NORDVIK

Holtermanns veg 23

3 soverom | 98 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Holtermanns veg 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.06.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig leilighet over 2-plan | Svært sentralt | Kort vei til buss, servicetilbud og universiteter | Mye lagringsplass

Prisantydning	**5 290 000,-**
Omkostninger	**133 340,-**
Totalpris	**5 423 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 200,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Holtermanns veg 23! Denne romslige leiligheten over to plan ligger attraktivt til på Lerkendal i Trondheim, et av byens mest populære og sentrale boligområder. Her får du en sjelden kombinasjon av god plass, praktisk planløsning og en beliggenhet som gjør hverdagen enkel og komfortabel. Leiligheten passer perfekt for både familier, par og eventuelle studenter som ønsker kort vei til skole.

Leilighet over to plan som gir en romslig og praktisk planløsning
Direkte bussavgang til Dragvoll, Gløshaugen og BI Trondheim
Bussholdeplass kun få meter fra boligen
Utvendig bod
Parkeringsplass
Gløshaugen, St.Olavs og Lerkendal innen kort rekkevidde

Ta kontakt med eiendomsmegler Petter Westermann på tlf 965 13 690 eller p.westermann@nordvikbolig.no for mer informasjon.

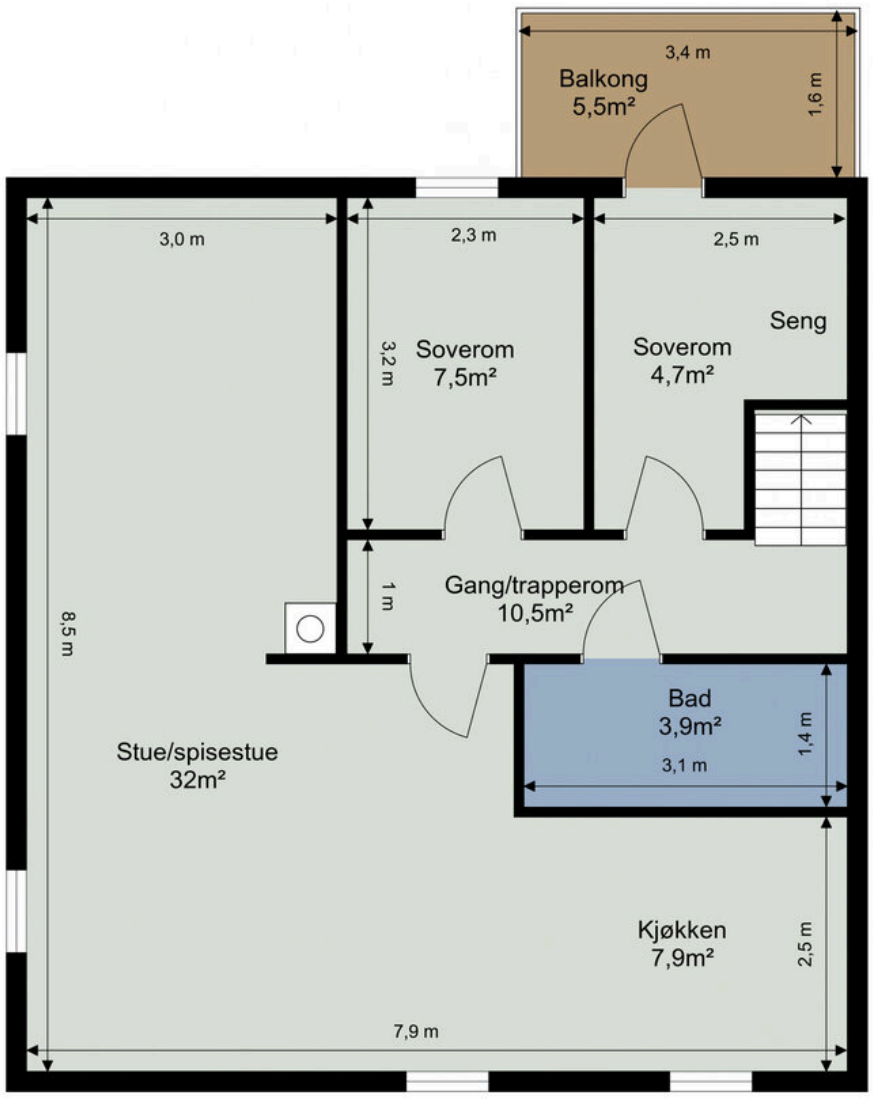
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 2 kvm
Total BRA: 7 kvm

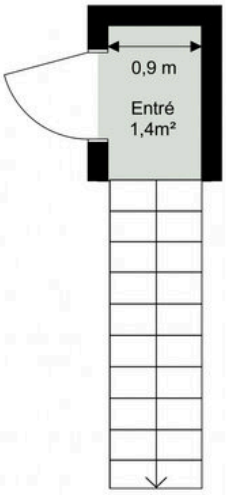
Gjetnes takst

Holtermanns veg 23

2. Etasje



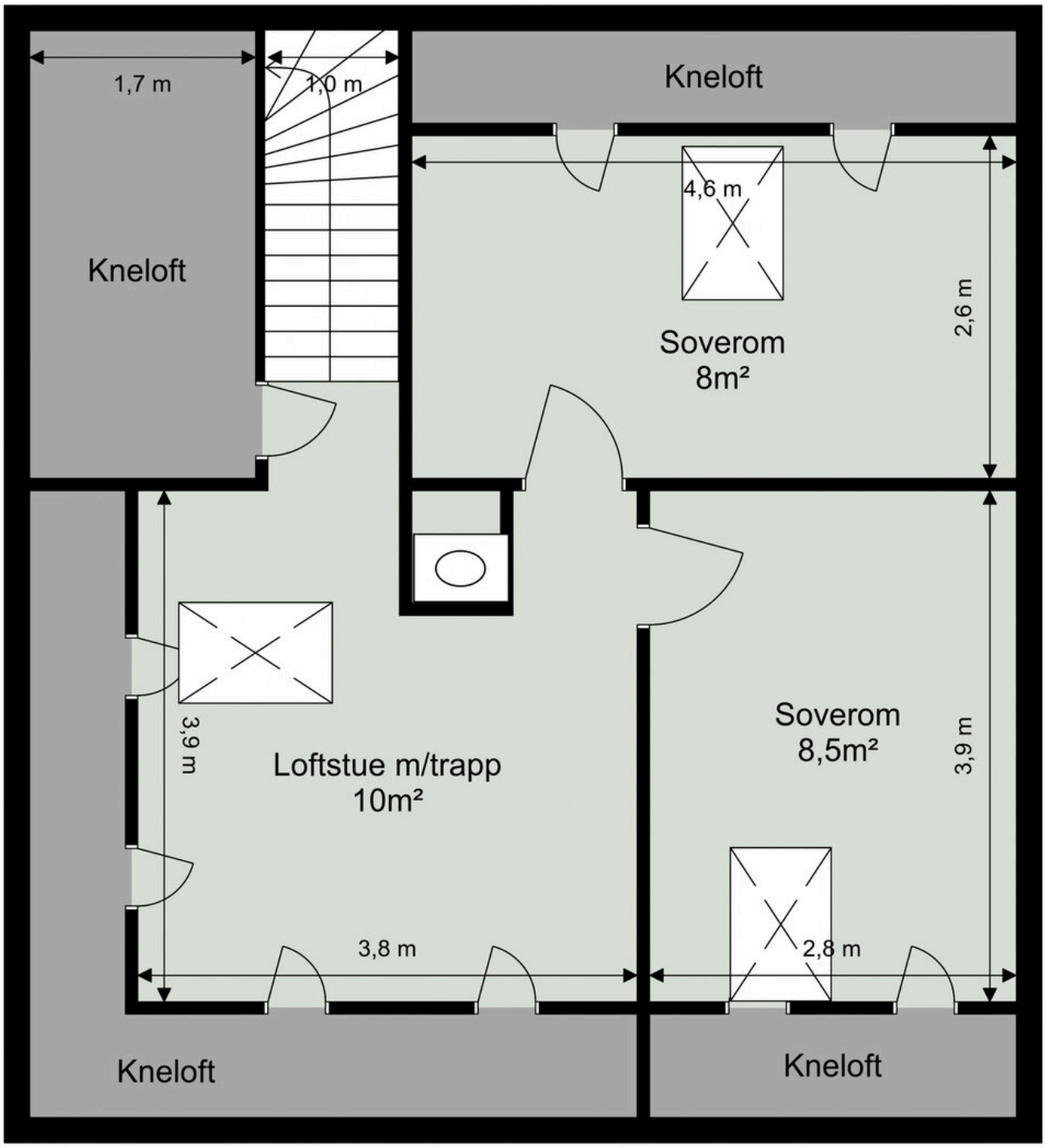
1.etasje



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

Holtermanns veg 23

Loft



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




NRK





















Praktisk kjøkken på 7,9 kvm med mye skap og benkeplass.





På kjøkkenet har man også plass til et spisebord.

Man har flere naturlige områder for spisebord.





God plass til en større dobbeltseng.





Loftstua er på 10 kvm og har følgelig gode møbleringssoner.

Her får man en verdifult og ekstra oppholdsrom i leiligheten.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0089/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Holtermanns veg 23, 7031 TRONDHEIM
Gnr 62, bnr 277, snr 4 i Trondheim kommune

Selger
Sivert Børsting

Kjøpesum og omkostninger
5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 423 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 436 340,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 2 kvm. Entré.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Gang/trapp, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/spisestue, kjøkken.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 5 kvm. Veranda.

3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Loftstue, 2 soverom.
Total BRA: 28 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
Fra takstmann:
Leiligheten ligger i en firemannsbolig over tre plan og inneholder følgende:

- 1. etasje: entré
- 2. etasje: Gang/trapp, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/spisestue, kjøkken. Veranda.
- 3. etasje: Loftstue, 2 soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg en utvendig bod.

Standard
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 har fått TG2:

- Veranda : Veranda med utgang fra soverom i 2.etasjen. Verandaen ble tekket om med nye terrassebord i 2009. Det registreres en del etterslep på vedlikehold og tiltak anbefales.

- Takkonstruksjon: Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Loftet ble innredet i 2001.

- Taktekking og beslag: Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen. Det anmerkes noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

- Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: 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. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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. Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Yttervegger / fasader: Det registreres soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Kostnadsestimatet er for lokal utskifting og vedlikehold av skadde bord. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Parkering
Medfølger fast biloppstillingsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malerfirma Jomar Utnes AS; Legging av gulvbelegg på bad (juli 2011). Eirik Fossen Bare rør AS; Avløpsrør, montering vegghengt toalett, montering røropplegg til dusj (august 2011). Egeninnsats; Montering av våtromsplater og baderomsinnredning (august 2011).

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malerfirma Jomar Utnes AS; Legging av vinylbelegg på gulv som skal være like tett som membran (juli 2011).

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Har bilder som dokumenterer hva som er utført.

- 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?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Geir Skaget AS; Muring av pipe over tak (mai 2000). Aborda AS; Legging av nytt utvendig tak (sommer 2002). DK Bygg og Varme AS; Rehabilitering av pipe (13.02.2025). Ufaglært; ombygging av garasje til boder (2024).

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Geir Røvik Transport AS; Utskifting av drenering, legging av grunnmursplast (mai 2005).

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fallrø Elektro AS; Legging av ny elinstallasjon i forbindelse med rehabilitering av bolig i 2002, inklusive nytt sikringsskap og gulvvarme kjøkken.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.

Når ble kontrollen utført? 28.06.2002.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Grav ned føringsrør fra inngangsparti til bod for fremtidig trekking av elkabel.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K Lund AS; Utbedring av rørbrudd på utvendig avløpsrør i overgang mellom soil og sementrør (30.12.1998).

- 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.?
Svar: Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Roger Hermanstad; Flyttet loftstrapp fra yttergang til stue, kledde igjen gammel trappeoppgang på loft, snudde trappeoppgang fra 1. til 2. etage 180 grader, la limtre-drager i stue for å forsterke bærende konstruksjon for loft, rettet opp gulv på loft, delte av til soverom på loft og laget en ekstra kaldloftsetage, satte inn tre nye takvindu, la dobbel gips som brannvegg mot Holtermanns veg 21 (år 2000). B. Tronsaune; Rørleggerarbeide i forbindelse med rehabilitering av bolig, ny varmtvannsbereder på kaldloft (tidligere i kjeller), plugging av vann- og avløp på gammelt kjøkken 2. etage (nå soverom 2. etage), legging av nye vannrør og avløpsrør til ny plassering kjøkken (2000-2001). Fallrø Elektro AS; Ny elinstallasjon i forbindelse med rehabilitering av bolig (2002).

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats; Rehabilitering av balkong/veranda (2009). Byggmester Tore Strand AS; Innsetting av 4 vinduer i stue/kjøkken som kommunalt fasadetiltak mot støy (2016). Ukjent; Montering av ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning i forbindelse med kommunalt fasadetiltak mot støy (2017). Elteam AS; Montering av nytt brannvarslingsanlegg felles med 1. etg (2026).

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Det har vært skjeve gulv i begge etasjer som ble korrigert under rehabilitering 2000-2002.

- 25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja.
Beskriv: Fått tilsendt nabovarsel om plan for utvidelse av Holtermanns veg 25 med 3,7 meter i retning Holtermanns veg 23 (20. august 2024).

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja.
Beskriv: Det er kun en vannmåler for begge seksjoner i Holtermanns veg 23 (plassert i kjeller). For å separere kommunale kostnader for vann- og avløp i forhold til forbruk for den enkelte seksjon bør det monteres egen vannmåler i 2. etage som kobles mot vannmåler i 1. etage.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Leilighet i firemannsbolig hvor bygningen er oppført med støpt grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere i treverk. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Taket har valmtaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin følger også med.
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
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet.
- Vedfyring.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Forsikring.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 14 769,-pr. 2025

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14 400- pr år.
- Kabel-tv/internett.
- Selger opplyser om en årlig strømkostnad på ca 8955,-

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

Eiendomsskatt
Kr 5 665,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 113 103,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 452 413,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Holtermanns veg 21 og 23, orgnr. 915671101

Om sameiet
Sameiet Holtermanns veg 21 og 23 er et eierseksjonssameie, og vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven. Tinglyste seksjoneringsdokumenter datert 05.11.2025 som viser situasjonskart over fellesareal og plantegninger for den enkelte bruksenhet ligger vedlagt. Sameiet er nylig etablert, og det foreligger derfor lite informasjon vedrørende budsjett, regnskap og lignende.

Forretningsfører
Sameiet Holtermanns veg 21 og 23

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet er nylig etablert, og det foreligger derfor lite informasjon vedrørende budsjett, regnskap og

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 91392013

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 696 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.

Fellesarealene er henholdsvis delt mellom Holtermanns veg 23 og 21.

Adkomst
Det vil bli skiltet ved fellesvisninger i regi av Nordvik Bolig. Se for øvrig kart i FINN.no-annonse.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv beliggenhet på Tempe, kun få kilometer sør for Trondheim sentrum. Området kombinerer nærhet til bylivet med gode rekreasjonsmuligheter, og byr på korte avstander til det meste man trenger i hverdagen. Med godt utbygde gang- og sykkelveier, samt svært gode kollektivforbindelser, er det enkelt å komme seg til både Midtbyen, NTNU og øvrige deler av byen.

I nærområdet finner du Teknostallen, som har etablert seg som et naturlig samlingspunkt i Teknobyen. Her tilbys blant annet treningssenter, serveringssteder, bakeri og ulike servicetilbud gjennom hele året. Fra boligen er det også kort vei til flere dagligvarebutikker, med både Rema 1000, Coop Extra og 7-Eleven innen komfortabel gangavstand.

