PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

# DRONNINGENS GATE 39

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegninger

Meglers verdivurdering

Energiattest

Tensio - kontroll elanlegg

Reguleringskart og bestemmelser

Byggesaker og attester

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 164240132 |
| **Adresse** | Dronningens gate 39 |
| **Postnummer** | 7012 **Poststed** TRONDHEIM |
| **Er det dødsbo?** | ☒ Ja |
| **Salg ved fullmakt?** | ☐ Ja ☒ Nei |
| **Har du kjennskap til eiendommen?** | ☒ Ja ☐ Nei |
| **Når kjøpte du boligen?** | 2023 arvet **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 0år0mnd |
| **Har du bodd i boligen siste 12 mnd?** | ☐ Ja ☒ Nei |
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | Storebrand **Polise/avtalenr.** 2349780 |
| **Selger1fornavn** | Hanne Cecilie **Selger1etternavn** Jonassen |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sprekk i golvflis bad oppe

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rørlegger 1 v/Thomas

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny varmtvannsbereder i 2 etasje under trapp

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☒ Nei ☐ Ja

**2.2 Er arbeidet byggemeldt?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: I kjeller er det fuktutslag på vegg. Original hovedkran ligger i kjeller.

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Nei, men noen setningskader rundt illsted i 1. etasje mot bakgård. Pipe mot gate er ikke i bruk.

**7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Hvis ja, beskrivelse: 1. etg: Sprekk rundt illsted mot bakgård på klinkerflisen i peisestue. Utbedret i 2026

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nytt tak og nye takvinduer mot Dronningsgate ble utbedret i 2023/2024. Overlys i spisestue ble byttet ut da det var punktert.

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Blikkenslager Alfred Vikhals

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt tak over hele eiendommen, samt nye takvinduer mot Dronningsgate. Overlys i spisestue ble byttet ut da det var punktert.

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Kontroll av Tensio i 2023. Varmtvannsbereder ble byttet i denne forbindelse, ellers alt ok.

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sykkelvei i Tordenskjoldsgate er varslet.

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Eiendommen har hatt kontor i 1 etasje. Utleiedel eller kontor kan med enkle grep etableres.

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Rapport fra Tensio, datert 2023. Kan ettersendes.

**24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

Eiendommen er overtatt etter felles far og nye eiere har derfor begrenset kjennskap til eiendommen.

**Boligselgerforsikring**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

**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 selskapet 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.**

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligelendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Jonassen, Hanne Cecilie

*Signert av*

bankID

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Oppdal | Oppdragsnr. | 164260143 |
| Addresse | Dronningens gate 39 | | |
| Postnr. | 7012 | Sted | TRONDHEIM |
| Selgers navn | Kristin Jonassen Wittner | | |
| Selgers navn | Knut Aune Jonassen | | |
| Selgers navn | Hanne Cecilie Jonassen | | |

### 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

**Avdødes navn:**

Hans Jørgen Finne Jonassen

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K J
K A
H C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.05.2026

Signert av *Kristin Jonassen Wittner*

Signert av *Knut Aune Jonassen*

Signert av *Hanne Cecilie Jonassen*

Initialer selger:
K J
K A
H C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Enebolig_i_kjede

Adresse

## Dronningens gate 39
## 7012 TRONDHEIM
## 5001/402/251/0/0/0

Rapportdato

17.05.2026

| | |
|---|---|
| TG 0 | 0 |
| TG 1 | 7 |
| TG 2 | 19 |
| TG 3 | 0 |
| TG IU | 4 |

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

**Befaring utført den 14.05.2026 av:**



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av 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.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

# 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.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

# 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.

# 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.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

# Struktur og referansenivå

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

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

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

# Tilleggsundersøkelser

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

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

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

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

# 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:** Dronningens gate 39 , 7012, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/402/251/0/0/0

**Boligtype:** Enebolig_i_kjede

**Byggeår:** 1842

**Tomt:** 133.50 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Hanne Cecilie Jonassen, Knut Jonassen, Kristin Wittner

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Eldre bygård oppført på grunnmur av gråstein og støpt betong. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre, tømmer og mur/betong. Utvendige fasader fremstår med stående trekledning og i pusset utførelse. Takkonstruksjon i saltaks form tekket med betongstein.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Bygningen har antikvarisk verdi klasse B. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse B er bygninger med en høy antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

## Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann.

## Øvrig informasjon om oppdraget

# Areal/oppmåling

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

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

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

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

**1 etasje**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 87 $m^2$ | 2 $m^2$ | 89 $m^2$ | 94 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Entré , gang, bad, 2 soverom og spisestue | Bod |

**2 Etasje**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 108 $m^2$ | 1 $m^2$ | 109 $m^2$ | 113 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Stue, bibliotek, wc, spisestue, gang og kjøkken. | bod/teknisk |

**Loft**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 34 $m^2$ | 0 $m^2$ | 34 $m^2$ | 37 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Soverom, trapperom og bad. | |

**kjeller**

| Primærrom | Sekundærrom | BRA (P-ROM + S-ROM) | BTA |
|---|---|---|---|
| 13 $m^2$ | 0 $m^2$ | 13 $m^2$ | 13 $m^2$ |

| Beskrivelse primærrom | Beskrivelse sekundærrom |
|---|---|
| Kjellerstue | |

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

| Totalt areal | | | |
|---|---|---|---|
| **Primærrom**<br>242 $m^2$ | **Sekundærrom**<br>3 $m^2$ | **BRA (P-ROM + S-ROM)**<br>245 $m^2$ | **BTA**<br>257 $m^2$ |

