PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

GAMLE KONGEVEI 52C

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Attester og byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260023
Addresse	Gamle Kongevei 52C		
Postnr.	7068	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Grimstadhøgda Eiendom AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.03.2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

litt sopp i tak. har vært lekkasje sluk i bad 2. etasje. utbedredet av forsikringsselskap

Initialer selger:
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

lagt nye varmekabler og fliser

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

malingsarbeid

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Fagsnekkeren, Haugen installasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

arbeidet utført av Fagsnekkeren.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

kan ikke bekrefte om sluk i 1. etasje ble skiftet under rehabilitering av bad 1. etasje

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

skiftet varmekabler bad 1. etasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Haugen Installasjon

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

lekkasje sluk 2. etasje. Forsikringsselskap utbedret skaden

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

tett sluk i 1. og 2. etasje

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny tilkobling til kommunalt avløp. utført av Søbstad asTilkobling nytt kjøkken egeninnsats

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

egeninnsats

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Søbstad as

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

lekkasje på takrenner og nedløp

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pipe er ikke godkjent, derfor er alle ilsted fjernet og tettet.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

gamle vinduer. ett nytt. de gamle er litt vanskelig å åpne/lukke. noen vinduer bør skiftes.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

et nytt vindu og hoveddør skiftet. Utført av Eik bygg as

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eik bygg as

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

dette arbeidet ble utført før jeg overtok huset

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

dette arbeidet ble utført før jeg overtok huset

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

utskifting av termostater, taklamper, varmekabel

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Haugen Installasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det er 3 leiligheter

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

kjeller godkjent 2007 av tidligere eier

Skadedyr/Sopp/Mugg

Initialer selger:
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært soppdannelse ved seng som plasseres inntil vegg. litt sopp i tak bad

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

har hatt tilfelle av skjeggkre. Er også tilfeller av maur i brosten/langs mur

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

bruksforbud pipe

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.09.2026

Signert av *Einar Engen*

Initialer selger:
E E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT

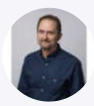
Gamle Kongevei 52 C

7068 TRONDHEIM

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Firemannsbolig	5001/9/811/0/0/0	29.09.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
4	9	25	7	1

Befaring utført den 11.09.2026 av



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Væretrøa 209, 7055 TRONDHEIM
+4748480478
post@aktiva-takst.no

NITO

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.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

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.

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.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0

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.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (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.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

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: Gamle Kongevei 52 C , 7068, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/9/811/0/0/0

Boligtype: Firemannsbolig

Byggeår: 1930

Tomt: 274.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Grimstadhøgda Eiendom AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Flermannsbolig med kjeller. Konstruksjon: trekonstruksjon over støpt ringmur. Ytterkledning: stående trepanel. Takform: valmtak tekket med betongtakstein. Vinduer: 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er jevnlig oppgradert, men det er vedlikeholdsetterslep. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Manglende stige og takstige gjør at kontroll av yttertak/piper og beslag kun er kontrollert fra bakkenivå

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. 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.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Kjeller leilighet

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
63 m^2	7 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, stue/kjøkken, bad, 2 boder og 3 soverom	Del av felles gang samt del av sportsbod		

Leilighet 1 etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
70 m^2	7 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, stue/kjøkken, bad og 3 soverom	Del av felles gang samt del av sportsbod		

Leilighet 2 etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
72 m^2	7 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom	Del av felles gang samt del av sportsbod		

Sum areal			
BRA-i 205 m^2	**BRA-e** 21 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 226 m^2

Merknader om areal: Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal. Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

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.

Drenering: Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme, da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Rom under terreng: Vegg mot terreng er utforet og kledd innvendig. Konstruksjonen er en kjent risikokonstruksjon der utilsiktet fukttilgang kan magasineres skjult i veggen og gi muggsopp- og råteskader. Det anbefales å fjerne utforing og kledning slik at grunnmuren står fritt eksponert, samt sørge for god utlufting. TG2 er gitt på grunn av konstruksjonstypen og risikoen for fremtidig fuktskade, ikke på bakgrunn av påvist skade.

Yttervegger / fasader: Det er registrert soltørking og stedvise oppsprekkinger på yttervegg. Nederst på enkelte bord er det observert råteskader. Økt vedlikehold er nødvendig, og utskifting av skadde bord må påregnes.

Vinduer i kjeller: Ved funksjonstest av ytterdørene fungerer lukke- og låsemekanisme normalt. Det er ikke registrert skader eller tegn til klemming i karm, og dørene fremstår i god stand. To vinduer er punktert og må påregnes utskiftet.

Taktekking og beslag: Alder på undertak og taktekking er ikke kjent, og undertaket er ikke inspisert. Forventet restlevetid lar seg derfor ikke vurdere, og TG2 er gitt på dette grunnlaget.

Bad kjeller - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det finnes ikke dokumentasjon på vanntette sjikt. Dette var mindre vanlig da baderommet ble etablert.

Bad kjeller - Totalvurdering av overflater: Det er registrert sprekker i flisfuger i bad kjeller.

Bad kjeller - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Baderominnredning og toalett framstår i god stand, dusjhjørne er betydelig slitt og bør på byttes

Våtrom 1 etg - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det finnes ikke dokumentasjon på vanntette sjikt, men vanntette sjikt er synlig

Våtrom 1 etg - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør utbedring påregnes

Våtrom 1 etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Membran rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Dette er grunnlaget for at det er satt Tg2

Våtrom 1 etg - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket. Tg2 som en totalvurdering av sanitør utstyret

Våtrom 2 etg - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Vanntette sjikt er aldrings slitt, Tg2 på grunn av usikker restlevetid.

Våtrom 2 etg - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet Utbedring må påregnes

Våtrom 2 etg - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Etasjeskiller 1 etg: Det er generelt store skjevheter i de rom hvor gulvet ikke er avrettet. Avvikene er målt med krysslaser. Det anmerkes stedvis knirk i gulvene.

Etasjeskiller 2. etg.: Etasjeskiller på 2. etasje viser tegn som kan skyldes underdimensjonering eller ujevn dimensjonering av materialer. Dette er ikke uvanlig for boliger av denne alderen.

Innvendig trapp: Tg2 på grunn av manglende gelender i kjeller.

Kjøkken 1. etg - Totalvurdering av kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Begge anbefales etablert som sikkerhetstiltak. Utover påregnelig bruksslitasje fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Kjøkkenet er av eldre årgang og har noe bruks- og aldringsslitasje, men fremstår i god stand.

Kjøkken 2 etg - Totalvurdering av kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Begge anbefales etablert som sikkerhetstiltak. Utover påregnelig bruksslitasje fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Kjøkkenet er av eldre årgang og har noe bruks- og aldringsslitasje, men fremstår i god stand.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med oppgraderinger av bad og kjøkken. Det antas at rør og avløpsanlegget er av variabel årgang. Det bør påregnes behov for utbedringer i årene framover. Tg2 på grunn av uoversiktlig restlevetid.

Oppvarming: Oppvarmingen fungerer tilfredstillende, Tg2 på grunn av lite energiøkonomisk oppvarming.

Innvendige overflater 2 etg: Innvednige overflater framstår med bruksslitasje, det er oppsprekkinger i flis/fuger i entre. Tg2 fordi overflatene generelt er i bra stand.

Innvendige overflater 1 etg: Det registreres skade på gulv i entre. Øvrige overflater har varierende slitasje. Oppgraderinger må påregnes.

Frittstående sportsbod: Frittstående sportsbod er fundamentert med støpt mur inn mot terrenget, sidene er av betongstein. Gulvet i boden er betongstein. Hovedkonstruksjonen består av uisolert bindingsverk. Takkonstruksjonen er pulltak tekket med metallplater. Bygningen framståri normal stand, men med vedlikeholdsetterslep. Dette gjelder i hovedsak vannbord og vindskier. Økt vedlikehold anbefales.

7 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Forstøtningsmurer: Ved visuell kontroll er det registrert betydelig oppsprekking og skjevhet i støttemuren. Forholdet vurderes å skyldes jordtrykk mot muren. Muren har redusert bæreevne, og det må påregnes utbedring eller full omlegging. TG3 er gitt på bakgrunn av registrerte skader og konstruksjonens tilstand. Kostnadsestimatet omfatter halvparten av den totale utbedringskostnaden, da muren er felles og kostnaden forutsettes delt.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Forstøtningsmurer mot kjellernedgang: Det mangler rekkverk på støttemur mot inngangspartiet, hvor nivåforskjellen er målt til over 1 meter. Manglende sikring ved slik nivåforskjell er avvik fra byggteknisk forskrift og innebærer fare for fallulykker. Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk. TG3 er gitt da forholdet utgjør et helse- og sikkerhetsavvik.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Vinduer / dører 1 etg: Hovedinngangsdør og dør til kjellernedgang er tredører med glassfelt. Dørene bærer preg av slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand og fungerer som forutsatt. Ved befaringen er det registrert minst 4 punkterte vinduer. Punkterte ruter kan være vanskelig å avdekke, da synligheten varierer med lys-, vær- og temperaturforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at flere ruter er punktert enn de som er registrert. Nærmere kontroll anbefales. Punkterte ruter gir redusert isolasjonsevne og sikthindring, men påvirker ikke vinduenes funksjon for øvrig. Det må påregnes utskifting av glass i de aktuelle vinduene. Dørene krever ikke tiltak ut over normalt vedlikehold og overflatebehandling. Samlet tilstandsgrad settes til TG3, begrunnet i omfanget av punkterte ruter. Dørene vurderes isolert sett til TG1.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Takrenner og nedløp: Det er registrert korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp. Skadene er omfattende, og hele eller deler av anlegget må påregnes byttet. På grunn av at kontroll er utført fra bakkenivå, er det usikkerhet omkring omfanget av nødvendig utskifting. Utbedring/utskifting anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Ved fuktmåling i yttervegg i våtsone er det registrert forhøyet fuktnivå. Det er avdekket symptomer på utetthet i tettesjikt, som kan indikere punktering av membran og diffusjonssperre

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad kjeller - Totalvurdering av fuktsøk: ed søk fra tilstøtende vegg til badet ble det avdekket uregelmessigheter som indikerer at vann trenger inn i konstruksjonen. Utbedring må påregnes

Kjøkken 1. etg - Totalvurdering av ventilasjon:: Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. (defekt ventilator)

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Piper / ildsteder: Pipe er ikke godkjent. Det er ikke tilkoblet ildsteder til pipe, og pipe er plombiert. Dersom pipe ønskes tatt i bruk, må rehabilitering påregnes.

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

Kommentar:
Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?
09.09.2026

2 Lovlighet

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

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest for kjeller datert 09.11.2007

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

Kommentar:
Arealet er omsøkt før 1. juli 2011. Krav til takhøyde er da minimum 2,00 meter.

For boliger som ble omsøkt oppført før 1. juli 2011 vil vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei anses som tilstrekkelig dagslys. I tillegg vil lufting med vindu/lufteventiler anses som tilstrekkelig ventilasjon.
Kravene er innfridd, men det er avvik i forhold til dagens krav

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Sparesteinsmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Kommentar:
Kontroll av grunnmur ble gjennomført på innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Innvendig grunnmur er i hovedsak igjenkledd. Det er ikke registrert nevneverdige avvik.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Det tas forbehold om at muren er innvendig platekledd og at kontrollen begrenser seg til det som er synlig

---

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det opplyses av selger at det er lagt ny drenering i 2007.
Det registrerer ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, opplysninger om årstall er opplysninger gitt av selger.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det er synlig grunnmursplast, det mangler topp list enkelte steder.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Kommentar:
Terrengfall fra grunnmur er til en viss grad registrert, men er mindre enn kravet i teknisk forskrift. Veiledningen angir at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Takvann er ledet i rør i grunnen. Videre avledning er ikke undersøkt.

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Nei

Kommentar:
Dreneringen er under 30 år gammel, men hoved del har aldrings slitasje

---

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme, da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Årsak/konsekvens
God lufting av konstruksjon anbefales for å håndtere fuktvandring i betonggulv og yttervegger. Bruk av diffusjonstette materialer innvendig bør unngås.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Grunnmuren er utvendig pusset. Innvendig er store deler av muren platekledd.

Er det oppforede gulv?
Nei

Kommentar:
Det er flislagte gulv med varmekabler i flwere av rommene under terreng.

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt innvendig fuktsikring

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Kommentar:
Det er ikke synlige tegn til fukt ved befaringen.

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

Kommentar:
Innvendig kontroll er foretatt ved fuktmåling. Det er registrert 16 % materialfukt i bunnsvill på tilfeldig valgt sted i kjeller. Dette nivå er i underkant av det som skaper sopp- og råteskader. Det tas forbehold om at det kan være lokale variasjoner.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ja rommene er ventilert, det er montert ventiler i grunnmuren

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Vegg mot terreng er utforet og kledd innvendig. Konstruksjonen er en kjent risikokonstruksjon der utilsiktet fukttilgang kan magasineres skjult i veggen og gi muggsopp- og råteskader. Det anbefales å fjerne utforing og kledning slik at grunnmuren står fritt eksponert, samt sørge for god utlufting. TG2 er gitt på grunn av konstruksjonstypen og risikoen for fremtidig fuktskade, ikke på bakgrunn av påvist skade.

Bilde

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er det synlige tegn til svikt/skjevheter?
Ja

Kommentar:
Forstøtningsmur har synlige lodd og retningsavvik.

Er det manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur?

Kommentar:
Det er ikke gelender på muren, men plassering og høyder gjør at gelender vurderes å være mindre viktig

Totalvurdering av forstøtningsmur:

Kommentar:
Ved visuell kontroll er det registrert betydelig oppsprekking og skjevhet i støttemuren. Forholdet vurderes å skyldes jordtrykk mot muren. Muren har redusert bæreevne, og det må påregnes utbedring eller full omlegging. TG3 er gitt på bakgrunn av registrerte skader og konstruksjonens tilstand.

Kostnadsestimatet omfatter halvparten av den totale utbedringskostnaden, da muren er felles og kostnaden forutsettes delt.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Muren på påregnes satt opp på nytt

HMS vurdering
Støttemur sør for boligen har en høyde på 50–80 cm. Muren er plassert i et område som vurderes å ha liten eller ingen gangtrafikk. Fallhøyden er begrenset, og eksponeringen for ferdsel er lav. Forholdet vurderes derfor ikke som et vesentlig helse- og sikkerhetsavvik, men det gjøres oppmerksom på at nivåforskjellen er over 0,5 m.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0

7 Forstøtningsmurer mot kjellernedgang TG 3

Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er det synlige tegn til svikt/skjevheter?
Nei

Er det manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur?
Ja

Kommentar:
Det mangler sikring av støttemur, det mangler også gelender i trappen

Totalvurdering av forstøtningsmur:

Kommentar:
Det mangler rekkverk på støttemur mot inngangspartiet, hvor nivåforskjellen er målt til over 1 meter. Manglende sikring ved slik nivåforskjell er avvik fra byggteknisk forskrift og innebærer fare for fallulykker. Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk. TG3 er gitt da forholdet utgjør et helse- og sikkerhetsavvik.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Årsak/konsekvens
Mulig konsekvens er personskade ved fall, og eier kan bli holdt ansvarlig for ulykker som skyldes den usikrede muren.

HMS vurdering
Muren ligger i adkomstsonen til boligen og passeres daglig av beboere og besøkende. Fallhøyden innebærer fare for alvorlig personskade, særlig ved mørke, glatt føre eller for barn og eldre. Sannsynligheten for hendelse vurderes som moderat, konsekvensen som alvorlig.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

8 Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?
Nei

Kommentar:
Boligen ligger i grensen av område vurdert som aktsomhetsområde mot kvikkleireskred.

Flom

Sikker plassering mot flom?
Ja

Kommentar:
I Følge NVE,s aktsomhets kart ligger boligen ikke i et område utsatt for flom

Byggegrunn:
Leire

Kommentar:
Iflg. NVEs løsmassekart: Sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter.

HMS vurdering
Boligen ligger nær grensen til aktsomhetsområde for kvikkleire

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

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?
Ja

Kommentar:
Det er opplyst at kledningen er skiftet og at denne delen av bygget er etterisolert. Utførelsesår er ikke avklart, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Fasade
Stående trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktakinger i kledningen fra bakkenivå, er det registrert sprekker og slitte overflater. Det må påregnes noe hyppigere vedlikehold av utvendige fasader, og enkelte utskiftinger av kledningsbord må påregnes i tiden framover.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Kommentar:
Bygningen er oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen har lavere standard enn dagens krav. Lufting av konstruksjonen er ikke utført i henhold til dagens anbefalte løsninger, men følger de løsningene som var vanlige på utførelsestidspunktet.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er registrert soltørking og stedvise oppsprekkinger på yttervegg. Nederst på enkelte bord er det observert råteskader. Økt vedlikehold er nødvendig, og utskifting av skadde bord må påregnes.

Årsak/konsekvens
Slitt overflatebehandling gir treverket redusert beskyttelse mot fukt. Panelet tar da opp fuktighet ved nedbør, og tørker raskt ut igjen ved sol og vind. Vekslingen mellom oppfukting og uttørking gir bevegelse i treverket, som over tid fører til sprekkdannelser og oppflising av overflaten.

Anbefalte tiltak

Kommentar:
Det anbefales ny overflatebehandling og økt vedlikeholdsfrekvens på utvendige fasader. Utskifting av enkelte kledningsbord må påregnes i forbindelse med arbeidet.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

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
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Kjellerdøren er tredør med vindu

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er opplyst at kjellerdøren er byttet i 2007

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Ved befaringen er det registrert at vindu i kjeller på gavlvegg og ett vindu mot sør fremstår som punktert. Punkterte ruter kan være vanskelig å avdekke, og det kan ikke utelukkes at flere ruter er berørt.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved funksjonstest av ytterdørene fungerer lukke- og låsemekanisme normalt. Det er ikke registrert skader eller tegn til klemming i karm, og dørene fremstår i god stand. To vinduer er punktert og må påregnes utskiftet.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

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
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Hovedinngangsdør og dør til kjellernedgang er tredører med glassfelt. Dørene bærer preg av slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduene er byttet, det er påstemplet årstall 1978 på en del av vinduene.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Det er registrert minst 4 punkterte vinduer. Punkterte ruter kan være vanskelig å avdekke ved befaring, da synligheten varierer med lys-, vær- og temperaturforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at flere ruter er punktert enn de som er registrert. Nærmere kontroll anbefales.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Hovedinngangsdør og dør til kjellernedgang er tredører med glassfelt. Dørene bærer preg av slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende teknisk stand og fungerer som forutsatt.

Ved befaringen er det registrert minst 4 punkterte vinduer. Punkterte ruter kan være vanskelig å avdekke, da synligheten varierer med lys-, vær- og temperaturforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at flere ruter er punktert enn de som er registrert. Nærmere kontroll anbefales.

Punkterte ruter gir redusert isolasjonsevne og sikthindring, men påvirker ikke vinduenes funksjon for øvrig. Det må påregnes utskifting av glass i de aktuelle vinduene. Dørene krever ikke tiltak ut over normalt vedlikehold og overflatebehandling.

Samlet tilstandsgrad settes til TG3, begrunnet i omfanget av punkterte ruter. Dørene vurderes isolert sett til TG1.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Bilde





Punktert vindu

12 Takkonstruksjon TG 1

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

Kommentar:
Ingen tegn til svikt i bærende konstruksjon er registrert. Det anmerkes at takkonstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå og innvendig fra loft, da tilgang til takkonstruksjonen var begrenset på grunn av manglende stige/takstige

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert. Det registreres noe inndrivsmerker, men det er ikke

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke noe som tyder på at det er foretatt endringer etter byggeår

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Konstruksjonen er innvendig kontrollert.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Bygningen har valmtak. Boligen har en takform som ofte har utilstrekkelig eller manglende lufting av takkonstruksjonen, da valmtak ikke har gavlvegger som gir naturlig gjennomlufting.

Utilstrekkelig lufting gir risiko for fuktopphopning i konstruksjonen. Det anbefales at ventilasjonen økes.

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Økt lufting vil redusere kondens i takkonstruksjonen. Det er så langt ikke avdekket skader utover fukt/ kondens merker.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

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:
Taktekkingen er skiftet. Det er ikke gitt opplysninger om når arbeidet ble utført, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein

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

Kommentar:
Fra bakkenivå er det ikke registrert synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Kommentar:
Det er registrert malingsflassing i raftekasse på enkelte områder.

Er undertak over 13 år?
Ja

Kommentar:
Tekkingen er mer enn 13 år

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Alder på undertak og taktekking er ikke kjent, og undertaket er ikke inspisert. Forventet restlevetid lar seg derfor ikke vurdere, og TG2 er gitt på dette grunnlaget.

Årsak/konsekvens
Med økende alder på undertaket øker risikoen for lekkasjer. Utettheter i undertaket kan gi fuktskader på underliggende konstruksjoner, og utbedring vil normalt kreve demontering av taktekkingen. Slike arbeider er omfattende og kostbare.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

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:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det er registrert korrosjon på rennekroker, takrenner og nedløp. Skadene er omfattende, og hele eller deler av anlegget må påregnes byttet. På grunn av at kontroll er utført fra bakkenivå, er det usikkerhet omkring omfanget av nødvendig utskifting. Utbedring/utskifting anbefales.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Årsak/konsekvens
Lekkasje fra takkrenner øker belastning av kledning og kan forårsake råteskade over tid.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

16 Bad kjeller

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er opplyst at bad i kjeller er renovert i 2007.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremvist til takstmann.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 2

Kommentar:
Det finnes ikke dokumentasjon på vanntette sjikt. Dette var mindre vanlig da baderommet ble etablert.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Gulv og vegger er kledde med flis. Himling er malt.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres sprekker i flisfuger i våtsone

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt fall på 15 mm over siste 80 cm mot sluk. Fra våtsone til dørterskel er fallet målt til 5 mm. Dette er iht. gjeldende forskrift

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
Det er registrert sprekker i flisfuger i bad kjeller.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Bilde



Oppsprekking i fuger

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluk i dusjsone er utført som plastsluk. Sluket er tilgjengelig for visuell kontroll. Det er ikke registrert avvik fra referansenivået.

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

Kommentar:
Det er synlig slukmansjett i sluket

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er utført fuktmåling i yttervegg i våtsone. Målingen viser forhøyet fuktnivå i konstruksjonen. Funnet kan indikere punktering av diffusjonssperre. Årsak og omfang er ikke fastslått ved visuell kontroll/fuktmåling alene, og det anbefales å foreta nærmere undersøkelser (f.eks. destruktive undersøkelser/hulltaking) for å avklare skadeomfang og nødvendige tiltak.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Ved fuktmåling i yttervegg i våtsone er det registrert forhøyet fuktnivå. Det er avdekket symptomer på utetthet i tettesjikt, som kan indikere punktering av membran og diffusjonssperre

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

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 og plastavløp er installert. Vanntrykk og avrenning i servant og dusjsone fungerer tilfredsstillende.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk er etablert, styrt av fukt- og bevegelsessensor. Lufttilførsel til rommet skjer via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

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

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Baderominnredning og toalett framstår i god stand, dusjhjørne er betydelig slitt og bør på byttes

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninstallasjon, i området med antatt størst risiko for vannlekkasje/fuktskade. Hullet er tatt opp fra tilstøtende rom, på baksiden av våtsonen. Ved undersøkelsen registreres indikasjon på fuktskade i vegg bakenforliggende dusjsone.

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 3

Kommentar:
ed søk fra tilstøtende vegg til badet ble det avdekket uregelmessigheter som indikerer at vann trenger inn i konstruksjonen. Utbedring må påregnes

Bilde

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

17 Våtrom 1 etg

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderommet. Konstruksjonen er oversiktlig med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 2

Kommentar:
Det finnes ikke dokumentasjon på vanntette sjikt, men vanntette sjikt er synlig

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er bemerket flere skruehull som ikke er tettet på vegg. Dette anbefales tettet med godkjent fugemasse for våtrom.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluk grunnet plassering av dusjkabinett. Nærmere undersøkelse anbefales.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør utbedring påregnes

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

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?
Nei

Kommentar:
Under kabinett bilde med mobil

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

Kommentar:
Kontrollen er utført med begrenset innsyn og uten direkte tilgang til sluket. Vurderingen er derfor basert på fotodokumentasjon og ikke fullstendig visuell kontroll, og forholdet kan ikke utelukkes å avvike fra det som fremgår av bildet.

Bilde



Bilde av sluket

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt fuktmåling av yttervegg. Ingen tegn til punktering av diffusjonssperre er registrert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Membran rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Dette er grunnlaget for at det er satt Tg2

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:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt- og bevegelsessensor. Tilluft er etablert via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Det er ingen innebygget sisterne

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket. Tg2 som en totalvurdering av sanitør utstyret

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

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:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon med visuell kontroll ble det ikke avdekket forhøyede fuktighetsværdier eller symptomer på svikt i tettesjikt. Badet fremstod som tørt på befaringsdagen.

Bilde



Måling i gang mot baderommet

18 Våtrom 2 etg

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Baderommet er oppgradert, det er uklart hvilket årstall dette er utført.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 2

Kommentar:
Vanntette sjikt er aldrings slitt, Tg2 på grunn av usikker restlevetid.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det registreres skruehull på vegg i våtsone

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er noe fall fram til dusj kabinettet, ikke målbart under kabinett

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet Utbedring må påregnes

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

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?
Nei

Kommentar:
Sluk i dusjsone er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av dusjkabinett. Utførelse og tilstand av tettedetaljer er ukjent. Nærmere undersøkelse anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Kommentar:
Dette er ikke kontrollert

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er foretatt fuktmåling av yttervegg. Ingen tegn til punktering av diffusjonssperre er registrert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

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:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt- og bevegelsessensor. Tilluft er etablert via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Sanitærutstyr og innredning fremstår uten skader. Toalett er stabilt festet og spylefunksjon fungerer normalt. Vannrør er av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje er observert. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og ble ikke gjennomført.

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtsone. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Det er foretatt måling mot tilstøtende vegg på motsatt side av rommet

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:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon med visuell kontroll ble det ikke avdekket forhøyede fuktighetsværdier eller symptomer på svikt i tettesjikt. Badet fremstod som tørt på befaringsdagen.

Bilde



Måling fra tilstøtende rom (soverom)

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

19 Piper / ildsteder

TG IU

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 manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Pipe er ikke godkjent. Det er ikke tilkoblet ildsteder til pipe, og pipe er plombiert. Dersom pipe ønskes tatt i bruk, må rehabilitering påregnes.

HMS vurdering

20 Etasjeskiller kjeller

TG 1

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

Type:
Betong

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er registrert målbare skjevheter i etasjeskiller kjeller. Lokalt avvik er innenfor 10 mm, totalt avvik innenfor 15 mm. Nivåforskjell mellom rom er ikke observert. Tiltak anses ikke som nødvendig.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

21 Etasjeskiller 1 etg

TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Det er foretatt skjevhetsmåling av etasjeskilleren. Måling gjennom stuen viser et høydeavvik på 35 mm. I øvrige rom der måling var mulig, ble det ikke registrert avvik utover gjeldende krav i teknisk forskrift.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er generelt store skjevheter i de rom hvor gulvet ikke er avrettet. Avvikene er målt med krysslaser. Det anmerkes stedvis knirk i gulvene.

22 Etasjeskiller 2. etg.

TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Det er registrert lokalt avvik på 20 mm på 2 meter i etasjeskiller 2. etasje på kjøkken, retning sør.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller på 2. etasje viser tegn som kan skyldes underdimensjonering eller ujevn dimensjonering av materialer. Dette er ikke uvanlig for boliger av denne alderen.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Innvendig trapp er tretrapp med lukket opptrinn. Kjellertrapp mangler gelender. Øvrige trapper fremstår som slitt, men i forskriftsmessig stand.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Tg2 på grunn av manglende gelender i kjeller.

Årsak/konsekvens
Utbedring av rekkverk høyde for å unngå fall anbefales.

HMS vurdering:
Det mangler håndløper.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

24 Kjøkken kjeller leilighet

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.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

Kommentar:
Det er foretatt fuktmåling foran vanninstallasjoner og i benkeskap. Målingen viser ingen indikasjon på utettheter.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 0

Kommentar:
Det er registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra kjøkkenvask. Innredningen fremstår som ny og ubrukt.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Rommet ventileres med mekanisk avtrekksvifte. Avtrekket er ført i egen kanal gjennom yttervegg

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 0

Kommentar:
Ventilasjonssystemet er under 5 år gammelt og fremstår uten avvik eller skader.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

25 Kjøkken 1. etg

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.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

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

Kommentar:
Det er foretatt fuktmåling foran vanninstallasjoner og i benkeskap. Målingen viser ingen indikasjon på utettheter.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, 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

TG 2

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Begge anbefales etablert som sikkerhetstiltak. Utover påregnelig bruksslitasje fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Kjøkkenet er av eldre årgang og har noe bruks- og aldringsslitasje, men fremstår i god stand.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Nei

Kommentar:
av og på Bryter/knapp på ventilator er defekt.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 3

Kommentar:
Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. (defekt ventilator)

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Etablering av ny ventilator over stekesone anbefales. Etablering av lekkasjevakt/lekkasjesikring under innredning med vanninnstallasjoner anbefales.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

26 Kjøkken 2 etg

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.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

Kommentar:
Ingen negative fuktindikasjoner ved stikkprøver. Kjøkkenet er noe slitt, men i tilfredsstillende og funksjonell stand. TG 1 for normal slitasje.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

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

TG 2

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Begge anbefales etablert som sikkerhetstiltak. Utover påregnelig bruksslitasje fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Kjøkkenet er av eldre årgang og har noe bruks- og aldringsslitasje, men fremstår i god stand.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg. Denne fungerer normalt

---

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilasjon på kjøkken fungerer tilfredsstillende.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon, Mekanisk avtrekk

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger. Ventilasjon vurderes som tilstrekkelig.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

28 Innvendige vann og avløpsrør

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.