Tempe er et område i stadig utvikling og er særlig populært blant studenter, førstegangskjøpere og pendlere som ønsker en sentral beliggenhet med enkel tilgang til både arbeid, studier og fritidsaktiviteter. Trondheim sentrum ligger kun en kort sykkel- eller busstur unna, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og øvrige servicetilbud.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Tempe/Lerkendal hovedsakelig bestående av leilighetsbygg og familieboliger.

Offentlig kommunikasjon
Det er et godt utbredt kollektivtilbud i gangavstand fra leiligheten. Rett over gata finner vi bussholdeplassen "Lerkendal" som er stoppested for metrobussene nr. 1 og 2, samt flere linjer som tar en både til Tiller og Heimdal i sørgående retning og inn til sentrum i nordgående retning. Her er det meget enkelt å komme seg rundt, uten å være avhengig av bil. Fra bussholdeplassen "Lerkendal 3" har flybussen fast holdeplass, og tar en videre til Værnes Lufthavn.

Studiesteder:
Direkte linje til Dragvoll (3), Gløshaugen (13,2,14,10,18,71,11,1) og BI Trondheim (2,10,71,1)

Skoler og barnehager
- Lerkendal barnehage (1-5 år).
- Tempe barnehage (1-5 år).
- Øya barnehage (1-5 år).

- Nardo skole (1-7 kl.) 1,6 km.
- Sunnland skole (8-10kl.) 1,9 km.

- Trondheim Katedralskole.
- Bybroen videregående skole.
- Barneskolekrets: Nardo
- Ungdomsskolekrets: Sunnland

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 21.05.2026 for rehabilitering og bruksendring av loftet.

Det foreligger reseksjonering av eiendommen datert 05.11.25 som stemmer overens med dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at rommet som i dag benyttes som soverom i 2. etasje, med utgang til veranda, er benevnt som bod på de opprinnelige byggetegningene.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel (2022-2034) er avsatt til nåværende sentrumsformål med planid r1155a for området Holtermanns veg - Sluppen bro - Nidelven - Professor Brochs gt. (11.10.1973).

Relaterte planer med planid:
- r1155e - omregulering av Trondheims renholdsverks eiendom.

- r1155i - endret reguleringsplan for eiendommen Tempevegen.
Det finnes flere relaterte planer. Ber kjøper om å gjøre seg kjent med disse planene. Konf megler for mer informasjon.

Reguleringer under arbeid:
5001 r20180044 Planprogram for samlet campus i Trondheim.

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

5001/62/277/4:
13.04.1928 - Dokumentnr: 900227 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:5001 Gnr:62 Bnr:278 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1928 - Dokumentnr: 900229 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:5001 Gnr:62 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1928 - Dokumentnr: 900228 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:62 Bnr:278 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1928 - Dokumentnr: 900230 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:62 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1988 - Dokumentnr: 14216 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

01.01.2018 - Dokumentnr: 275926 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:62 Bnr:278

27.04.2020 - Dokumentnr: 2381022 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/100
Endring av fellesareal

16.12.2025 - Dokumentnr: 1538669 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:1601 Gnr:62 Bnr:278 Snr:2
Endret fra:
Knr:5001 Gnr:62 Bnr:278 Snr:2
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Knr:5001 Gnr:62 Bnr:277 Snr:4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 47 610,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Markedspakke inkludert Nordvik Ekstra Large kr. 35 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (Relasjon) kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar max.1 / Relasjonssalg kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (kan variere på hvilken rapport) kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 133 610,- 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 14. september 2026

Ansvarlig megler
Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 96513690

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Holtermanns veg 23
7031 TRONDHEIM
5001/62/4/277/0/0

Rapportdato

16.06.2026

TG 0	1
TG 1	6
TG 2	5
TG 3	1
TG IU	0

Befaring utført den 01.06.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

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.

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.

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

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: Holtermanns veg 23 , 7031, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/62/4/277/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1929

Tomt: 696.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Sivert Børsting

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet i firemannsbolig hvor bygningen er oppført med støpt grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere i treverk. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Taket har valmtaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Loftsetasje innredet i 2001. - Kjøkkeninnredning fra 2002. - Ny taktekking i 2002 - Bad pusset opp i 2011. - Vinduer på loftet fra 2001. - Stort sette alle vinduer i 2.etasje er datert 2016 bortsett fra på det ene soverommet som er fra 1988.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

2.etasje			
BRA-i 68 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 5 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapp, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/spisestue, kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Loft			
BRA-i 28 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Loftstue, 2 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Bod			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 2 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 98 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 5 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 103 m^2

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

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

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.

5 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Veranda : Veranda med utgang fra soverom i 2.etasjen. Verandaen ble tekket om med nye terrassebord i 2009. Det registreres en del etterslep på vedlikehold og tiltak anbefales.

Takkonstruksjon: Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Loftet ble innredet i 2001.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen. Det anmerkes noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: 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. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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. Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Yttervegger / fasader: Det registreres soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Kostnadsestimatet er for lokal utskifting og vedlikehold av skadde bord. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
26.05.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det ene soverommet med utgang til veranda i 2.etasjen er beskrevet som bod i opprinnelige tegninger. De øvrige rommene i boligen samsvarer med beskrivelse gitt i seksjoneringstegningene.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering datert 21.05.2026. Dette gjelder for bruksendring av loftet.

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

3 Yttervegger / fasader TG 3

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

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

Kommentar:
Stedvis sprekker og avflassende maling på kledningen.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Råte i kledning over vindu på inngangsparti.

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Kostnadsestimatet er for lokal utskifting og vedlikehold av skadde bord.
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

4 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
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte trefyllingdører. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ukjent alder på verandadør (Eldre dato) Vindu på ett soverom i 2.etasjen fra 1988. Takvinduer er fra 2001. Stort sett alle vinduer i 2.etasjen er fra 2016.

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. Vindu på det ene soverommet er fra 1988 og vurderes å være modent for utskifting.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør og innerdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Verandadøren er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje. TG 3 settes på denne med anmodning om å skifte ut denne i nærmeste framtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler å skifte ut verandadør og vindu på det ene soverommet fra 1988.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

5 Veranda

TG 2

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:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Veranda med utgang fra soverom i 2.etasjen. Verandaen ble tekket om med nye terrassebord i 2009. Det registreres en del etterslep på vedlikehold og tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

6 Takkonstruksjon

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Valmtak

Inspisert fra:
Kaldloft, Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Loftet ble innredet i 2001.

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

7 Taktekking og beslag

TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny taktekking i 2002.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen. Det anmerkes noe mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av alder da over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

8 Takrenner og nedløp TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.
- Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

9 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Vinylbelegg på gulv, våtromspanel på vegger og folierte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble pusset opp i 2011.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring for varmekablene.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Noe moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Fallforhold på gulv oppfyller ikke dagens krav.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 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

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Belegget er klemt i overgang til sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk og det er oppbrett på vegg bak våtromspanel.Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Ingen skader eller avvik avdekket på disse.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel 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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

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.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot naboleilighet og mot vegg med kjøkkeninnredning.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

10 Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Vedovn fra 2025 er installert på stue i 2.etasjen. Det ble senket stålrør i pipen i 2025. Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

11 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trapp mellom 2.etasje og loft.

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

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende håndløper på vegg. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

---

12 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:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

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

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

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.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

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

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

Kommentar:
Lokale enderinger ifm med oppussing av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 150 liter, produsert i 1999 er installert på mørkeloftet. Det er etablert et kar under berederen, men det er ikke ført noe rør fra karet. Det anbefales å gjøre ytterligere lekkasjesikringstiltak ifm berederen.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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. Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

Levetid:

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

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

14 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Soverom i 2.etasje

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
- Nytt sikringskap i 2001. - Nye varmekabler på badet i 2011.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger har alt av dokumentasjon på anlegget.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

HOLTERMANNS VEG 23 - 5001/62/4/277/0/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sivert Børsting	9578-5997-4-336966	2026-05-26 23:39:20

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
26. mai 2026

Oppdragsnummer
42-0089/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Holtermanns veg 23, 7031 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Sivert Børsting

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. juni 1995

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: 91392013
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malerfirma Jomar Utnes AS; Legging av gulvbelegg på bad (juli 2011). Eirik Fossen Bare rør AS; Avløpsrør, montering vegghengt toalett, montering røropplegg til dusj (august 2011). Egeninnsats; Montering av våtromsplater og baderomsinnredning (august 2011).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malerfirma Jomar Utnes AS; Legging av vinylbelegg på gulv som skal være like tett som membran (juli 2011).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Har bilder som dokumenterer hva som er utført

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Geir Skaget AS; Muring av pipe over tak (mai 2000). Aborda AS; Legging av nytt utvendig tak (sommer 2002). DK Bygg og Varme AS; Rehabilitering av pipe (13.02.2025). Ufaglært; ombygging av garasje til boder (2024).

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Geir Røvik Transport AS; Utskifting av drenering, legging av grunnmursplast (mai 2005).

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fallrø Elektro AS; Legging av ny elinstallasjon i forbindelse med rehabilitering av bolig i 2002, inklusive nytt sikringsskap og gulvvarme kjøkken .

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 28.06.2002

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

Nei

Eventuell kommentar: Grav ned føringsrør fra inngangsparti til bod for fremtidig trekking av elkabel

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K Lund AS; Utbedring av rørbrudd på utvendig avløpsrør i overgang mellom soil og sementrør (30.12.1998).

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Roger Hermanstad; Flyttet loftstrapp fra yttergang til stue, kledde igjen gammel trappeoppgang på loft, snudde trappeoppgang fra 1. til 2. etage 180 grader, la limtre-drager i stue for å forsterke bærende konstruksjon for loft, rettet opp gulv på loft, delte av til soverom på loft og laget en ekstra kaldloftsetage, satte inn tre nye takvindu, la dobbel gips som brannvegg mot Holtermanns veg 21 (år 2000). B. Tronsaune; Rørleggerarbeide i forbindelse med rehabilitering av bolig, ny varmtvannsbereder på kaldloft (tidligere i kjeller), plugging av vann- og avløp på gammelt kjøkken 2. etage (nå soverom 2. etage), legging av nye vannrør og avløpsrør til ny plassering kjøkken (2000-2001). Fallrø Elektro AS; Ny elinstallasjon i forbindelse med rehabilitering av bolig (2002).

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats; Rehabilitering av balkong/veranda (2009). Byggmester Tore Strand AS; Innsetting av 4 vinduer i stue/kjøkken som kommunalt fasadetiltak mot støy (2016). Ukjent; Montering av ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning i forbindelse med kommunalt fasadetiltak mot støy (2017). Elteam AS; Montering av nytt brannvarslingsanlegg felles med 1. etg (2026).

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært skjeve gulv i begge etasjer som ble korrigert under rehabilitering 2000-2002

---

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Fått tilsendt nabovarsel om plan for utvidelse av Holtermanns veg 25 med 3,7 meter i retning Holtermanns veg 23 (20. august 2024)

---

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: Det er kun en vannmåler for begge seksjoner i Holtermanns veg 23 (plassert i kjeller). For å separere kommunale kostnader for vann- og avløp i forhold til forbruk for den enkelte seksjon bør det monteres egen vannmåler i 2. etage som kobles mot vannmåler i 1. etage.

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: 42-0089/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sivert Børsting	**2026-05-26**

Identifikasjon

Sivert Børsting

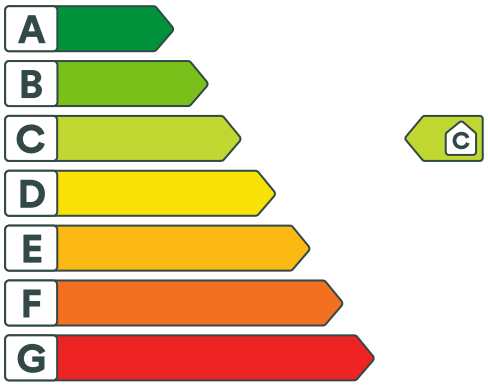
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Holtermanns veg 23, 7031 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309282**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182282243**
Gårdsnummer **62**	Bruksnummer **277**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1928**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
158,42 kWh/m²	**16 238 kWh**



Holtermanns veg 23, 7031 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Holtermanns veg 23, 7031 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOLTERMANNS VEG 21 OG 23
Gnr 62, Bnr 277

Sameiet Holtermanns veg 21 og 23 er et eierseksjonssameie, og vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven. Tinglyste seksjoneringsdokumenter datert 05.11.2025 som viser situasjonskart over fellesareal og plantegninger for den enkelte bruksenhet ligger vedlagt.

Følgende vedtekter gjelder for Sameiet Holtermanns veg 21 og 23

1) **Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.**
   a) Sameiets navn er Sameiet Holtermanns veg 21 og 23 og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 62 Bnr. 277 i Trondheim Kommune.
   b) Sameiet består av 4 seksjoner med følgende eierandeler/- brøker
      - Holtermanns veg 21, 1. etg: gnr. 62 bnr. 277 snr. 1 - 1/4 deler
      - Holtermanns veg 21, 2. etg: gnr. 62 bnr. 277 snr. 2 - 1/4 deler
      - Holtermanns veg 23, 1. etg: gnr. 62 bnr. 277 snr. 3 - 1/4 deler
      - Holtermanns veg 23, 2. etg: gnr. 62 bnr. 277 snr. 4 - 1/4 deler
   c) Eier(e) av hver sin nummererte seksjon har eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.
   d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal for Holtermanns veg 21 og Holtermanns veg 23.
   e) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.
2) **Sameiermøte og sameierstyre**
   a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.
   b) Eier(e) av hver enkelt seksjon har en stemme på sameiermøtet, totalt 4 stemmer
   c) Sameiermøtets myndighet og oppgaver:
      - Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
      - Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører felles bygningsmasse.
      - Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter Eierseksjonslovens §29.
      - Sameiermøtet disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto gjennom styret.
      - Større vedlikeholdsarbeider på fellesareal avklares av eierne i henholdsvis Holtermanns veg 21 og Holtermanns veg 23.
      - Sameiestyret består av eierne av hver enkelt seksjon, styreleder velges på det årlige sameiermøte.
   d) **Styrets myndighet og oppgaver:**
      - Styreleder er ansvarlig for innkalling til sameiemøte.
      - Styreleder fungerer som regnskapsfører. Regnskap fra foregående år fremlegges på sameiermøtet.
      - Fasadeendringer kan ikke utføres uten at det er godkjent av sameiestyret.

- Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.
- Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
- Sameierne er ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til eierandelen.

e) Andre bestemmelser:

- Styrets leder velges for ett år av gangen.
- Hver seksjon betaler et månedlig avdrag inn til sameiets felleskonto som skal dekke felles forsikringssum og eventuelt andre felles forpliktelser. Beløpet bestemmes på sameiermøtet og skal protokollføres.
- Ved manglende betaling sendes inkassokrav.
- Bruk av eventuelt oppsparte midler til annet enn betaling av forsikringspremie skal bestemmes med 2/3 dels flertall i sameiestyret
- Ved fremtidig salg av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne. Hvis styreleder selger sin eierseksjon er denne ansvarlig for å innkalle til ekstraordinært sameiermøte for valg av ny styreleder.
- Vedtektene kan endres med minst 2/3 dels flertall i sameiestyret. Hvis styret ikke er fulltallig, kan underskrevet fullmakt benyttes ved avstemming.