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

| 1 Etasje | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>89 $m^2$ | **BRA-e**<br>3 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>26 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Entré , gang, bad, 2 soverom, spisestue og bod. | **Beskrivelse av BRA-e**<br>Bod | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal**<br>Svalgang |

| 2 Etasje | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>109 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Stue, bibliotek, wc, spisestue, gang, kjøkken og bod/teknisk. | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |

| Loft | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>34 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>37 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Soverom, trapperom og bad. | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal**<br>Takterrasse |

| Kjeller | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>13 $m^2$ | **BRA-e**<br>0 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal (TBA)**<br>0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i**<br>Kjellerstue | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |

| Sum areal | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>245 $m^2$ | **BRA-e**<br>3 $m^2$ | **BRA-b**<br>0 $m^2$ | **Åpent areal**<br>63 $m^2$ |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>248 $m^2$ |

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Boligen har svært få rette vegger med varierende tykkelser og en utforming som gjør oppmåling ekstremt vanskelig, noe avvik må påberegnes.**

| | |
|---|---|
| **Ikke målbart areal (ALH)** | **Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).** |

| **Loft** | |
|---|---|
| **BRA**<br>34 $m^2$ | **ALH**<br>19 $m^2$ |
| **GUA**<br>53 | **Beskrivelse av ALH**<br>Bod og kott samt deler av soverom |

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

# 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.

**Grunnmur / fundamenter:** Boligen vurderes å være oppført på grunnmur av støpt betong og gråsteinsmur. Det ble ikke påvist skader eller avvik utover hva som er påregnelig for denne type konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og begrenset kontroll. Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

**Rom under terreng:** På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig. Det ble observert bomlyd i pusslaget og på 1 sted løsnet pussen, her var det synlig fuktighet.

**Yttervegger / fasader:** Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

**Vinduer / dører:** Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

**Balkong / terrasse:** Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

**Fransk balkong:** Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter og det anbefales å tette bunn da denne har en slik åpning at barn kan sette seg fast eller skade seg.

**bad loft - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

**bad loft - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. 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. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. I bod som går mot knevegg bak bad er det tegn på fuktskade, dette er tegn på at det er eller har vært svikt i tettesjikt, det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på sponplater, men badet har ikke blitt brukt av betydning de siste 3 månedene.

**bad loft - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket. 1 blandebatteri har ikke tilfredstillende stråle.

**bad loft - Totalvurdering av fuktsøk:** Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette bak dusjsonen i bod. Da badet ikke har blitt brukt stort de siste 3 månedene og fuktskade på spon var tørket sammen med at det er byttet flis nederst i dusj sonen er det vanskelig og fastsette om dette er etter en gammel lekkasje eller pågående, ved hulltaking ble det ikke avdekket forhøyet fuktverdier i vegg men vannet kan ha kommet under bunnsvill, videre undersøkelser er anbefalt.

**bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

**bad 1 etasje - 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. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0

levetiden. Det er etablert dusjkabinett noe som vil forlenge levetiden på badet da det ikke dusjes rett på overflater. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

**bad 1 etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**trapp kjeller:** TG 2 settes da det mangler håndløper på 1 side samt noe høye og ujevne trinn.

**Drenering:** Det vurderes å ikke være etablert noen form for utvendig fuktsikring av boligen da dette ikke var vanlig ved byggeår og etablering av dette er vanskelig i ettertid. Boligen vurderes å opprinnelig være oppført over krypkjeller eller ringmur. Det er normalt sett ikke vanlig å etablere noen form for utvendig fuktsikring på denne type konstruksjoner. Kjeller rom har tegn på fuktintregning og pussen i 1 hjørne er hul og løs på grunn av dette. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av begrenset informasjon og mulighet for kontroll samt tegn på fuktintregning.

**Kjøkken:** Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

**VVS:** TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

## 0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

**bad 1 etasje - Totalvurdering av fuktsøk:**

**Støpejernsovn stue:** Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Det observeres avvik ved at teglsteins pipe er dekket på 1 side på flere steder, da det er begrenset med informasjon om pipene settes TG2 på dette.

**Peis med ovns innsats på spisestue:** Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Det observeres avvik ved at teglsteins pipe er dekket på 1 side på flere steder, da det er begrenset med informasjon om pipene settes TG2 på dette.

**åpen peis 1 etasje:** Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Det observeres avvik ved at teglsteins pipe er dekket på 1 side på flere steder, da det er begrenset med informasjon om pipene settes TG2 på dette.



## 1 Dokumentasjon

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

**Kommentar:**
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel. Selger har begrenset kunnskap om boligen og hva som er utført da de ikke har bodd her selv.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

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

**Når ble egenerklæringen signert?**
07.06.2024

# 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Nei

**Kommentar:**
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.
Dette er ikke unormalt på bygninger fra denne tidsperioden.

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

**Kommentar:**
Kjeller som er innredet som bar/selskapsrom tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

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, Støpt grunnmur

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**
Ja

**Kommentar:**
Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng.
Det observeres noen sprekker og riftdannelser på gulv og vegger i 1 etasje, dette kan være gamle setningsskader, men det anbefales og følge nøye med om de forandrer størrelse eller retning, disse er i ettertid lokalt reparert.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament**

**Kommentar:**
Boligen vurderes å være oppført på grunnmur av støpt betong og gråsteinsmur. Det ble ikke påvist skader eller avvik utover hva som er påregnelig for denne type konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og begrenset kontroll.
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Det ble ikke påvist skader eller avvik utover hva som er påregnelig for denne type konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på begrenset kontroll og at grundigere undersøkelser er anbefalt å utføre.
Det observeres noen sprekker og riftdannelser på gulv og vegger i 1 etasje, dette kan være gamle setningsskader, men det anbefales og følge nøye med om de forandrer størrelse eller retning.