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Kommentar:
Hovedstengekran er funksjonsprøvet og fungerer som forutsatt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert synlige tegn til skade eller kondens på tilgjengelige rør. Innebygde/skjulte rør inngår ikke i vurderingen.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med oppgraderinger av bad og kjøkken. Det antas at rør og avløpsanlegget er av variabel årgang. Det bør påregnes behov for utbedringer i årene framover.
Tg2 på grunn av uoversiktlig restlevetid.

Årsak/konsekvens
Konsekvens er at det er økt risiko for skade på anlegget.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Beredere framstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

29 Oppvarming

TG 2

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk

Kommentar:
Boligen varmes opp ved bruk av elektriske ovner og varmekabler.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Det er ukjent om det foreligger nedgravd olje/parafin tank. Selger har ikke opplyst om dette.

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Oppvarmingen fungerer tilfredstillende, Tg2 på grunn av lite energiøkonomisk oppvarming.

Årsak/konsekvens

30 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?
Sikringskap til kjeller leilighet er plassert i felles kjellergang. Øvrige skap er plassert utenfor leilighetene

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når de forskjellige delene er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Kommentar:
Leilighetene er utleid. Det er ikke gitt opplysninger fra eier/leietakere om at sikringene løser ut

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

Kommentar:
Selger er ikke kjent med at det har vært brann i anlegget.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Årsak/konsekvens

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

HMS vurdering

31 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
De er håndholdte slukke apparater i alle leilighetene

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarslere i hver enkelt leilighet

HMS vurdering

32 Innvendige overflater kjeller TG 1

Overflater gulv
Flislagte gulv

Overflater vegg / himling
Malte plater

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Innvendige overflater framstår i bra stand

33 Innvendige overflater 2 etg TG 2

Overflater gulv
Parkett og flis

Overflater vegg / himling
Himlingsplater, malte plater på vegg

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Innvednige overflater framstår med bruksslitasje, det er oppsprekkinger i flis/fuger i entre. Tg2 fordi overflatene generelt er i bra stand.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Overflater gulv
Tregulv/parkett og laminatparkett.

Bilde



skadet laminatparkett

Overflater vegg / himling
Det er himlingsplater, vegger er tapetserte/ malte vegger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Det registreres skade på gulv i entre. Øvrige overflater har varierende slitasje. Oppgraderinger må påregnes.

35 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det anbefales jevnlig kontroll, ved behov utsetting av åtestasjon/feller.

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Frittstående sportsbod er fundamentert med støpt mur inn mot terrenget, sidene er av betongstein. Gulvet i boden er betongstein. Hovedkonstruksjonen består av uisolert bindingsverk. Takkonstruksjonen er pulltak tekket med metallplater. Bygningen framstår normal stand, men med vedlikeholdsetterslep. Dette gjelder i hovedsak vannbord og vindskier. Økt vedlikehold anbefales.

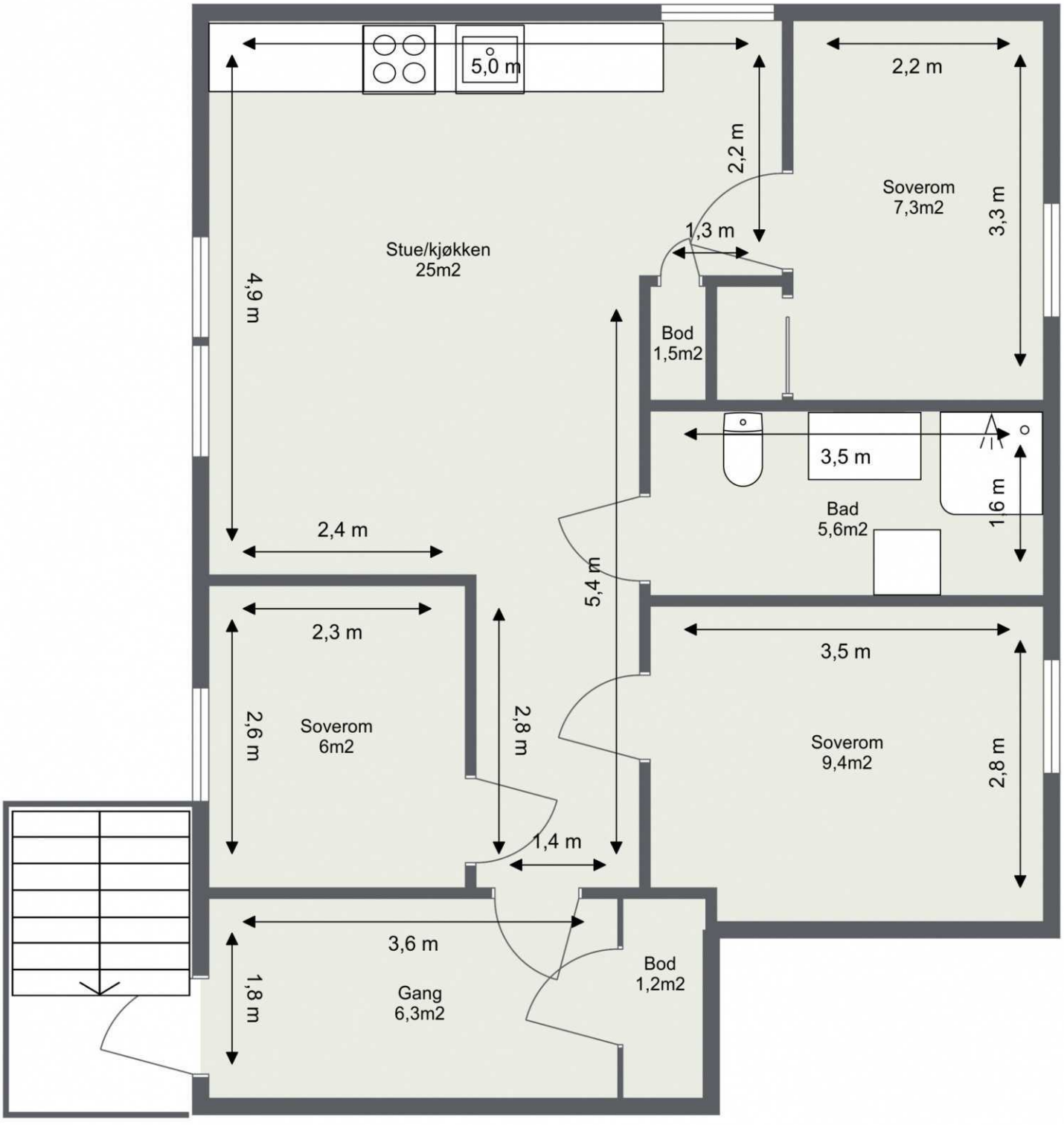
Årsak/konsekvens

GAMLE KONGEVEI 52 C - 5001/9/811/0/0/0

Aktiva EiendomsTakst

Gml. Kongeveg 52C

Kjeller etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

Aktiva EiendomsTakst

Gml. Kongeveg 52C

1. Etg

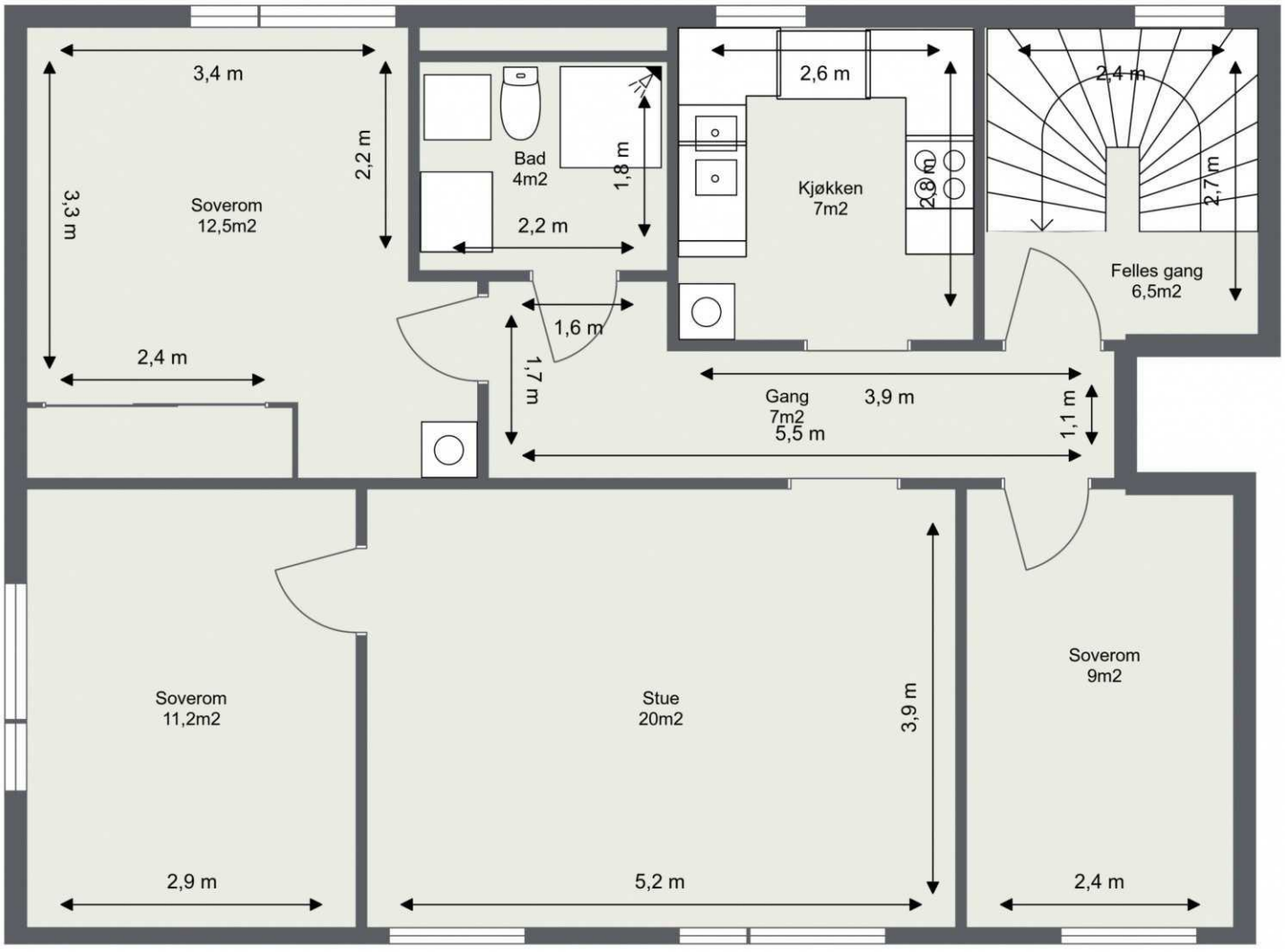


Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

Aktiva EiendomsTakst

Gml. Kongevei 52C

2.etg

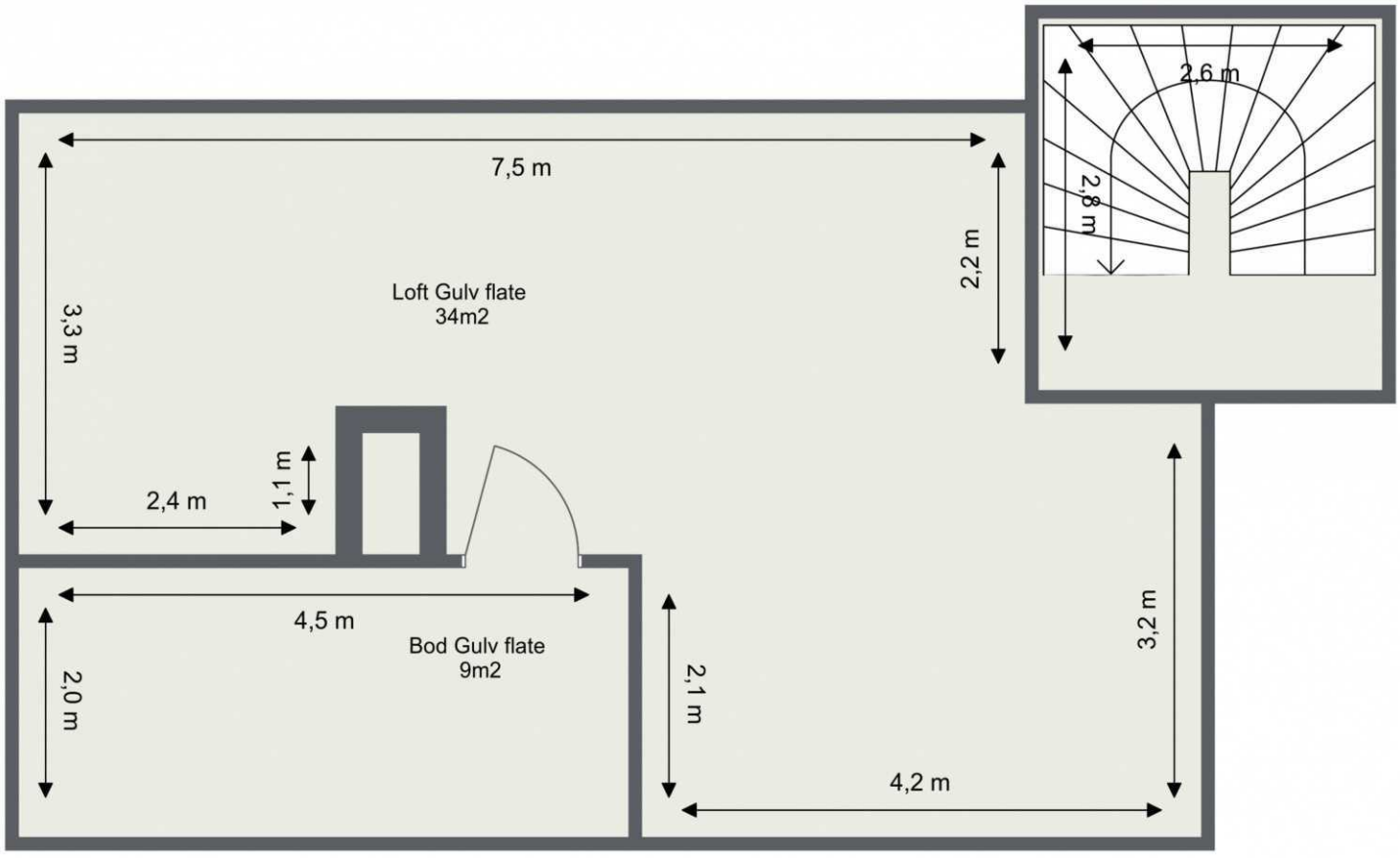


Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

Aktiva EiendomsTakst

Gml Kongeveg 52C

Loft



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

Bl. 1

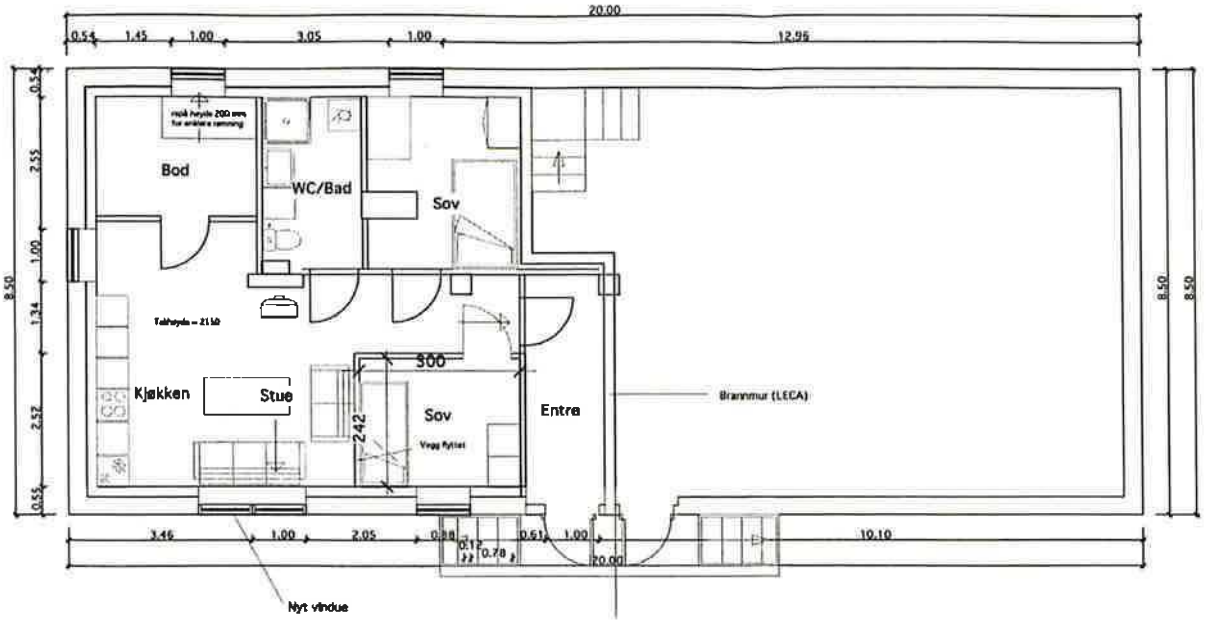
Skala 1:50

Skala 1:50

Skala 1:50

Arkitekt Ingeniør A. Espersen Gl. Kongevej nr. 62

Kælder plan



Gamle Kongevei 52 C

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

03 FEB. 2005

041623

Ramningsvei

Gamle Kongevei 52 C

Runar Myhren

PLAN ARKITEKTER

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 46, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

A	25.01.05	BG		NYTT VINDU, FJERNE SOVROM

Opmålt Plan sokkelleilighet

Enkelt tiltak

1:100

A2

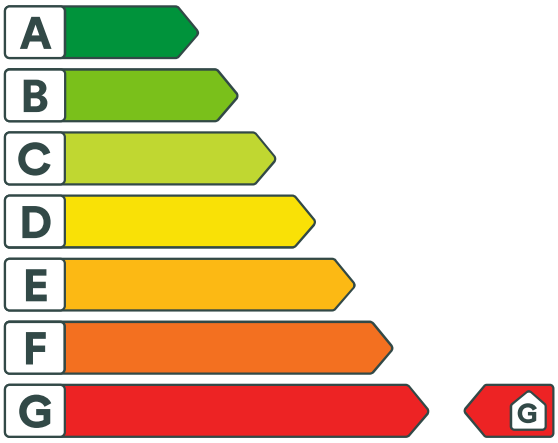
A

1040050

Energiattest



Adresse **Gamle Kongevei 52C, 7068 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350423**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182724610**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **811**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **237,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **237,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **345,84**

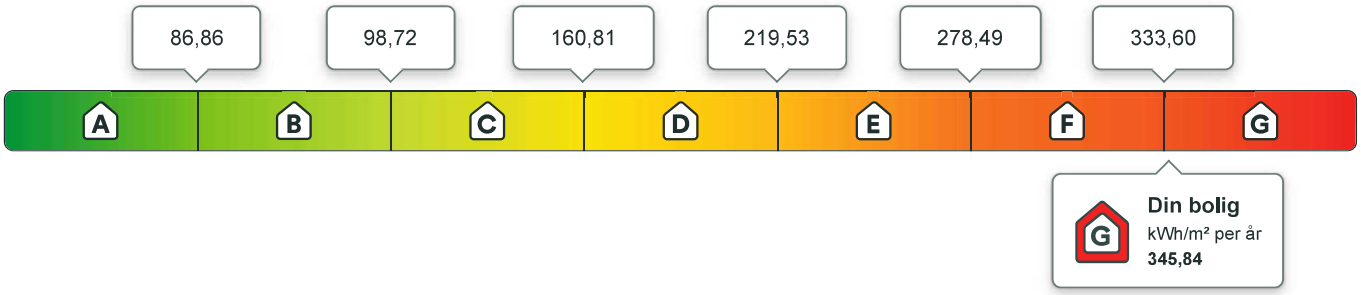
Gamle Kongevei 52C, 7068 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
85 288,75	**359,87**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gamle Kongevei 52C, 7068 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Gamle Kongevei 52C, 7068 TRONDHEIM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

PLAN arkitekter AS
Fjordgata 50

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Frode Granbakken	04/26225/ oppgis ved alle henv.		09.11.2007

Gamle Kongevei 52C, ferdigattest for sokkelleilighet, utebod og støttemur

Byggested:	**Gamle Kongevei 52C**	Gnr.: **9** Bnr.: **811**
Bygningsnummer:	**182724610**	
Ansvarlig søker:	**PLAN arkitekter AS**	
Tiltakshaver:	**Runar Sverre Myhren**	
Tiltaksart:	**§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak**	
Bygningstype:	**Tomannsbolig, horisontaldelt**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 12.10.2007.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 827/06.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Frode Granbakken
saksbehandler

Kopi: Runar Sverre Myhren, Gamle Kongevei 52C, 7043 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 827/06

PLAN arkitekter AS
Fjordgata 50

N-7010 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Frode Granbakken	04/26225/ oppgis ved alle henv.		19.04.2006

Gamle Kongevei 52C, godkjent bruksendring fra kjeller til sokkelleilighet

Byggested: **Gamle Kongevei 52C** Gnr.: **9** Bnr.: **811**
Ansvarlig søker: **PLAN arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Runar Sverre Myhren**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres reviderte søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 03.02.2005. Det vises for øvrig til tidligere avslag datert 06.12.2004, jf. delegasjonssak nr. FBR IT 3283/04. Avslaget ble begrunnet med manglende bodplass og areal for parkering, for lite soveromsvolum, mangelfull rømningsvei og ikke tilfredsstillende tilgang på dagslys og utsyn.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 04.08.2004, 03.02.2005 og 16.12.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleren. Samtidig etableres det ny boenhet i kjelleren.
I forhold til tidligere avslag er søknaden revidert slik at den nå også omfatter noe senking av terrenget rundt huset og oppføring av utebod og støttemurer ved tomtegrensa. Eksisterende garasje rives.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	04/26225	19.04.2006

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av regulering av felles avkjørsel for eiendommene Gamle Kongevei nr. 48, 50, 50A, 52, 52A, R1110d, godkjent 05.06.1980. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden omfatter riving av eksisterende garasje. Dette gjør at parkeringssituasjonen blir bedre, og det vil være mulig å etablere 2 parkeringsplasser på eiendommen. Byggesakskontoret vurderer at det med dette blir sikret nødvendig areal for tilfredsstillende parkering for bebyggelsens behov, jf plan- og bygningsloven § 69.

Ny støttemur oppføres i tomtegrensen mot sør og øst. Den reviderte søknaden omfatter også oppføring av utebod i hjørnet av tomten mot sør/øst. Det er innhentet samtykke fra berørte naboer for oppføring av støttemur og bod. Samtykket er begrenset til 1,0 meter fra eiendommen Gamle Kongevei 54 (9/277). Byggesakskontoret finner det likevel riktig å tillate oppføring av støttemur og bod helt inntil eiendomsgrensen, jf. plan- og bygningsloven § 70 nr. 2. Det forutsettes at tiltakene blir oppført på egen eiendomsgrunn. De øvrige berørte naboene har gitt samtykke for oppføring av støttemur og bod 0,0 meter fra felles tomtegrense.

Terrenget rundt huset senkes noe i den reviderte søknaden. Det vil således ikke lenger være behov for lysgraver. I boden oppføres det et repos under vinduet for å bedre rømningsmuligheten ut vinduet. Byggesakskontoret vurderer dermed at leiligheten oppfyller kravet i TEK § 7-27 om at rømningsvei på lettfattelig måte skal føre til sikkert sted.

Riving av garasjen samt innsetting av større vindu i stue/kjøkken bidrar til at dagslyssituasjonen i leiligheten bedres betraktelig. Byggesakskontoret anser derfor at rom for varig opphold får tilfredsstillende tilgang på dagslys, jf. TEK § 8-35.

Den ene veggen i soverommet mot nord flyttes noe slik at gulvarealet økes. Soverommet vil dermed oppfylle kravet i TEK § 10-31 om at rom for varig opphold skal ha et volum på minst 15 m^2.

Etter byggesakskontorets vurdering innbærer de omsøkte endringene at rom for varig opphold får tilfredsstillende utsyn, og således oppfyller kravet i TEK § 10-33.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

PLAN Arkitekter AS:
Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Eivind Frost Nordhagen:
Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 16.12.2005 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	04/26225	19.04.2006

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

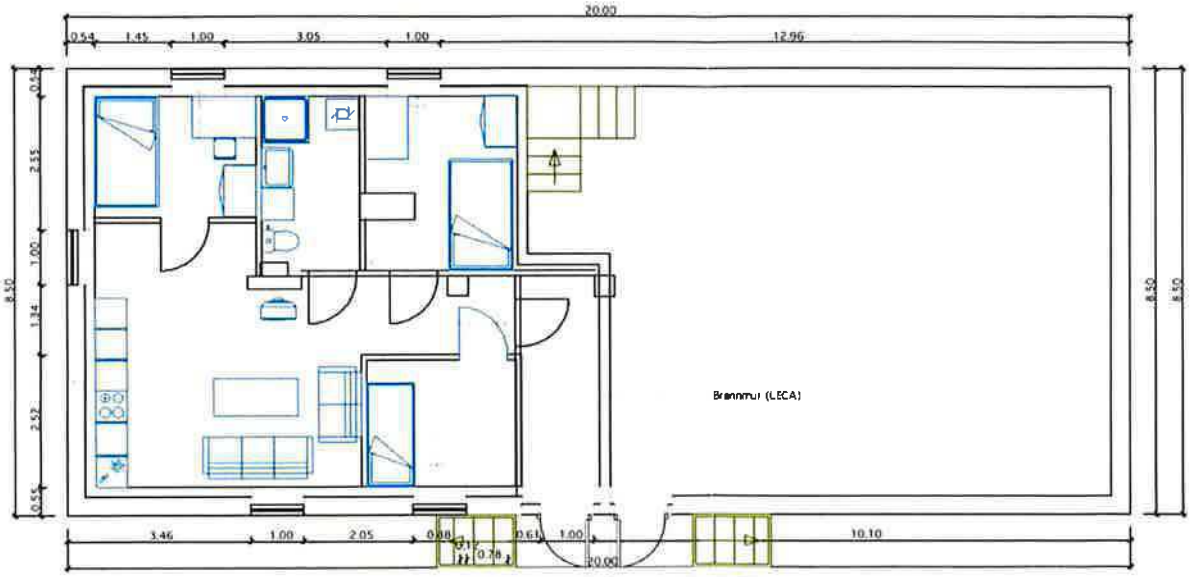
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Frode Granbakken
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Runar Sverre Myhren, Gamle Kongevei 52C, 7043 Trondheim



Remmengsvei

Gamle Kongevei 52 C

04/26225

Gamle Kongevei 52 C

Runar Myhren

PLAN arkitekter AS, Pilestredet 46, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 67 00, Telefax 73 53 67 01
e-mail: plan@plan.no