Trondheim, 16. april 2026

Qubo Hu
also on behalf of Jing Xu

Qubo Hu og Jing Xu
Eier av Holtermanns veg 21, 1. etage

Sebastian Johansen

Sebastian Johansen
Eier av Holtermanns veg 21, 2. etage

Isak H. Kjerstad

Isak Halse Kjerstad
Eier av Holtermanns veg 23, 1. etage

Sivert Børstlng

Sivert Børstlng
Eier av Holtermanns veg 23, 2. etage

SITUASJONSKART

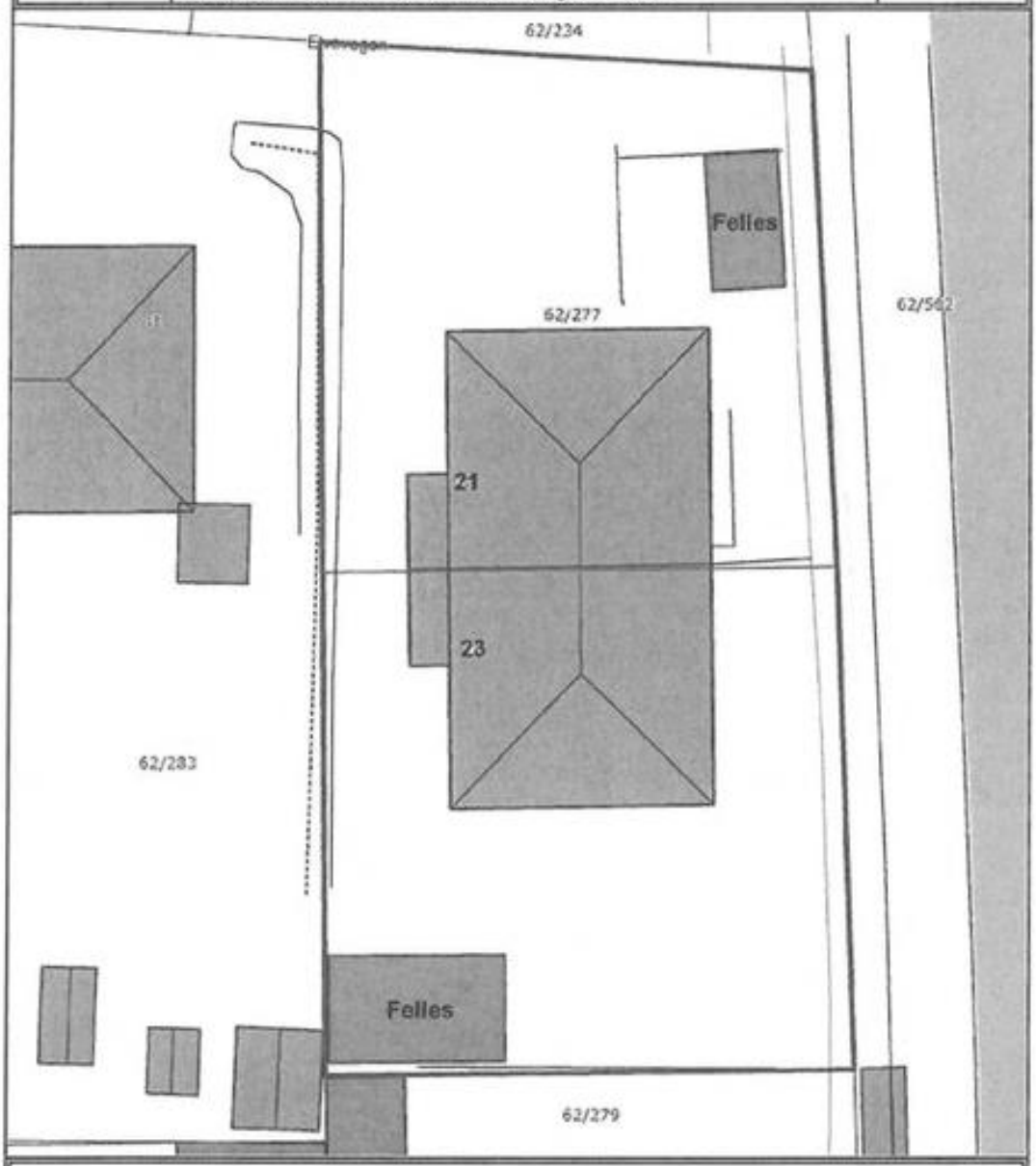
Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 277	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Holtermanns veg 21 og 23			
Hj.haver/Fester:				

Side 1/5

TRONDHEIM

Dato: 5/11-2025
Seksjonert eiendom er markert med grønn strek

Målestokk 1:200



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



Holtermanns veg 21 og 23

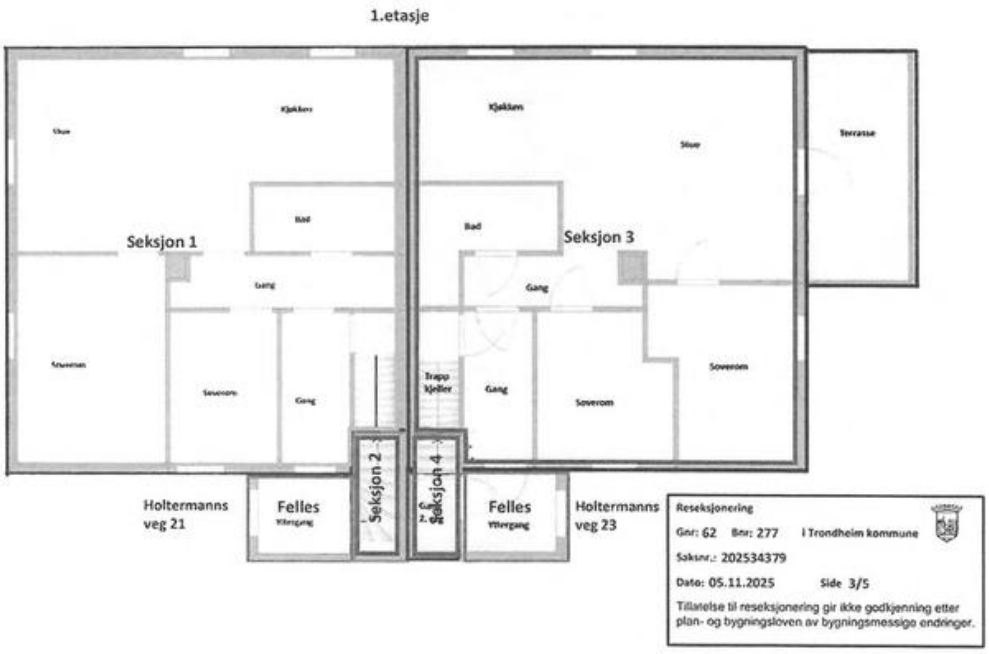
Reseksjonering

Gnr: 62 Bnr: 277 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202534379

Dato:05.11.2025 Side 2/5

Tillatelse til reseksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.


1.etasje
Kjøkken
Stue
Terrasse
Bad
Seksjon 1
Seksjon 3
Gang
Soverom
Trapp kjeller
Holtermanns veg 21
Felles
Seksjon 2
Seksjon 4
Holtermanns veg 23
Reseksjonering
Gnr: 62 Bnr: 277 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202534379
Dato: 05.11.2025 Side 3/5
Tillatelse til reseksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

2.etasje



Reseksjonering

Gnr: 62 Bnr: 277 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202534379

Dato: 05.11.2025 Side 4/5

Tillatelse til reseksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

Loft



Reseksjonering

Gnr: 62 Bnr: 277 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202534379

Dato: 05.11.2025 Side 5/5

Tillatelse til reseksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

PROTOKOLL

Opprettelse av Sameiet Holtermanns veg 21 og 23

16. april 2026

Dagsorden:

1. Valg av møteleder og protokollunderskrivere
2. Valg av medlemmer og leder i sameierstyret
3. Godkjennelse av vedtekter for sameiet
4. Valg av forsikringsselskap
5. Avklaring om hvordan forsikringsavtalen inngås og hvordan forsikringen skal betales
6. Fremtidige styremøter

---

1. **Valg av møteleder og protokollunderskrivere**
   Sivert Børsting ble enstemmig valgt som møteleder. Isak Halse Kjerstad ble valgt til å skrive under protokollen sammen med Sivert Børsting.

2. **Valg av medlemmer og leder i sameierstyret**
   Det ble enstemmig besluttet at styremedlemmene i sameierstyret skal bestå av en representant for hver av sameiets 4 boenheter (må være eier av boenheten).
   På opprettelsestidspunktet består styret av følgende medlemmer:
   Holtermanns veg 21, 1. etage: Qubo Hu
   Holtermanns veg 21, 2. etage: Sebastian Johansen
   Holtermanns veg 23, 1. etage: Isak Halse Kjerstad
   Holtermanns veg 23, 2. etage: Sivert Børsting

   Styreleder velges for 1 år i gangen. **Sebastian Johansen** ble enstemmig valg til styreleder frem til neste Sameiermøte, som skal avholdes innen utgangen av mars 2027.

3. **Godkjennelse av vedtekter for sameiet**
   Vedtektene ble gjennomgått og signert av et samlet styre.

4. **Bakgrunn for etablering av sameie**
   Sameiet ble etablert på grunn av krav fra forsikringsselskap om felles forsikring for hele huset, og for å unngå at forsikringen må legnes privat på en av boenhetene.
   Forsikringsselskap krever enten et personnummer eller organisasjonsnummer for å etablere en forsikringsavtale, når sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene får man tilsendt et organisasjonsnummer. Sameiet registres som Eierseksjonssameie, og følgende legges ved under registrering:
   - Vedtekter med tinglyste seksjoneringsdokumenter
   - Protokoll fra opprettelse av sameiet

   Det er ikke regnskapsplikt for Eierseksjonssameie.

Det ble besluttet at det etableres en bankkonto og e-post i sameiets navn som til enhver tid administreres av sameierstyrets leder. Styreleder er ansvarlig for å føre et enkelt regnskap som viser inn- og utbetalinger fra sameiets konto.

Det ble enighet om at hver boenhet fra begynnelsen av betaler inn et beløp på kr 1000,- pr mnd til sameiets konto som skal dekke forsikring og eventuelt andre fellesutgifter. Beløpet skal betales innen den 15. i hver måned. Første avdrag betales innen 15. mai 2026. Kontonummer sendes ut til sameiets medlemmer så snart konto er etablert.

5. Valg av bankforbindelse og forsikringsselskap

Etter at sameiet er etablert og fått tildelt organisasjonsnummer, vil det etableres bankkonto og forsikringsavtale på sameiets organisasjonsnummer. Det ble besluttet å etablere bankkonto hos Trøndelag Sparebank og reforhandler forsikringsavtale som p.t er hos Gjensidige. Styreleder er ansvarlig for å få etablert bankkonto og forsikringsavtale innen utgangen av mai 2026. Forsikringsavtalen gjelder kun for bygningsmasse, hver enkelt boenhet sørger for individuelle innboforsikringer.

6. Fremtidige styremøter

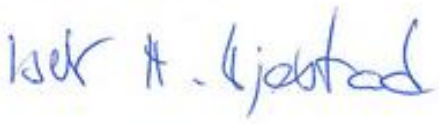
Det skal være minimum ett styremøte pr år, dette er Sameiermøte som skal avholdes årlig innen utgangen av mars. Hvis styreleder selger sin boenhet skal han/hun innkalle til Ekstraordinært Sameiermøte for å velge ny styreleder innen han/hun flytter ut av sin boenhet. Hvis det blir behov for å endre innbetalingsbeløp til konto, eller det oppstår andre situasjoner som krever en avstemming fra Sameiets eiere, skal det også innkalles til Ekstraordinært Sameiermøte.

Trondheim, 16.04.2026

Sivert Børsting
Møteleder



Isak Halse Kjerstad
Protokollunderskriver



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-26/80184-6

PROAKTIV BYGGEKONTROLL AS

Liavegen 10
6260 SKODJE

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-26/80184 oppgis ved alle henvendelser		21.05.2026

Holtermanns veg 23, ferdigattest for rehabilitering av bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	62/277/0/0
Bygningsnummer:	182282243
Ansvarlig søker:	PROAKTIV BYGGEKONTROLL AS
Tiltakshaver:	Sivert Børsting

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

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Holtermanns veg 23, oppdaterte plantegninger
Holtermanns veg 23, snitt og bilde av fasade

Kopimottaker: Sivert Børsting

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 21.01.2026. Søknaden er komplettert 19.03.2026 (søknad om ferdigattest, følgebrev og endring av ansvarsrett), 30.04.2026 (oppdaterte tegninger og bilder) og 15.05.2026 (erklæring om ansvarsrett og samsvarserklæring brannvarslingsanlegg).

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.

Det foreligger melding om endret ansvarlig søker og ny erklæring om ansvarsrett for brannvarslingsanlegget ved søknad om ferdigattest.

Mottatt sluttdokumentasjon og gjennomført befaring av boligen den 27.04.2026 viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder innvendig rehabilitering, brannalarmanlegg, bruksendring av loft til tilleggsareal bolig samt 3 takvinduer slik det er beskrevet i sak 00/24027 vedtak DB 2612/00, datert 14.12.2000.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen samt oppdaterte plantegninger.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag 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.

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.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

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

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

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

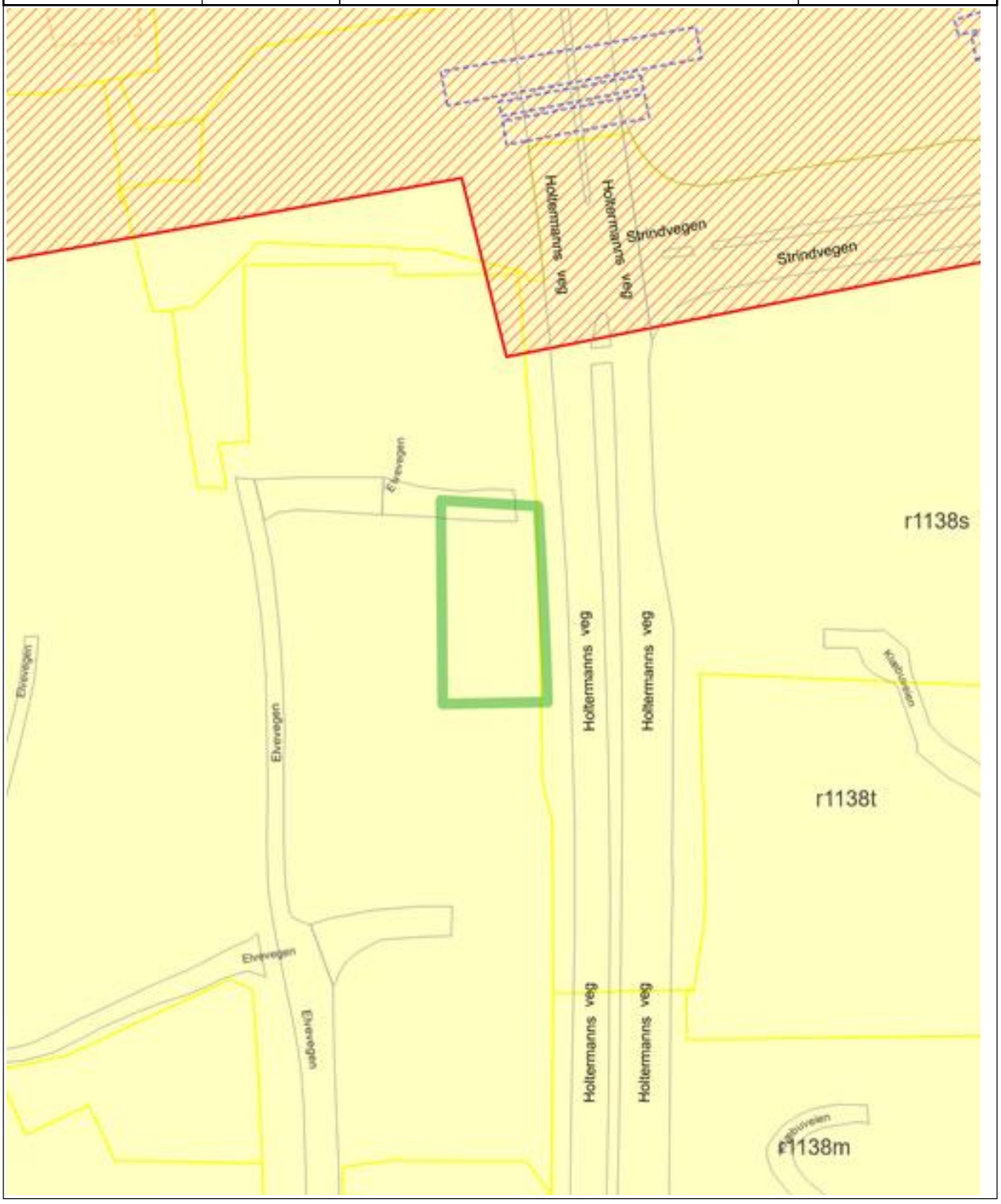
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 277	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Holtermanns veg 23 7031 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**NTNU Campusprosjekt - Planprogram**	DOKUMENTKODE	10200155-RIG-NOT-004
EMNE	Geoteknisk vurdering	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**ÅF Engineering**	OPPDRAGSLEDER	Anders Samstad Gylland
KONTAKTPERSON	Sissel Arctander, tegn_3	SAKSBEHANDLER	Anders Samstad Gylland
KOPI		ANSVARLIG ENHET	3012 Midt Geoteknikk

SAMMENDRAG

NTNUs Campusprosjekt i Trondheim utreder flere alternativer for utbygging på og ved Gløshaugen. Foreliggende notat gir en overordnet og innledende vurdering av evt. geotekniske begrensninger og utfordringer knyttet til de aktuelle lokasjonene.