**Levetid:**

ⓘ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

# 4 Rom under terreng

TG 2

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?**
Nei

**Er det oppforede gulv?**
Nei

**Er det etablert fuktsikring?**
Nei

**Er det synlige tegn til fukt?**
Nei

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

**Kommentar:**
Fuktmåling ikke mulig da veggene er i pusset sparesteinsmur

**Er rommet ventilert?**
Nei

**Totalvurdering av rom under terreng**

**Kommentar:**
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.
Det ble observert bomlyd i pusslaget og på 1 sted løsnet pussen, her var det synlig fuktighet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Kontroll av fuktinntregning, det ble også observert et hull ute på gaten mellom nr 39 og 37, her kommer tak nedløp ned og vann kan renne rett inn under bygningene, dette ble observert sammen med fuktinntregning i kjeller rom. Videre undersøkelser og tiltak må påberegnes.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

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 antatt at det er utført arbeider på fasade siden byggeår.

**Fasade**
Stående trekledning

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

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**
Nei

**Musetetting?**
Nei

**Lufting av kledning?**
Nei

**Totalvurdering av yttervegger**

**Kommentar:**
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

**Levetid:**

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

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

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

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**
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.
Ytterdør er av nyere dato.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Det er registrert datostemplinger fra: 1986

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer.
Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

**Levetid:**

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

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

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

**Type:**
Takterrasse

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**
Nei

**Er det etablert rekkverk?**
Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**
Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**
Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**
Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.
Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

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

**Type:**
Balkong

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**
Nei

**Er det etablert rekkverk?**
Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**
Nei

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**
Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter og det anbefales å tette bunn da denne har en slik åpning at barn kan sette seg fast eller skade seg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket og tetting på undersiden da det her er åpent..

**Levetid:**

ⓘ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

## 9 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:**
Saltak

**Inspisert fra:**
På taket

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

**Totalvurdering av takkonstruksjon**

**Kommentar:**
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.
Det blir opplyst om at hele takkonstruksjonen ble rehabilitert på 90 tallet med bjelker, luftespalte av brettex.
Ny diffusjonsåpent undertak ble etablert i 2023.

## 10 Loft TG 1

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?**
Ja

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**
Ja

**Kan arbeidet dokumenteres?**
Nei

**Er konstruksjonen inspisert?**
Nei

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**
Nei

**Totalvurdering av loft**

**Kommentar:**
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

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:**
Det ble rehabilitert undertak og beslag i 2023.

**Inspisert fra:**
På selve taket

**Taktekking:**
Betongstein

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

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**
Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

**Kommentar:**
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.
Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.
Av hensyn til utseende ble den originale betongsteinen lagt tilbake, TG2 settes på selve steinen på grunn av alder.
Alle renner, beslag og luftehatter ble byttet i 2023.

**Levetid:**

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

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:**
Plastbelagt stål

**Totalvurdering av renner og nedløp**

**Kommentar:**
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0

# 13 bad loft

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv og vegg, malt trepanel i himling

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**
Nei

## 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 er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Det bemerkes flere sprekker i gulv flis og enkelte veggflis.
I dusjsonen observeres det at den nederste raden av flis tydelig er byttet, årsaken til dette er ikke kjent.

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2

**Kommentar:**
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

**Levetid:**

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

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

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0

## 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?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

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

**Kommentar:**
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 2

**Kommentar:**
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.
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. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
I bod som går mot knevegg bak bad er det tegn på fuktskade, dette er tegn på at det er eller har vært svikt i tettesjikt, det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på sponplater, men badet har ikke blitt brukt av betydning de siste 3 månedene.

**Levetid:**

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## 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.
Innredning fremstår som noe slitt.
Det observeres noe svakt vanntrykk i dusjarmaturet.

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Nei

**Kommentar:**
Det er kun naturlig av trekk på badet.

**Sanitærutstyr:**
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Bidè, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 2

**Kommentar:**
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.
1 blandebatteri har ikke tilfredstillende stråle.

**Levetid:**

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

**Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?**
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 2

**Kommentar:**
Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette bak dusjsonen i bod. Da badet ikke har blitt brukt stort de siste 3 månedene og fuktskade på spon var tørket sammen med at det er byttet flis nederst i dusj sonen er det vanskelig og fastsette om dette er etter en gammel lekkasje eller pågående, ved hulltaking ble det ikke avdekket forhøyet fuktverdier i vegg men vannet kan ha kommet under bunnsvill, videre undersøkelser er anbefalt.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

**Kommentar:**
Badet har nådd forventet levealder og har en del slitasje samt sprekker, renovering må påberegnes.
Det er byttet flis nederst i dusjsonen, dette kan tyde på lokal utbedring men nåværende eier har ingen informasjon om dette.
Om det er en pågående lekkasje eller gammel skade bør undersøkes og ta med i betraktingen.

# 14 bad 1 etasje

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv og vegg, malt Takess i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**
Nei

## 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 ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.
Det observeres noen fliser med sprekker på gulv.
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2

**Kommentar:**
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.
TG 2:TG 2 settes da det mangler dokumentasjon på utførte arbeider og på grunn av ukjent alder.

**Levetid:**

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

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

## 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?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

---

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

**Kommentar:**
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.
Det er ikke synlig bruk av membran eller slukmansjett i sluket grunnet mye skitt og lort.

