag en liten voll som må fjernes i den nye planen. Siden det ikke er plass til å sette opp en ny voll foreslås det å erstatte denne med en skjerm. Foreslått høyde på denne skjermen er 2,6 – 3 m. Skjermene bør være mest mulig absorberende på side mot vegen. Felter med glass bør likevel vurderes for å redusere visuell høyde, og for å bryte opp barriereeffekten av skjermene. Mot Othilienborgvegen er det i dag en liten voll på deler av strekningen. Denne foreslås å utvides helt til gangsti, og at det settes opp en 1 meter høy skjerm på toppen.



Figur 5-4: Markering av voll som fjernes og erstattes med skjerm langs Utleirvegen. Liten voll og skjerm foreslås etablert mot Othilienborgvegen. Kartutsnitt hentet fra Norgeskart.no.

Skjermen på delstrekningen mellom Valkyrjevegen og Tors veg, se Figur 5-5, blir antageligvis ikke berørt av utvidelsen av vegen, men bør tettes der det er utettheter eller erstattes med ny skjerm. Tilstandsrapport fra 2016 viser til en del råte og manglende elementer (toppbord).



Figur 5-5: Eksisterende skjerm (grønn strek) mellom Valkyrjevegen og Tors veg. Skjermen anbefales å utbedres eller erstattes med ny.

Skjerm mellom Jotunvegen og E6 fikk tilstandsgrad 3 (stort eller alvorlig avvik) i 2016 for glipper mot terreng, men det er usikkert om dette er utbedret og om det gjelder delen som vender mot Utleirvegen. Statens Vegvesen er vedlikeholdsansvarlig for denne skjermen.

Det er ikke foreslått støyskjerming på delstrekningen mellom Steindalsvegen og Othilienborgvegen. Boligene med adresser Utleirvegen 33, 35, 37 og 39 ligger i gul støysone, men de har alle stille side og tilgang til uteplass med tilfredsstillende støyforhold uten ekstra støyskjerming. Garasjebyggene mellom boligene og vegen gir en del støyskjerming der disse er tette. Der det er åpne carporter gir de lite skjerming. Tetting av carportene anbefales for å forbedre støyforholdene, men er ikke foreslått som tiltak for reguleringsplanen siden boligene oppfyller kvalitetskriteriene for utendørs støynivå i T-1442, med én stille side og tilgang til uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Det er heller ikke foreslått tiltak ved krysset Utleirvegen – Othilienborgvegen mot Utleirvegen 27, 29 og 31 siden disse boligene er kjøpt opp av Nardoporten og skal fraflyttes.

6 Støy i anleggsfasen

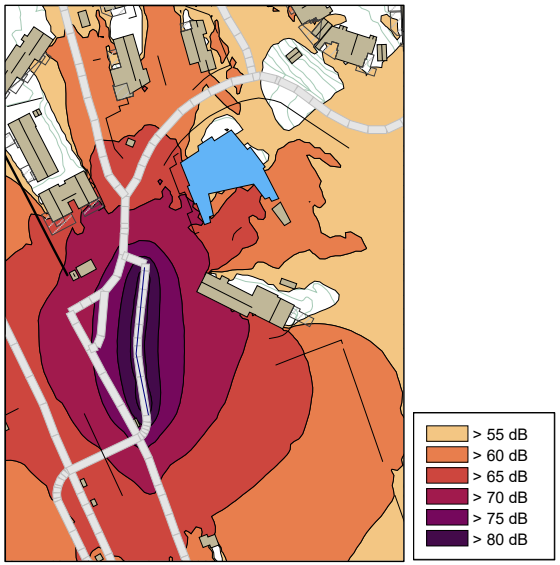
Anleggsarbeidet er foreløpig ikke detaljert, og det er usikkert hvilket utstyr som skal brukes og hvor mye dette skal gå hver dag. Det antas en anleggsperiode på over seks måneder for hvert reguleringsplanområde, og at det kun vil være anleggsvirksomhet på dagtid (07 - 19) mandag - lørdag. Det er i planområdet forventet at det i hovedsak vil foregå graving, i tillegg til maskiner for legging av ny veg (som hjullaster og asfaltutlegger). Ved Nardokrysset kan det bli behov for noe pigging og peling, avhengig av hvilken løsning man lander på for utforming av krysset. Ved bruk av peling, boring eller pigging forventes det at store deler av området vil få støy over grenseverdi i T-1442.

Det anbefales at det gjøres nye støyvurderinger av anleggsstøy i en senere fase når utførelsen er bestemt.

6.1 Forventet støynivå fra anleggsarbeid i Torbjørn Bratts veg

Det forventes at boligene nærmest Torbjørn Bratts veg vil kunne få støy over grenseverdi fra anleggsarbeid, $L_{pAeq12h}$ > 60 dB.

Like ved gangbrua ligger Blomsterbyen barnehage som også kan bli utsatt for støy over grenseverdi, L_{pAeq} > 55 dB. Det er beregnet et eksempel der det arbeides kontinuerlig med én gravemaskin i harde masser på gangvegen mot gangbrua. Støy i 4 meters høyde, L_{pAeq}, er vist i Figur 6-1. Barnehagen er farget med blått i figuren. Plassering og varighet på arbeidet som vil foregå der er ikke bestemt per dags dato.

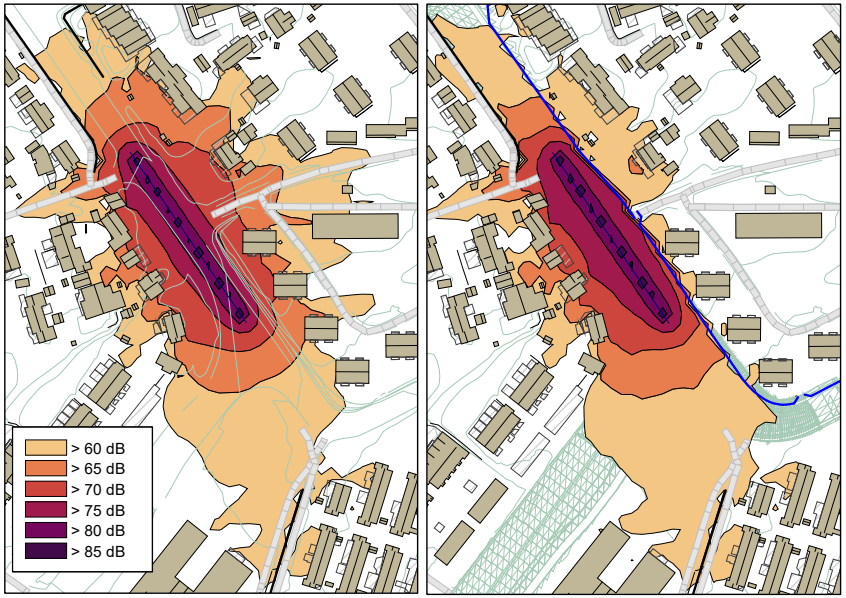


Figur 6-1: Eksempel på støynivå, L_{pAeq}, i 4 meters høyde fra gravemaskin i kontinuerlig arbeid med harde masser i nærheten av Blomsterbyen barnehage (farget blått). Grenseverdi for støy ved barnehage er $L_{pAeq} \leq 55$ dB i barnehagens åpningstid.

Det anbefales at det gjøres nye støyvurderinger av anleggsstøy i dette området i en senere fase når utførelsen er bestemt. Om grenseverdiene er forventet å overskrides ved barnehagen bør det gjøres tiltak, f.eks. i form av støyskjerming ved barnehagen.

6.2 Forventet støynivå fra anleggsarbeid i Utleirvegen

Anleggsarbeidet vil flytte på seg langs vegstrekningen. Med bruk av gravemaskin i harde masser forventes det at grenseverdiene for støy i T-1442 vil overskrides for boligene i nærmeste rekke langs vegen i området der det arbeides. Det anbefales derfor at foreslåtte støyskjermer langs Utleirvegen settes opp så tidlig som mulig i arbeidet. Boliger i 2. og 3. rekke langs vegen kan også få støy over grenseverdi, men de fleste vil være ganske godt skjermet av husene i 1. rekke, i tillegg til skjermingen fra støyskjermene. Beregnet støynivå fra én gravemaskin som arbeider kontinuerlig i harde masser er vist i Figur 6-2. Figuren til venstre viser støynivå, L_{pAeq}, uten ekstra støyskjerming, figuren til høyre viser støynivå med foreslåtte støyskjermer (blå streker). Beregningen er utført i 1,5 meters høyde for å vise effekten av støyskjermene. Støyskjermene vil også gi skjerming mot støv.



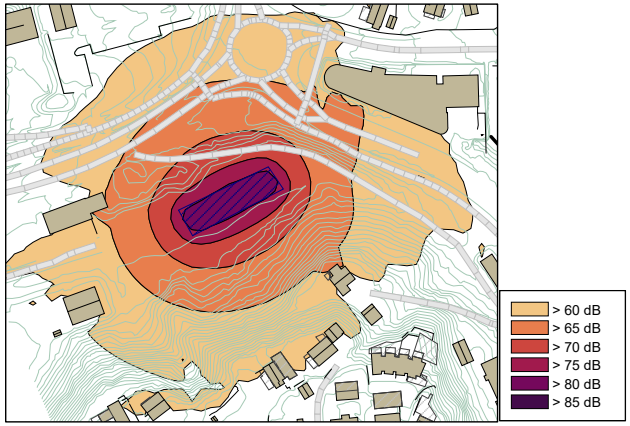
Figur 6-2: Eksempel på arbeid med gravemaskin i harde masser langs Utleirvegen. Støynivå, L_{pAeq}, i 1,5 meters høyde. Eksisterende støyskjermer til venstre og med foreslåtte støyskjermer til høyre.

6.3 Støy fra midlertidig lagringsplass for masser

Det er foreslått noen områder for midlertidig lagring av masser. Rundt disse områdene forventes det mye støy som også har lang varighet (støy over mange dager). Tipping av stein skaper høye støynivåer og bør ikke foregå nærme boliger.

Parkeringsplassen ved S. P. Andersens veg (rett sør for rundkjøringen i bunn av Dybdahls veg og Torbjørn Bratts veg) vurderes som midlertidig lagringsplass. Som et eksempel på støyutbredelse fra arbeid på denne plassen er det beregnet støy fra en gravemaskin som arbeider kontinuerlig med harde masser på området. Støynivå i 4 meters høyde er vist i Figur 6-3. Grenseverdi for boliger på

dagtid er 60 dB. Sted for lagring av masser, og varighet på arbeidet som vil foregå der, er ikke bestemt per dags dato.



Figur 6-3: Støy fra gravemaskin som er i kontinuerlig arbeid på parkeringsplassen ved S. P. Andersens veg, sør for rundkjøring Lerkendal. Parkeringsplassen vurderes som midlertidig lagringsplass for masser.

6.4 Generelle støytiltak for anleggsstøy

I henhold til T-1442, bør naboer som er utsatt for støy i anleggsperioden varsles og det bør informeres om støyende aktiviteter. Dialog og gode varslingsrutiner er konfliktdempende tiltak med god effekt, som forebygger og reduserer støyplage.

Varsling kan skje som oppslag ved byggeplassen, og med direkte informasjon per brev, epost eller SMS til de mest berørte naboene.

Støyende arbeid og aktiviteter bør ikke forekomme om natten. Dersom det i spesielle tilfeller likevel er nødvendig med støyende arbeid på natt, og støygrensene i Tabell 2-2 overskrides, bør berørte parter varsles om dette i god tid før arbeidet starter og det bør som hovedregel tilbys alternativ overnatting. Maksimalt støynivå, L_{AFmax}, i nattperioden bør ikke overskride grensene for ekvivalentnivå med mer enn 15 dB. Det bør også tilbys alternativ overnatting (på hotell) på dagtid for naboer som ønsker dette f.eks. som følge av turnusarbeid og som har behov for å sove på dag. Dette avklares også gjennom god og tidlig dialog med støyutsatte naboer.

Hvis det er forventet overskridelser for anleggsstøy skal det i henhold til T-1442's veileder M-2061 [5] foretas en gjennomgang av følgende forhold:

- Ta greie på hvilke bygningstyper som blir berørt og identifisere eventuelle særskilte behov. Det skal søkes å innrette seg etter naboers behov så langt det praktisk lar seg gjøre
- Vurdere muligheter og behov for avbøtende tiltak.
- Etablere plan for informasjon til naboer og loggføring av klager
- Vurdere om det bør tilbys alternativt oppholdssted
- Dokumentere at både tekniske og administrative tiltak er vurdert
- Vurdere behov for målinger i anleggsperioden

Aktuelle tekniske tiltak for å redusere støy fra anleggsvirksomhet:

- Bruke støysvakt utstyr og alternative arbeidsmetoder.
- Skjerming og innbygginger. Eksempler på skjerming er utplassering av containere som står ferdig før anleggsarbeidet starter.

Aktuelle administrative tiltak:

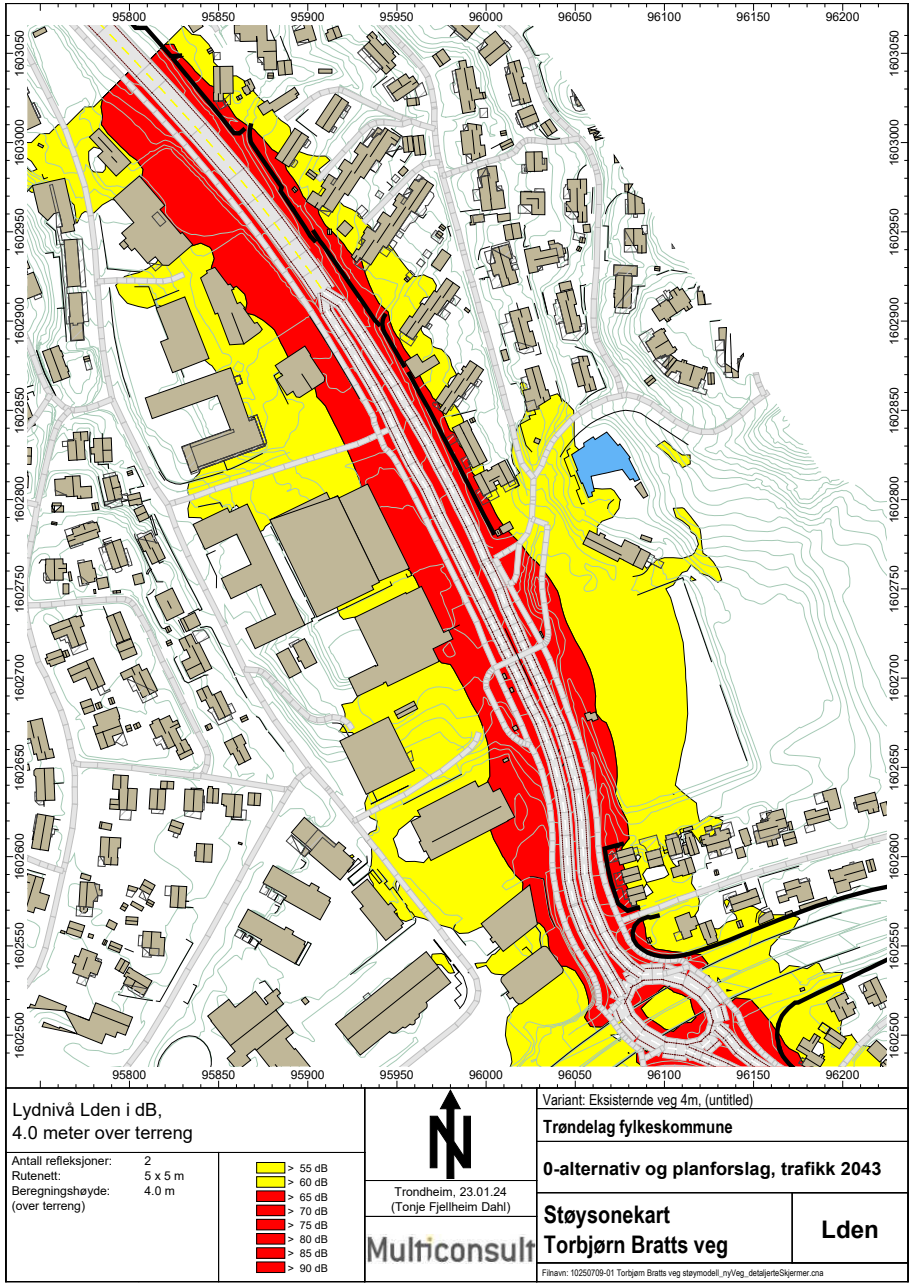
- Definere driftstidsregime med reduserte driftstider. For eksempel kan det være aktuelt med støyende arbeider på hverdager i begrenset tid (kl. 08-16) med faste pauser (kl. 11-13), selv om støygrensen i dagperioden overskrides.

Etablering av kontinuerlige støymålinger har i mange sammenhenger også vist seg å være et godt hjelpemiddel for å redusere støyplagen (ikke støynivået). På den måten vet naboer at støynivåene og entreprenør overvåkes. Entreprenør har da også et godt verktøy til å gå etter om det kommer klager og kan se om det har foregått aktivitet på tider det ikke skulle skje, eller om nivåene har vært uvanlig høye, slik at dette kan varsles ved tilsvarende aktivitet senere.

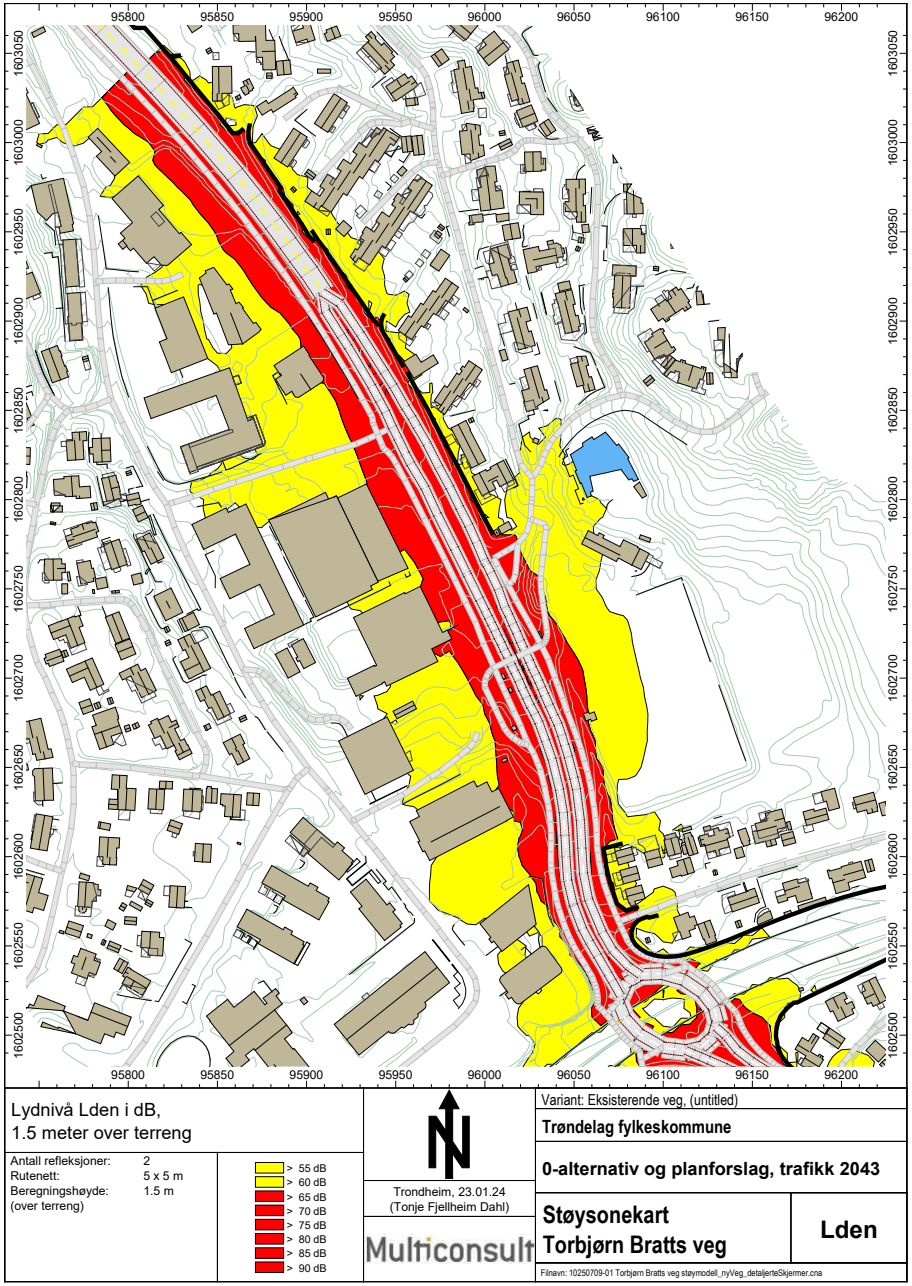
7 Referanser

[1] Klima- og miljødepartementet, «T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», 2021.
[2] Transportøkonomisk institutt, «TØI rapport 1926/2022 Framskrivinger for persontransport til NTP 2025-2036.», 2022.
[3] Transportøkonomisk institutt, «TØI rapport 1918/2022 Framskrivinger for godstransport til NTP 2025-2036.», 2022.
[4] Vegdirektoratet, «Håndbok V716 Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy», jun. 2014.
[5] Miljødirektoratet, «M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanlegging», mar. 2023.

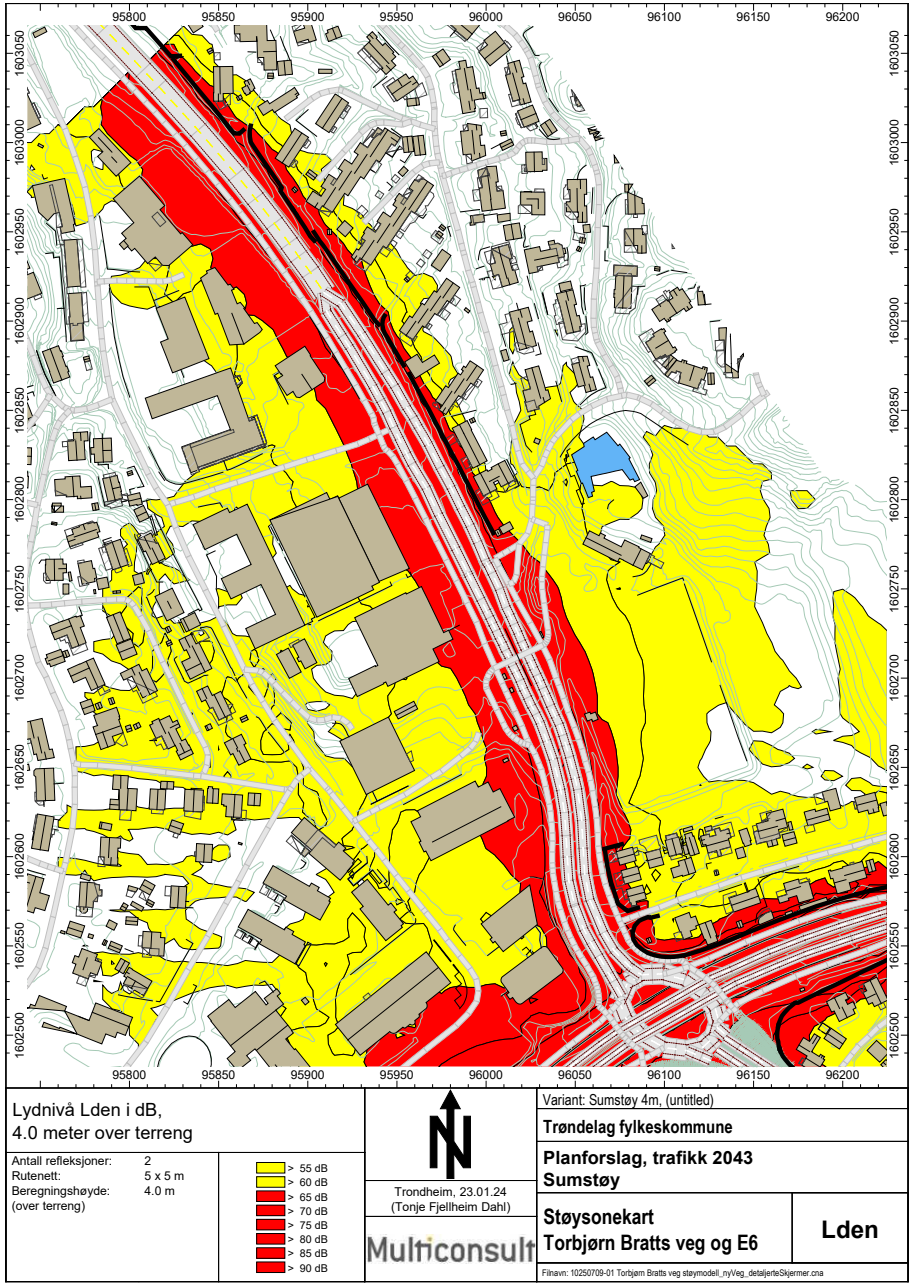
Vedlegg A1 – Torbjørn Bratts veg, støy i 4 meter høyde



