

Andersbakkan 93



Velkommen til

Andersbakkan 93



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Heimdal/Lund Østre

Lekker 3-roms toppleilighet fra 2022. Garasjeplass. Heis. Balkong. Fjernvarme. TG1 på alt. Attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	2 790 000,-
Omkostninger	71 100,-
Totalpris	2 861 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 728,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Megler	Thomas Kvålsvoll
Telefon	906 56 880
E-post	t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Bolig ved Thomas Kvålsvoll ønsker velkommen til Andersbakkan 93 - En lekker toppleilighet fra 2022 med gjennomgående svært god standard og moderne kvaliteter. Nyt fasiliteter som bla. praktisk heisadkomst og fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Lund Østre er et flott boligområde og herfra har man korte avstander til "alt" man skulle trenge i hverdagen.

Boligen byr på en rekke kvaliteter, som blant annet:

- Topp og hjørneleilighet.
- Kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Flislagt bad.
- To soverom.
- Balkong.
- Innvendig bod.
- P-plass i kjeller med mulighet elbil-lader.
- Felles sykkelbod i kjeller.
- Heis.
- Behagelig oppvarming via fjernvarme.
- TG1 på alt.
- Nybyggsgaranti i to år til.

Velkommen til en hyggelig visningsopplevelse!

Arealer og innhold

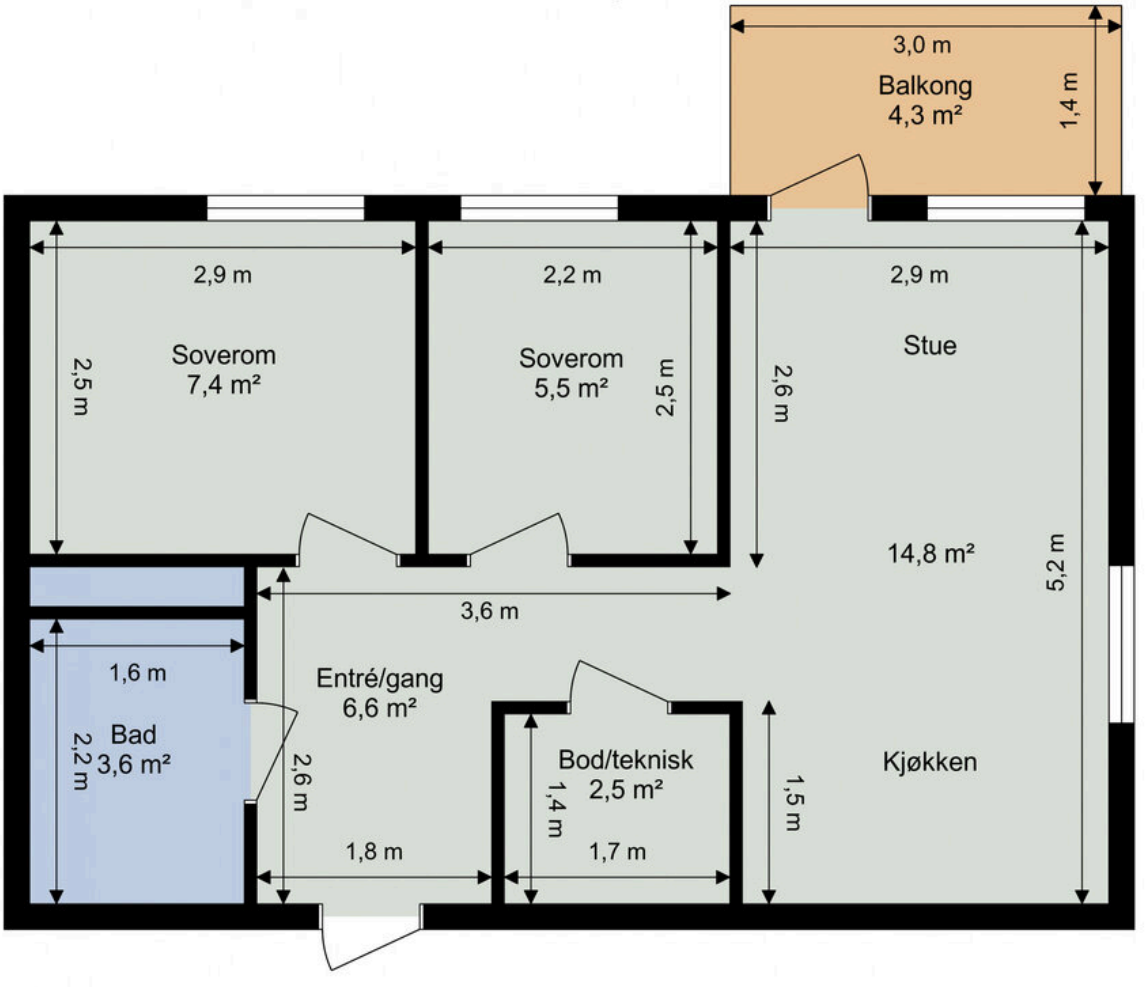
BRA-i:	43 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Andersbakkan 93

4. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet




Kyllling























Informasjon

Andersbakkan 93

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0022/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Andersbakkan 93, 7089 HEIMDAL
Gnr 177, bnr 818, snr 23 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Trude Gjelsvik Sandvik

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
69 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 861 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 873 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 43 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder følgende: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Standard

Tilstander fra takstmann:
TG0: 0
TG1: 8
TG2: 0
TG3: 0
TG IU: 2

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens over ater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

Parkering

Det medfølger leie av p-plass 49 i oppvarmet parkeringskjeller. Det er mulighet for elbil-lading, eier påtar seg ansvar for å opprette abonnement.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Utskiftning av en for kort ledning på bad av godkjent elektriker.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Beskriv: Liten sprekk i en flis opp mot tak.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Beskriv: Gulvet i leiligheten har hatt problemer med knirk, som også har vært et kjent problem i andre leiligheter med samme gulv. Utbygger har skiftet ut gulvet og limt skjøtene, noe som har forbedret situasjonen, men det kan fortsatt oppstå noe knirk til tider.

Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

Energikarakter: D. Oppvarmingskarakter: GRØNN.

Oppvarming

Fjernvarme og elektrisk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 728,- pr. mnd.

Felleskostnadene inkl:

- Velforeningskontigent.
- Leie p-plass.
- A-konto fjernvarme.
- Kommunikasjonspakke (TV og internett)
- Felleskostnader likt fordelt.
- Felleskostnader brøkdelt.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet skal bytte forretningsfører fra Bonitas til TOBB i løpet av høsten. Dette medfører at det vil bli satt opp individuell måler av vannforbruk og fjernvarme.

Kommunale avgifter

Kr 6 240,- for 2025.
Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann og avløpsgebyr.
- Eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året basert på faktura for januar 2025 - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm og nettleie har til sammen vært på ca. kr. 250,- pr. mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 656 641,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 626 565,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Yippi Høiseth B8-B9, orgnr. 930051527

Om sameiet

Sameiet består av totalt 63 boligseksjoner og en næringseksjon.

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS (Endres til TOBB fra høsten 2025).

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat 2024: 178 110,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold er tillat, så sant det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 91956852

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 716 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Andersbakkan og denne innbydende selveierleiligheten fra 2020. Leiligheten ligger flott til i bygget i øverste etasje og som hjørneleilighet. Området består av en fin miks av beboere og det er flere barnefamilier i nærområdet. Fellesarealene er opparbeidet med flotte grøntområder og lekeplasser. Fra Andersbakkan er veien kort til det aller meste: - kort vei til Kattem skole og Åsheim ungdomsskole, nærbutikker både på Kattem og Korsen samt Bymarka med sitt flotte turterreng. Det er også kort vei til Heimdal sentrum og Tillerbyen, som samlet tilbyr det aller meste av utsalgs- og servicessteder. Velkommen til Lund Østre!

Kort vei til et særdeles godt utvalg av fasiliteter og funksjoner på Heimdal og Tiller

Heimdal sentrum ligger få minutters kjøring fra boligen og har det aller meste av fasiliteter du trenger i det daglige. Her finner du flere dagligvarebutikker (bl.a. Rema 1000, Spar, Bunnpris, EuroAsia mfl.), vinmonopol, kafeer, restauranter, banktjenester, klesbutikker og bensinstasjoner. På Heimdal fnner du også helsetjenester som tannlege, lege, helsestasjon, optiker og fysioterapeut.

Veien er heller ikke lang til Tillerbyen, som er sørsidens shoppingmekka, med storkjøpesentrene City Syd, StorM og Tillertorget i spissen og et ellers rikt utvalg av utsalgssteder. Tillerbyen nås på i underkant av 10 minutter i bil.

Hverdagshandelen kan også enkelt gjøres til fots eller med sykkel ved Coop Prix Kattem eller Extra Ringvålvegen (Korsen).

Skoler og barnehager
Boligens skolekrets er Kattem barneskole og Åsheim ungdomsskole, som begge ligger i gang-/sykkelavstand fra boligen. I nærområdet finnes det også et rikelig utvalg av barnehager innen kort avstand. For mer informasjon se Trondheim kommune sine nettsider.

Sport og idrett
Heimdal har et godt utvalg av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett, klatring mm. Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssenter, blant annet Heimdalshallen treningssenter, Easyfit, 3T Saupstad, 3T med svømmehall på Rosten, hvor du også finner bl.a. Impulse og Kaliber gym.
Fantastiske Bymarka som nær nabo og utmerkede tur- og utfartsområder like ved For den som er glad i natur og friluft, er Bymarka med flotte helårs turmuligheter et utmerket alternativ like i nærheten. Bymarka har ca. 300 km med stier, 120 km

maskinpreparerte skiløyper og 6 lysløyper på til sammen 53 km. Løyper og stier er av varierende standard, og burde tilfredsstille de fleste behov fra sykling, trimturer, barnevogntrilling, skiturer m.m. Kort vei er det også til Saupstad Skistadion med bl.a. rulleskiløype. På sommerstid anbefaler vi en sykkeltur til Hestsjøen for en dukkert.

Offentlig kommunikasjon
Det er meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet med hyppige metrobussavganger til Trondheim sentrum og omegn. Bussholdeplassen er noen få minutters gange unna. Her går bussene så ofte at du slipper å sjekke rutetidene før du tusler opp til bussholdeplassen.

For mer informasjon om rutetider, se https://www.atb.no.

Fra Heimdal stasjon er det togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Nærområdet består i all hovedsak av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass Østre Lund ligger 700 meter fra boligen. Der går det totalt 7 ulike linjer med hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til sentrum på 29 minutter.

Skoler og barnehager
- Lund barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Skjetlein barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Kattem barnehage (1-5 år) 0,8 km.

- Kattem skole (1-7 kl.) 0,9 km.
- Åsheim barneskole (1-7 kl.) 1,5 km.
- Heimdal Friskole (1-10 kl.) 2,7 km.

- Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 1,5 km.
- Skjetlein videregående skole, 1,8 km.
- Barneskolekrets: Kattem.
- Ungdomsskolekrets: Åsheim.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.11.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende regulering for eiendommen "Lund østre Trinn 2" med planid: 5001 r20130031. Regulert: 18.06.2015.

Relaterte planer:
"Lund østre trinn 2, fire delfelt" planid: r20210029 , Regulert 30.03.2022.

Lund Østre er et nyere boligområde som har vært under stor utvikling de siste årene. Ny eier må også påregne at denne utviklingen vil fortsette videre i boligfeltet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/177/818/23:
24.09.2015 - Dokumentnr: 879130 - Erklæring/avtale
Eiendommene gnr. 177 bnr. 811-832 gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold:
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:818
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.2022 - Dokumentnr: 1057515 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/4741

31.10.2022 - Dokumentnr: 1228506 - Reseksjonering
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/4741
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet skal bytte forretningsfører fra Bonitas til TOBB i løpet av høsten. Dette medfører at det vil bli satt opp individuell måler av vannforbruk og fjernvarme.

Det er nylig gjennomført årsmøte (protokoll ikke mottatt fra forretningsfører) hvor det ble tatt opp et ønske om maling av bygget. Dette kan føre til noe økte kostnader.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 mangelsansvar kan 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.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 400,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 118 280,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Vedlegg

Andersbakkan 93

Andersbakkan 93

Skoler

Kattem skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	5 min 2.7 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 510 elever, 47 klasser	5 min 2.8 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	20 min 1.5 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	23 min 1.8 km
Cissi Klein videregående skole	6 min

Sport

Lundåsen	2 min
Kattem skole	10 min
EasyFit Heimdal	26 min
Feel24 Heimdal	26 min

Offentlig transport

Østre Lund Totalt 7 ulike linjer	10 min 0.7 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	5 min 2.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 14.6 km
Trondheim Værnes	37 min

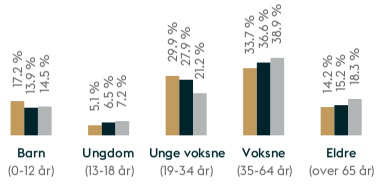
Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 0.5 km
Skjetlein barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.6 km
Kattem barnehage (1-5 år) 83 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

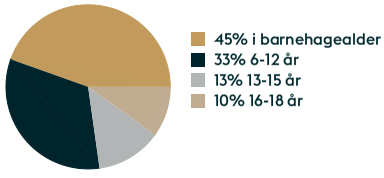
Coop Prix Kattem	10 min
Coop Extra Ringvålveien	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Heimdal 13	1 363	678
Kommune: Trondheim	210 494	110 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



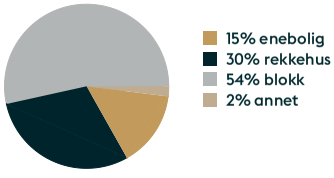
Ladepunkt for el-bil

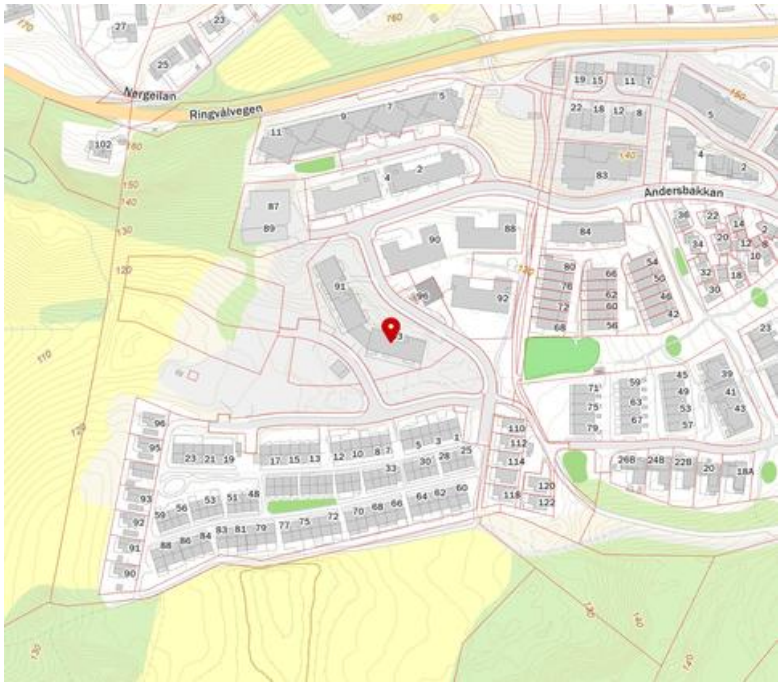
Coop Prix Kattem	10 min
Coop Extra Ringvålveien	15 min

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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 2025

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Andersbakkan 93

7089 HEIMDAL

5001/177/23/818/0/0

Rapportdato

12.03.2025

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	2

Befaring utført den 10.03.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/23/818/0/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/23/818/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/1 77/23/818/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/1 77/23/818/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/23/818/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Andersbakkan 93 , 7089, HEIMDAL

Matrikkel: 5001/177/23/818/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Tomt: 3 716.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Trude Sandvik

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/23/818/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

4 Etasje			
Primærrom 40 m²	**Sekundærrom** 3 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 43 m²	**BTA** 48 m²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad		**Beskrivelse sekundærrom** Bod	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

4 Etasje			
BRA-i 43 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 4 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad samt bod.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 43 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/1/77/23/818/0/0

Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
2	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/1/77/23/818/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny da boligen er under 5 år gammel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
2025-03-07

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 19.09.2023

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

ANDERSBAKKAN 93 - 5001 / 177 / 23 / 818 / 0 / 0

3 Vinduer / dører TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ANDERSBAKKAN 93 - 5001 / 177 / 23 / 818 / 0 / 0

4 Balkong / terrasse TG 1

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

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Støpt dekke som ikke er tekket med papp/membran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/23/818/0/0

5 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater TG 1

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

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/23/818/0/0

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/1/77/23/818/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/1/77/23/818/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn — TG 1

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

Type:
Betong

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ANDERSBAKKAN 93 - 5001 / 177 / 23 / 8 / 8 / 0 / 0

7 Kjøkken — TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

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

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

ANDERSBAKKAN 93 - 5001 / 177 / 23 / 8 / 8 / 0 / 0

8 VVS — TG 1

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
Elektrisk via varmekabler

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod/teknisk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/23/818/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer — TG IU

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ifølge selger ble det byttet en ledning på bad av autorisert elektriker.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæringen ligger i FDV mappen til leiligheten men er ikke sett av takstmann.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/23/818/0/0

Bilde





Totalvurdering av elektrisk anlegg

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

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.

ANDERSBAKKAN 93 - 5001/177/23/818/0/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandvik, Trude Gjelsvik	9578-5997-4-3562650	2025-03-07 16:51:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. mar. 2025

Oppdragsnummer
42-0022/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Andersbakkan 93, 7089 HEIMDAL

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Trude Gjelsvik Sandvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91956852
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Utskiftning av en for kort ledning på bad av godkjent elektriker

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Liten sprekk i en flis opp mot tak.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Gulvet i leiligheten har hatt problemer med knirk, som også har vært et kjent problem i andre leiligheter med samme gulv. Utbygger har skiftet ut gulvet og limt skjøtene, noe som har forbedret situasjonen, men det kan fortsatt oppstå noe knirk til tider.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0022/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sandvik, Trude Gjelsvik	**2025-03-07**

Identifikasjon

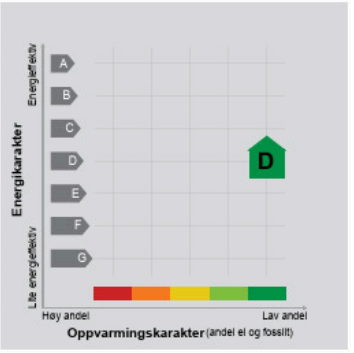
bankID Sandvik, Trude Gjelsvik

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Andersbakkan 93
Postnummer	7089
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	177
Bruksnummer	818
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300934666
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	d95383e3-35e3-4f93-af74-eb922809f8f4
Dato	08.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-21/80021-42

RAMBØLL NORGE AS

Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Auganes	BYGG-21/80021 oppgis ved alle henvendelser	Hanne Brevik Svarlien	19.09.2023

Andersbakkan 91 og 93, gnr./bnr 177/818,, ferdigattest for oppføring av to boligblokker, med parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	177/819/0/0, 177/818/0/0
Bygningsnummer:	,
Ansvarlig søker:	RAMBØLL NORGE AS
Tiltakshaver:	VILLASERVICE B5-B9-B10 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VILLASERVICE B5-B9-B10 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 06.09.2023.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak Dokumentnr.: BYGG-21/80021-7.