---

**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. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det er etablert dusjkabinett noe som vil forlenge levetiden på badet da det ikke dusjes rett på overflater.
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

---

**Levetid:**

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

---

## 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.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

---

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Nei

**Kommentar:**
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det observeres en tilluftsventil, men det mangler luftespalte mellom dør og terskel.

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

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 2

**Kommentar:**
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

**Levetid:**

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

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

**Kommentar:**
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG IU

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Ja

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

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

**Type pipe:**
Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**
Nei

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

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

**Kommentar:**
Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.
Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.
Det observeres avvik ved at teglsteins pipe er dekket på 1 side på flere steder, da det er begrenset med informasjon om pipene settes TG2 på dette.

**Levetid:**

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

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

**Type pipe:**
Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**
Nei

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

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

**Kommentar:**
Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.
Boligen har pipe fra byggeåret. Ingen skader eller avvik avdekket. Avstand til brennbart materiale bør være minimum 300mm.

Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.
Det observeres avvik ved at teglsteins pipe er dekket på 1 side på flere steder, da det er begrenset med informasjon om pipene settes TG2 på dette.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

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, Stålinnsats

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**
Nei

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

**Totalvurdering av piper/ildsteder**

**Kommentar:**
Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.
Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.
Det observeres avvik ved at teglsteins pipe er dekket på 1 side på flere steder, da det er begrenset med informasjon om pipene settes TG2 på dette.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

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 gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk men bjelkelaget er fra byggeår og har ikke større avvik enn man kan forvente alder tatt i betraktning.
Det er bemerket stedvis knirk.

**Totalvurdering av etasjeskille**

**Kommentar:**
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

# 19 Etasjeskiller/gulv på grunn

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:**
Betong

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

**Kommentar:**
I den innerste delen av boligen i 1 etasje observeres det sprekker i flisgulv og skjevheter som tyder på setningsskader.

**Totalvurdering av etasjeskille**

**Kommentar:**
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

## 20 Trapp opp til loft

TG 1

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

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

**Kommentar:**
Lukket utførelse med manglende håndløper på 1 side.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**
Normal slitasjegrad på trapp med tanke på alder.
Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

## 21 Trapp opp til 2 etasje

TG 1

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

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

**Kommentar:**
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**
Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.
Det observeres manglende håndløper på vegg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

## 22 trapp kjeller TG 2

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

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

**Kommentar:**
Lukket utførelse med manglende håndløper på 1 side.
Betong trapp med ujevn trinnhøyde.

**Totalvurdering av trapp**

**Kommentar:**
TG 2 settes da det mangler håndløper på 1 side samt noe høye og ujevne trinn.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

## 23 Trapp utvendig/rømningsvei TG 1

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

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

**Kommentar:**
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, manglende håndløper på vegg.

**Totalvurdering av trapp**

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

**Totalvurdering**

**Kommentar:**
Det vurderes å ikke være etablert noen form for utvendig fuktsikring av boligen da dette ikke var vanlig ved byggeår og etablering av dette er vanskelig i ettertid. Boligen vurderes å opprinnelig være oppført over krypkjeller eller ringmur. Det er normalt sett ikke vanlig å etablere noen form for utvendig fuktsikring på denne type konstruksjoner. Kjeller rom har tegn på fuktintregning og pussen i 1 hjørne er hul og løs på grunn av dette.
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av begrenset informasjon og mulighet for kontroll samt tegn på fuktintregning.

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

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

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

**Generell beskrivelse av innredning**
Malt heltre innredning med benkeplate i stein, glassplate på vegg over benkeplate.

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

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Nei

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

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

**Levetid:**

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

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

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. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

**Kommentar:**
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**
Ja

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

**Ventilasjon:**
Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**
Nei

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert 22.11.2023 og rommer 194 liter.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Mangelfull ventilering av badet.
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

**Levetid:**

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

## 27 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:**
Skrusikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
svalgang