Opmålt Plan sokkelleilighet

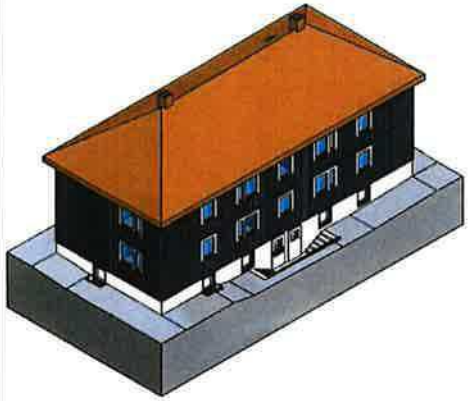
Enkelt tiltak

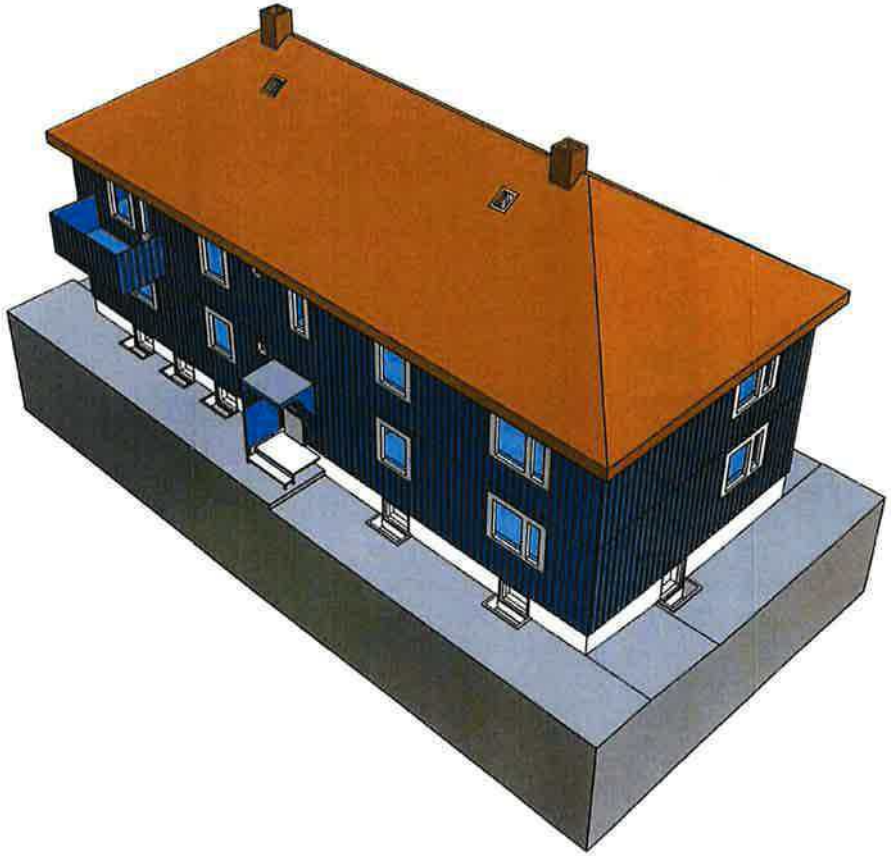
1:100

1040050

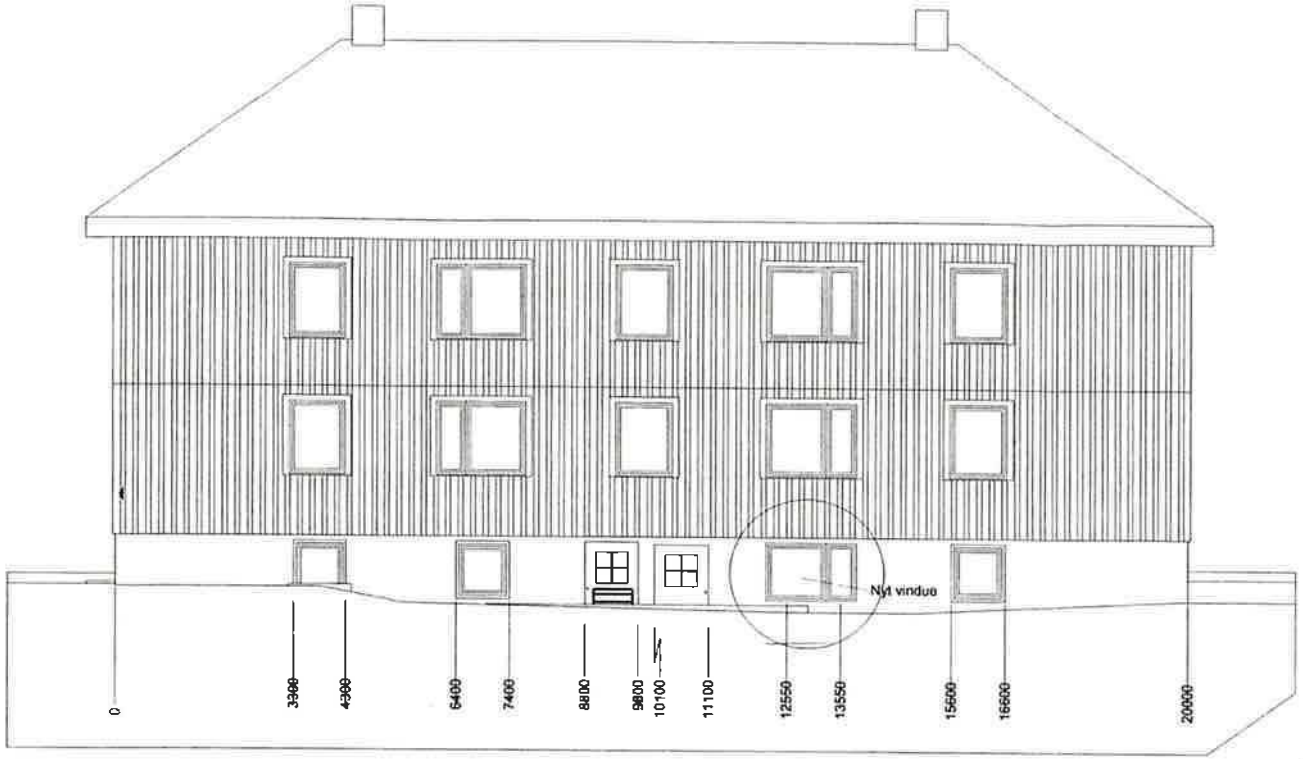
A1

-

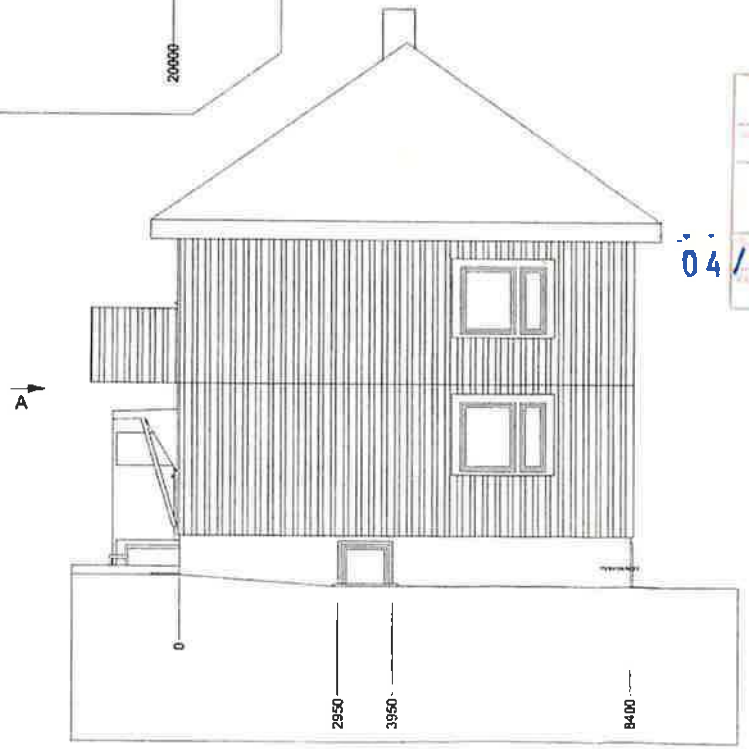




04/26225



Fasade nordvest



Fasade nordøst

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk etat

28 SEPT. 2004

04/26225

Gamle Kongevei 52 B og C

Fellesskjøpet Trondheim

PLAN ARKITEKTER

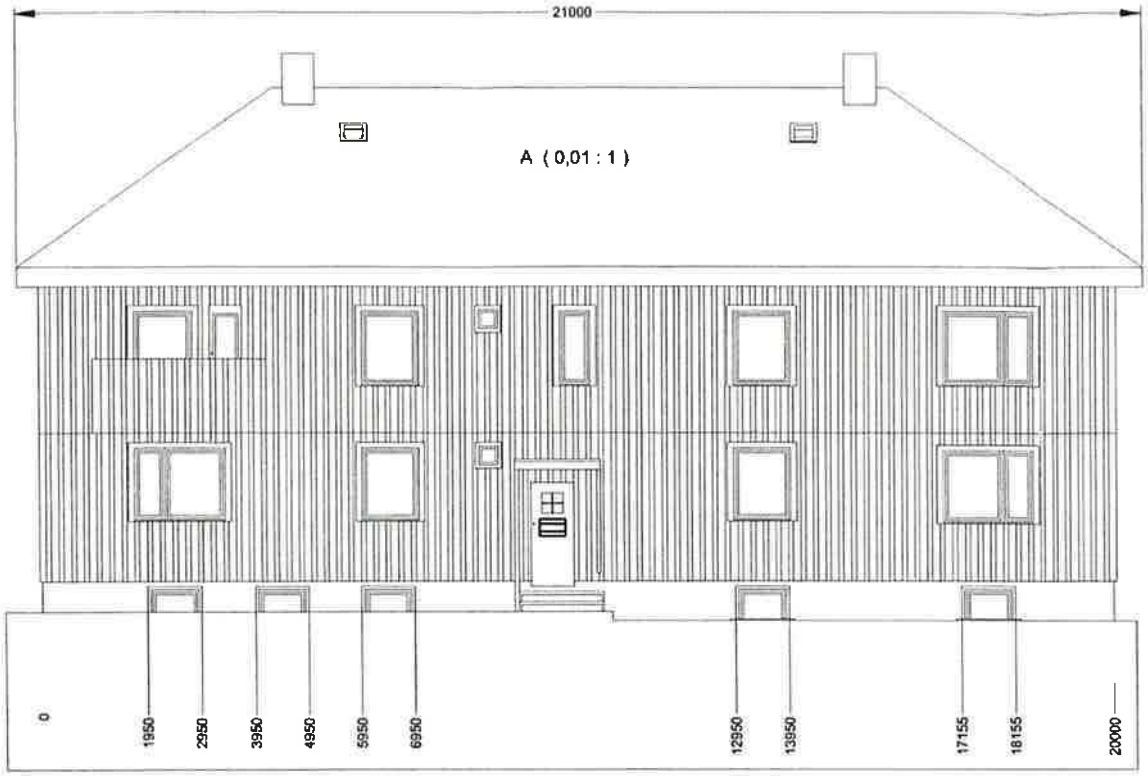
PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 61 00. Telefax 73 53 61 01
e-mail: plan@plan.no

Fasade Nord vest og Nord øst

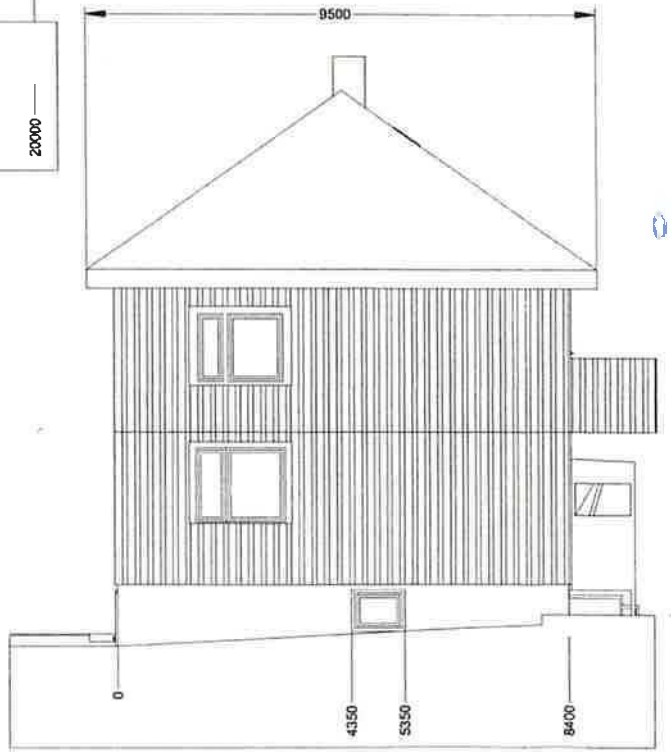
Detaljprosjektering

Dato	Tegnet	Kontrollert	Endring
17.09.04	B.C	O.Engh	-

Målestokk	Tegning nr.	Revisjon
1:50	A1	
Oppdrag nr. 1040390		



Fasade sydøst



Fasade sydvest

28 SEPT. 2004

Gamle Kongevei 52 B og C

Felleskjøpet Trondheim

PLAN arkitektur AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

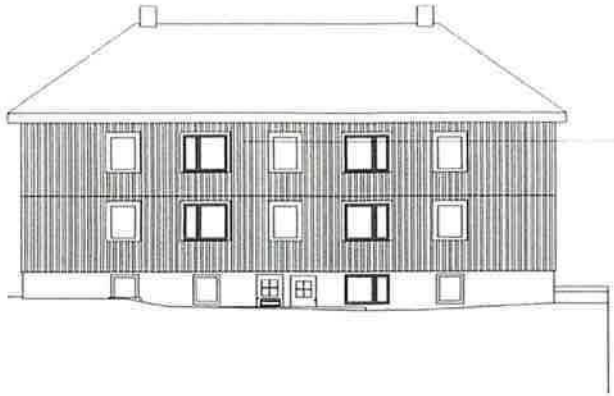
Fasade Sydvest og Sydøst

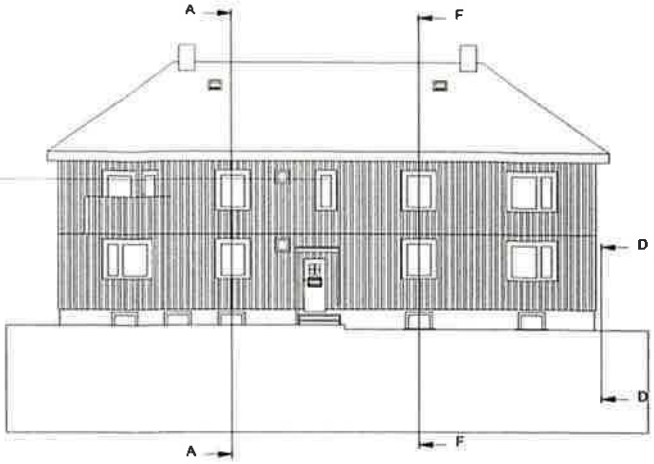
Detaljprosjektering

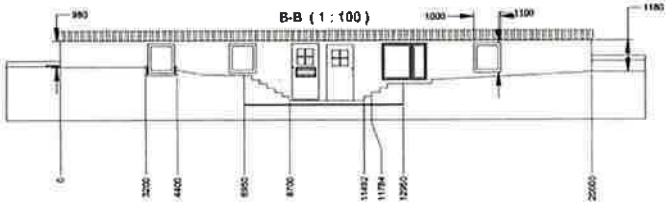
17.09.04 | B.G | . O.Engh

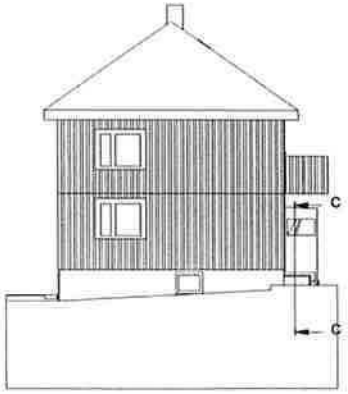
1:50 | A 2

1040390



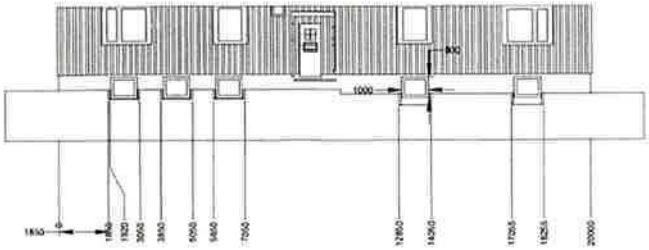


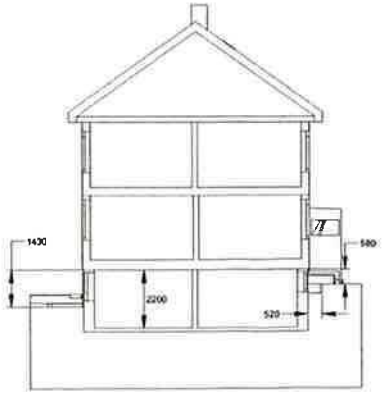




A-A (1 : 100)

C-C (1 : 100)





TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

Saksbeh. | Kopi til

28 SEPT. 2004

04/26225

Vedlegg til | Anmerkede | Gebyr §

Gamle Kongevei 52 B

Fellesskapet Trondheim

PLAN arkitekter

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

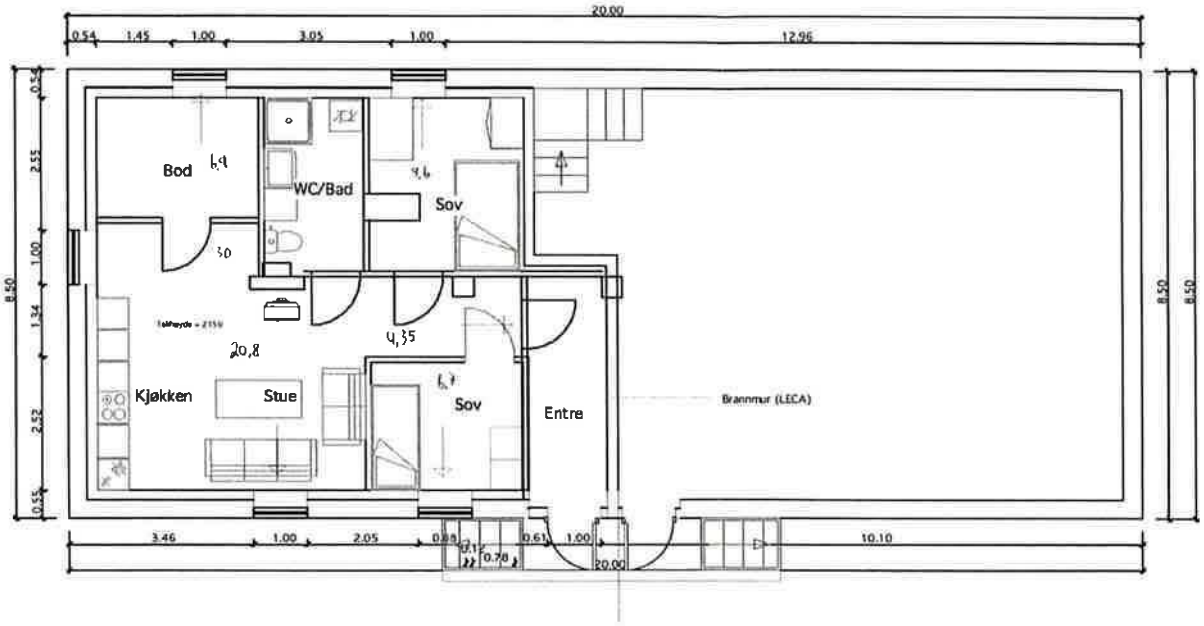
Fasader og snitt

Detaljprosjektering

17.09.04 | B.G | O.Engh

1:100 | A 1

1040390



Rømningsvei

Gamle Kongevei 52 C

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh. Avd/stil
28 SEPT. 2004
Saksnr. Dok.nr. Løpenr.
04/26225 0 off 8

Gamle Kongevei 52 C

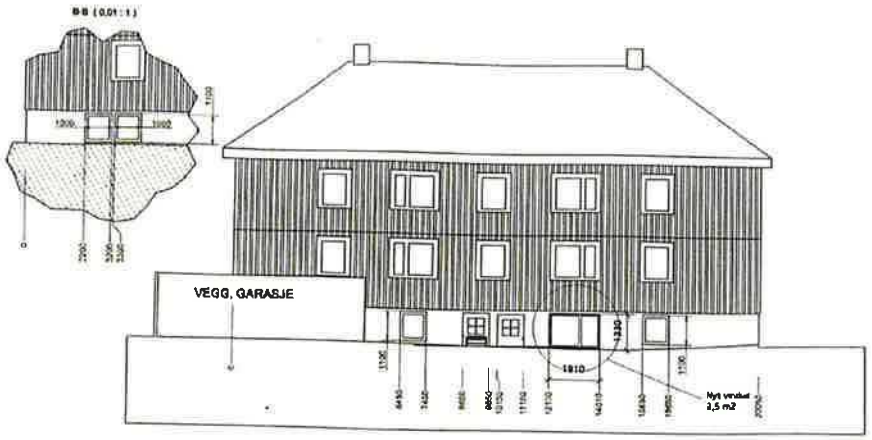
Tiltakshaver
Runar Myhren

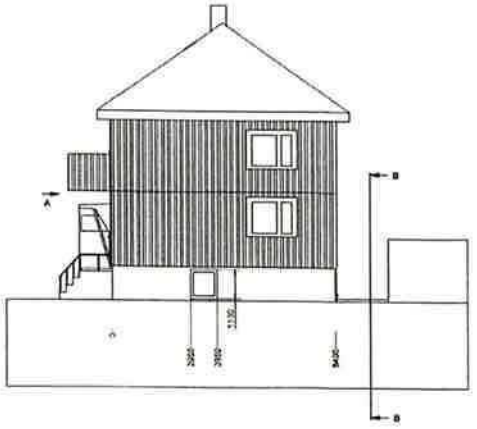
Ansvarlig
PLAN arkitektene AS
PLAN arkitektene AS, Fjordgata 46, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 58 62 01
e-mail: plan@plan.no

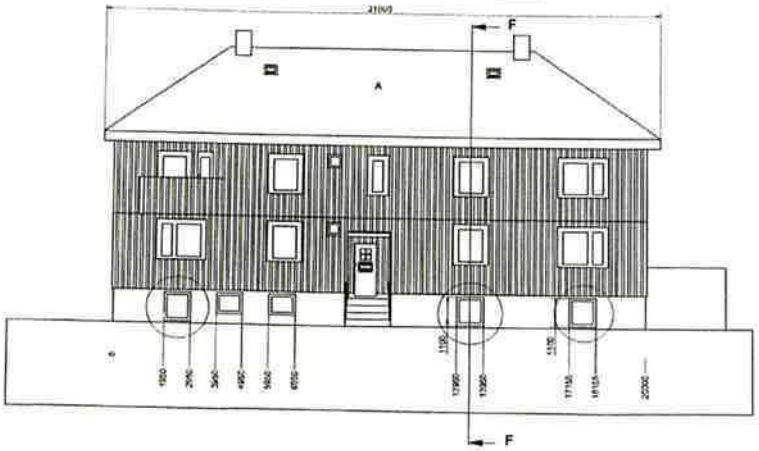
Tegningens navn
Opmålt Plan sokkelleilighet

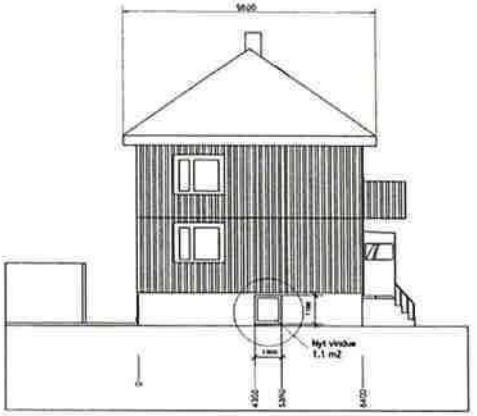
Fase
Enkelt tiltak

Målestokk 1:100
Arkivnr. 1040050
Tegningsnr. A 1
Revisjon -

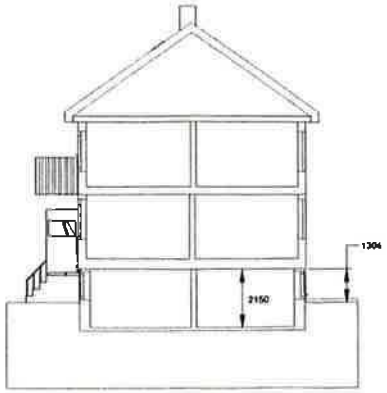








F-F (1 : 100)



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksnr
Dok.nr
03 FEB. 2005
Løpenr
Dok.dato
Mottatt
041

Prosjekt
Garnle Kongevei 52 C

Oppdragsgiver
Runar Myhren

Ansvarlig
PLAN arkitektur AS

PLAN arkitektur AS, Pirsenteret 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 82 00. Telefax 73 53 82 01
e-mail: plan@plan.no

Revisjon	Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Endring
A	25.04.05			Div. rev.

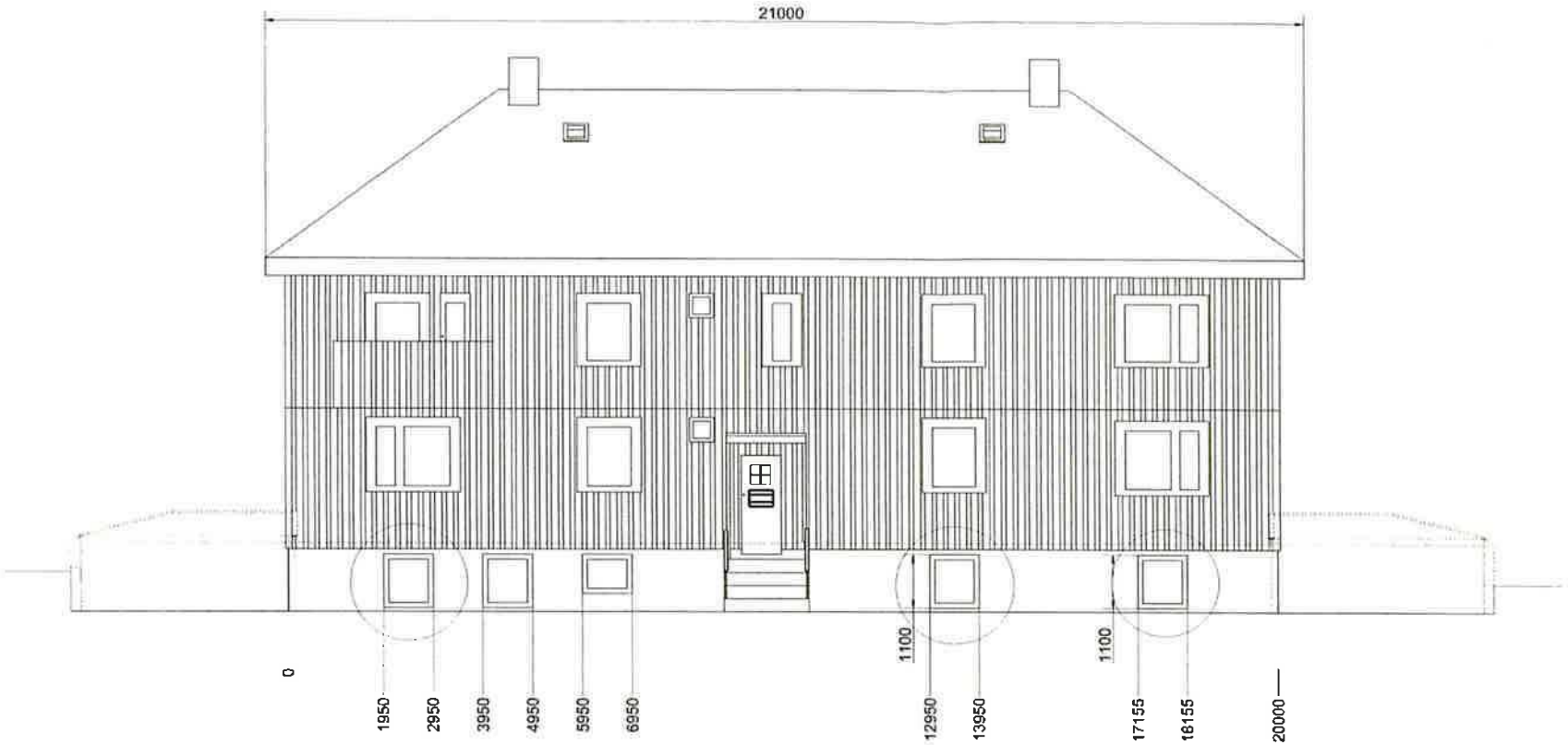
Tegningens innhold
Fasader og snitt

Fase
Detaljprosjektering

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Godkjent av
17.09.04	B.G	- O.Engh	-

Målestokk	Tegning nr.	Revisjon
1:200	A1	A

Oppdrag nr. 1040450



Fasade bakside
M=1:100

Prosjekt
Gamle Kongevei 52 B og C

Oppdragsgiver
Runar Sverre Nyrum
Bjørnar Sørberg Marie Aastun

Arkitekt
PLAN ARKITEKTER

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00, Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