- Langs Elgeseter gate og sentralt på Gløshaugenplatået er de geotekniske forholdene relativt ukompliserte.
- I vestskråningen legger den bratte skråninga noen begrensninger for hva som kan gjennomføres av bygging på topp og i bunn.
- Mot Dødens dal i øst er det kvikkleire og behov for stabiliserende tiltak før det kan bygges langs Høgskoleringen.
- Nord for Gløshaugen er det problematikk relatert til kvikkleire og stabilitet ned mot Nidelva. Det må utføres stabiliserende tiltak før tomter mellom Studentersamfundet og Grensen kan bebygges.
- I søområdene er det funn av kvikkleire ved dagens bygg for materialteknikk. På bakgrunn av dette anbefales en utbyggingsrekkefølge fra sør mot nord langs Strindvegen i dette området. Ved dagens bygg for Byggteknikk er grunnforholdene relativt ukompliserte. Ingen tiltak er påkrevet relatert til nærliggende kvikkleiresoner mot øst og sør.

For alle tomtealternativer vil det være behov for mer detaljerte vurderinger i senere planfaser.

00	17.08.2018	Utsendt notat	Anders Samstad Gylland	Håvard Narjord	Arne Vik
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Innhold

1 Bakgrunn 3
2 Grunnforhold og topografi 3
2.1 Generell oversikt 3
2.2 Kvikkleire 4
2.3 Tidligere grunnundersøkelser 5
3 Regelverk 5
4 Geoteknisk vurdering av tomtealternativer 6
4.1 Oversikt 6
4.2 Generelt vedr. geotekniske utfordringer 7
4.3 Områdevis overordnet vurdering 7
4.3.1 Elgeseter gate 7
4.3.2 Fengselstomta/Grensen 8
4.3.3 Gløshaugenplatået 9
4.3.4 Dødens dal 9
4.3.5 Vestskråningen 10
4.3.6 Søområdene 10
4.4 Geotekniske utredninger ifm. reguleringsplaner 11
4.5 Vurdering av hvert tomtealternativ 12
5 Oppsummering 22
Referanser 23

1 Bakgrunn

NTNUs Campusprosjekt i Trondheim utreder flere alternativer for utbygging på, og ved, Gløshaugen. Foreliggende notat gir en overordnet vurdering av evt. geotekniske begrensninger og utfordringer knyttet til de aktuelle tomtene. Notatet er en utvidelse av tidligere vurderinger gjort for Campusprosjektet (10200155-RIG-NOT-001 /10/ og 10200155-RIG -NOT-003 /9/).

For alle tomtealternativene er det gjort en overordnet vurdering av potensielle geotekniske utfordringer knyttet til fundamentering og etablering av bygg.

Flere av de aktuelle tomtealternativene ligger, i eller nær, kjente kvikkleireforekomster, og utbygging må tilfredsstille krav til områdestabilitet etter NVEs veiledning nr. 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»/5/.

2 Grunnforhold og topografi

2.1 Generell oversikt

Gløshaugen er geologisk sett bygget ut som en deltaavsetning fra sørøst mot nordvest. Kvartærgeologisk kart (Figur 1) viser dette ved at platået er en elveavsetning, mens det rundt i hovedsak er havavsetninger. Deltaflaten har opprinnelig trolig strukket seg fra Byåsen over mot Gløshaugen og Singsaker. Dannelseshistorien forklarer hvorfor det jevnt over påtreffes grovere masser på vestsiden av Gløshaugen enn på østsiden.

Original grunn på Gløshaugen-platået består generelt av et øvre lag med sand og silt over middels fast til fast leire over berg. Bergoverflaten (50-70 m dybde) skrår nedover fra sør mot nord. I midtre og østre deler av platået er det påvist sensitiv og kvikk leire.

Terrenget i vest heller slakt nedover langs Kjemiblokkene, etter hvert brattere ned mot Hestehagen. Skråningen utenfor platået mot sørvest har gjennomsnittlig helning på ca. 1:3 ned mot platået ved Klæbuveien på kote +21. Grunnforholdene i skråningen består for det meste av relativt faste masser, delvis med fyllmasse og rasmasser i de øverste lagene. Under topplaget påtreffes for det meste løs til middels silt, med en del lag med leire og finsand. Videre består massene for det meste av fast sand og silt før det påtreffes fast leire på store dyp (> 25 m).

Nordover langs Klæbuveien, mot Klostergata, er det relativt faste masser bestående av lagdelt sand/silt og leire over et mektig leirlag. Nært Klostergata og nordover mot Nidelva er det mektige forekomster av kvikkleire under topplaget.

Vest for Elgeseter gate er det i hovedsak lagdelte faste masser.

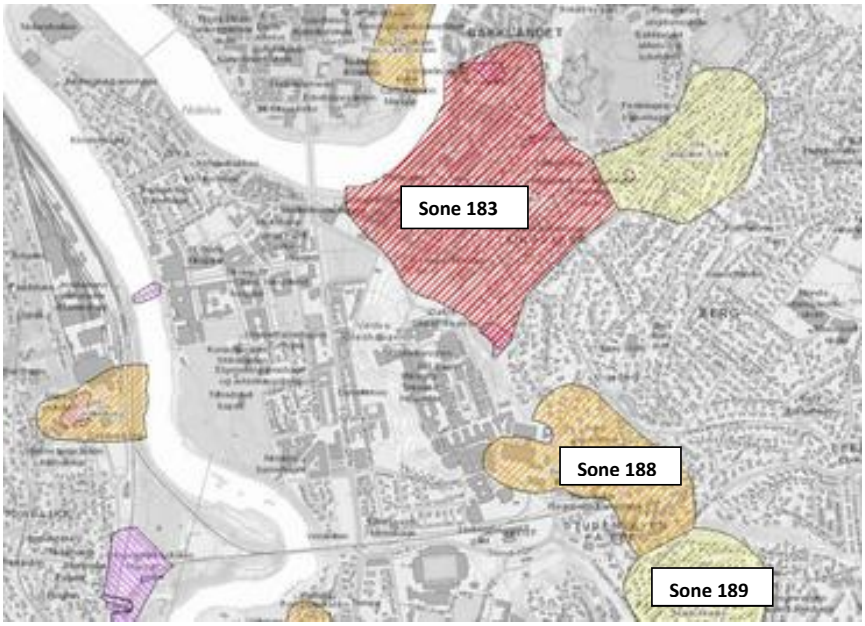
Øst på Gløshaugenplatået, og i Høgskoledalen/Dødens dal, er det funn av kvikkleire. Kvikkleira ligger under lag av fastere leire og sand/silt. Kvikkleira fortsette videre sør/sør-øst mot Berg og det er påvist kvikkleire på begge sider av Perleporten. Lengre mot sør, ved Lerkendalsbygget og over Jernbanen i retning Strindvegen er det i hovedsak fast leire og fyllmasser med innslag av rasmasser og sand/silt.



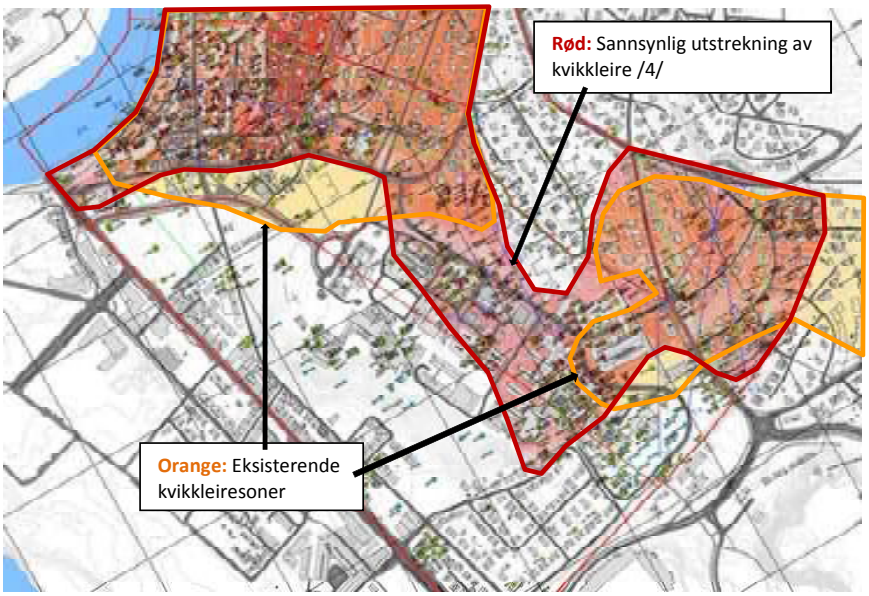
Figur 1 Kvartærgeologisk kart (ngu.no)

2.2 Kvikkleire

Det eksisterer tre kjente kvikkleiresoner i og nær utbyggingsområdet: «183 Øvre Bakklandet-Singsaker», «188 Berg studentby» og «189 Nardo Nordre». I forbindelse med utredning av Gløshaugen-Bakklandet-området ble det vurdert at sone 183 og 188 er deler av en større sammenhengende kvikkleireforekomst (se Figur 3).



Figur 2 Kvikkleiresoner (skrednett.no)



Figur 3 Utstrekning av kvikkleire etter Bakklandet-Gløshaugen utredningen (Multiconsult rapport 415913 /4/)

2.3 Tidligere grunnundersøkelser

Det er tidligere utført en rekke grunnundersøkelser i prosjektområdet, i hovedsak for prosjektering av næringsbygg, boligbygg og infrastruktur, men også som følge av kvikkleirekartlegging og annen relatert aktivitet. En stor del av disse undersøkelsene ble samlet inn og vurdert i forbindelse med Multiconsults vurdering av kvikkleireforekomster i området Gløshaugen-Bakklandet på oppdrag av Trondheim kommune (/3/ og /4/). Denne databasen danner grunnlag for de vurderingene som er gjort i dette notatet. Det er også benyttet andre rapporter fra Trondheim kommune og Multiconsult der overnevnte utredning ikke er dekkende. På grunn av omfanget i antall separate rapporter med grunnundersøkelser som ligger til grunn for utførte vurderinger refereres det ikke til disse i detalj i dette notatet. Det vises til referanseliste i ref. /4/. I evt. senere planfaser vil eksisterende grunnundersøkelser gjennomgås mer i detalj med opptegning av profiler med grunnundersøkelser og tolkning av lagdeling etc.

3 Regelverk

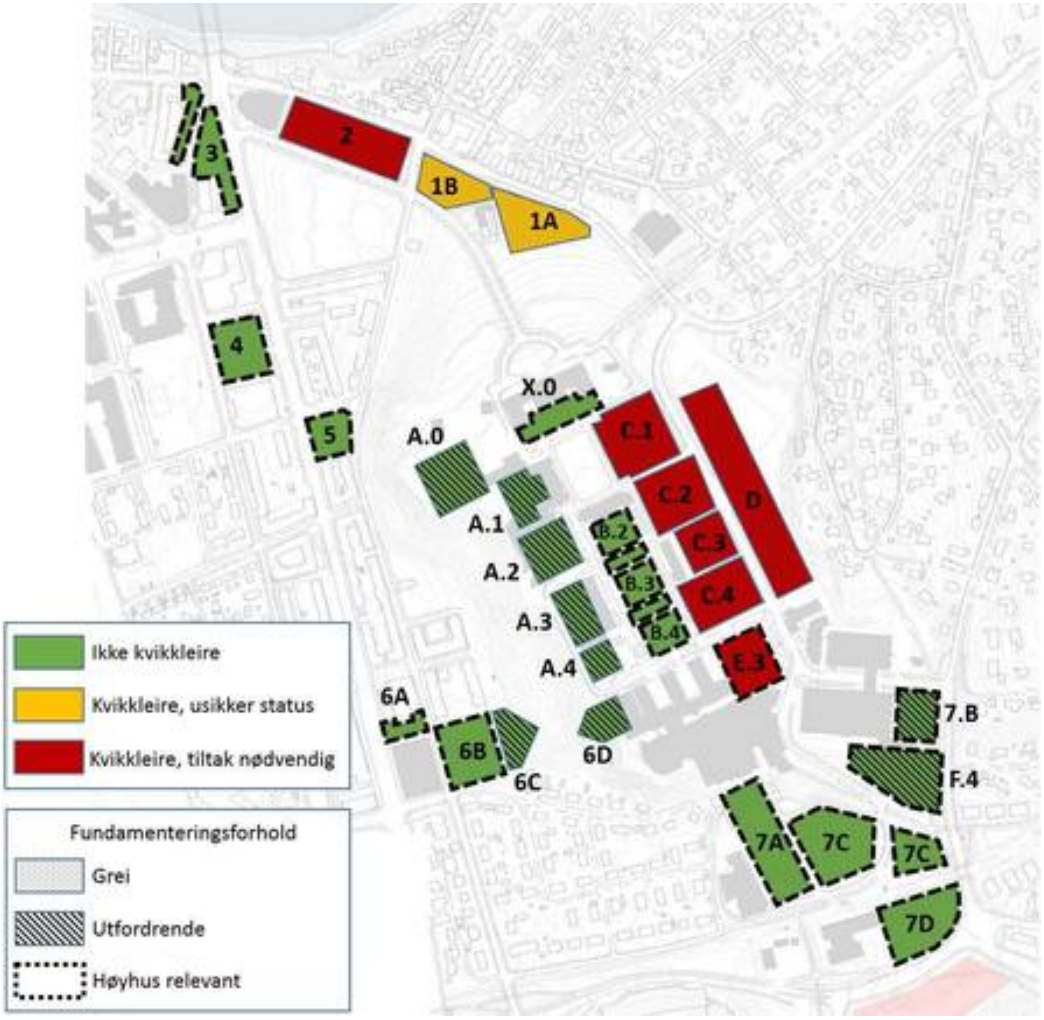
En gjennomgang av gjeldende regelverk knyttet til kvikkleireproblematikk, og fundamentering generelt, er gitt i Multiconsult rapport 418290 /1/ og gjennomgås ikke i detalj her. I hovedtrekk vil gjeldende Eurocode 7 /6/ håndtere problematikk knyttet til fundamentering lokalt, mens NVEs veileder nr. 7/2014 /5/ håndterer forhold knyttet til kvikkleire. Generelt kan man si at bygg ikke tillates plassert slik at det kan:

- Utløse kvikkleireskred
- Bli involvert i et kvikkleireskred som starter et annet sted
- Bli truffet av skredmasser fra et kvikkleireskred

4 Geoteknisk vurdering av tomtealternativer

4.1 Oversikt

Det er utført en innledende vurdering av de ulike tomtealternativene basert på tilgjengelig grunnundersøkelser, geotekniske rapporter og topografi. En oversikt er gitt i Figur 4.