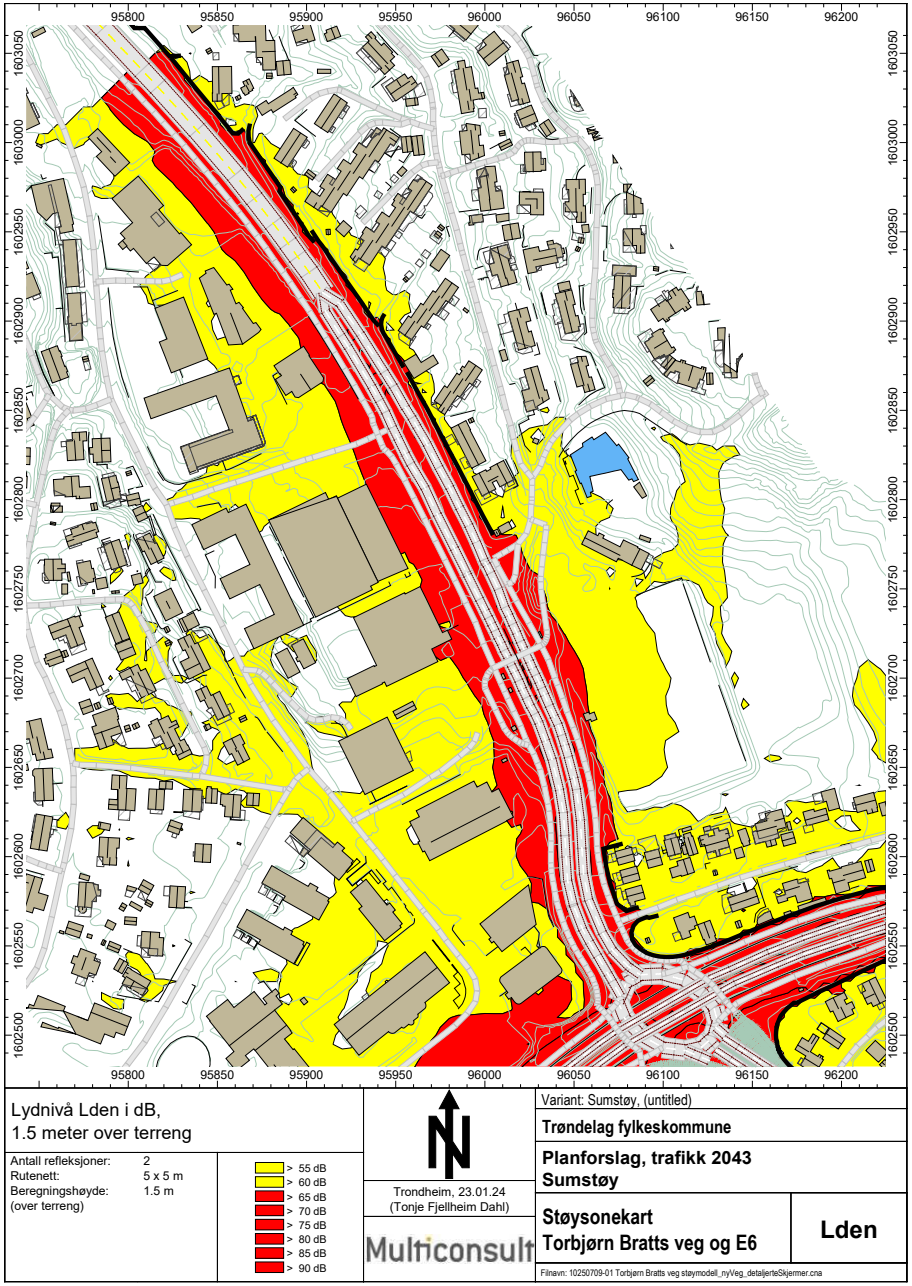
Vedlegg A2 – Torbjørn Bratts veg, støy i 1,5 meter høyde



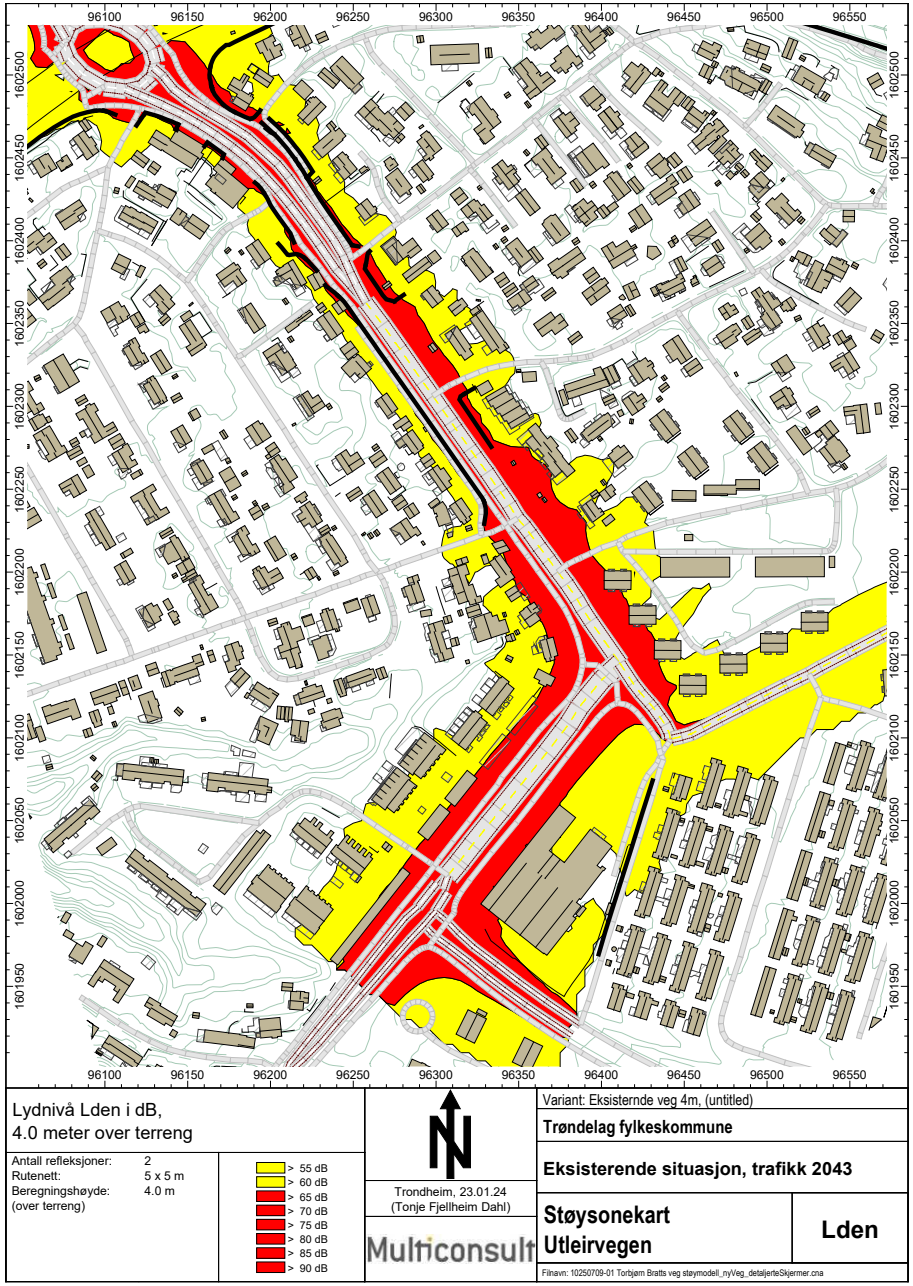
Vedlegg A3 – Torbjørn Bratts veg og E6, sumstøy i 4 meter høyde



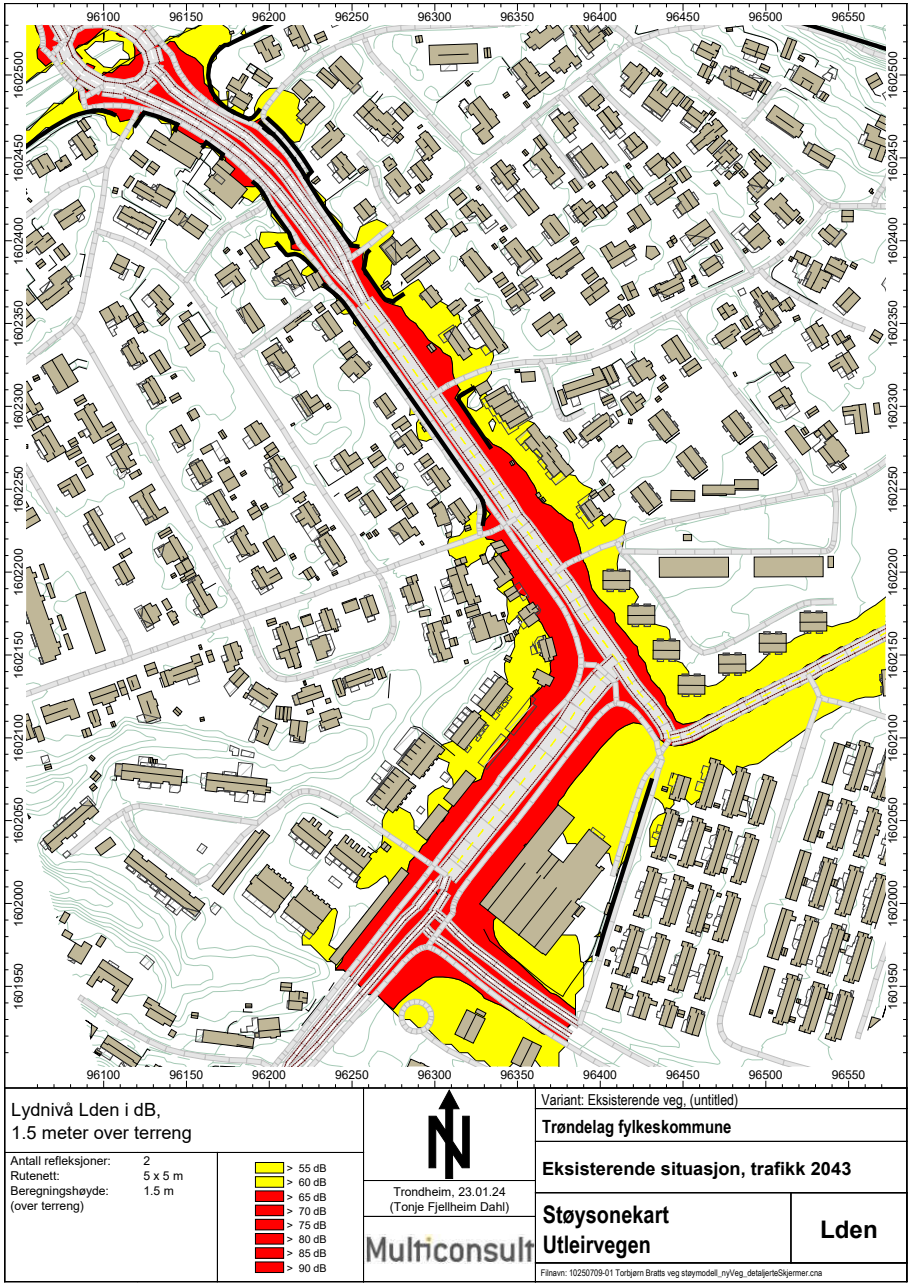
Vedlegg A4 – Torbjørn Bratts veg og E6, sumstøy i 1,5 meter høyde



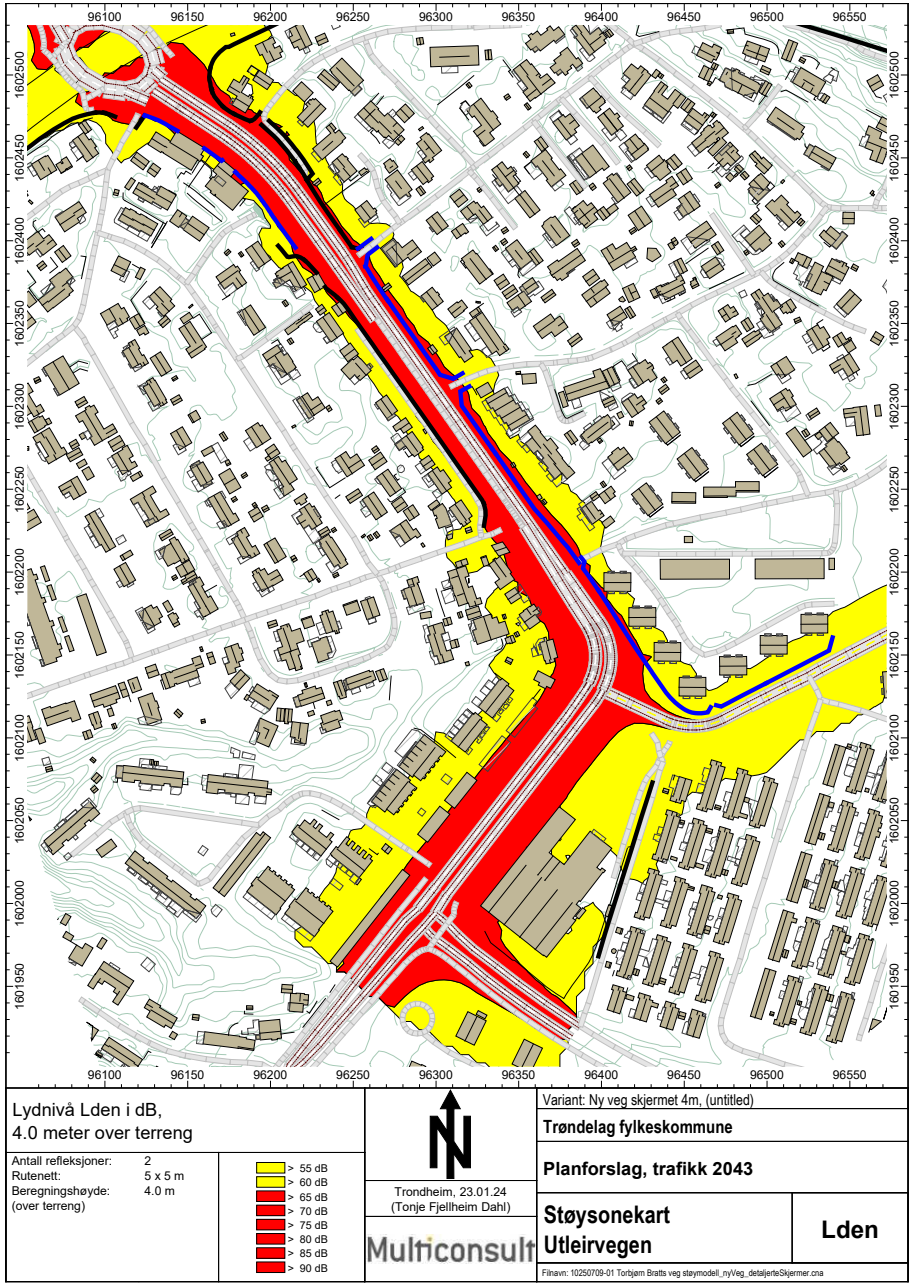
Vedlegg B1 – Utleirvegen 0-alternativ, støy i 4 meter høyde



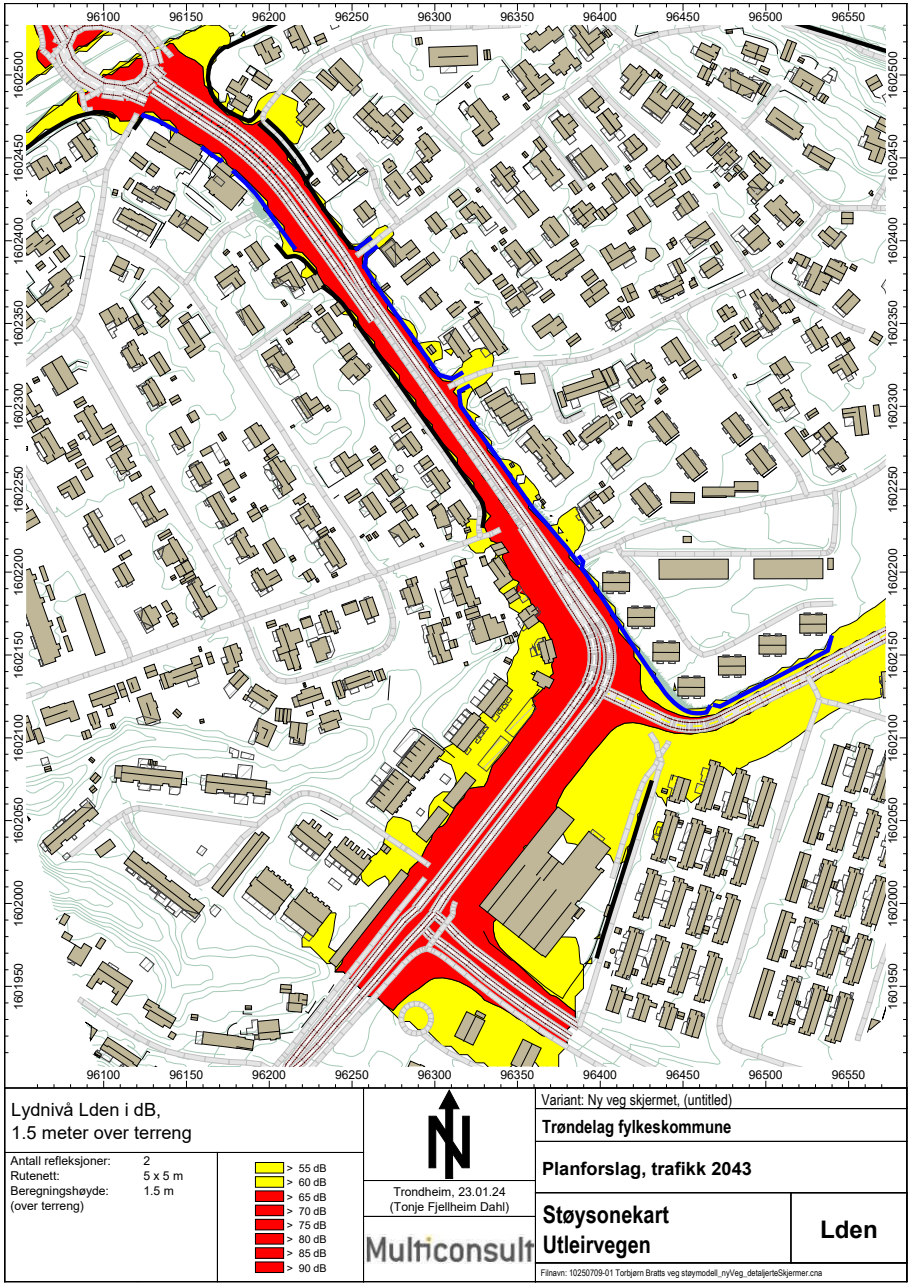
Vedlegg B2 – Utleirvegen 0-alternativ, støy i 1,5 meter høyde



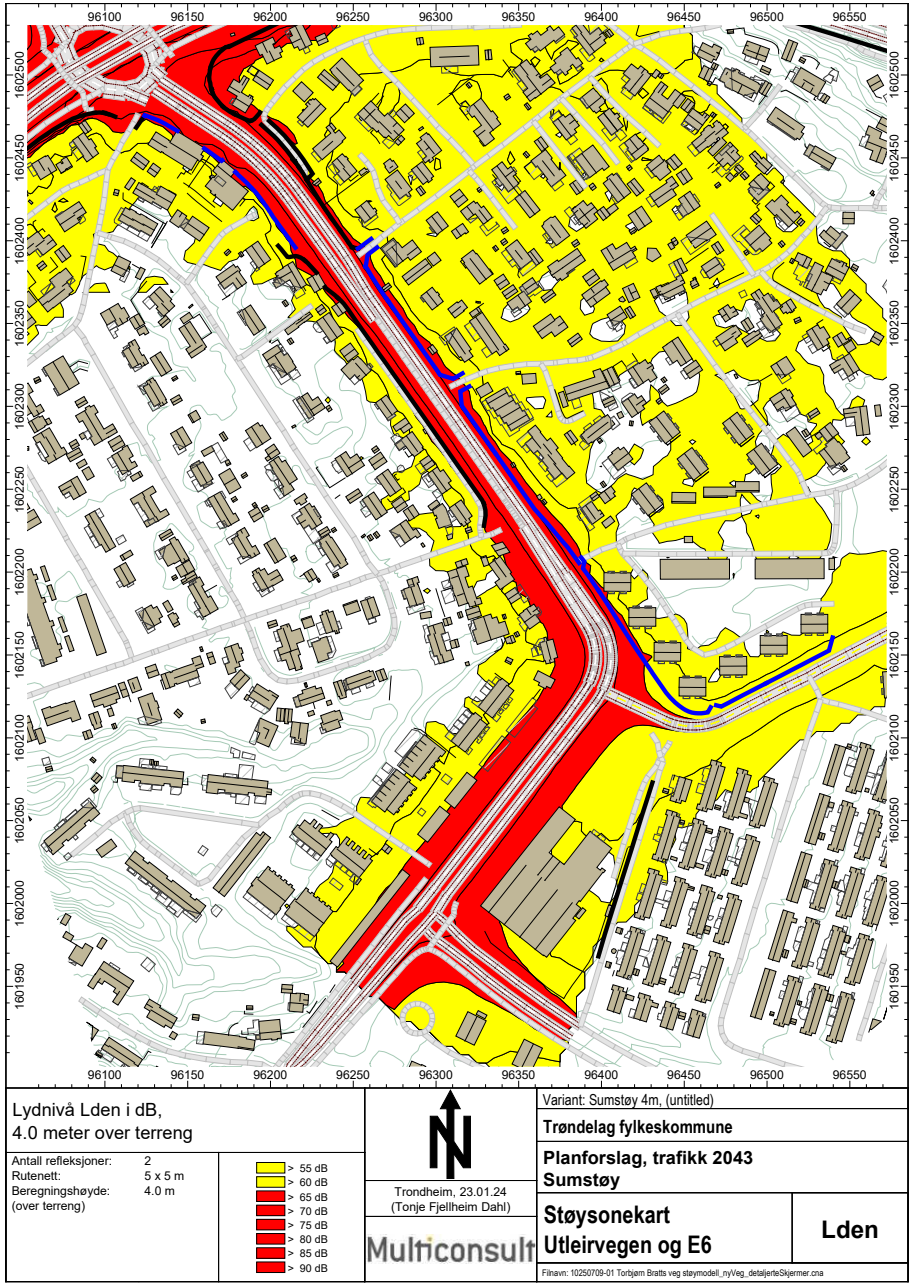
Vedlegg B3 – Utleirvegen planforslag, støy i 4 meter høyde



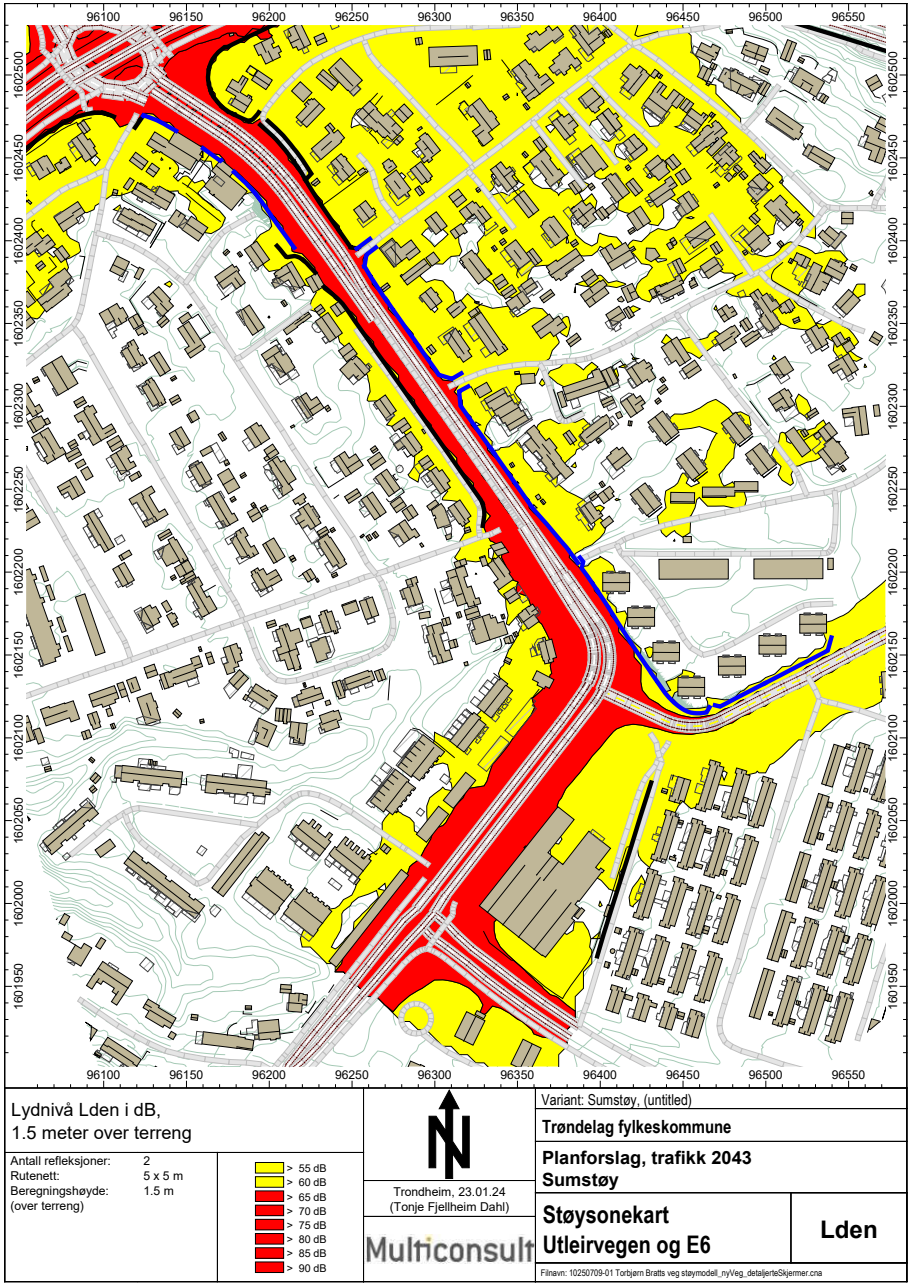
Vedlegg B4 – Utleirvegen planforslag, støy i 1,5 meter høyde



Vedlegg B5 – Utleirvegen og E6, sumstøy i 4 meter høyde



Vedlegg B6 – Utleirvegen og E6, sumstøy i 1,5 meter høyde



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 68, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 1031 m² BRA-i: 1031 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14482-2320 **Referansenummer:** ZV1570

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad

FYKSEN TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

André Krogstad
Uavhengig Takstingeniør
andre@fyksentakst.no
970 09 883

Medlem av
NITO

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke. Tegningen som er lagt til grunn stammer fra byggesak i 1997. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Sokkeletasje:
- I den midtre leiligheten er har entré erstattet opprinnelig bod, videre er kjøkken omgjort til soverom 2.
- Leilighet mot sørøst er utvidet ved å etablere entré i opprinnelig disprom og deler av trapperom.
1. etasje:
- I leilighet mot nordvest benevnes opprinnelig bod som gang, videre er soverommene utvidet.
2. etasje:
- I leilighet mot nordvest benevnes opprinnelig bod som gang, videre er soverommene utvidet.