**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 dette evt er oppgradert.

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Nei

**Kommentar:**
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**
Ukjent

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

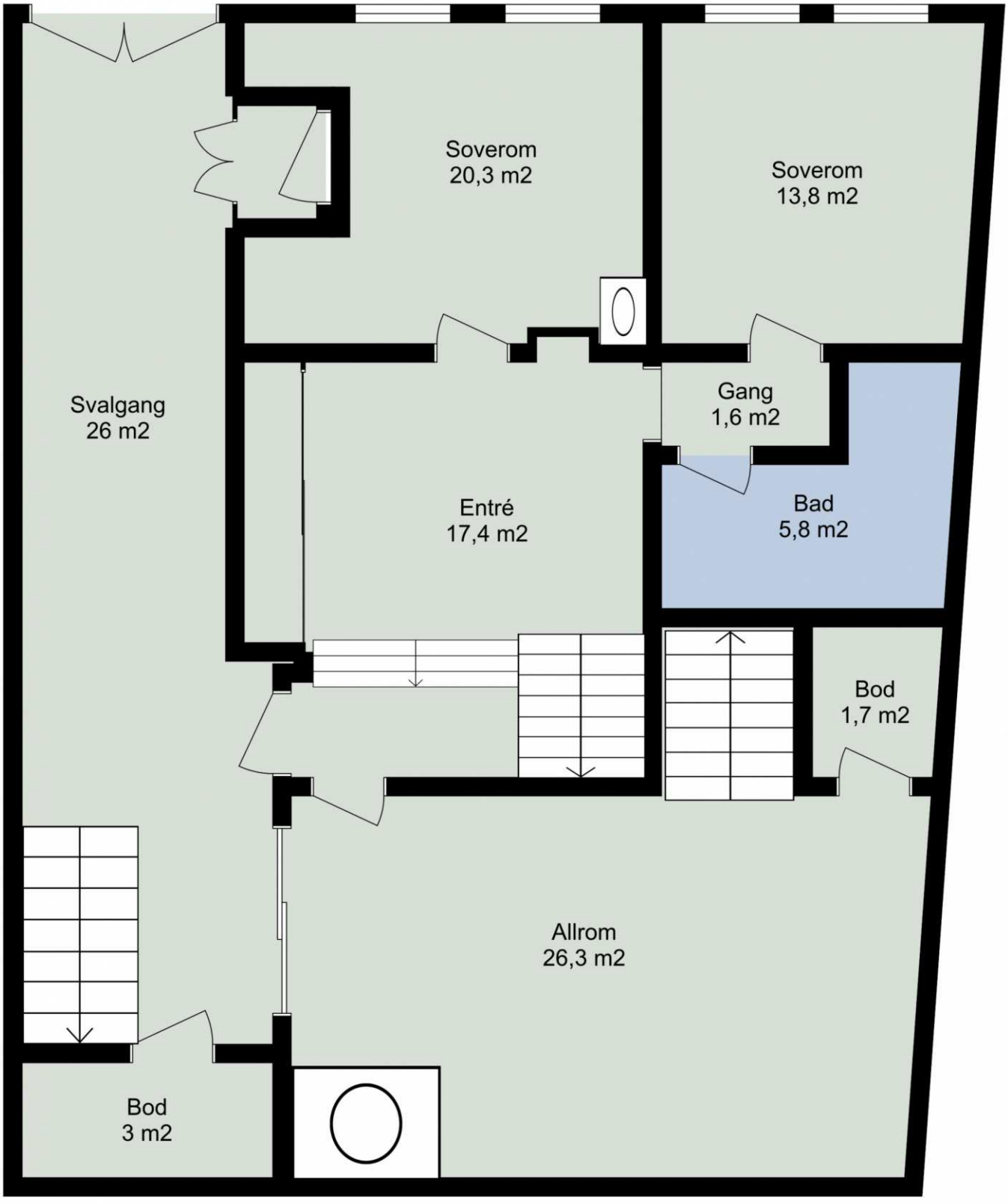
**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