Revisjon	Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Endring

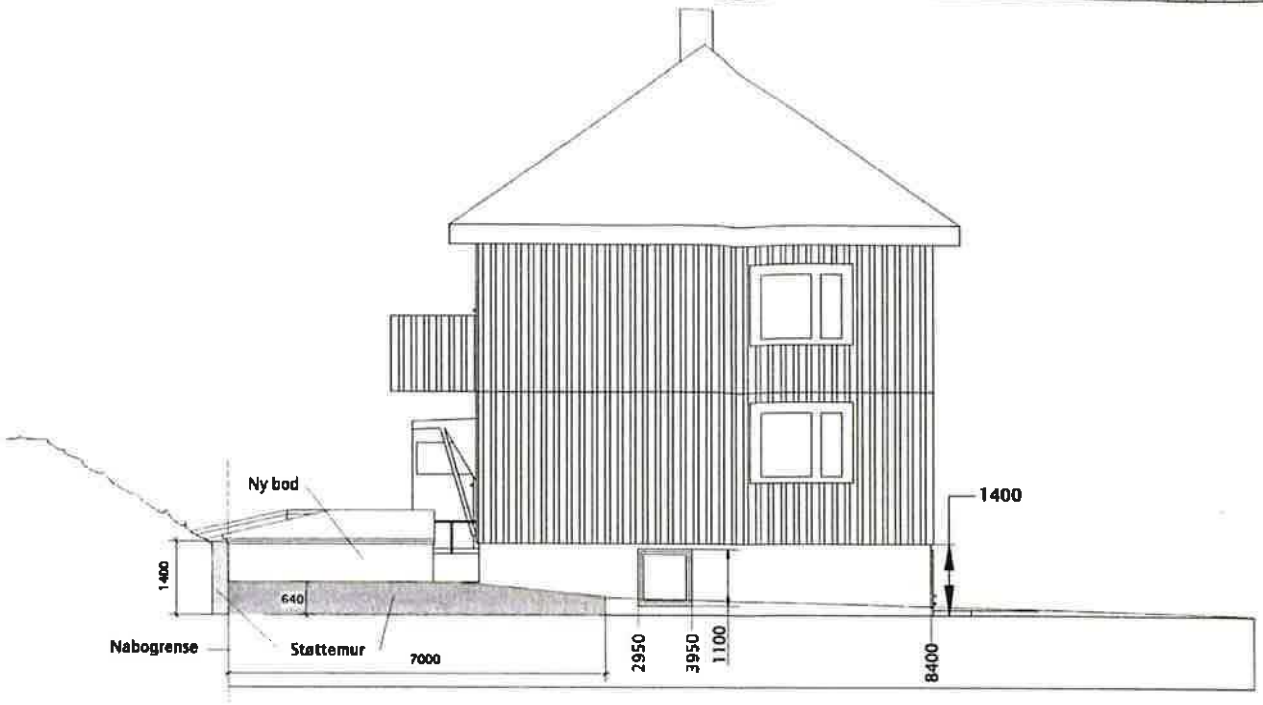
Tegning under
Fasader og snitt

Fase
Detaljprosjektering

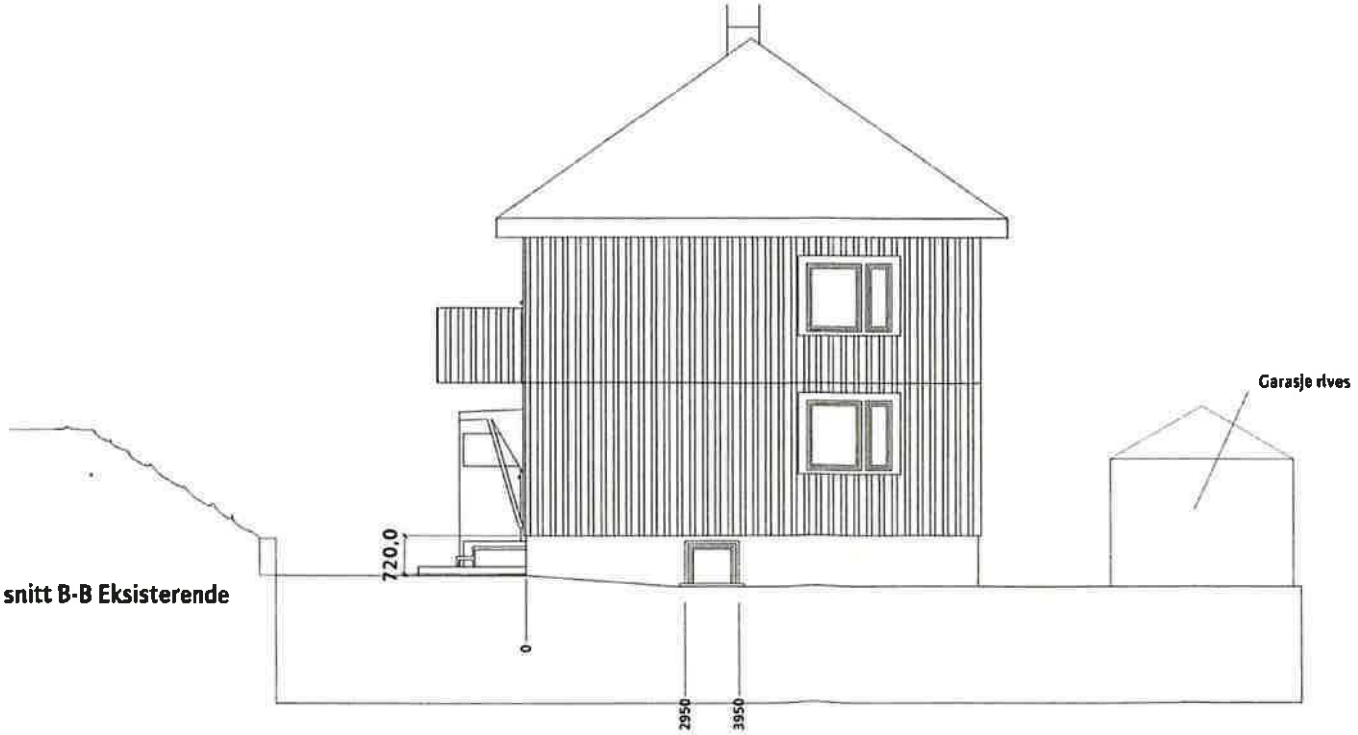
Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Godkjent av
17.09.04	B.G	-	-

Målestokk	Tegning nr.	Revisjon
1:100	A 3	

Dokument nr. 1040450 og 1040393



Terreng snitt B-B



Terreng snitt B-B Eksisterende

Prosjekt
Gamle Kongevei 52 C

Tiltakshaver
Runar Sverre Myhren

Ansvarlig
PLAN ARKITEKTER

PLAN arkitektur AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00, Telefax 73 53 62 01
e-mail plan@plan.no

Revisjon	Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Endringen gjelder
A	12/09/05	BG		Ny bod mot nabo G1 Garasje revidert

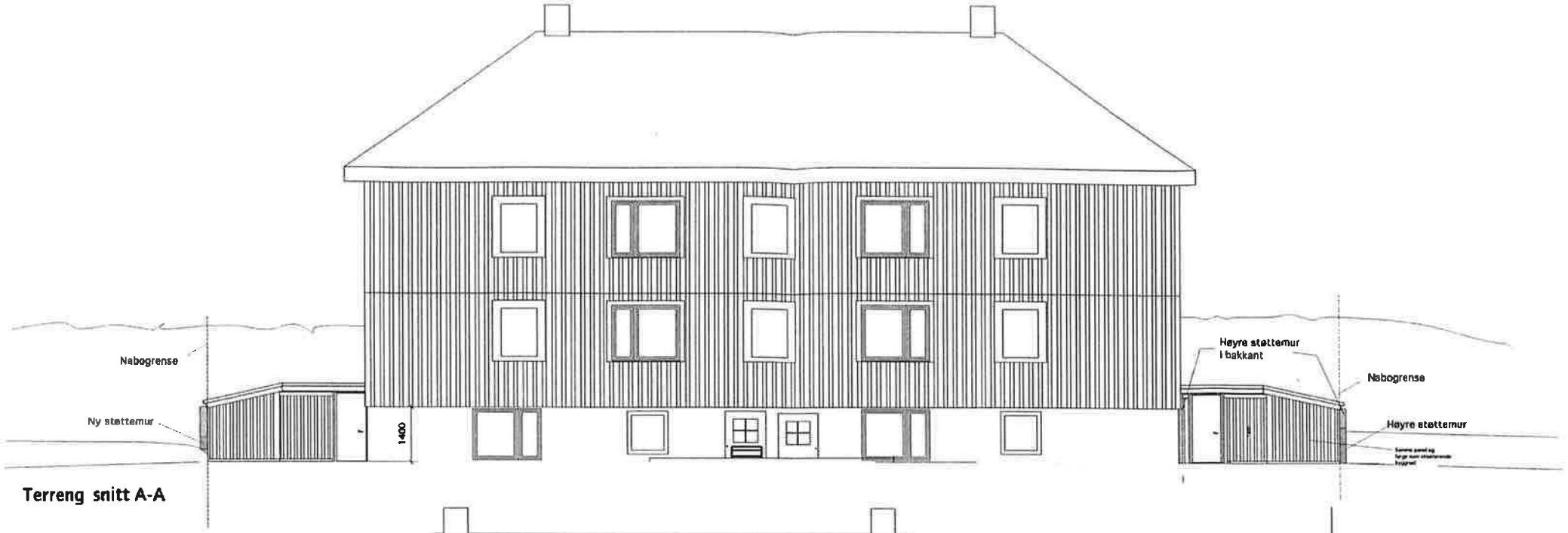
Tegningens innhold
Fasade nordøst
Snitt B-B

Fase
Detaljprosjektering

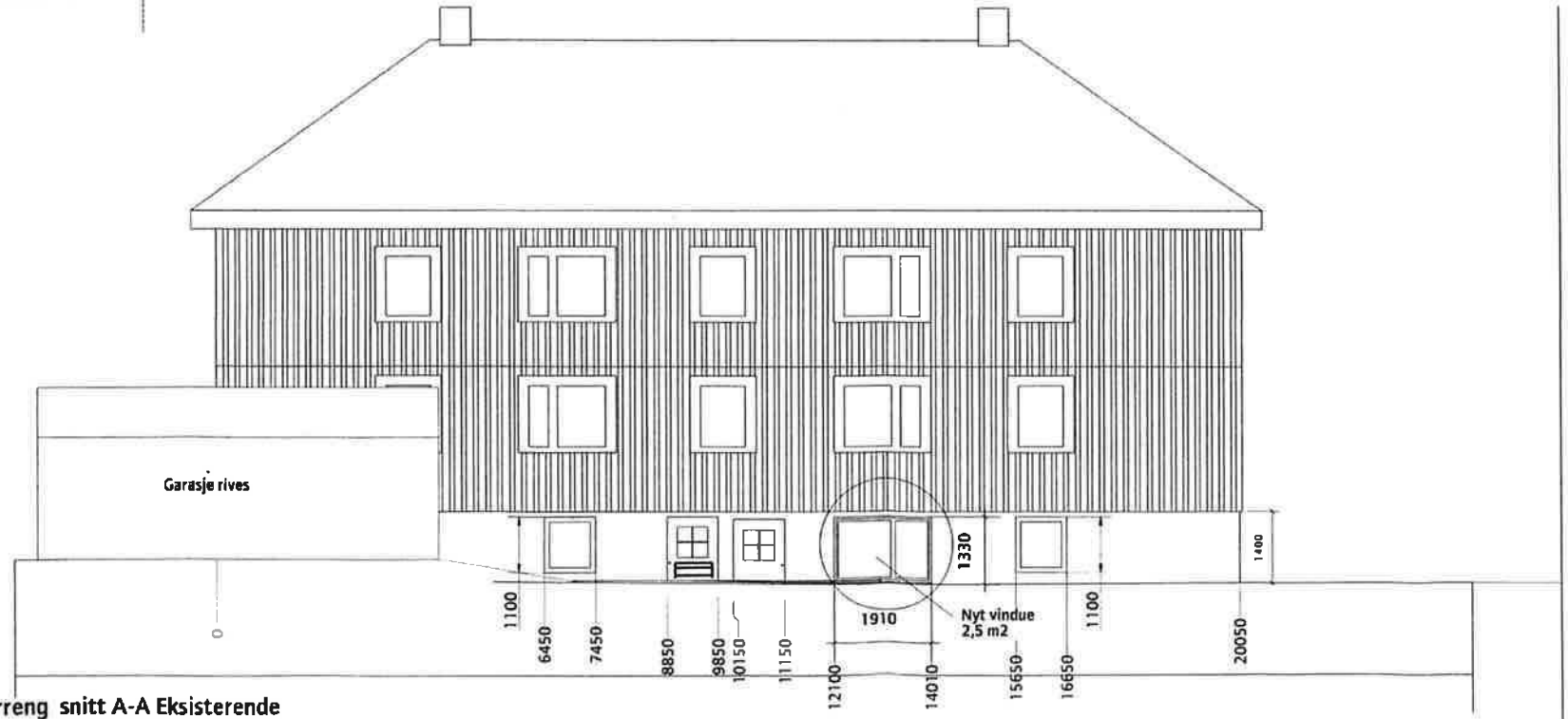
Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Godkjent av
30.08.05	B.G	-	-

Målestokk	Tegning nr.	Revisjon
1:100	A1	A

Prosjekt nr. 1040390



Terreng snitt A-A



Terreng snitt A-A Eksisterende

Prosjekt
Gamle Kongevei 52 C

Oppdragsgiver
Runar Sverre Myhren

Arkitekt
PLAN arkitekter

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

Revisjon	Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Endring
A	07.09.05	BG		Mål endret fra C) Garasje revet

Tegningens navn
Fasade nordøst
Snitt A-A

Fase
Detaljprosjektering

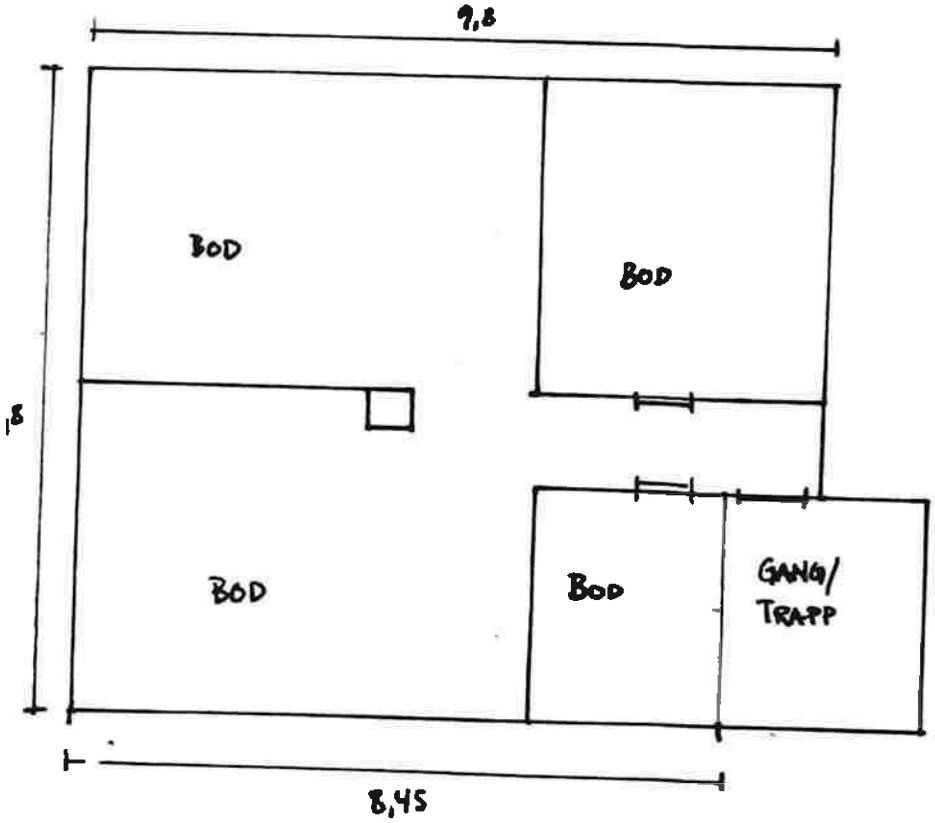
Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Godkjent av
30.08.05	B.G		

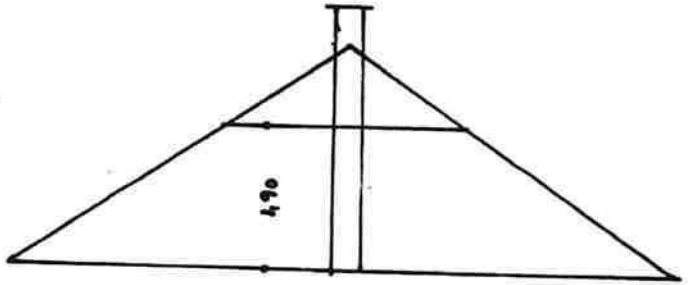
Målestokk	Tegning nr.	Revisjon
1:100	A 2	A

Dimensjon nr. 1040390

A6

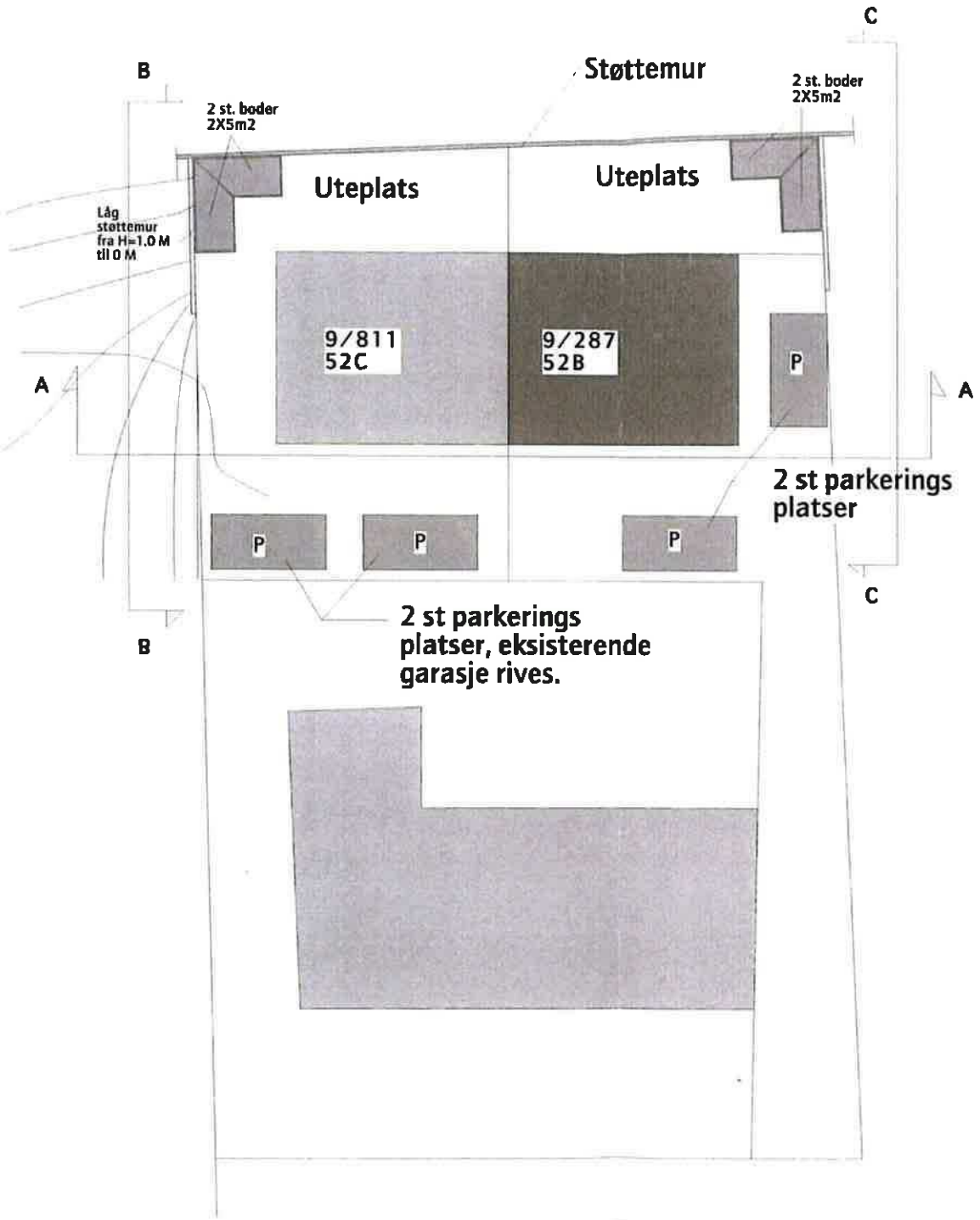
LOFT, GAMLE KONGEVEI 52 C





SNITT LOFT

MÅLESTOKK 1:100



Gamle Kongevei 52 B og C

Bjørnar Sørbarg Maria Aastun
Runar Sverre Myhren

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

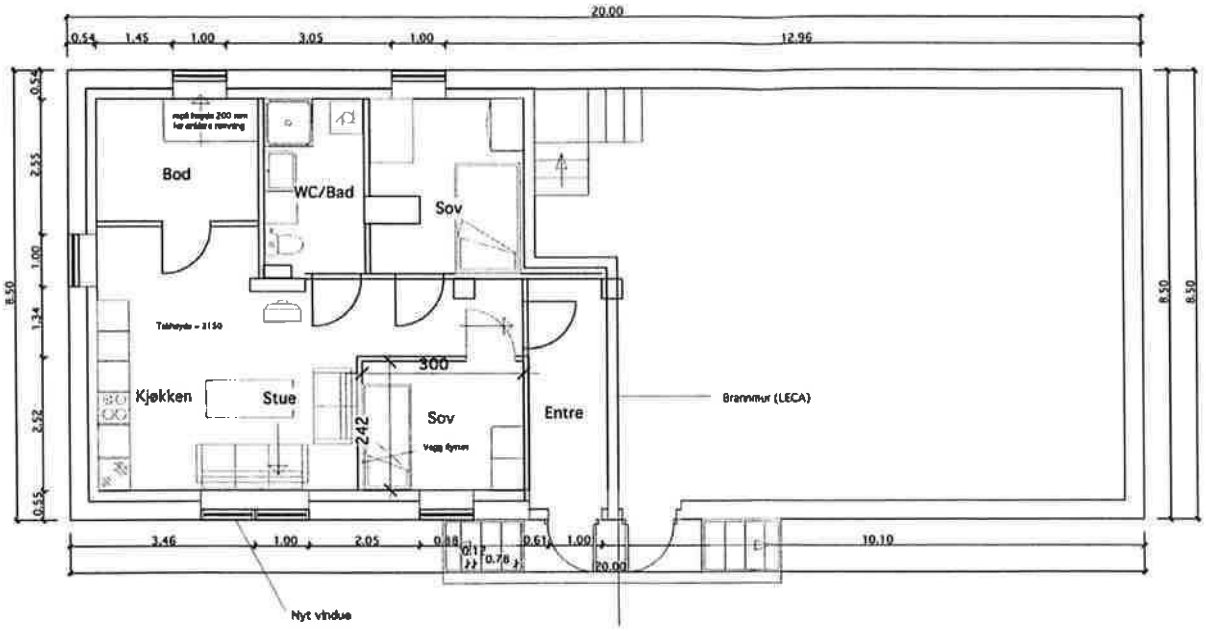
Situasjonsplan

Enkelt tiltak

100505 | B.G | - | -

1:100 | A1001 | A

1040390



Gamle Kongevei 52 C

Rømningsvei

Gamle Kongevei 52 C

Runar Myhren

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 46, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00, Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

Revisjon	Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Endringer
A	25.01.05	BG		NYTT VINDU,SKRIVE MERKNA

Opmålt Plan sokkelleilighet

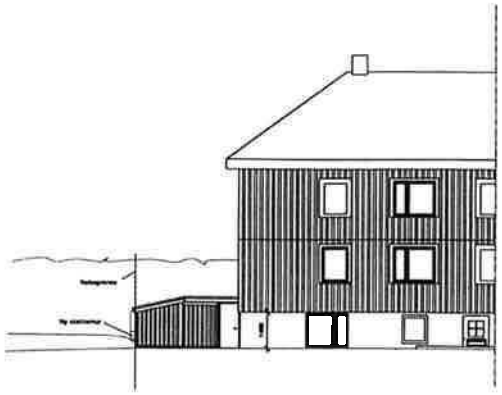
Enkelt tiltak

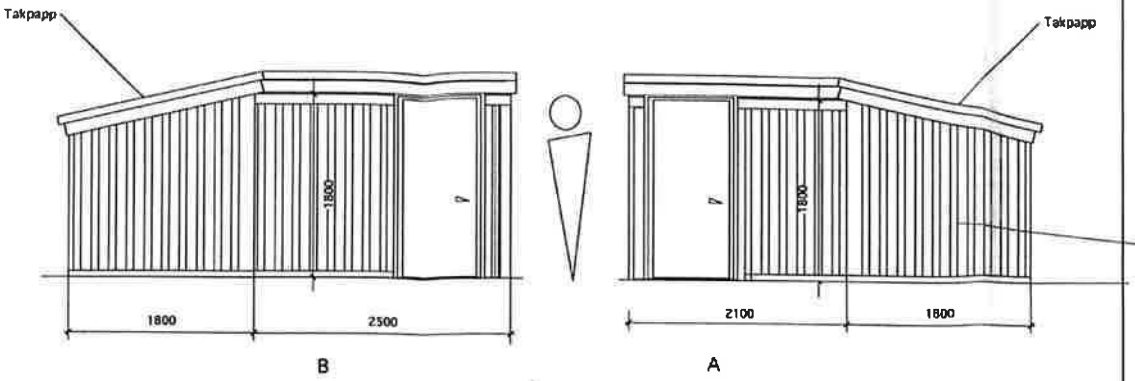
Målestokk 1:100

Tegning nr. 15

Revisjon A

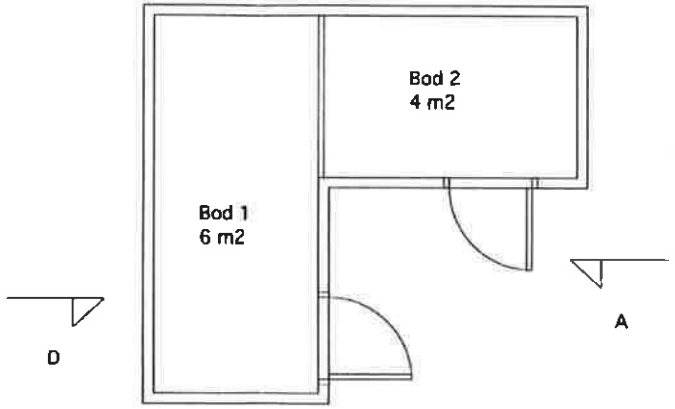
Prosjekt nr. 1040050





C

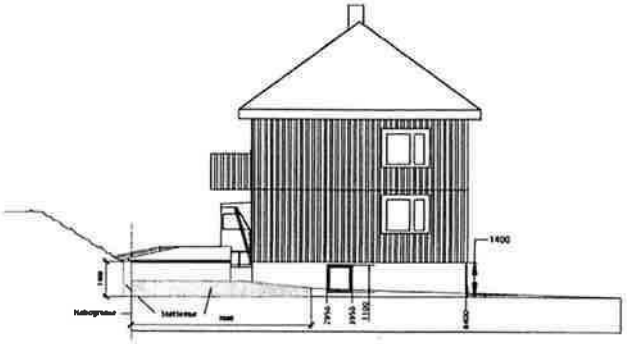
Bod til 52 C



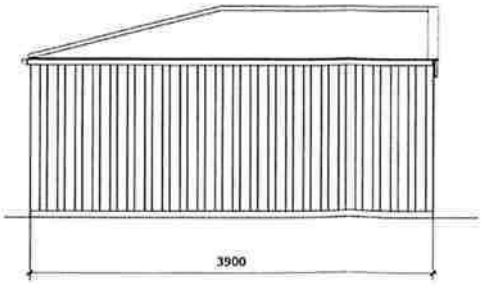
D

A

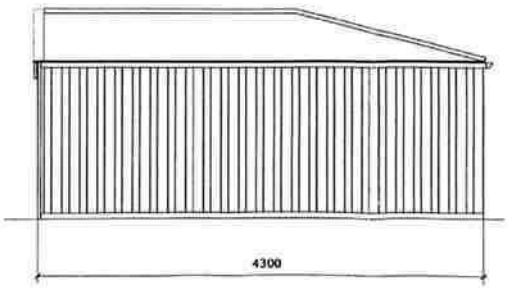
B



D



C



Prosjekt
Gamle Kongevei 52 C

Oppdragsgiver
Runar Sverre Myhren

Arkitekt
PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00, Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

Tegning navn
Utomhusbod til 52 C

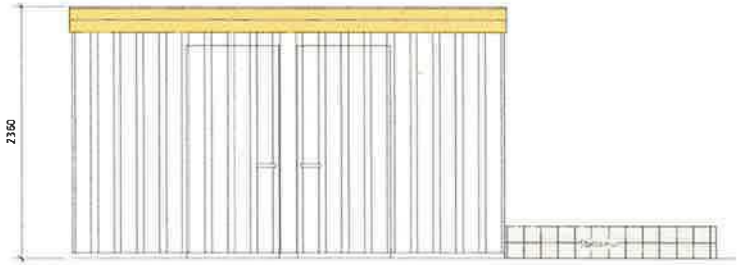
Fase
Detaljprosjektering

Dato 12.09.05 | Tegnet av BC

Målestokk 1:50,1:200 | Tegning nr. A4

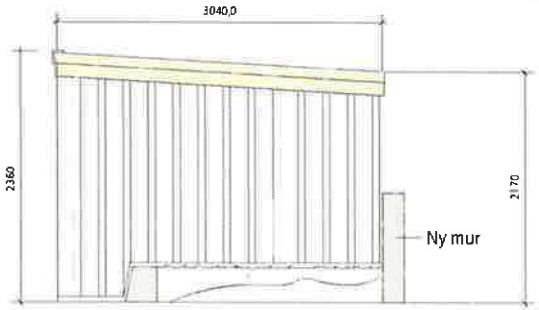
Oppdrag nr. 1040390



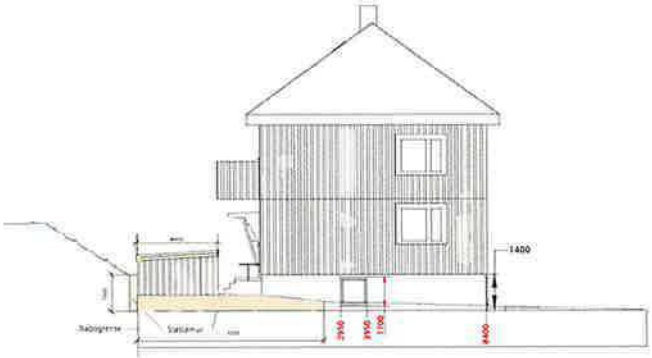


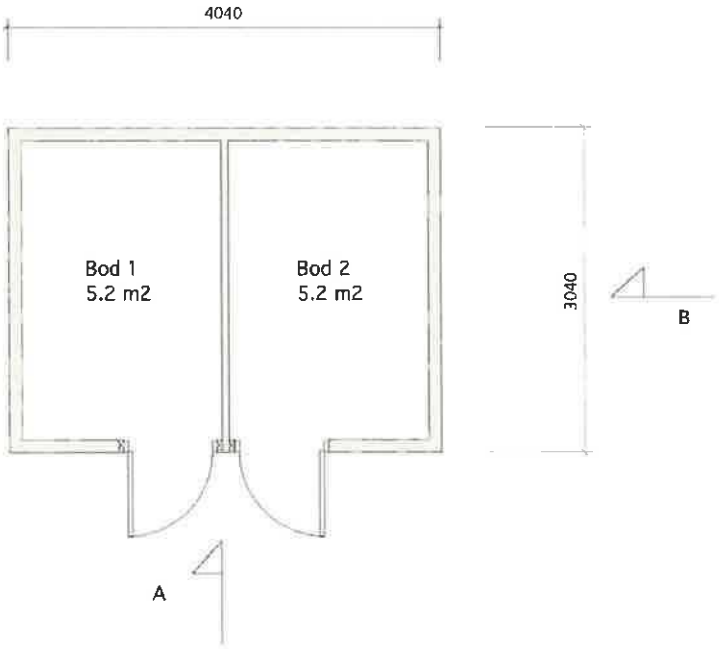
Fasade A

Samme bredde på panel
som eksisterende byggnad



Fasade B





Gamle Kongevei 52 C

Runar Sverre Myhren

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00, Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no

A	12.09.05	BG		Bodar

Utomhusbod til 52 C

Detaljprosjektering

12.09.05	BG	-	-
1:50,1:200		A4	A
1040390			

EIVIND FROST NORDHAGEN





Inngangsparti med ny støttemur.