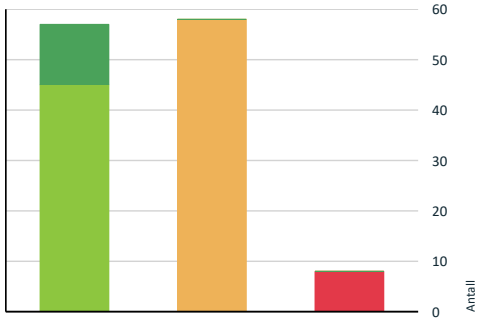
Videre er det gjort mindre endringer som å slåsammen vaskerom og bad til ett rom i flere av leilighetene, samt noen mindre justeringer på innvendige skillevegger.

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

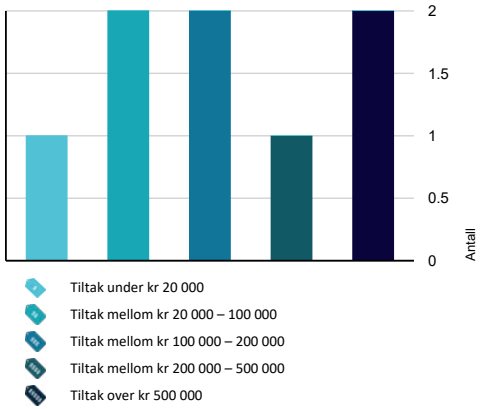
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad 3A HO203 > Generell Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad 3A UO101 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Kjøkken > Sokkeletasje > Stue/kjøkken 3C UO101 > Avtrekk Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad 3C UO101 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 3A H0201 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 3A H0201 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 3A H0201 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken 3A H0201 > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken 3A HO202 > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken 3A HO202 > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 3A HO202 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 3A HO202 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 3A HO202 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken 3A HO203 > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 3B HO201 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 3B HO201 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 3B HO201 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 3B HO201 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken 3B HO201 > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken 3B HO201 > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad 3B HO202 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken 3B HO202 > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken 3A H0101 > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken 3A H0101 > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3A H0101 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3A H0101 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken 3A H0102 > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken 3A H0102 > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3A H0102 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3A H0102 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3A H0103 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3A H0103 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3A H0103 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3A H0103 > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 3A H0103 > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken 3B HO101 > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken 3B HO101 > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3B HO101 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3B HO102 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3B HO102 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Sokkeletasje > Bad 3A UO101 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken 3A UO101 > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > Sokkeletasje > Stue/kjøkken 3A UO102 > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad 3A UO102 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad 3A UO102 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad 3A UO102 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Kjøkken > Sokkeletasje > Stue/kjøkken 3C UO101 > Overflater og innredning — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1947

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1957	Endring	Utvidelse/tilbygg av næringslokale
1961	Tilbygg	Tilbygg næringddel.
1994	Modernisering	Ombygging, bruksendring og rehabilitering av hele bygget. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse mangler for dette tiltaket.
1999	Utomhus	Støyskjerm og uteareal ble endret/oppført. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse mangler for dette tiltaket.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein av ukjent alder, men det er nærliggende og anta at den er fra 90-tallet basert på opplysninger i byggesaksmappe. Type undertak er ukjent og ikke tilgjengelig for kontroll. Taket ble besiktiget fra bakkenivå pga manglende forsvarlig adkomst, men takflatene var snødekt. Vurderingen baserer seg derfor på alder. Nærmere undersøkelser anbefales når takflaten er snøfri.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall av ukjent eldre dato.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå. Beslag på takflate er i all hovedsak skjult av snø. Nærmere undersøkelser anbefales når takflaten er snøfri.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har sannsynligvis bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene, veggkonstruksjonene ble ikke åpnet på befaringsdagen. Omfanget av hva som byttet på 90-tallet og ikke er uklart. Fasadene er kledd med liggende bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er benyttet heltrukket horisontal lekt på mesteparten av bunn av kledningen. Dette medfører begrenset lufting bak kledningen. Gavlvegg mot nordvest har ingen lufting. Evt. fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
Videre bærer fasadene preg av manglende vedlikehold. Det er en del tørkesprekker og blass overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Omfattende vedlikehold må påregnens.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonenene er oppført av sperrer og stoler i treverk. Konstruksjonen over 3A er av eldre ukjent dato, men trolig noe oppgradert i moderne tid. Kaldloftene er tilgjengelig for kontroll via flere loftsluker. Loftene ble kontrollert fra områder med gangbart gulv.
Det er forenklet undertak av impregnerte kartongplater, på den nyeste delen. Den eldre har tradisjonell taktro. Det er luftespalter, synlig både fra kaldloft og utvendig side.
Forenklede undertak er på et generelt grunnlag sårbare for inndriv av fukt ved kraftig uvær, det er derfor viktig at god lufting opprettholdes for rask uttørking av evt. fukt. Jevnlig tilsyn anbefales på et generelt grunnlag.e

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

I den eldste delen er det noen fuktskjolder, men ved fuktmåling registreres normale verdier. Her ligger også isolasjonen noe ujevnt noe som kan bidra til varmetap og kondens.
TG 2 gis også for alder på den eldste delen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales mtp. fuktmerker. Økt intervall for vedlikehold og reparasjoner må påregnes pga alder og byggemåte på den eldste delen.



Tørre fuktmerker i den eldste delen



Tørre fuktmerker i den eldste delen



Ujevn isolasjon



Nyere del

TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 90-tallet. Enkelte glass og vindu er byttet i senere år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ca halvparten av vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Bytte av vindu anbefales fremfor vedlikehold og reparasjoner.

Kostnadsestimat: Over 500 000

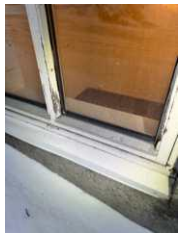
Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Boligen har ytterdører som trolig er fra 90-tallet. Enkelte leilighetsdører er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper består av galvanisert strekkmetall og noe treverk.

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder. Det er belegg på gulv, malte strie på vegger og malte flate i himlinger.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Enkelte områder i bygget har en del slitasje, samt sår.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Lokale tiltak på overflater må påregnes flere steder i bygget.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, gulv mot grunn er av støpt betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvikene ble registrert i alle etasjer ved stikkprøver i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har en teglsteinspipe av eldre ukjent dato i del mot nordvest. Sotluke er plassert i sokkeletasje. Peis av eldre ukjent alder er plassert i sokkelleilighet.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipeløpet er inkledd på 4 av 4 sider i 1. etasje og 2. etasje. Videre er sotuttaket blokkert med en lecastein av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Om pipeløpet skal tas i bruk må rehabilitering og 2 av 4 pipevanger gjøres tilgjengelig.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasjen er innredet med oppholdsrom, boder og våtrom.

Ytterveggene er utforet og flere av gulvene er oppforede.
Det ventileres via åpningsvinduer og ventiler i yttervegger og vinduskarmer samt mekanisk avtrekk fra våtrom og balansert ventilasjon i bodarealer.
Det er utført fuktmåling med hammerelektrode via hulltaking i soverom og i bodareal samt overflatesøk med fuktindikator på fritt eksponerte murgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Sokkelen har en risikokonstruksjon ved at alle yttervegger er utforet og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. På nyere hus fungerer dette som regel tilfredsstillende der plast grunnmursplate er montert på utvendig side og der det er lagt plastfolie under støypen. Vi minner også om at drenasje på utsiden har begrenset levetid, slik at konsekvensen ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

- Det ble utført fuktmåling (14-16%) i hulltaking i utforet vegg i bodareal og ca 14 ved hulltaking på soverom mot nordvest.
Innkledd treverk bør ikke overstige 15%. Det er viktig at fuktverdier er lavere enn 20-23 % for å unngå vekst av råtesopp.

- Det registreres bruk av plast dampsperre i utforede vegger, dette avviker fra dagens anbefalte oppbygning og kan bidra til at eventuell fukt stenges inne/magasineres i veggen.

- Utforede vegger er kun isolert på innvendig side. På et generelt grunnlag anbefales det at 2/3 deler av isolasjon monteres på utvendig side.

- Ved datidens byggeskikk ble det ikke etablert fuktsperre mellom gulv på grunn og betong, risikoen for fuktopptrekk er til stede.

- Det ble utført overflatesøk på fritt eksponerte murvegger og betonggulv i boder. Det registreres forhøyede fuktindikasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

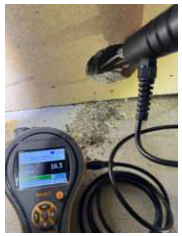
Tilstandsrapport

Det anbefales å opprettholde jevn temperatur og luftutskiftning i rom under terreng for å motvirke eventuell fukt/kondens.

Jevnlig tilsyn mtp. tegn til fukt bør alltid utføres i innredede rom under terreng.







TG 1 Innvendige trapper

Bygget har lakkerte tretrapper av ukjent alder med åpne trinn og rekkverk i lakkert tre.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av varierende alder og type.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 3 Andre innvendige forhold

Det var en pågående lekkasje på befaringsdag i sokkel i 3A. Skader på tilstøtende leiligheter og trapperom, yttervegg og etasjeskiller må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skader på tilstøtende leiligheter og trapperom, yttervegg og etasjeskiller må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sandering, tørking og gjennoppbygging av berørte deler må påregnes.
Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport





VÅTROM

2. ETASJE > BAD 3A H0201

Generell

Badet er av ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.



2. ETASJE > BAD 3A H0201

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist andre avvik:

Overflater på vegger er slitt/skadet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik.

2. ETASJE > BAD 3A H0201

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det lokale fallet i dusjsonen er under forskriftens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Dusjkabinett kan fungere som et kompenserende tiltak.

2. ETASJE > BAD 3A H0201

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk av ukjent nyere dato. Vinylbelegg av ukjent nyere dato og er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vegger er slitt noe som medfører nedsatt funksjon mtp. tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik.



2. ETASJE > BAD 3A H0201

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjhjørne med dusjforheng, gulvmontert WC, servant samt kran og avløp for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD 3A H0201

TG 1 Ventilasjon

Rommet har sentralstyrt mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD 3A H0201

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt bak dusjsone fra tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 3A HO202

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.



2. ETASJE > BAD 3A HO202

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noen sår i overflater vegg, dette medfører nedsatt vanntetthet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatebehandling med våtromsmaling anbefales.

2. ETASJE > BAD 3A HO202

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det lokale fallet i dusjsone er ikke iht. forskriftens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dusjkabinett kan etableres som et kompenserende tiltak.

2. ETASJE > BAD 3A HO202

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk datert 1993. Vinylbelegg av ukjent dato og er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vannlås mangler i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Vannlås må monteres i sluket.



2. ETASJE > BAD 3A HO202

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med dusjhørne med dusjforheng, gulvmontert WC, servant samt kran og avløp for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD 3A HO202

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har sentralstyrt mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD 3A HO202

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot kjøkkeninnredning. Det ble utført hulltaking i vegg mellom kjøkkenet og badet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 3A HO203

TG 3 Generell

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.
Sluket er datert 1994.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det er utettheter i vinylbelegget ved dør og i skjøt ved dusjkabinett. Dette vil medføre vannskader ved en eventuell lekkasje.
- Det er motfall på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og oppnådd alder.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







2. ETASJE > BAD 3A HO203

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot kjøkkeninnredning. Det ble utført hulltaking i vegg mellom kjøkkenet og badet, uten å påvise unormale forhold.

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 3B HO201

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.



2. ETASJE > BAD 3B HO201

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Veggplater er slitt/har behov for maling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet bør vurderes oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

2. ETASJE > BAD 3B HO201

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

2. ETASJE > BAD 3B HO201

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk av ukjent eldre dato. Vinylbelegg av ukjent eldre dato og er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.



2. ETASJE > BAD 3B HO201

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert WC Kran og avløp for vaskemaskin ser ut til å være delvis fjernet/frakoblet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

2. ETASJE > BAD 3B HO201

TG 1 Ventilasjon

Rommet har sentralstyrt mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD 3B HO201

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot kjøkkeninnredning. Det ble utført hulltaking i vegg mellom kjøkkenet og badet, uten å påvise unormale forhold.

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 3B HO202

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.



2. ETASJE > BAD 3B HO202

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

2. ETASJE > BAD 3B HO202

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD 3B HO202

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk av ukjent eldre dato. Vinylbelegg av ukjent dato og er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

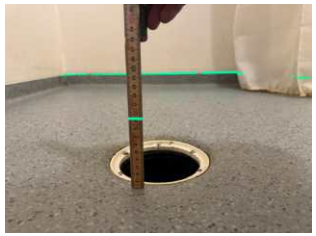
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Videre mangler vannlåsen i sluket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Vannlås må etableres i sluket.



2. ETASJE > BAD 3B HO202

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med dusjhjørne med dusjforheng, gulvmontert WC, servant samt kran og avløp for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD 3B HO202

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har sentralstyrt mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD 3B HO202

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 3A H0101

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 3A H0101

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

1. ETASJE > BAD 3A H0101

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet er tilnærmet flatt. Videre er vinylbelegget slitt og misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

1. ETASJE > BAD 3A H0101

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk av ukjent dato. Vinylbelegg av ukjent eldre dato og er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 3A H0101

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert WC, servant samt kran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD 3A H0101

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD 3A H0101

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot kjøkkeninnredning. Det ble utført hulltaking i vegg mellom kjøkken og badet, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 3A H0102

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 3A H0102

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

1. ETASJE > BAD 3A H0102

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet er tilnærmet flatt. Videre er vinylbelegget slitt og misfarget.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

1. ETASJE > BAD 3A H0102

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk datert 1994 med nyere klemring. Vinylbelegg av ukjent eldre dato og er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 3A H0102

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert WC, servant samt kran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD 3A H0102

TG 1 Ventilasjon

Rommet har sentralstyrt mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD 3A H0102

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot kjøkkeninnredning. Det ble utført hulltaking i vegg mellom kjøkkenet og badet, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 3A H0103

Generell

Badet er av ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 3A H0103

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noen sår i vegger samt noe svertesopp ved vannnrør til WC. Dette skyldes trolg kondens overtid, skjulte skader kan ikke utelukkes i dette området. Dør er plassert i våtsone ved dusj, det er synlge fuktskader på listverk/foring.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

1. ETASJE > BAD 3A H0103

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ca 20 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD 3A H0103

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk av ukjent eldre dato, med nyere klemring og vannlås. Vinylbelegg av ukjent dato og er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 3A H0103

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjhjørne med dusjforheng, gulvmontert WC, servant samt kran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD 3A H0103

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD 3A H0103

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt bak dusjsone fra tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 3B HO101

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 3B HO101

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

1. ETASJE > BAD 3B HO101

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD 3B HO101

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk datert 1994. Vinylbelegg av ukjent dato og er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er noen sår i vegger i/ved våtsone. Dette er uheldig mtp. vanntettheten.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Vegger må males med våtromsmaling før videre bruk.



1. ETASJE > BAD 3B HO101

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjhjørne med dusjforheng, gulvmontert WC, servant samt kran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD 3B HO101

TG 1 Ventilasjon

Rommet har sentralstyrt mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD 3B HO101

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot kjøkkeninnredning. Det ble utført hulltaking i vegg mellom kjøkkenet og badet, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 3B HO102

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.



1. ETASJE > BAD 3B HO102

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

1. ETASJE > BAD 3B HO102

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet er tilnærmet flatt. Videre er vinybelegget slitt/misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > BAD 3B HO102

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk av ukjent nyere dato. Vinylbelegg av ukjent eldre dato og er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD 3B HO102

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert WC, servant samt kran og avløp for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD 3B HO102

TG 1 Ventilasjon

Rommet har sentralstyrt mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD 3B HO102

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD 3A UO101

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.



SOKKELETASJE > BAD 3A UO101

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

SOKKELETASJE > BAD 3A UO101

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

SOKKELETASJE > BAD 3A UO101

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk av ukjent alder. Vinylbelegg av ukjent alder er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga rommets oppnådde alder.



SOKKELETASJE > BAD 3A UO101

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjhjørne med dusjdører, gulvmontert WC, servant samt kran og avløp for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD 3A UO101

TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD 3A UO101

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Vannlekkasje i trapperom utenfor, fuktskader i gulv og vegg mot trapperom må påregens.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

SOKKELETASJE > BAD 3A UO102

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD 3A UO102

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noen sår i overflater på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet bør vurderes oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

SOKKELETASJE > BAD 3A UO102

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

SOKKELETASJE > BAD 3A UO102

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk av ukjent eldre dato. Vinylbelegg av ukjent eldre dato og er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD 3A UO102

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert WC, servant samt kran og avløp for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD 3A UO102

TG 1 Ventilasjon

Rommet har sentralstyrt mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD 3A UO102

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot fastmonterte garderobeskap. Det ble utført hulltaking i vegg mellom kjøkkenet og badet, uten å påvise unormale forhold.



SOKKELETASJE > BAD 3C UO101

Generell

Badet er av eldre ukjent dato, ingen dokumentasjon eller opplysninger om rommet eller dets oppbygning foreligger.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD 3C UO101

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie, taket har malt flate.

SOKKELETASJE > BAD 3C UO101

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

SOKKELETASJE > BAD 3C UO101

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk av ukjent eldre dato. Vinylbelegg av ukjent dato og er klemt til sluket med klemring for å sikre en tett overgang.
Vegger har malt strie, det er ikke kjent hva slags type overflatebehandling som er påført.
Ordinær glassfiberstrie kun påført vanlig maling er ikke tilfredsstillende i våtsone, evt grunning skal være utført med godkjent våtromsgrunning, glassfiberstrie skal være beregnet for våtrom og tilslutt skal det være påført 2 strøk våtroms maling. Evt skal det være tett membran i form av tett belegg bak den malte stria.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er skåret ut en bit av vinylbelegget ved dør, videre er store deler av skjøten i vinylbelegget utett.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Hull i vinylbelegget må utebedres som strakstiltak for å unngå skader ved vannsøl på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD 3C UO101

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert WC, servant samt kran og avløp for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD 3C UO101

TG 1 Ventilasjon

Rommet har sentralstyrt mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD 3C UO101

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å ta hull i erfaringsmessig utsatt område (bak dusjsone), da dette ligger mot kjøkkeninnredning. Det ble utført hulltaking i vegg mellom kjøkkenet og badet, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN 3A H0201

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminert benkeplate og folierte skrog.
Det er montert komfyrvakt og kran og avløp for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Kjøkkenet anbefales oppusset i sin helehet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN 3A H0201

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3A HO202

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har profilkerte fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert komfyrvakt og kran og avløp for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3A HO202

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3A HO203

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert komfyrvakt og kran og avløp for oppvaskmaskin.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3A HO203

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3B HO201

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert komfyrvakt og kran og avløp for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate og noen fronter er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3B HO201

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3B HO202

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert komfyrvakt og kran og avløp for oppvaskmaskin.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3B HO202

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3A H0101

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert komfyrvakt og kran og avløp for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noen skader på overskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3A H0101

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Videre mangler fettrist.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3A H0102

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert kran og avløp for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skuff mangler innfesting (løs skinne). Benkeskap er skjevt. Benkeplate er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3A H0102

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Fettrist mangler.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN 3A H0103

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert komfyrvakt og kran og avløp for oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN 3A H0103

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3B HO101

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert kran og avløp for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplate er fuktsvellet i skjøt, videre er overflater på overskap slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 3B HO101

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 3B HO102

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert kran og avløp for oppvaskmaskin.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2 3B HO102

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SOKKELETASJE > KJØKKEN 3A UO101

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert komfyrvakt og kran og avløp for oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > KJØKKEN 3A UO101

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avtrekkskanal har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avtrekkskanal må festes.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN 3A UO102

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert komfyrvakt og kran og avløp for oppvaskmaskin.



SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN 3A UO102

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN 3C UO101

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent dato.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter, laminerte benkeplater og folierte skrog.
Det er montert kran og avløp for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sklap under vask er skadet, sidevegg og bakplate er sklidd ut.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN 3C UO101

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Vifte starter ikke, den bare "summer".

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber er fra 90-tallet eller eldre, stoppekraner og vannmålerer er plassert i sokkeletasje.
Vannet i bygget var stengt på befaringsdagene. Det ble derfor ikke gjennomført funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast av varierende eldre dato, de eldste hadde datostempling fra slutten på 80-tallet.

Vannet i bygget var stengt på befaringsdagen. Det ble derfor ikke gjennomført funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Bygget har flere typer ventilasjon. Leilighetene har tilluft i vinduskarm/yttervegg med mekanisk sentralstyrt mekanisk avtrekk. Deler av kjelleren har balansert ventilasjon. Aggregatene er plassert på kaldloftene og i kjelleren.

TG 1 Varmtvannstank

Hver leilighet har 1 stk. varmtvannsbereder plassert på kjøkken eller bad, disse er av ulike alder men de fleste er datert siste 10-15 år.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Hver leilighet har eget sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.
Det er også 2 skap i sokkeletasje for fellesdeler, inntak og målere.
Spørsmål til eier er ikke besvart da Trondheim Kommune er eier.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. 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?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

9. 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?
   Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999.

    På bakgrunn av dette samt anleggets alder og selgers manglende opplysninger anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring er av ukjent alder, ingen opplysninger foreligger. Terreng ved grunnmur er skjult av snø, det er ingenting synlig på utvendig side.
Drensrør, drenerende masser og fuktsikring er skjult under terreng lar seg ikke kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget har ulike grunnmurer fra de ulike tidsepokene. Det er både betong og murte blokker.
Muren er skjult/innkledd på innvendig side, utvendig er murene skvettpusset ned til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er en del sprekker spredt i muren, mest på bygget mot nordvest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn og økt intervall for vedlikehold må påregnes pga oppnådd alder.
Sprekken anbefales pusset over og holdt under oppsyn for eventuell videre utvikling.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer i betong oppført mot sørøst ved inngangsparti på gavlvegg. Muren var delvis snødekt, det ble derfor utført en begrenset kontroll.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Terrenget er snødekt slik at det er begrenset med vurderingsgrunnlag.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det ser ut til å være fall inn mot bygget på side mot nordøst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Nærmer undersøkelser ved kraftid nedbør anbefales for å se hvordan overflatevannet oppfører seg. Tiltak må avgjøres deretter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er av eldre ukjent dato.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett. Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Leiligheten mot nordvest i sokkeletasje har ikke tilfredstillende rømning pga for liten friåpning i vindu.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Håndløpere anbefales montert i innvendige trapper.

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

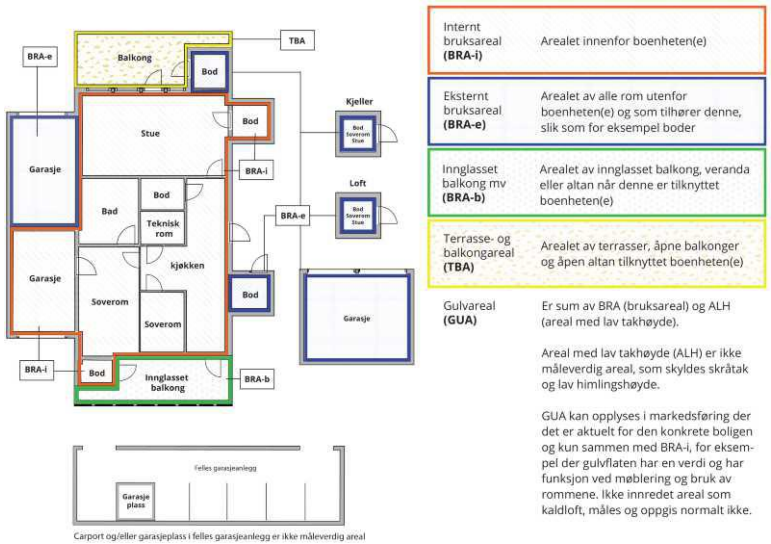
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Utleirvegen 3 ABC , 7035 TRONDHEIM
Gnr 68 - Bnr 41
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	351			351	
1. Etasje	351			351	
Sokkeletasje	329			329	
SUM	**1031**				
SUM BRA	**1031**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré 3a h0201, bad 3a h0201, gang 3a h0201, soverom 1 3a h0201, soverom 2 3a h0201, stue 3a h0201, kjøkken 3a h0201, entré 3a ho202, stue/kjøkken 3a ho202, soverom 1 3a ho202, soverom 2 3a ho202, bad 3a ho202, entré 3a ho203, bad 3a ho203, stue/kjøkken 3a ho203, soverom 1 3a ho203, soverom 2 3a ho203, entré 3b ho201, bad 3b ho201, soverom 1 3b ho201, soverom 2 3b ho201, stue/kjøkken 3b ho201, entré 3b ho202, bad 3b ho202, soverom 3b ho202, soverom 3b ho202, stue/kjøkken 3b ho202		
1. Etasje	Entré 3a h0101, stue/kjøkken 3a h0101, soverom 1 3a h0101, soverom 2 3a h0101, bad 3a h0101, entré 3a h0102, stue/kjøkken 3a h0102, soverom 1 3a h0102, soverom 2 3a h0102, bad 3a h0102, entré 3a h0103, bad 3a h0103, soverom 1 3a h0103, soverom 2 3a h0103, stue 3a h0103, kjøkken 3a h0103, entré 3b ho101, stue/kjøkken 3b ho101, bad 3b ho101, soverom 1 3b ho101, soverom 2 3b ho101, entré 3b ho102, bad 3b ho102, soverom 3b ho102, soverom 1 3b ho102, stue/kjøkken 2 3b ho102		
Sokkeletasje	Entré 3a uo101, bad 3a uo101, kjøkken 3a uo101, stue 3a uo101, soverom 3a uo101, entré 3a uo102, stue/kjøkken 3a uo102, soverom 1 3a uo102, soverom 2 3a uo102, bad 3a uo102, stue/kjøkken 3c uo101, bod 3c uo101, soverom 1 3c uo101, soverom 2 3c uo101, bad 3c uo101		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke. Tegningen som er lagt til grunn stammer fra byggesak i 1997. Følgende avvik fra vedlagte tegninger ble registrert:
Sokkeletasje:
- I den midtre leiligheten er har entré erstattet opprinnelig bod, videre er kjøkken omgjort til soverom 2.
- Leilighet mot sørøst er utvidet ved å etablere entré i opprinnelig disprom og deler av trapperom.