I søknaden heter det:
Rekkefølgebestemmelser og andre vilkår for gjennomføring i reguleringsplanen er ivaretatt.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-21/80021	19.09.2023

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

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

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



VILLASERVICE FELTUTBYGGING AS

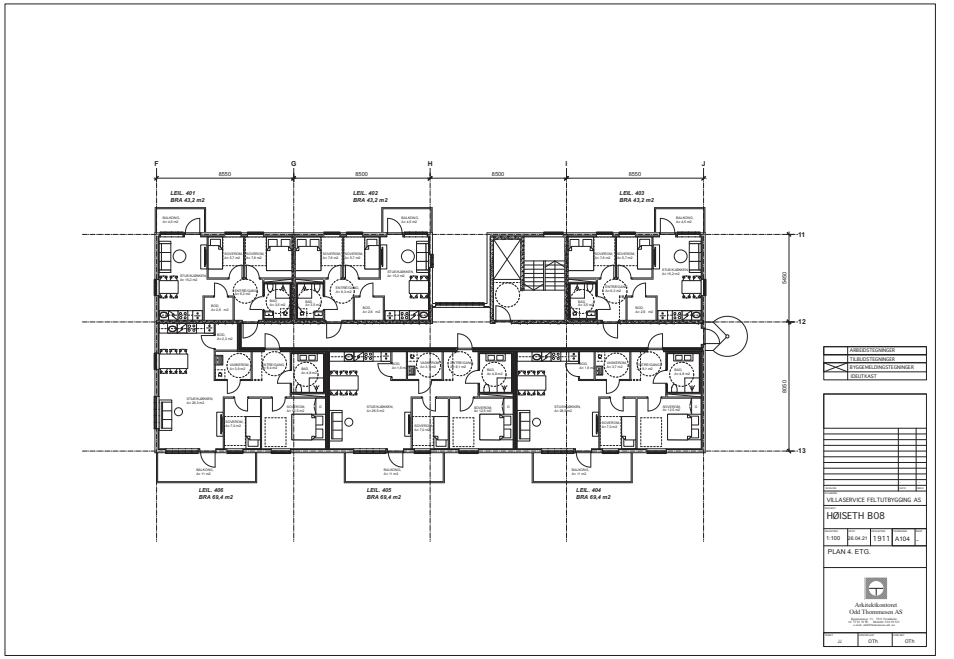
HØISETH B09

1:200 | 06.mai | 2021 | A101 | 1

FASADE VEST

Arkitektkontoret Odd Thommessen AS

J2	OTh	OTh



ARBEIDSTEGNINGER
TILBUDSTEGNINGER
BYGGMELDINGSTEGNINGER
IDELTRAST

VILLASERVICE FELTUTBYGGING AS

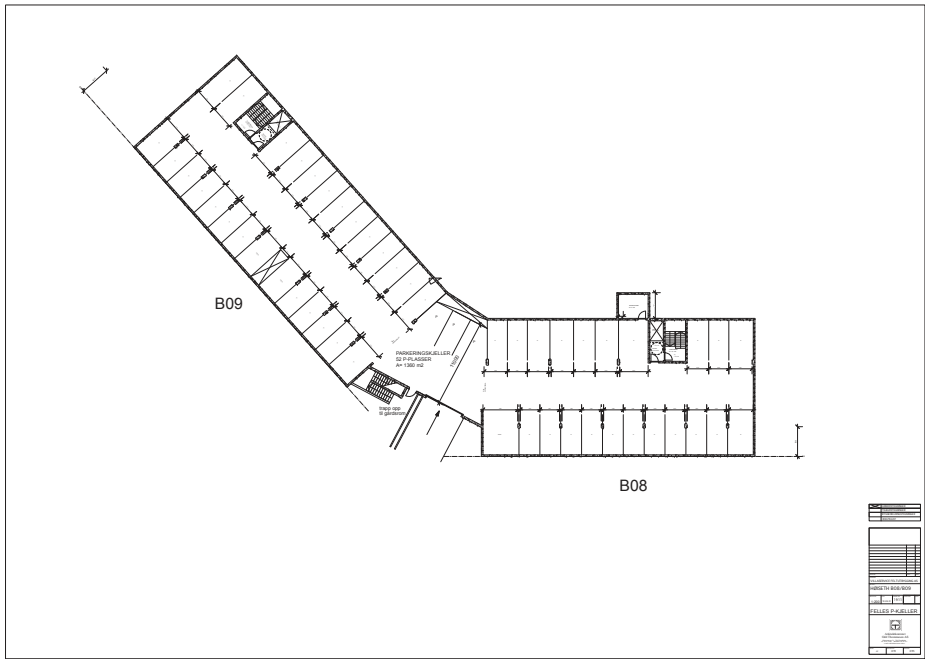
HØISETH B08

1:100 | 06.04.21 | 1911 | A104 | J

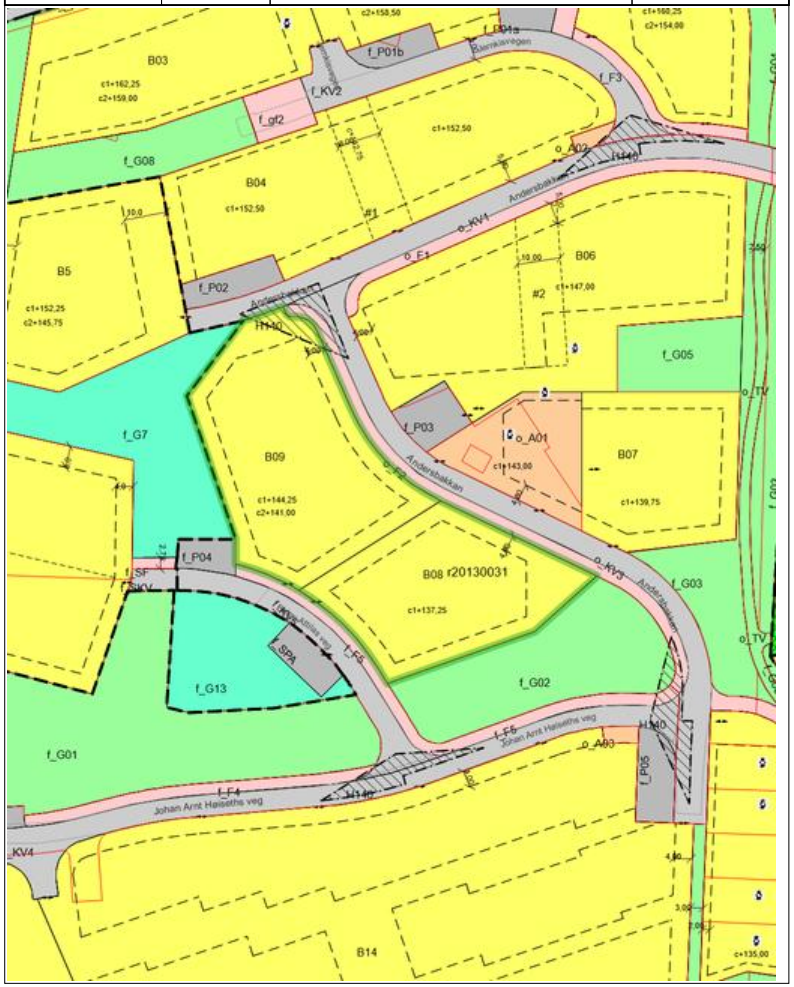
PLAN 4. ETG.

Arkitektkontoret Odd Thommessen AS

J2	OTh	OTh


B09
PARKERINGSKJELLER
52 P-PLASSER
A= 1360 m2
B08

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 818	Fnr: 0	Snr: 23
	Adresse:	Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL			
	Annen info:				



Tegnforklaring

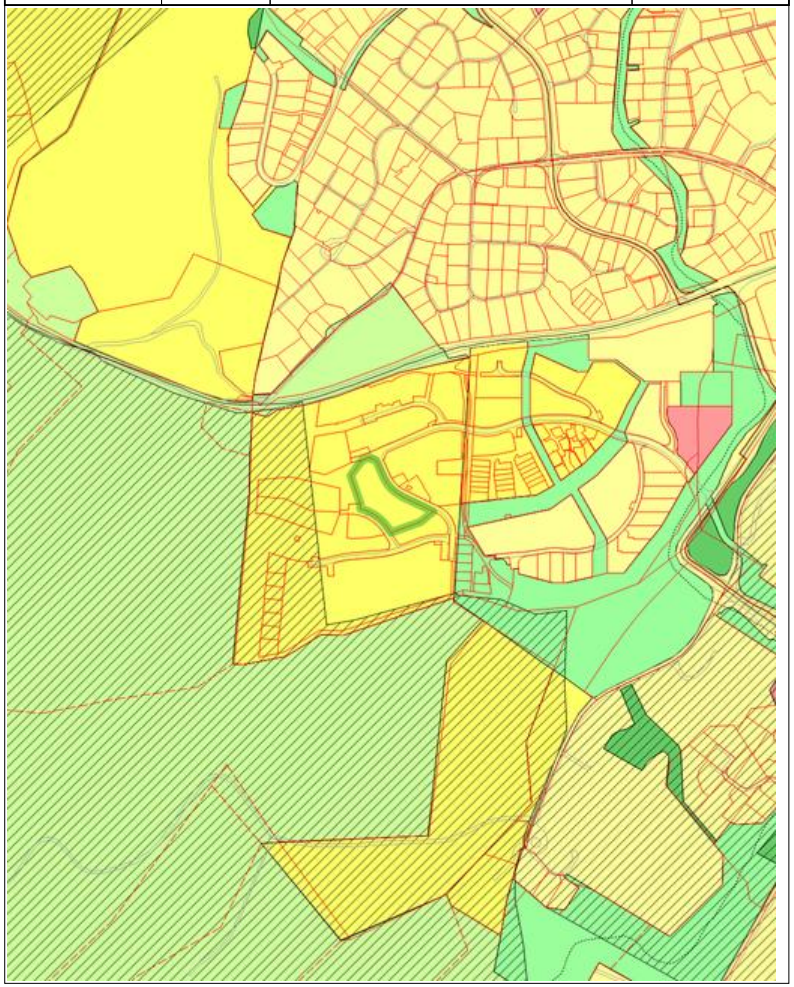
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Rasfare
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Avfallssug
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Turdrag

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 818	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 818	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



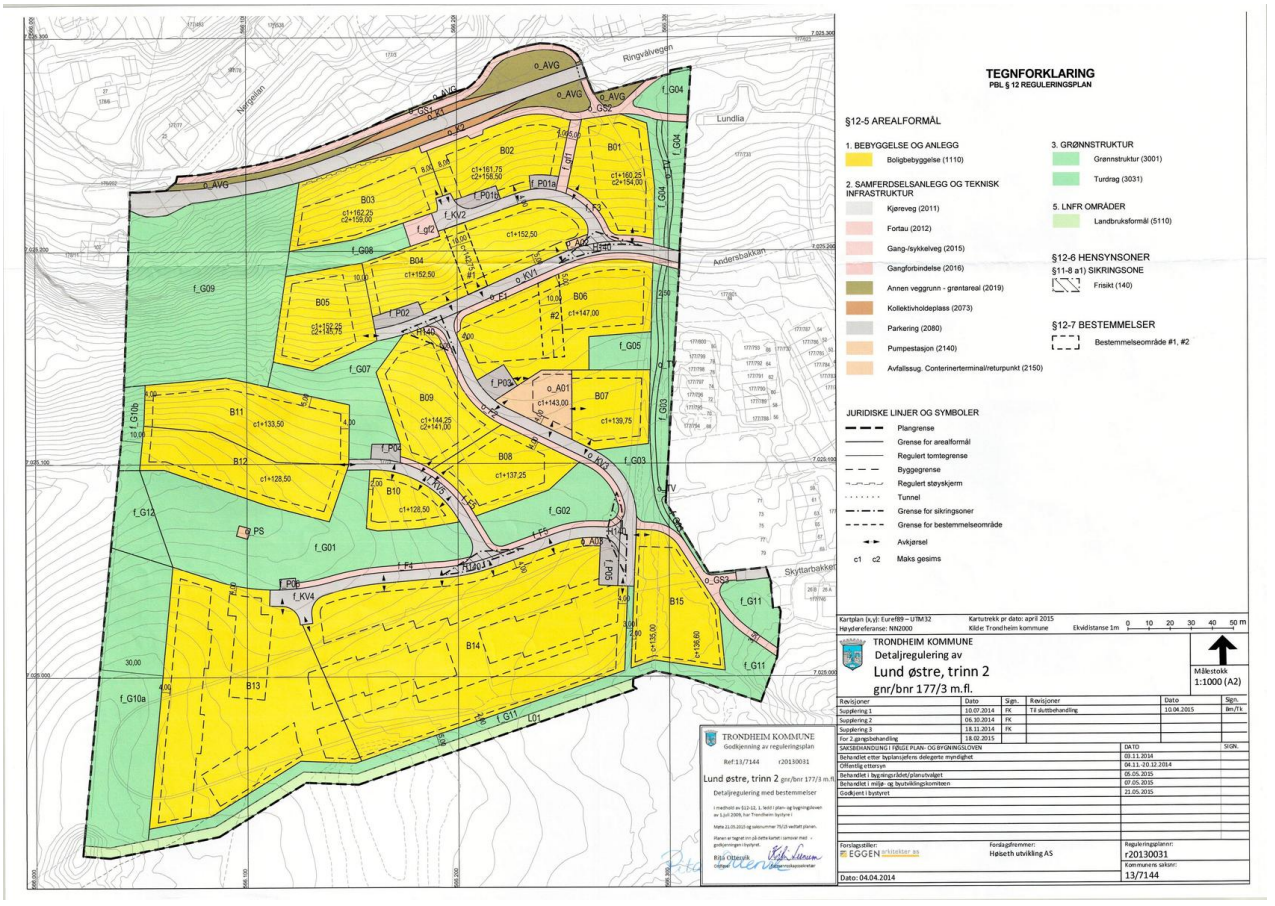
Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN
§12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse (1110)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelveg (2015)
Gangforbindelse (2016)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Kollektivholdeplass (2073)
Parkering (2080)
Pumpestasjon (2140)
Avfallssug. Conterinterminal/returpunkt (2150)
3. GRØNNSTRUKTUR
Grønnstruktur (3001)
Turdrag (3031)
5. LNFR OMRÅDER
Landbruksformål (5110)
§12-6 HENSYNSONER
§11-8 a1) SIKRINGSONE
Frisikt (140)
§12-7 BESTEMMELSER
Bestemmelsesområde #1, #2
JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
Plangrense
Grense for arealformål
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Regulert støyskjerm
Tunnel
Grense for sikringsoner
Grense for bestemmelseområde
Avkjørsel
c1 c2 Maks gesims
Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: april 2015
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 50 m
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Lund østre, trinn 2
gnr/bnr 177/3 m.fl.
Målestokk 1:1000 (A2)
Revisjoner
Suppleringsforslag 1 10.07.2014 FK Til sluttbehandling
Suppleringsforslag 2 06.10.2014 FK
Suppleringsforslag 3 18.11.2014 FK
For 2.gangsbehandling 18.02.2015
Revisjoner 10.04.2015 BH/TA
SAKSBEHANDLING I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN DATO SIGN.
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet 03.11.2014
Offentlig ettersyn 04.11.-10.12.2014
Behandlet i byregningsrådet/planutvalget 05.05.2015
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen 07.05.2015
Godkjent i bystyret 21.05.2015
Forslagsstiller: EGGEN arkitekter as
Forslagsfremmer: Høiseth utvikling AS
Reguleringsplannr: r20130031
Kommunens saksnr: 13/7144
Dato: 04.04.2014
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:13/7144 r20130031
Lund østre, trinn 2 gnr/bnr 177/3 m.fl.
Detaljregulering med bestemmelser
Ringvålvegen
Lundlia
Andersbakkan
Skyttarbakken
Nordplan
B01
B02
B03
B04
B05
B06
B07
B08
B09
B10
B11
B12
B13
B14
B15
f_G01
f_G02
f_G03
f_G04
f_G05
f_G07
f_G08
f_G09
f_G10a
f_G10b
f_G11
f_G12
f_KV1
f_KV2
f_KV3
f_KV4
f_P01a
f_P01b
f_P02
f_P03
f_P04
f_P05
f_F1
f_F2
f_F3
f_F4
f_gf1
f_gf2
o_AVG
o_GS1
o_GS2
o_GS3
o_A01
o_A02
o_PS

Kartverket

MIDTBYEN EIENDOMSMEGLING AS
V/THOMAS KVÅLSVOLL
KJØPMANNGATA 50
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 42-0022/25
Vår referanse: 3693909/25888438
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 133

Dato
06.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1228506	200	31.10.2022	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	177	818	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613675780
Vedlegg: ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 942170464 Navn: TRONDHEIM KOMMUNE Adresse: Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 913231430 Navn: VILLASERVICE FELTUTBYGGING AS Bruksenhet: Adresse: Postboks 2643, 7414 TRONDHEIM

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)
Knr: 5001 Gnr: 177 Bnr: 818

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1228506 Tinglyst: 31.10.2022
STATENS KARTVERK

14.10.2022 08:02

Side 1 av 1

Kartverket

MIDTBYEN EIENDOMSMEGLING AS
V/THOMAS KVÅLSVOLL
KJØPMANNGATA 50
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 42-0022/25
Vår referanse: 3693908/25888433
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 131

Dato
06.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1057515	200	21.9.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	177	818	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 613663973
Vedlegg: Ja

Dokn: 1057515 Tinglyst: 21.09.2022
STATENS KARTVERK

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
6/4-22

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
913231430	VILLASERVICE FELTUTBYGGING AS		Postboks 2643, 7414 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	177	818

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	177	818	0	1	1178 / 4741	Næringsseksjon	Ja	Nei
5001	177	818	0	2	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	3	70 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	4	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	5	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	6	71 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	7	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	8	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	9	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	10	70 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	11	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	12	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	13	71 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	14	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	15	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	16	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	17	70 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	18	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	19	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei

06.09.2022 11:00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2025-03-06 10:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	177	818	0	20	71 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	21	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	22	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	23	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	24	70 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	25	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	26	34 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	27	71 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	28	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	29	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	30	43 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	31	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	32	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	33	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	34	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	35	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	36	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	37	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	38	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	39	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	40	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	41	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	42	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	43	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	44	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	45	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	46	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	47	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	48	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	49	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	50	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	51	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	52	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
6/9-22

Side 2 av 11

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2025-03-06 10:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	177	818	0	53	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	54	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	55	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	56	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	57	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	58	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	59	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	60	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	61	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	62	122 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	63	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	177	818	0	64	62 / 4741	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Sum tellere er 4741 iht mekling og skjøtrad

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
6/9-22

Side 3 av 11

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Villaservice Feltutbygging AS	913 231 430	erik@villaservice.as	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2643	7414	Trondheim	415 65 115

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	177	818	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913 231 430	Villaservice Feltutbygging AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1178	B	13	B	71		25	B	34		37	B	62		49	B	62	
2	B	43		14	B	43		26	B	34		38	B	62		50	B	62	
3	B	70		15	B	43		27	B	71		39	B	62		51	B	62	
4	B	34		16	B	43		28	B	43		40	B	62		52	B	62	
5	B	34		17	B	70		29	B	43		41	B	62		53	B	62	
6	B	71		18	B	34		30	B	43		42	B	62		54	B	62	
7	B	43		19	B	34		31	B	62		43	B	62		55	B	62	
8	B	43		20	B	71		32	B	62		44	B	62		56	B	62	
9	B	43		21	B	43		33	B	62		45	B	62		57	B	62	
10	B	70		22	B	43		34	B	62		46	B	62		58	B	62	
11	B	34		23	B	43		35	B	62		47	B	62		59	B	62	
12	B	34		24	B	70		36	B	62		48	B	62		60	B	62	
Sum tellere: 4433				Nevner = 4741															

Dato 10/5-22 | Innsenderens underskrift: Odd Erik Eidsvåg

kopi bekreftes.
0510 10/5-22
Liv Oda Talksgaard
Eiendomsmeglerfullmektig

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 10/5-22 | Innsenderens underskrift: Odd Erik Eidsvåg

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim, 10/5-2022	Odd Einar Eriksen	Odd Einar Eriksen Villaservice Feltutbygging AS Styrets leder
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	177	918	

Dato	Underskrift	Stempel
22/8-22	Trond Endret	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
10/5-22	Odd Einar Eriksen

Rett kopi bekreftes.
Oslo 16/5-22
Liv Oda Taksgaard
Fagansvarlig fullmektig

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

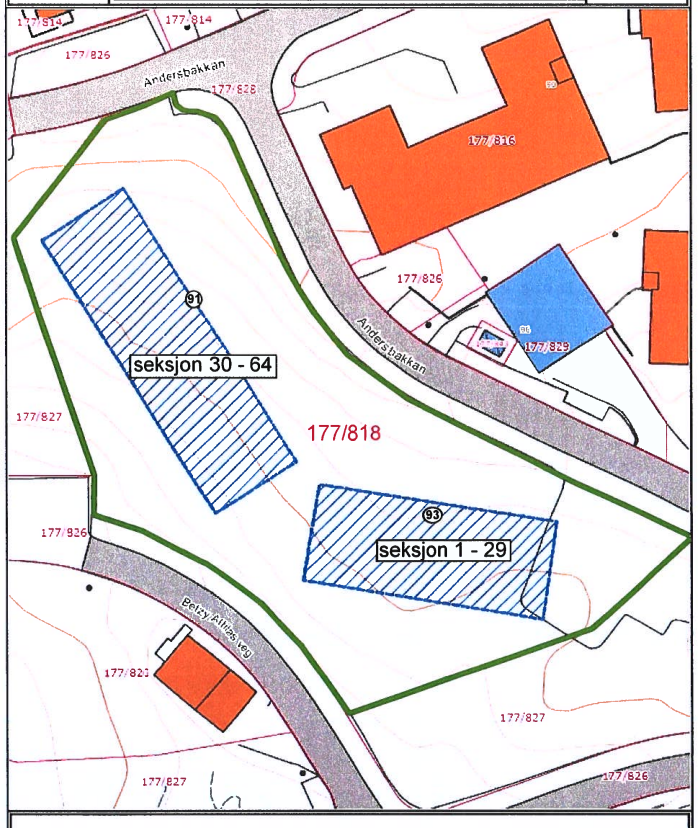
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	62		85				109				133				157			
62	B	122		86				110				134				158			
63	B	62		87				111				135				159			
64	B	62		88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere: 308				Nevner = 4741															

Dato	Innsenderens underskrift
10/5-22	Odd Einar Eriksen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2025-03-06 10:36

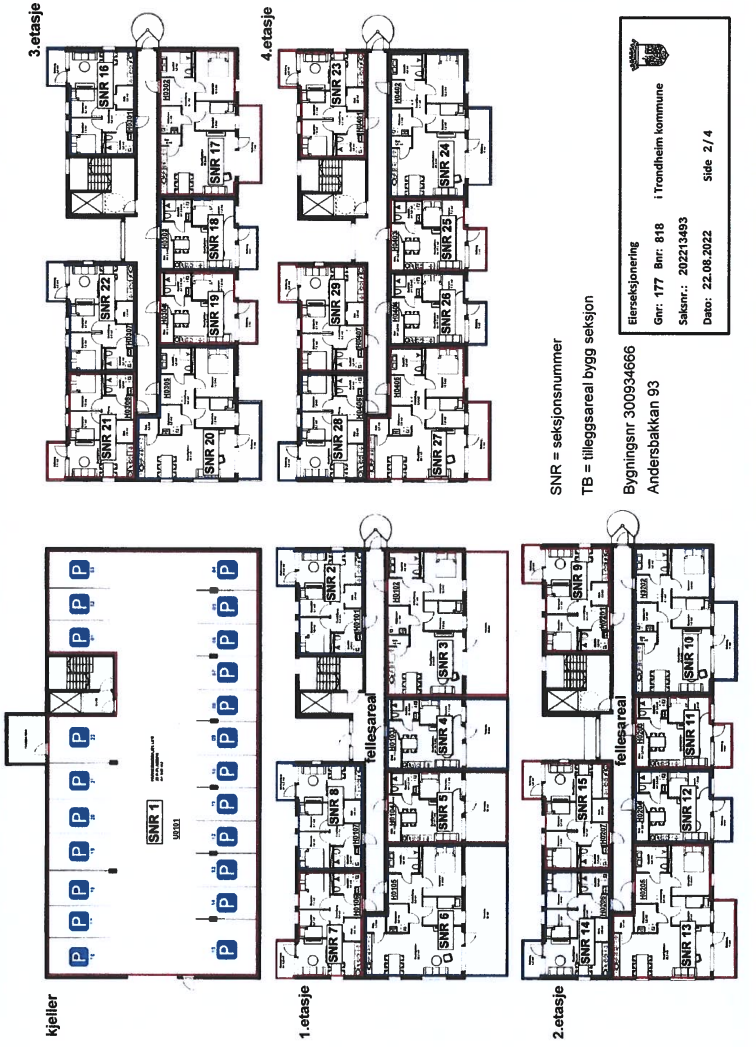
SITUASJONSKART

TRONDHEIM	Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 818	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse:			
	Hj.haver/Fester:	VILLASERVICE FELTUTBYGGING AS Postboks 2643, 7414 TRONDHEIM			side 1/4
	Dato: 22/8-2022 Sign:	Seksjonert eiendom markert med grønn strek			ikke målestokk