Innlys og rømningsvei ved gavelvegg og inngangsparti fra hovedsiden.



Parkeringsplasser etter at garasje er fjernet.











Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk mønster nr. 5824).

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 91
1930

Byggeanmeldelse.

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Skrida

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. 52,
Gamle Kongevei ~~gate nr.~~ aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Oppførelse av et 2 etg. våningshus av tre inneholdende:
2 leiligheter à 4 v. og kjøkken og
2 " " 3 v. " "

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

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

Tomtens størrelse ca. 1200 m.²

Eldre bebyggelses areal 0 m.²

Nye bygningers areal 172,5 m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 stk. tegninger i duplo

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

Haard lere

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

Kalddrenering.
Hovedkloakk i gamle Kongevei
Vann fra Skrinda Vandverk

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

Se Situasjonsplanen

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

—

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

—

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

—

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

Tomten støter til Gamle Kongevei

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

—

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

Se situasjonsplanen

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

5 cm.

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

Ingen

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

Ingen

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

Ingen

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

- " " nabogrense = 3.50 m
- " " nærmeste nabohus = ca 8.00 m

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX. X).

Yttervegger og bjelkebærende langvegg utføres av reisverk med 9" plankefyll, samt grep og panel på begge sider
Grunnmur: ~~Betong kulmur av kjellern~~ 46 cm betongmur

§ 81. Isolasjon:

Papp.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI).

Skifer

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Bredde = 1.00 m mellom vangene
Stigning = 18.3 : 25

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

2 pipekallanser hver med 9"x9" røkløp
2 - " - " " 9"x9" - " - og 2 stk 9"x6" ventilasjonsløp
Kommunelige anser. Pikevaktlokene oppvarmes med elektrovarmer
2 trukne rør i hver sky. (over entreen)

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

2.50 m i 1ste og 2den sky. 2,20 m i kjeller
Lysarealet overalt større enn $\frac{1}{10}$ av gulvflaten

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

2 skåkrom og 2 trillebører i kjelleren - Dessuten brenselsrom og matboder for hver leilighet.
Tørkeplass på loftet. Dessuten en klabbd for hver leilighet

§ 109. Klosetter:

1 stk i hver leilighet } Tils. 5 stk.
1 " i kjelleren }

§ 148. Innhegning:

Sprøytestakitt eller flettverk.

Yderligere oplysninger:

Gjeldende servitutter:

Trondhjem den 19. august 1930.

I/S Kjøpladsbygget
byggherre.

anmelder.

J. F. Espeseth
ansvarshavende.

Tilbakesendes anmelderne.

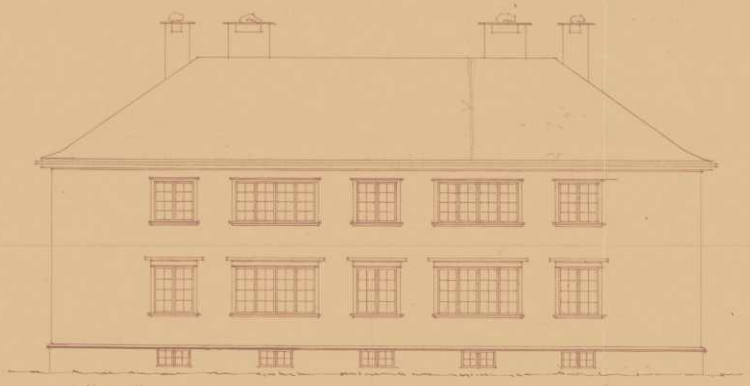
Byggetillatelse meddeles paa betingelse av at bad, entreer, kott og spiskammer ventileres paa betryggende maate.

Ansvarshavende godkjennes.

STRINDA BYGNINGSRÅD den 2 SEP. 1930
for formannen

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Bl 2

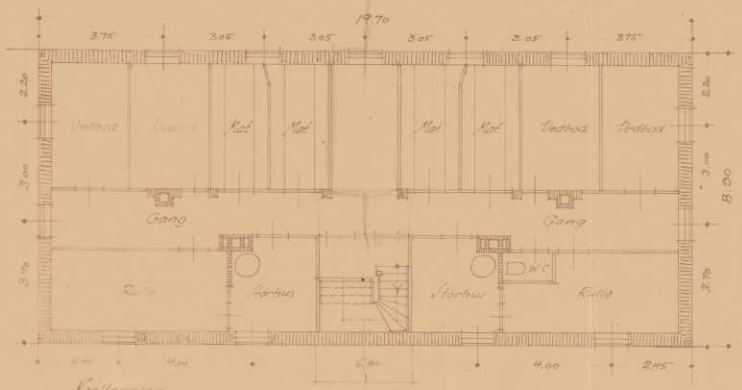


Mot Nordvest

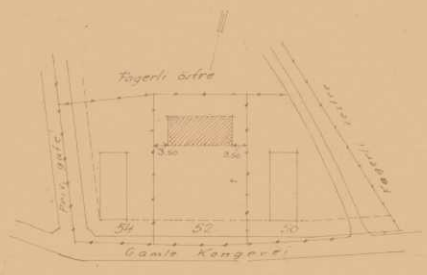


Mot Sydvest

A/S Krogstad & Eidsmoen Gl Kongevei nr 52 M.St. = 1:100



Kjellerplan



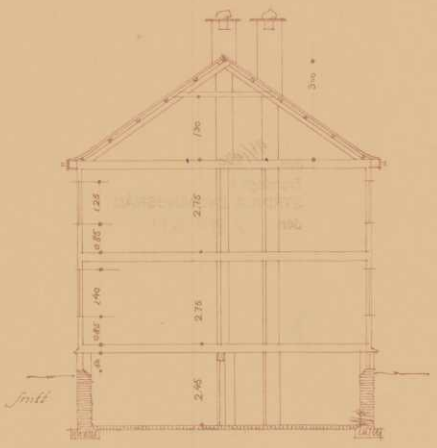
Situasjonsplan M.St. = 1:1000

aug.30 R.Brown

Bl. 1

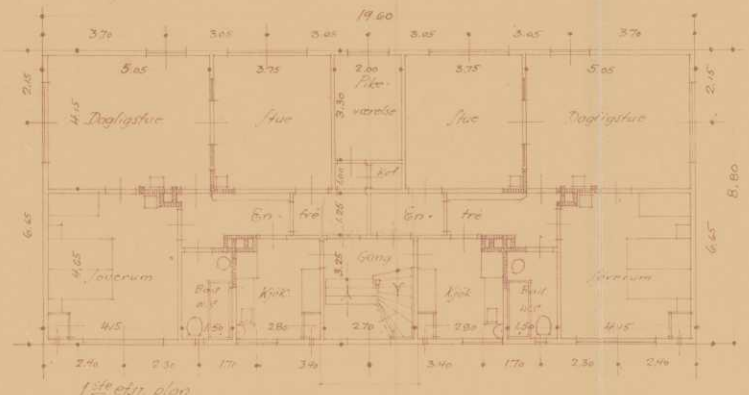


Mot. Vestvest.



Snit

P.J. Krogvold v. Eidsvoll Gl. Kongevei nr. 52 Mål. 1:100



1ste etasj plan



Trappe

Gamle Skogveien 52.

Jnr. 91/1930
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 2 SEP. 1930

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

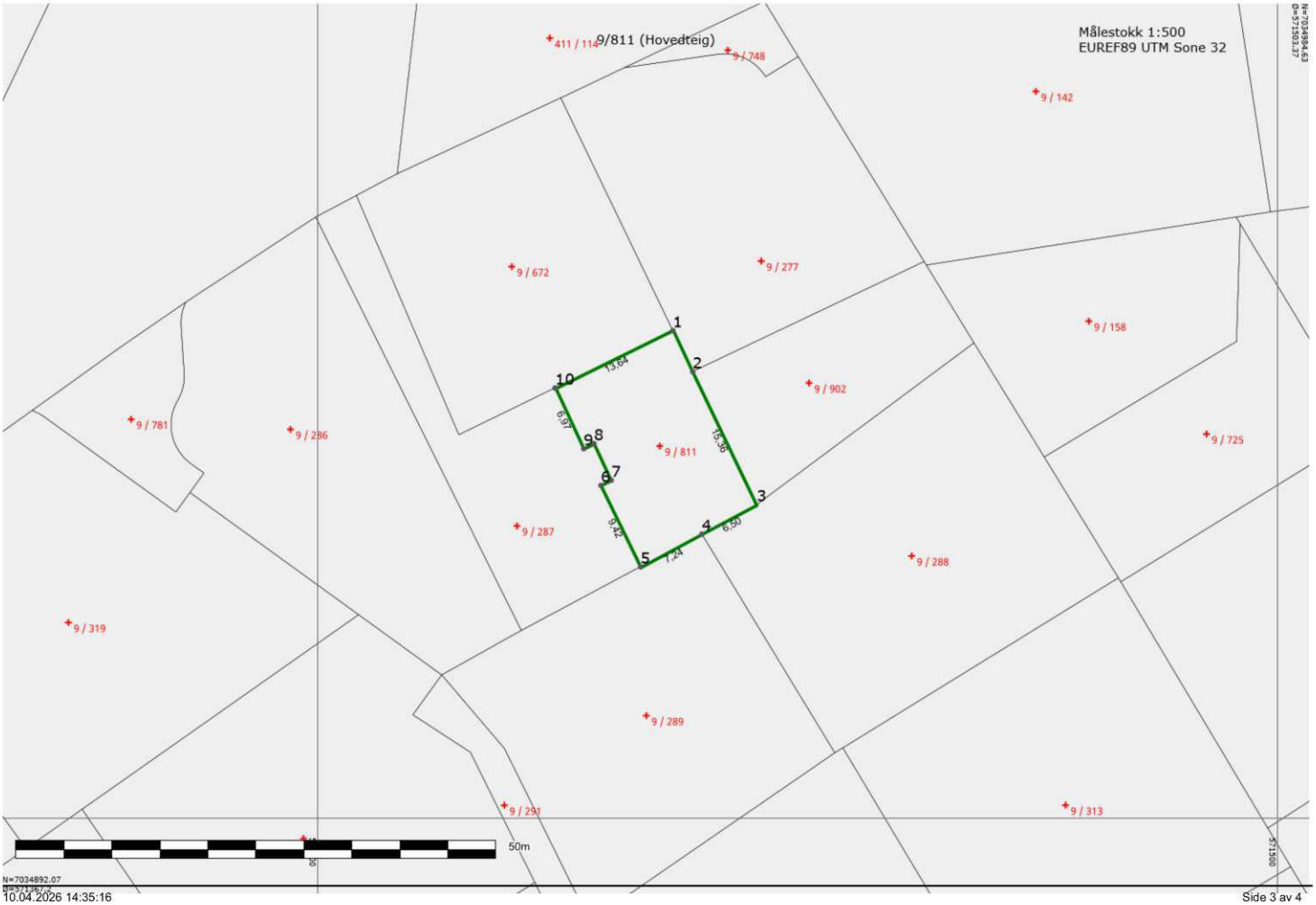
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**9**	**811**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 9/811
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
7035000
7034900
9 / 811
9 / 24
9 / 208
9 / 771
9 / 146
9 / 145
9 / 210
9 / 147
9 / 144
9 / 143
9 / 142
9 / 872
9 / 789
9 / 748
9 / 672
9 / 277
9 / 902
9 / 286
9 / 781
9 / 287
9 / 288
9 / 158
9 / 725
9 / 284
9 / 295
9 / 274
9 / 159
9 / 283
9 / 733
9 / 289
9 / 291
9 / 313
9 / 319
9 / 98
9 / 354
9 / 922 / 0 / 1
9 / 922
9 / 189
9 / 28
9 / 30
9 / 463
9 / 293
9 / 100
9 / 294
9 / 812
411 / 95
411 / 96
411 / 234
411 / 114
411 / 81
411 / 116
411 / 82
411 / 115
411 / 63
411 / 230
411 / 247
411 / 69
411 / 233


9/811 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
411 / 114
9 / 748
9 / 142
9 / 672
9 / 277
9 / 158
9 / 902
9 / 781
9 / 286
9 / 811
9 / 725
9 / 287
9 / 288
9 / 319
9 / 289
9 / 291
9 / 313
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
13.64
15.36
6.50
7.24
9.42
6.97
50m

Areal og koordinater

Areal: 274,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034938,61 Øst: 571435,68

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034950,63	571437,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,75	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034946,36	571439,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,36	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034932,53	571445,79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,50	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034929,47	571440,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,24	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034926,07	571433,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,42	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034934,54	571429,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,20	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034935,07	571430,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,21	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034938,88	571428,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,20	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034938,35	571427,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,97	Ikke hjelpelinje		11	
10	7034944,66	571424,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,64	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 811	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Kongevei 52C 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Seksjonert bruksrett
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Tilleggsnotat

Vår ref.
2025/19806

Vår dato
22.10.2025

Til: Bystyret
Fra: Byråd for byutvikling

Sak PS 196/25 Tilleggsnotat til Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling, Bystyrets møte 23.10.25

Bakgrunn

Spørsmål fra Silje Naper Salomonsen SV:

Når jeg ser på sol og skyggediagram for planforslaget sånn det ble lagt ut på høring, kan jeg ikke se at planen oppfyller krav til at halve utearealet har sol i 3 timer på vårjevndøgn og kl 18 på midtsommer. Nå følger det ikke sol og skyggediagram med planen til sluttbehandling, og det bør det gjøre, men kan det å senke mønet med bare 80 eller 90 cm virkelig gjøre at kravet oppfylles?

Svar:

Vedlagt notatet ligger oppdaterte sol- og skyggediagrammer, mottatt 21. oktober, som ved en glipp fra forslagsstiller ikke ble med i oversendelse i januar, da de senket mønet med 0,8 m, gesimsen med 0,6 m og kobbhusene med 0,9 meter. Regnskapet som følger saken er imidlertid korrekt.

Planforslaget ble levert komplett til sluttbehandling før ny kommuneplanens arealdel ble rettskraftig. Planforslaget forholder seg derfor hovedsakelig til KPA 2012-2024. Dette er også beskrevet i fagnotatet fra byplankontoret, under beskrivelse av uteoppholdsareal. For plankonsulent innebærer nye beregninger i tråd med krav i ny KPA, å sette opp denne modellen i et annet format enn hva de har gjort så langt, som tar lengre tid. Det rekker de ikke til bystyrebehandling torsdag 23.oktober. Plankonsulent sier derfor at de ikke *vet* om en reduksjon av mønet med 80 eller 90 cm vil innebære innfrielse av krav i ny KPA.

Det er to mulige løsninger videre:

- Behandle med utgangspunkt i materialet slik det foreligger, med oppdaterte sol- og

134562/2025

Postadresse:
Trondheim kommune
Byrådsavdeling for byutvikling
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Munkegata 1

Telefon:
72 54 00 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byradsleder.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

skyggediagrammer, som vedlagt dette notatet.
- Utsette behandling, slik at plankonsulent rekker å fremstille materialet som etterspørres

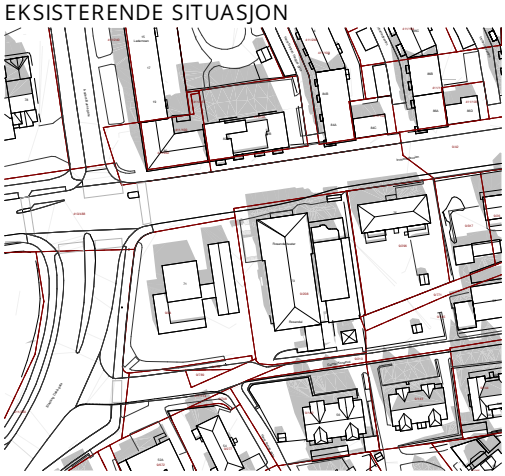
Vedlegg:

1	A91-02 Sol_skygge april
2	A91-03 Sol_skygge juni
3	A91-01 Sol_skygge mars (vintertid)

Lars Viko Gaupset (MDG)

Byråd for byutvikling

EKSISTERENDE SITUASJON



22.april kl 12

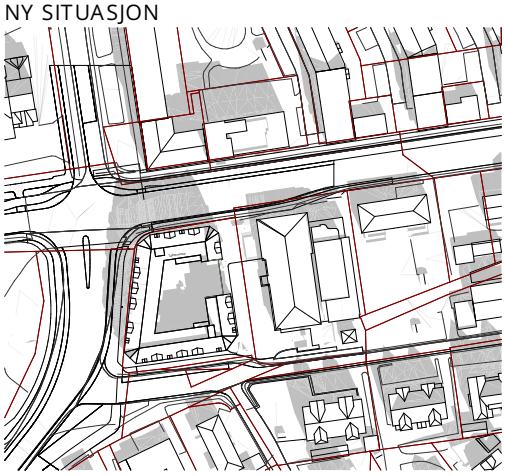


22.april kl 15



22.april kl 18

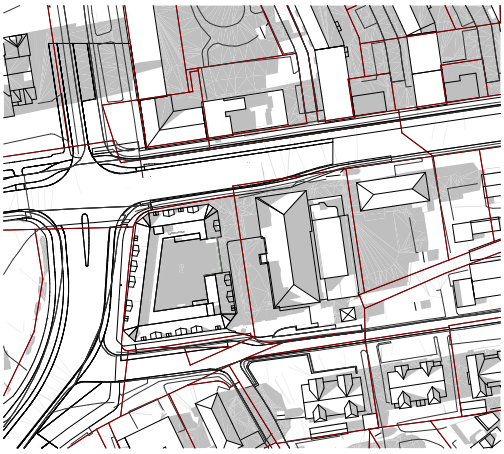
NY SITUASJON



22.april kl 12



22.april kl 15



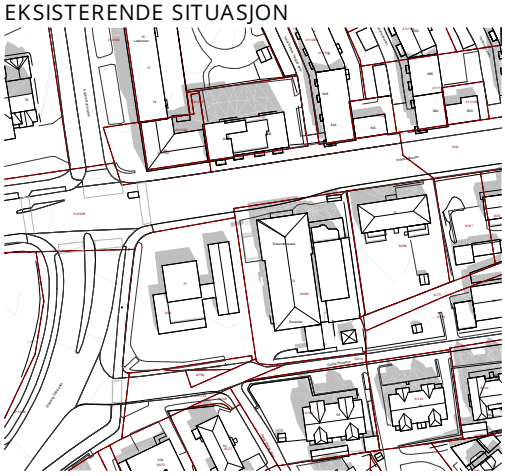
22.april kl 18

Innherredsveien 71 AS	2188	A91-02	20.10.2025
Mulighetsstudie	**Rosendalkvartalet**	**Sol/skygge april**	**(A3)**

agraff

DATO	UTSENDELSE
20.10.2025	Oppdaterte solstudier

EKSISTERENDE SITUASJON



23.juni kl 12

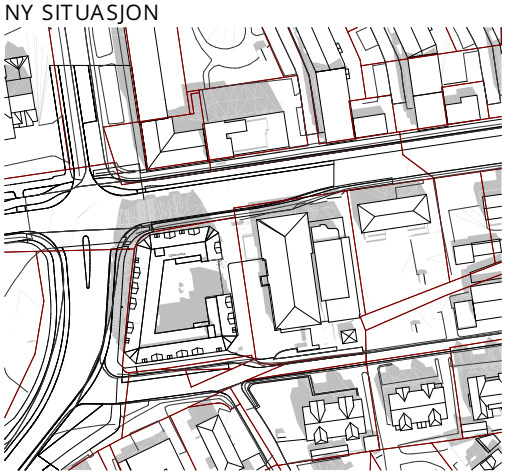


23.juni kl 18

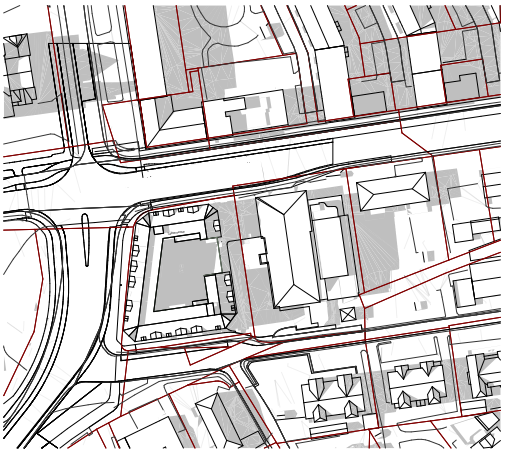


23.juni kl 20

NY SITUASJON



23.juni kl 12



23.juni kl 18



23.juni kl 20

Innherredsveien 71 AS	2188	A91-03	20.10.2025
Mulighetsstudie	**Rosendalkvartalet**	**Sol/skygge juni**	**(A3)**

agraff

DATO	UTSENDELSE
20.10.2025	Oppdaterte solstudier

EKSISTERENDE SITUASJON



21.mars kl 12

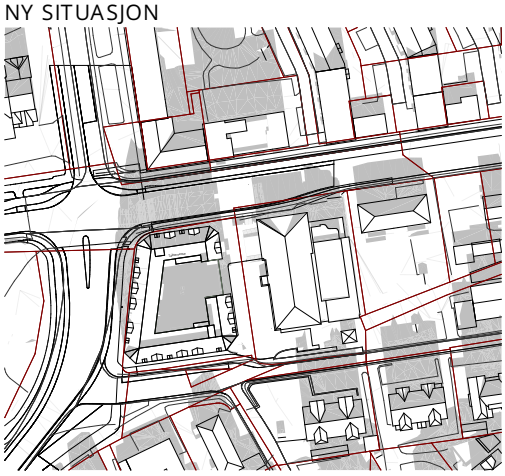


21.mars kl 15

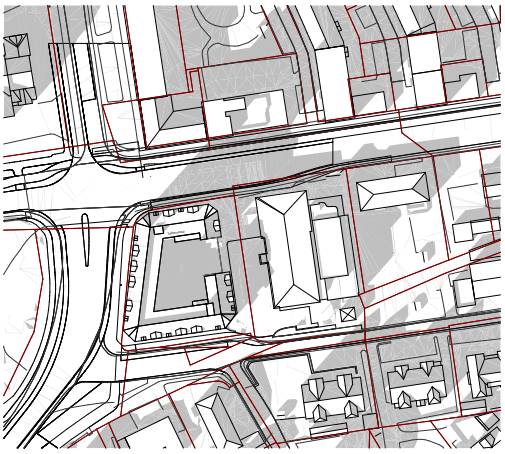


21.mars kl 18

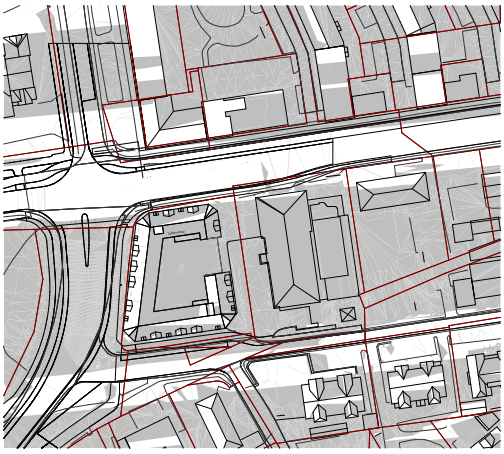
NY SITUASJON



21.mars kl 12



21.mars kl 15



21.mars kl 18

Innherredsveien 71 AS	2188	A91-01	20.10.2025
Mulighetsstudie	Rosendalkvartalet	Sol/skygge mars (vintertid)	(A3)

agraff

DATO	UTSENDELSE
20.10.2025	Oppdaterte solstudier

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Tilleggsnotat

Vår ref.
2025/19806

Vår dato
13.10.2025

Til: Byutviklingsutvalget

Fra: Byråd for byutvikling

Sak PS 286/25 Tilleggsnotat til Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling, Byutviklingsutvalgets møte 15.10.25

Bakgrunn

I byutviklingsutvalgets møte 01.10.2025 ble det vedtatt følgende:

Saken utsettes. Utvalget ber om å få byantikvarens vurdering av byggets høyde og plassering ift kulturminnet Rosendal Teater og hensynssonen for kulturmiljøet Bakkaunet.

Svar:

Ny uttalelse fra byantikvaren datert 10.10.25 ligger vedlagt.

Lars Viko Gaupset (MDG)

Byråd for byutvikling

Vedlegg:

1 2025-10-10 Detaljregulering Byantikvarens uttalelse

124575/2025

Postadresse:
Trondheim kommune
Byrådsavdeling for byutvikling
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Munkegata 1

Telefon:
72 54 00 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byradsleder.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Innherredeveien 71, detaljregulering. Byantikvarens uttalelse til 2. gangs behandling.

Byantikvaren har gitt formelt innspill til førstegangs behandling komplett planforslag 13.11.2023 (i internt samråd).

I våre vurderinger har vi lagt vekt på forholdet til de historiske omgivelsene som Lademoen kirke, Rosendal Teaters bygning, murgårder langs Innherredsveien og tilstøtende villabebyggelse på Bakkaunet. Eiendommen Innherredsveien 71 ligger i møtet mellom tre hensynssoner, som har ulik karakter.

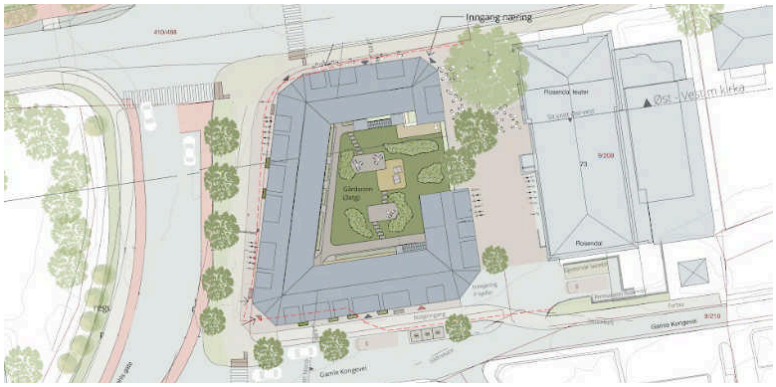
Tilpasning til hensynssonene - arkitektonisk form

Bygningens form og fasader er gitt et uttrykk som er inspirert av den gamle leiegårdsbebyggelsen på Lademoen. Byantikvaren har vurdert at dette fungerer godt på denne eiendommen. Den foreslåtte bebyggelsen har tradisjonelle proporsjoner; høy første etasje med en markert grunnmur, pussede fasader med parstilte vinduer i et tradisjonelt stående format, samt et formet saltak med møne. Porter og vindusfelt i første etasje har en tydelig omramming. Intensjonen med denne utformingen er nedfelt i reguleringsbestemmelsene, men gjennom en byggesak kan prosjektet bli vesentlig annerledes detaljert enn det som er vist i illustrasjonene. For å sikre intensjonene i reguleringsplanen for arkitektonisk god innpassing i hensynssonen er det lagt inn en bestemmelse om at arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn (§6.1) skal vises og vurderes i byggesaken.

Høyder:

Tre etasjer pluss loft er dominerende i den eldre bebyggelsen i gateløpet vestover. For det nye prosjektet har fire etasjer pluss loft mot Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate vært vurdert som en akseptabel høydeøkning i forhold til det historiske gateløpet. Da innpasser bygningen seg samtidig som det oppnås en rimelig god fortetting langs kollektivakse.

Kvartalet er høyt mot Rosendal Teater. Byantikvaren har vurdert at høyden kan tåles her, men kontrasten mellom nybygg og Rosendal Teater blir negativt forsterket ved at varelevering og avfall skal håndteres i dette mellomrommet. Dette kunne vært løst ved varelevering fra gate (Gamle Kongevei), og en mer urban og menneskevennlig karakter kan utvikles i mellomrommet. Varelevering og renovasjon er tett på Rosendal Teaters utendørs publikumsarealer, og bør trekkes sørover slik at publikumsarealet til Rosendal Teater også kan utvides og foredles. Byarkitekten har laget en skisse for å illustrere en mulig alternativ løsning.



Illustrasjonen viser opparbeidelse av et urbant byrom mellom ny bebyggelse og Rosendal teater, og flytting av varelevering og avfall.

Mot Gamle Kongevei og trehusbebyggelsen har vi tydelig anbefalt å redusere høyden med én etasje. Dette handler om tilpasning til bebyggelsen i gamle Kongevei og villabebyggelsen, og vil samtidig gi bedre lysforhold i gårdsrommet.



Illustrasjon fra Byantikvaren til 1.gangsbehandling som viser bebyggelsen med tre etasjer pluss loft mot Gamle Kongevei. Klippet og bearbeidet fra forslagsstillers illustrasjon.

Andre vurderinger

Byantikvaren har i dialogen med utbygger vært i mot den høytliggende takterrassen inn mot gårdsrommet fordi den blir dominerende i taklandskapet, sett fra hensynssonen Rosendal / villaområdet. Her vil vi anbefale en takflate med små individuelle terrasser til leilighetene i stedet, som ligger nærmere et tradisjonelt tak med møne. Vi mener at her må arkitektonisk tilpasning og områdets kvaliteter avveies opp mot felles uteoppholdsareal. En mindre felles terrasse kunne vært plassert mot gårdsrom på en lavereliggende fløy mot Gamle Kongevei. Da vil også heis ikke stikke opp over øverste møne som vi i dag mener er for høy og forstyrrer tårnet på Lademoen kirke.

Det er positivt at butikker får inngang på hjørnet fra Innherredsveien og at trapp fra fortau til gårdsrom legges på det andre eksponerte hjørnet.

Fortauet mot Stadsingeniør Dahls gate bør opparbeides med møbleringssone med trær og bymøbler, mellom fortau og sykkelfelt.