1. etasje:
- I leilighet mot nordvest benevnes opprinnelig bod som gang, videre er soverommene utvidet.

2. etasje:
- I leilighet mot nordvest benevnes opprinnelig bod som gang, videre er soverommene utvidet.

Videre er det gjort mindre endringer som å slåsammen vaskerom og bad til ett rom i flere av leilighetene, samt noen mindre justeringer på innvendige skillevegger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	951	80

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	André Krogstad	Takstingeniør
	Marius Eidem	Takstingeniør
14.1.2026	André Krogstad	Takstingeniør
16.1.2026	André Krogstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	68	41		0	1083.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Utleirvegen 3 ABC

Hjemmelshaver
Trondheim Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Fra Infoland			Gjennomgått	169	Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utfylt da selger er Trondheim Kommune.	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

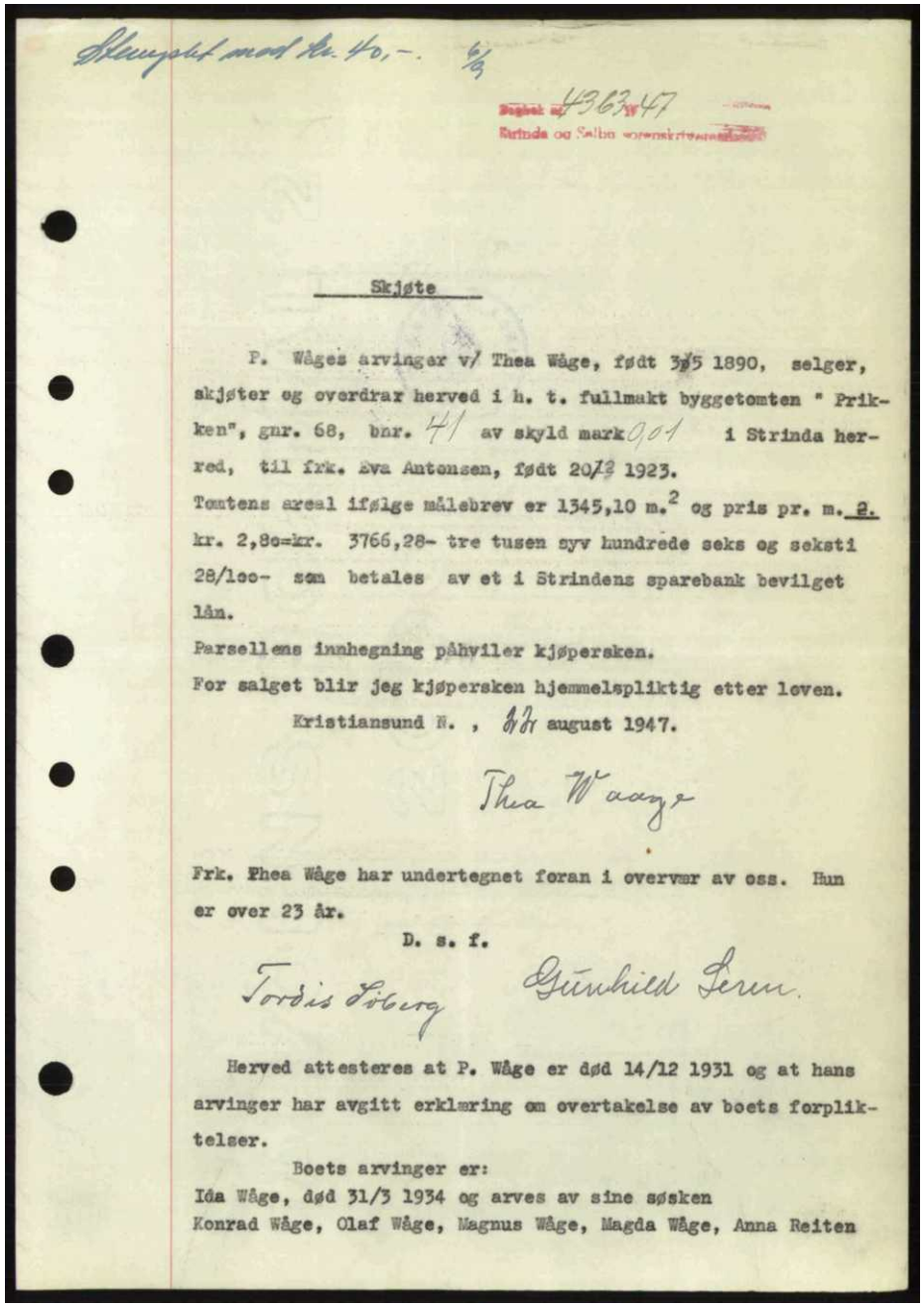
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Stempelpl. mott Kr. 40,- 6/9

Dagbok nr. 4361/47
Strinda og Selbu sorenskriveri

Skjøte

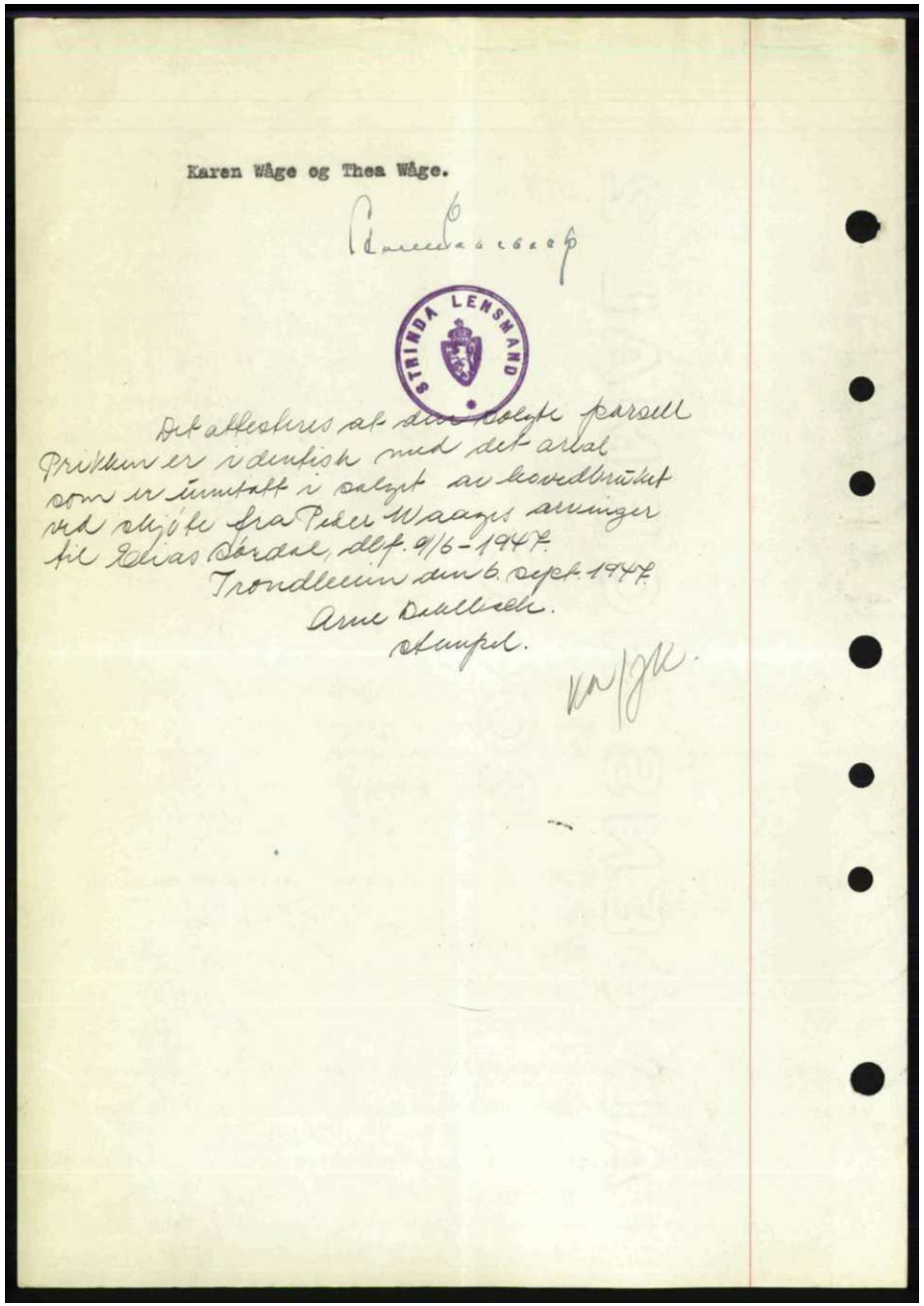
P. Wåges arvinger v/ Thea Wåge, født 3/5 1890, selger, skjøter og overdrar herved i h. t. fullmakt byggetomten " Prikken", gnr. 68, bnr. 41 av skyld mark 0,01 i Strinda herred, til frk. Ava Antonsen, født 20/3 1923.
Tomtens areal ifølge målebrev er 1345,10 m.^{2} og pris pr. m.^{2} kr. 2,80=kr. 3766,28- tre tusen syv hundrede seks og seksti 28/100- som betales av et i Strindens sparebank bevilget lån.
Parsellens innhegning påhviler kjøpersken.
For salget blir jeg kjøpersken hjemmelspliktig etter loven.
Kristiansund N. , 8/8 august 1947.

Thea Wåge

Frk. Thea Wåge har undertegnet foran i overvær av oss. Hun er over 23 år.
D. s. f.

Tordis Fjeldberg Gunhild Lerum.

Herved attesteres at P. Wåge er død 14/12 1931 og at hans arvinger har avgitt erklæring om overtakelse av boets forpliktelser.
Boets arvinger er:
Ida Wåge, død 31/3 1934 og arves av sine søsken
Konrad Wåge, Olaf Wåge, Magnus Wåge, Magda Wåge, Anna Reiten



Karen Wåge og Thea Wåge.

STRINDA LENSMANN

Det attesteres at den heftede parsell
Prikkum er identisk med det areal
som er innsatt i salgt av kovedbruket
ved skjøte fra Peter Waages arvinger
til Elias Bårdsen, dekl. 9/6-1947.
Trondheim den 6. sept. 1947.
Arne Dahlseth.
stempel.

Trondheim

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
5001 - Trondheim	**68**	**41**	**0**	**0**	Grunneiendom	UTLEIRVEGEN 3	Ja	1083,2	1083	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
16.08.1947	Nei	Nei	Nei			Nord: 7031712,52 Øst: 571056,19 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			68/41	0
Kart- og delingsforretning	15.11.1995			Avgiver	68/41	-187,1
				Mottaker	68/318	187,1
Kart- og delingsforretning	07.02.1966				68/41	0
					68/175	0
Kart- og delingsforretning	16.08.1947			Mottaker	68/41	1270
				Avgiver	68/8	-1270

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
182316717	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	1042	0	1042
182316717-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	246	0	246
182316717-2	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	193	0	193
182316717-3	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	232	0	232

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Utleirvegen	3	A		Nord: 7031716 Øst: 571054,5 System: EPSG:25832		Stemmekrets 4-Hoeggen Grunnkrets 4223-Nidarvoll-Leira 23 Tettsted 6501-Trondheim Kirkesokn 3-Nidelven Postnummerområde 7035-TRONDHEIM SKOLEKRETS 4542-Steindal_Hoeggen

07.01.2026 09:10:08 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk). Side 1 av 2

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 3523/46 P-Målebrevsprotokoll: 12/247	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1083,2	Nord: 7031712,52002777 Øst: 571056,18999782 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Trondheim

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**68**	**41**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS								
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver		TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 01.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010155 Ulovlighetsoppfølging Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 68 **Bruksnr.:** 41
Adresse: Utleirvegen 3A, 7035 TRONDHEIM
Referanse: 31260011

Det er ikke registrert sak mhp. ulovlighetsoppfølging i kommunens sakssystem for denne eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**68**	**41**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	182316717	0	Tatt i bruk	Bolig	1042	0	0	1042

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7031716.85 Øst: 571061.75 System: EPSG:25832	Nei	13			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	06.09.1946	14.03.2003	
IG-Igangsettingstillatelse	06.10.1946	14.03.2003	
TB-Tatt i bruk	06.10.1947	14.03.2003	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3A	68	41	0	0
H0102	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3A	68	41	0	0
H0103	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3A	68	41	0	0
H0201	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3A	68	41	0	0
H0202	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3A	68	41	0	0

07.01.2026 09:10:10 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk). Side 1 av 5

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3A	68	41	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3A	68	41	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0102	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3A	68	41	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3B	68	41	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3B	68	41	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3B	68	41	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3B	68	41	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Ikke godkjent bolig	0	0		0	0	Utleirvegen 3B	68	41	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	0	0	Kjøkken	1	1	Utleirvegen 3C	68	41	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	5	351	0	351
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	5	351	0	351
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	4	340	0	340

Referanse

J-Journalnummer: 1003/1946

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	182316717	1	Tatt i bruk	Bolig	246	0	0	246

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7031712.31 Øst: 571062.96 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	17.06.1957	12.03.2003	
IG-Igangsettingstillatelse	17.07.1957	12.03.2003	
TB-Tatt i bruk	17.12.1957	12.03.2003	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Utleirvegen 3A	68	41	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	83	0	83
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	83	0	83
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	80	0	80

Referanse

J-Journalnummer: 548/1957

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	182316717	2	Tatt i bruk	Bolig	193	0	0	193

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7031711.2 Øst: 571063.51 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	08.05.1958	12.03.2003	
IG-Igangsettingstillatelse	08.06.1958	12.03.2003	
TB-Tatt i bruk	06.12.1961	12.03.2003	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	Utleirvegen 3A	68	41	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	68	0	68

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	62	0	62

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	63	0	63

Referanse

J-Journalnummer: 460/1958

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	182316717	3	Tatt i bruk	Bolig	232	0	0	232

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7031709.35 Øst: 571063.42 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	30.04.1962	12.03.2003	
IG-Igangsettingstillatelse	30.05.1962	12.03.2003	
TB-Tatt i bruk	30.05.1963	12.03.2003	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Utleirvegen 3A	68	41	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	69	0	69

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	69	0	69

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	94	0	94

Referanse

J-Journalnummer: 1441/1961

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	182316717	4	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7031707.4 Øst: 571063.42 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		15.02.2006	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		68	41	0	0

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Utleirvegen 3A 7035 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant undergang
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Europaveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Skrå forstøtningsmur
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant på bru
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Vegdekkekant på bru
- Takoverbygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant undergang
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg på bru
- Veg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Eiendomsinfo

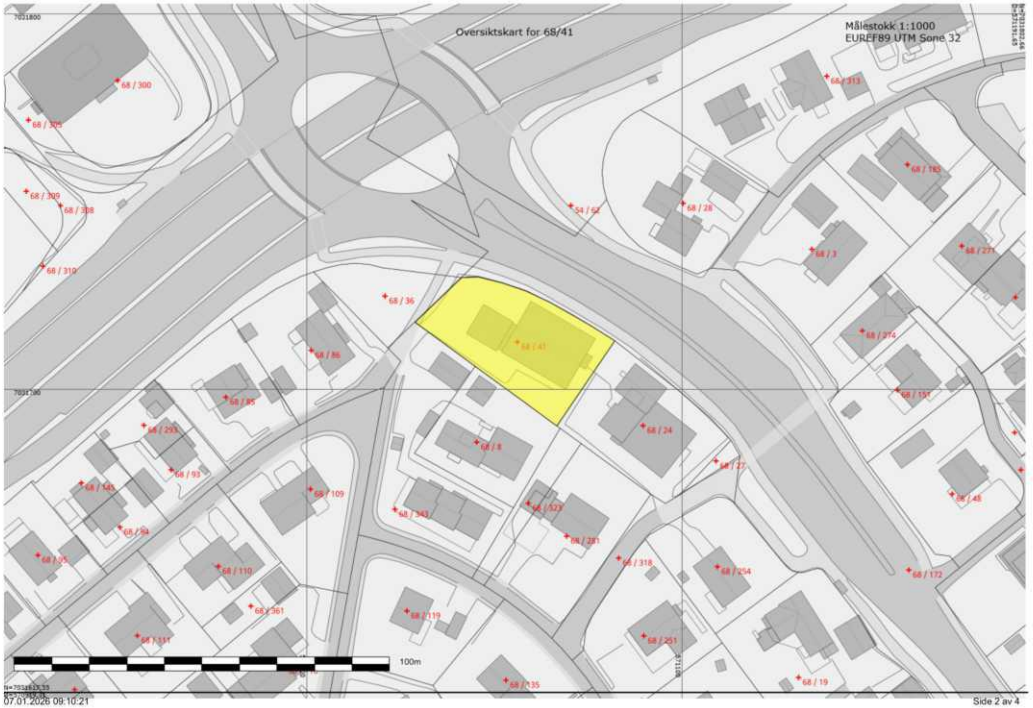
Trondheim

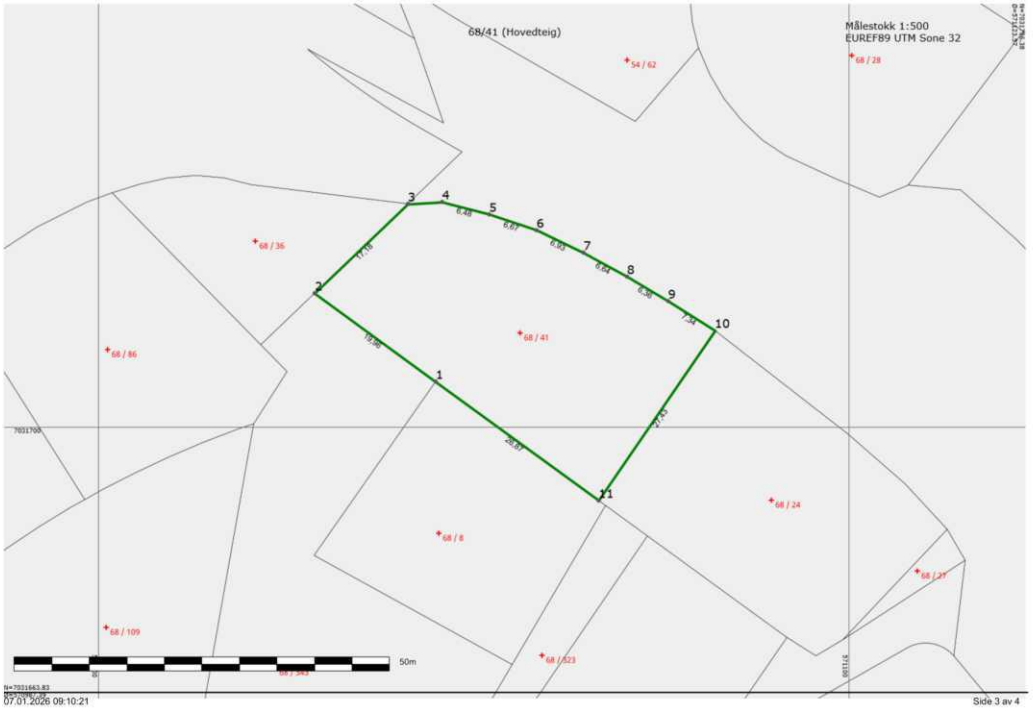
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**68**	**41**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 1083,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031712,52 Øst: 571056,19

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7031706,06	571044,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,96	Ikke hjelpelinje		11	
2	7031717,83	571028,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,18	Ikke hjelpelinje		11	
3	7031729,72	571041,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,58	Ikke hjelpelinje		11	
4	7031729,99	571045,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,48	Ikke hjelpelinje		11	
5	7031728,33	571052,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,67	Ikke hjelpelinje		11	
6	7031726,21	571058,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,93	Ikke hjelpelinje		11	
7	7031723,24	571064,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,64	Ikke hjelpelinje		11	
8	7031720,03	571070,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,36	Ikke hjelpelinje		11	
9	7031716,78	571075,92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,34	Ikke hjelpelinje		11	
10	7031712,87	571082,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,43	Ikke hjelpelinje		11	
11	7031690,22	571066,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,87	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 01.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900	Godkjente bygningstegninger	Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 68 **Bruksnr.:** 41
Adresse: Utleirvegen 3A, 7035 TRONDHEIM
Referanse: 31260011

8919527

Merknad
Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt. Tidligere adresse: Valhallvegen 3, bruksnavn Prikken.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR
21 MAI 1957

J.-nr. 570/57 Gnr. 1
Hjelp. bnr.

Sak nr. 570334 | Behandlet 17. JUN. 1957
STRINDA BYGNINGSRÅD

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Anmeldelsen, tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4,30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. 68, b.nr. 41
Prikken vei/gate nr. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Utvidelse av kjellik. m/kjøkken.

Strinda, den 23/5 1957

Byggherre: Eva Borgen. Anmelder: Samme.
Adresse: Prikken Adresse:

Ansvarshavende: anmelder samme.
Adresse:

Under henvisning til nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse m²
Eldre bebyggelses areal 60 m²
Nye bygningers areal 48 m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 stk tegninger.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).



Leire

§ 132, passus 1 d. Drenering: hovedkloakk og vanntilførsel:

3" drenering
Septiktank skal bygges.
Off. vann og kloakkledning.

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

—

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

—

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

—

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Godkjent adkomst.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)

—

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

—

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

—

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

—

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

—

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

—

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se sit. kart.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus. — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).
A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold.)

20 cm betong + 5 cm kvernmill i fuge betongsanlegg beregnes av konsulent.

B.) Etasjene:

7/8" bjørkemaasspunds, 1 lag papp, 60 cm skjerdl, diff. dekk papp i 3/4" spunds

§ 81. Isolasjon:

asfalt på mur under terreng

§ 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XII).

asfaltpapp 2 lag.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

90 cm fri bredde
T/S = 23/19 cm.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

Ingen røyr piper.

§ 104—107. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

2,45 m i butikk
2,20 m i kjeller.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

—

§ 109. Klosetter:

1 stk

§ 148. Innhegning:

—

Ytterligere opplysninger:

—

Gjeldende servitutter:

—

Str.byg.jnr. 548/57.

Saken sendes Arbeidsinspektøren til uttalelse.

Strinda bygningssjefkontor, den 24.5.57.

Rolf G. Braun.

MOTTATT: 25 MAI 1957. 7. A.-I. nr. 1312

1312/57.
OR/GWS.

Utvidelse av forretningspavliong på Prikken, Nardosletta.

Går tilbake til Strinda bygningssjefkontor med følgende bemerkninger til utvidelsesplanen:

1. Da den frie takhöyde i de nåværende butikklokaler er bare 2,45 m, kan inspektoratet ikke tilråde en utvidelse av lokalitetene uten at takhöyden ökes til minst 2,6 m.

2. Av hensyn til reinholdet må det på passende sted innrettes et böttekott med utslagsvask for varmt og kaldt vann.

3. Ved melkutsalget og ved klosettet i kjelleretasjen må monteres håndvask med tilförsel av både varmt og kaldt vann.

4. I fasade mot syd må det innsettes 2 vinduer for lagerrommet og 1 ekstra vindu for kortevareutsalget, f.eks. som vist på tegningen.

5. For betjeningen må det i lageret ordnes med passende garderobeplass med et garderobeskap for hver. Her kan også ordnes med spiseplass, såfremt betjeningen ikke går hjem i spisepauser.