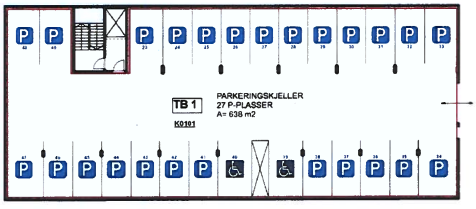
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2025-03-06 10:36

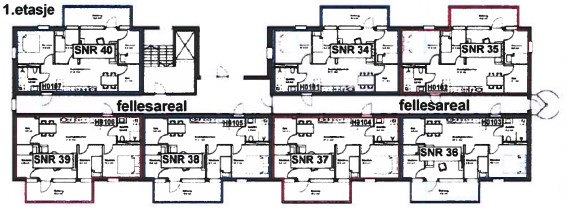


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2025-03-06 10:36

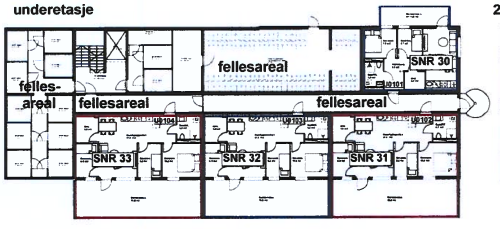
kjeller



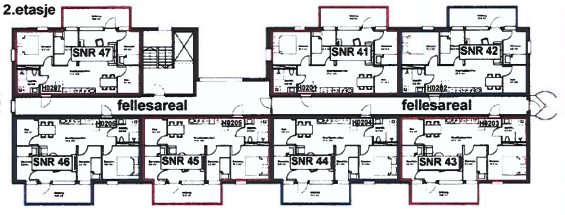
1.etasje



underetasje



2.etasje



SNR = seksjonsnummer

TB = tilleggsareal bygg seksjon

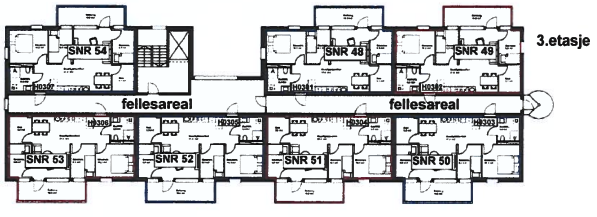
Bygningsnr 300934631

Andersbakkan 91

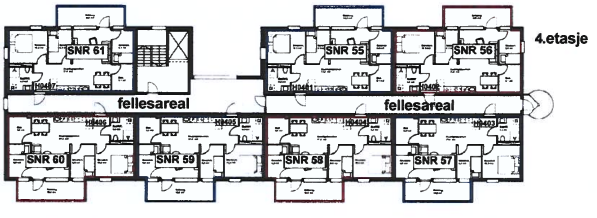
Eierseksjonering
Gnr: 177 Bnr: 818 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202213493
Dato: 22.08.2022 Side 3/4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1057515/200
Uthentet 2025-03-06 10:36

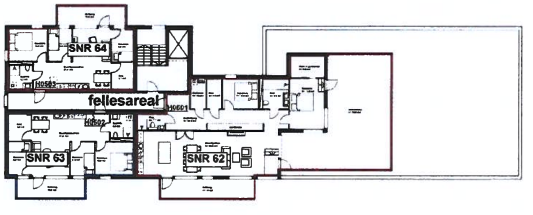
3.etasje



4.etasje



5.etasje



SNR = seksjonsnummer

Bygningsnr 300934631

Andersbakkan 91

Eierseksjonering
Gnr: 177 Bnr: 818 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202213493
Dato: 22.08.2022 Side 4/4

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av Lund Østre, trinn 2
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.4.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 21.5.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS datert 4.4.2014, senest endret 10.4.2015.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (B01-15)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (o_KV1, o_KV3, f_KV2, 4 og 5)
- Fortau/gang- og sykkelveg/gangforbindelse (o_F1 og 2, f_F3-5, o_GS1-3, f_gf1 og 2)
- Annen veggrunn, grøntareal (o_AVG)
- Kollektivholdeplass (o_K1 og 2)
- Parkering (f_P01a og b, f_P02-6)
- Pumpestasjon (o_PS)
- Containerterminal/ returpunkt (o_A01)

Grønnstruktur
- Grønnstruktur (f_G01-12)
- Turveg (o_TV)

Landbruks- natur- og friluftsområder
- Landbruksformål (L01)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal følge detaljert og kotesatt plan for hele delfeltet, samt feltets tilhørende uteoppholdsareal, i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, tilpasning til nabofelt, veger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og offentlig gang- og sykkelveg.

3.2 Avfallshåndtering

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallsug. Felt B01-10 og B14-15 skal ha maksimum 50 meters gangavstand til nærmeste innkast. Felt B11, B12 og B13 skal ha

maksimum 100 meters gangavstand til nærmeste innkast.

3.3 Vann- og avløpsplan

Sammen med søknad om tillatelse til bygging av nye boliger skal det foreligge vann- og avløpsplan som viser helhetsløsning for området.

3.4 Beregning av BRA/ byggegrenser

Parkeringsareal for bil og sykkel og sportsboder helt eller delvis under terreng, samt kjellerareal som ikke inneholder hovedfunksjon, skal ikke regnes med i grad av utnytting. Areal helt under terreng tillates å overskride regulerte byggegrenser.

§ 3.5 Tilgjengelighet og universell utforming.

Sandlekeplasser skal i hovedtrekk opparbeides som vist på Temaplan nærlekeplasser, og skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

§3.6 Leilighetsfordeling og utforming

Planområdet skal inneholde minimum 400 og maksimum 465 boenheter totalt.
Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak.

Minimum 25 % av boenhetene skal være 4-roms eller større. Maksimalt 25 % kan være to-roms. I områdene B01-04 kan det være 25 % ettroms leiligheter.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Bebyggelsens gesims- og mønehøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet eller satt i bestemmelser. Nødvendige tekniske installasjoner og heis skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims, og areal på maksimalt 5 % av takflaten.

Det tillates ikke eksponerte parkeringssokler med unntak av mindre deler i tilknytning til innkjøring til parkeringsanlegg.

§3.7 Utearealer

Felles grønnstruktur, unntatt f_G09 og f_G10 kan medregnes i uteromregnskap. Felles grønnstruktur ivaretar alt krav til felles utearealer i planen iht. Trondheim kommunes uteromsnorm.

Felles uterom skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud og med høy kvalitet i materialbruk. f_G01 og f_G02 skal opparbeides som et sammenhengende parkdrag og aktivitetsområde.

Småbarnslekeplasser skal i hovedtrekk lokaliseres som vist på Temaplan småbarnslekeplasser L10.04, datert 21.3.2014, og opparbeides som lekeareal tilpasset mindre barn med sitteplass for voksne.

§3.8 Adkomst

Antall tillatte avkjøringer er vist med piler i plankartet. Eksakt plassering avklares i byggesak.

§3.9 Parkering

Parkering skal dekkes på egen tomt etter gjeldende parkeringsnorm.
For boliger med P-rom under 40 m2 kan det regnes 0,3 P-plass/ boenhet.

Innenfor områdene B01-B09, B13 og B14 tillates ikke parkering over bakken med unntak av HC-parkering.

§3.10 Fellesarealer
Alle fellesarealer er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

§3.11 Tilgjengelighet i småhusområder
For feltene B10-B15 samlet skal min. 30 % av småhus ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIGBEBYGGELSE

§4.1 Boligfelt B01
Innenfor felt B01 tillates terrassehus/leilighetsbygg. Maks kotehøyde c1 mot nord, og c2 mot sør, er påført plankart. Inntil 50 % av BYA kan oppføres til høyde c1.
Maks BRA skal ikke overstige 3350 m2.

§4.2 Boligfelt B02 og B03
Innenfor felt B02 og B03 tillates terrassehus/ leilighetsbygg. 50 % av BYA kan oppføres inntil gesimshøyde c1 og 50 % av BYA inntil gesimshøyde c2.
Maks BRA for felt B02 skal ikke overstige 3150 m2.
Maks BRA for felt B03 skal ikke overstige 3500 m2.

§4.3 Boligfelt B04
Innenfor felt B04 tillates leilighetsbygg. Bygget skal oppføres som minimum to volum med min. 6,0 m avstand, eller som ett hovedvolum med minimum 6,0 m bred splitt. Splitt legges innenfor bestemmelsesgrense #1 i plankart inntil angitt kotehøyde. For leiligheter med p-rom inntil 50 m2 regnes parkering med 0,3 p-plass/ boenhet.
Maks BRA skal ikke overstige 5800 m2.

§4.4 Boligfelt B05
Innenfor felt B05 tillates terrassehus/ leilighetsbygg. Maks kotehøyder er påført plankart. Inntil 50 % av BYA kan oppføres til høyde c1. Størst høyde skal legges mot nord.
Maks BRA skal ikke overstige 2600 m2. Innenfor B05 skal det opparbeides gangforbindelse som knytter sammen f_G08 og f_G07.

§4.5 Boligfelt B06
Innenfor felt B06 tillates leilighetsbygg. Maks kotehøyde er påført plankart. Bygget skal oppføres som to volum med min. 6,0 m avstand, eller som ett hovedvolum med minimum 6,0 m bred splitt i minst to etasjer. Splitt legges innenfor bestemmelsesgrense #2 i plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 4000 m2.

§4.6 Boligfelt B07
Innenfor felt B07 tillates leilighetsbygg / rekkehus. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 1800 m2.

§4.7 Boligfelt B08
Innenfor felt B08 tillates leilighetsbygg / rekkehus. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 1500 m2.
Innenfor B08 eller B09 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f_F5 og o_F2.

§4.8 Boligfelt B09
Innenfor felt B09 kan det oppføres leilighetsbygg/ terrasseblokk. Maks kotehøyde er påført plankart. Inntil 40 % av BYA kan oppføres inntil gesimshøyde c1. Størst høyde skal legges mot nord.
Maks BRA skal ikke overstige 3300 m2.
Innenfor B08 eller B09 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f_F5 og o_F2.

§4.9 Boligfelt B10
Innenfor felt B10 kan det oppføres boligbygg. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 900 m2.
Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

§4.10 Boligfelt B11/ 12
Innenfor felt B11 og 12 kan det etableres rekkehus og eneboliger. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA for felt B11 skal ikke overstige 2500 m2.
Maks BRA for felt B12 skal ikke overstige 2200 m2.
Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

§4.11 Boligfelt B13/ B14
Innenfor felt B13/14 tillates rekkehus. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer i tillegg til sokkel/kjeller.
Maks BRA skal ikke overstige 11 400 m2.
Internveg for atkomst på bakkeplan skal opparbeides med 2,5 m dekkebredde + 2x0,25 m skulder.
Innenfor B13 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f_KV4 og f_G11.

§4.12 Boligfelt B15
Innenfor området tillates oppført eneboliger/ rekkehus/ tomannsboliger i to etasjer i tillegg til sokkel/ kjeller.
Samlet BRA innenfor felt B15 skal ikke overstige 1750 m^2 inkludert kjeller.
Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

§4.13 Containerterminal, o_A01
Innenfor området tillates oppført avfallsanlegg og nettstasjon.
Det tillates boliger over stasjonært avfallsug. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 600 m2.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Offentlig trafikkareal
Offentlig trafikkareal skal opparbeides i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunen.
Dette gjelder samleveg o_KV1, bussholdeplass og tilknytning til bussholdeplass med fortau/ gang- og sykkelveg, o_K1, o_K2, o_GS1, o_GS2, o_GS3 og o_TV. o_KV1 skal etableres med fartsreduserende tiltak fram til kryss mot Tunellvegen.

§5.2 Felles parkering
Felles parkering f_P01-P06 er felles for alle boliger innenfor planområdet.

§5.3 Terminal stasjonært avfallsug
Terminal skal etableres innenfor o_A01.

§5.4 Returpunkt
Returpunkt skal lokaliseres innenfor o_A01-o_A03.

§5.5 Pumpestasjon
Pumpestasjon tillates etablert innen o_PS.

§5.6 Gangforbindelser
f_gf1 skal opparbeides som vist på plankart. Forbindelsen er unntatt krav til tilgjengelighet.
f_gf2 skal opparbeides som torg/ møteplass. Dekkematerialer, møblering og beplantning skal ha høy kvalitet.

§5.7 Fordrøyning/ overvannshåndtering.
Ved søknad om igangsetting av byggetiltak for nye boenheter skal det foreligge godkjent teknisk plan for fordrøyning av overvann.

§6 GRØNNSTRUKTUR

Innen f_G01 skal det opparbeides kvartalslekeplass på min 800 m2. Arealet skal utformes med tanke på lek for store barn i skolealder, med sittegrupper, lekeapparater og andre elementer for robust lek. Det skal opparbeides anlegg for allsidig ballspill. Dekkematerialer, møblering og beplantning skal ha høy kvalitet.

Innen f_G01 skal det opparbeides gangforbindelse fra kvartalslekeplass til f_KV4. Forbindelse skal opparbeides som kjørbar atkomst til pumpestasjon.

Innen f_G03, G04 skal det anlegges offentlig turveg o_TV med dekkebredde 2,5 m. Turveg er unntatt krav til tilgjengelighet.

Innen f_G07 skal det opparbeides sti fra f_G01 til o_KV1.

Innen f_G09 skal edellauvskog bevares.

Innen f_G11 skal det opparbeides sti fra o_KV3 til f_G10a.

Innen f_G10 og G12 skal eksisterende vegetasjon bevares. Det skal etableres vegetasjon for skjerming av vilttrekk.

§7 LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

Det skal ikke gjøres tiltak som hindrer landbruksdrift på området.

§8 HENSYNSSONER

8.1 Frisikt
Innenfor frisiktsone skal det ikke etableres installasjoner eller beplantning som hindrer fri sikt til veg.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§9.1 Utbyggingsrekkefølge
Samleveg o_KV1, atkomstveg o_KV3, fortau o_F1, grønnstruktur f_G04, stasjonært avfallsug o_A01 skal ferdigstilles før første brukstillatelse innenfor planområdet kan gis. Grønnstruktur f_G03 med offentlig turveg skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B01, B02 og B03:
Atkomstveg f_KV2, fortau f_F3, gangforbindelse f_gf1 og f_gf2 skal opparbeides før første brukstillatelse kan gis. Grønnstruktur f_g08 og bussholdeplasser o_K1, o_K2 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B03:
Regulert støyskjerm ved Ringvålvegen skal ferdigstilles før første brukstillatelse innen B03 kan gis. Høyde på støyskjerm skal ikke overstige 1,4 m over tilliggende høyde på senterlinje Ringvålvegen. Ved søknad om rammetillatelse skal utforming av og eksakt høyde på støyskjerm samt støyforhold på fasader for B03 dokumenteres.

B05:
Grønnstruktur f_G07 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B06 og B07:
Grønnstruktur f_G05 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B08, B09, B10, B11, B12, B13 og B14:
Atkomstveg f_KV4 og fortau o_F2, og f_F4 skal opparbeides før første brukstillatelse kan gis.

Atkomsveg f_KV5 og fortau f_F5 skal opparbeides før første brukstillatelse for B10, B11 og B12 kan gis.

Grønnstruktur f_G02 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

Grønnstruktur f_G01 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis for boliger innen B10, B11, B12, B13 og B14.

Grønnstruktur f_G11 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis for boliger innen B13, B14 og B15.

Vegetasjon for skjerming av vilttrekk innen f_G10 og G12 skal være tilplantet før første brukstillatelse for bolig i felt B11, B12 og B13 kan gis.

§9.2 Ny gang-og sykkelveg og skiløype til Tunellvegen
Det skal opparbeides gang- og sykkelvegforbindelse mellom Tunellvegen og o_GS3. Traseen tillates unntatt krav til tilgjengelighet i stigningsforhold. Gang- og sykkelveg, inkludert o_GS3, skal være ferdigstilt innen ferdigattest kan gis for boliger innen B10, B11, B12, B13, B14 og B15.

Det skal klargjøres trasé for oppkjøring av skiløype mellom f_G11 og Tunnelveien. Traseen skal være ferdigstilt innen ferdigattest kan gis for boliger innen B13, B14 og B15.

§9.3 Støy
Støynivå på alle felles og private uteoppholdsareal inkludert balkonger/verandaer skal ikke overstige 55 dB. Boenheter med støynivå over 55dB på fasade skal være gjennomgående og ha en stille side. Boenheter innen B02 og B03 skal ha minimum ett soverom på stille side.

§9.4 Anleggsperioden.
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting for hvert delfelt. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt I Miljøverndepartementet Retningslinjer for behandling av luftkvalitet I arealplanleggingen, T-1520 og Miljødepartementets Retningslinjer for behandling av støy I arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For delfelt B03, B05 og B11 skal det redegjøres for hvordan edellauvskog i f_G09 beskyttes i anleggsperioden.

§9.5 Matjord
Matjord skal fjernes før bygging. Det skal redegjøres for videre bruk av matjorda.

§9.6 Geoteknikk
Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Geoteknisk prosjektering skal tilfredsstille stabilitetskrav gitt i Multiconsults rapport 413374-1-RIG-RAP-002, rev 01 datert 2.7.2014.

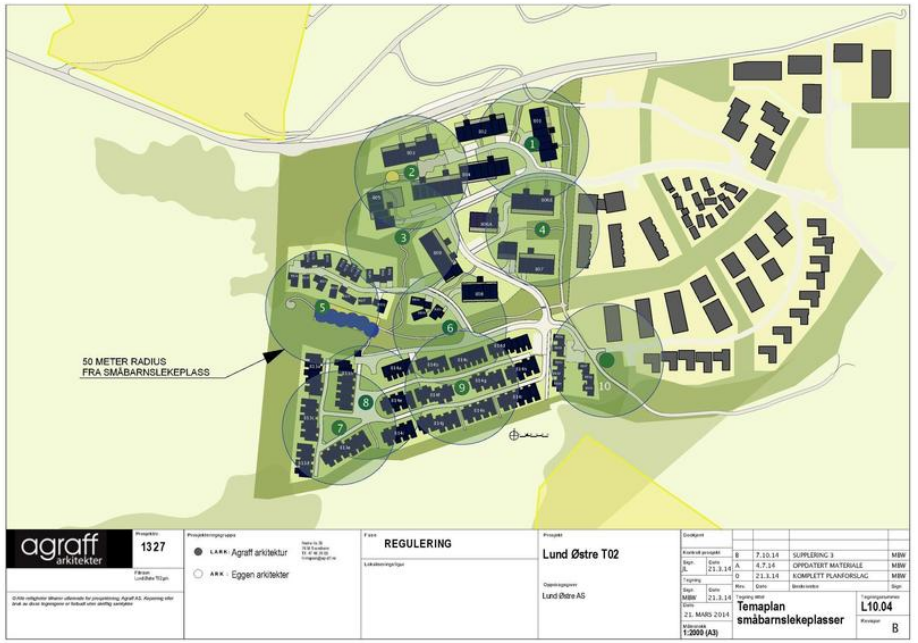
§9.7 Fordrøyning/ overvannshåndtering
Ved søknad om igangsetting av byggetiltak for nye boenheter skal det foreligge godkjent teknisk plan for fordrøyning av overvann.

§9.8 Skjerming mot vilttrekk
Ved søknad om igangsetting for første bolig i felt B11, B12 eller B13 skal det vedlegges plan for hvordan vilttrekk skal skjermes med vegetasjon.

Vedlegg til bestemmelser:
Temaplan småbarnslekeplasser L10.04, datert 21.3.2014
Multiconsults rapport 413374-1-RIG-RAP-002, rev 01 datert 2.7.2014.

Oppfylgets møte 21.05.15
Saksnr. 75/15

Rita Otterstad



RAPPORT

Lund Østre - Trinn 2 (Høiseth)

OPPDRAGSGIVER
Høiseth Utvikling AS

EMNE
Geoteknisk vurdering for reguleringsplan

DATO / REVISJON: 2. juli 2014 / 01
DOKUMENTKODE: 413374-1-RIG-RAP-002



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten Multiconsults skriftlige samtykke.

Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Lund Østre - Trinn 2 (Høiseth)**	DOKUMENTKODE	413374-1-RIG-RAP-002
EMNE	Geoteknisk vurdering for reguleringsplan	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Høiseth Utvikling AS**	OPPDRAGSLEDER	Håvard Narjord
KONTAKTPERSON	Per Erik Austberg	UTARBEIDET AV	Mia Bek/Håvard Narjord
KOORDINATER	SONE: 32 ØST: 5661 NORD: 70251	ANSVARLIG ENHET	3012 Midt Geoteknikk
GNR./BNR./SNR.	177 / 3 / / Trondheim		

SAMMENDRAG

Multiconsult har utført geotekniske vurderinger for reguleringsplanen for Lund Østre Trinn 2, tidligere benevnt Høiseth.

Området ligger delvis inne på kvikkleiresonen benevnt «Skjetlein Øvre» som er en delsone av sone 432 Skjetlein, ref Skrednett.no. Delsonen er utredet i Multiconsult rapport 413374-3, rev 01, datert 9.10.2012. Områdesikkerheten i sonen er generelt funnet tilfredsstillende. Videre har nye undersøkelser gitt grunnlag for noe justering av denne sonen som presentert i foreliggende rapport.