DRONNINGENS GATE 39 - 5001/402/251/0/0/0

# Dronningens gate 39

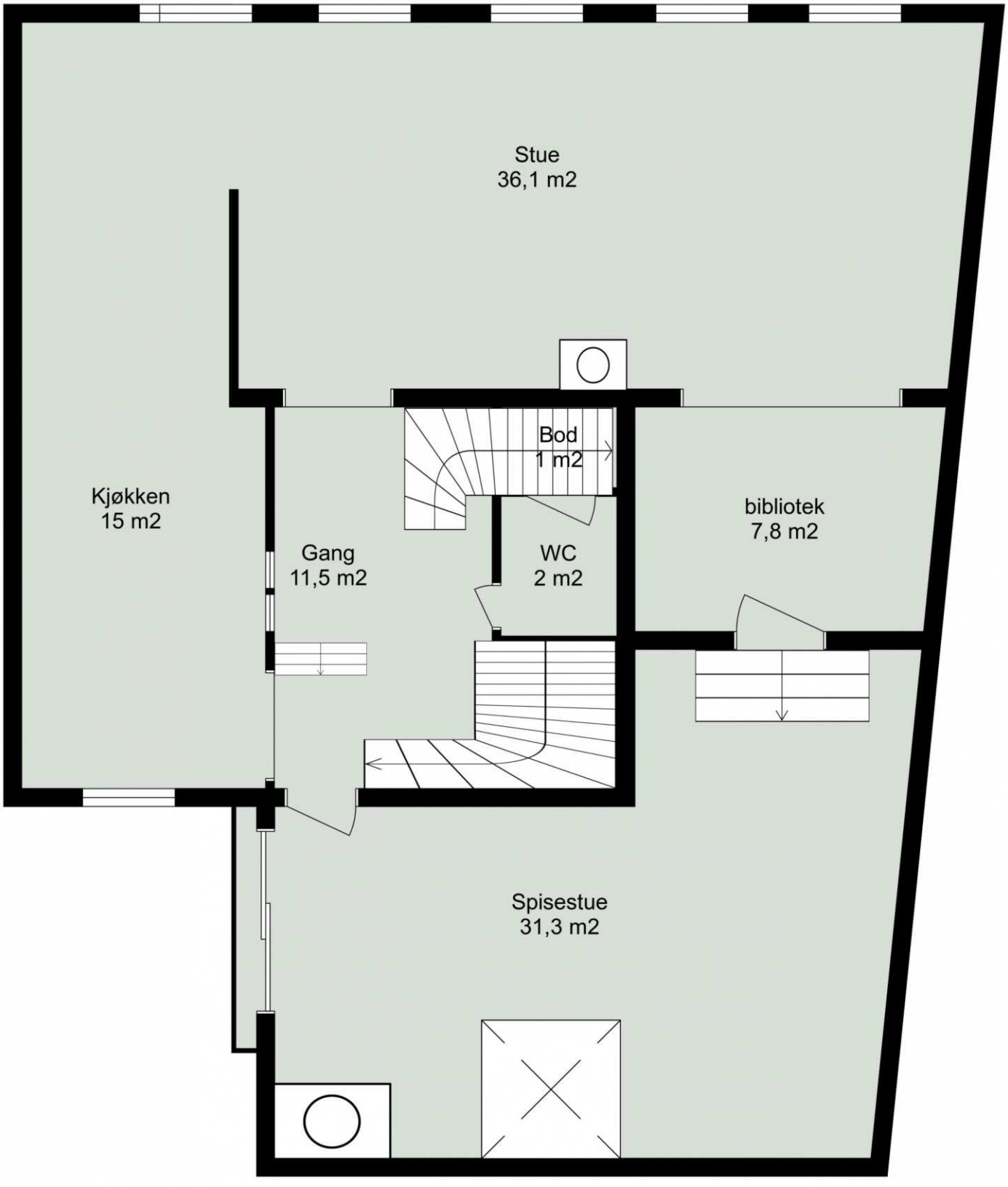
## 1. Etasje




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

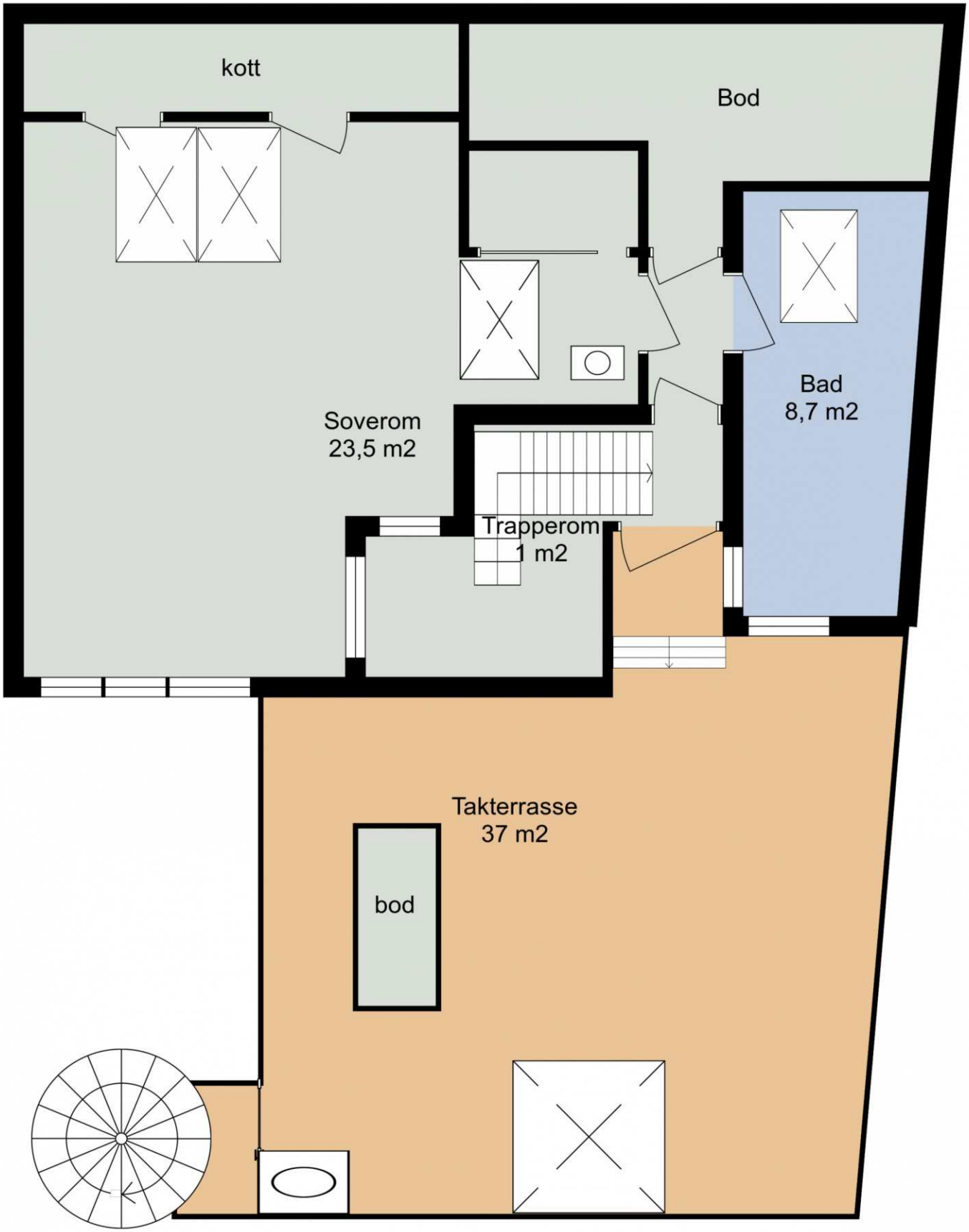
# Dronningens gate 39

## 2. Etasje




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