6. Utsalg, lagerrom og toalett må ventileres effektivt og oppvarmes tilstrekkelig i den kalde årstid.

7. ARBEIDSINSPEKTORAT,
Trondheim, den 25. mai 1957.

O. Ruyter.
Arbeidsinspektör.

Aag. Bjørums Trykkeri, Trondheim

Strinda Bygningsråd

Str. byg. nr. 548/57

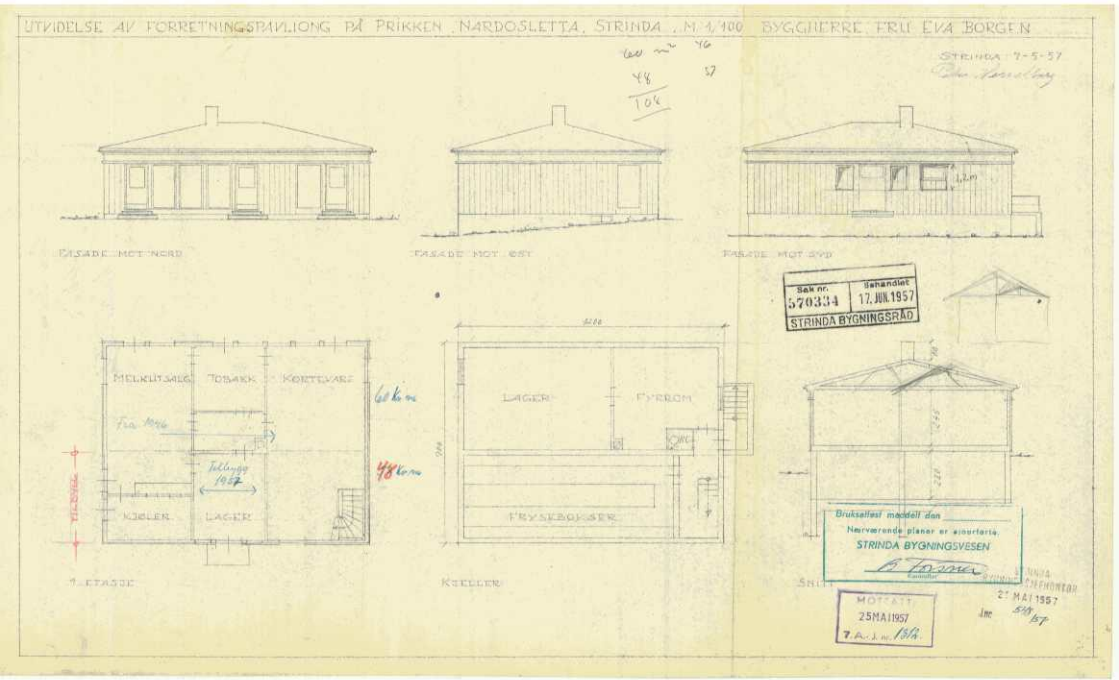
G.nr. | B.nr. | Fremlagt den 17.6.57. | Sak nr. 57/334

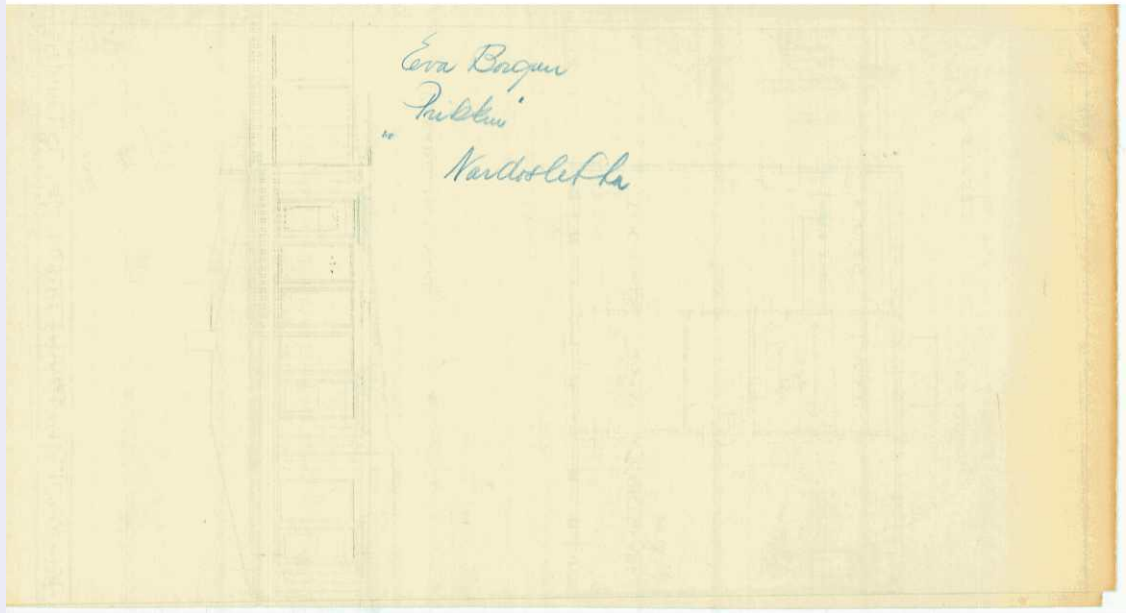
Byggemelding fra Eva Borgen på utvidelse av butikk på gnr. 68, bnr. 41, Prikken, Nardosletta.

Vedtak:

Planene godkjennes på betingelse av at helserådets og arbeidsinspektörens Anmerkninger blir etterfulgt.
Bygningsrådet finner å kunne godkjenne en takhöyde på 2,45 m.
Sentralvarmeanlegget må anmeldes særskilt av autorisert installatör.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen för arbeidet settes ~~gtx~~ igang.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.


UTVIDELSE AV FORRETNINGSBYGNING PÅ PRIKKEN, NARDOSLETTA, STRINDA. M. 1/100
BYGGHERRE: FRU EVA BORGEN
STRINDA 7-5-57
FASADE MOT NORD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SYD
Sak nr. 570334
Behandlet 17. JUN. 1957
STRINDA BYGNINGSRÅD
MELKEUTSALG
TOBAKK
KORTEVARE
LAGER
FYRROM
KJØLER
LAGER
FRYSEBOKSER
Fra 1946
Tillegg 1957
68 kvm
48 kvm
1. ETASJE
KJELLER
SNITT
Bruksattest meddelt dan
Nærværende planer er sluttførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
MOTTATT
25 MAI 1957
27 MAI 1957


Eva Borgen
Prikken
Nardosletta

STRINDA BYGNINGSTJENESTEKONTOR
7. NOV. 1961

J.-nr. 1444 M

Dato: 610858 | 15. NOV. 1961
STRINDA BYGNINGSRÅD

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

Behandlet
30. APR. 1962
STRINDA BYGNINGSRÅD

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. ....., b.nr. .....

Valhallvegen vei/gate nr. 3 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Tillbygg til foretningsbygg

R

Strinda, den 10. okt. 1961

Byggherre: Ove Borge Anmelder: Ove Borge

Adresse: Valhallv. 3 Adresse: Kaldvatta

Ansvarshavende: .....

Adresse: .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal ..... m²

Nye bygningers areal ..... m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Reviderte tegninger av 1., 2. et. og fasader i mål. 1:100
Utførelsen er som tidligere anmeldt med untagelse av at kjelleren blir muet av betonghulstein.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kapt. XXII)

Sand og leire

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Som før

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Skjøt dekke over kjeller

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Som før

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

minste avst. til nabo 4,00

§ 80 og 113. **Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:**
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).
A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold).

betong hulstein

B.) Etasjene:

2"x4" dimk. verk utfylt m/10 cm elast. mineral-ullplater – utv. fork. papp av panel, innv. dif.-tett papp, rupanel og event. plater.

§ 81. **Isolasjon:**

fundamenter av tørr gr.-mur isoleres med asf.-papp gl.-mur pusses utv. innvendig under terreng

§ 87. **Taktekking:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII).

2 lag asf.-papp

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**

bredde 1,20
innstr. ca. 25 cm.
oppstr. " 18,5 "

§ 99—103. **Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

centralvarme tilknyttet det gamle anlegget
forsk.-messig ventilasjon

§ 104—107. **Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:**

Som påført tegningene

§ 108. **Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:**

§ 109. **Klosetter:**

1 stk. i 1ste Etg.

§ 148. **Innhegning:**

Ytterlige opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Str.byg.jnr. 1444/61.

Saken sendes Brannsjefen i Trondheim og Strinda til uttalelse.

Strinda bygningssjefkontor, den 13.10.61

Arnulv Elsås

16 OCT. 1961
Inn. T. B. Sak
592.

KIN/gb.
T.B. jnr. 592/61.

Valhallvegen 3. Nye planer. Bygningssjefens ekspedisjon av 13/10 -61.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Strinda.

Branngavl lar seg i alle fall ikke gjennomføre på helt tilfredsstillende måte og de nye planer viser nu større volum i tilbygget.

De nye planer fraråds godkjent enten der anordnes branngavl eller ikke.

Trondheim og Strinda brannsjefkontor, den 16. oktober 1961.

Str.byg.jnr. 1444/61.

Sendes Brannsjefen i Trondheim og Strinda til uttalelse idet en viser til nye tegninger stemplet 24.10.d.å.

Strinda bygningssjefkontor, den 31.10.61

Arnulv Elsås

Inn. T. B. Sak
157

KIN/gib.
T.B. jnr. 157/62.

Valhallvegen 3. Atter nye planer. Bygningssjefens ekspedisjon datert 31. oktober 1961.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Strinda.

En antar at det denne gang dreier seg om de planer som er merket korrigert 13. februar 1962 og merket mottatt av brannvesenet 2o. februar 1962. Dertil kommer et brev fra postmesteren i Trondheim datert 15. februar 1962.

Hvis det innsettes en selvlukkende branndör 3o i kjeller, får man nu en egen flöy for postkontor med videre adskilt fra resten av bygningen med branngavl. Skal dette ha noen hensikt må da branngavlen også avsluttes forskriftsmessig ved tak.

Brannvesenet er for sin del ikke villig til å skifte standpunkt i denne sak, men vil ikke nödvendigvis motsette seg at det gies dispensasjon.

Trondheim og Strinda brannsjefkontor, den 2o. februar 1962.

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
14 OKT 1961

J.nr.

J.-nr. 1444/61

Sak nr. 610833 | Behandlet 13 NOV 1961

14 OKT 1961
F.D.-J.nr. 2659

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningsloven § 131.

Sak nr. 620233 | Behandlet 30 NOV 1961

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig opplysninger for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets forsvarlighet og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på g.nr. ....., b.nr. .....

Valhallvegen vei/gate nr. 3 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Tillbygg til foretningsbygg

R

Strinda, den 10. okt. 1961

Byggherre: Eva Bergen
Adresse: Valhallv. 3

Anmelder: Eva Bergen
Adresse: Valhallv. 3.

Ansvarshavende: .....
Adresse: .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 1345 m²
Eldre bebyggelses areal 173 m²
Nye bygningers areal 74 m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Reviderte tegninger av 1., 2. et. og fasader i mål. 1:100
Utførelsen er som tidligere anmeldt med untagelse av at kjelleren blir muet av betonghulstein.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

Leire og

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Som før

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Skjøt dekke over kjeller

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Som før

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

minste avst. til nabo 4,00 m.

§ 80 og 113. **Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:**
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).
A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold).

betongheleloten

B.) Etasjene:

2"x4" bind. reist utfylt m/10cm elast. mineralull-plater - utv. fuktb. papp og panel, innv. dif. tett papp, rupanel og event. plater.

§ 81. **Isolasjon:**

fundamenter og topp gr. mur isoleres med asf.papp gr. mur pusses utvendig innv. smøres under terreng.

§ 87. **Taktekking:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII).

2 lag asf. pappe

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**

bredde 1,20
innstr. ca. 25 cm
oppstr. " 18,5 "

§ 99—103. **Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

centralvarme tilknyttet det gamle anlegget
Jamfr. mesnj ventilasjon

§ 104—107. **Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:**

Som prosjekt tegningene

§ 108. **Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:**

§ 109. **Klosetter:**

1 stk. for jår

§ 148. **Innhegning:**

Ytterlige opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Str.byg.jnr. 1444/61.

Saken sendes Arbeidsinspektören til uttalelse.

Strinda bygningssjefkontor, 13.10.61

Arnulv Elsås

J.nr. 2659/1961.
OR/MF.

Eva Borgen, Valhallvegen nr. 3.
Tilbygg for butikk og postkontor.

Går med vedlegg tilbake til Strinda bygningssjefkontor.

Arbeidstilsynet har ingen bemerkninger å gjöre til de reviderte planer.

Statens arbeidstilsyn, 7. distrikt.

Trondheim, 16. oktober 1961.

O. Huyter
distriktssjef

Str.byg.jnr. 1444/61.

Sendes Brannsjefen i Trondheim og Strinda til uttalelse idet en viser til nye tegninger stemplet 24.10.d.å.

Strinda bygningssjefkontor, den 31.10.61

Arnulv Elsås

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 1444/61.
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 30.10.61.	Sak nr. 61/835.

Nye planer fra Eva Borgen på tilbygg til forretningsbygg på Valhallvegen nr. 3.

Vedtak:

Saken utsettes.
Nye planer oversendes Brannsjefen.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Asg. Bjørums Trykkeri, Trondheim 3000-7-60

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 1444/61.
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 13.11.61.	Sak nr. 61/898.

Byggemelding fra Eva Borgen på tilbygg til forretningsbygg på Valhallvegen nr. 3. Det er innlevert nye planer, slik at samlet areal på bebyggelsen nå blir 250 m² i første etasje. Kjelleren bygges litt ut, men det støpes dekke over kjeller.

Vedtak:

Byggemelding jnr. 1444/61 godkjennes. Det må sörges for effektiv lufting over isolasjonen i skråtaket. Byggherren må rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B, samt C, punkt 10.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Asg. Bjørums Trykkeri, Trondheim 3000-7-60

Strinda bygningsråd | Str. byg. jnr. 1444/61.

G.nr.	B.nr.	Fremlagt den	Sak nr.
		30.4.62.	62/299.

Reviderte tegninger fra Eva Borgen på tilbygg til forretningsbygg på Valhallvegen nr. 3.

Vedtak:

Reviderte tegninger, stemplet 4. april 1962, godkjennes.
Det vises forövrig til bygningsrådets vedtak for saken.
Det foreligger protest fra eieren av Njords veg nr. 2, som protesterer mot at hans utsikt mot nordöst blir forringet og at tomten etter hans mening blir for sterkt utnyttet.
Bygningsrådet finner ikke å kunne ta protesten til følge.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Arnulv Eelsås

Aug. Bjørnums Trykkeri, Trondheim 3000-11-61

KIN/gb.
T.B. jnr. 566/61.

Valhallvegen 3. Söknad om å slippe branngavl i trebygning som med tilbygg blir ca. 275 m^2. Bygningssjefens ekspedisjon av 3o. september 1961.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Strinda.

Når forretningens vokster tilsier utvidelse av bygningen, synes det lite logisk også å plusse på et postkontor uten hensyn til bygningslovens bestemmelser. Hvis bygningsrådet finner forholdet rimelig, vil dog brannvesenet ikke bestemt fraråde departementet å gi dispensasjon.

Trondheim og Strinda brannsjefkontor, den 5. oktober 1961.

M. Wiel

KIN/gb.
T.B. jnr. 592/61.

Valhallvegen 3. Nye planer. Bygningssjefens ekspedisjon av 13/10 -61.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Strinda.

Branngavl lar seg i alle fall ikke gjennomföre på helt tilfredsstillende måte og de nye planer viser nu större volum i tilbygget.

De nye planer fraråds godkjent enten der anordnes branngavl eller ikke.

Trondheim og Strinda brannsjefkontor, den 16. oktober 1961.

KIN/gib.
T.B. jnr. 157/62.

Valhallvegen 3. Atter nye planer. Bygningssjefens ekspedisjon datert 31. oktober 1961.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Strinda.

En antar at det denne gang dreier seg om de planer som er merket korrigert 13. februar 1962 og merket mottatt av brannvesenet 2o. februar 1962. Dertil kommer et brev fra postmesteren i Trondheim datert 15. februar 1962.

Hvis det innsettes en selvlukkende branndör 3o i kjeller, får man nu en egen flöy for postkontor med videre adskilt fra resten av bygningen med branngavl. Skal dette ha noen hensikt må da branngavlen også avsluttes forskriftsmessig ved tak.

Brannvesenet er for sin del ikke villig til å skifte standpunkt i denne sak, men vil ikke nödvendigvis motsette seg at det gies dispensasjon.

Trondheim og Strinda brannsjefkontor, den 2o. februar 1962.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB /0695/94
Behandlet: 19.07.94

Walter Schei
Ullins vei 39
7033 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/33020/1994	27.07.1994
	oppgis ved alle henvendelser	

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING AV BOLIG

Byggested: UTLEIRVEGEN 3 G.nr.:
Byggherre: Walter Schei
Anmelder: Siv.ark Rolf Johansson

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 18.04.94

Saken gjelder rehabilitering/ombygging og bruksendring av eksisterende bygninger, som i dag inneholder 2 boenheter, frisørsalong/parfymeriutsalg og legekontorer.

Planene viser 9 to/tre-roms leiligheter på mellom 62-66 m2 bruksareal og 2 boenheter med 2 hybler i hver. I tillegg er det vist kontorer med samlet bruksareal på ca. 120 m2.

Bebyggelsen er vist i to etasjer med kjelleretasje over terreng mot sørvest, og bygges om med 18 graders saltak og utvendig liggende kledning.

Eiendommen inngår i reguleringsplan R 291, og er regulert til industriformål. Det søkes om dispensajson fra gjeldende regulering slik at eiendommen kan benyttes til boligformål.

Byggesakskontoret har ved forespørsel om omregulering uttalt at det kan sies å foreligge særlige grunner for dispensasjon, da eiendommen grenser inn til et eksisterende boligområde og bare deler av eiendommen skal endre bruk i forhold til i dag. Dispensasjonen gis kun i forhold til foreliggende søknad om byggetillatelse, og gjelder ikke for event. senere prosjekter.

Byggesakskontoret finner at leilighetene i 1. og 2. etasje er gitt en god funksjonell planløsning, men vil understreke at utførelse av fasade og innsetting av vinduer må

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

tilfredsstille kravene til innendørs støynivå.

Leilighetene i kjelleretasjen tilfredsstiller slik de er vist ikke byggeforskriftenes krav om at gulv langs hovedvindusvegg ikke skal ligge lavere enn 0,5 m under terrenget utenfor. Kjellerleiligheten mot nordvest har også for liten takhøyde og en mindre god planløsning med kjøkken uten vindu.

Utomhusplanen viser grøntarealer og 18 parkeringsplasser for Utleirvegen 3 og 5 til sammen. Utleirvegen 3 skal etter vedtatt parkeringsnorm disponere 1,5 parkeringsplass pr. enhet. Parkeringsbehov for Utleivegen 5 er ikke dokumentert.

Byggesakskontoret finner at kjellerleiligheten i den minste bygningen må utgå av prosjektet, både ut fra manglende bokvaliteter og for liten parkeringsdekning. Boenhetene i kjelleretasjen i den andre bygningen godkjennes under forutsetning av at byggeforskriftenes krav til utforming kan etterfølges. Reviderte tegninger skal sendes inn for godkjenning.

Utearealene må opparbeides i tråd med illustrert situasjonsplan og støyskjerm skal være oppført før brukstillatelse gis. Støyskjerm må byggemeldes særskilt. Denne må utformes og fundamenteres tilsvarende eksisterende støyskjermer i området.

Det søkes om dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 44:41 vedr. trappebredde. Byggesakskontoret finner at dette kan gis da det dreier seg om en ombygging av eksisterende bygninger og trappen betjener et lite antall leiligheter.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det dispenseres i samsvar med plan- og bygningsloven § 7 fra formål vist i reguleringsplanen. Dispensasjonen gjelder kun omsøkte prosjekt.
Det dispenseres fra byggeforskriftenes kap. 44:41.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentilige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

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

A1 Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen, skal være innlevert og godkjent.

DB 0695/94

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

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.
B3 Sanitærmelding skal være godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. Kfr. kap. 49.
C2 Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
C3 Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
C4 Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
C5 Boligen må forsynes med brannslokkingsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.
C6 Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.
C7 Støyskjerm skal anmeldes særskilt.

ANDRE VILKÅR:

D1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt. Brukstillatelse vil ikke bli gitt før tilfredstillende støyskjerming er gjennomført.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen
Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

for
Frøydis Esmann
saksbehandler

Det bevitnes at underskriften av [illegible] er ekte.
Byggesakskontoret K. Melby

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

BYGGETILLATELSE

Walter Schei
Ullins vei 39
7033 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/33020/1994	07.04.1995
	oppgis ved alle henvendelser	

BYGGHERRE: Walter Schei
BYGGESTED: UTLEIRVEGEN 3 G.NR:
ARBEIDES ART: REHABILITERING
BYGGETS ART: BOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 19.07.94 i sak nr.: DB 0695/94.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr plan- og bygningslovens § 96.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertiding brukstillatelse er gitt, j.fr. i plan- og bygningslovens § 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, j.fr. i plan- og bygningslovens § 93.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

Med hilsen
Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

Gjeld. godkjenning

Walther Schei
Ullins veg 39
7033 Trondheim

Deres ref.	Vår ref. BU/300/33020/1994 oppgis ved alle henvendelser	Dato 11.12.97

UTLEIRVEGEN 3 - OPPFØLGING AV PÅLEGG
GODKJENNING AV REVIDERTE TEGNINGER

Bakgrunn for saken
Søknad om byggetillatelse for rehabilitering av bolig i Utleirvegen 3 ble godkjent i delegasjonssak DB 0695/95. Som vilkår for godkjenningen ble det stilt krav om at uteareale skulle opparbeides i tråd med illustrert situasjonsplan, og at tilfredsstillende støyskjerming var ferdigstilt før brukstillatelse ble gitt.

Bygget ble tatt i bruk før disse vilkårene var oppfylt, og arealer som var godkjent til kontorlokaler og fellesarealer ble også tatt i bruk til leiligheter.

Byggesakskontoret ga 20.02.97 varsel om pålegg, og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113 ble følgende pålegg gitt 16.05.97:
Den ulovlige bruken av eiendommen må opphøre, utearealene (herunder grøntarealet, parkeringskravet og støyskjermen) må opparbeides i samsvar med utomhusplan, samt at den ulovlige innredningen av kontorlokaler/fellesarale til 3 leiligheter må tilbakeføres til godkjent areale.

Det ble satt frist for gjennomføringen av pålegget til 20.06.97. På grunn av eventuelt salg av eiendommen ble fristen forlenget, men i brev fra Byggesakskontoret datert 01.09.97, ble det satt ny frist til 15.10.97. Byggesakskontoret ble kontaktet før utløpet av denne fristen, og mottok 22.10.97 reviderte tegninger for godkjenning.

Reviderte tegninger
De reviderte tegningene viser en bearbeidet utomhusplan for eiendommene Utleirvegen 3 og 5, med inntegnet uteoppholdsplasser, beplantning, beleggningsstein, støttemurer, parkering og støyskjerm. Arealene i 1.etasje, som er godkjent som kontorarealer, ønskes godkjent til boligformål, og plantegningen viser arealet innredet til to leiligheter.
Det er også vist forbedringer av lysforholdene i underetasjen i den minste bygningen mot vest. Det er videre sendt med beskrivelse av vegg- og vinduskonstruksjon mot Utleirvegen som dokumentasjon på skjerming mot støy.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

Vurdering
Byggesakskontoret finner at utearealene slik de er vist på revidert utomhusplan vil bli akseptable med skjermede soner for opphold. Det anbefales at parkeringsplassene langs fasaden til Utleirvegen 3 og inntil grensen mot Njords veg 2 ikke opparbeides med asfalt, men med armert gress eller grus, slik at arealene kan være mer attraktive for uteopphold hvis behovet for parkering ikke skulle være tilstede. Det er vist støttemur mot eiendommen Njords gate 2. Denne må videreføres langs grensen til Valkyrjevegen 4, da dette er nødvendig på grunn av terrengforskjell og vedlikehold av denne eiendommen.

Støyskjerm er godkjent i delegasjonssak DBK 1903/97, og det er satt frist for ferdigstillelse av denne til 01.03.98.

Med hensyn til bruksendring av kontorarealer til boligformål, finner Byggesakskontoret nå å godkjenne dette, da det aksepteres at det kan være vanskelig å finne anvendelse av arealene til kontorformål, og huset forøvrig er innredet til boliger. På grunn av den utsatte beliggenheten mot Utleirvegen, settes det som vilkår for godkjenningen at soverommene som ligger mot gavlveggene får et vindu på denne siden. Dette vil muliggjøre lufting mot stille side.

Det godkjennes også leilighet i underetasjen mot vest, da lysforholdene nå er vist forbedret.

Parkeringsdekningen godkjennes til 1 plass pr. boenhet og 4 plasser til næringsvirksomheten. Hvis boligene ikke har behov for alle parkeringsplassene til egen parkering, må plassene ved Utleirvegen 5 kunne disponeres av næringsvirksomheten.

Konklusjon
Revidert utomhusplan, stemplet mottatt Byggesakskontoret 22.10.97, samt endret bruk av tidligere godkjente kontorarealer og fellesarealer godkjennes. Vilkår som fremgår av saksfremstillingen må etterfølges.

Pålegget om å gjennomføre tiltakene for utearealene opprettholdes, og det settes frist for å gjennomføre disse til 31.05.98.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at dersom pålegget ikke gjennomføres innen fristen vil bygningsmyndigheten vurdere å ilegge tvangsmulkt etter plan- og bygningslovens § 116 a, eller gi forelegg etter plan-og bygningslovens § 114, med pålegg om retting av de ulovlig forhold på Deres eiendom. Et slikt forelegg har virkning som en rettskraftig dom, og danner grunnlag for tvangsfullbyrdelse.

Med hilsen
seksjon for plan- og byggesaker

liv svare
Liv Svare
seksjonsleder

Frøydis Esmann
Frøydis Esmann
saksbehandler

Kopi: Sivilarkitekt MNAL/NPA Rolf Johansson, Kongens gate 89, 7012 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Walter Schei
Ullins vei 39
N-7033 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Line Gulbrandsen	94/33020 oppgis ved alle henv.		06.09.1999

UTLEIRVEGEN 3:
VEDR. BYGGING AV STØYSKJERM OG OPPARBEIDING AV UTEAREALER

Vi viser til Deres brev av 04.08.99, mottatt av byggesakskontoret 10.08.99, hvor De opplyser om at kommunens pålegg av 13.07.98 ble etterkommet den 28.07.99.

Byggesakskontoret har foretatt befaring på eiendommen, og konstatert at støyskjerm er oppført i samsvar med vedtak i delegasjonssak nr. DBK 1903/97. Byggesakskontoret har også konstatert at utearealene er opparbeidet, om enn ikke helt i samsvar med revidert utomhusplan, stemplet mottatt byggesakskontoret 22.10.97.

På bakgrunn av at pålegget av 13.07.98 er etterkommet, ble den løpende tvangsmulkten stoppet den 28.07.99.

Forfalt tvangsmulkt pr. 28.07.99 vil imidlertid bli innkrevet. Vedlagt følger faktura for forfalt tvangsmulkt pr. 28.07.99.