Foreliggende rapport omfatter videre stabilitetsvurderinger for de planlagte utbyggingstiltak på området, og vurdering av øvrige geotekniske forhold ved utbygging.

På grunnlag av vurderingene i rapporten er utbyggingen gjennomførbar med tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Det forutsettes at det for hvert tiltak utføres og dokumenteres tilstrekkelig lokal sikkerhet i henhold til gjeldende regelverk. (Eurokode og NVE's retningslinjer).

Infrastruktur planlegges utført før utbygging av delfeltene. I øvre del vil det medføre behov for sprengningsarbeider. I nedre del kan det for dype grøfter være behov for seksjonsvis utførelse og eventuelt avlasting av terrenget.

For delfeltene B01 til B05 på øvre del av området er det til dels bratt terreng, og det er relativt grunt til berg. Her medfører utbyggingen et betydelig behov for sprengningsarbeider. Anleggsarbeid kan bli krevende praktisk på grunn av topografien.

Delfeltene B06 – B09 ligger ned mot kvikkleiresonen og det er aktuelt med mindre terrengavlastinger for å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsmargin i gravefasen. Videre kan det på grunn av liten avstand til planlagte vegkonstruksjoner og ledningsanlegg bli behov for lokale oppstøttingstiltak i byggefasen.

Delfelt B11 og B12 krever samlet utbygging på grunn av til dels bratt terreng og liten avstand til nabobygg/konstruksjoner. Dette kan også eventuelt ivaretas i prosjekteringsfasen.

På felt B13 og 14 forutsettes kjellerløsninger, både av stabilitetshensyn og fundamenteringshensyn.

På felt B15 er det behov for en støttefylling dersom østre boligrekke (B15 f-h) skal utføres med kjeller. Dersom de utføres uten kjeller er det ikke behov for tiltak.

Vi gjør spesielt oppmerksom på den gjenfylte bekkedalen som går nær felt B09, B10, B12, og deler av B14. Spesielle fundamenteringsløsninger vil være aktuelle her.

Geoteknisk prosjektering av utbyggingen må for øvrig utføres i henhold til de aktuelle prosjekteringsstandardene Eurokode 0, 7 og 8, samt NVE,s retningslinjer der de er aktuelle.

Revisjon 01 omfatter justeringer etter uavhengig kontroll. I profil I og J er mektighet av kvikkleirelag økt.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	2.07.2014	Revidert etter uavhengig kontroll	Mia Bek/Håvard Narjord	Signe Gurid Hovem	Olav Årbogen
00	20.02.2014	Utsendelse for uavhengig kontroll	Mia Bek/Håvard Narjord	Signe Gurid Hovem	Olav Årbogen

MULTICONSULT | Sluppenveien 23 | Postboks 6230 Sluppen, 7486 Trondheim | Tlf 73 10 62 00 | **multiconsult.no** NO 910 253 158 MVA

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 6
2 Grunnlag 8
2.1 Utførte undersøkelser 8
2.2 Topografi 8
2.3 Grunnforhold 9
2.4 Beskrivelse utbyggingsplaner 9
3 Områdestabilitet, kvikkleiresone 9
4 Stabilitet ved utbygging 10
4.1 Generelt 10
4.2 Stabilitetsberegninger 10
4.3 Stabilitetsvurderinger 11
4.3.1 Generelt 11
4.3.2 Veger og VA-anlegg 12
4.3.3 Felt B01, B02, B03, B04, B05 12
4.3.4 Felt B06, B07, B08, B09 12
4.3.5 Felt B11 og B12 12
4.3.6 Felt B13 og B14 12
4.3.7 Felt B15 12
5 Fundamenteringsforhold 13
6 Krav til prosjektering 13
7 Referanser 13
Vedlegg A 14
A-1 Tolking av beregningsparametere 14
A-1.1 Kvalitet av undersøkelser 14
A-1.2 Tyngdetetthet 14
A-1.3 Poretrykk 14
A-1.4 Udrenerte styrkeparametere 14
A-1.5 Tøyningskompabilitet 17
A-1.6 Anisotropi 17
A-1.7 Drenerte styrkeparametere 17
A-1.8 Materialparametre 18
A-1.9 Grunnvann i beregninger 18
A-2 Stabilitet 19
A-2.1 Generelt 19
A-2.2 Beregningsverktøy 19
A-2.3 Beregningsresultater 19
A-2.4 Profil I-I 19
A-2.5 Profil F-F 20
A-2.6 Profil J-J 20
Vedlegg B 22
B-1 Tegning L10.02 – Landskapsplan, Agraff AS, 07.02.2014 22
B-2 Reguleringskart, Eggen Arkitekter, 23.06.2014 23
B-3 VA-plan_H01 24

TEGNINGER

413374-1-RIG-TEG
-002: Oversiktstegning
-003: Situasjonsplan

-040.6: CPTU 19, Tolket S_{UA}-z korrelert mot B_q
-040.7: CPTU 19, Tolket S_{UA}-z , SHANSEP
-040.8: CPTU 19, Tolket prekonsolideringsspenning-z
-040.9: CPTU 19, Tolket OCR-z
-041.6: CPTU 24, Tolket S_{UA}-z korrelert mot B_q
-041.7: CPTU 24, Tolket S_{UA}-z , SHANSEP
-041.8: CPTU 24, Tolket prekonsolideringsspenning – z
-041.9: CPTU 24, Tolket OCR-z

-0.50.1: Shansep analyse profil F-F
-0.50.2: Shansep analyse profil J-J

-075.3: Ødometerforsøk, CRS-rutine, BP.19, d= 6.3 m. Tolkning: $\sigma_{av}' - \varepsilon_a$, M og c_v

-300.1: Profil I-I, ADP og Afi analyse, dagens terreng (rev 01)
-300.2: Profil I-I, ADP og Afi analyse, etter utgraving (rev 01)
-305.1: Profil F-F, ADP og Afi analyse, dagens terreng
-305.2: Profil F-F, ADP og Afi analyse, etter utgraving
-305.3: Profil F-F, ADP og Afi analyse, etter utgraving med tiltak
-309.1: Profil J-J, ADP og Afi analyse, dagens terreng (rev 01)
-309.2: Profil J-J, ADP og Afi analyse, etter utgraving uten kjeller (rev 01)
-309.3: Profil J-J, ADP og Afi analyse, etter utgraving for kjeller

Fra rapport 413374-3, rev 01:

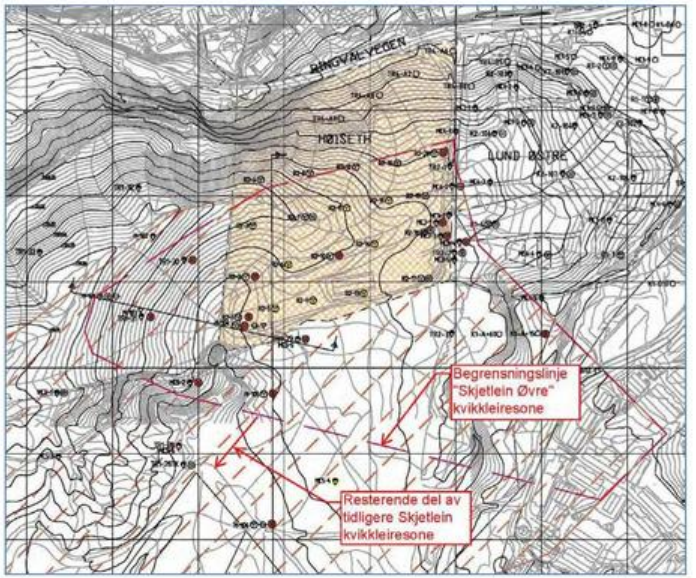
413374
-41.6 rev B: CPTU M104, Tolket S_{UA}-z, SHANSEP
-41.7 rev B: CPTU M104, Tolket prekonsolideringsspenning-z
-41.8 tev B: CPTU M104, Tolket OCR-z

1 Innledning

Multiconsult er engasjert av Høiseth Utvikling AS som geoteknisk rådgiver for planlegging og regulering av utbyggingsområdet Lund Østre - Trinn 2 (Høiseth Gnr/Bnr 177/3) i Trondheim kommune. Området vurderes i forbindelse med planlagt utbygging til boligformål.

Tidligere rapporter på dette oppdraget (til og med 2012) er nummerert med rapport nr: **413374-xx**, mens rapporter fra 2013 er nummerert **413374-1-RIG-RAP-xxx.**

Tomta omfatter deler av eiendommen Høiseth som ligger sør for Ringvålvegen og ligger i øvre del av kvikkleiresonen 432 Skjetlein. Sonen er i rapport 413374-3 rev. 01 utskilt i en egen sone benevnt Skjetlein Øvre. Sonen er klassifisert med lav faregrad, konsekvensklasse er vurdert meget alvorlig og risikoklasse 3, se Figur 1-1.



Figur 1-1: Oversiktskart med påtegnet Skjetlein Øvre kvikkleiresone, fra Multiconsult rapport 413374-3, rev 01 /2 /.

Områdestabiliteten er generelt funnet tilfredsstillende i Multiconsults rapport 413374-3 /2/. Det er forutsatt at lokalstabilitet dokumenteres for de aktuelle byggetiltakene i detaljregulering- og prosjekteringsfasen.

I forbindelse med detaljregulering har vi utført supplerende stabilitetsanalyser for hovedutbyggingen, det vil si for veger og utgraving av tomter.

I figur 1-2, samt vedlegg B-1 og B-2 har vi gjengitt utbyggingsplanene pr. 7. februar 2014.



Figur 1-2 Lund Østre trinn2 - Landskapsplan pr 7.2.14, Agraff AS (Vedlegg B-2).

Foreliggende rapport omfatter stabilitetsutredning for utbyggingsplanene, samt krav til geotekniske forhold som må ivaretas ved detaljprosjektering og utførelse.

Revisjon 01 omfatter justeringer etter uavhengig kontroll av NGI (20091965-03-TN, 2.6.2014). I profil I og J er mektighet av kvikkleirelag økt. Nye beregninger er utført for nye lagdelinger. I profil I er mektigheten av sensitiv leire økt ved at overkant sensitiv leire er hevet ca 2 m. I profil J er mektigheten av sensitiv leire økt ved at underkant sensitiv leire er senket ca 5 m. Revidert tekst er vist i kursiv.

2 Grunnlag

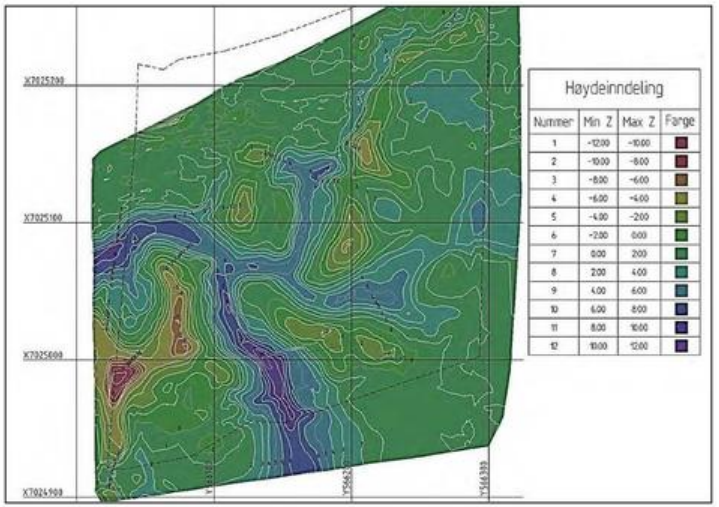
2.1 Utførte undersøkelser

Utførte undersøkelser er vist i Multiconsult rapport 413374-1-RIG-RAP-001, /1/. Det er utført både geofysiske målinger og grunnundersøkelser for mer detaljert vurdering av utbyggingsplanene enn det som forelå ved områdevurderinger presentert i rapport 413374-3 /2/.

2.2 Topografi

Øvre del av tomta ligger på ca. kote +155. Fra kote +155 ned mot kote +130 er den gjennomsnittlige terrenghelning på ca. 1:4. Fra kote 130 og sørover mot kote +122 er gjennomsnittlig helning på 1:10,5.

Det er tidligere blitt utført større terrenginngrep i området. Kart fra 80-tallet viser et mye mer ravinert landskap i motsetning til dagens avrundede terrengform. Vi har sammenlignet dagens kart med kart fra 1980 som viser generelt at terrengrygger har blitt nedplanert opp mot 10-11 m og skråninger utslaket ved oppfylling i bunn av raviner/bekkedaler. Terrenget har i gjennomsnitt blitt senket 5-6 m. Bekker/bekkeløp har blitt litt lagt i rør med utløp i Svartedalsbekken som befinner seg ca. 500 m vest for Høiseth. Figur 2-1 illustrerer mektigheten av fyllinger og skjæringer utført mellom ca. 1980 og 2013.



Figur 2-1: Fyllinger og skjæringer utført mellom 1980 og 2013. +/- = fylling/skjæring.

2.3 Grunnforhold

Grunnundersøkelsene er samtolket med de geofysiske målingene. Grunnundersøkelsene viser at grunnen hovedsakelig består av siltig leire med et overliggende lag av tørrskorpe. Sonderingene viser at det er relativ grunt til berg i nordre del av tomta opp mot Ringvålveien. Dybden til berg varierer fra 1 til 5 m sørover fra Ringvålveien ned mot terrengkote +130. Videre sørover øker dybden til berg opp mot 30-40 m. Nedre del av området ligger innenfor kvikkleiresonen benevnt «Skjetlein Øvre».

For nærmere beskrivelse av grunnforholdene vises til datarapporten /1/.

2.4 Beskrivelse utbyggingsplaner

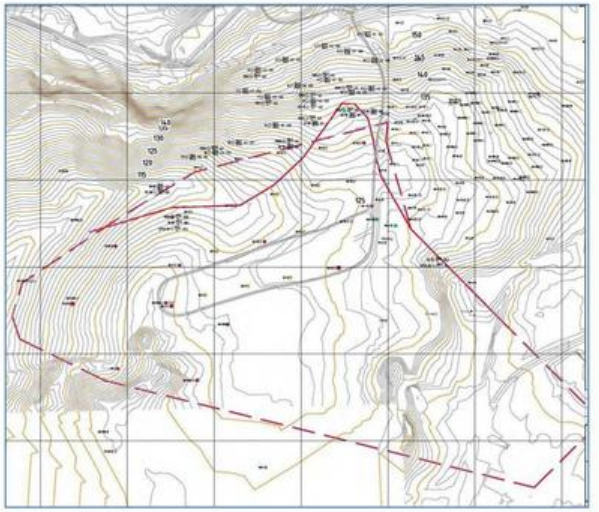
Det er planlagt variert bebyggelse på området. I øvre del mot Ringvålveien er det planlagt tyngre blokkbebyggelse, mens det på nedre del er planlagt rekkehusbebyggelse. Videre er det noen mindre delområder med småhusbebyggelse i sørøst og nordvest. Vi viser til vedlegg B, der reguleringskart og landskapsplan er vist.

I vedlegg B-3 har vi gjengitt VA-planen for området hvor vi har påført dybder for VA-anleggene i forhold til eksisterende terreng. Som det fremgår er det relativt små dybder i nordre del av området, mens det er dype anlegg på søndre del.

Det planlegges å etablere veger og VA-anlegg (Infrastruktur) før utbygging av de enkelte feltene utføres.

3 Områdestabilitet, kvikkleiresone

Områdestabiliteten er generelt funnet tilfredsstillende kfr. rapport 413374-3-rev. 01/2/. De supplerende undersøkelsene har imidlertid gitt grunnlag for å revidere utbredelsen av kvikkleiresonen «Skjetlein Øvre». På tegning RIG-TEG-002 er revidert kvikkleiresone vist. Figur 3-1 viser et utsnitt av RIG-TEG-002, der den heltrukne røde linjen er revidert avgrensning av kvikkleiresonen «Skjetlein Øvre».



Figur 3-1 Revidert kvikkleiresone "Skjetlein Øvre", utsnitt fra tegning 413374-1-RIG-TEG-002.

Delsonen er for øvrig fortsatt klassifisert i faregrad lav, kfr. kapittel 1 og /2/.

4 Stabilitet ved utbygging

4.1 Generelt

I henhold til NVE's retningslinjer /4/ velges tiltakskategori K3 for tiltak i områder som berører kvikkleiresonen. Dette gir føringer og krav for stabilitetsvurderinger i sonen. For øvrige deler av området som ligger utenfor sonen vil krav i Eurokodene være førende.

Vi har utført beregninger og analyser i 3 profiler, som er vurdert kritiske med tanke på beliggenhet i forhold til kvikkleire. Beregningene med forutsetninger og resultater er presentert i vedlegg A: Teknisk beregning. I etterfølgende kapitler gjengis kun resultater og vurderinger av disse.

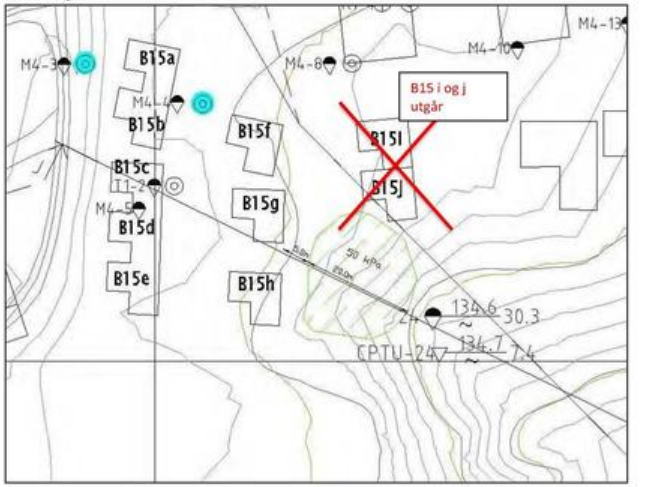
I profilene er det utført beregninger for situasjonen før utbygging og ved etablering av byggegroper og veger.

4.2 Stabilitetsberegninger

I vedlegg A, kapittel A-2.4 til A-2.6 er beregningsresultater sammenstilt *Beregningene viser tilstrekkelig sikkerhet ($\gamma_m \geq 1{,}4$) i dagens situasjon i alle profiler. I byggefase er det behov for stabilitetsforbedrende tiltak for følgende forhold og situasjoner:*

- *Profil F (Felt B06, B07, B08, B09): For å oppnå tilstrekkelig sikkerhet i profil F er det behov for noe nedplanering av terrenget på oversiden av utgravde byggegroper.*

- *Profil J (B 15): Dersom B15 f-h skal utføres med kjeller er det behov for støttefylling i byggefasen, som kan legges ovenfor tomta. Dette er skissert i figur 4-1. Dersom B15f-h utføres uten kjeller, vurderes sikkerheten i byggefasen tilstrekkelig, og tiltak er ikke nødvendig.*



Figur 4-1: Stabilitetstiltak B15

4.3 Stabilitetsvurderinger

4.3.1 Generelt

På grunnlag av beregningene beskrevet i kapittel 4.1 og 4.2 og øvrige vurderinger av den planlagte utbyggingen, er utbyggingen gjennomførbar med tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Det forutsettes at det for hvert tiltak utføres og dokumenteres tilstrekkelig lokal sikkerhet i henhold til gjeldende regelverk. (Eurokode og NVE's retningslinjer).

På nordre del av området er det liten dybde til berg, og det vil være behov for utsprengning av ledningsgrøfter, vegfundament og byggegroper. På grunn av nærhet til kvikkleiresone og eksisterende bebyggelse vil det sette krav til rystelser og støy fra sprengningsarbeider i henhold til gjeldende regelverk.

For enkelte delområder bemerkes det i de etterfølgende kapitler forhold vedrørende stabilitet som må ivaretas ved detaljprosjektering og utbygging.

4.3.2 Veger og VA-anlegg

De forelagte planer av VA-anlegg og vegttrasèer, viser akseptable gravedybder i forhold til stabilitetsvurderinger. VA-traseer ligger for det meste i vegtraseene. På nordre del vil store deler komme på berg med behov for sprengning av grøfter og vegtrau. På søndre del, spesielt innenfor kvikkleireresonen må det påregnes at deler av VA-strekningene må utføres seksjonsvis. Seksjonslengder må bestemmes ved detaljprosjektering.

4.3.3 Felt B01, B02, B03, B04, B05

Disse feltene ligger i nordre del av utbyggingsområdet, og det er liten dybde til berg. Det vil derfor være betydelig behov for sprengningsarbeider her for både etablering av veger/ledninger og byggegroper. Eventuelle fyllinger må bygges opp fra fast grunn.

4.3.4 Felt B06, B07, B08, B09

I henhold til stabilitetsberegninger er det her aktuelt med nedplaneringstiltak i forbindelse med etablering av byggegroper. Det kan i tillegg være nødvendig med lokale oppstøttingstiltak i byggeroper på grunn av liten avstand til veger og ledningsanlegg. *Stabilitetstiltak skal detaljprosjekteres.*

4.3.5 Felt B11 og B12

Feltene ligger i vestre del av området med til dels bratt topografi, og det forutsettes samlet planlegging og utbygging for å ivareta tilstrekkelig stabilitet i utbyggingsfasen, og for å unngå utgravinger inntil og under nabobygg. Dersom feltene ikke bygges ut samlet, kan det medføre behov for oppstøttingstiltak ved utgraving og bygging inntil nærliggende bygg/konstruksjoner.

4.3.6 Felt B13 og B14

Generelt er det forutsatt kjeller/sokkel på disse feltene for å oppnå tilnærmet kompensert fundamentering, det vil si at bygningslastene er mindre eller lik vekt av utgravd jord.

4.3.7 Felt B15

Tilsvarende som for B11 og B12 må det forutsettes en samlet plan for utbyggingen for å unngå utgravinger inntil og under nabobygg eller veger/ledningsanlegg. For de østre byggene B15 *f til h, se figur 4-1,* forutsettes det *stabiliserende støttefylling dersom det skal* graves ut for kjeller.