Bygningens plassering

Byantikvarens vurdering er at plasseringen av bygningen og byggelinjen mot Innherredsveien er riktig. Den legger seg i samme byggelinje som Rosendahl Teaters gamle bygning og trehusene videre østover, og avslutter gatestrekket mot hjørnet Innherredsveien - Stadsingeniør Dahls gate med en nødvendig stramhet. En annen byggelinje vil gi et mer utflytende og rotete uttrykk i gateløpet og på dette viktige hjørnet.

Byantikvaren ved Elisabeth Kahrs og Mette Bye

10.10.2025

Trondheim kommune

Saksframlegg

Fornying av Innherredsveien, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 18/38198

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet fastsetter planprogram for fornying av Innherredsveien, datert 17.1.2019 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Saken gjelder
Forslag til planprogram for fornying av Innherredsveien utarbeidet av Statens vegvesen region Midt, på vegne av Miljøpakken.

Bakgrunn
Fire sentrale gater i Trondheim sentrum skal, med bakgrunn i Bymiljøavtalen av 12.2.2016 bygges om for blant annet å tilrettelegge for de tre metrobusslinjene som er ryggraden til den nye rutestrukturen fra 3. august 2019.

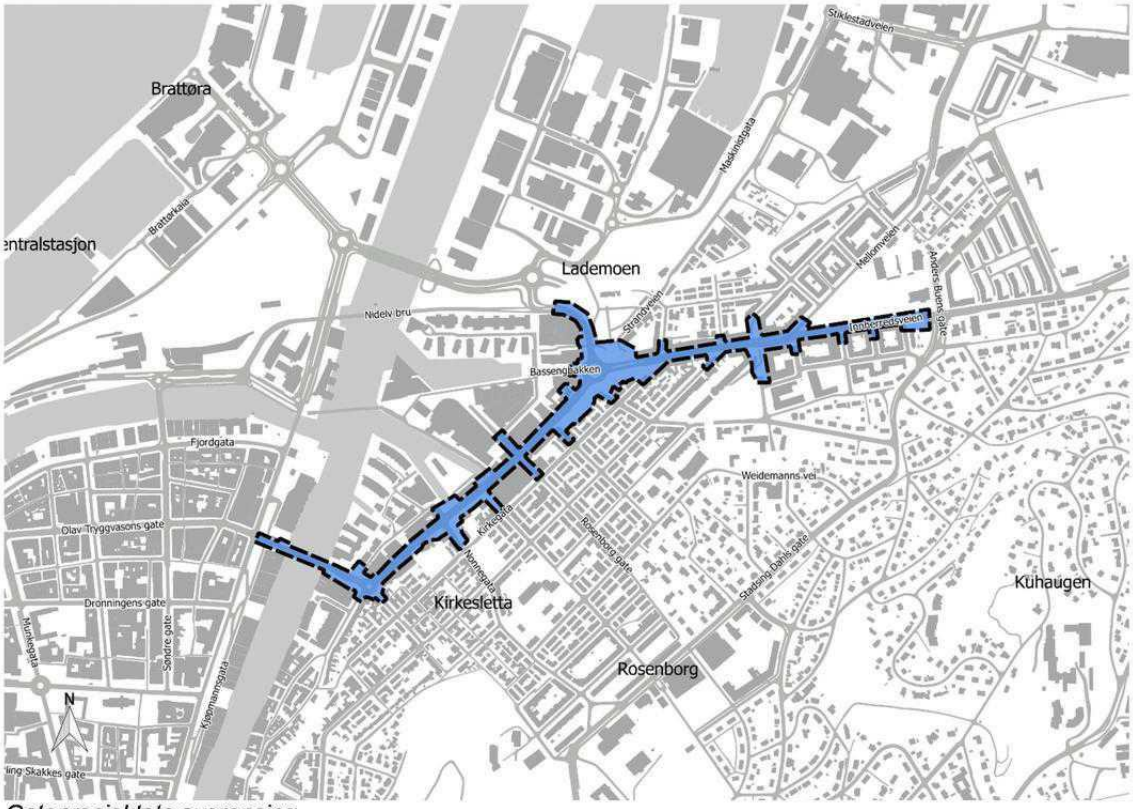
Det er uklart om prosjektet vil ende i en reguleringsplan eller byggeplan, og det fremmes derfor et planprogram for å sikre at premisser, krav til utredning, mål, prosess og medvirkning uansett skal ligge til grunn i det videre arbeidet.

Hovedhensikten med gateprosjektet er at gaten Innherredsveien bygges om til en effektiv kollektivåre med høye miljøstandarder og gode forhold for myke trafikanter som ferdes langs eller krysser gata. Det skal også legges til rette for et urbant gate- og bomiljø.

Oversikt over eiendommene som omfattes av planområdet, med adresse og gnr/bnr, er vedlagt.

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

I vedtatt klimaplan for Trondheim er målet for transport en reduksjon på 85 prosent klimagassutslipp fra 1991-nivå til 2010. Et av hovedgrepene planen peker på er: *"Å redusere biltransport gjennom arealplanlegging og tilrettelegge for mer gange, sykkel og kollektivreising".*



Gateprosjektets avgrensing,

I gjeldende gatebruksplan for Midtbyen (2007) er et av hovedgrepene å bygge om Innherredsveien til en høystandard kollektivtrasé.

Reguleringsplaner i området

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

Reguleringsplan for Strandveiparken med tilliggende bebyggelse har regulert innkjøring fra Innherredsveien til Fjæregate. Det må i det videre arbeidet vurderes om dette kan komme i konflikt med gateprosjektet. En eventuell gjenåpning av sidegata kan komme i konflikt med målene i gateprosjektet.

Behov for utredninger

Hensikten med utredningene er å få oversikt over hvilke muligheter og virkninger en utvikling i tråd med planen gir, slik at dette er kjent både under arbeidet med og når det fattes vedtak om planen. I planprogrammet er det satt i en tabell som viser utredningstema, problemstilling, metodikk og i hvilken form utredningen skal ha. Utredningen kan finnes i egen fagrapport, i risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) eller i beskrivelse (planbeskrivelse dersom det blir reguleringsplan og beskrivelse i vedlegg dersom det blir byggeplan).

De utredningene som skal gjøres er:

- Konsekvenser for overordnet infrastruktur og byvekst, herunder byutvikling
- Konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø og arkeologi, kulturminner og kulturmiljø over bakken og kulturminner under bakken
- Konsekvenser for byrom, herunder byliv og byrom

- Konsekvenser for trafikk, trafikkavvikling og trafikksikkerhet, herunder kollektivtrafikk, gående, syklende, trafikkavvikling, utrykningskjøretøy, trafikksikkerhet, og varelevering og renovasjon
- Konsekvenser for bymiljø, herunder støy og luftforurensning
- Konsekvenser for næringslivet, herunder tilgjengelighet for kunder, ansatte, varelevering og renovasjon.
- Konsekvenser for befolkningen, herunder nullvekstmålet, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, folkehelse og samfunnssikkerhet.
- Naturrisiko, herunder klimaendringer og grunnforhold
- Konsekvenser for teknisk infrastruktur
- Konsekvenser i anleggsperioden, herunder trafikkavvikling og tilgjengelighet, støy- og støv, skader på kulturminner og kulturmiljø, massetransport, utbyggingstrinn og ulykker ved anleggsgjennomføring.

Alternativer som vil bli vurdert

Planprogrammet viser i punkt 3.4 til at vedtak fra Formannskapet sak 74/18, og likelydende i Fylkesutvalget 91/18, skal legges til grunn for det videre arbeidet på strekningen mellom Bassengbakken og Saxenborg allé. Vedtaket innebærer at systemløsningen i prøveprosjektet skal ligge til grunn for videre arbeid med utforming.

På strekningen mellom Bakke bru og Bassengbakken foreligger det to alternative løsningsforslag basert på vedtak gjort i Formannskapets sak 149/13 og tidligere vedtak: Det ene utredningsalternativet er at det skal etableres firefelts gate med midtstilte kollektivfelt, og at dette skal legges til grunn for videre planlegging.

Det andre utredningsalternativet er basert på Fylkesutvalgets vedtak i sak 171/13 som anbefaler firefelts gate med sidestilte kollektivfelt.

Prosjektets mål ligger til grunn i det videre arbeidet. Dersom det oppdages andre alternative gateutforminger som gir bedre måloppnåelse bes disse også undersøkes videre.

Planprosessen

Det foregår flere parallelle prosesser i Midtbyen og sentrum, med gateprosjektene, revisjon av gatebruksplanen fra 2007, områdeplan for nordøstre kvadrant, oppfølging av kommunedelplan for Nyhavna med ulike programmer, og områdeplan for Kjøpmannsgata. Medvirkningsarenaer som er etablert i forbindelse med disse arbeidene vil også benyttes av gateprosjektene. Resultater fra tidligere medvirkningsprosesser tas med i arbeidet videre. Opplegg for videre medvirkning i planen baserer seg på innspill som er kommet i de andre planene og i tidligere prosesser.

Høring av planprogram og varsel om planoppstart: I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det holdt et åpent informasjonsmøte på kveldstid..

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

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

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

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

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

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

Byggestart vil tidligst skje i september 2020.

Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble annonsert 5.11.2018 med høringsfrist 15.12.2018. Under høringen av planprogrammet kom det inn 14 innspill.

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

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

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

Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen mener at planprogrammet med forslag til mål, premisser, planprosess, medvirkning og utredningstema danner et godt nok grunnlag for det videre arbeidet med gateprosjektet i Innherredsveien.

Målkonflikter og problemstillinger

Målene for prosjektet er ambisiøse og gode, men vanskelige å få til i et trangt gatetverrsnitt. Målkonfliktene burde vært tydeliggjort mer i planprogrammet. Gjennom prioriteringspyramiden kommer det tydelig fram hvem av trafikantgruppene som skal prioriteres, men andre faktorer som kulturminner, byliv og bomiljø er ikke like tydelig vurdert. Det vil bli viktig å diskutere målkonflikter og prioritering av trafikantgrupper og eksisterende verneverdier tidlig i prosjektarbeidet.

Reguleringsplan Strandveiparken med tilliggende bebyggelse utgjør en mulig konflikt som ikke kom fram i høringsforslaget. Konsekvensene av en eventuell endring av kjøremønsteret i gjeldende plan må utredes og behandles politisk, enten som en dispensasjonssøknad eller som en planendring.

Utredningsalternativ

Planprogrammet har ikke noen konkrete alternativ utover utformingsvedtakene fra Formannskapet og Fylkesutvalget. Rådmannen er positiv til at det i det videre arbeidet kan

vurderes andre alternativ som vil kunne gi bedre måloppnåelse for prosjektet. Det er likevel uheldig at det ikke er konkretisert noen alternativ tidligere i prosessen, ettersom dette hadde gitt grunnlag for en bedre medvirkning og mer konkrete innspill.

Medvirkning
Det er i planprogrammet lagt opp til en rask fremdrift som kan gå utover medvirkningsprosessen. Det er lagt opp til bred medvirkning og samarbeid på tvers av flere infrastrukturprosjekt. Rådmannen mener dette er positivt, men at det er lagt opp for kort tid til gjennomføring. Det må i det videre arbeidet være enkelt for offentlige og private aktører, organisasjoner og enkeltinnbyggere å finne informasjon og å gi synspunkter.

Konklusjon
Rådmannen presiserer viktigheten av tett dialog, og koordinering med Gatebruksplan for Midtbyen og de andre gateprosjektene.

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Rådmannen i Trondheim, 21.1.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Vedlegg 1: Planprogram med vedlegg
1. Merknadsbehandling

Vedlegg 2: Eiendomsliste

Trondheim kommune

Saksprotokoll

Utvalg:	Bygningsrådet
Møtedato:	05.02.2019
Sak:	12/19
Tittel:	**Saksprotokoll - Innherredsveien, fastsetting av planprogram for fornying av kollektiv-traséen**
Resultat:	Behandlet
Arkivsak:	18/38198

Vedtak:
Bygningsrådet fastsetter planprogram for fornying av Innherredsveien, datert 17.1.2019 og vist i vedlegg 1.

Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.

Behandling:
Votering:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Planident: r20220039
Arkivsak: 2023/8787

Detaljregulering av Innherredsveien 71
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.06.2025
Dato for godkjenning av bystyret : 20.11.2025

Bestemmelsene er oppdatert i tråd med bystyrets vedtak 20.11.2025, og markert med grønn skrift. Utdatert tekst er markert som strøket over (~~slik~~). Vedtak om «Søknad om tiltak skal behandles politisk», kan ikke legges til som egen bestemmelse, og løses derfor i byggesaksprosessen. Bystyrets vedtak er lagt til i sin helhet under bestemmelsene.

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bymessig fortetting gjennom ny bebyggelse. Planen skal ivareta og forsterke den eksisterende strøkskarakteren, og bidra til et godt bomiljø og økt byliv.

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål (SF)
- Renovasjonsanlegg (RA)

Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Kjørevei (o_KV)
- Fortau (o_FO)
- Gatetun (GT)
- Sykkelanlegg (o_SA)
- Annen veggrunn (o_AVG)
- Kollektivholdeplass (o_KH)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2.1 Overvannshåndtering og VA-anlegg

Overvann fra eiendommen skal håndteres i henhold til Trondheim kommunes VA-norm og tre-trinns-strategien. Håndteringen skal dokumenteres i teknisk plan for VA og utomhusplan i forbindelse med VA-teknisk plangodkjenning.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål SF

§ 3.1.1 Arealbruk og grad av utnytting

~~Felt SF skal brukes til sentrumsformål, til bolig og forretning/bevertning. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan. Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.~~

Felt SF skal brukes til sentrumsformål, og kan benyttes til bolig, forretning/bevertning og offentlig tjenesteyting. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan. Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.

Samlet bruksareal innenfor felt SF skal ikke overstige maks BRA angitt på plankartet. Det skal etableres minimum 30 boliger og maksimum 60 boliger innenfor feltet.
Anlegg under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Fiktive plan skal ikke medregnes i maksimal utnyttingsgrad.

Det tillates ikke boliger i første etasje. Det tillates etablert maks 1350 m^2 BRA forretning/servering i første etasje. Areal med fasade mot Innherredsveien skal ikke benyttes til dagligvare, men kan benyttes til annen næringsvirksomhet. Det tillates etablert inngang for dagligvareforretning mot Innherredsveien.

§ 3.1.2 Høyde på bebyggelsen

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote +34,5. I tillegg skal bebyggelsen ha en maksimal gesimshøyde på kote +31,5 og en takvinkel på mellom 27 og 35 grader mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate, Gamle Kongevei og Rosendal teater.

Ut mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate, Gamle Kongevei og Rosendal teater tillates kobbhus og arker med høyde inntil 1,7 meter over byggets gesims. På avfasede hjørner tillates ark som forlengelse av veggliv og med høyde opp til maksimal mønehøyde. Kobbhus og arker skal utgjøre maksimalt 28% av eksponert skrå takflate vendt mot omkringliggende gater og bygninger.

Nødvendige tekniske installasjoner, ~~inkludert heishus,~~ tillates med inntil 3 meter over angitt maksimal høyde for bebyggelsen. Disse må ha minimum 20 meter avstand fra veggliv mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate, og utgjøre maks 8% av takflaten.

Det tillates ikke takterrasser over 5. etasje.

§ 3.1.3 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal tilpasses bygningsmiljøene i området på en god måte. Bebyggelsen skal ha et bymessig preg og alle fasader på utsiden av kvartalet skal være i puss eller tegl. Innganger, fremstikkende grunnmur, gesims og vinduer i første etasje skal markeres tydelig i fasaden gjennom tradisjonelle virkemidler, som eksempelvis utpusset relieff. Balkonger skal ha rekkverk i stål.

Fasadene i første etasje mot offentlig gate skal være aktive og åpne, og utformes med

minimum vindusareal mot (uten hjørnevegger): Innherredsveien – min 50%, Stadsing Dahls gate – min 27 %, og Gamle Kongevei – min 18%. Fasaden i første etasje skal ha en vertikal inndeling som samsvarer med vinduer og veggfelt i etasjene over. Vindusfelt i første etasje mot Innherredsveien og Stadsing Dahls gate tillates trukket ned i grunnmur. Foliering av vinduer på bakkeplan skal begrenses til maksimalt 25% per vindusflate. Det tillates ikke tette felt med foliering i øyehøyde.

I blendede vindusfelt i første etasje, skal det etableres sittenisjer.

Alle fire hjørnene mot gatene skal avfases, og vegglengde på hjørnene skal være minimum 3,5 meter. Det skal etableres innganger på alle fire hjørner. På sørvestre hjørne skal det etableres et portrom med trapp opp til gårdsrommet. Åpningen skal ha minimum 3,2 meter bredde og 3,0 meter høyde, og sikre adkomst og god visuell kontakt fra fortau til felles uteareal for boligene. I tillegg til adkomst via portrommet, skal boligene ha en direkte inngang til trapperom fra o_FO. Hjørnet mot sørøst tillates benyttet til port for p-kjeller. Nedkjøring til parkeringskjeller skal innlemmes i bebyggelsen, og ha en port utført i samme stil som fasaden. Porten skal trekkes minimum 0,3 meter inn fra vegglivet.

Fasader som er lenger enn 30 meter skal brytes opp tydelig vertikalt, med inntrukne inngangspartier og balkonger. Det tillates ikke svalganger mot Innherredsveien, Stadsing Dahls gate eller Gamle Kongevei.

Det tillates utkragede balkonger utenfor byggegrense, samt utkraging inntil 0,5 meter ut over o_AVG1 og inntil 1,2 meter ut over GT. Balkongene skal ha en fri høyde på minimum 4 meter.

Mot Stadsing Dahls gate og Innherredsveien tillates utkragede balkonger i inntrukkede partier over inngangene og på avfasede hjørner, samt én frittliggende rad på fasaden mot Stadsing Dahls gate. Ut mot Gamle Kongevei er det tillatt med flere balkonger. Alle balkongene mot omkringliggende gater skal ha maks bredde på 4 meter, og maks 50% av bredden på hjørneveggen. I øverste etasje er det kun tillatt med utkragede balkonger på de avfasede hjørnene.

§ 3.1.4 Boligsammensetning og bokvalitet

Det tillates maksimalt 5% ettroms boenheter innenfor planområdet. Minimum 60% av boenhetene skal være tre-/fireroms. Boligene skal ha følgende minimumsstørrelser: 1-roms: minimum 25 m2, 2-roms: minimum 35 m2, 3-roms minimum 50 m2 og 4-roms minimum 75 m2.

§ 3.1.5 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 30 m^2 uteareal per 100 m^2 BRA boligformål, inkludert private balkonger og terrasser. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal opparbeides som felles uteareal. Felles uteareal tillates opparbeidet på tak over første etasje. I gårdsrommet skal arealet nærmest inngangene være private soner for boligene i andre etasje.

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming og med variasjon i bruksmuligheter, møteplasser og opplevelseskarakter. Området skal opparbeides for bruk og møteplass for alle aldersgrupper og årstider, og legge til rette for småbarnslek og variert aktivitet. Gangveger, plasser og inngangssoner skal framstå med et tydelig hierarki gjennom bruk av farger, beplantning, møblering og tradisjonelle og varige materialer.

Felles uteoppholdsareal på tak over 1. etasje må dimensjoneres med minimum 40 cm gjennomsnittlig jordoverdekning over drenslag. Ny vegetasjon skal fortrinnsvis være stedegen. Det skal beplantes vegetasjon i ulike sjikt.

§ 3.1.6 Parkering

Det skal avsettes areal til sykkelparkering tilsvarende 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA bolig, der minimum 2/3 av plassene skal etableres innendørs/i kjeller. Av sykkelparkering skal minimum 15% av parkeringsplassene være dimensjonert for lastesykkel eller sykkel med sykkelvogn. I tilknytning til sykkelparkering skal det settes av areal til sykkelvask og enkel sykkelservice.

For forretningsarealet skal det etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA forretningsareal. Minimum 50% av plassene skal etableres innendørs/i kjeller.

Det skal anlegges minimum 0,1 og maksimum 0,3 bilparkeringsplasser per 100m2 BRA bolig. Minimum 3 av disse skal avsettes til besøkende og nyttekjøretøy.

Det skal anlegges maksimum 1 bilparkeringsplass per 100 m^2 BRA forretningsareal.

Av bilparkeringsplassene skal minimum 5%, og ikke mindre enn 2 plasser, avsettes for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC-parkeringsplasser i parkeringskjeller skal ha minimum fri høyde 2,6 meter.

§ 3.1.7 Avfallshåndtering

~~Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT.~~

~~Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.~~

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA, med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT, eller som renovasjon i gateløpet i Gamle Kongevei.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 3.1.8 Støy og luftforurensning

Retningslinje T-1442/2021 med støygrenseverdier som angitt i T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Det tillates boenheter med ekvivalent støynivå fra veitrafikk ved fasade inntil Lden = 70 dB.
- Boenheter med støynivå tilsvarende nedre del av gul støysone (55 < Lden ≤ 60 dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side.
- Boenheter med støynivå tilsvarende øvre del av gul støysone (60 < Lden ≤ 65 dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side, hvor minst et soverom skal plasseres mot stille side.
- Boenheter med støynivå tilsvarende rød støysone (Lden > 65 dB) fra veitrafikk utenfor vindu skal ha en stille side, hvor minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Boenheter med støynivå tilsvarende rød støysone skal være gjennomgående.
- Det tillates at inntil 10% av boenhetene kan løses med dempet fasade som alternativ til stille side, etter definisjoner og beskrivelser i retningslinje T-1442/2021. For boliger med dempet fasade skal det sikres mulighet for god utlufting. Det tillates ikke ettroms boenheter med kun dempet fasade.
- Uteareal som skal inngå i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha ekvivalent støynivå fra veitrafikk Lden ≤ 55 dB.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1 Fellesbestemmelse

For alle offentlige arealer skal tekniske planer godkjennes av grunneier.

§ 3.2.2 Annet vegareal AVG

Annen veggrunn – grøntareal o_AVG skal legges til rette for snøopplag. o_AVG1 skal utføres med belegningsstein og beplantningsfelt. o_AVG2 skal arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates anlagt tekniske innretninger i områdene, herunder benker, støttemurer, skilt, sykkelparkering, fundamenter, ledninger i grunnen, etc. Det tillates ikke etablering av gjerder.

Over o_AVG2 er det tillatt å etablere snarvei mellom gangfelt og kollektivholdeplass.

§ 3.2.3 Kollektivholdeplass KH

Innenfor kollektivholdeplass o_KH skal det oppføres offentlige stasjoner for kollektivtrafikk. Her tillates etablert plattform, leskur, informasjonsutstyr og annet relevant utstyr og innretninger for kollektivholdeplass.

§ 3.2.4 Gatetun GT

GT kan benyttes til adkomst, varelevering, renovasjonshåndtering, sykkelparkering, parkering og uteservering. Møblering skal ikke være til hinder for overvannsføring gjennom gatetunet.

Det skal opparbeides trafikksikker gangadkomst til renovasjon og eventuell sykkelparkering.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 4.1 H140 Frisikt

Innenfor hensynssoner frisikt tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/gangareal/sykkelareal/avkjørsel.

§ 4.2 H540 Dryppsone tre

Treet med tilhørende dryppsone som er markert på plankartet skal bevares, og kan kun fjernes etter faglig vurdering og i samråd med kommunen. Alt arbeid innenfor hensynssonen må utføres i samråd med faglig kvalifisert arborist.

§ 5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1 - Avkjørsel og manøvreringsareal

Bestemmelsesområdet skal benyttes til felles avkjørsel og manøvrering av kjøretøy for gnr/bnr 9/24 og 9/208. Innenfor #1 tillates det ikke parkering eller møblering.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2 - Uterom

Bestemmelsesområdet skal opparbeides som åpent uterom på tak over 1. etasje. Bestemmelsesområdets plassering er veiledende og mindre avvik tillates.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Arkitektoniske kvaliteter og kulturminnehensyn

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for arkitektoniske kvaliteter, nær- og fjernvirkning, materialbruk, farger, skilting og fasadeutforming. Redegjørelsen skal også beskrive den visuelle virkningen av nye tiltak i planområdet, med særlig fokus på virkningen for Lademoen kirke og Rosendal teater, samt Voldsminde.

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge en uttalelse fra byantikvaren på prosjektert utforming. Uttalelsen skal berøre arkitektoniske kvaliteter som nær- og fjernvirkning, materialbruk, farger, skilting og fasadeutforming, inkludert takoppbygg og sokler.

§ 6.2 Landskapsarkitektoniske kvaliteter

Ved søknad om tiltak for byggeformål i planområdet skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk minimum 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, overvannshåndtering, støttemurer, møblering, belysning, utforming av veger, parkering, renovasjon, lekeareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Det skal sammen med utomhusplanen følge en redegjørelse for landskapsmessige kvaliteter. Redegjørelsen skal omfatte utendørs materialbruk, beplantningsstrategi, bruk av stedegne arter, hvordan de ulike delene av uteområdet bidrar til å heve kvaliteten i området og hvordan trygg adkomst og ferdsel er sikret for gående og kjørende i gårdsrommet.

§ 6.3 Kulturminner

Dersom man i løpet av byggearbeider innen planområdet oppdager hittil ikke kjente kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. Kulturminneloven § 8 annet ledd.

§ 6.4 Nedlagt gravplass

Før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal det foreligge en plan for håndtering av eventuelle menneskelige levninger i grunnen. Planen skal være sendt til Kirkelig fellesråd i Trondheim for uttalelse og skal godkjennes av kommunen.

§ 6.5 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, renhold, overvannshåndtering, støvdemping og støyforhold. Planen skal gjøre rede for hvordan avvikling av dagens bensinstasjon skal gjøres for å unngå akutt forurensning, og hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Planen skal også gjøre rede for tilgang til berørte naboeiendommer for beboere, besøkende og utrykningskjøretøy, samt vise rømningsveier for de berørte eiendommene.

Beskyttelse av treet innenfor H540 skal skje i henhold til Trondheim kommunes «Veileder for arbeid nær trær». Det tillates ikke byggeaktivitet innenfor dryppsonen. Under anleggsperioden skal hele dryppsonen skjermes av med byggegjerder, og all graving i nærheten av dryppsonen må utføres skånsomt.

Nødvendige tiltak for anleggsfasen som er avdekket i geoteknisk rapport skal inkluderes i planen for anleggsfasen. Det skal sikres at arbeid i bygge- og anleggsfasen ikke medfører setningsskader på omkringliggende bebyggelse.

Plan for anleggsfasen skal forelegges Den norske kirke og Rosendal teater før søknad om igangsettingstillatelse.

§ 6.6 Riggplan

Riggplan skal være godkjent av kommunen og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021 legges til grunn.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

~~§ 7.1 Skolekapasitet~~

~~Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.~~

§ 7.2 Tekniske planer

Tekniske planer for o_FO langs kommunal veg, o_KV og o_SA skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. For o_FO langs fylkesvegene og o_AVG1 skal planer godkjennes av Fylkeskommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§ 7.3 Geoteknikk

Før tillatelse kan gis skal geoteknisk rapport med detaljprosjektering foreligge. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Områdestabiliteten skal overvåkes i anleggsfasen.

§ 7.4 Vann og avløp

Teknisk plan for vann- og avløp skal være godkjent av kommunen før tillatelse for ny bebyggelse kan gis. Ledningen OV400(LSDI 393384) skal være ferdig omlagt iht.

avklaringer beskrevet i overordnet VA-plan før det kan gis igangsettingstillatelse for utgraving av byggegrop for ny bebyggelse.

Løsninger for håndtering av overvann iht. godkjent teknisk VA-plan skal være ferdigstilt og etablert før bebyggelsen tas i bruk. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett". I detaljfasen skal det sikres tilstrekkelig kapasitet for slokkevann i samråd med brannrådgiver og TBRT.

§ 7.5 Forurenset grunn

Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av forurenset masse, og skal være godkjent av Klima- og miljøenheten i Trondheim kommune før gravearbeidene kan starte opp.

§ 7.6 Renovasjon

Plan for renovasjon skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse kan gis. Avfallsløsning skal være ferdig etablert i henhold til godkjent teknisk plan, og sluttdokumentasjon innsendt iht. renovasjonsteknisk norm før bebyggelsen tas i bruk.

§ 7.7 Samferdselsanlegg

Før brukstillatelse for bolig kan gis skal offentlig fortau o_FO og GT være opparbeidet i tråd med godkjent plan.

§ 7.8 Utomhusareal for boliger

Brukstillatelse for boliger kan ikke gis før utendørs leke- og oppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning i påfølgende vekstsesong.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

PS 231/2025 Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling

Bystyrets behandling i møte den 20.11.2025:

Vedtak:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS senest datert 30.04.2025 med bestemmelser senest datert 17.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.06.2025. Rekkefølgekravet § 7.1 Skolekapasitet tas ut av reguleringsbestemmelsene.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 3.1.1 Arealbruk og grad av utnytting Felt SF skal brukes til sentrumsformål, og kan benyttes til bolig, forretning/bevertning og offentlig tjenesteyting. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan.

Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.

§ 3.1.7 Avfallshåndtering Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA, med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT, eller som renovasjon i gateløpet i Gamle Kongevei.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Reguleringsbestemmelsene endres slik at takterasser fjernes, og maksimal høyde for heishus reduseres tilsvarende, ettersom det ikke lenger er behov for adkomst til takterrasse.

Søknad om tiltak skal behandles politisk.

Saksfremlegg

Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling

2025/19806

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS senest datert 30.04.2025 med bestemmelser senest datert 17.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.06.2025.