Beregning av faktura: Fra og med 17.06.99 til og med 27.08.99, 41 dager x kr. 500,- = kr. 20500,-

Før bygningen ble tatt i bruk, skulle byggesakskontoret vært varslet og brukstillatelse skulle vært gitt. Da tilfredsstillende støyskjerming nå er gjennomført, kan brukstillatelse gis og byggesakskontoret ber Dem derfor om å ta kontakt med Knut Skaanes *umiddelbart* for å avtale tidspunkt for befaring. Knut Skaanes kan treffes på telefon 72546381.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Liv Svare
bygningssjef

Line Gulbrandsen
juridisk rådgiver

Vedlegg

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004 Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

087823/99

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKTERING
DESIGN
PROSJEKTERINGS- OG BYGGELEDELSE

ADRESSE : KONGENS GATE 89
7012 TRONDHEIM
TELEFON : 73 51 20 06 KONTOR
: 73 52 73 90 PRIVAT
: 947 89 183 MOBIL
TELEFAX : 73 51 20 07
BANKGIRO : 4200.12 03406
POSTGIRO : 0806.5378427

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
22 OKT 1997
Reg.nr. 100558/97
Journalnr.: 94/33020

Trondheim kommune
Avdeling byutvikling
Byggesakskontoret v/overarkitekt Frøydis Esmann

Holtermannsvei 1
7005 TRONDHEIM

TRONDHEIM 21.10.97

UTLEIRVEGEN 3, DELEGASJONSSAK DB/ 0695 / 94 - REVISJON B
Vi viser til tidligere saksbehandling og samtale i anledning saken på møte mandag 13.10.97.
Vedlagt følger en revisjon av tidligere innsendt tegningsmateriell, og dokumentasjon av hvordan vegg og vinduer er bygd opp med tanke på støy.

Følgende tegninger er revidert:

Situasjonsplan	mål: 1:250	tegn.nr: 1. 101 B
Plan sokkeletg.	mål: 1:100	tegn.nr: 4. 100 B
Plan 1. etg.	mål: 1:100	tegn.nr: 4. 120 B
Fasade mot sør-vest	mål: 1:100	tegn.nr: 4. 201 B
Snitt A-A	mål: 1:100	tegn.nr: 4. 301 B
Snitt K-K	mål: 1:100	tegn.nr: 4. 302 B

- Situasjonsplan i målestokk 1 : 250.
Vi har utarbeidet en felles utomhusplan for eiendommene Utleirvegen 3 og 5, hvor vi så langt som råd har prøvd å imøtekomme krav til arealer for opphold utomhus og parkering.

Utleirvegen 3 fremstår i dag som et bolighus med 13 boenheter, mens Utleirvegen 5 (vil dersom godkjenning av innlevert byggemelding) bestå av 2 leiligheter i 2. etg. og loft og 2 hybler med felles kjøkken og bad i 1. etg.. Med en parkeringsplass per. boenhet vil dette kreve 17 parkeringsplasser. Videre inneholder bygningen en butikk på ca 80 kvm., et solstudio på ca. 130 kvm og en disponibel underetg. på ca 230 kvm. Vi har satt av 4 parkeringsplasser til dette formålet.

Når det gjelder arealer for opphold har vi konsentrert disse i to soner. Et areal lengst mot vest, og videre sonen mellom bygningene i Utleirvegen 3 og 5. Disse uterommene er støyskjermet.
Støyskjermene byggemeldes for seg på et senere tidspunkt.

- Endringer av planløsning
Kontorarealer mot Utleirvegen og fellesarealer i underetasjen lengst mot vest erstattes av boliger.

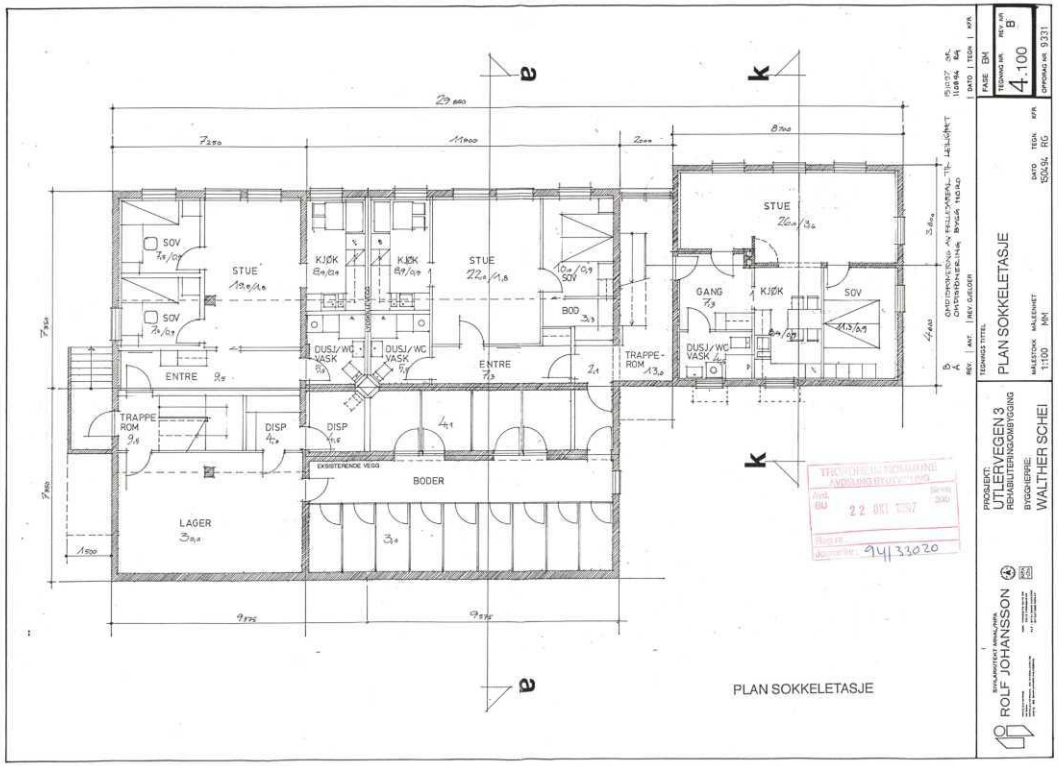
Når det gjelder leiligheten i underetasjen, har vi antydet en større åpning i bæreveggen mellom stue og kjøkken. Dette for å bedre *lysforholdene* i kjøkkenet.
Angående de to leilighetene i 1. etg. mot Utleirvegen, har vi vedlagt revisjonen dokumentasjon for hvordan ytterveggen og vinduer er bygd opp med tanke på *støyproblematikken.*

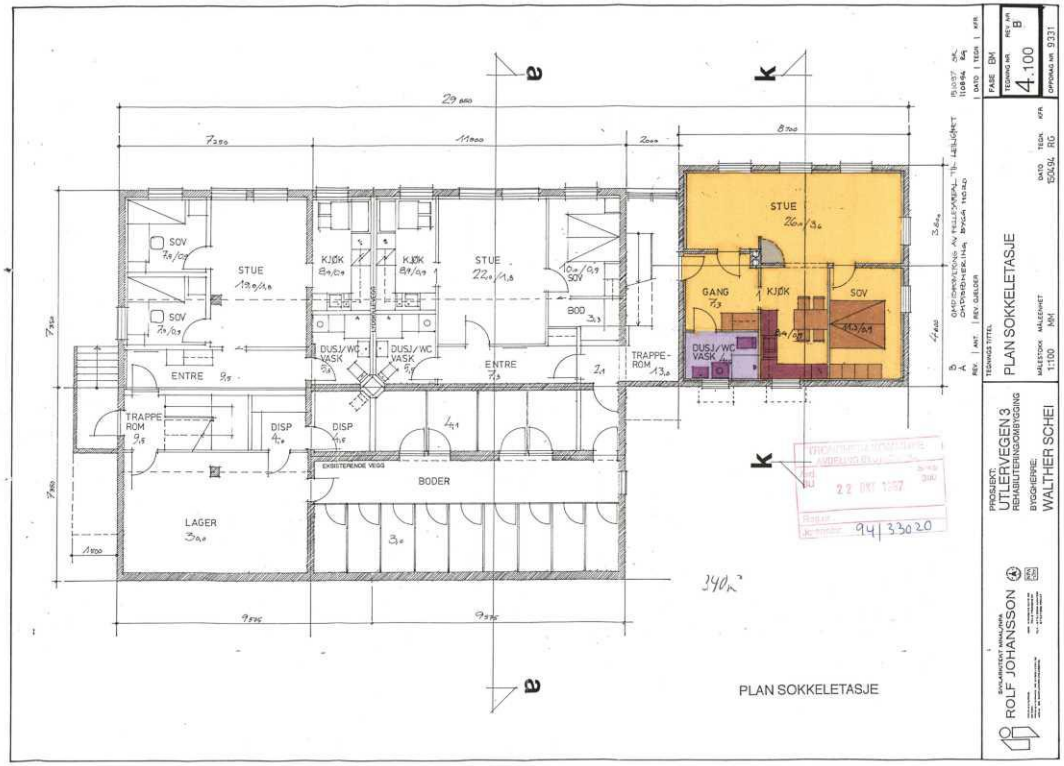
Vi takker for velvilje fra kommunen, og håper på rask behandlig av saken.

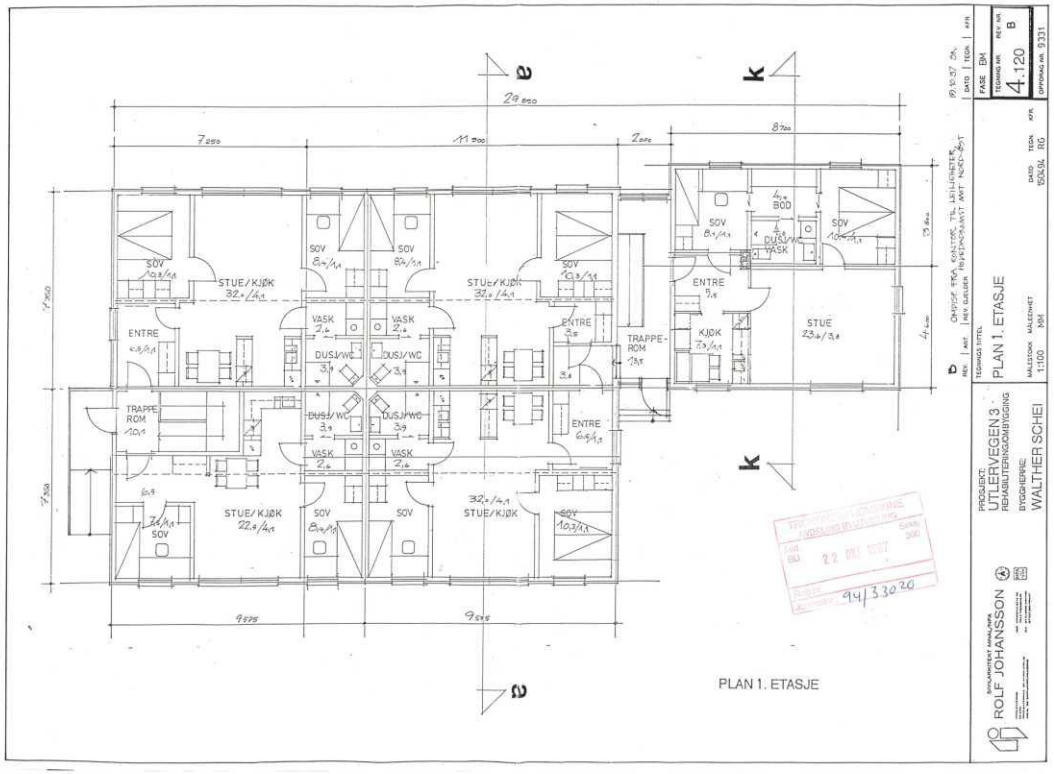
Vennlig hilsen for Rolf Johansson

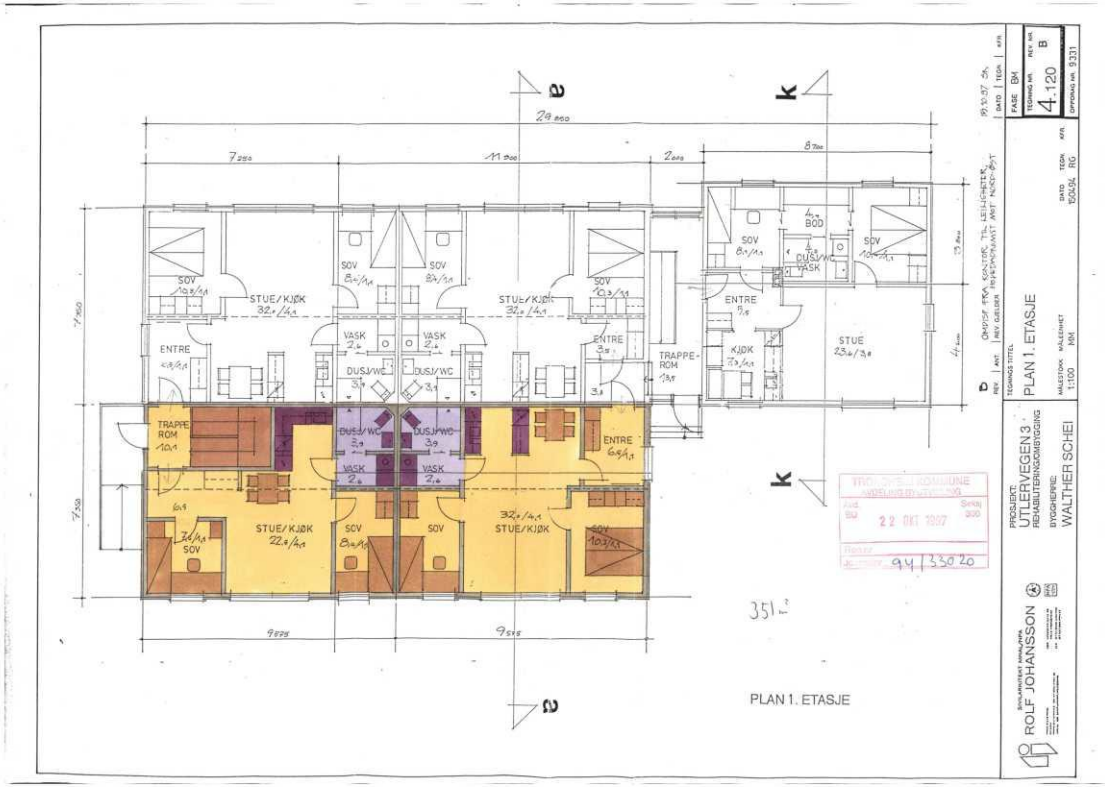
Sonja Røed

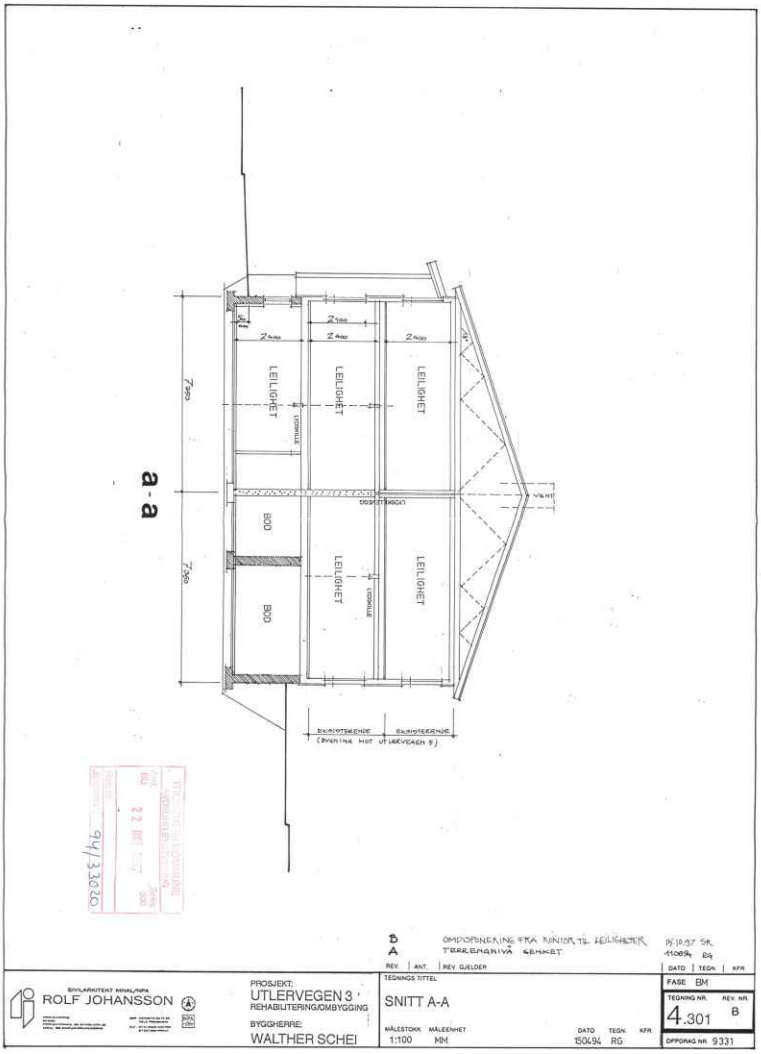
Kopi: Sonja Schei


PLAN SOKKELETASJE
PROSJEKT: UTLERVEGEN 3 REHABILITERINGSOMBYGGING
BYGGHERRE: WALTHER SCHEI
ROLF JOHANSSON
PLAN SOKKELETASJE
4.100
1:100
22 DES 1997
94/33020


PLAN SOKKELETASJE
PROSJEKT: UTLERVEGEN 3 REHABILITERINGSOMBYGGING
BYGGHERRE: WALTHER SCHEI
ROLF JOHANSSON
PLAN SOKKELETASJE
4.100
1:100
22 DES 1997
94/33020
340 m²


PLAN 1. ETASJE
PROSJEKT: UTLEIVEGEN 3 - REHABILITERINGSOMBYGGING
BYGGHERRE: WALTHER SCHEI
ROLF JOHANSSON
TEGNINGS TITTEL: PLAN 1. ETASJE
MÅLESTOKK 1:100
KVALITET
MM
DATO 15/05/96
TEGN RG
FASE BM
TEGNING NR. 4.120
REV. NR. B
OPPDRAG NR. 9331
STUE/KJØK
SOV
ENTRE
VASK
DUSJ/WC
TRAPPE-ROM
KJØK
STUE
BOD


PLAN 1. ETASJE
PROSJEKT: UTLEIVEGEN 3 - REHABILITERINGSOMBYGGING
BYGGHERRE: WALTHER SCHEI
ROLF JOHANSSON
TEGNINGS TITTEL: PLAN 1. ETASJE
MÅLESTOKK 1:100
KVALITET
MM
DATO 15/05/96
TEGN RG
FASE BM
TEGNING NR. 4.120
REV. NR. B
OPPDRAG NR. 9331
STUE/KJØK
SOV
ENTRE
VASK
DUSJ/WC
TRAPPE-ROM
KJØK
STUE
BOD



D OMDISPONERING FRA KONTOR TIL LEILIGHETER 15.10.97 SK
A TERRENGNIVÅ GENKET 11089 BA
REV. | ANT. | REV. GJELDER | DATO | TEGN. | KFR.

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKT:
UTLEVEGEN 3
REHABILITERING/OMBYGGING

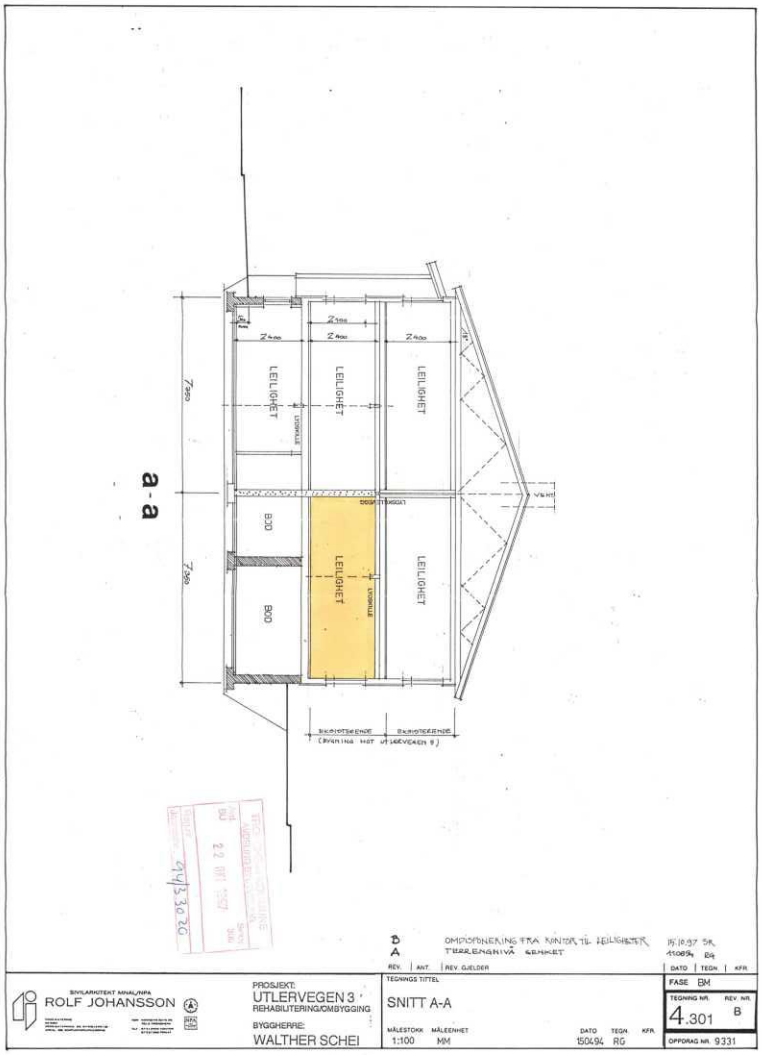
BYGGHERRE:
WALTHER SCHEI

TEGNINGS TITTEL
SNITT A-A

MÅLESTOKK 1:100 MÅLEENHET MM
DATO 150494 TEGN. RG KFR.

FASE BM
TEGNING NR. 4.301 REV. NR. B
OPPDRAG NR. 9331

100



D OMDISPONERING FRA KONTOR TIL LEILIGHETER 15.10.97 SK
A TERRENGNIVÅ GENKET 11089 BA
REV. | ANT. | REV. GJELDER | DATO | TEGN. | KFR.

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

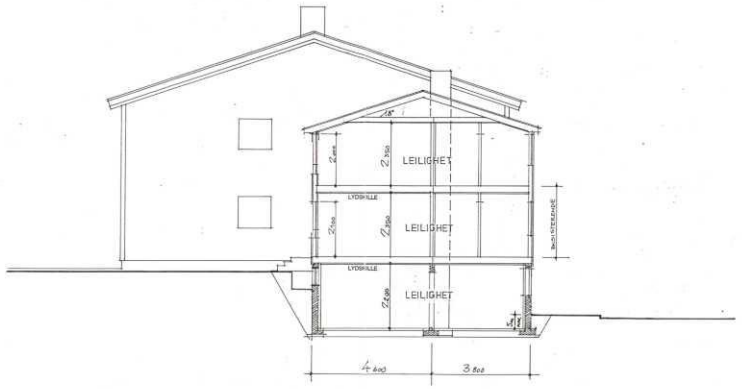
PROSJEKT:
UTLEVEGEN 3
REHABILITERING/OMBYGGING

BYGGHERRE:
WALTHER SCHEI

TEGNINGS TITTEL
SNITT A-A

MÅLESTOKK 1:100 MÅLEENHET MM
DATO 150494 TEGN. RG KFR.

FASE BM
TEGNING NR. 4.301 REV. NR. B
OPPDRAG NR. 9331



k-k

TRONDHEIM KOMMUNE
ARBEIDSTILSYNING
SU 22 OKT 1993
Saksnr. 940
Journalnr. 94/33020

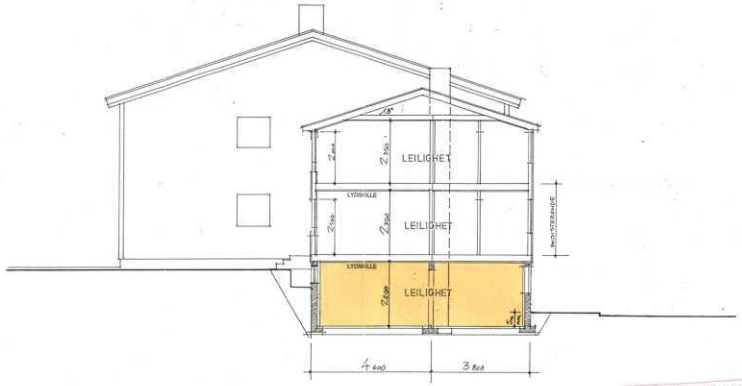
B ENDRINGER AV TILLEGGSAREAL - TIL LEILIGHET 19.05.97 SK
A DRIVSBYGNINGEN SKRÅEL / TESSENGNIVÅ ENHET ÅRSNR. KG
REV. | ANT. | REV. GJELDER DATO | TEGN. | KFR.

PROSJEKT: UTLERVEGEN 3
REHABILITERING/OMBYGGING
BYGGHERRE: WALTHER SCHEI

TEGNINGS TITTEL: SNITT K-K
MÅLESTOKK 1:100 MÅLENHET MM
DATO 150494 TEGN. RG KFR.