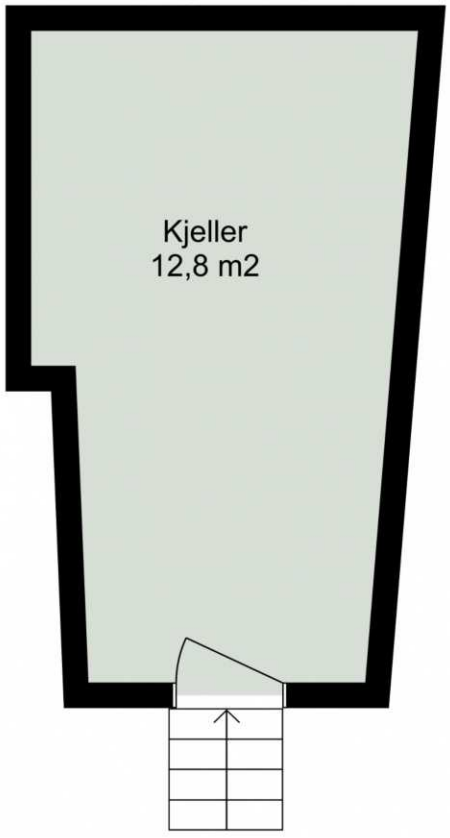
# Dronningens gate 39
## 3. Etasje



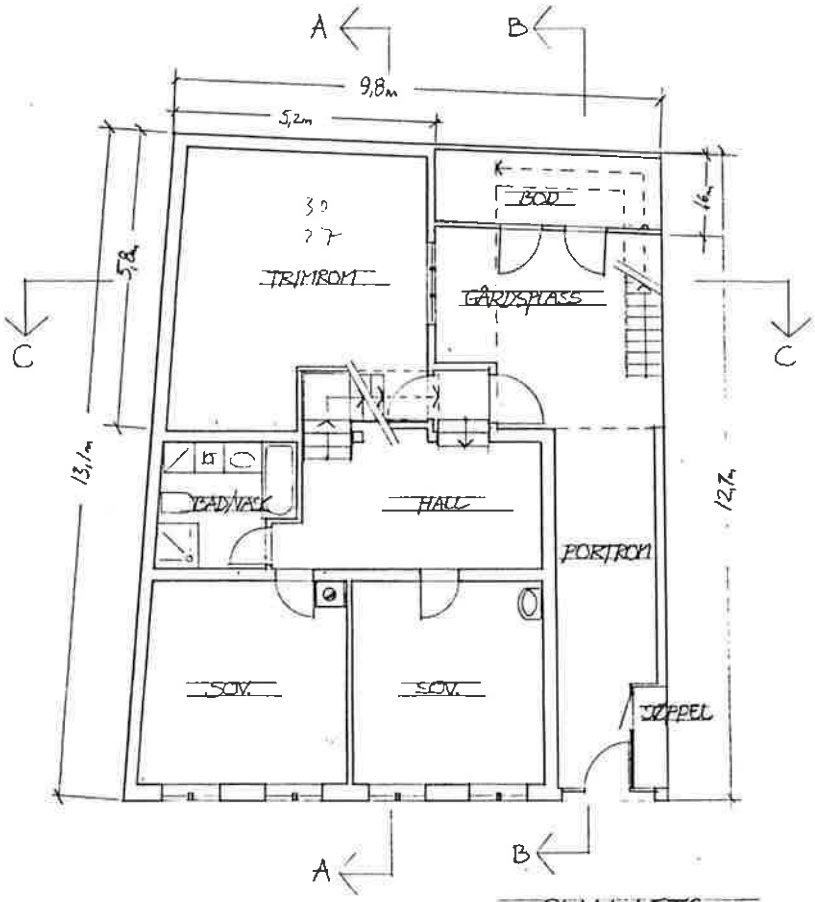

Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

# Dronningens gate 39

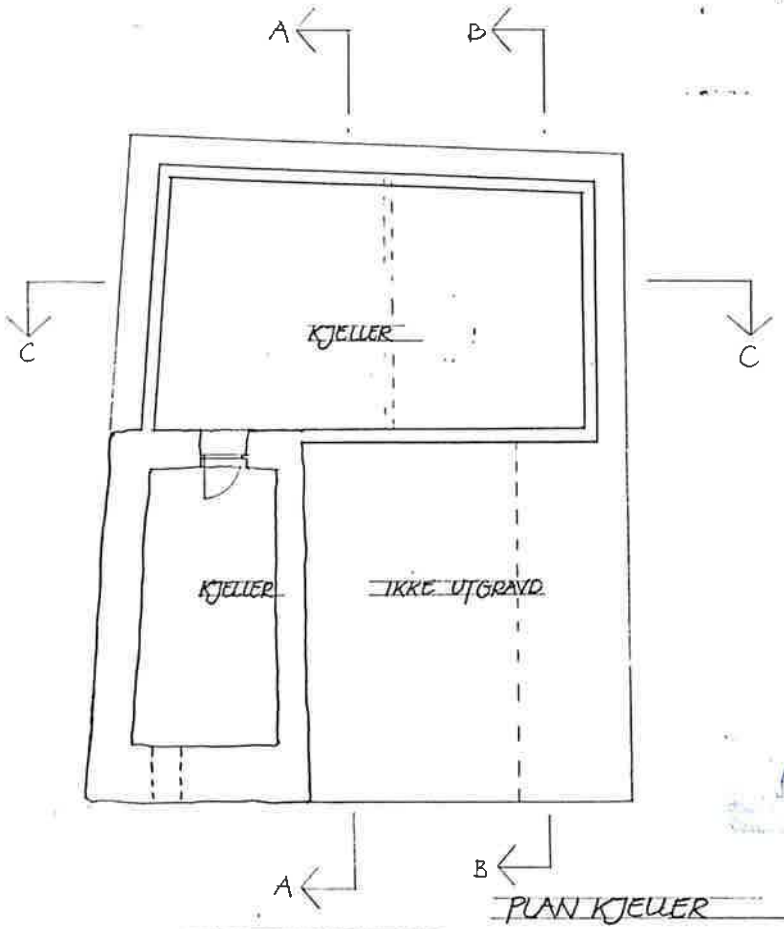