Beregningene i profil J er utført med konservativ antagelse av tykkelse/mektighet sensitiv leire. Ved detaljprosjektering anbefales supplerende undersøkelser for å dokumentere mektighet av sensitiv leire. Tiltaket vist i figur 4-1, kan da optimaliseres eller utgå.

5 Fundamenteringsforhold

På nordre del av området for feltene B01 til B05 vil fundamenter komme på berg, og det vil derfor være enkle fundamenteringsforhold. Terrenget er imidlertid bratt slik at anleggsperioden vil være krevende.

For feltene B06 til B09, kan det bli dels fundamentering på berg, og dels på løsmasse evt. pelefundamentering. Generelt må større bygg fundamenteres i helhet på berg, mens mindre og letter bygg kan fundamenteres på løsmassser.

På feltene B10-B15 er det planlagt eneboliger/rekkehus. Her vil det være mulig med direktefundamentering og ved utforming med kjeller vil det kunne oppnås tilnærmet kompensert fundamentering. Vi gjør imidlertid spesielt oppmerksom på den gjenfylte bekkedalen, kfr. kapittel 2.2 som går nær felt B09, B10, B12, og deler av B14. *På felt B14 bemerkes det at de dypeste utgraving ken komme ned mot sensitive leirmasser, som krever spesielle tiltak i gravefasen.*

Pelefundamentering eller masseutskifting kan bli aktuelt her.

6 Krav til prosjektering

Prosjektering av utbyggingen må utføres i henhold til de aktuelle prosjekteringsstandardene Eurokode 0, 7 og 8, samt NVE,s retningslinjer der de er aktuelle. *Spesielt bemerkes det at stabilitetstiltak som er nevnt i rapporten skal detaljprosjekteres.*

7 Referanser

/1 / Multiconsult rapport 413374-2. Høiseth, datarapport. Datert 18.04.2012.

/2 / Multiconsult rapport 413374-3. Vurdering av områdestabilitet, Risiko for kvikkleireskred. Rev.01, Datert 09.10.2012.

/3 / Multiconsult rapport 413374-1-RIG-RAP-001. Lund Østre -Trinn 2 (Høiseth) Datarapport. Rev.0, Datert 06.09.2013.

/4 / NVE (2011). Retningslinjer (2/2011). Flaum og skredfare i arealplaner.

/5 / Statens Vegvesen håndbok 016. Geoteknikk i veganlegg.

/6 / Karlsrud K. Lunne T. & Brattlien K. (1996) Improved CPTU correlations based on block samples. Proceedings, NGM 1996, Reykjavik.

/7 / Karlsrud, K. et al. (2005). CPTU correlations for clays. Proceedings, ICSMGE, Osaka s 693 - 702.

/8 / Karlsrud, K. (2003). Tolkning og fastlegging av jordparametere. Karakteristisk jordprofil. NGF-kurs. Stabilitetsanalyser av skråninger, skjæringer og fyllinger, innlegg 4.1. 20-22 mai 2003, Hell.

/9 / Ladd, C.C., and Foott, R. (1974). New design procedure for stability of soft clays. J. of the Geotech. Eng. Div., 100 (GT7), 763-786.

Vedlegg A

A-1 Tolking av beregningsparametere

Tolking av parametere er utført på basis av utførte CPTU-sonderinger og opptatte 54 mm prøveserier som er rapportert i /3 /. Det er lagt spesielt vekt på tolking av skjærstyrke, prekonsolidering og stivhetsparametere fra CPTU-sonderinger.

A-1.1 Kvalitet av undersøkelser

I vurderingene er den benyttet resultater fra treaksialforsøk fra rapport /1/. Der er det utført passiv og aktiv treaksialforsøk på prøver fra borpunkt M0-M101 og M0-M104 i dybder ca. 8-12 m. Med OCR-verdi 2-3 viser prøvene akseptabelt kvalitet etter volumtøyning i konsolideringsfasen, kvalitetsklasse 1. Forsøkene vurderes likevel å være noe forstyrret.

Utførte CPTU sonderinger klassifiseres i kvalitetsklasse 1. På grunn av veldig faste friksjonsmasser i borpunkt 24, har verdier fra CPTU 24 ikke blitt benyttet i beregningene. CPTU 24 er vist på tegning nr: 413374-1-RIG-TEG-041.1 til -041.3 i /3 / og tegning nr: 413374-1-RIG-TEG-041.6 til -041.9 i denne rapporten, (tolkninger).

A-1.2 Tyngdetetthet

Målt tyngdetetthet på opptatte prøver fra rapport /1 / og /3 /, er benyttet som grunnlag. Ved store variasjoner i målte verdier har gjennomsnittlige verdier blitt brukt. For materialer som det ikke er målt tyngdetetthet på er det benyttet erfaringsverdier i henhold til håndbok 016 /5 /.

A-1.3 Poretrykk

Tabell A-1 oppsummerer relevante poretrykksmålinger.

Tabell A-1: Grunnvannstand. m under terrengnivå.

Dato:	13 (+137.1)*	18 (+110.8)*	M104 (5m) (+125)*	M104 (15m) (+125)*
01.04.12	-	-	2.4 m	6.2 m
29.08.13	0.9 m	1.6 m	1.9 m	6.4 m
21.01.14	0.8 m	1.8 m	1.9 m	5.7 m

* *Terrengkote*

A-1.4 Udrenerte styrkeparametere

s_u fra enaks og konus

Verdier for s_u fra rutineundersøkelser på opptatte prøver (enaks og konus) er i våre vurderinger betraktet som verdier for direkte skjærstyrke, s_{uD}. Rutineundersøkelsene viser små variasjoner i målt udrenert skjærstyrke i de fleste prøveserier og indikerer god prøvekvalitet.

s_{uA} fra treaksialforsøk

Karakteristiske verdier (s_{uA}) er tatt ut ved brudd. Bruddtøyningen varierer noe for de enkelte forsøkene og ligger mellom 1-2 %. Treaksialforsøkene er representert i /1 / og /2 /.

s_{uA} fra CPTU-sonderinger

For bestemmelse av udrenert skjærstyrke er CPTU-sonderingene korrelert iht. empirisk baserte tolkningsfaktorer etter Karlsrud m. fl. (1996) /6 / og (2005) /7 /. For bløte, finkornige masser med relativt homogene forhold, betraktes tolkning av CPTU på poretrykksbasis som normalt den mest egnede metoden. Udrenert skjærstyrke er også vurdert i forhold til SHANSEP-metodikk. På poretrykksbasis bestemmes s_{uA} som:

$$s_{uA} = \frac{\Delta u}{N_{\Delta u}} = \frac{u_2 - u_0}{N_{\Delta u}}$$

Δu = Poreovertrykk
u_2 = Målt poretrykk i CPTU
u_0 = Insitu poretrykk
$N_{\Delta u}$ = Bæreevnefaktor

Verdier for faktoren $N_{\Delta u}$ kan etableres både empirisk og teoretisk. Teoretisk er det vist at faktoren $N_{\Delta u}$ vil variere mellom 2 – 20. Vanligvis bestemmes imidlertid s_{uA} ved hjelp av empirisk baserte verdier for $N_{\Delta u}$, der resultater fra anisotropiske konsoliderte treaksialforsøk på blokkprøver med høy kvalitet er benyttet som referanser. s_{uA} på poretrykksbasis er tolket med korrelasjoner til B_q. Tolking av s_{uA} på spissmotstand er også inkludert.

Tabell A-2: Empirisk middelvariasjon bæreevnefaktor benyttet i tolking av CPTU.

Tolkningsmetode	Empirisk middelvariasjon bæreevnefaktor
Poretrykksbasis, $N_{\Delta u}\,(B_q)$	$N_{\Delta u} = 1{,}8 + 7{,}25 \cdot B_q$
Poretrykksbasis, $N_{\Delta u}\,(S_t < 15, OCR,\ I_P)$	$N_{\Delta u} = 6{,}9 - 4{,}0 \cdot \log OCR + 0{,}07 \cdot I_P$
Poretrykksbasis, $N_{\Delta u}\,(S_t > 15, OCR,\ I_P)$	$N_{\Delta u} = 9{,}8 - 4{,}5 \cdot \log OCR + 0 \cdot I_P$
Total spissmotstand, $N_{kt}(B_q)$	$N_{kt} = 18{,}7 - 12{,}5 \cdot B_q$
Total spissmotstand, $N_{kt}\,(S_t < 15, OCR,\ I_P)$	$N_{kt} = 7{,}8 - 2{,}5 \cdot log\ OCR + 0{,}082 \cdot I_P$
Total spissmotstand, $N_{kt}\,(S_t > 15, OCR,\ I_P)$	$N_{kt} = 8{,}5 - 2{,}5 \cdot log\ OCR + 0 \cdot I_P$

Udrenert skjærstyrke modellert etter SHANSEP-prinsippet

Udrenert skjærstyrke er nært relatert til in-situ effektivspenninger og leiras overkonsolideringsgrad. Udrenert skjærstyrke øker med økning i effektivspenning. Denne økningen er avhengig av overkonsolideringsgraden. Udrenert skjærstyrke som er avhengig av overkonsolideringsgraden kan modelleres etter SHANSEP-prinsippet, Karlsrud (2003) /8 / og Ladd et al. (1974) /9 /:

$$s_{uA} = \alpha \cdot OCR^m \cdot p_0'$$

α = Normalkonsolideringsforhold av helt ung leire (OCR = 1,0)
OCR = Overkonsolideringsgrad $= \frac{p_c'}{p_0'}$.
p_c' = Effektiv prekonsolideringsspenning
p_0' = Insitu vertikal effektivspenning
m = Eksponent, som for norske leirer typisk har vist seg å variere mellom ca. 0.6 og 0.9 avhengig av leiren og forsøkstype. For eksempel gir lav IP høy m-verdi.

I tolkningen er det valgt å bruke:

α = 0.25
m = 0.85

Design udrenert skjærstyrke

Valgte designprofiler er basert på utførte CPTU sonderinger og skjærstyrkeverdier fra konus, enaksiale trykkforsøk og treaksiale trykkforsøk. Udrenert skjærstyrke er modellert etter SHANSEP-prinsippet.

Designprofilene er aktiv udrenert skjærstyrke, s_{uA}, som ikke er korrigert for peak oppførsel i sprøbruddmaterialer. Ved stabilitetsberegninger i sensitiv/kvikkleire vil aktiv udrenert skjærstyrke reduseres med 15 % i henhold til NVEs retningslinjer /4 /. I valg av designlinje er det lagt mest vekt på empiriske korrelasjoner for CPTU. Disse er basert på blokkprøvetaking og vil følgelig reduseres med 15 % i materiale med sprøbrudd oppførsel. Det er forventet at det vil være noe avstand mellom utførte treaksialforsøk og CPTU tolking basert på blokkprøver. Ved prøveforstyrrelse er denne forskjellen ofte større og i dette tilfellet er treaksialverdi fra forstyrret prøve lavere enn parametere bestemt ved rutineundersøkelser, og følgelig ikke vektlagt.

pc' og OCR fra CPTU

Prekonsolideringsforhold og grunnens deformasjonsegenskaper er tolket ut i fra CPTU-sonderingene. Data fra CPTU er benyttet til å ekstrapolere dataene fra ødometerforsøk mot dybden. Det er benyttet tolkning fra CPTU både på spissmotstands- og poretrykksbasis. For spissmotstand er følgende forhold benyttet i tolkningen:

$$OCR = \frac{\sigma'_{cq}}{\sigma'_{v0}}$$

$$\sigma'_{cq} = \frac{q_n}{\alpha \cdot N_{kt}} - a$$

α = Normalkonsolideringsforhold; α =0.25 er benyttet
N_{kt} = Spissmotstandsfaktor; N_{kt} = 10 er benyttet
q_n = Netto spissmotstand fra CPTU sondering
σ'_{v0} = Insitu vertikal effektivspenning

OCR fra registrert poretrykk er tolket som:

$$OCR = \frac{\sigma'_{cu}}{\sigma'_{v0}}$$

$$\sigma'_{cu} = \frac{\Delta u}{\alpha \cdot N_{\Delta u}} - a$$

α = Normalkonsolideringsforhold; α = 0.25 er benyttet
$N_{\Delta u}$ = Poretrykksfaktor; $N_{\Delta u}$ = 8 er benyttet
Δu = Poreovertrykk fra CPTU ($\Delta u = u_2 - u_0$)

Det er lagt mest vekt på tolkning på poretrykksbasis. Tolket pc' og OCR fra CPTU 19 er vist på tegning 413374-RIG-TEG-040.6 og -040.9. Verdier fra borpunkt M0-M104 er presentert i /1 / og /2 /.

A-1.5 Tøyningskompabilitet

Siden det ikke er utført forsøk som kan gi spesifikke ADP forhold for området, er det valgt å benytte erfaringsverdier for anisotropiforholdet. Siden erfaringsverdier ikke tar hensyn til prinsipp om tøyningskompabilitet, har vi konservativt lagt vekt på å velge lave ADP forhold for ikke å overestimere direkte og passiv skjærfasthet.

A-1.6 Anisotropi

Anisotropiforholdene mellom aktiv og passiv skjærfasthet er bestemt for en prøveserie der det er utført både aktive og passive treaksialforsøk (M0-M101). Oppnådd verdi for anisotropiforhold mellom passiv og aktiv styrke er 0.37. Dette er noe lavere enn erfaringsområdet viser for dette forholdet.

Anisotropiforholdene i kvikkleire/leire er basert på erfaringstall fra tidligere laboratorieforsøk på høykvalitets prøver, bl.a. presentert av Karlsrud et.al /8 /. For mager kvikkleire (IP < 5 %) er det tidligere dokumentert svært lave ADP-forhold. Det er utført konsistensgrenser på prøver fra på leiren og den sensitive leiren. Det er foreslått følgende anisotropi forhold:

Leire:

Forholdet mellom direkte skjær og aktiv skjærfasthet:	s_{uD}/s_{uA} = 0.70
Forholdet mellom passiv og aktiv skjærfasthet:	s_{uP}/s_{uA} = 0.37

Sensitiv leire/kvikkleire:

Forholdet mellom direkte skjær og aktiv skjærfasthet:	s_{uD}/s_{uA} = 0.60
Forholdet mellom passiv og aktiv skjærfasthet:	s_{uP}/s_{uA} = 0.30

A-1.7 Drenerte styrkeparametere

Effektivspenningsparametere

Effektivspenningsparametere, $a - \varphi$, på leire og kvikkleire er tatt fra utførte treaksialforsøk fra borpunkt M104 i /2 /, CPTU sonderinger og erfaringsverdier fra håndbok 016 /5 /. For lag med ingen informasjon fra utførte forsøk er det hentet erfaringsverdier fra håndbok 016 i sin helhet.

Tørrskorpe

Anbefalt verdi for friksjonsvinkel er tatt fra /5 /, verdier som benyttes i beregninger er ϕ_k = 33.0° (*tan* ϕ_k = 0.65) og attraksjon a = 0 kPa.

Leire

Friksjonsverdiene for leir-laget er basert på vurdering gjort i /2 / og erfaringsverdier fra Håndbok 016 /5 /. Følgende karakteristisk friksjonsvinkel er brukt i beregningene: ϕ = 31.0° (*tan* ϕ_k = 0.58) og attraksjon a = 10 kPa.

Kvikkleire og sensitiv leire

Friksjonsverdiene for leir-laget er basert på vurderinger gjort i /2 /. Karakteristisk friksjonsvinkel for sensitive masser er satt til φ_k = 28.4° (tan φ_k = 0.54). Attraksjonen er valgt til 5 kPa.

A-1.8 Materialparametre

Styrkeparametere benyttet i beregningene er angitt i tabell A-3. I henhold til NVEs retningslinjer er Su_a profilene redusert med 15 % i kvikkleiren/sensitive masser. Denne reduksjonen er lagt i ADP-faktorer i beregningsprogrammet. Tolkningen av designlinjen med illustrasjon av 15 % reduksjon er presentert i tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-040.7, -050.1, -050.2 og 413374-41.6. Tabell A-4 oppsummerer skjærstyrken som er brukt i de aktuelle profilene.

Tabell A-3: Valgte materialparametere for beregning.

Materiale	Tyngdetetthet, γ	Friksjon, tan ϕ_k	Attraksjon, a
Tørrskorpeleire/fast leire	20.0 kN/m^3	0.65 (φ_k = 33°)	0 kPa
Leire	20.0 kN/m^3	0.58 (φ_k = 30°)	10 kPa
Kvikkleire/sensitiv leire	20.0 kN/m^3	0.54 (φ_k =28,4 °)	5 kPa

Tabell A-4: Udrenert skjærstyrke.

Borpunkt (terrengkote - GV)	Su_a (kPa)
M0-M104 (+125 - 2 m)	= 55 + 3.3 · (Z – 2 m)
19 (+117.5 – 4 m)	= 75 + 2.7 · (Z – 4 m)
22 (+132.7 - 1 m)	= 20 + 2.7 · (Z – 1 m)
24 (+135 – 2 m)	= 45+ 2.8 · (Z – 2 m)

A-1.9 Grunnvann i beregninger

13: Det er satt ned en poretrykksmåler 4 m under terreng. Poretrykksavlesningene viste at grunnvannstanden ligger ca. 1 m under terreng. Det benyttes hydrostatisk poretrykksfordeling i beregningene.

M0-M104: Det er satt to poretrykksmålere i dette punktet, 5 m og 15 m under terreng. Poretrykksavlesninger viste at grunnvannstanden ligger ca. 1-2 m under terreng og er mindre enn det hydrostatiske trykket i dybden. Det benyttes likevel hydrostatisk poretrykksfordeling i beregningene, med grunnvannstand ca. 2 m under terreng.

19: Nærmeste poretrykksmåler er i borpunkt 18. Der er grunnvannstanden registrert til å ligge ca. 1 m under terreng. Etter vurdering av gammelt og nytt terreng, sonderinger og mengde fyllmasser ved borpunkt 19 er grunnvannstanden antatt til å ligge ca. 4 m under terreng med hydrostatisk poretrykksfordeling.

24: Det er ikke utført poretrykksmålinger i nærheten av borpunkt 24. Grunnvannstanden er antatt å ligge ca. 5-6 m under terreng ved borpunkt 24, 3 m under terreng i bunnen av skråningen (borpunkt M4-5) og i underkant av 1 m i toppen av skråningen (borpunkt M1-5). Det benyttes hydrostatisk poretrykksfordeling i beregningene.

A-2 Stabilitet

A-2.1 Generelt

I denne fasen er det utført beregninger for:

1. Eksisterende terreng
2. Terreng etter utgraving

Dagens terreng er beregnet ved udrenert totalspenningsanalyse, ADP-analyse, og drenert effektivspenningsanalyse, aφ-analyse. For beregninger på totalspenningsbasis (ADP-analyser) er det benyttet anisotropisk jordmodell.

Stabiliteten etter utgraving er beregnet med udrenert totalspenningsanalyse samt med drenert aφ-analyse. Plassering av profilene er vist på tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-003.

A-2.2 Beregningsverktøy

Stabilitetsberegningene er utført med beregningsprogrammet "GeoSuite Stability" versjon 5.0.8 med beregningsmetode Beast 2003. Beregningsmetoden er basert på grenselikevektsmetode, og anvender en versjon av lamellmetoden som tilfredsstiller både kraft- og momentlikevekt. Programmet søker selv etter kritisk sirkulærsylindrisk glideflate for definerte variasjonsområder av sirkelsentrum. Det er også mulig å definere egne glideflater i programmet.

A-2.3 Beregningsresultater

Det er utført stabilitetsberegninger for utvalgte profiler. Profilene er antatt å være mest kritiske på bakgrunn av grunnforhold og topografi.

Følgende fremgangsmåte benyttes for å identifisere kritiske sirkulære glideflater. Det utføres først ett eller flere grovsøk i profilet med tangent søkemetode med stort søkeområde (20-50). Deretter utføres det finsøk på område med kritisk sirkelsentrum med rtangent søkemetode med et mindre søkeområde (5-20) på grunn av beregningstid.

Sirkulære glideflater med sirkelsentrum lavere enn skråningstopp er vurdert som irrelevante. Sammensatte flater er i hovedsak benyttet for å vurdere glidning i et lag.

A-2.4 Profil I-I

Profil for vurdering av områdestabilitet og lokalstabilitet. Profilet går tilnærmet fra nord mot sør fra vestre enden av Høiseth eiendommen. Plassering av beregningsprofilene er vist på situasjonsplanen, tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-003.

Udrenert skjærfasthet er vurdert ut i fra prøver og CPTU fra borpunkt 19 og M0-M104. Beregninger for drenert og udrenert tilstand er vist på tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-300.1 og -300.2. Tabell A-5 oppsummerer beregnede sikkerhetsfaktorer mot utglidning.

Tabell A-5: Beregningsresultater profil I-I.

413374-RIG-TEG	Beregning	Analyse	Sikkerhetsfaktor γ_M for kritisk skjærflate	Krav til % vis forbedring
300.1	Dagens terreng	ADP-analyse	2.35	0
300.1	Dagens terreng	aϕ-analyse	2.48	0
300.2	Etter utgraving	ADP-analyse	2.39	0
300.2	Etter utgraving	aϕ-analyse	2.32	0

A-2.5 Profil F-F

Profil for vurdering av områdestabilitet og lokalstabilitet. Profilet går tilnærmet fra nord mot sør fra nordre enden av Høiseth eiendommen. Plassering av beregningsprofilene er vist på situasjonsplanen, tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-003.

Udrenert skjærfasthet er vurdert ut i fra nærliggende prøver og er modellert etter SHANSEP-prinsippet. Beregninger for drenert og udrenert tilstand er vist på tegning 413374-1-RIG-TEG-305.1 til -305.3. Tabell A-6 og A-7 oppsummerer beregnede sikkerhetsfaktorer mot utglidning.

Tabell A-6: Beregningsresultater profil F-F.