FASE BM
TEGNING NR. 4.302 REV. NR. B
OPPDRAG NR. 9331

ARKITEKTER MNAL/MFA
ROLF JOHANSSON
NAL MFA NIL



k-k

TRONDHEIM KOMMUNE
ARBEIDSTILSYNING
SU 22 OKT 1993
Saksnr. 940
Journalnr. 94/33020

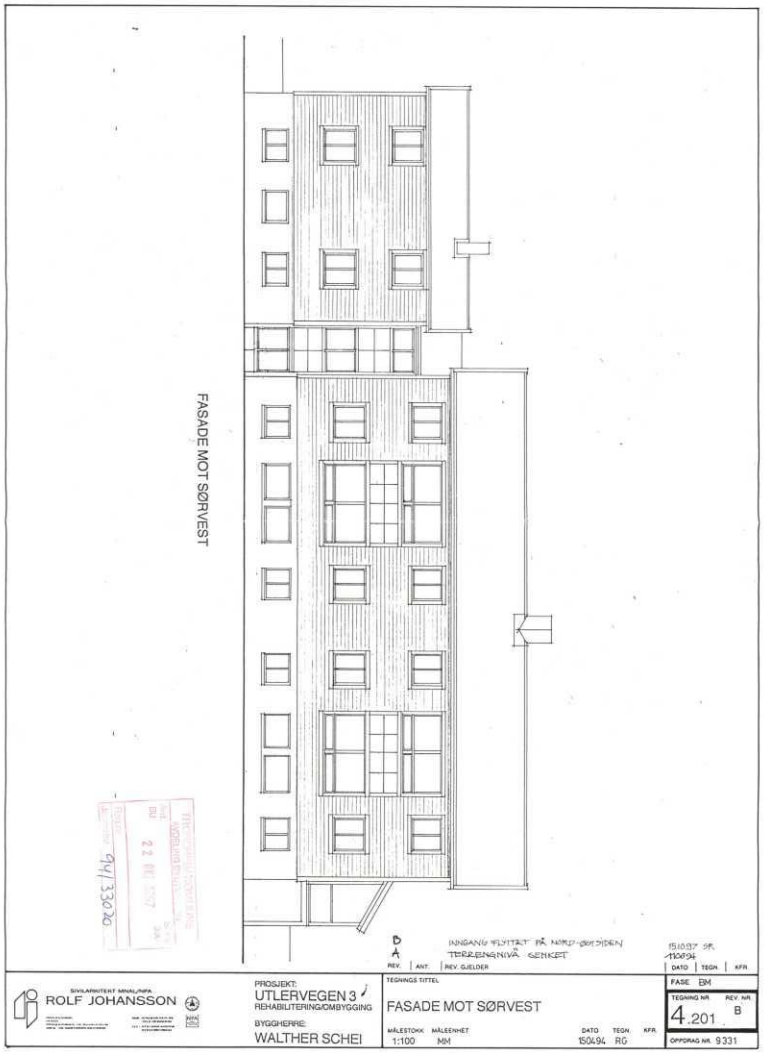
B ENDRINGER AV TILLEGGSAREAL - TIL LEILIGHET 19.05.97 SK
A DRIVSBYGNINGEN SKRÅEL / TESSENGNIVÅ ENHET ÅRSNR. KG
REV. | ANT. | REV. GJELDER DATO | TEGN. | KFR.

PROSJEKT: UTLERVEGEN 3
REHABILITERING/OMBYGGING
BYGGHERRE: WALTHER SCHEI

TEGNINGS TITTEL: SNITT K-K
MÅLESTOKK 1:100 MÅLENHET MM
DATO 150494 TEGN. RG KFR.

FASE BM
TEGNING NR. 4.302 REV. NR. B
OPPDRAG NR. 9331

ARKITEKTER MNAL/MFA
ROLF JOHANSSON
NAL MFA NIL



D INNGANG FLYTTET PÅ NORD-SIDEN 151097 SK
A TERRENGNIVÅ SENKET 110894
REV. | ANT. | REV. GJELDER | DATO | TEGN. | KFR.

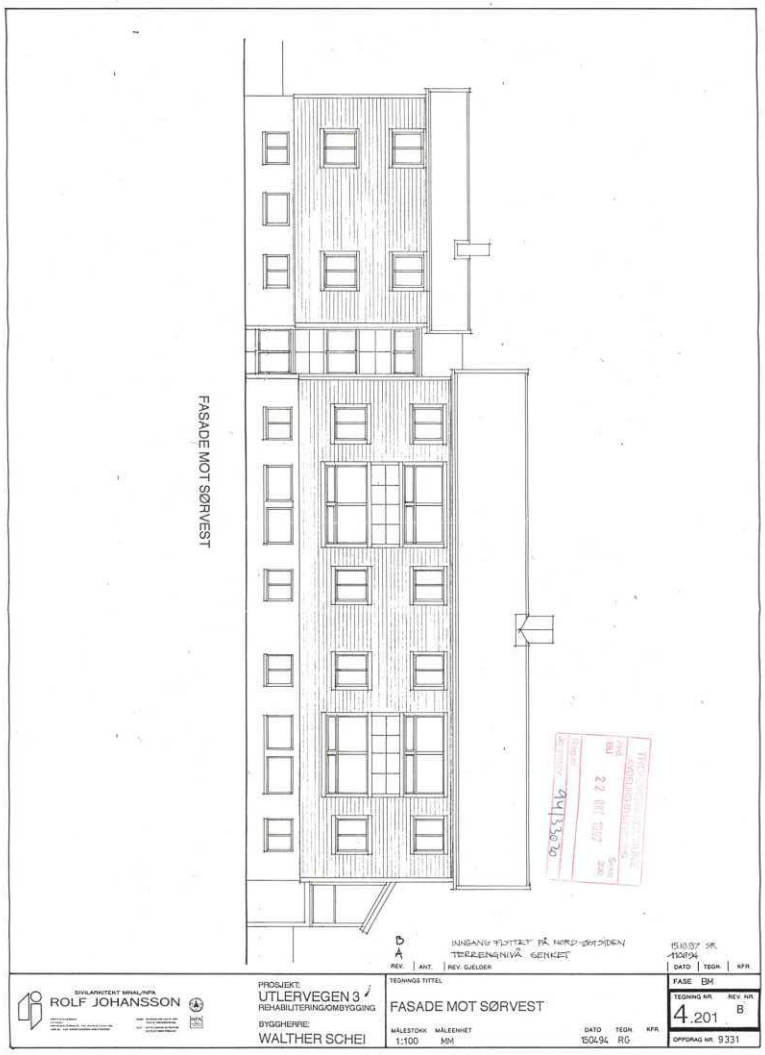
SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKT: UTLERVEGEN 3
REHABILITERING/OMBYGGING
BYGGHERRE: WALTHER SCHEI

TEGNINGS TITTEL: FASADE MOT SØRVEST
MÅLESTOKK: 1:100 MÅLEENHET: MM
DATO: 150494 TEGN.: RG KFR.:

FASE: BM
TEGNING NR.: 4.201 REV. NR.: B
OPPDRAG NR.: 9331

94/3320



D INNGANG FLYTTET PÅ NORD-SIDEN 151097 SK
A TERRENGNIVÅ SENKET 110894
REV. | ANT. | REV. GJELDER | DATO | TEGN. | KFR.

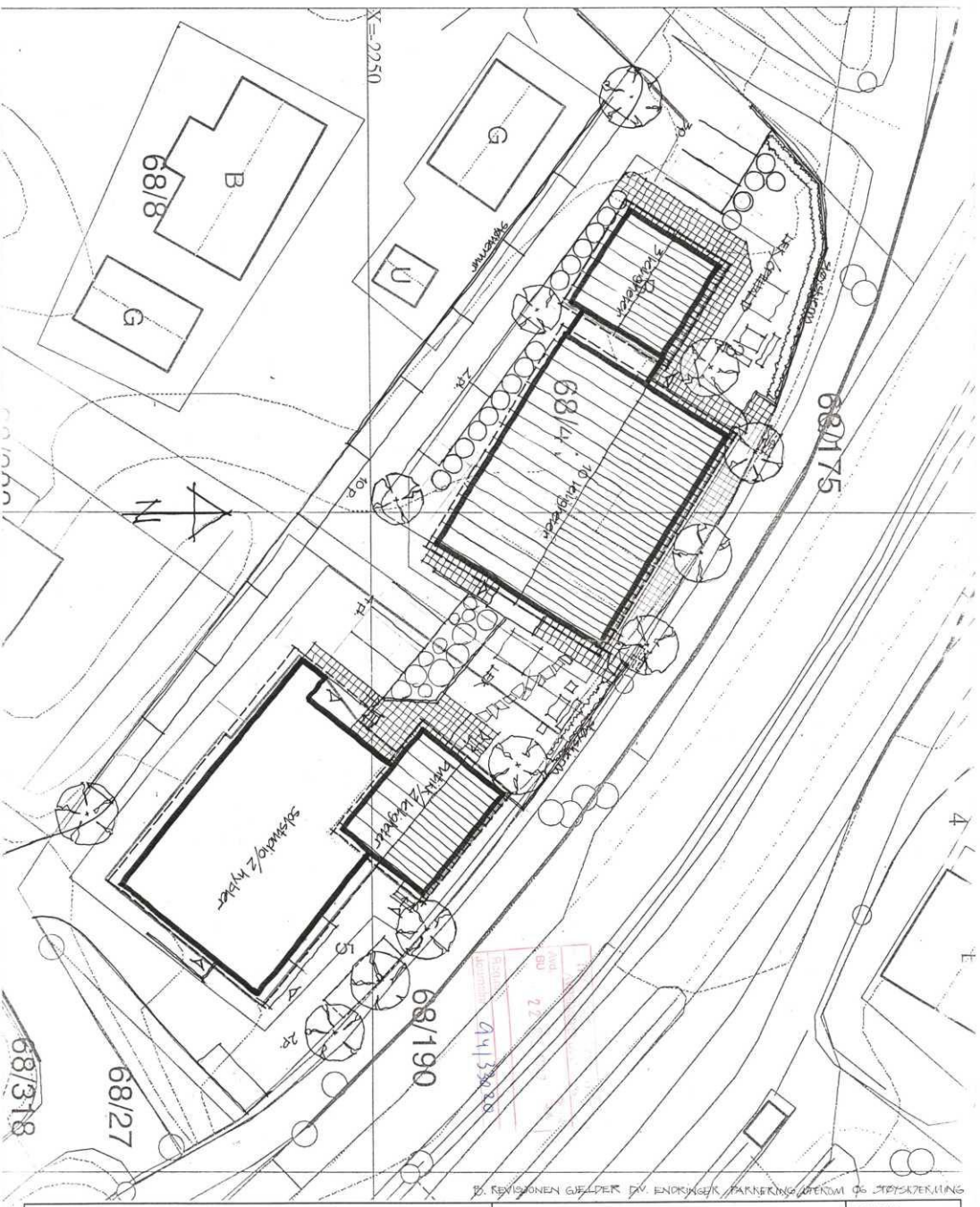
SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKT: UTLERVEGEN 3
REHABILITERING/OMBYGGING
BYGGHERRE: WALTHER SCHEI

TEGNINGS TITTEL: FASADE MOT SØRVEST
MÅLESTOKK: 1:100 MÅLEENHET: MM
DATO: 150494 TEGN.: RG KFR.:

FASE: BM
TEGNING NR.: 4.201 REV. NR.: B
OPPDRAG NR.: 9331

94/3320



B: REVISJONEN GJELDER DIV. ENDRINGER/PARKERING/UTEKOM OG STØYSKJERMING

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKT:
UTLERVEGEN 5
OMBYGGING

BYGGHERRE:
WALTHER SCHEI

TEGNINGS TITTEL
UTOMHUSPLAN

MÅLESTOKK MÅLEENHET
1:250 M

DATO TEGN. KFR.
151097 SR

FASE BM

TEGNING NR. REV.NR.
1. 101 B

OPPDRAG NR. 9331



B: REVISJONEN GJELDER DIV. ENDRINGER/PARKERING/UTEKOM OG STØYSKJERMING

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKT:
UTLERVEGEN 5
OMBYGGING

BYGGHERRE:
WALTHER SCHEI

TEGNINGS TITTEL
UTOMHUSPLAN

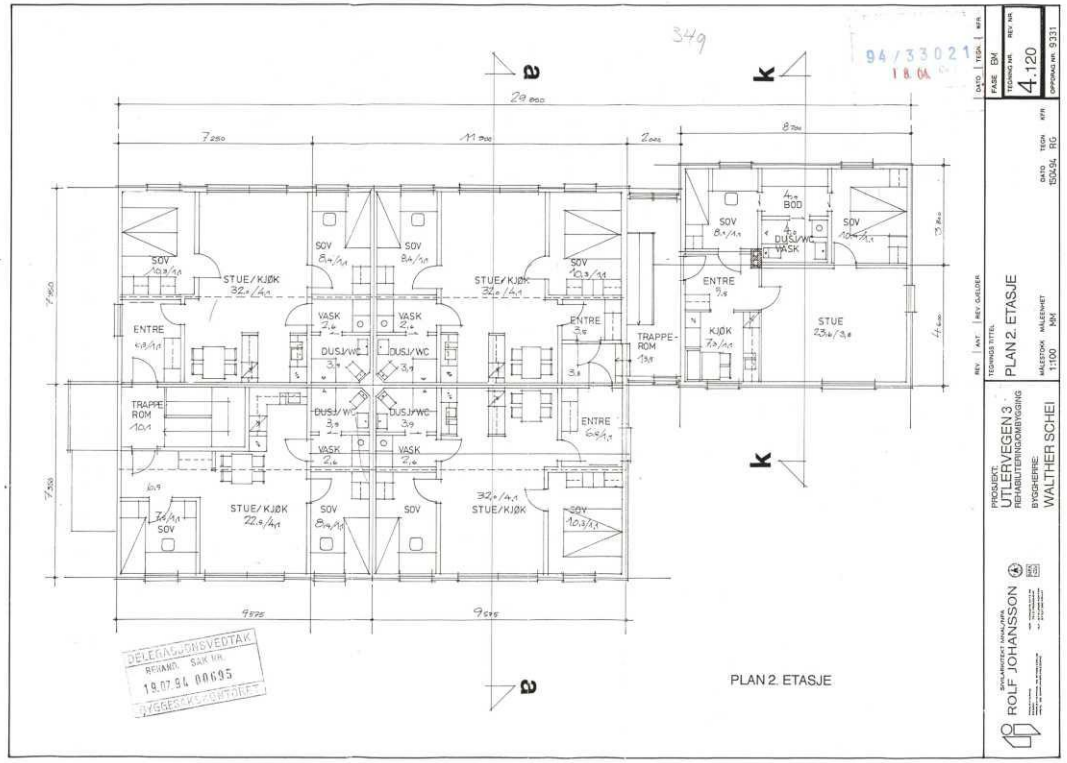
MÅLESTOKK MÅLEENHET
1:250 M

DATO TEGN. KFR.
151097 SR

FASE BM

TEGNING NR. REV.NR.
1. 101 B

OPPDRAG NR. 9331



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DBK 1903/97

Walther Schei
Ullins vei 39
7033 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/22726/1997 oppgis ved alle henvendelser	18.11.97

UTLEIRVEGEN 3,5, BYGGESØKNAD FOR STØYSKJERMER

Byggested: UTLEIRVEGEN 3,5 G.nr.: 68/41,24
Byggherre: Walther Schei
Anmelder: siv.ark. MNAL/NPA Rolf Johansson

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 03.11.97.

Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen.

Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer innen merknadsfristens utløp. Planene er ikke i strid med gjeldende regulering.

Saken gjelder søknad om byggetillatelse for støyskjerm. Ved godkjenningen av ombyggingen av Utleirvegen 3, delegasjonssak DB 0695/94, ble det stilt krav om at støyskjerm skulle byggemeldes særskilt, og at brukstillatelse ikke ville bli gitt før tilfredsstillende støyskjerming var gjennomført.

Disse kravene ble ikke etterkommet, og Byggesakskontoret ga i brev datert 16.05.97 pålegg om at disse forholdene måtte bringes i orden. Det ble satt frist for gjennomføringen til 20.06.97. På grunn av eventuelt salg av eiendommen ble fristen forlenget, men i brev datert 01.09.97 ble det satt ny frist til 15.10.97. Byggesakskontoret ble kontaktet innen utløpet av denne fristen, og det ble avtalt at byggemelding skulle sendes inn så snart som mulig.

Byggesakskontoret finner å kunne godkjenne omsøkte støyskjerm.

Pålegget om gjennomføringen av tiltaket opprettholdes, og frist for å gjennomføre dette vedtaket settes til 01.03.98.

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81, 72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

I samsvar med forvaltningslovens §16 varsles De om at dersom pålegget ikke gjennomføres innen fristen vil bygningsmyndigheten vurdere å ilegge tvangsmulkt etter plan- og bygningslovens § 116 a, eller gi forelegg etter plan- og bygningslovens § 114, med pålegg om retting av de ulovlige forhold på Deres eiendom. Et slikt forelegg har virkning som en rettskraftig dom, og danner grunnlag for tvangsfullbyrdelse.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

Tiltaket tillates gjennomført som omsøkt, og må være ferdigstilt innen 01.03.98.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

B Når den formelle byggetillatelsen foreligger, og før arbeidet settes igang:

Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

C Som vilkår forøvrig gjelder:

Det skal utarbeides konstruksjonstegninger. Spesielt må støyskjermens fundamentering dokumenteres. Dette materiale skal innsendes i to eksemplarer.

Når tiltaket er gjennomført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Gunnar Leikvam
bygningssjef

Frøydis Esmann
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...

110720/97

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

BYGGETILLATELSE

Walther Schei
Ullins vei 39
7033 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/22726/1997 oppgis ved alle henvendelser	Dato 24.11.1997

BYGGHERRE: Walther Schei
BYGGESTED: UTLEIRVEGEN 3,5 G.NR: 68/41,24
ARBEIDES ART: NYBYGG
BYGGETS ART: STØYSKJERMER

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av Bygningsrådet/Byggesakskontoret 18.11.97 i sak nr.: DBK 1903/97.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jf plan- og bygningslovens § 96.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf plan- og bygningslovens § 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jf plan- og bygningslovens § 93.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

Med hilsen

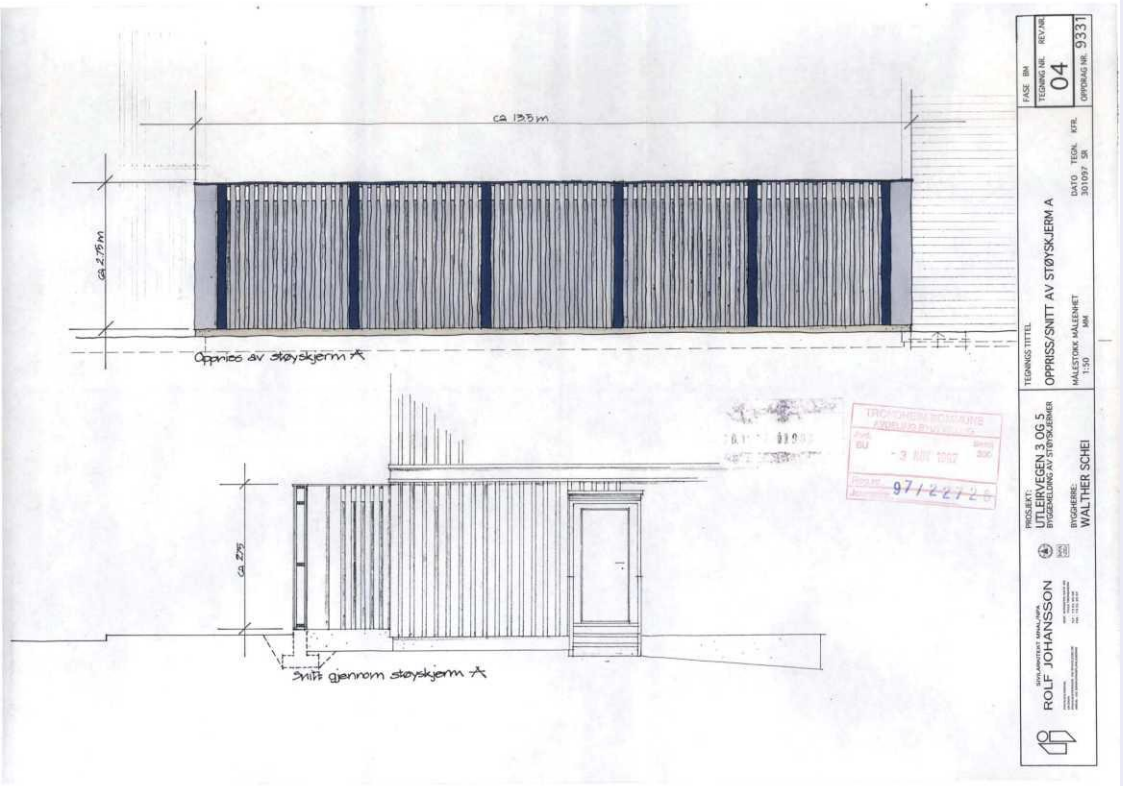
Gunnar Leikvam
bygningssjef

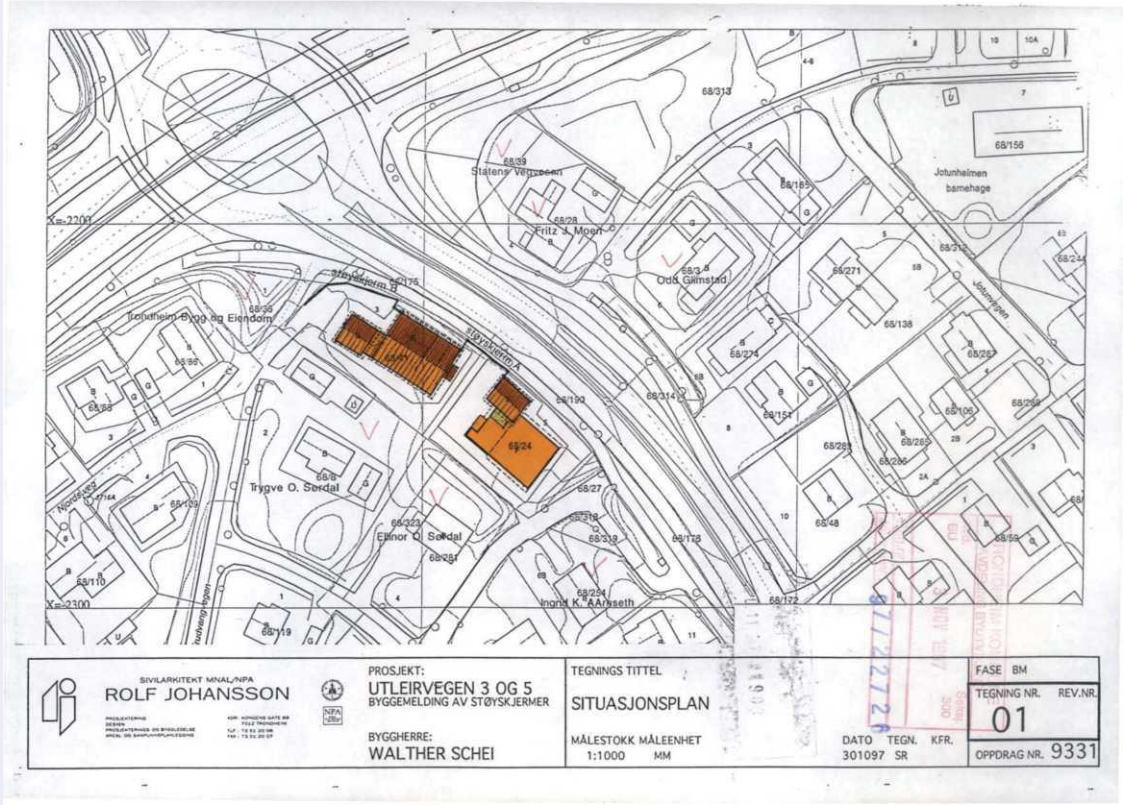
G. M. Tanem

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

112340/97


X=2250
68/8
B
G
U
G
68/47
68/175
68/190
68/27
68/318
N
Garasje/uthus
Hytte/Uthus
Terrasse
Terrasse
Jernport
Jernport
Jernport


ca 13,5m
ca 2,75m
Oppriss av støyskjerm A
ca 2,5
Snitt gjennom støyskjerm A
FASE BM
TEGNING NR. 04
REV.NR.
OPPDRAG NR. 9331
TEGNINGS TITTEL
OPPRISS/SNITT AV STØYSKJERM A
MÅLESTOKK MÅLEENHET 1:50 MM
DATO TEGN. KFR. 301097 SR
PROSJEKT: UTLEIRVEGEN 3 OG 5
BYGGMELDING AV STØYSKJERMER
BYGGHERRE: WALTHER SCHEI
SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON


X=2200
X=2300
68/313
68/39
Statens Vegvesen
68/28
Fritz J. Moen
68/3
Odd Gimstad
68/156
68/185
Jotunheimen barnehage
68/271
68/138
68/274
68/151
68/283
68/286
68/48
68/59
68/244
68/268
68/108
68/314
68/192
68/24
68/27
68/318
68/313
68/178
68/224
Ingrid K. Aarseth
68/122
68/119
68/110
68/164
68/100
68/88
68/90
68/95
68/176
68/179
Trygve O. Sørdal
68/322
Einar O. Sørdal
68/284
Støyskjerm B
Støyskjerm A
Trondheim Bygg og Eiendom
Nordalsvegen
Jotunheimen
Jotunheimen
SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON
PROSJEKT:
UTLEIRVEGEN 3 OG 5
BYGGEMELDING AV STØYSKJERMER
BYGGHERRE:
WALTHER SCHEI
TEGNINGS TITTEL
SITUASJONSPLAN
MÅLESTOKK MÅLEENHET
1:1000 MM
DATO TEGN. KFR.
301097 SR
FASE BM
TEGNING NR. 01
REV.NR.
OPPDRAG NR. 9331



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Walter Schei
Ullins vei 39
N-7033 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Line Gulbrandsen	94/33020 oppgis ved alle henv.		31.03.2000

UTLEIRVEGEN 3:
VEDR. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Vi viser til tidligere korrespondanse vedrørende eiendommen Utleirvegen 3.

Før bygningen på eiendommen Utleirvegen 3 ble tatt i bruk, skulle byggesakskontoret vært varslet og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skulle vært gitt. Byggesakskontoret kan fremdeles ikke se at De har innhentet ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, og bygningen på eiendommen Utleirvegen 3 er dermed ulovlig tatt i bruk.

For å bringe ovennevnte forhold i orden, må De innhente midlertidig brukstillatelse/ferdigattest umiddelbart. I denne forbindelse ber vi Dem om å ta kontakt med byggesakskontoret for å avtale tidspunkt for ferdigbefaring.