Figur 4 Innledende geoteknisk vurdering av alternativer

Hver tomt er klassifisert med en fargekode og en skravur:

Grønn

- Ingen problematikk knyttet til kvikkleire

- **Orange**
  - Potensiell problematikk relatert til kvikkleire
  - Krever videre utredning får å avklare status

- **Rød**
  - Kjent problematikk relatert til kvikkleire
  - Stabiliserende tiltak må påregnes
- **Uten skravur**
  - Greie fundamenteringsforhold. Ingen vesentlige problemstillinger ut over komplikasjoner knyttet til evt. dyp byggegrop og utgraving tett på nabobygg etc. (avsnitt 4.2)
- **Skravur med skrå-strek**
  - Utfordrende fundamenteringsforhold knyttet til grunnforhold eller topografi. Se kommentar for hvert enkeltområde.
- **Omriss med bindestrek**
  - Område hvor grunnforholdene ligger til rette for mulig høyhus. Det bemerkes at dette er en innledende vurdering og at andre tomter også kan være relevante for høyhus, samt at markerte tomter kan vise seg mindre egnet etter nærmere vurdering.

I avsnitt 4.3 gis en områdevis overordnet vurdering av tomtealternativene. I avsnitt 4.5 gis en gjennomgang av de vurderinger som er gjort for hvert enkelt tomtealternativ.

4.2 Generelt vedr. geotekniske utfordringer

Følgende punkter gjelder generelt vedr. geotekniske problemstillinger og nevnes ikke spesielt i vurderingene.

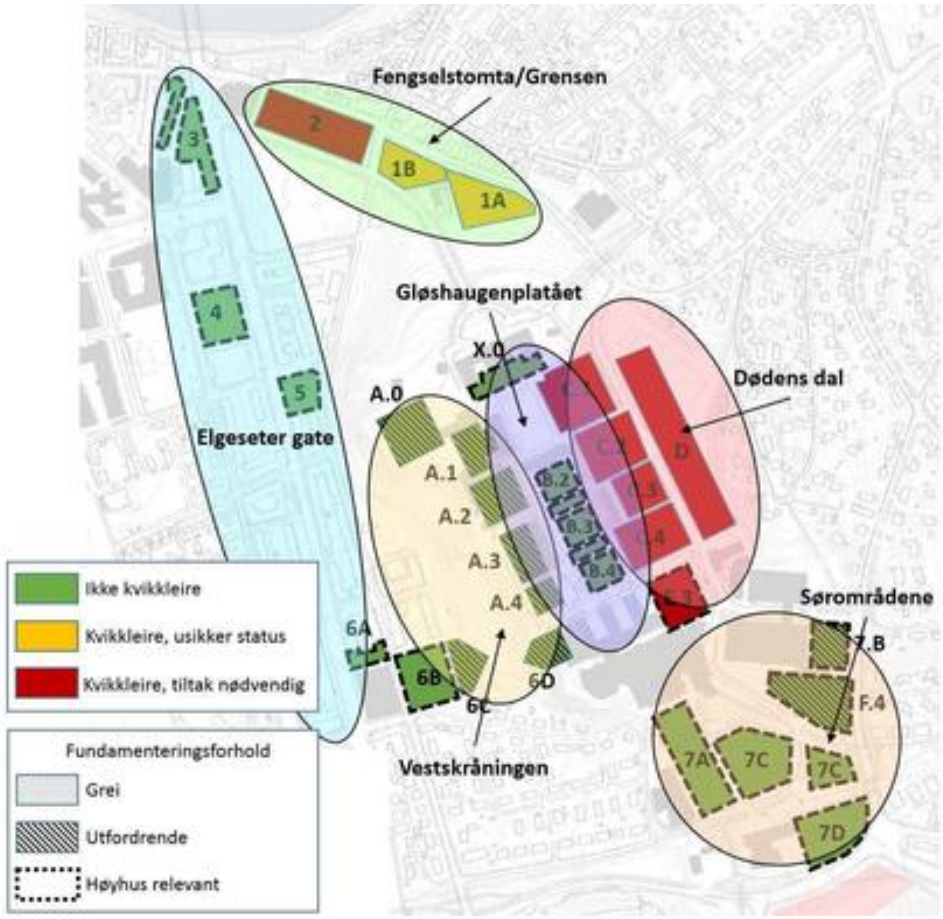
- Dyp utgraving nært eksisterende bygg medfører en risiko for setningsskader. Det fins tiltak for å motvirke dette, men det kompliserer og fordyrer byggefasen.
- Dyp utgraving, under grunnvannstand, i drenerende masser som sand og silt medfører en risiko for setningsskader på nabobygg. Det fins tiltak for å motvirke dette, men det kompliserer og fordyrer byggefasen.
- Ved tilbygg er det en risiko for differansesetninger mellom eksisterende bygg og tilbygg. Generelt bør tilbygg være av ca. samme høyde/vekt som opprinnelig bygg for å redusere denne problemstillingen. Problemstillingen kan videre håndteres ved valg av fundamenteringsløsning og/eller bruk av kjelleretasjer.
- Installasjon av spunt og peler vil normalt føre til vibrasjoner i anleggsfasen. Dette kan virke forstyrrende på vibrasjonsømfintlig teknisk utstyr. Videre er det potensiale for setningsskader på nabobygg. Valg av installasjonsutstyr og spunt/pele-type kan redusere problemstillingen.
- Oppstøtting av spunt med stag som bores under eksisterende bygg, medfører en risiko for setningsskader og bør derfor unngås. Innvendig avstøtting er et alternativ.
- I detaljeringsfase vil det være behov for supplerende grunnundersøkelser tilpasset de konkrete utbyggingsplaner og problemstillinger.

4.3 Områdevis overordnet vurdering

Her gis en overordnet vurdering av tomter med tilsvarende forhold og problemstillinger (Figur 5).

4.3.1 Elgeseter gate

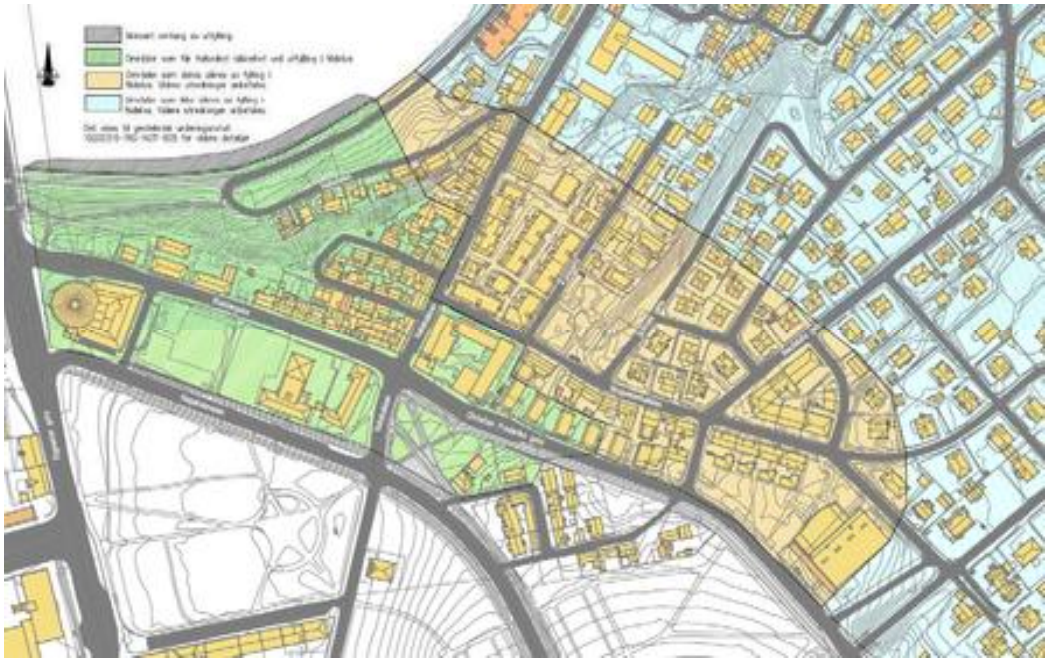
Oppføring av bygg på tomtealternativer ved Elgeseter gate medfører ingen vesentlige problemstillinger. Det er relativt faste grunnforhold, men langt til berggrunn. Fundamentering av høyhus kan være relevant, enten ved helt/delvis kompensert løsning eller i kombinasjon med peler.



Figur 5 Inndeling av områder

4.3.2 Fengselstomta/Grensen

Isolert sett er fundamenteringsforholdene relativt gode fra Fengselstomta og opp til Grensen, men problemstillinger knyttet til kvikkleire og områdestabilitet legger sterke føringer for utnyttelse av tomtene. Stabiliteten mot nord, ned mot Nidelva, er anstrengt og det er store kvikkleireforekomster i området. Totalt sett innebærer dette at tomtealternativ 2 ikke kan bebygges før skråningen er stabilisert. Per dd. utredes det en mulighet for å plassere en stabiliserende fylling i Nidelva. Tomtealternativer 1B og 1A er vurdert å ikke bli involvert i en evt. skredhendelse. Denne konklusjonen må kvalitetssikres av uavhengig foretak. Hvis det legges en fylling i Nidelva for å sikre tomtealternativ 2 vil 1A og 1B også bli sikret. Figur 6 illustrerer de områder som vurderes at blir sikret med tanke på områdestabilitet ved en fylling i Nidelva /11/.



Figur 6 Skissert omfang av motfylling i Nidelva og områder som sikres av fyllinga (grå skravur: fylling, grønn: sikret område, gul: område som delvis sikres, blå: område som ikke sikres). Det vises til notat 10200316-RIG-NOT-005 /11/ for detaljer og forutsetninger.

4.3.3 Gløshaugenplatået

Selve Gløshaugenplatået er fundamenteringsforholdene relativt gode. Fundamentering av høyhus kan være relevant som pelet løsning (friksjonspeler). På grunn av drenerende løsmasser vil det være utfordrende å etablere utgraving for mer enn en kjelleretasje. For tomtealternativer mot øst er det problemstillinger knyttet til kvikkleire og områdestabilitet i Dødens dal. For tomtealternativer mot vest er det problemstillinger knyttet til vestskråningen.

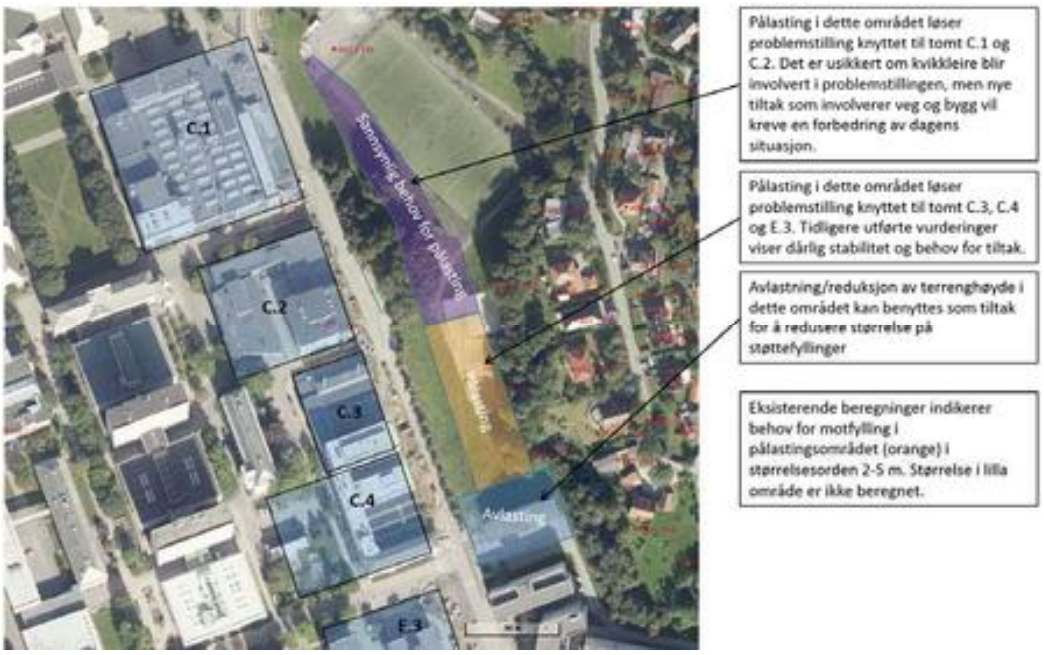
4.3.4 Dødens dal

Det er nødvendig med stabiliserende tiltak i Dødens dal for å kunne føre opp bygg langs Høgskoleringen mot vest og sør (C-tomtene og E.3). Det er påvist kvikkleire i området og beregninger viser ikke-tilfredsstillende stabilitet etter dagens regelverk. Dødens dal har tidligere blitt fylt opp noe pga. samme problemstilling. Figur 7 oppsummerer tiltak i form av en stabiliserende fylling. Grunnforsterkning kan også være aktuelt, men da med en høyere kostnad. Det bemerkes at utforming av en stabiliserende fylling kan tilpasses relativt fleksibelt i samarbeid med landskapsarkitekt.

Stabilisering i nordre del av dødens dal vil i hovedsak kun sikre tomtene rett mot vest, mens for å sikre lengre mot sør vil det være nødvendig med tiltak i hele lengden av området. Avlastning i form av terrengsenkning kan være aktuelt i områdets sørlige del.

Ved regulering av C-tomtene og E.3 må Dødens dal reguleres inn for å sikre tilstrekkelig areal til stabiliserende tiltak.

Det bemerkes at evt. nedgravd infrastruktur i området må legges om før utfylling for å kunne sikre tilgang for evt. reparasjoner etc. i ettertid.



Figur 7 Skisse av stabiliserende tiltak i Dødens dal i form av stabiliserende fylling

4.3.5 Vestskråningen

Vestskråningen, mot Hestehagen, er relativt bratt med en skråningshelning opp mot 1:2,5. Grunnen består for det meste av silt og sand. Fundamenteringsforholdene vil være relativt like som på Gløshaugplatået i øvre del, og som ved Elgsetergate på vestre del. Oppføring av bygg i og nær skråningen vil innebære noen utfordringer.

Skråningen er per i dag ikke ustabil, men det vil være begrensninger i hvilke laster som kan påføres på topp av skråning. Dagens byggelinje på topp ligger slik at skråningen i all vesentlighet ikke blir påvirket. Oppføring av bygg innenfor denne linjen vil være relativt uproblematisk med mindre man ønsker utgraving for kjelleretasjer under dagens bakkenivå. En slik utgraving kan føre til behov for oppstøttingsløsninger samt å midlertidig slake ut vestskråningen.

Oppføring av bygg nærmere skråningstopp enn dagens bebyggelse kan medføre behov for tiltak som ivaretar skråningas stabilitet. Dette kan være etablering av kjelleretasjer og/eller utslaking av skråninga (midlertidig eller permanent). Begge tiltak kan medføre behov for oppstøttingsløsning og midlertidig inngrep i park i byggefase.

Oppføring av bygg i bunn av skråninga vil føre til et visst behov for å grave seg inn i skråninga. For å få til dette må det etableres en oppstøttingsløsning som må være robust for å opprettholde stabilitetsforholdene. Realistisk sett bør derfor gravehøyde inn i skråninga begrenses. For etablering av bygg bør det vurderes å terrassere sokkel/kjeller inn i skråninga samt å unngå dyp kjeller.