413374-RIG-TEG	Beregning	Analyse	Sikkerhetsfaktor γ_M for kritisk skjærflate	Krav til % vis forbedring
305.1	Dagens terreng	ADP-analyse	2.0	0
305.1	Dagens terreng	aϕ-analyse	3.9	0
305.2	Etter utgraving*	ADP-analyse	1.3	3.8
305.2	Etter utgraving*	aϕ-analyse	1.8	0

* *Lokale glideflater*

Tabell A-7: Beregningsresultater med tiltak profil F-F.

413374-RIG-TEG	Beregning	Analyse	Sikkerhetsfaktor γ_M for kritisk skjærflate	%vis forbedring
305.3	Etter utgraving med tiltak*	ADP-analyse	1.41	8.5

* *Lokale glideflater*

A-2.6 Profil J-J

Profil for vurdering av områdestabilitet og lokalstabilitet. Profilet ligger på den skarpe terrengryggen som ligger øst for området, og går tilnærmet fra sørøst mot nordvest fra sørøstre enden av Høiseth eiendommen. Plassering av beregningsprofilet er vist på situasjonsplanen, tegning nr. 413374-1-RIG-TEG-003. Vi har brukt et gjennomsnittlig terrengprofil her ved å se på profiler i avstand 10 m til hver side fra vist profil J-J.

Udrenert skjærfasthet er vurdert ut i fra nærliggende prøver og er modellert etter SHANSEP-prinsippet. Beregninger for drenert og udrenert tilstand er vist på tegning 413374-1-RIG-TEG-309.1 til -309.3. Tabell A-8 oppsummerer beregnede sikkerhetsfaktorer mot utglidning.

Tabell A-8: Beregningsresultater profil J-J.

413374-RIG-TEG	Beregning	Analyse	Sikkerhetsfaktor γ_M for kritisk skjærflate	Krav til % vis forbedring
309.1	Dagens terreng	ADP-analyse	1.42	0
309.1	Dagens terreng	aϕ-analyse	2.97	0
309.2	Etter utgraving *	ADP-analyse	1.39	
309.2	Etter utgraving**	aϕ-analyse	1.85	
309.3	*Utgraving kjeller B15 f-h, med tiltak*	*ADP-analyse*	*1.40*	
309.3	*Utgraving kjeller B15 f-h, med tiltak ** *	*aϕ-analyse*	*1.85*	

* *Utgraving uten kjeller B15 f-h*
** *Lokale glideflater*

Beregningene viser for lav sikkerhet og behov for tiltak ved utgraving for kjeller for felt B15 f-h (tegning 309.3). Mulig tiltak kan være støttefylling på oversiden av planlagt bygg som gir tilstrekkelig sikkerhet.

På tegning 309.2 viser at beregnet sikkerhet for utgraving fot kjellerløst bygg at sikkerheten er tilnærmet 1,4 (γ_m 1,39). Dette er beregning for gravetilstanden og for en udrenert situasjon, og vurderes derfor som tilstrekkelig.

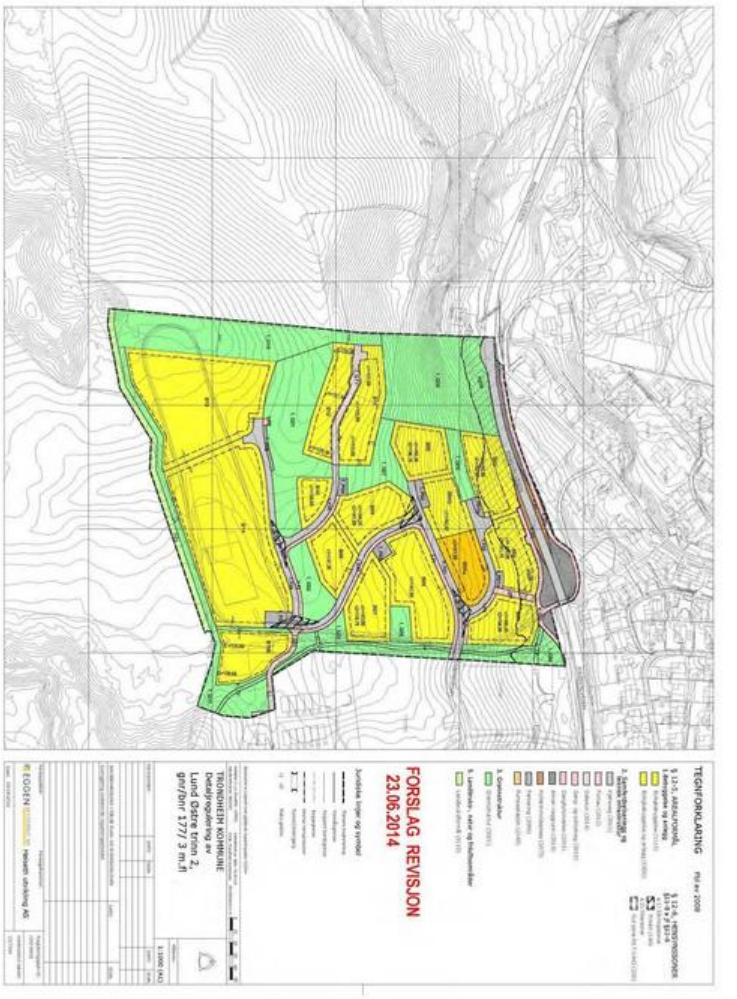
Vi bemerker at beregningene i profil J er utført med konservativ tolkning av mektighet av sensitiv leire. Tidligere beregninger med mindre mektighet av sensitiv leire viser tilstrekkelig sikkerhet også for kjellerutgraving for felt B15 f-h. Supplerende undersøkelser for nærmere bestemmelse av mektighet sensitiv leire, kan derfor medføre at behov for tiltak utgår.

Vedlegg B

B-1 Tegning L10.02 – Landskapsplan, Agraff AS, 07.02.2014

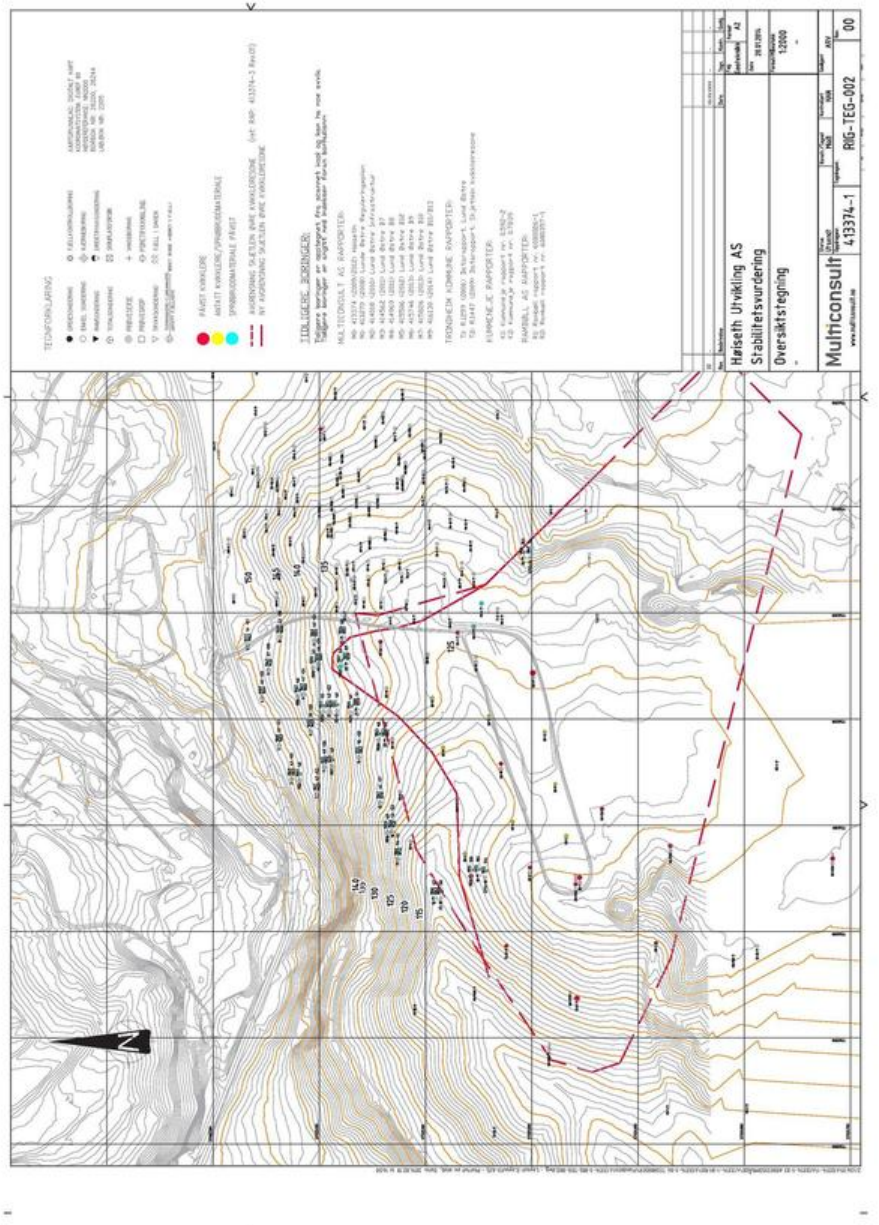


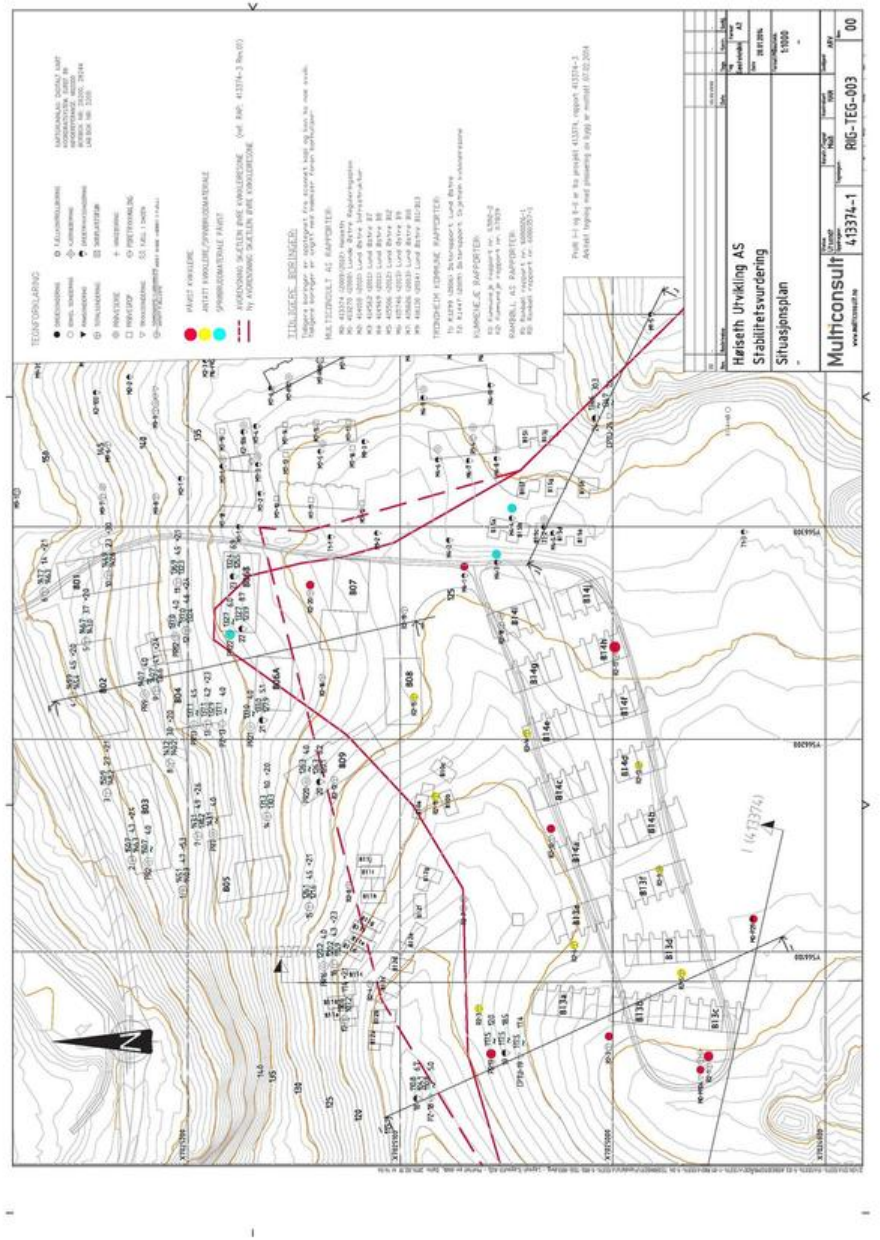
B-2 Reguleringskart, Eggen Arkitekter, 23.06.2014

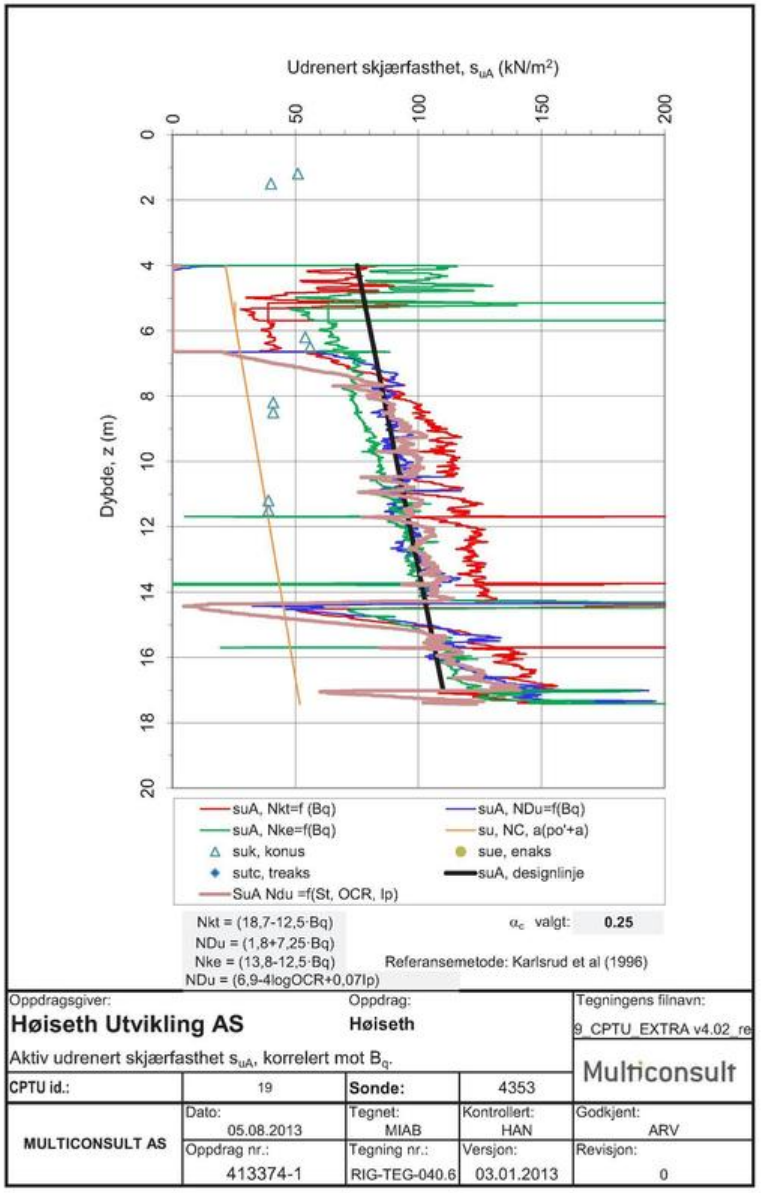


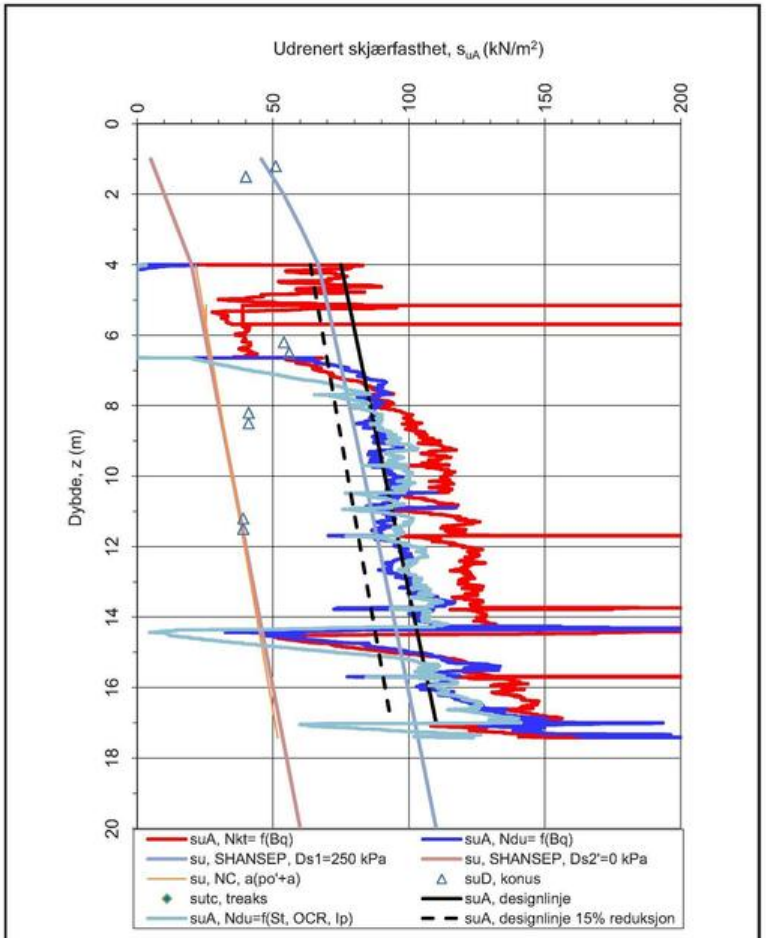
B-3 VA-plan_H01



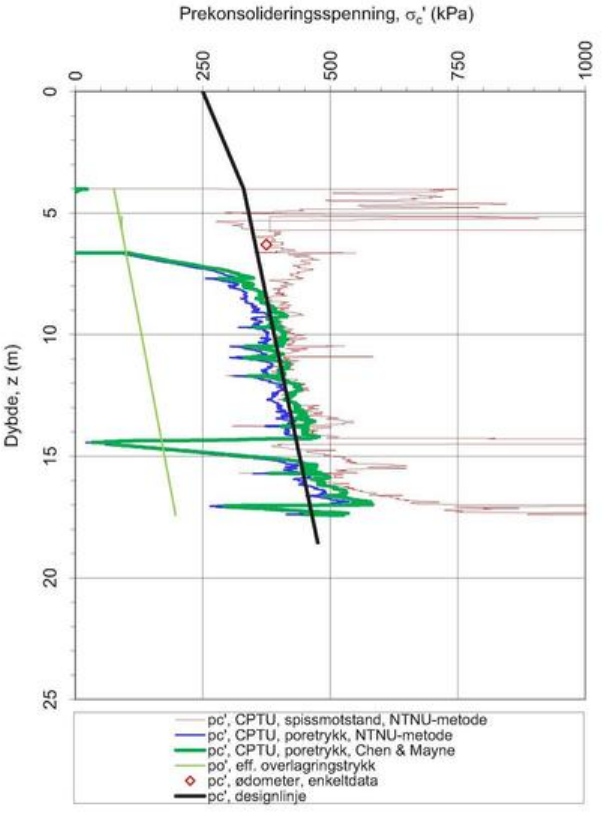



Høiseth Utvikling AS
Stabilitetsvurdering
Situasjonsplan
Multiconsult
413374-1
RIG-TEG-003
00


Udrenert skjærfasthet, s_{uA} (kN/m²)
Dybde, z (m)
suA, Nkt=f (Bq)
suA, NDu=f(Bq)
suA, Nke=f(Bq)
su, NC, a(po'+a)
suk, konus
sue, enaks
sutc, treaks
suA, designlinje
SuA Ndu =f(St, OCR, Ip)
Nkt = (18,7-12,5·Bq)
NDu = (1,8+7,25·Bq)
Nke = (13,8-12,5·Bq)
NDu = (6,9-4logOCR+0,07Ip)
α_c valgt: 0.25
Referansemetode: Karlsrud et al (1996)
Oppdragsgiver:
Høiseth Utvikling AS
Oppdrag:
Høiseth
Tegningens filnavn:
9_CPTU_EXTRA v4.02_re
Aktiv udrenert skjærfasthet s_{uA}, korrelert mot B_q.
Multiconsult
CPTU id.:
19
Sonde:
4353
MULTICONSULT AS
Dato:
05.08.2013
Tegnet:
MIAB
Kontrollert:
HAN
Godkjent:
ARV
Oppdrag nr.:
413374-1
Tegning nr.:
RIG-TEG-040.6
Versjon:
03.01.2013
Revisjon:
0