I medhold av forvaltningsloven § 16 varsles De herved om at pålegg i medhold av plan- og bygningsloven § 113 om opphør av ulovlig bruk vil bli vurdert, dersom midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ikke er innhentet innen 17.04.00. De har anledning til å uttale Dem innne samme frist.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Line Gulbrandsen eller Knut Skaanes, som kan treffes på telefon 72546381.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Liv Svare
bygningssjef

Line Gulbrandsen
juridisk rådgiver

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

536132/00

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Trondheim Eiendom
Nedre Bakklandet 58 C
N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Line Gulbrandsen	94/33020/ oppgis ved alle henv.		15.02.2002

UTLEIRVEGEN 3:
VEDR. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at eiendommen Utleirvegen 3 er tatt i bruk uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Bygningen er dermed ulovlig tatt i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 99.

For å bringe ovennevnte forhold i orden må det innhentes midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. I denne forbindelse må De ta kontakt med plan- og bygningsenheten for å avtale ferdigbefaring.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Line Gulbrandsen som kan treffes på telefon 72547150.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Line Gulbrandsen
juridisk rådgiver

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R291

R 291, sl.f: 01.10.87.

+ tillegg vedtatt i bystyret 28.09.89.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KRYSSET OMKJØRINGSVEGEN - TORBJØRN BRATTSV./UTLEIRVEGEN, OG LANGS OMKJØRINGSVEGEN FRA NJORDS VEG 21 TIL MOHOLT ØSTRE; SAMT TILSTØTENDE OMRÅDER, DATERT 15.01.81, SIST ENDRET 01.06.87.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal anlegg/bebyggelse plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 2

I trafikkområde skal det anlegges kjøreveger og -bruer m/fortau, kollektivfelt, gang- og sykkelveger, bussholdeplasser, leskur, undergang, støttemurer og støyvoller/skjermer. Støyskjerming ved voll/skjerm utføres etter planer godkjent av bygningsrådet.

§ 3

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 4

Det tillates ikke direkte avkjørsler fra Torbjørn Bratts veg, Utleirvegen og Omkjøringsvegen. Unntatt er E-verkets trafo i Moholtstigningen, som tillates direkte avkjørsel fra Omkjøringsvegen.

§ 5

Følgende eiendommer tillates adkomst via/over regulerte gang/sykkelveger:
gnr/bnr 68/254 (Utleirv. 4), 68/99 (Nornev. 2), 68/214 (Nornev. 2A), 68/100 (Nornev. 4), 68/3 (Utleirv. 6), 68/254 (Utleirv. 6B), 54/154 (Røllikv.15).

§ 6

I området mellom frisiktlinje og vegformål skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

BYGGEOMRÅDER

§ 7

Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig mht. takform, materialbruk og farver. Bebyggelsen skal ha inntil 2. etg.

§ 8

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning mht. høyde og avstander i forhold til omkringliggende bygninger. Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmuren.

§ 9

I området regulert til industriformål skal bygninger nyttes for lett industri eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 10

Felles avkjørsel 1 er felles for eiendommene gnr/bnr 68/41 og 68/2.

Felles avkjørsel 2 er felles for eiendommene gnr/bnr 68/281, 68/24 og 68/254.

Felles avkjørsel 3 er felles for eiendommene gnr/bnr 68/19 og 68/29.

Felles avkjørsel 4 er felles for eiendommene gnr/bnr 68/151 og 68/274.

FELLESBESTEMMELSER

§ 11

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 12

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og den bestemmelser.

Ved gjennomføring av skjermingstiltak skal et maksimalt ekvivalent døgnnivå på 35 dbA oppnås inne og 55 dbA tilstrebes ute.

De vedtatte støygrenser skal gjelde hele Omkjøringsvegen, således også på etappen fra Klæbuveien til undergang ved Nardo skole, jfr. reguleringsplan nr. 290.

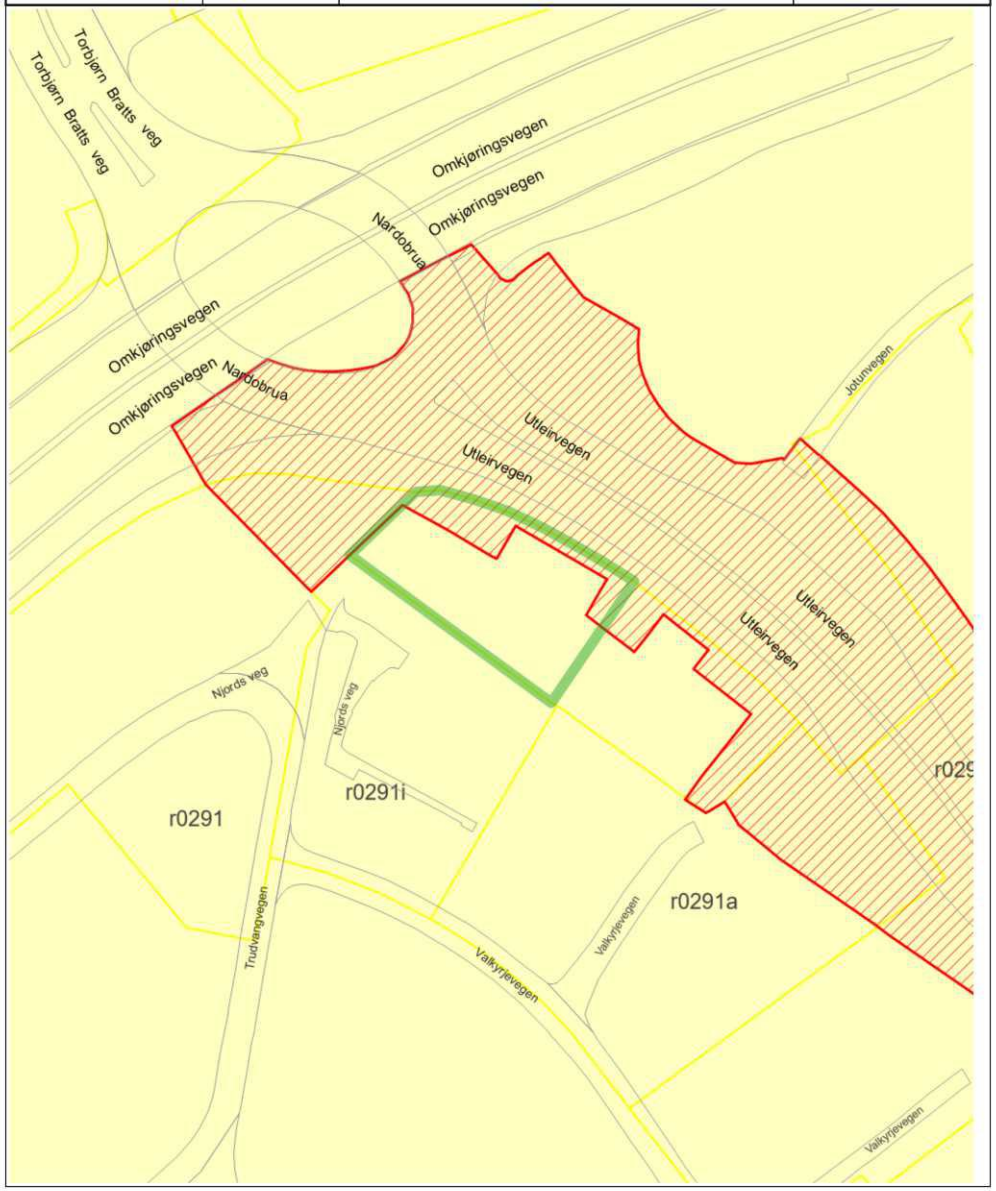
Tillegg vedtatt i bystyret 28.09.89

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Utleirvegen 3A 7035 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

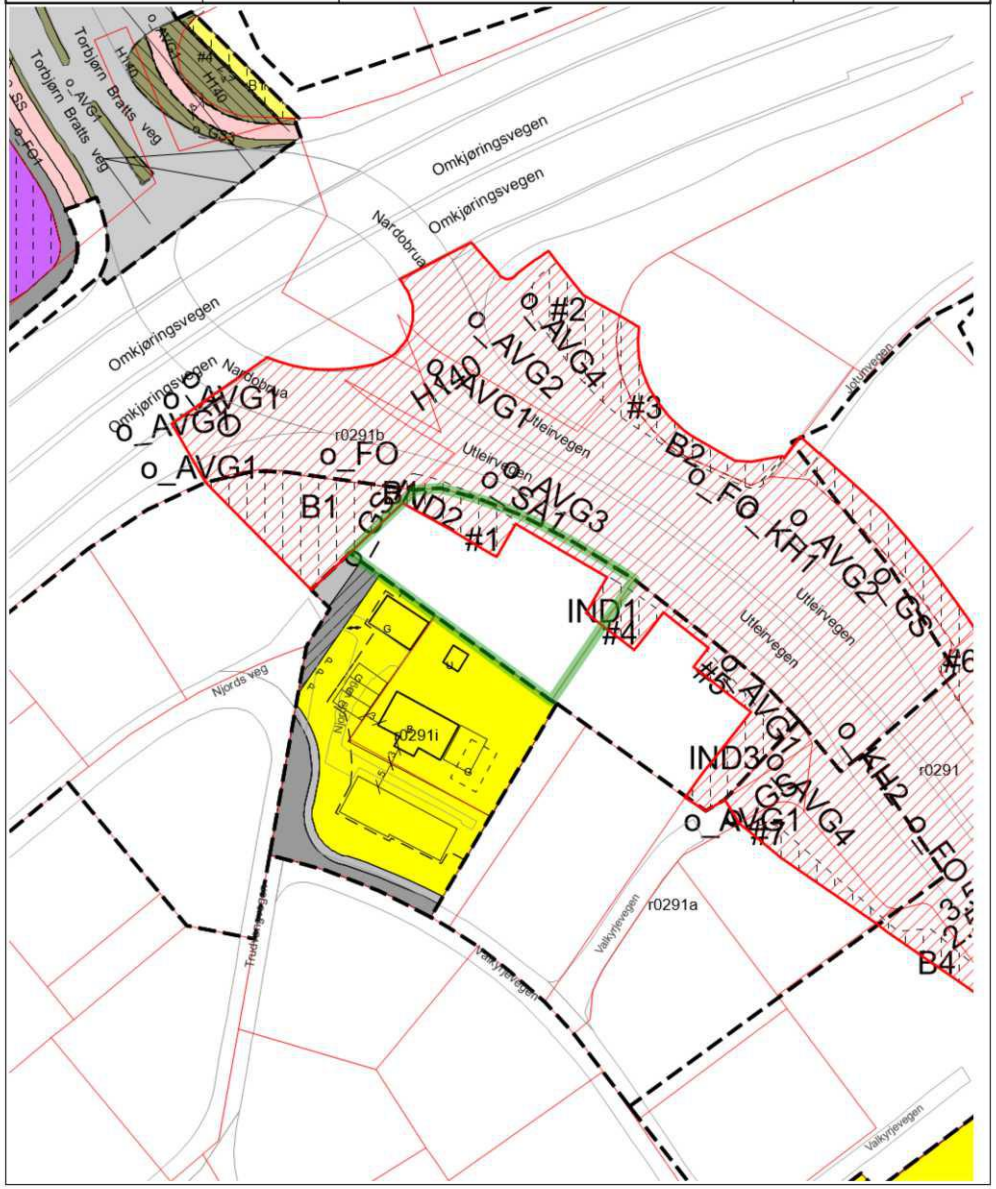
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Europaveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Utleirvegen 3A 7035 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Europaveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bolig
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Industri
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**68**	**41**	**0**	**0**	Utleirvegen 3A, 7035 TRONDHEIM Utleirvegen 3B, 7035 TRONDHEIM Utleirvegen 3C, 7035 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1083.24m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	78.67m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r0291	Krysset omkjøringsvegen - Torbjørn Brattsv/Utleirvegen m fl (1.10.1987)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0291d	Utleirvegen 10, gnr.68/48 og deler av vestlig fradelt tomt av Nornevegen 2 og 2A (gnr. 68/285) (6.4.1990)
r20210030	Nardovegen 12 og 14 (31.8.2023)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r20240022	Utleirvegen fra Omkjøringsvegen til Steindalsvegen

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

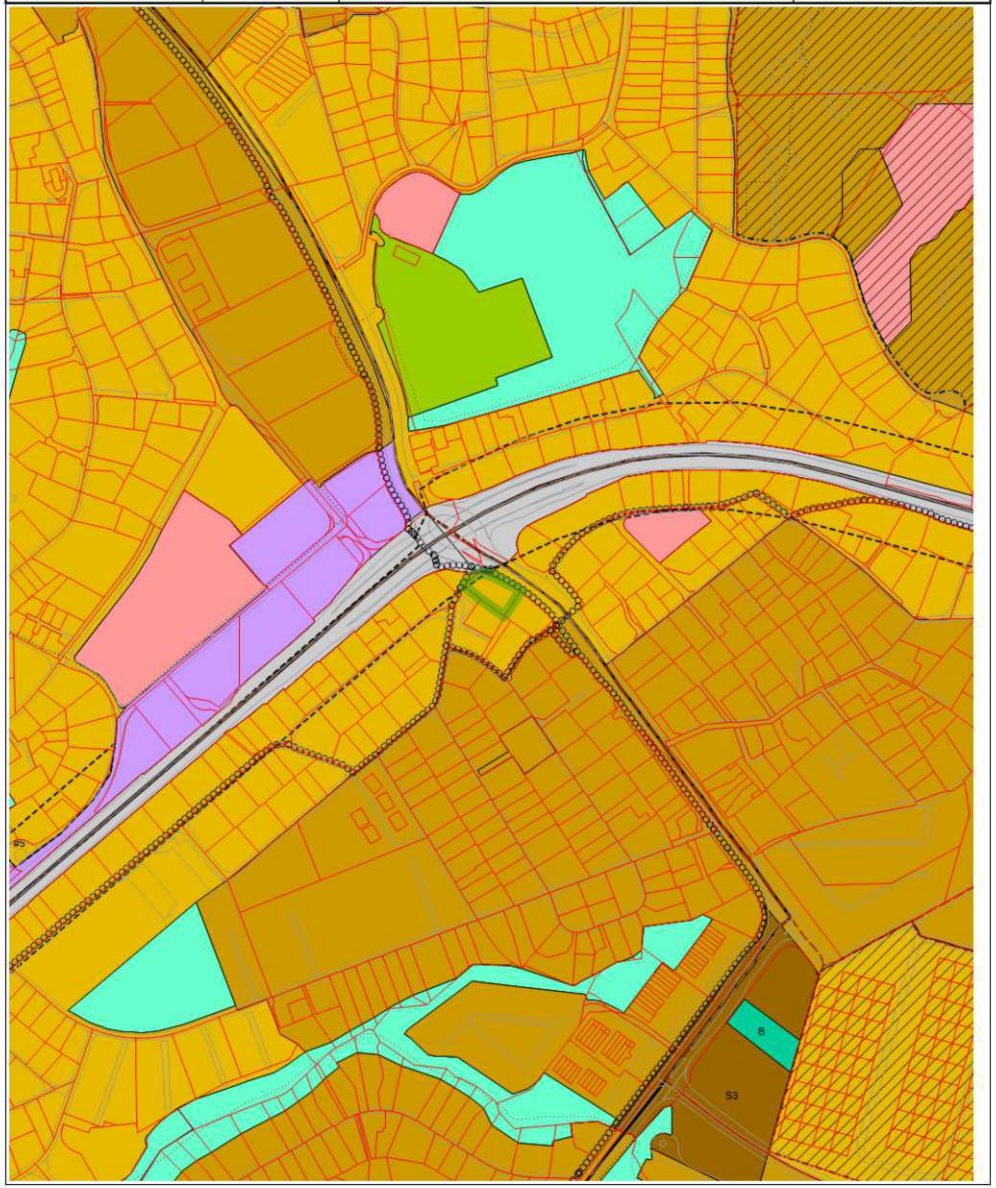
Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

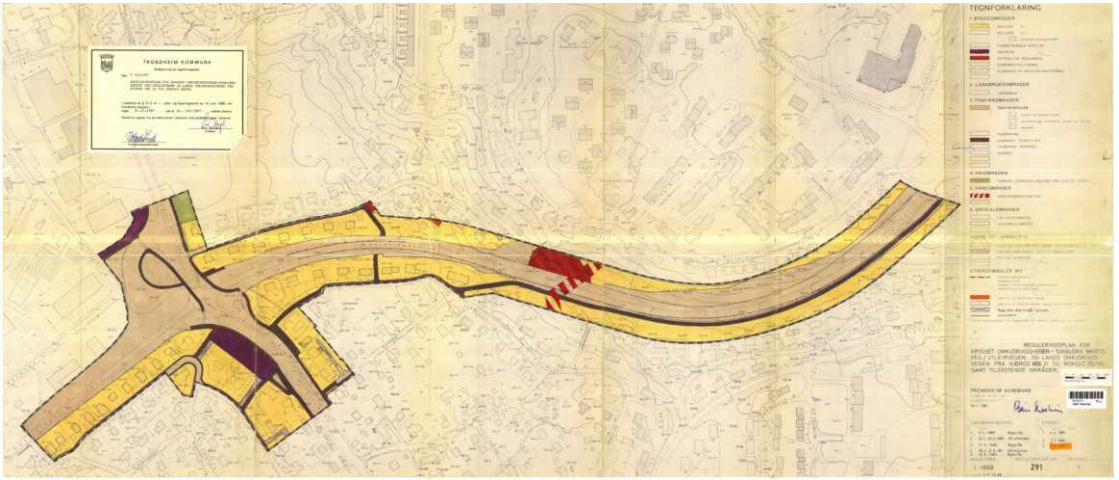
Eiendom:	Gnr: 68	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Utleirvegen 3A 7035 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur



11/4.

Dagbok nr. 1883 19 49.
Strinda og Selbu sorenskriverembete

Skjema nr. 67.
Statens veivesen.

Private avkjørsler fra riksveiene.

ERKLÆRING

Undertegnede Eva Antonsen Borgen eier av eiendommen "Prikken" gnr. 68. bnr. 41. i Strinda.

herred, som har fått tillatelse fra veivesenet til å legge privat avkjørsel fra riksvei nr. bygdevegen Nardovegen, vedtar for mig selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte betingelser, som er fastsatt ved rundskrivelse fra veidirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Avkjørselen må ikke legges høyere enn veikanten og skal være horisontal 1,5 m fra veikanten hvor den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra veikant (planeringskant) hvor det er fylling. Ligger avkjørselsveien i fall mot den offentlige vei, må den bygges og vedlikeholdes således at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige vei.
2. Fører avkjørselen over den offentlige veis grøft, må der under avkjørselen bygges solid stikkrenne av sten, cementrør eller plankebro på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og forøvrig være utført sådan at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørselsveier og de til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygget for veivesenets regning eller bekostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen.
4. Mulig ulempe for avkjørselen ved veivesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er veivesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt der ved avkjørselsveier eller deres stikkrenner opstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har veitilsynsmannen rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsettes for vedkommendes regning.
6. Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer ved avkjørselen som veivesenet måtte finne det nødvendig å påby.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på hans bekostning som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke i settes igang før tinglyst erklæring foreligger, når dette forlanges av veivesenet.
9. I forbindelse med avkjørselen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.

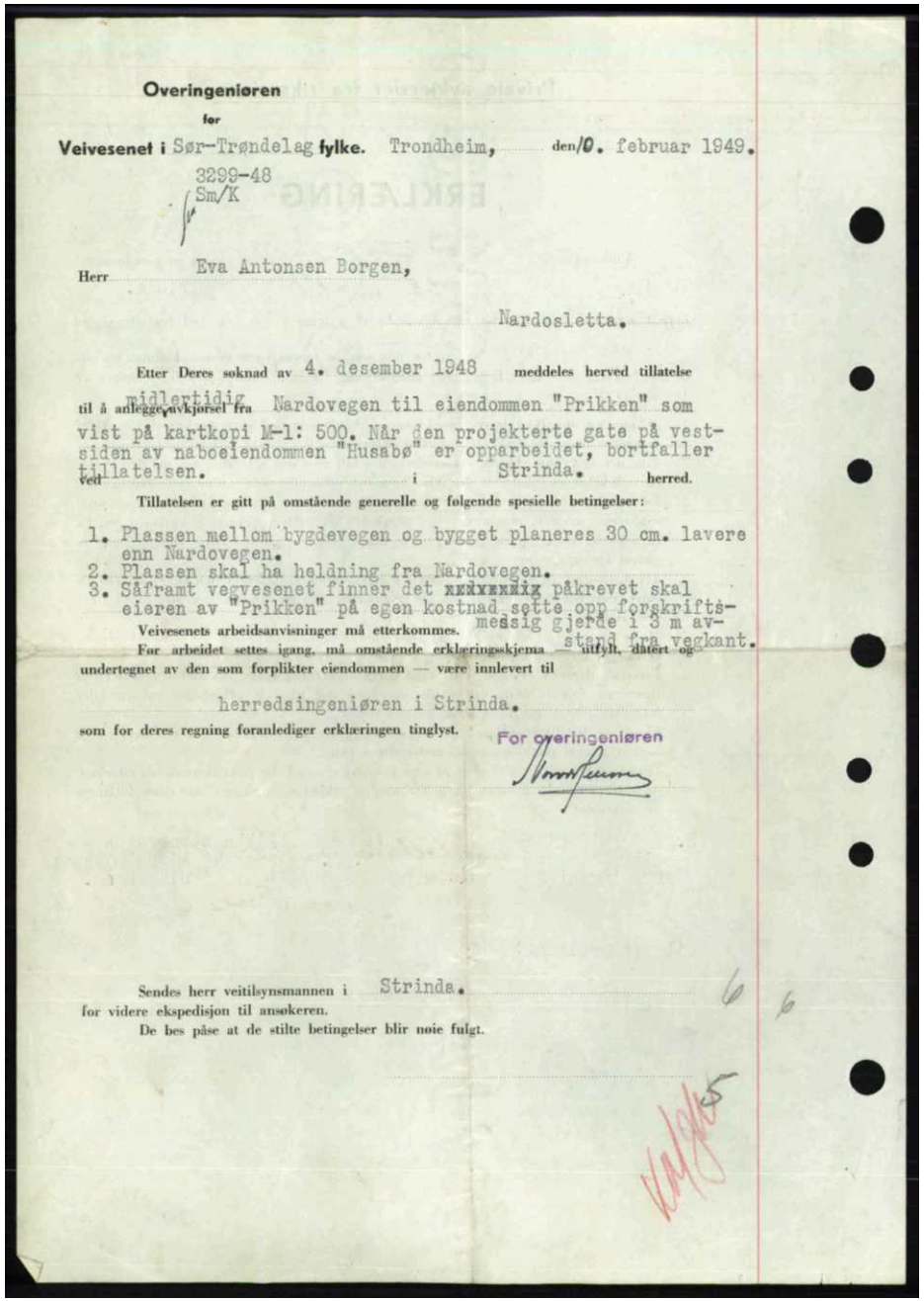
Strandebarm den 25-49

Eva Borgen

Til vitterlighet:

vegtilsynsmann

C. D. 12-38. 3000 + 5000.



Overingeniøren
for
Veivesenet i Sør-Trøndelag **fylke.** Trondheim, den/**0.** februar 1949.

3299-48
Sm/K

Herr Eva Antonsen Borgen,

Nardosletta.

Etter Deres søknad av 4. desember 1948 meddeles herved tillatelse til å anlegge midlertidig avkjørsel fra Nardovegen til eiendommen "Prikken" som vist på kartkopi M-1: 500. Når den projekterte gate på vestsiden av naboeiendommen "Husabø" er opparbeidet, bortfaller ved tillatelsen. i Strinda. herred.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle betingelser:

1. Plassen mellom bygdevegen og bygget planeres 30 cm. lavere enn Nardovegen.
2. Plassen skal ha heldning fra Nardovegen.
3. Såfremt vegvesenet finner det xxxxxxxix påkrevet skal eieren av "Prikken" på egen kostnad sette opp forskriftsmessig gjerde i 3 m avstand fra vegkant.

Veivesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
For arbeidet settes igang, må omstående erklæringsskjema utfyll, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

herredsingeniøren i Strinda.

som for deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

For overingeniøren

Sendes herr veitilsynsmannen i Strinda.
for videre ekspedisjon til ansøkeren.
De bes påse at de stilte betingelser blir nøie fulgt.

6 6

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Walter Schei
Ullins vei 39
N-7033 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Line Gulbrandsen	94/33020 oppgis ved alle henv.		06.09.1999

UTLEIRVEGEN 3:
VEDR. BYGGING AV STØYSKJERM OG OPPARBEIDING AV UTEAREALER

Vi viser til Deres brev av 04.08.99, mottatt av byggesakskontoret 10.08.99, hvor De opplyser om at kommunens pålegg av 13.07.98 ble etterkommet den 28.07.99.

Byggesakskontoret har foretatt befaring på eiendommen, og konstatert at støyskjerm er oppført i samsvar med vedtak i delegasjonssak nr. DBK 1903/97. Byggesakskontoret har også konstatert at uteareal ene er opparbeidet, om enn ikke helt i samsvar med revidert utomhusplan, stemplet mottatt byggesakskontoret 22.10.97.

På bakgrunn av at pålegget av 13.07.98 er etterkommet, ble den løpende tvangsmulkten stoppet den 28.07.99.

Forfalt tvangsmulkt pr. 28.07.99 vil imidlertid bli innkrevet. Vedlagt følger faktura for forfalt tvangsmulkt pr. 28.07.99.

Beregning av faktura: Fra og med 17.06.99 til og med 27.08.99, 41 dager x kr. 500,- = kr. 20500,-

Før bygningen ble tatt i bruk, skulle byggesakskontoret vært varslet og brukstillatelse skulle vært gitt. Da tilfredsstillende støyskjerming nå er gjennomført, kan brukstillatelse gis og byggesakskontoret ber Dem derfor om å ta kontakt med Knut Skaanes *umiddelbart* for å avtale tidspunkt for befaring. Knut Skaanes kan treffes på telefon 72546381.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Liv Svare
bygningssjef

Line Gulbrandsen
juridisk rådgiver

Vedlegg

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: 72 54 63 81
Telefaks: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

087823/99

Notater

Oppdragsnr: 31260011
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.10.2026

Marius Lyng
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

905 64 736
marius.lyng@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no