4.3.6 Sørområdene

Fundamenteringsforholdene i sørområdene er generelt sett gode og fundamentering av høyhus kan være relevant, enten ved helt/delvis kompensert løsning eller i kombinasjon med peler. I området er det problematikk knyttet til kvikkleire. Det er påvist kvikkleire i skråningen mot Materialteknisk (tomt F.4 og 7B). For best å ivareta lokale stabilitetsforhold i skråninga mot Strindvegen ligger anbefales det å planlegge en utbygging fra sør mot nord, dvs. at 7C bygges ut først, deretter F.4 og til slutt 7.B

Videre er det nærliggende kvikkleiresoner mot øst og sør som kan ha utløp mot tomtene i søområdet. Denne problematikken er behandlet i rapport 10200155-RIG-RAP-002 /9/ hvor det konkluderes:

> «Det er vurdert hvorvidt utløp av skredmasser fra evt. kvikkleireskred i kvikkleiresonene 188 Berg Studentby og 189 Nardo Nordre kan påvirke bygging på NTNUs aktuelle tomtealternativer. I hovedsak gjelder dette søområdene.
>
> Etter gjennomgang av tilgjengelige grunnundersøkelser, tidligere rapporter med stabilitetsberegninger og utførelse av en ny stabilitetsberegning, konkluderes det med at NTNUs tomtealternativer ikke påvirkes av kvikkleiresonene 188 Berg Studentby og 189 Nardo Nordre. Det er ikke behov for noen form for stabiliserende eller avbøtende tiltak.»

For full gyldighet må konklusjonen underlegge uavhengig kvalitetssikring iht. NVE 7/2014 /5/. Dette arbeidet pågår per d.d.

4.4 Geotekniske utredninger ifm. reguleringsplaner

Her gis en kort oversikt over hvilke geotekniske utredninger som er nødvendig for å sikre at relevante reguleringsplaner vil bli gjennomførbare.

- Elgeseter gate
  - Mulighet for oppføring av evt. høyhus må vurderes spesifikt
- Fengselstomta/Grensen
  - Området blir bebyggbart hvis det legges en tilstrekkelig stabiliserende fylling i Nidelva. Dette er en pågående prosess som ledes av Studentersamfundet i Trondheim.
  - Hvis det ikke legges ut en fylling er det vurdert at området ved Grensen likevel er bebyggbart. Denne konklusjonen må kvalitetssikres av uavhengig foretak etter NVE 7/2014 /5/. Dette arbeidet er påbegynt.
- Gløshaugenplatået
  - Mulighet for oppføring av evt. høyhus må vurderes spesifikt
- Dødens dal
  - Nødvendig størrelse på stabiliserende motfylling må dokumenteres med stabilitetsberegninger. Vurderingene må underlegges uavhengig kvalitetssikring for områdestabilitet etter NVE 7/2014 /5/.
- Vestskråningen
  - Det må gjennom beregninger dokumenteres hva som kan bygges i antall etasjer på topp av skråningen og hvor nært skråningskanten.
  - Det må gjennom beregninger dokumenteres i hvor stor grad man kan grave seg inn i skråninga i bunn ved bruk av en oppstøttingsløsning.
- Søområdene
  - Gjennomførbarhet av bygging på tomtealternativer inn mot Strindvegen må beregningsmessig dokumenteres gjennomførbart med tanke på kvikkleire. Vurderingene må kvalitetssikres av uavhengig foretak etter NVE 7/2014 /5/.
  - Vurdering knyttet til områdestabilitet og nærliggende kvikkleiresoner i øst og sør /9/ må kvalitetssikres av uavhengig foretak etter NVE 7/2014 /5/. Dette arbeidet er påbegynt.
  - Mulighet for oppføring av evt. høyhus må vurderes spesifikt

4.5 Vurdering av hvert tomtealternativ

I dette kapitlet behandles hvert tomtealternativ (Figur 4).

Tomtealternativ 1A

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering isolert sett
- Kvikkleire
  - Områdene ligger i kvikkleiresone «183 Øvre Bakklandet-Singsaker» og må derfor utredes etter NVEs veileder nr. 7/2014. Senere vurderinger av kvikkkleiras utredning peker på at tomtene ikke bør inngå i kvikkleiresone 183 (/4/). Videre er det vurdert at tomt 1B ikke blir berørt av en evt. skredhendelse på Bakklandet.
  - På bakgrunn av dette vurderes det at områdene sannsynligvis er bebyggbare, men det må utføres en videre utredning for å konkludere med sikkerhet.
  - Denne konklusjonen må godkjennes gjennom en uavhengig 3.-partskontroll før status for tomta er avklart. Kontroll pågår per dd.
  - Hvis Fengselstomta (tomt 2) sikres med en motfylling i Nidelva i tilstrekkelig omfang, vil disse områdene også bli sikret.
- Grunnforhold
  - Antatt lagdelt leire, ikke kvikk. En del silt/sand-masser på Grensen.
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 1B

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering isolert sett
- Kvikkleire
  - Tomta ligger i kvikkleiresone «183 Øvre Bakklandet-Singsaker». I tidligere vurdering er det konkludert at tomta ikke vil bli inkludert i en evt. skredhendelse på Bakklandet /1/ og at den dermed er bebyggbar uten videre sikringstiltak.
  - Denne konklusjonen må godkjennes gjennom en uavhengig 3.-partskontroll før status for tomta er avklart. Kontroll pågår per dd.
  - Hvis Fengselstomta (tomt 2) sikres med en motfylling i Nidelva i tilstrekkelig omfang, vil denne tomta også bli sikret.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser over kvikkleire

Tomtealternativ 2

- Fundamentering
  - Området omtales ofte som Fengselstomta.
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering isolert sett
- Kvikkleire
  - Tomta ligger i kvikkleiresone «183 Øvre Bakklandet-Singsaker» og er i et område som er i fare for å bli involvert i et kvikkleireskred som starter i Nidelva. Det vurderes at tomta ikke kan bebygges før det er utført stabiliserende tiltak. Per dd. utredes det muligheter for å sikre området med en motfylling i Nidelva.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser over kvikkleire

Tomtealternativ 3

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering
- Kvikkleire
  - Ikke fare for å bli truffet av skredmasser fra et evt. kvikkleireskred på Bakklandet. Kvikkleireproblematikk er ikke videre relevant.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 4

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser
- Annet
  - Ikke behov for supplerende grunnundersøkelser ifm. reguleringsplan (kan være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 5

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser, men med innslag av bløte leirlag
- Annet
  - Tomta ble regulert til bolig og forretningsformål i 2016. I reguleringsplanbestemmelsene stilles det krav til geoteknisk prosjektering før rammetillatelse gis.
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 6A og 6B

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 6C

- Fundamentering
  - Området ligger i bunn av en bratt skråning. Kan være behov for oppstøtttingsløsninger i byggeperiode for å realisere tomt. Dette er et fordyrende element.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser bestående av sand og silt
- Annet
  - Vil være behov for supplerende grunnundersøkelser ifm. reguleringsplan

Tomtealternativ 6D

- Fundamentering
  - Området ligger ut mot en bratt skråningskant. Kan være behov for avlastning i form av flere kjelleretasjer for å realisere tomt. Dette kan medføre behov for oppstøttingsløsning og midlertidig inngrep i park i byggefase. Utslaking av skråning mot vest kan også være et alternativ, spesielt hvis man ønsker å bygge tett ut mot skråningskant. Dette er fordyrende elementer.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser bestående av sand og silt
- Annet
  - Vil være behov for supplerende grunnundersøkelser ifm. reguleringsplan

Tomtealternativ 7A og 7C vest

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
- Kvikkleire
  - Tomtene ligger slik at de kan bli påvirket av skredmasser fra et evt. skred i kvikkleiresone 188 Berg-studentby og sone 189 Nardo nordre. Denne problemstillingen er behandlet i rapport 10200155-RIG-RAP-002 /9/ hvor det konkluderes at tomtealternativene ikke står i fare for å bli truffet av skredmasser. Denne rapporten er per d.d. til kontroll etter NVE 7/2014.
  - Områdene står ikke i fare for å bli truffet av masser fra et evt. skred ved tomt F.4 da rapport 413798-2 /7/ beregner tilfredsstillende sikkerhet for dagens situasjon. Ved evt. bygging på tomt F.4 må lokalstabilitet ivaretas.
- Grunnforhold
  - Løsmassene består av et topplag med fyllmasser ned til rundt 3 m. Fast leire under dette.
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 7.B

- Fundamentering
  - Tomta ligger rett øst for Materialteknikk. Området er relativt flatt.
  - På grunn av kvikkleirefunn må stabilitet mot sør avklares. Avhengig av kvikkleiras beliggenhet kan det ligge begrensninger i antall kjelleretasjer og fundamenteringsløsning.
- Kvikkleire
  - Området ligger slik at det kan bli påvirket av skredmasser fra et evt. skred i nordlig del av kvikkleiresone 188 Berg-studentby. Beregninger og vurderinger i rapport 413798-2 /7/ og 10200155-RIG-RAP-002 /9/ viser at det potensielle løsneområdet for skred i kvikkleiresonen har tilfredsstillende stabilitet. Fra dette konkluderes at tomt 7.B kan friskmeldes for denne problemstillingen. Denne rapporten er per d.d. til kontroll etter NVE 7/2014.

- Grunnforhold
    - Nord for tomta er det påvist kvikkleire ved henholdsvis 10 m og 20 m under terreng. Over kvikkleira ligger det middels fast leire og lag med sand og silt. Det er indikasjoner på tilsvarende forhold på selve tomta, med kvikkleire fra 8 m under terreng.
- Annet
    - For best å ivareta stabilitetsforhold i skråninga mot sør anbefales det å planlegge en utbygging fra sør mot nord, dvs. at 7C bygges ut først, deretter F.4 og til slutt 7.B
    - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 7C øst

- Fundamentering
    - Området ligger inn mot Strindvegen øst for Lerkendalsbygget. Terrenget skrår noe opp mot nord.
    - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering isolert sett.
- Kvikkleire
    - Tomtene ligger slik at de kan bli påvirket av skredmasser fra et evt. skred i kvikkleiresone 188 Berg-studentby og sone 189 Nardo nordre. Denne problemstillingen er behandlet i rapport 10200155-RIG-RAP-002 /9/ hvor det konkluderes at tomtealternativene ikke står i fare for å bli truffet av skredmasser. Denne rapporten er per d.d. til kontroll etter NVE 7/2014.
- Grunnforhold
    - Det forventes noe fyllmasser i området. Under dette er det i hovedsak middels fast til fast leire med lav sensitivitet.
- Annet
    - For best å ivareta stabilitetsforhold i skråninga mot nord anbefales det å planlegge en utbygging fra sør mot nord, dvs. at 7C bygges ut først, deretter F.4 og til slutt 7.B
    - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 7D

- Fundamentering
    - Tomta ligger mellom Strindvegen og Stavne-Leangenbanen, øst for Sintef Strindveien 4. Terrenget hellersvakt mot øst fra ca. kote +41 til ca. kote +44. Deler av tomta benyttes i dag til parkeringsplass.
    - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering isolert sett.
- Kvikkleire
    - Tomtene ligger slik at de kan bli påvirket av skredmasser fra et evt. skred i kvikkleiresone 188 Berg-studentby og sone 189 Nardo nordre. Denne problemstillingen er behandlet i rapport 10200155-RIG-RAP-002 /9/ hvor det konkluderes at tomtealternativene ikke står i fare for å bli truffet av skredmasser. Denne rapporten er per d.d. til kontroll etter NVE 7/2014.
- Grunnforhold
    - Løsmassene består av tørrskorpeleire over leire og siltig leire.

- Annet
    - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ A.0

- Fundamentering
    - Området ligger ut mot en bratt skråningskant og det kan være behov for avlastning i form av flere kjelleretasjer for å realisere tomt. Dette kan medføre behov for oppstøttingsløsning og midlertidig inngrep i park i byggefase. Utslaking av skråning mot vest kan også være et alternativ, spesielt hvis man ønsker å bygge tett ut mot skråningskant. Dette er fordyrende elementer.
    - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Grunnforhold
    - Relativt faste løsmasser bestående av sand og silt
- Annet
    - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter).

Tomtealternativ A.1 – A.4

- Fundamentering
    - Tomtealternativene ligger ut mot en bratt skråningskant, men innenfor dagens byggelinje.
    - Fundamentering vurderes å være uten vesentlige problemstillinger med mindre det er ønskelig å gå ned under dagens terreng med kjelleretasjer og/eller bygge nærmere skråningskant.
    - Ønskes bygging nærmere skråningskant kan det være behov for avlastning i form av flere kjelleretasjer for å realisere tomt. Dette kan medføre behov for oppstøttingsløsning og midlertidig inngrep i park i byggefase. Utslaking av skråning mot vest kan også være et alternativ, spesielt hvis man ønsker å bygge tett ut mot skråningskant. Dette er fordyrende elementer.
    - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Grunnforhold
    - Relativt faste løsmasser bestående av sand og silt
- Annet
    - Vil være behov for supplerende grunnundersøkelser ifm. reguleringsplan

Tomtealternativ B.2 og B.3

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Kvikkleire
  - B.3 ligger på et område av Gløshaugenplatået hvor det er påvist kvikkleire i grunnen. Kvikkleira ligger relativt dypt, under lag av sand og silt.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser med sand og silt
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ B.4

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Kvikkleire
  - Tomta ligger på et område av Gløshaugenplatået hvor det er påvist kvikkleire i grunnen. Kvikkleira ligger relativt dypt, under lag av sand og silt.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser med sand og silt
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ C.1

- Fundamentering
  - Tomta ligger ved Høgskoleringen mot Høgskoledalen/Dødens dal.
  - Isolert sett er fundamenteringsforholden forholdsvis ukompliserte, men det er utfordringer knyttet til skråningen mot Dødens dal.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.

- Kvikkleire
    - Det er kvikkleire i grunnen og tidligere utførte stabilitetsberegninger noe mot nord (D-området) viser ikke-tilfredsstillende stabilitet for skråninga mot dalen. Dette er noe forenklede beregninger basert på et begrenset datagrunnlag og det er mulig at oppdaterte beregninger vil komme til en annen konklusjon.
    - Utbygging på området, som ikke kan karakteriseres som renovering, vil sannsynligvis utløse behov for stabiliserende tiltak i Dødens dal. Mulige tiltak kan være kompensert fundamentering (dyp kjeller og bygg med lav vekt), terrengtiltak i Dødens dal eller grunnforsterkning. Relevant tiltak avhenger at problemstillingens art.
- Grunnforhold
    - Relativt faste løsmasser med sand og silt over leire og kvikkleire
- Annet
    - Utvikling av tomta må ses i sammenheng med C-tomtene og D-området.
    - Det vil være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ C.2 – C.4

- Fundamentering
    - Tomtene ligger ved Høgskoleringen mot Dødens dal.
    - Isolert sett er fundamenteringsforholden forholdsvis ukompliserte, men det er utfordringer knyttet til skråningen mot Dødens dal.
    - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Kvikkleire
    - Utbygging på tomtene, som ikke kan karakteriseres som renovering, vil sannsynligvis utløse behov for stabiliserende tiltak i Dødens dal. Mulige tiltak kan være kompensert fundamentering (dyp kjeller og bygg med lav vekt), terrengtiltak i Dødens dal eller grunnforsterkning. Relevant tiltak avhenger at problemstillingens art.
- Grunnforhold
    - Relativt faste løsmasser med sand og silt over leire og kvikkleire
- Annet
    - Utvikling av tomtene må ses i sammenheng med D-området.
    - Det vil være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ D

- Fundamentering
    - Området er kun vurdert med tanke på stabiliserende tiltak relatert til kvikkleireproblematikk
- Kvikkleire
    - Tiltak i dette området er nødvendig for å bebygge C-tomtene og E.3.
    - Et profil fra sør mot nord i Dødens dal er beregnet i rapport 413798-2 /7/. Det er funnet ikke-tilfredsstillende stabilitet. Rapporten skisserer en løsning med motfylling som kan gi tilfredsstillende stabilitet.