Rekkefølgekravet § 7.1 Skolekapasitet tas ut av reguleringsbestemmelsene.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Sammendrag

Hensikten med planen er å tilrettelegge tomta for bolig og forretning. Planforslaget legger opp til å rive den eksisterende bensinstasjonen på tomta og å bygge mellom 30 og 60 leiligheter, og en dagligvarebutikk med annen mindre forretning eller servering i første etasje i et bymessig kvartal.



Illustrasjon av bebyggelsen i fem etasjer, sett fra Lademoen kirke.

Planforslaget bidrar positivt til målene i Leangenerklæringen om å bygge en inkluderende, vekstkraftig og grønn by. Leangenerklæringen understreker viktigheten av å utnytte arealet effektivt. Etablering av rundt 30-60 leiligheter med en dagligvarebutikk i første etasje bidrar til ti-minuttersbyen, der daglige målpunkt er innen gangavstand. Planområdet inngår i La'mosatsinga, som har som mål å skape gode bomiljø og bygge lokalsamfunn. Andelen tre- og

fireromsleiligheter er økt for å tilrettelegge for barnefamilier og sikre en variert beboersammensetning og bostabilitet, noe som er viktig for sosial bærekraft.

Byrådet vil at det skal fortettes med kvalitet på en hensynsfull måte overfor omgivelsene og strøkskarakteren. Leangenerklæringen legger vekt på en helhetlig byutvikling og arkitektonisk kvalitet. Arkitekturstrategien for Trondheim peker ut en retning for at Trondheim skal være en vakker, karakterfull, menneskevennlig og varig by.

En sentral utfordring i planarbeidet har vært den arkitektoniske utformingen. Spesielt takutformingen med kobbhus og heishusets høyde. Kobbhus er utbygg med vindu i loftsetasjer plassert på et skråtak. Etter førstegangsbehandling av planforslaget er omfanget av kobbhus redusert for å sikre at taket fremstår som et skråtak, og den maksimale tillatte byggehøyden er redusert med 0,8 meter. Graden av åpne fasader mot Gamle Kongevei er økt, og balkonger som krager ut over offentlig fortau er ikke lenger tillatt.

En annen utfordring i planarbeidet har vært regulering av gatetunet mot Rosendal teater. I planforslaget er det nå sikret en løsning for gatetunet som ivaretar Rosendal teater sitt behov for adkomst og manøvrering, inkludert HC-plasser.

Reguleringsplanen ble utarbeidet i tråd med gamle KPA, og det ble derfor lagt inn et rekkefølgekrav om skolekapasitet. I nylig vedtatt KPA er det ingen rekkefølgekrav om skolekapasitet i byggesone 1, for å fremme byutvikling i og rundt Midtbyen og lokale sentrumskjerner. Byrådet anbefaler derfor å ta ut rekkefølgekravet om skolekapasitet fra reguleringsbestemmelsene i tråd med ønsket byutvikling.

Byrådet fremmer forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 for sluttbehandling i bystyret. Byrådet anbefaler bystyret å vedta reguleringsplanen for Innherredveien 71 og å ta ut rekkefølgekravet om skolekapasitet fra reguleringsbestemmelsene.

Bakgrunn

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Agraff arkitektur AS på vegne av forslagsstiller Innherredsveien 71 AS. Komplett planforslag forelå 30.01.2025, med noe forsinket saksbehandling på grunn av stor saksmengde på Byplankontoret. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i vedlagt fagnotat og planbeskrivelse.

Ved førstegangsbehandling av planforslaget ble det fattet følgende vedtakspunkt som har vært førende for det videre arbeidet:

- Antall eller omfanget av kobbhus skal reduseres, slik at taket fremstår som et skråtak.
- Åpne fasader skal økes mot Gamle Kongevei.
- Det tillates ikke balkonger som krager ut over offentlig fortau. Fri høyde under balkonger skal vurderes økt til minst 5 meter.
- Før sluttbehandling skal det sørges for nok avstand mellom byggene og en funksjonell adkomst for å navigere nødvendige kjøretøy for å ivareta Rosendal Teaters behov.
- Før sluttbehandling skal det sikres at Rosendal Teater har mulighet til å videreutvikle egen tomt, f.eks. til utvidelse av areal for uteservering og etablering av flere HC-plasser.

- Det vurderes å legge til rette et areal beregnet for trygg adkomst for taxi i tilknytning til kvartalet, til erstatning for den tidligere planlagte taxilomma i Gamle Kongevei.

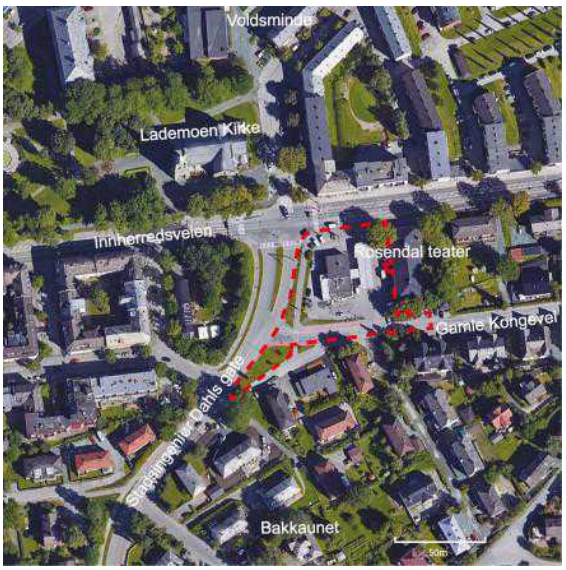
Disse vedtakene er fulgt opp gjennom følgende endringer i planforslaget:

- Omfang (antall og størrelse) av kobbhus er redusert, slik at taket fremstår som et skråtak.
- Maksimal tillatt byggehøyde er redusert med 0,8 meter.
- Grad av åpne fasader er økt mot Gamle Kongevei.
- Bestemmelse om at balkonger kan krage ut over offentlig fortau er tatt ut.
- Plangrensen er trukket tilbake i gatetunet mot Rosendal teater, og regulerer kun en mindre del av Rosendal teater sin eiendom, slik at reguleringsplanen omfatter Rosendal teater sin tomt i minst mulig grad.
- Byggegrensen til nytt bygg er trukket cirka 0,8 meter lenger bort fra eiendomsgrensen til Rosendal teater/Innherredsveien 73 (totalt 5 meter fra eiendomsgrensen), slik at avstanden mellom Rosendal teater og nytt bygg blir større.
- Regulering av "felles gatetun" mellom Innherredsveien 71 og 73 er tatt ut. Det reguleres nå kun felles adkomst mellom Rosendal teater og Innherredsveien 71 via et bestemmelsesområde (#1). Store deler av gatetun på eiendommen til Innherredsveien 71 omfattes av samme bestemmelsesområde, slik at Rosendal teater kan benytte dette arealet til adkomst til egen HC-parkering og manøvrering av lastebil/buss.
- Andelen tre- og fireromsleiligheter er økt, fra 50 prosent til 60 prosent.
- ROS-analysen er oppdatert med hensyn til fremtidige klimaendringer.
- Flere mindre justeringer i bestemmelsene.

Fakta

Formålet med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge tomta for bolig og forretning/servering. Planforslaget legger opp til å rive den eksisterende bensinstasjonen på tomta og å bygge mellom 30 og 60 boliger, en dagligvarebutikk og annen mindre forretning eller servering i første etasje.



Planområdet

Planområdet er om lag 3 960 m2 stort og avgrenses av Innherredsveien i nord, Stadsingeniør Dahls gate i vest og Rosendal teater i øst. I dag består området av en bensinstasjon med bolig i andre etasje, og veiareal. Nabotomta Innherredsveien 73, Rosendal teater, brukes til servering og kulturopplevelser. Området ligger i en overgangssone mellom ulike typer bebyggelse og tidsperioder, inkludert verneverdige bygninger som Lademoen kirke, og kulturmiljøer av nasjonal interesse som Lademoen og Voldsminde. Planområdet inngår i La'mosatsinga.

Flyfoto med planavgrensning i rød, stiplet strek.

Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å tilrettelegge tomta for bolig og forretning, i plankartet vist som sentrumsformål. Planforslaget legger opp til å rive den eksisterende bensinstasjonen på tomta og å bygge nye leiligheter, og en dagligvarebutikk med annen mindre forretning eller servering i første etasje. Fra andre til femte etasje planlegges det bolig i kvartalsstruktur, med uteoppholdsareal i bakgården på taket av næringsarealet og på takterrasse over femte etasje.

Totalt foreslås det en utnyttelse på maksimalt 5 150 m2 BRA, hvorav maksimalt 1 350 m2 kan benyttes til forretning/servering i første etasje, og resterende 3 800 m2 til boligformål. Areal med fasade mot Innherredsveien skal ikke benyttes til dagligvare, med unntak av inngang. Planforslaget åpner for mellom 30 og 60 leiligheter, med et illustrert prosjekt som viser 51 leiligheter. Minimum 60 prosent av boenhetene skal være tre- eller fireromsleiligheter, og maksimalt 5 prosent ettromsleiligheter. Minimumsstørrelser for leilighetene er satt til 25 m2 for ett-roms, 35 m2 for to-roms, 50 m2 for tre-roms, og 75 m2 for fire-roms.

Kvartalet planlegges med fem etasjer, der den femte etasjen utformes som et skråtak, og maksimal byggehøyde er kote +34,5 meter, og maksimal gesimshøyde på kote +31,5 meter, og takvinkel mellom 27 og 35 grader mot omkringliggende gater. Antall og størrelse på kobbhus og arker er redusert etter førstegangsbehandling av planen, og de kan nå maksimalt være 1,7 meter over gesims og utgjøre maksimalt 28 prosent av den eksponerte skrå takflaten. Et heishus i det sørøstre hjørnet av kvartalet er nødvendig for universell tilgjengelighet til takterrassen, og tillates med inntil 3 meter over angitt maksimal høyde for bebyggelsen. Det tillates balkonger som krager ut over byggegrense, men ikke over fortau, balkonger som krager inntil 0,5 meter ut over annen veggrunn og inntil 1,2 meter utover det private gatetunet, med minimum fri høyde på 4 meter.

Bebyggelsen er sikret et bymessig preg og alle fasader på utsiden av kvartalet skal være i puss eller tegl. Balkonger skal ha rekkverk av stål. Planforslaget sikrer åpne og aktive fasader i første etasje med minimum 50 prosent vindusareal mot Innherredsveien, 27 prosent mot Stadsingeniør Dahls gate og 18 prosent mot Gamle Kongevei. Det tillates maksimalt 25 prosent foliering per vindusflate på bakkeplan, men det tillates ikke tette felt av foliering i øyehøyde. Planforslaget sikrer sittenisjer i blendede vindusfelt i første etasje.



Illustrasjonen viser ulik grad av glassareal i fasadene mot Innherredsveien, Stadsingeniør Dahls gate og Gamle Kongevei. Inntil 25 prosent foliering til for eksempel navn og åpningstid for næringsaktørene tillates.

Felles uteoppholdsareal er planlagt i bakgården, på taket av næringsarealet, og på takterrasse over femte etasje, begge tilgjengelige med heis. Gårdsrommet vil ha begrenset sollys, men takterrassen får gode solforhold. Uteromsregnskapet oppfyller kravene i KPA 2012-2024 med 1054 m2 uteareal mot et krav på 980 m2. Området har også god tilgang til nærliggende grøntområder som Lademoparken og Buranbanen.

Prosjektet legger opp til redusert parkeringsdekning for bil (min 0,1, maks 0,3 plasser per 100 m2 BRA bolig; maks 1 per 100 m2 BRA forretning) og økt parkeringsdekning for sykkel (3 plasser per 100 m2 BRA bolig/forretning). All bilparkering er planlagt i parkeringskjeller med nedkjøring fra Gamle Kongevei. Sykkelparkering vil hovedsakelig være innendørs.

All varelevering og renovasjon til det nye kvartalet i Innherredssveien skjer fra det regulerte gatetunet mellom Innherredsveien 71 og Innherredsveien 73, Rosendal teater. Adkomst til gatetunet er felles mellom de to eiendommene. Løsningen innebærer at varelevering til Innherredsveien 71 skjer fra gatetunet og forutsetter rygging over fortau. Renovasjon for boligene løses med nedgravde containere i gatetunet. Løsningen innebærer også manøvrering av nødvendige kjøretøy, inkludert lastebiler og busser for Rosendal Teater, og HC-parkering.

Et eksisterende hestekastanjetre mot Innherredsveien reguleres til bevaring og er sikret beskyttelse i anleggsperioden. Den tidligere planlagte taxiholdeplassen i Gamle Kongevei reguleres bort.

Grunnforholdene i deler av området er utfordrende med bløt og kvikk leire, og det er påvist forurensning fra tidligere bensinstasjonsdrift. Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn vil utarbeides. Planområdet ligger i rød og gul støysone fra trafikk, og det er gjennomført støy- og støvutredninger.

Planforslaget bygger opp under nasjonale, regionale og lokale mål for byutviklingen ved å legge til rette for nye boliger og effektiv arealbruk i et sentralt byområde med umiddelbar nærhet til

metrobusstrasé og kollektivknutepunkt. Planforslaget fremmer samtidig miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektiv gjennom lav bilparkering og høy sykkelparkering.

Prosess og medvirkning

Planforslaget har vært til offentlig ettersyn i perioden fra 12.04.2024 til 27.05.2024. Trøndelag fylkeskommune og Den norske kirke fikk utsatt høringsfrist til 03.06.2024. Det kom inn tolv merknader. Det kom ingen innsigelser til planforslaget. Flere av høringsmerknadene omhandlet byggehøyde og stedstilpasning. Gamle Kongevei 56 borettslag ga innspill om ønske om flere seniorboliger. Andelen tre- og fireroms er økt til sluttbehandling. Leilighetene skal være universelt utformet og Byplankontoret vurderer at dette gir grunnlag for en variert beboersammensetning.

Det ble avholdt et eget dialogmøte mellom forslagsstiller, nabo Rosendal teater/Innherredsveien 73 AS og Byplankontoret angående regulering og bruk av gatetunet mellom Innherredsveien 71 og 73. I etterkant ble det også avholdt et møte om samme tema mellom kun Rosendal teater/Innherredsveien 73 AS og Byplankontoret.

Byrådets vurdering

Byrådets samlede vurdering er å anbefale at planforslaget vedtas. Byrådets vurdering er gjort på bakgrunn av en helhetlig avveining av planens fordeler og ulemper, innkomne merknader og overordnede politiske føringer.

Argumenter for planforslaget:

- Utadrettet virksomhet mot Innherredsveien skaper et mer levende bybilde og bidrar til byfornyelse. Dette er i tråd med arkitekturstrategiens mål om attraktivt og aktivt byliv.
- Prosjektet viser gode intensjoner i utforming og stedstilpasning. Arkitekturen er tegnet etter moderne prinsipper, men tilpasses områdekarakteren og historiske rammer, som bidrar til en vakker og karakterfull by.
- Tilfører flere boliger tett på byen, noe som aktivt støtter opp under nullvekstmålet for personbiltrafikk og byrådets mål om en tettere by.
- Planen ivaretar Rosendal teater sine behov i gatetunet, inkludert adkomst og manøvrering, noe som fremmer godt naboskap og funksjonalitet. Dette bidrar til inkluderende nabolag.
- Bevaring av eksisterende tre, en hestekastanje, er positivt for byens grønnstruktur og naturmangfold.

Argumenter mot planforslaget:

- Sokkelbygg med uterom på taket, der den første etasjen i stor grad er en lukket dagligvarebutikk mot gatetunet, kan i noen grad oppleves som utfordrende for gatemiljøet. Likevel vurderes grepet som akseptabelt da butikken bidrar til nærtilbud og aktivitet i området. Arkitekturstrategien legger vekt på å unngå høye og lukkede førsteetasjer.
- Begrenset sol på felles uteareal i gårdsrommet er en ulempe. Dette veies imidlertid opp av gode solforhold på takterrassen og nærhet til andre parker i området, som Lademoparken og Buranbanen.

- Fri høyde på kun 4 meter under balkonger langs Gamle Kongevei kan ha en negativ konsekvens for gåendes opplevelse av gaterommet. Selv om dette ikke hindrer drift av offentlige fortausarealer, er det en avveining som er tatt.



Illustrasjonen viser bebyggelsen til sluttbehandling, fasaden mot Innherredsveien. Røde linjer viser mønehøyde, gesimshøyde og høyde på kobbhus til førstegangsbehandling av planforslaget.

Arkitektonisk utforming

En sentral utfordring i planarbeidet har vært arkitektonisk utforming og stedstilpasning. Byrådet mener at en kvartalsmessig utforming av ny bebyggelse på denne sentrale og synlige tomta er et riktig grep. Planforslaget vil imidlertid gi vesentlige virkninger for opplevelsen av gaterommet i området, fordi byggehøyden økes fra to til fem etasjer på en synlig tomt med sentral beliggenhet, og nærhet til viktige kulturmiljøverdier og stedsmarkører.

Byplankontoret har konkludert med at området tåler fem etasjers byggehøyde, gitt at den femte etasjen er et formet tak, med bakgrunn i at det er viktig med god arealutnyttelse i dette området, ettersom det ligger i byggesone 1, og inntil en metrobusstrasé.



Snitt fra Trøndelag fylkeskommune sitt høringsinnspill, som viser kvartalet i henholdsvis fem og fire etasjer. TRFK mener kvartalet bør reduseres med en etasje, til fire etasjer.



Byantikvaren er kritisk til høyden på heishus og at dette stikker opp over møne, manglende sol i gårdsrom og den høytliggende takterrassen. Flere fagenheter er kritisk til at felles uterom i gårdsrom ligger på tak over første etasje, og at dette utearealet får begrenset sollys.

Byplankontoret mener at reduksjonen i omfanget av kobbhus og maksimal tillatt byggehøyde gjør at kvartalet har fått redusert høydevirkning sett opp mot prosjektet som forelå til førstegangs behandling. Byplankontoret vurderer at omfanget av kobbhus er redusert tilstrekkelig, slik at taket nå oppleves som et formet tak.



Illustrasjonen viser revidert takutforming av bebyggelsen til sluttbehandling. Antallet kobbhus er redusert, og taket oppleves i større grad som et skråtak.

Byrådet mener at reduksjonen i omfang av kobbhus og generell reduksjon av maksimal byggehøyde bidrar til en redusert høydevirkning sammenlignet med det opprinnelige forslaget. Dette er i tråd med arkitekturstrategiens vektlegging av at ny bebyggelse skal foredle kvaliteter som finnes fra før og tilpasses områdets karakter.

Dette er et godt prosjekt som på en god måte klarer å integrere en dagligvarebutikk i et boligkompleks. Å tilpasse seg til den historiske bebyggelsen på Lademoen mener byrådet er et riktig grep som vi ønsker at skal følges opp i byggesaken, med symmetri, fargebruk og rik detaljering på fasaden.

Byrådet mener også at det finnes et forbedringspotensial spesielt for utforming av takstrukturen med hjørnearker. Utformingen av tiltaket har sikret flere gode kvaliteter, og videre diskusjoner om arkitektur og utforming vil skje i byggesaksprosessen. Det er sikret at videre utforming av bebyggelsen i byggesaken skal skje i dialog med Byantikvaren. Dette gir mulighet for en fortsatt dialog for å sikre høy arkitektonisk kvalitet i tråd med arkitekturstrategien.

<u>Gatetun og kryssløsning</u>
En annen utfordring i planarbeidet har vært regulering av gatetunet mot Rosendal teater. Rosendal teater i utgangspunktet ønsket en bredere inkludering av sin tomt, og Kommunalteknikk renovasjon har gitt innspill om at det er uheldig med rygging over fortau, og rygging og kjøring på et gatetun som er lagt opp for aktivitet fra gående, syklende, HC-parkering, varelevering.

Byrådet mener imidlertid løsningen for sambruk av gatetunet mellom Rosendal teater og Innherredsveien 71 ivaretar begge parters behov for adkomst og manøvrering. Byrådet vurderer dermed at vedtakspunktet fra førstegangsbehandling angående Rosendal teater sin mulighet til manøvrering av nødvendig kjøretøy og videreutvikling av egen tomt er oppfylt med anbefalt løsning. Dette bidrar til å skape gode felles uterom som stimulerer til opplevelse, kontakt og aktivitet, slik arkitekturstrategien fremhever.

Det ble i planprosessen identifisert et potensial for å sikre mer plass for gående og vegetasjon i krysset Stadsingeniør Dahls gate og Innherredsveien. Dessverre var det for sent å endre den allerede påbegynte utbyggingen av krysset i regi av Trøndelag fylkeskommune. Dette punktet

understreker viktigheten av å prioritere byliv og grøntarealer tidlig i planprosesser, et prinsipp som er sentralt i både arkitekturstrategien og Leangenerklæringen.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Planforslaget bidrar til målet om å skape gode bomiljø gjennom å tilrettelegge for møteplasser og ved videreutvikling av stedets egenart. Videre tilrettelegger planforslaget for leiligheter av ulike størrelser med gode bokvaliteter, som kan bidra til variert befolkningssammensetning og gi økt grad av bostabilitet. Den økte andelen av tre- og fireromsleiligheter til 60 prosent er positivt, da dette tilrettelegger for barnefamilier og bidrar til et bredere og mer variert boligtilbud i området. Byrådet mener dette er viktig for å skape stabile boforhold og inkluderende nabolag på Lademoen, hvor det i dag er en høy andel toromsleiligheter. Planforslaget bidrar til sosial bærekraft ved å legge til rette for universelt utformede boliger i ulike leilighetsstørrelser, som kan bidra til et mangfold av beboere i bydelen og gi stabile bomiljøer. Åpne fasader og aktivitet i første etasje kan virke kriminalitetsforebyggende.

Planområdet ligger Lilleby barneskolekrets og Rosenborg ungdomsskolekrets, som ikke har ledig skolekapasitet. Planforslaget kan føre til flere elever ved disse skolene. I nylig vedtatt KPA er det imidlertid ingen rekkefølgekrav om skolekapasitet i byggesone 1, for å fremme byutvikling i og rundt Midtbyen og lokale sentrumskjerner.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Planforslaget har flere positive konsekvenser for klima og ytre miljø. Å etablere nye boliger i et sentralt område med god tilgang til miljøvennlige transportformer som gange, sykkel og kollektivtransport, og i nærheten av daglige servicetilbud, er positivt for reduksjon av klimagassutslipp og fremmer folkehelsa. Lav bilparkeringdekning og høy sykkelparkeringsdekning for boligene støtter også opp om å velge miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og kollektiv. Dette er også i tråd med arkitekturstrategiens mål om en grønn og miljøvennlig by. Bebyggelsens kvartalsstruktur vil i stor grad skjerme uteområder og innvendige fasader mot støy og støv fra de trafikkerte gatene.

Bevaring av det eksisterende gatetreet på tomta er et viktig positivt tiltak for byens grønnstruktur og naturmangfold. Arkitekturstrategien legger vekt på å unngå naturtap og integrere bytrær og vegetasjon i byrommene. Håndtering av overvann i henhold til 3-trinnsstrategien er også positivt. Håndtering av forurensede masser etter bensinstasjonsdrift er sikret i bestemmelsene.

På den negative siden vil bygging av kvartalet medføre konsekvenser i form av massetransport og deponering, samt ressursforbruk til å bygge nytt. Byggeprosessen vil også medføre lokale støv- og støyplager, men det er sikret at avbøtende tiltak iverksettes. Leangenerklæringen fremhever viktigheten av sirkulær økonomi og gjenbruk av materialer for å minimere avfall. Selv om dette prosjektet er nybygg, vil det følge bestemmelser om bærekraftig praksis i anleggsfasen.

Konsekvenser for verdiskaping og næringsutvikling

Planforslaget vil bidra til økt verdiskaping og næringsutvikling i området. Å etablere en dagligvarebutikk og mindre forretninger eller servering i første etasje vil skape nye arbeidsplasser i bydelen. Dette bidrar til å styrke lokale sentrum som møtesteder og øke attraktiviteten i nabolaget. Planforslaget støtter konseptet om ti-minuttersbyen ved å plassere daglige målpunkter innen gangavstand for beboerne. Planforslaget bidrar til et mer funksjonsblandet og levende nabolag, og verdiskaping lokalt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget har ingen store, kjente økonomiske konsekvenser for kommunen. Etablering av fortau er sikret gjennom rekkefølgekrav. Oppgradering av strømforsyning til tomta kan medføre behov for ny nettstasjon, som er sikret i bestemmelsene.

Byrådets konklusjon

Byrådet mener planforslaget utgjør et viktig bidrag til den ønskede byutviklingen i Trondheim og er i god overensstemmelse med de overordnede strategiske målene formulert i Leangenerklæringen om å bygge en inkluderende, vekstkraftig og grønn by.

Byrådet mener planforslaget bidrar til nullvekstmålet for personbiltrafikken ved å tilrettelegge for boliger i et sentralt byområde med umiddelbar nærhet til metrobusstrasé. Dette kombinert med lav bilparkering og høy sykkelparkering fremmer bruken av miljøvennlige transportformer. Videre bidrar etableringen av dagligvarebutikk i første etasje til realiseringen av ti-minuttersbyen, der daglige behov kan dekkes innen gangavstand.

Byrådet mener at den økte andelen av tre- og fireromsleiligheter tilrettelegger for barnefamilier og vil bidra til en mer variert og stabil beboersammensetning i området, noe som er et viktig virkemiddel i arbeidet med sosial bærekraft i La'mosatsinga.

Byrådet mener at den arkitektoniske utformingen, med den reduserte høydevirkningen av taklandskapet og de aktive fasadene, representerer en betydelig forbedring fra tidligere forslag og er utarbeidet med en klar intensjon om å bidra med positive kvaliteter som beriker omgivelsene. Dette reflekterer ambisjonene i arkitekturstrategien om å skape en vakker, karakterfull, menneskevennlig og varig by. Byrådet mener at løsningen for gatetunet er utformet for å imøtekomme behovene til både Innherredsveien 71 og Rosendal teater, og bidrar til å skape et funksjonelt og potensielt aktivt byrom. Byrådet har også gjort avveininger knyttet til solforhold i gårdsrommet til boligene og bortfall av taxi-holdeplassen.

Reguleringsplanen ble utarbeidet i tråd med gamle KPA, og det ble derfor lagt inn et rekkefølgekrav om skolekapasitet. I nylig vedtatt KPA er det ingen rekkefølgekrav om skolekapasitet i byggesone 1, for å fremme byutvikling i og rundt Midtbyen og lokale sentrumskjerner. Byrådet anbefaler derfor å ta ut rekkefølgekravet om skolekapasitet fra reguleringsbestemmelsene i tråd med ønsket byutvikling.

Byrådet mener de overordnede fordelene med byutvikling med flere boliger, dagligvare og mindre forretning og/eller servering i et sentralt kvartal nært sentrum og langs metrobusstrasé

veier tyngre enn ulempene ved planforslaget. Planen bidrar til en mer bymessig og aktiv gate langs Innherredsveien, og vil forhåpentligvis bedre livskvaliteten for både beboere og nabolaget.

Byrådet anbefaler at forslaget til detaljregulering av Innherredsveien 71 vedtas av bystyret og at rekkefølgekravet om skolekapasitet tas ut fra reguleringsbestemmelsene.

Byrådet i Trondheim, 02.09.2025

Kristian Dahlberg Hauge
byrådsleder

Vedlegg:

1 Fagnotat, detaljregulering av Innherredsveien 71, r20220039, sluttbehandling
2 Reguleringsbestemmelser, detaljregulering av Innherredsveien 71, r20220039, sluttbehandling
3 Planbeskrivelse, detaljregulering av Innherredsveien 71, r20220039, sluttbehandling
4 Plankart r20220039_sluttb_30042025
5 ROS-analyse Innherredsveien 71, oppdat til sluttbehandling
6 Illustrasjonsplan
7 Gateoppriss, snitt, teknisk plan og uteromsregnskap
8 Illustrasjoner
9 Endringer av høyder, kobbhus og åpne fasader, konsulentens notat
10 Perspektiver

PS 231/2025 Innherredsveien 71, detaljregulering til sluttbehandling

Bystyrets behandling i møte den 20.11.2025:

Vedtak:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS senest datert 30.04.2025 med bestemmelser senest datert 17.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.06.2025. Rekkefølgekravet § 7.1 Skolekapasitet tas ut av reguleringsbestemmelsene.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 3.1.1 Arealbruk og grad av utnytting Felt SF skal brukes til sentrumsformål, og kan benyttes til bolig, forretning/bevertning og offentlig tjenesteyting. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan.

Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.

§ 3.1.7 Avfallshåndtering Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA, med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT, eller som renovasjon i gateløpet i Gamle Kongevei.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Reguleringsbestemmelsene endres slik at takterasser fjernes, og maksimal høyde for heishus reduseres tilsvarende, ettersom det ikke lenger er behov for adkomst til takterrasse.

Søknad om tiltak skal behandles politisk.

Behandling:
Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende utsettelsesforslag:
Bystyret avviser forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS senest datert 30.04.2025 med bestemmelser senest datert 17.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.06.2025, jmf plan- og bygningslovens §12-12.

Christianne Bauck-Larssen (H) fremmet følgende alternative forslag "Byrådets innstilling" på vegne av H, V:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Innherredsveien 71 som vist på kart i målestokk 1:500, merket Agraff arkitektur AS senest datert 30.04.2025 med bestemmelser senest datert 17.06.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 17.06.2025. Rekkefølgekravet § 7.1 Skolekapasitet tas ut av reguleringsbestemmelsene.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Jørn Arve Flått (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag "Sikre areal til offentlig tjenesteyting":

§ 3.1.1 Arealbruk og grad av utnytting
Felt SF skal brukes til sentrumsformål, og kan benyttes til bolig, forretning/bevertning og offentlig tjenesteyting. Det er tillatt å etablere kjeller innenfor byggegrensen. Nettstasjon tillates etablert på bakkeplan.
Nettstasjonen skal være integrert i bebyggelsen.