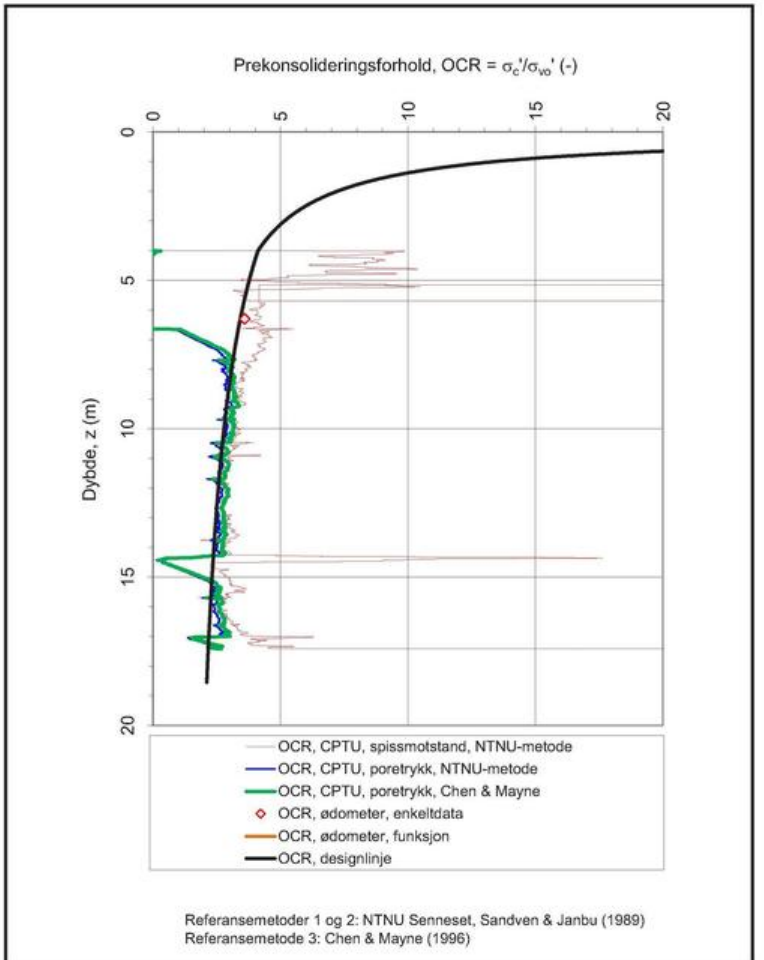


Oppdragsgiver:		Oppdrag:		Tegningens filnavn:
Høiseth Utvikling AS		**Høiseth**		9_CPTU_EXTRA v4.02_re
Aktiv udrenert skjærfasthet s_{uA}, verdier fra SHANSEP-analyse.				
CPTU id.:	19	**Sonde:**	4353	
MULTICONSULT AS	Dato: 05.08.2013	Tegnet: MIAB	Kontrollert: HAN	Godkjent: ARV
	Oppdrag nr.: 413374-1	Tegning nr.: RIG-TEG-040.7	Versjon: 03.01.2013	Revisjon: 0



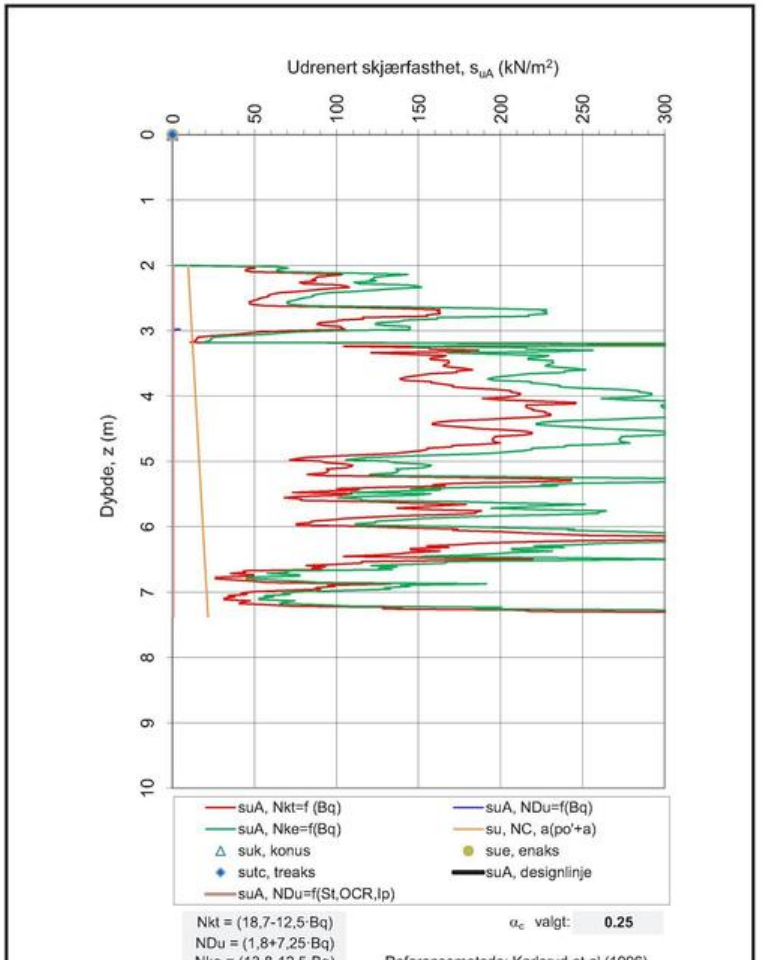
Referansemetoder 1 og 2: NTNU Senneset, Sandven & Janbu (1989)
Referansemetode 3: Chen & Mayne (1996)

Oppdragsgiver:		Oppdrag:		Tegningens filnavn:
Høiseth Utvikling AS		**Høiseth**		9_CPTU_EXTRA v4.02_re
Prekonsolideringsspenning σ_c'.				Multiconsult
CPTU id.:	19	**Sonde:**	4353	
MULTICONSULT AS	Dato: 05.08.2013	Tegnet: MIAB	Kontrollert: HAN	Godkjent: ARV
	Oppdrag nr.: 413374-1	Tegning nr.: RIG-TEG-040.8	Versjon: 03.01.2013	Revisjon: 0



Referansemetoder 1 og 2: NTNU Senneset, Sandven & Janbu (1989)
Referansemetode 3: Chen & Mayne (1996)

Oppdragsgiver:		Oppdrag:		Tegningens filnavn:
Høiseth Utvikling AS		**Høiseth**		9_CPTU_EXTRA v4.02_re
Overkonsolideringsforhold, OCR = σ_c'/σ_{vo}'.				Multiconsult
CPTU id.:	19	**Sonde:**	4353	
MULTICONSULT AS	Dato: 05.08.2013	Tegnet: MIAB	Kontrollert: HAN	Godkjent: ARV
	Oppdrag nr.: 413374-1	Tegning nr.: RIG-TEG-040.9	Versjon: 03.01.2013	Revisjon: 0

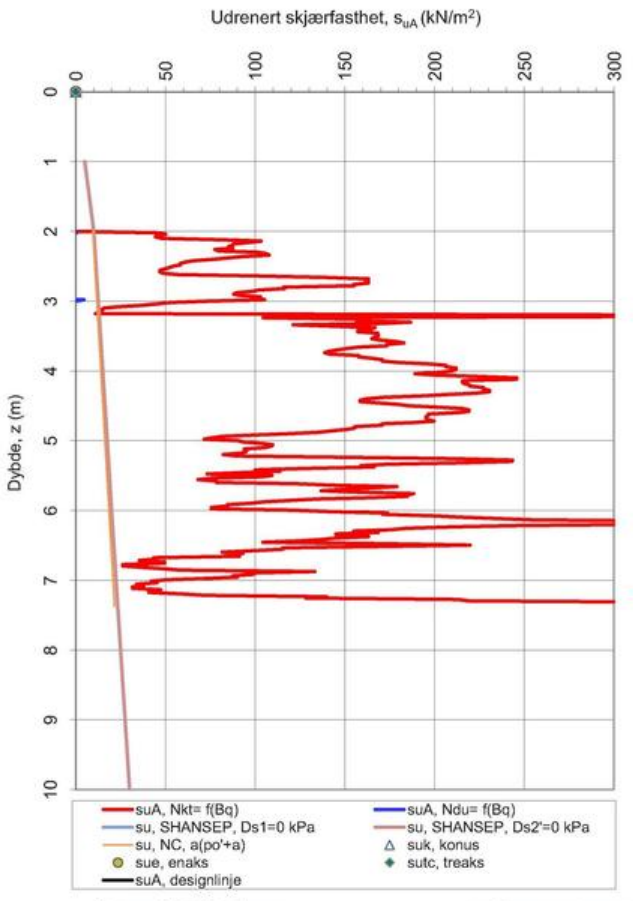


Nkt = (18,7-12,5·Bq)
NDu = (1,8+7,25·Bq)
Nke = (13,8-12,5·Bq)
NDu = (6,9-4logOCR+0,07Ip)

α_c valgt: **0.25**

Referansemetode: Karlsrud et al (1996)

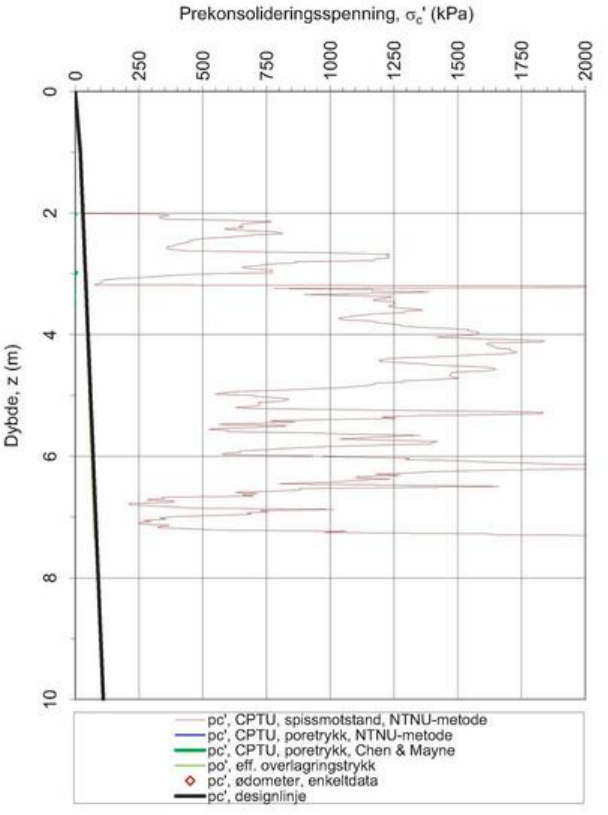
Oppdragsgiver:		Oppdrag:		Tegningens filnavn:
Høiseth Utvikling AS		**Høiseth**		4_CPTU_EXTRA v4.02_re
Aktiv udrenert skjærfasthet s_{uA}, korrelert mot B_q.				Multiconsult
CPTU id.:	24	**Sonde:**	4672	
MULTICONSULT AS	Dato: 03.09.2013	Tegnet: MIAB	Kontrollert: HAN	Godkjent: ARV
	Oppdrag nr.: 413374-1	Tegning nr.: RIG-TEG-041.6	Versjon: 03.01.2013	Revisjon: 0



N_{kt}: **(18,7-12,5B_q)**
N_{Du}: **(1,8+7,25B_q)**

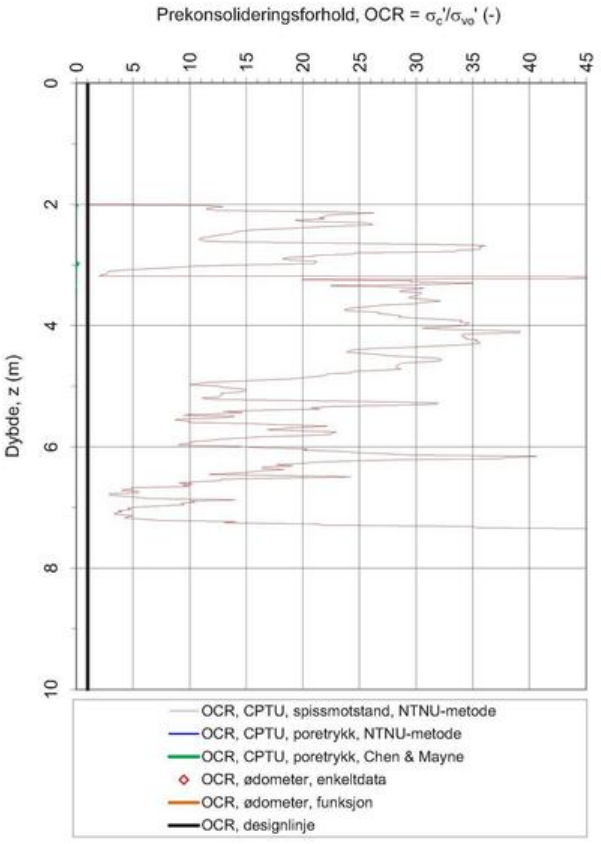
α_c valgt: **0.25**
Referansemetode: Karlsrud et al. (1996)

Oppdragsgiver:		Oppdrag:		Tegningens filnavn:
Høiseth Utvikling AS		**Høiseth**		4_CPTU_EXTRA v4.02_re
Aktiv udrenert skjærfasthet s_{uA}, verdier fra SHANSEP-analyse.				Multiconsult
CPTU id.:	24	**Sonde:**	4672	
MULTICONSULT AS	Dato: 03.09.2013	Tegnet: MIAB	Kontrollert: HAN	Godkjent: ARV
	Oppdrag nr.: 413374-1	Tegning nr.: RIG-TEG-041.7	Versjon: 03.01.2013	Revisjon: 0



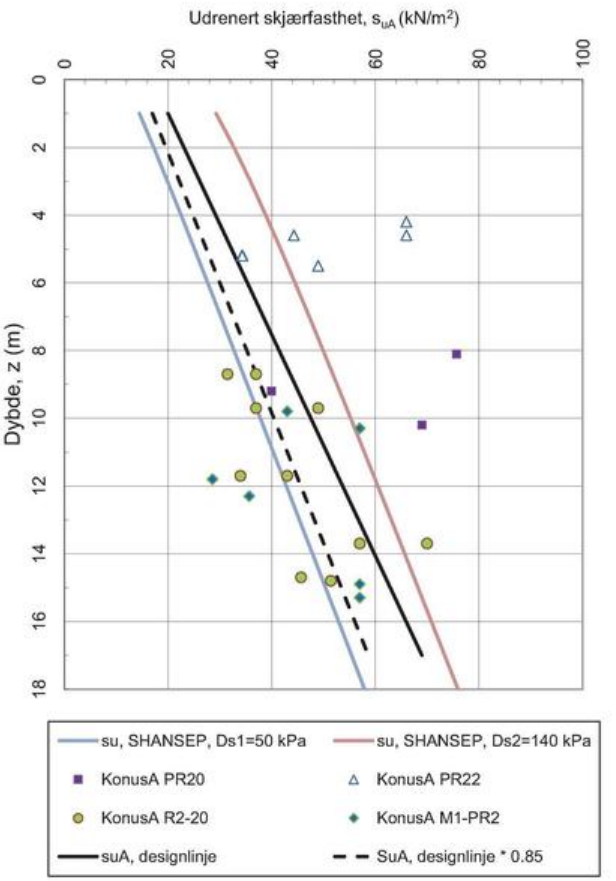
Referansemetoder 1 og 2: NTNU Senneset, Sandven & Janbu (1989)
Referansemetode 3: Chen & Mayne (1996)

Oppdragsgiver:		Oppdrag:		Tegningens filnavn:
Høiseth Utvikling AS		**Høiseth**		4_CPTU_EXTRA v4.02_re
Prekonsolideringsspenning σ_c'.				Multiconsult
CPTU id.:	24	**Sonde:**	4672	
MULTICONSULT AS	Dato: 03.09.2013	Tegnet: MIAB	Kontrollert: HAN	Godkjent: ARV
	Oppdrag nr.: 413374-1	Tegning nr.: RIG-TEG-041.8	Versjon: 03.01.2013	Revisjon: 0



Referansemetoder 1 og 2: NTNU Senneset, Sandven & Janbu (1989)
Referansemetode 3: Chen & Mayne (1996)

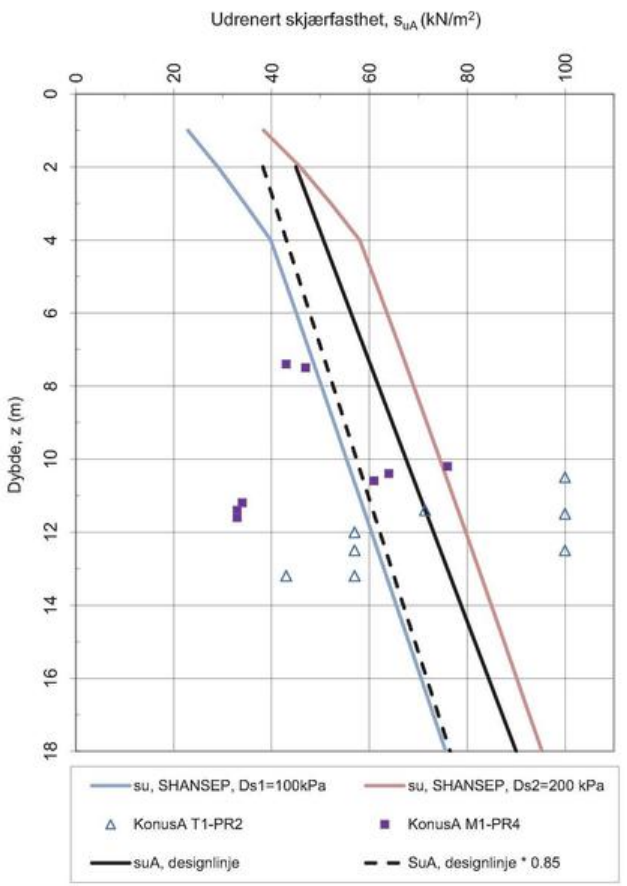
Oppdragsgiver:		Oppdrag:		Tegningens filnavn:
Høiseth Utvikling AS		**Høiseth**		4_CPTU_EXTRA v4.02_re
Overkonsolideringsforhold, OCR = σ_c'/σ_{vo}'.				Multiconsult
CPTU id.:	24	**Sonde:**	4672	
MULTICONSULT AS	Dato: 03.09.2013	Tegnet: MIAB	Kontrollert: HAN	Godkjent: ARV
	Oppdrag nr.: 413374-1	Tegning nr.: RIG-TEG-041.9	Versjon: 03.01.2013	Revisjon: 0



Fra kote +132.7
Aktiv su

α_c valgt: **0.25**
Referansemetode: Karlsrud et al. (1996)

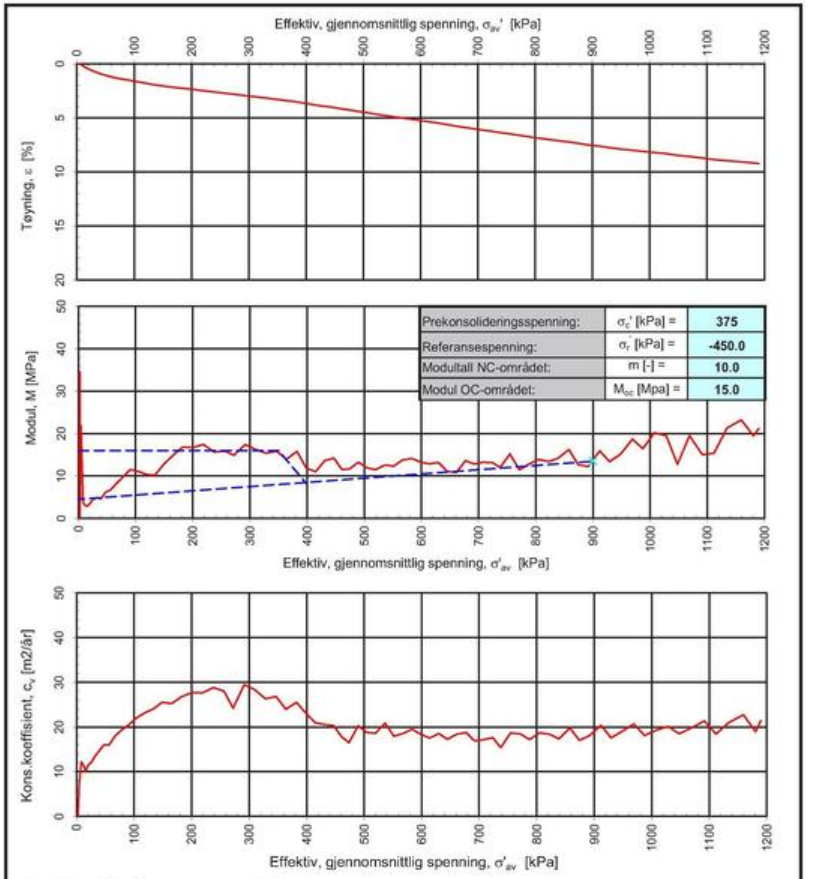
Høiseth Utvikling AS		Oppdrag: **Høiseth**		Tegningens filnavn: -
Aktiv udrenert skjærfasthet s_{uA}, verdier fra SHANSEP-analyse.				Multiconsult
Profil F-F				
MULTICONSULT AS	Dato: 25.01.2014	Tegnet: MiaB	Kontrollert: HAN	Godkjent: ARV
	Oppdrag nr.: 413374-1	Tegning nr.: RIG-TEG-050.1	Versjon: -	Revisjon: -



Fra kote +135.0
Aktiv su

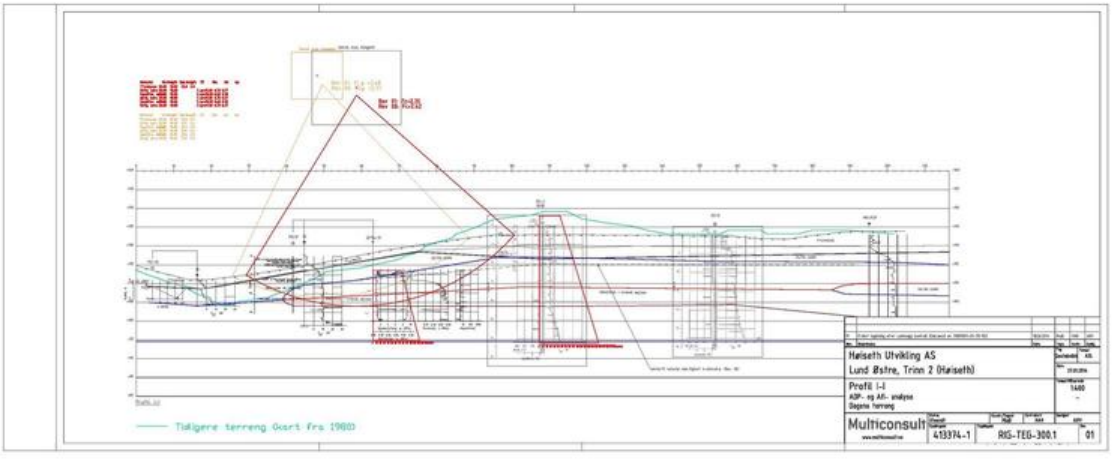
α_c valgt: **0.25**
Referansemetode: Karlsrud et al. (1996)