  - Samme rapport viser beregninger som dokumenterer ikke-tilfredsstillende stabilitet fra C-tomtene ned i Dødens dal.
  - Relevante tiltak vil være støttefyllinger eller grunnforsterkning samt avlastning av skråningstopp helt i sør av D-feltet.
  - En støttefylling kan utformes relativt fleksibelt innenfor de geotekniske rammene.
  - Gjennomsnittlig mektighet av en fylling vurderes å være i størrelsesorden 2-3 m.
  - Avlastning av terrenget i sør på D-feltet vil kunne redusere omfanget av en støttefylling noe.
- Grunnforhold
  - Det er kvikkleire i grunnen, ca. 10 m under terreng. Over dette er det middels leire og fyllmasser.
- Annet
  - D-området må ses i sammenheng med C-tomtene og E.3.
  - Det må utføres stabiliserende tiltak i D-området, før det kan bygges på C-tomtene og E.3
  - Eventuell nedgravd infrastruktur i D-området må påregnes lagt om for å sikre tilgang etter at evt. støttefylling er lagt ut.
  - Ved regulering av C-tomtene og E.3 må D-området reguleres inn for å sikre tilstrekkelig areal til stabiliserende tiltak.
  - Det vil være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ E.3

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
  - Det er kvikkleire i grunnen
- Kvikkleire
  - Kvikkleireproblematikk er vurdert i rapport 413798 /7/
  - Tomt E.3 vil kunne bli påvirket ved en evt. skredhendelse i Dødens dal. Det er dokumentert ikke-tilfredsstillende stabilitet i dette området
  - Utbygging på tomta, som ikke kan karakteriseres som renovering, vil utløse behov for stabiliserende tiltak i Dødens dal (D-området). Mulige tiltak kan være terrengtiltak i Dødens dal eller grunnforsterkning.
- Grunnforhold
  - Grunnen består av et topplag av fyllmasse, sand og grus med varierende mektighet, over marine sedimenter bestående av leire og silt. Leiren er sensitiv eller kvikk over store deler av tomten.

Tomtealternativ F.4

- Fundamentering
  - På grunn av kvikkleirefunn må stabilitet mot sør avklares. Avhengig av kvikkleiras beliggenhet kan det ligge begrensninger i antall kjelleretasjer og fundamenteringsløsning.
- Kvikkleire
  - Tomta ligger slik at det kan bli påvirket av skredmasser fra et evt. skred i nordlig del av kvikkleiresone 188 Berg-studentby. Beregninger og vurderinger i rapport 413798-2 /7/ og 10200155-RIG-RAP-002 /9/ viser at det potensielle løsneområdet for skred i kvikkleiresonen har tilfredsstillende stabilitet. Fra dette konkluderes at tomt F.4 kan friskmeldes for denne problemstillingen. Denne rapporten er per d.d. til kontroll etter NVE 7/2014.
  - Rapport 413798-2 /7/ beregner tilfredsstillende sikkerhet for dagens situasjon for skråninga som tomt F.4 er en del av. Ved evt. bygging på tomta må lokalstabilitet ivaretas.
- Grunnforhold
  - Grunnen består i hovedsak av leire under et tynt topplag med fyllmasser. Mot Strindveien er det påvist kvikkleire rundt 5 m under terreng. Sensitiviteten til leira avtar mot vest.
- Annet
  - For best å ivareta stabilitetsforhold i skråninga hvor tomta ligger anbefales det å planlegge en utbygging fra sør mot nord, dvs. at 7C bygges ut først, deretter F.4 og til slutt 7.B
  - Det vil være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan

Tomtealternativ X.0

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser med sand og silt
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

5 Oppsummering

NTNUs Campusprosjekt i Trondheim utreder flere alternativer for utbygging på, og ved, Gløshaugen. Basert på eksisterende, tilgjengelige, grunnundersøkelser og topografi er det i foreliggende notat gjort en kort, innledende, vurdering av byggbarhet på hvert enkelt område.

- Langs Elgeseter gate og sentralt på Gløshaugenplatået er de geotekniske forholdene relativt ukompliserte.
- I vestskråningen legger den bratte skråninga noen begrensninger for hva som kan gjennomføres av bygging på topp og i bunn.
- Mot Dødens dal i øst er det kvikkleire og behov for stabiliserende tiltak før det kan bygges langs Høgskoleringen.
- Nord for Gløshaugen er det problematikk relatert til kvikkleire og stabilitet ned mot Nidelva. Det må utføres stabiliserende tiltak før tomter mellom Studentersamfundet og Grensen kan bebygges.
- I søområdene er det funn av kvikkleire ved dagens bygg for materialteknikk. På bakgrunn av dette anbefales en utbyggingsrekkefølge fra sør mot nord langs Strindvegen i dette området. Ved dagens bygg for Byggteknikk er grunnforholdene relativt ukompliserte. Ingen tiltak er påkrevet relatert til nærliggende kvikkleiresoner mot øst og sør.

For alle tomtealternativer vil det være behov for mer detaljerte vurderinger og supplerende grunnundersøkelser i senere planfaser.

Referanser

1. Multiconsult (2017) NTNU Campusutvikling. Geoteknisk vurderingsrapport, fengselstomta og trekanttomta. 418290-RIG-RAP-002 rev 02 datert 13-02-2017.
2. Multiconsult (2017) NTNU Campusutvikling. Geoteknisk vurdering av stabiliserende motfylling i Nidelva. 418290-RIG-NOT-002 rev 00 datert 22.02.2017.
3. Multiconsult (2011) Gløshaugen-Bakklandet kvikkleireutredning. Geoteknisk vurdering – forprosjekt. 414871-001. Datert 14.10.2011
4. Multiconsult (2014) Gløshaugen-Bakklandet kvikkleireområde. Hovedprosjekt. Geoteknisk vurdering. 415913-RIG-RAP-002. Datert 06.04.2014
5. NVE (2014) Sikkerhet mot kvikkleireskred. Veileder nr. 7/2014.
6. Standard Norge (2016) NS-EN 1997-1:2004 + A1:2013 + NA:2016 (Eurokode 7, del 1)
7. Multiconsult (2011) Ombygging Kjemihallen. Områdestabilitet Gløshaugen. Beregnings og vurderingsrapport. Nr 413798-2 datert 14. juni 2011
8. Noteby (1995) Realfagbygget på Gløshaugen, Forprosjekt, Geoteknisk prosjektering. Rapport 57000-2 datert 19.12.1995
9. Multiconsult (2018) NTNU Campusutvikling. Geoteknisk vurdering – områdestabilitet søområdene. Rapport 10200155-RIG-RAP-002
10. Multiconsult (2017) NTNU Campusutvikling. Innledende geoteknisk vurdering. Notat 10200155-RIG-NOT-001. rev 01 datert 10.10.2017
11. Multiconsult (2018) Fengselstomta – Stabiliseringstiltak i Nidelva. Vurdering av områder som får forbedret stabilitetssituasjon som følge av utfylling i Nidelva. Studentersamfundet i Trondheim. Notat 10200316-RIG-NOT-005. datert 12.04.2018

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180044
Arkivsak:17/33142

Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 18.02.2019
Dato for godkjenning av Bystyret: 25.04.2019

Vedtak:

1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grøntstruktur. Reguleringsarbeidet må vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.
4. Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:
Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

90000/19

Formål
Planprogrammet har to formål: 1) Avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Bakgrunn
Forslag til planprogram er utarbeidet i samarbeid mellom NTNU og Trondheim kommune. For begrunnelser og vurderinger vises det til saksframstillingen, planident r20180044.

Regjeringen besluttet 8.9.2015 at man ønsket å få utredet hvordan NTNU kunne samle sin virksomhet rundt Gløshaugen i Trondheim. I august 2017 sluttet regjeringen seg til anbefalingen fra NTNUs styre om utbygging i hovedsak vest for Gløshaugen, det vil si i retning mot Elgeseter gate og St. Olavs hospital. Områdene sørover fra Gløshaugen-platået ble avsatt som sekundært utbyggingsområde.

Regjeringen besluttet 19.1.2018 konsept for samling av NTNUs campus. Campus skal utvikles videre som et helhetlig og sammenhengende konsept med tverrfaglig samling av fagmiljøer rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg på inntil 92 000 m^2 og ombygging av 45 000 m^2 av eksisterende bygg. I tillegg planlegges det for langsiktig vekst og utvikling for universitetsformål samt arealbehov for campusformål som inkluderer behovene til Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim og andre relaterte aktører.

NTNU har hovedansvaret for den høyere teknologiutdanningen i Norge og er landets fremste institusjon for utdanning av ingeniører. Universitetet har flere profesjonsutdanninger og et bredt fagtilbud innen naturvitenskap, samfunnsfag, lærerutdanning, humaniora, medisin og helsefag, økonomisk-administrative fag, arkitektur og kunstfag. Det brede fagtilbudet gir store muligheter for tverrfaglighet i studiene.

Trondheim kommune har Bycampus som en av sine hovedsatsinger. I kommuneplanens samfunnsdel er en av de fire hovedmålsettingene å være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Trondheim skal være Nordens mest attraktive by for studenter og forskere, og rammevilkårene for byens utdannings- og forskningsmiljøer skal styrkes. Trondheim kommune har som strategi å utvikle samarbeidet med NTNU og er tett involvert i hele prosessen for utvikling av nye campusområder i Elgeseterområdet.

Visjoner og mål

Trondheim kommunes visjoner og mål

Trondheim kommune har som visjon og mål at Trondheim skal videreutvikles som en attraktiv, kreativ og ledende kunnskapsby, nasjonalt og internasjonalt. Utviklingen skal bygge på tre verdier:

- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Mål for bycampus er beskrevet i fire hovedmål:

- Utvikle et attraktivt og levende bycampus: samlokalisering av areal, realisere areal for innovasjon, formidling, relatert næringsvirksomhet, studentfrivillighet og kultur, samspill mellom bysamfunn og campus, utvikling av attraktive rammer for møter mellom mennesker, rekreasjon, byliv, kultur og andre aktiviteter, åpenhet, integrasjon og samspill mellom funksjoner og byrom, tilpasning til landskapstrekk, hensynta kulturminner, kulturmiljø, naturverdier, sikre effektive gang- og sykkelforbindelser og effektive kollektivsystem
- Skape et bærekraftig bymiljø: prioritere at persontrafikk skal skje ved gange, sykling og kollektivreise, redusere arbeidsplassparkering, forebygge flom.
- Styrke sosial bærekraft og folkehelse: trygg og attraktiv skoleveg, sikring av lekeareal, unngå økt miljøbelastning i eksisterende boligområder, frisk luft og grønne, trygge omgivelser, økt idretts- og rekreasjonsaktivitet og økt kulturaktivitet.
- Utvikle samarbeidet: tett samarbeid basert på åpenhet, kunnskapsdeling og dialog, studentperspektiv og avklaring av myndighetskrav.

NTNUs visjoner og mål for campusutvikling

NTNUs visjon er kunnskap for en bedre verden.

- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

NTNUs mål er beskrevet i 6 kvalitetsprinsipp som skal legges til grunn for at visjonen skal oppnås. Disse er:

- Samlende: Campus samler fagmiljø, er konsentrert og har synlige og lett tilgjengelige møteplasser
- Urban: Campus er åpen og inviterende; deler funksjoner med byen og har bymessige egenskaper
- Nettverk av knutepunkt: Campus har profilerte og utadrettede knutepunkt; har gangbare avstander mellom knutepunkt og nettverket er en del av byens øvrige gatenett og transportsystem.
- Effektiv: Campus har høy brukskvalitet, effektiv arealbruk og fleksibilitet i arealer og arealbruk.
- Bærekraftig: Campus er energieffektiv og har lavt karbonfotavtrykk; har effektiv og grønn transport og mobilitet og har god holdbarhet og miljøvennlig livsløp.
- Levende laboratorium: Campus er en eksperimentell arena; har attraktive arenaer for innovasjon, entreprenørskap og skaperglede og har lett tilgjengelig eksperimentell infrastruktur.

Beskrivelse av tiltak for universitets- og campusformål

NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til høyre viser den overordnede prinsipplanen. Innenfor det som her er vist som campusområder markerer Hovedbygningen området som både funksjonelt og symbolsk skal være hovedknutepunktet og sentrum for NTNUs campus. De grønne pilene angir de viktigste adkomstene til campus. De røde linjene viser de viktigste forbindelsene/strøkene til og på campus, samt sammenhengen mellom de ulike delområdene.



Illustrasjon til høyre viser NTNUs overordnede prinsipplan.

Overordnede rammer og føringer

Området som planprogrammet gjelder for



Figur 1.

Planprogrammet gjelder for all videre reguleringsplanlegging for universitets- og campusformål innenfor planområdet vist i figur 1. Med campusformål menes formål i tilknytning til NTNUs primærvirksomhet, tilgrensende funksjoner (studentvelferd, studentboliger) og nære samarbeidspartnere. Kommunen vil i oppstartsmøte avgjøre om planinitiativ vil omfattes av disse formålene.

Planarbeid som skal være gjennomført før oppstart av reguleringsplanarbeid

- Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser (VPOR)
- Plan for medvirkning

Planarbeid som skal foreligge til høring sammen med høring av reguleringsplan

- Hovedplan for vann og avløp med plan for overvannshåndtering
- Trafikkanalyse
- Plan for varelevering og avfallstransport
- Plan for bygge- og anleggsfasen
  Planen skal vise midlertidige transportløsninger med særlig vekt på sykling og gange og skoleveg samt tilgjengelighet til busstopp og jernbanestasjon og vurdere avbøtende tiltak for trafikksikkerhet. Den skal også beskrive støy fra anlegg og anleggstransport og avbøtende tiltak. Videre skal planen angi riggområder, massedeponi og massebalanse.

Utredningsprogram
Temaene områdestabilitet og geoteknikk, virkninger som følge av klimaendringer, samt beredskap, terror-, sabotasje- og ulykkesrisiko skal også tas inn i risiko- og sårbarhetsanalyse.

Som generelt kunnskapsgrunnlag skal i tillegg gjeldende kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel med aktuelle temakart benyttes.

Naturmangfold	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal vise hvordan tiltak i planen vil virke på overordnet grønnstruktur, naturverdier og grønne forbindelser, herunder økologiske korridorer.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Stedsanalyse bycampus Temaplan for naturmiljøet i Trondheim Kommunens naturtype- og viltkart Nasjonale databaser (Naturbase, artskart m.m.)
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurderes når planen omfatter naturverdier eller eksisterende kartlegging er mangelfull.
Landskap	
Problemstillinger	Vurderingen av temaet landskap/ bymiljø handler om hvordan visuelle omgivelser endres som følge av et tiltak. Dette omfatter hvordan tiltaket er tilpasset omgivelsene.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Landskapsanalyse for Trondheim Temaplan for høyhus i Trondheim

Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved regulering av høyhus eller tiltak som bryter med viktige og karakteristiske landskapsformer i bybildet skal det beskrives i tekst og lages illustrasjoner av de visuelle virkningene fra godkjente standpunkt.
By- og friluftsliv	
Problemstillinger	By- og friluftsliv omhandler utendørs opphold og fysisk aktivitet i utbyggingsområdene, byrom, parker og friluftsområder. Analysen skal belyse planens virkning for brukere av de berørte områdene. I analysen vurderes hvordan planen svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet i uteområder og byrom, inkludert turstier og grønne områder.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Plan for friluftsliv og grønne områder Stedsanalyse bycampus Byromsundersøkelsene Folk i byen 2016 og 2017
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Befolkningens helse og sosial bærekraft	
Problemstillinger	Helhetlig, sammenfattende vurdering av virkninger for befolkningens helse knyttet til innendørs og utendørs opphold. Aktuelle temaer å samordne er: By- og friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, kriminalitetsforebygging og trygghet, kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, forurensing, transport og lokalklima.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Vurdering skal bygge på utredninger av øvrige temaer som har betydning for befolkningens helse.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Barn og unges oppvekstvilkår	
Problemstillinger	Beskrive barn og unges skolevei og tilbud i og bruk av området i dag, samt framtidige utfordringer og behov. Redegjøre for planforslagets konsekvenser for barn og unges aktivitetsmuligheter og skolevei i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Barnetråkkregistrering Stedsanalyse bycampus Ungdommens campus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i områder som brukes av barn skal det vurderes eventuelt nye befaringer og registreringer, samt samråd med brukere og barnas representant i kommunen.