Jørn Arve Flått (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag "Avfallshåndtering":
§ 3.1.7 Avfallshåndtering
Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere. Disse tillates etablert innenfor felt RA, med tilkomst fra Gamle Kongevei via felt GT, eller som renovasjon i gateløpet i Gamle Kongevei. Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

Jørn Arve Flått (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag "Takterasser og heishus" på vegne av Ap, SV:
Reguleringsbestemmelsene endres slik at takterasser fjernes, og maksimal høyde for heishus reduseres tilsvarende, ettersom det ikke lenger er behov for adkomst til takterrasse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "kobbhus trekkes inn fra gesimsen":
Reguleringsbestemmelsene endres slik at kobbhus trekkes inn fra gesimsen.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Fire til fem etasjer":
Reguleringsbestemmelsene endres slik at det bli fire etasjer mot Gamle Kongevei og Rosendal teater og fem etasjer mot Innherredsveien og Stating. Dahls gate.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Søknaden om tiltak skal behandles politisk":
Søknad om tiltak skal behandles politisk.

Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende alternative forslag "Forslag om å muliggjøre butikk i kjelleren":
Bestemmelsen § 3.1.1 og 3.1.3 endres slik at forretning/servering tillates etablert i kjelleren i tillegg til første etasje, og slik at fasadene i første etasje mot teateret skal være like aktive og åpne som fasadene mot Innherredsveien (min. 50 %).

Anikken Lien van Marion (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Alle boenheter skal i hovedsak være på minst 45 m²":
Alle boenheter skal i hovedsak være på minst 45 m².

Votering:
Naper Salomonsens forslag om at planforslaget avvises fikk 13 stemmer (9 Sv, 3 R, Uavh. Letnes Ødegaard) mot 54 stemmer (18 H, 17 Ap, 5 FrP, 4 MDG, 4 V, 3PP, Uavh. Meland Winger, SP, KrF) og falt.
Ved alternativ votering mellom innstillingen og forslag fra H med flere fikk ble forslag fra H vedtatt med 52 stemmer (18 H, 17 Ap, 5 FrP, 4 V, 4 MDG, 3 PP, KrF) mot 15 stemmer (9 SV, 3 R, 2 Uavh., SP)
Tilleggsforslag fra Flått "Sikre areal til offentlig tjenesteyting" ble vedtatt med 62 stemmer (18 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 3 PP, 2 Uavh. SP, KrF) mot 5 stemmer (5 FrP).
Tilleggsforslag fra Flått "Avfallshåndtering" ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Flått " Takterrasser og heishus" ble enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslag fra Naper Salomonsen "kobbhus trekkes inn fra gesimsen" fikk 25 stemmer (9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 2 PP, 2 Uavh., KrF) mot 42 stemmer (18 H, 17 Ap, 5 FrP, 1 PP Sandsør, SP) og falt.
Tilleggsforslag fra Naper Salomonsen "Fire til fem etasjer" fikk 27 stemmer (9 Sv, 4 MDG, 4 V, 3 R, 3 PP, 2 Uavh. SP, KrF) mot 40 stemmer (18 H, 17Ap, 5 FrP) og falt.
Tilleggsforslag fra Naper Salomonsen "Søknad om tiltak skal behandles politisk" ble enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslag fra Næss Bergsen "Forslag om å muliggjøre butikk i kjeller" fikk 27 stemmer (9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 R, 3 PP, 2 Uavh., SP, KrF) mot 40 stemmer (18 H, 17 Ap, 5 FrP) og falt.
Tilleggsforslag fra Lien van Marion "Alle boenheter skal i hovedsak være på minst 45m2" fikk 14 stemmer (9 SV, 3 R, 1 PP Sandsør, Uavh. Letnes Ødegaard) mot 53 stemmer (18 H, 17 Ap, 5 FrP, 4 MDG, 4 V, 2 PP, Uavh. Meland Winger, SP, KrF) og falt.

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

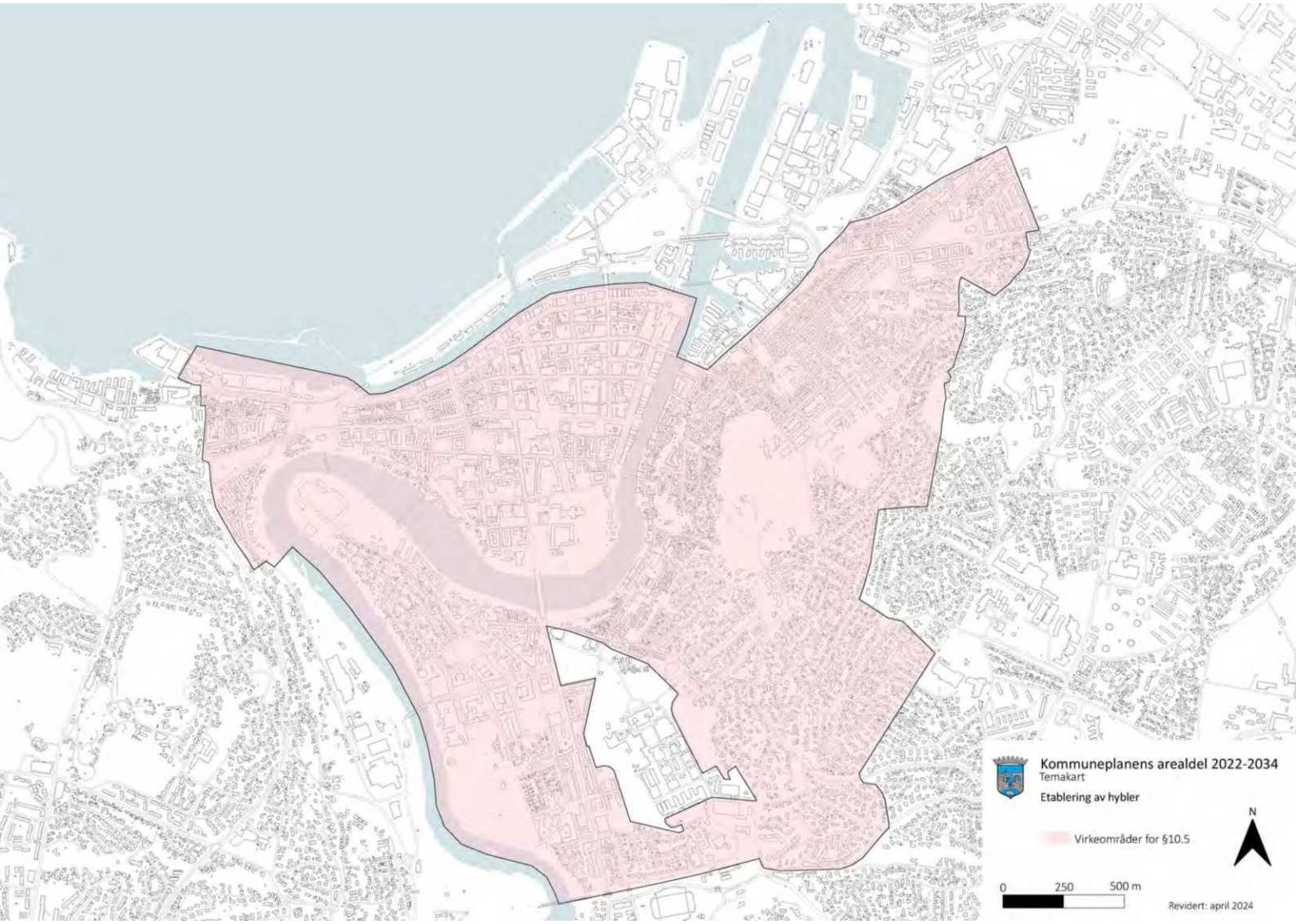
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

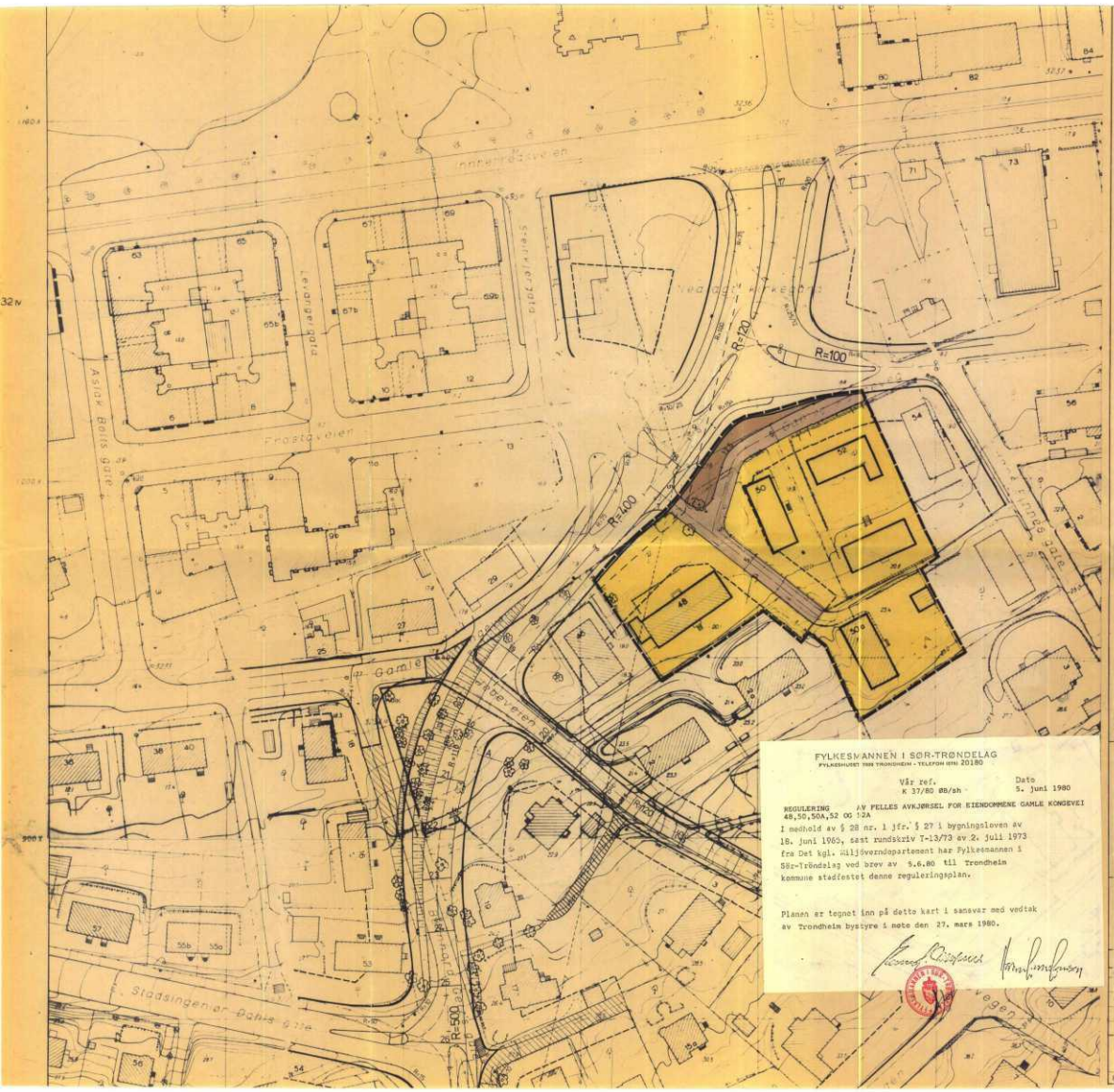
Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER U-
- BOLIGER U-
  - garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring - fylling
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER
- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
FYLKESHUSET 7000 TRONDHEIM - TELEFON (075) 20180

Vår ref. K 37/80 dB/sh — Dato 5. juni 1980

REGULERING AV FELLES AVKJØRSEL FOR EIENDOMMENE GAMLE KONGEVEI 48,50,50A,52 OG 52A

I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, sist rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. MiljøvernDepartement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 5.6.80 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 27. mars 1980.

Regulering av felles avkjørsel for eiendommene Gamle Kongevei nr. 48, 50, 50A, 52, 52A.

18. april 1979

17.4.80 00570

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:		
Nr	Dato		Nr	Dato	Sign
1	10.7-1979	BYGNINGSRÅDET	1	25.06.-79	H.O.
2	13.7-24.8-79	OFFENTLIG ETTERSYN			
3	27.1.80	Bystyret			

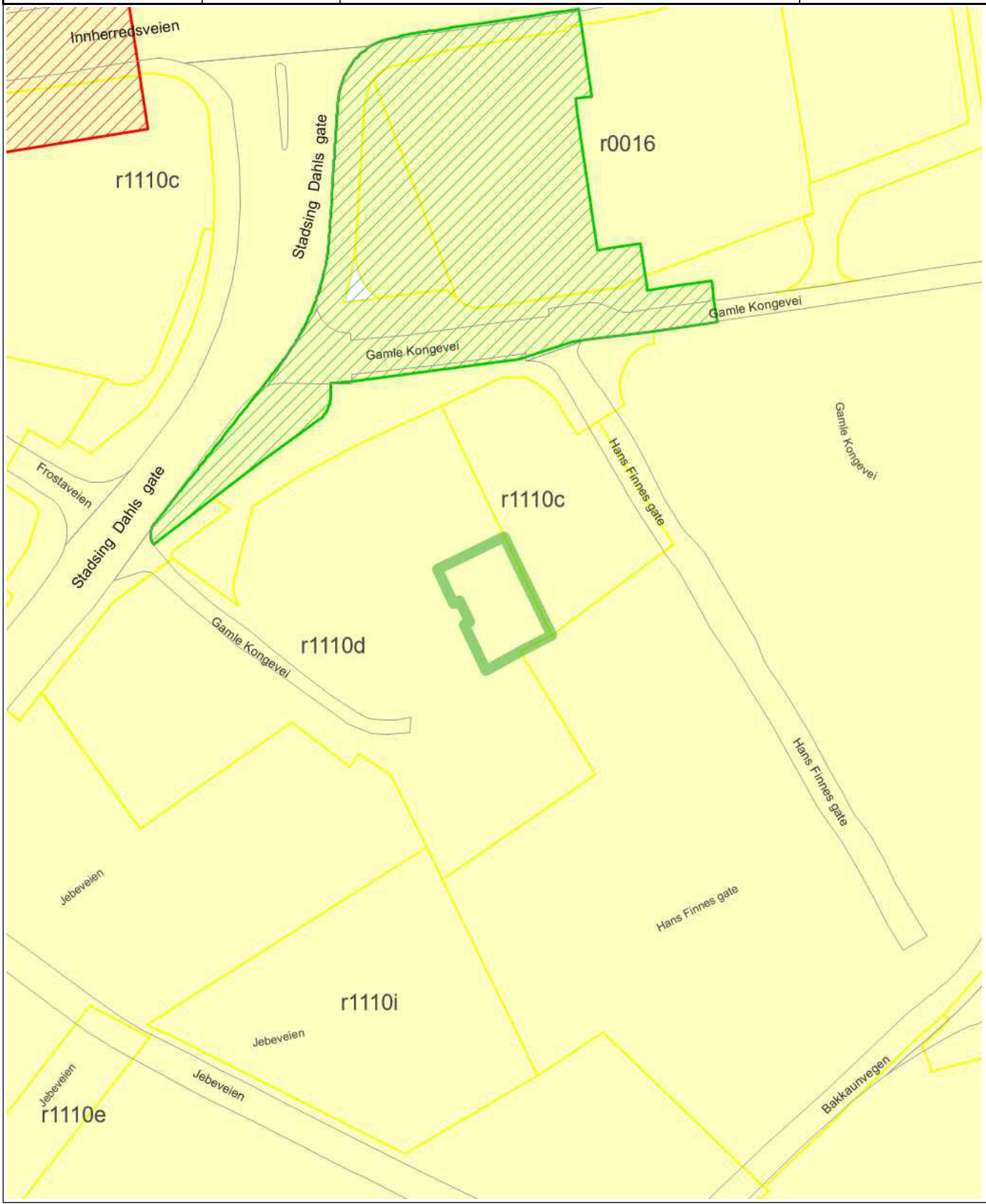
MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.	Endring nr.
1:500	1110d		
Kartblad H 32 I	Erstatning for:	Erstatter av:	

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 811	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Kongevei 52C 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

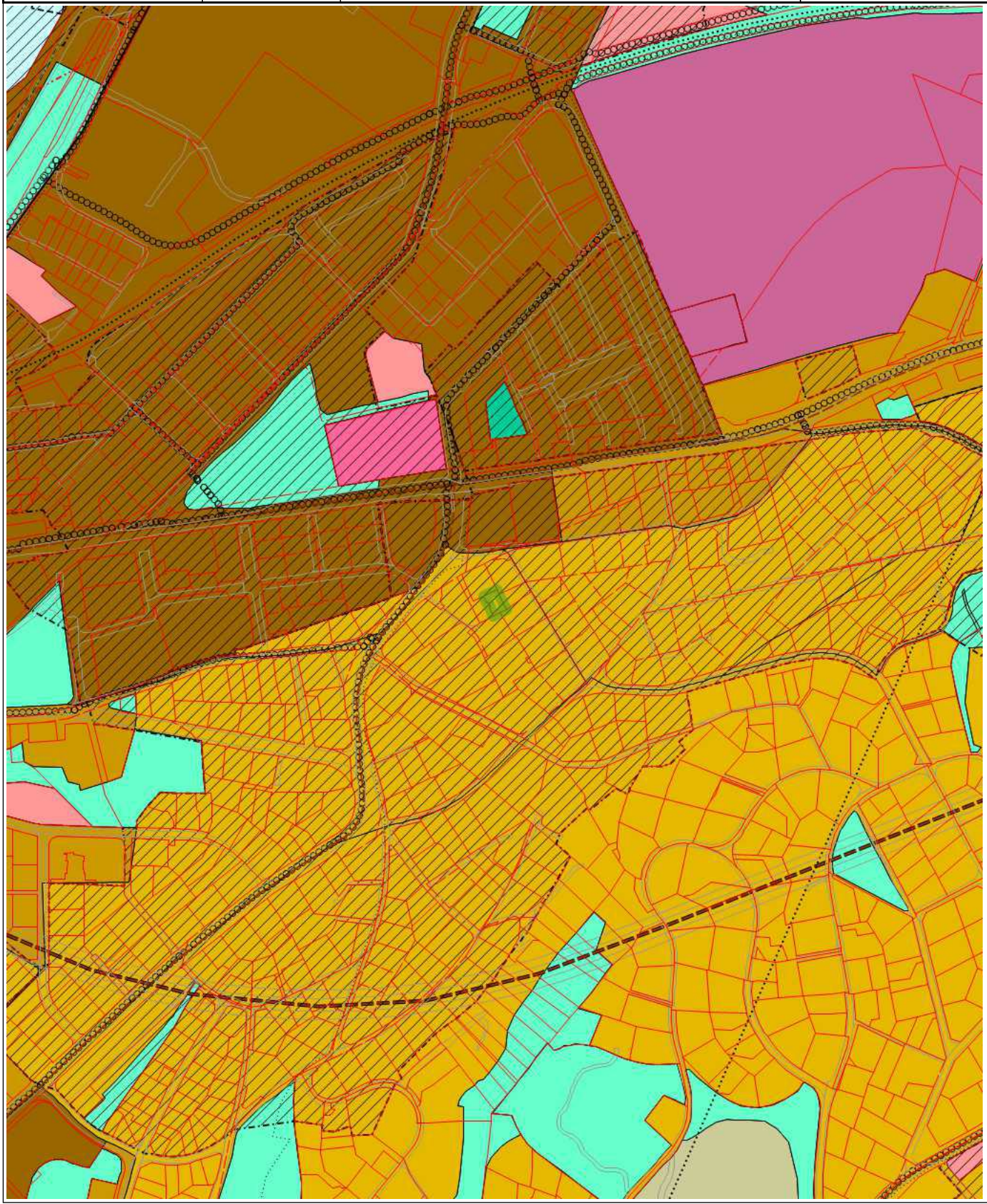
RpOmråde forslag

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

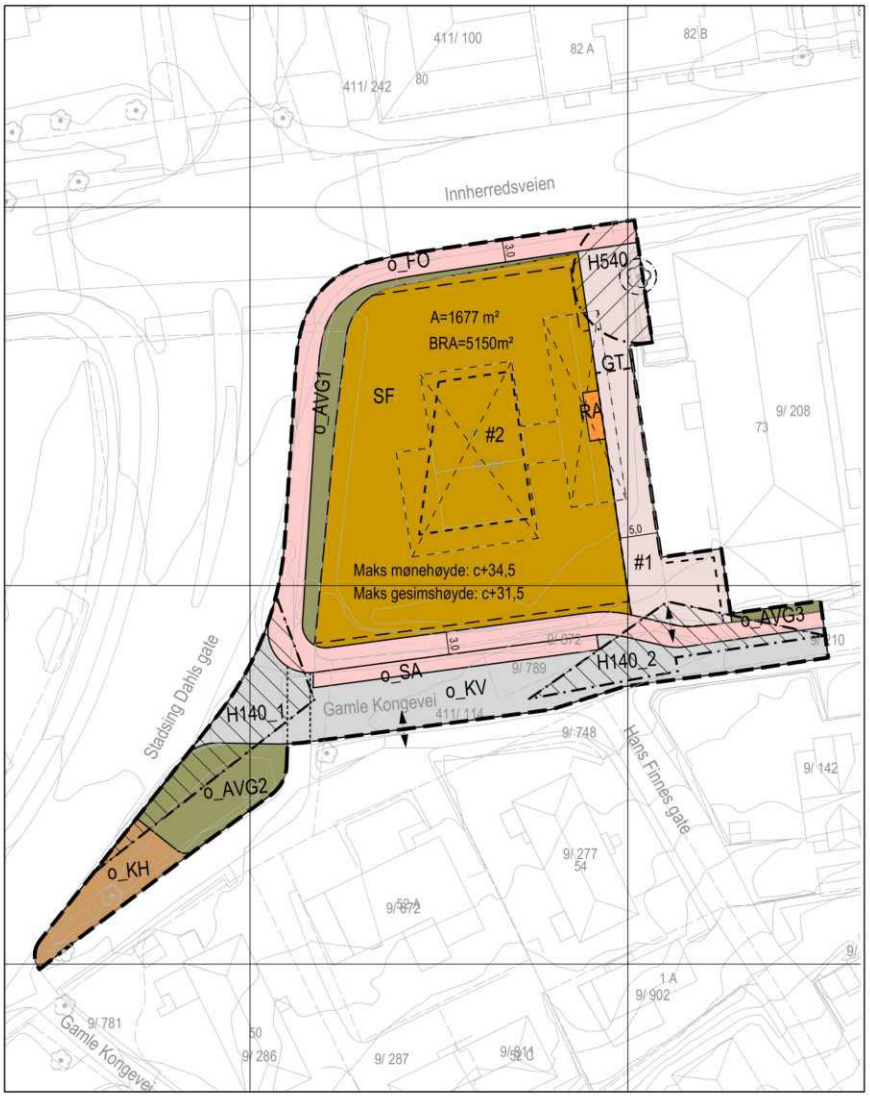
Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 811	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Kongevei 52C 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Forsvaret
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm



TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Sentrumsformål (1130)
- Renovasjonsanlegg (1550)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

- #1; Avkjørsel
- #2; Uterom

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- Hensyn grønnstruktur (540)

SIKRINGSONE

- Frisikt (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Grense for bestemmelseområde
- Grense hensynssoner
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: april 2025
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

0 4 8 12 16 20 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Innherredsveien 71

Målestokk 1:500 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Teknisk godkjent plankart	13.03.2024	RO			
Revisjon til sluttbehandling	17.10.2024	RO			
Revisjon til sluttbehandling	29.01.2025	RO			
Til sluttbehandling	30.04.2025	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	25.11.2022	

Forslagsstiller: Agraff Arkitekter AS

Tiltakshaver: Innherredsveien 71 AS

Reguleringsplannr: r20220039

Kommunens saksnr: 22/16773, 2023/8787

Dato: 20.10.2023

Kulturminnekartet

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 811	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gamle Kongevei 52C 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

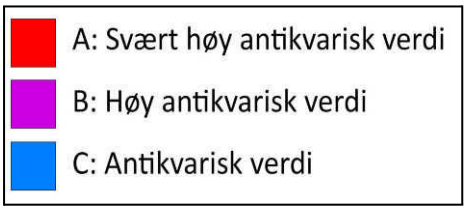
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

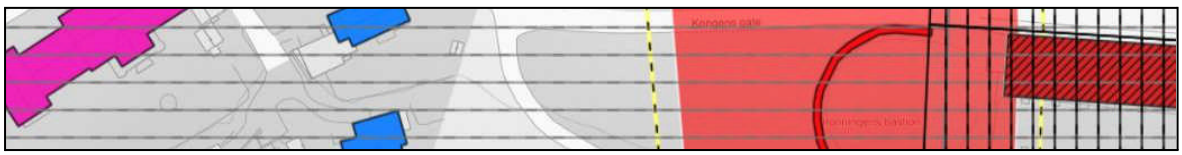
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet “Freda kulturminner”.

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

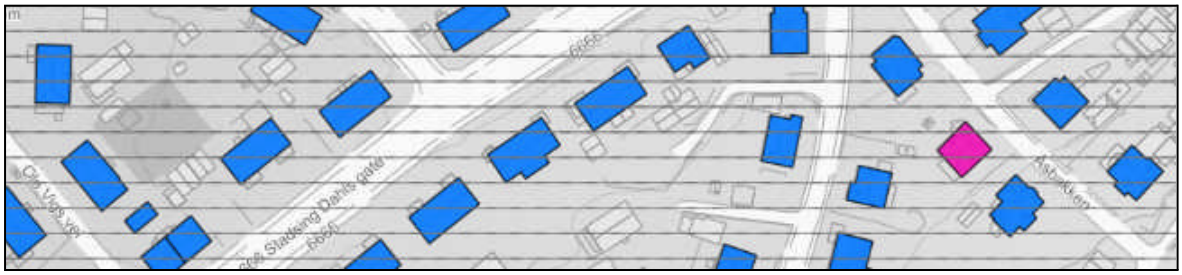
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og “popup” med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

ERKLÆRING

TINGLYST
19 DES. 1997
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOK: 24263

Undertegnede, eiere av g.nr. 9 b.nr. 287 og g.nr. 9 b.nr. 811 påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 20.03.97 (DRK 0401/97) og er bindende for oss og senere eiere:

1. Felles vegg i grenselinje, evt. felles vann- og avløpsledninger samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som de undertegnede eiere plikter å vedlikeholde i fellesskap. Begge parter har rett til bruk av felles tekniske anlegg.

2. Begge parter har rett til bruk av og plikt til å vedlikeholde felles trapperom fra kjeller til loft.

3. Felles trapperom tilfredstiller kravene til å være egen branncelle, og det er lydisolert etter gjeldene forskrifter.

4. Begge parter har rett til å vedlikeholde bebyggelse på egen grunn fra den annens grunn.

5. Bygningen vil utvendig bli behandlet som en enhet.

6. Felles vegg i grenselinjen er uten åpning fra kjellergulv til taktro og utført slik at den tilfredstiller kravene til innvendig bærende vegg og lydisolert etter gjeldene forskrifter.

7. Eier av g.nr. 9 b.nr. 287 gir eier av g.nr. 9 b.nr. 811 adkomstrettt over g.nr. 9 b.nr. 287

Sverre Iversen Eirik Jetne

Sverre Iversen Eirik Jetne
for g.nr. 9 b.nr. 287 og g.nr. 9 b.nr. 811

Doknr: 24263 Tinglyst: 19.12.1997 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr: 341157 Tinglyst: 18.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saks nr: 15/26246

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 9 bnr 902 gir eier(e) av gnr 9 bnr 288 rett til å ha liggende og vedlikeholde sin avløpsledning over sin eiendom Videre gis eier(e) av gnr 9 bnr 811 en tinglyst rett til å ha liggende en vannledning over samme eiendom, samt rett til vedlikehold av denne.

Eier(e) av gnr 9 bnr 277 gir eie(e) av gnr 9 bnr 902 rett til å plassere ny bebyggelse i felles eiendomsgrense, samt rett til adkomst over sin eiendom for vedlikehold av bebyggelsen i felles eiendomsgrense.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR BU2 578/16 av 24.02.2016.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, Byplankontoret, Org.nr.942110464.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Fødsels nr.	Underskrift
9/277, 902	Brit Martinsen	221043[redacted]	Brit Martinsen
9/277, 902	Mentz Petter Indergaard	300951[redacted]	Mentz Petter Indergaard
9/277, 902	Randi Haldogard	210461[redacted]	Mentz P. Indergaard (e.f.)
9/277, 902	Rolv Helge Haldogård	280747[redacted]	Mentz P. Indergaard (e.f.)
9/277, 902	Torhild Engløkk	100779[redacted]	Mentz P. Indergaard (e.f.)
9/277, 902	Inger Johanne Hegstad	210453[redacted]	Mentz P. Indergaard (e.f.)
9/277, 902	Harald Helland	051141[redacted]	Brit Martinsen (e.f.)
9/277, 902	Karsten Olav Kjensmo	121089[redacted]	Mentz P. Indergaard (e.f.)
9/277, 902	Ann Mari Lillesand	011150[redacted]	Mentz P. Indergaard (e.f.)
9/277, 902	Turid Helland Stålhand	190847[redacted]	Brit Martinsen (e.f.)

Tr.heim 11/4-2016

Rett kopi bekreftes

Sign.:

Joachim Jerner
Eiendomsmegler
Trondheim Aktiv Eiendomsmegling AS

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Kongevei 52C, 7068 Trondheim
Gnr. 9, Bnr. 811, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Christopher Haugsdal

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 466 50 007

E-post: christopher.haugsdal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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