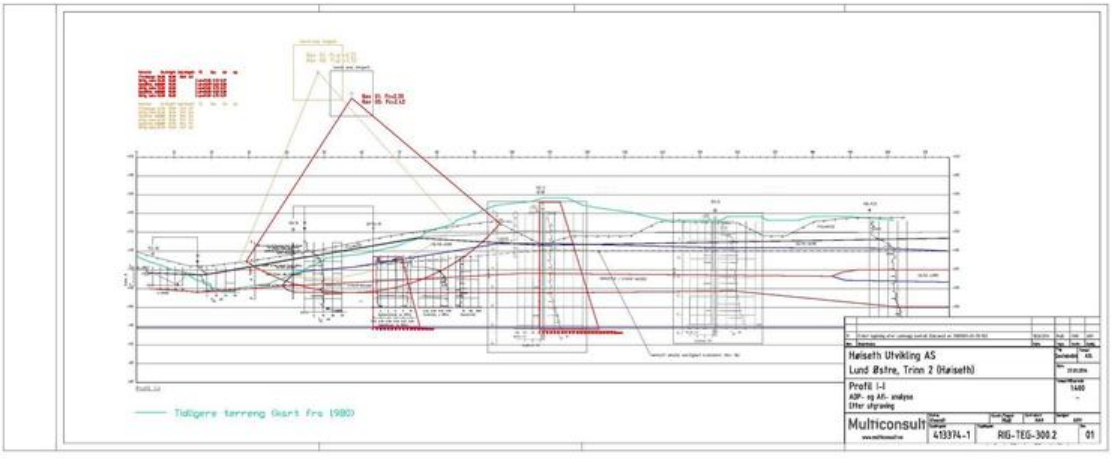
Høiseth Utvikling AS	Oppdrag: **Høiseth**			Tegningens filnavn: -
Aktiv udrenert skjærfasthet s_{uA}, verdier fra SHANSEP-analyse.				Multiconsult
Profil J-J				
MULTICONSULT AS	Dato: 25.01.2014	Tegnet: MiaB	Kontrollert: HAN	Godkjent: ARV
	Oppdrag nr.: 413374-1	Tegning nr.: RIG-TEG-050.2	Versjon: -	Revisjon: -

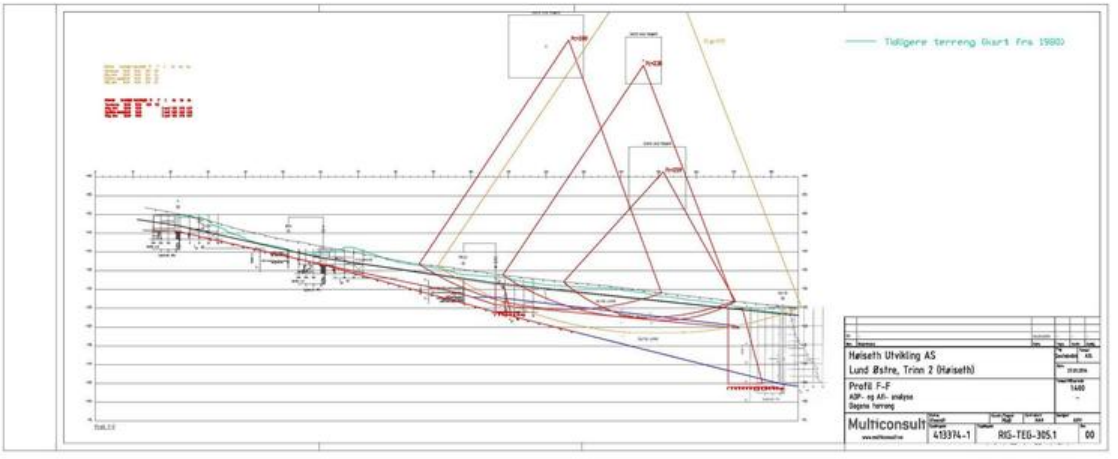


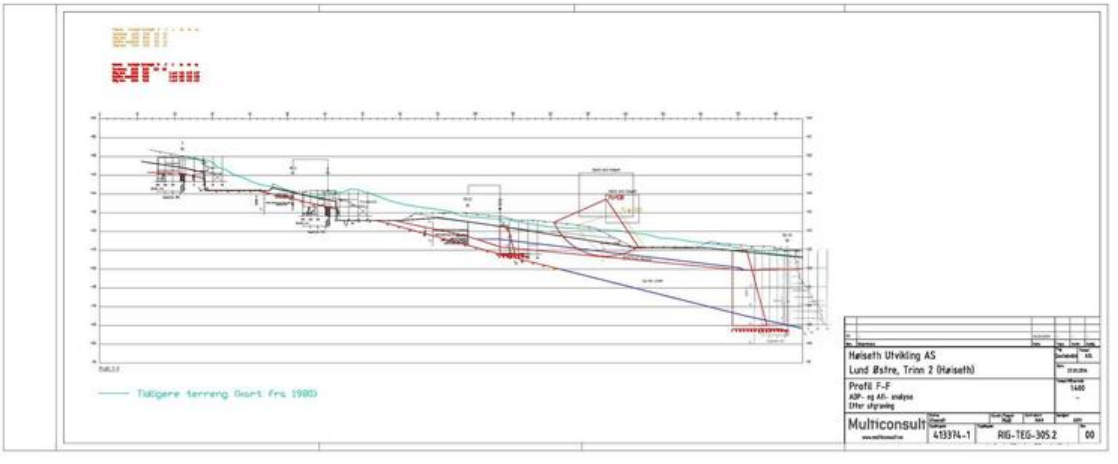
Densitet ρ (g/cm³): **2.03**
Vanninnhold w (%): **28.51**
Effektivt overlagringstrykk, σ_{vo}' (kPa): **62.43**

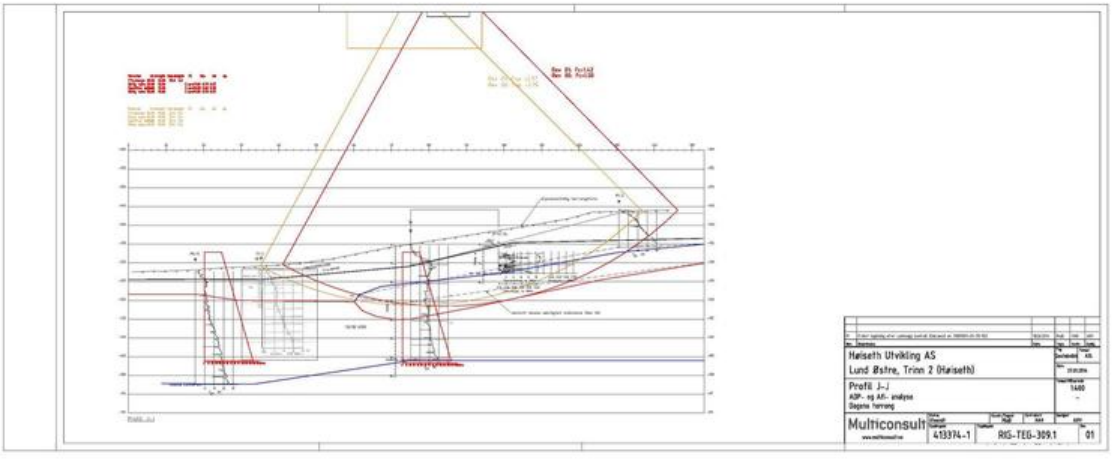
Høyseth Utvikling AS				Tegningens filnavn: 413374-1-RIG-TEG-075_h19, 6.3m.xlsx
Høyseth				
Kontinuerlig ødometerforsøk, CRS-rutine. Tolkning: σ_{av}' - ε_a, M og c_v.				Multiconsult
MULTICONSULT AS Stuppenvegen 23, 7486 TRONDHEIM Tlf.: 73 10 62 00	Forsøksdato: 24.06.2013	Dybde, z (m): 6.30	Borpunkt nr.: 19	
	Forsøknr.: 1	Tegnet av: truk	Kontrollert: MIAB	Godkjent: HAN
	Oppdrag nr.: 413374-1	Tegning nr.: RIG-TEG-075.3	Prosedyre: CRS	Programrevisjon: 11.12.2012

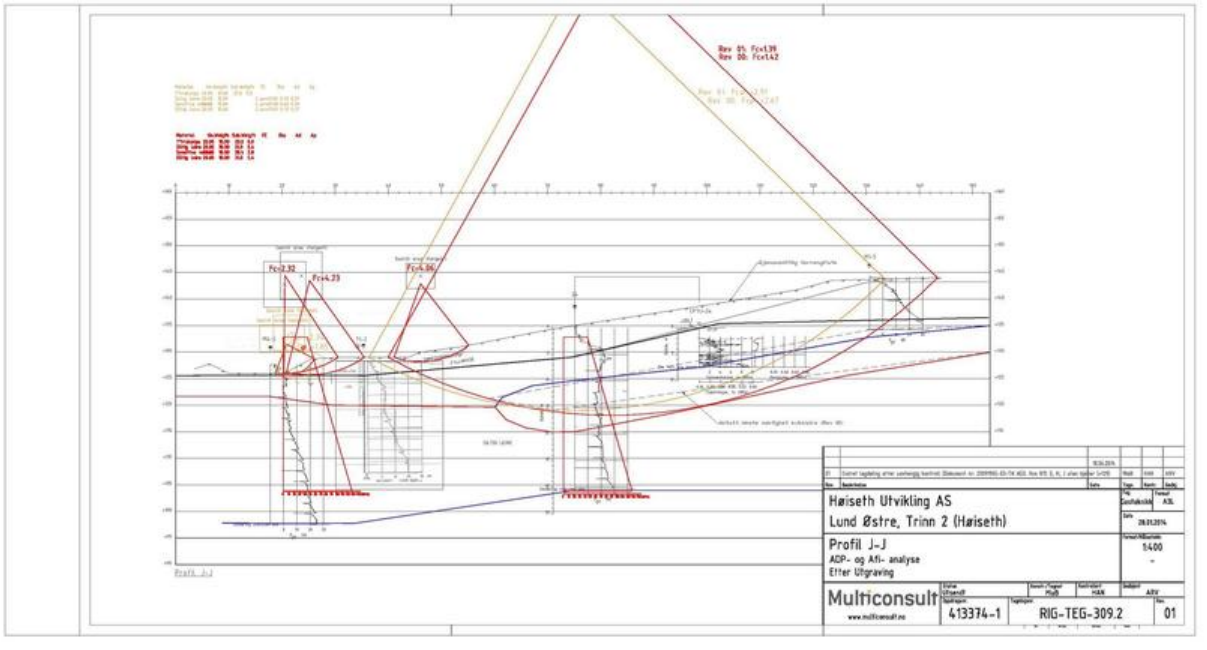

Tidligere terreng Gsart fra 1980
Høiseth Utvikling AS
Lund Østre, Trinn 2 (Høiseth)
Profil I-I
ADP- og AS- analyse
Dagens terreng
Multiconsult
413374-1
RIG-TEG-300.1
01

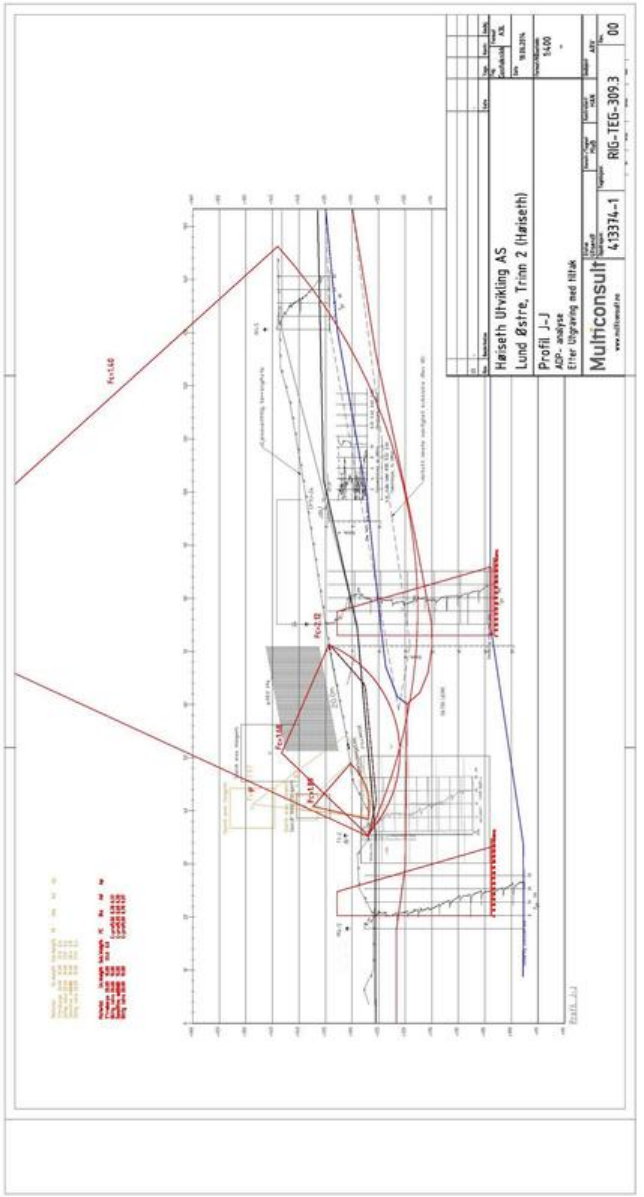

Tidligere terreng Gsart fra 1980
Høiseth Utvikling AS
Lund Østre, Trinn 2 (Høiseth)
Profil I-I
ADP- og AS- analyse
Etter utgraving
Multiconsult
413374-1
RIG-TEG-300.2
01

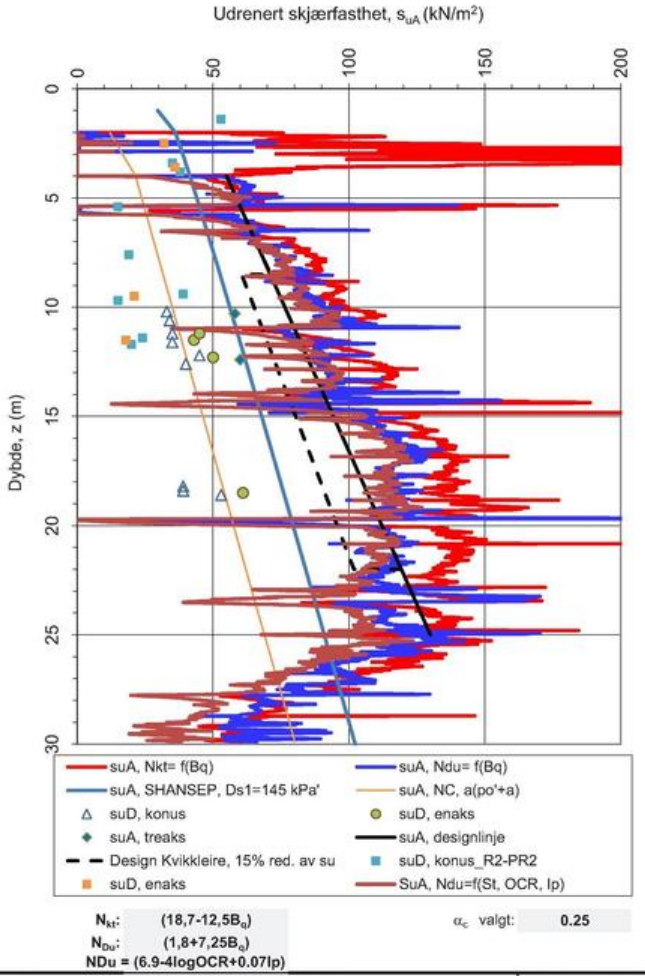

Tidligere terreng Gnart fra 1980
Høiseth Utvikling AS
Lund Østre, Trinn 2 (Høiseth)
Profil F-F
ADP- og AR- analyse
Dagens terreng
Multiconsult
413374-1
RIG-TEG-305.1
00


Tidligere terreng Gnart fra 1980
Høiseth Utvikling AS
Lund Østre, Trinn 2 (Høiseth)
Profil F-F
ADP- og AR- analyse
Etter utgraving
Multiconsult
413374-1
RIG-TEG-305.2
00

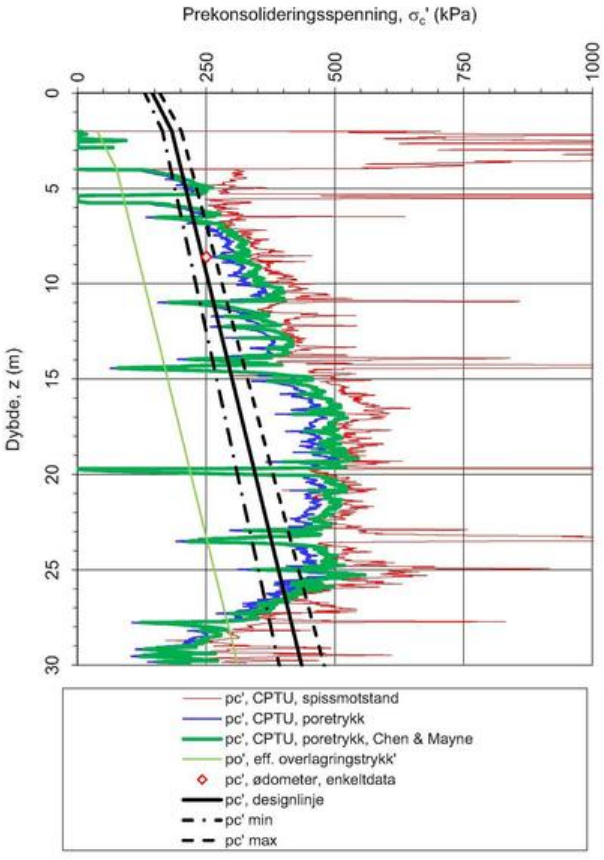

Rev 01: Fcr1.32
Rev 00: Fcr1.42
Høiseth Utvikling AS
Lund Østre, Trinn 2 (Høiseth)
Profil J-J
ADP- og Afi- analyse
Dagens terreng
Multiconsult
413374-1
RIG-TEG-309.1
01


Rev 01: Fcr1.39
Rev 00: Fcr1.42
Fcr2.32
Fcr4.23
Fcr4.86
Høiseth Utvikling AS
Lund Østre, Trinn 2 (Høiseth)
Profil J-J
ADP- og Afi- analyse
Etter Utgraving
Multiconsult
413374-1
RIG-TEG-309.2
01

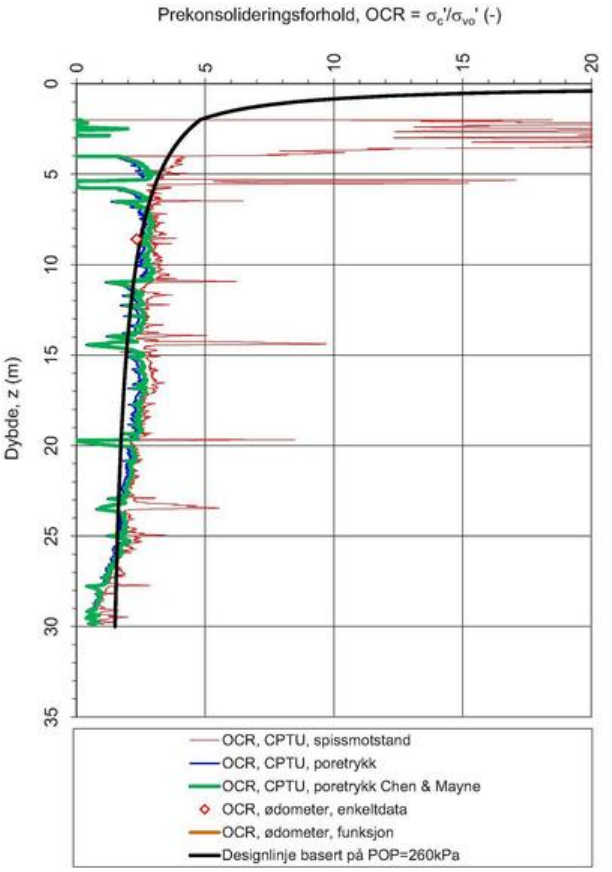




Oppdragsgiver: **Høiset Utvikling AS**		Oppdrag: **Høiseth**		Tegningens filnavn: CPTU_M104
Aktiv udrenert skjærfasthet s_{uA}, verdier fra SHANSEP-analyse.				
CPTU id.:	Hull M104	**Sonde:**	4354	
MULTICONSULT AS	Dato: 09.10.2013	Tegnet: MIAB	Kontrollert: HAN	Godkjent: OAA
	Oppdrag nr.: 413374	Tegning nr.: 41.6	Versjon: 04.01.2012	Revisjon: B



Oppdragsgiver: **Høiset Utvikling AS**		Oppdrag: **Høiseth**		Tegningens filnavn: CPTU_M104
Prekonsolideringsspenning σ_c'.				
CPTU id.:	Hull M104	**Sonde:**	4354	
MULTICONSULT AS	Dato: 09.10.2013	Tegnet: MIAB	Kontrollert: HAN	Godkjent: OAA
	Oppdrag nr.: 413374	Tegning nr.: 41.7	Versjon: 04.01.2012	Revisjon: B



Oppdragsgiver: **Høiset Utvikling AS**		Oppdrag: **Høiseth**		Tegningens filnavn: CPTU_M104
Overkonsolideringsforhold, OCR = σ_c'/σ_{vo}'.				
CPTU id.:	Hull M104	**Sonde:**	4354	
MULTICONSULT AS	Dato: 09.10.2013	Tegnet: MIAB	Kontrollert: HAN	Godkjent: OAA
	Oppdrag nr.: 413374	Tegning nr.: 41.8	Versjon: 04.01.2012	Revisjon: B

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 42-0022/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Andersbakkan 93 7089 HEIMDAL

Betegnelse: Gnr 177, bnr 818, snr 23 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no