Universell utforming	
Problemstillinger	Beskrive hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er ivaretatt med hensyn til adkomst til inngangsparti og forbindelser mellom målpunkt. Vurdere hvordan universell utforming av uteanlegg er ivaretatt med hensyn til fremkommelighet og orienterbarhet og aktivitetsmuligheter for alle aldersgrupper.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Universell utforming av veger og gater, Statens vegvesen Universell utforming av opparbeidete uteområder- krav og anbefalinger
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Registreringer og samråd med interessegrupper og aktuelle myndigheter. Må avklares i oppstartsmøte.
Kriminalitetsforebygging og trygghet	
Problemstillinger	Utrede hvordan tiltak forebygger kriminalitet og utrygghet gjennom hele døgnet, blant annet med sosial kontroll, aktivitet mot og i byrom, belysning og god oversiktlige byrom og forbindelser.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Tryggere nærmiljø – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging) Stedsanalyse Bycampus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Kulturminner og kulturmiljø	
Problemstillinger	Vurdere tiltakets virkning for kulturminner og kulturmiljøer. Kulturminner defineres som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon. Begrepet kulturmiljø er definert som et område hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Riksantikvarens landsverneplaner Stedsanalyse bycampus Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer Riksantikvarens NB-register
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i kulturmiljøer eller i områder med registrerte kulturminner skal det utarbeides en sakkyndig kulturminneutredning i samråd med kulturminnemyndighetene og Byantikvaren i Trondheim kommune i henhold til Riksantikvarens veileder om «Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar». Det skal gjennomføres tilleggsutredninger og registreringer knyttet til kulturminnevern.
Arkitektonisk og estetisk utforming	

Problemstillinger	Beskrive konsekvensen for bybildet av planens bebyggelsesstruktur, bebyggelsens høyder, typologi og utforming.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Veileder for byform og arkitektur
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Illustrasjoner og beskrivelse i tilknytning til hver reguleringsplan i tråd med Trondheim kommunes veileder for illustrasjoner i reguleringsplaner.
Forurensing	
Problemstillinger	Utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy både i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Aktsomhetskart for forurenset grunn Støysonekart Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak ved støykilder skal det gjøres kartlegging av støy og luftkvalitet i henhold til nasjonale retningslinjer.
Transport	
Problemstillinger	Beskrive hvordan tiltaket bidrar til endring i transportmengde og valg av transportmiddel for persontransport og næringstransport. Utrede virkninger for trafikksikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilbringertjenester i både anleggs- og driftsfasen. Gi grunnlag for dimensjonering av trafikkanlegg. For dimensjonering av anlegg for gående vises det til metode beskrevet i VPOR.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Supplere trafikkanalysen med tall for næringstransport. Vurdere behov for oppdatering eller mer detaljerte trafikkanalyser for delområder i samråd med Statens vegvesen og Trondheim kommune.
Klimagassutslipp	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningen av planforslaget med sikte på å nå et mål om lave klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Miljøstrategi for bygg 2018-2022 (Trondheim kommune) Trafikkanalyse Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal gjennomføres beregninger av klimagassutslipp som viser planforslagets utslippskonsekvenser.

Virkninger for tiltaket som følge av klimaendringer	
Problemstillinger	Geoteknikk/grunnforhold, overvannshåndtering, lokalklima, vind, sol. Overvannshåndtering og forholdet mellom tette og permeable flater.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 17.08.2018) og overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018) Klimaprofil for Trøndelag.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurdering av alternative strategier for overvannsbehandling. Kartlegge konsekvenser av tiltaket gjennom eksisterende materiale, kontakt med relevante myndigheter.
Lokalklima	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for planforslagets konsekvenser for lokale klima- og vindforhold. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget tar hensyn gode solforhold på utvendige oppholdsarealer, og konsekvensene av forslaget for solforholdene for tilliggende bebyggelse.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal utarbeides sol-/ skyggediagrammer som viser forholdene både i planområdet og for nabobebyggelsen. Det skal utarbeides representative diagrammer for ulike deler av året og tider av døgnet.
Områdestabilitet og geotekniske forhold	
Problemstillinger	Det skal gjøres en konsekvensutredning i forbindelse med hver reguleringsplan.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 7.8.2018) Overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018), vedlegg 2.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Sammenfatte eksisterende geotekniske vurderinger, eventuelt utarbeide mer detaljerte vurderinger etter behov.

Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

- Redegjøre for positive og negative virkninger av planforslaget innenfor de aktuelle utredningstemaene. For noen av temaene vil det være aktuelt å sammenligne med en referansesituasjon.
- Redegjøre for aktuelle avbøtende tiltak.
- Gjøre en vurdering av behov for nærmere undersøkelser før og etter gjennomføring av planforslaget.
- Redegjøre for hvordan planforslaget vil bidra til å nå nærmere spesifiserte miljø- og samfunnsmål.
- Gi en begrunnet anbefaling av planforslaget.

Innenfor hvert fagtema skal dagens situasjon beskrives ut fra eksisterende informasjon, observasjon, eventuelt målinger og beregninger. Konsekvenser av planforslaget skal utredes gjennom faglige vurderinger og skjønn, ut fra eksisterende informasjon, målinger, beregninger, kartstudier og nye undersøkelser der dette er aktuelt. Der det er relevant, skal de negative og positive virkninger av ikke kvantifiserbare effekter graderes etter en skala. Utredningene skal beskrive anvendt metodikk, modeller og datagrunnlag samt usikkerhet i forutsetninger og sluttresultat.

Innen hvert fagtema skal det, i den grad det er hensiktsmessig og faglig forsvarlig, angis kvalitetsmål, for eksempel hva som er høy miljøstandard eller god kvalitet og komfort i byrom. Innen noen fagtemaer er det vanskelig å spesifisere og beskrive hva som er god kvalitet, og det må anvendes stor grad av faglig skjønn i både beskrivelse av hva som er status og hvordan tiltaket påvirker situasjonen.

Beskrivelse av dagens situasjon baseres på observasjoner, målinger og beregninger. Beskrivelse av framtidig situasjon baseres på predikerte endringer innen de samme temaene. Konsekvensene beskrives i forhold til om forslaget, eventuelt alternative løsninger:

- Gir negative eller positive virkninger.
- Tilfredsstiller lov- og forskriftsfestede krav.
- Bidrar til å oppnå spesifiserte miljø- og samfunnsmål.

Avbøtende tiltak vurderes løpende underveis og innarbeides i planforslaget, eventuelt som rekkefølgekrav. Der det ikke er hensiktsmessig med innarbeiding i planforslaget redegjøres det separat for forslag til avbøtende tiltak.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (null-alternativet). Det kan i tillegg gjøres en sammenligning av konsekvenser med gjeldende reguleringsplan som alternativ der denne foreligger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet i tråd med Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

Krav til medvirkning

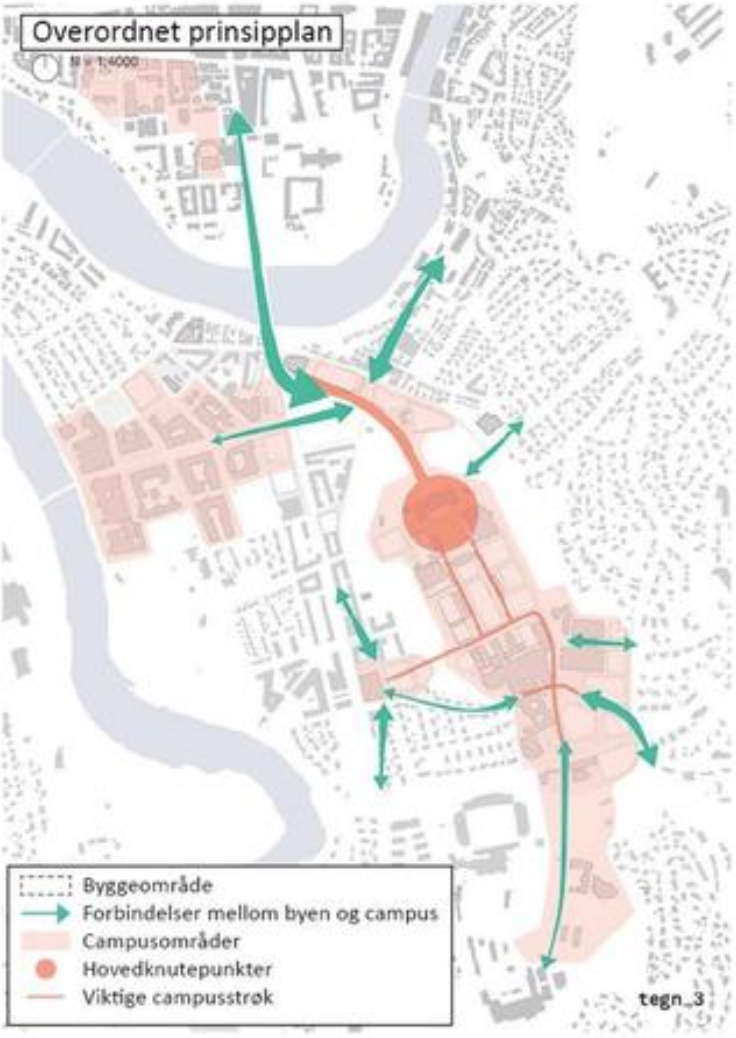
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

- offentlige myndigheter
- organisasjoner og virksomheter som anses berørt
- naboer, gjenboere og andre berørte
- grupper med behov for særlig tilrettelegging

Ved oppstart av arbeid med reguleringsplan skal partene varsles med brev og offentligheten varsles med annonse. I annonsen og brevet skal opplegg for medvirkning og videre planprosess være beskrevet.

I planer med større utbyggingstiltak skal det i tillegg legges til rette for en bred offentlig medvirkningsprosess gjennom åpne møter og dialogmøter. Det bør legges opp til aktiv deltakelse, i særlig grad i av interesserte via bruk av nettsider, sosiale medier eller andre relevante metoder.

Der planforslaget kan få konsekvenser for barn og unge og mennesker med nedsatt funksjonsevne skal det i særlig grad legges til rette for aktiv medvirkning med dem.



Øvrige rammer og føringer for utbyggingstiltak i planområdet for universitets- og campusformål

- Innenfor planområdet og i området merket campusområde på kartet som er vist over kan det settes i gang detaljregulering for universitets- og campusformål.
- Området bør planlegges med god utnyttelse
- I områder sør for Sentralbyggene kan det utredes for høyhus, jamfør Trondheim kommunes utredning; "Høyhus i Trondheim.
- Studentboliger innenfor området vist som campusområder bør etableres i regi av Studentsamskipnaden.
- Bilparkeringsplasser som fjernes skal ikke erstattes. Det skal ikke etableres nye bilparkeringsplasser, med unntak av HC-parkering.
- Forholdet til jernbanen skal ivaretas.
- Etter oppfyllingstiltak i Høgskoledalen skal det grønne preget og naturkvalitetene reetableres.

Øvrige planprinsipper

NTNUs ni planprinsipp skal også legges til grunn for regulering av universitets- og campusformål i område Klostergata 9 - Grensen, område Hesthagen - Høgskoleparken søndre del, område Gløshaugen nord, område Gløshaugen sør. Utbygging av de tre første områdene prioriteres.

De ni planprinsippene er:

- Hovedbygningen styrkes som campus' sentrum og NTNUs viktigste ansikt utad.
- Byen og campus knyttes sammen via portaler og tydelige forbindelser.
- Kvartalsstruktur etableres og byrom oppgraderes for å gi urbane kvaliteter.
- Grøntområdene skal ha mer aktivitet og binde by og campus sammen.
- Levende campusstrøk binder delområdene sammen.
- Aktivitet konsentreres rundt trafikale knutepunkt.
- Overlapp etableres mellom ulike funksjoner og aktiviteter.
- Grønn mobilitet er premiss for transportløsninger.
- Campus' kompakthet brukes for å nå energi- og miljømål.

<u>Miljøprogram</u>

Det er enighet om at det skal utarbeides et miljøprogram. Miljøprogrammet skal foreslå overordnede miljømål som skal legges til grunn for valg av løsninger og tiltak gjennom hele livsløpet til prosjektet. Miljøprogrammet skal angi miljømål for: klimagassutslipp, energibruk- og energisystem, materialbruk i bygg og uteområder, avfall og forurenset grunn, anleggsplass og anleggstransport, klimatilpasning, biologisk mangfold, transport, herunder persontransport og varelevering. For å ivareta miljøprogrammets mål i planarbeidet, skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan før søknad om byggetillatelse sendes inn. I miljøoppfølgingsplanene skal det angis miljømål basert på føringer gitt i miljøprogrammet, samt beskrivelse av løsninger og tiltak for å følge opp miljømålene.

<u>Aktuelt kunnskapsgrunnlag</u>

NTNU har følgende utredninger som skal legges til grunn i det videre planarbeidet deres:

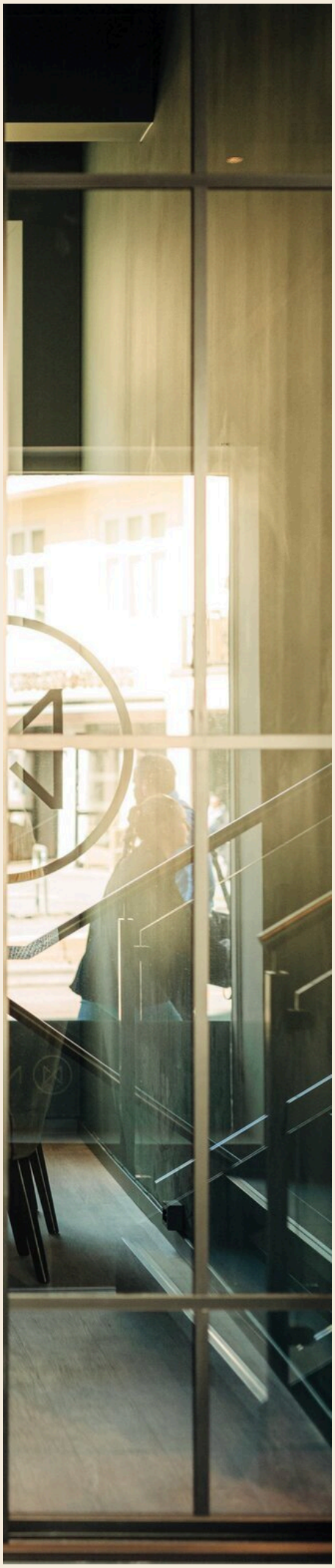
- Kvalitetsbeskrivelse for bygg og utomhus
- Hovedplan for vann og avløp
- Forvaltningsplan for fredede bygg
- Registreringer knyttet til universell utforming

Velkommen til

Nordvik 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.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0089/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Holtermanns veg 23 7031 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 62, bnr 277, snr 4 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Petter Westermann

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
p.westermann@nordvikbolig.no
965 13 690