## Kjeller




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




PLAN 1.ETG




PLAN KJELLER

DELEGASJONSVEDTAK
25.02.86 00229
BYGGESAKSKONTORET

# TILBYGG/OMBYGGING DR.GT.39

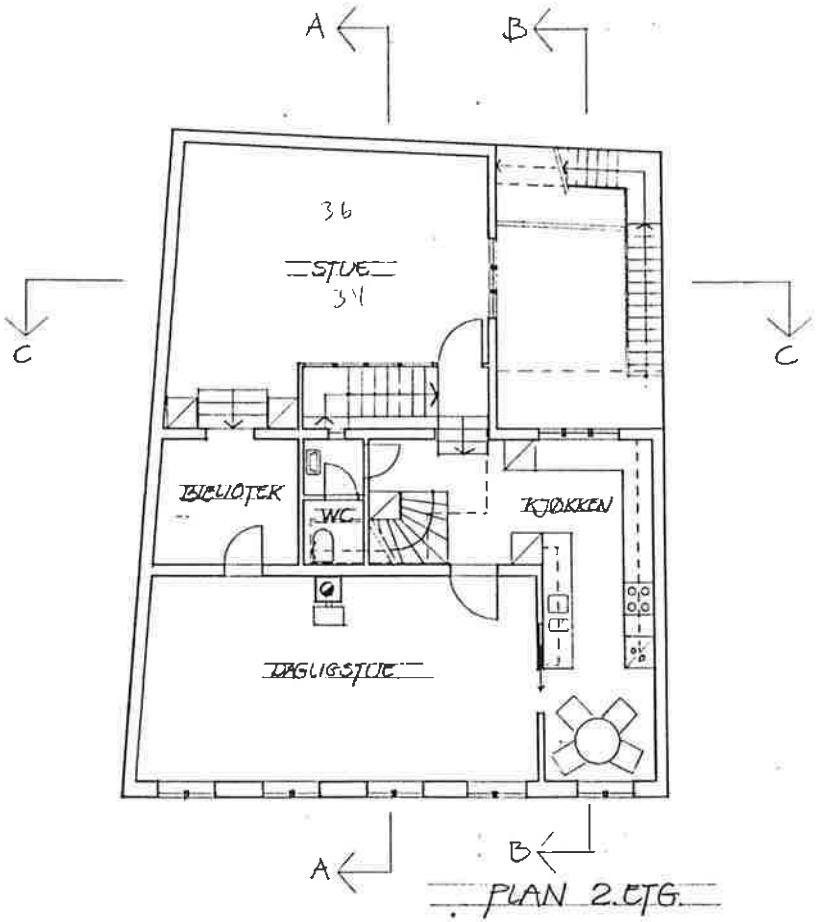
S. SÆTHER, H.J. JONASSEN

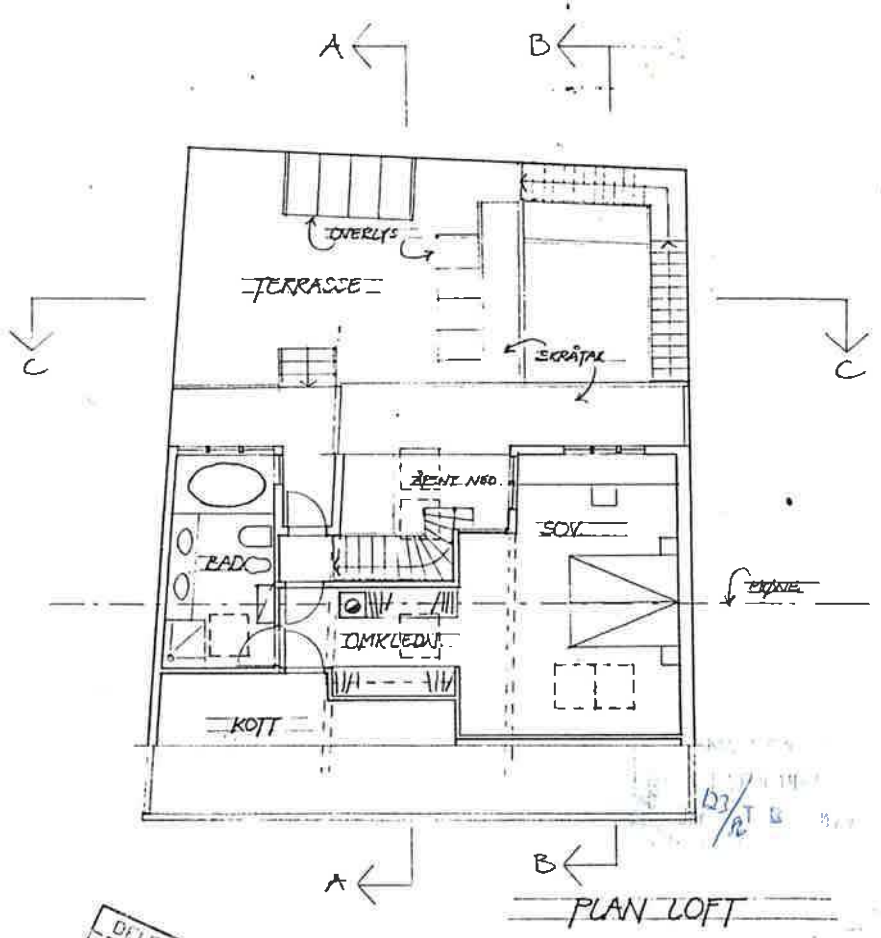
DRONNINGENS GT. 39, TRONDHEIM

PLANER, 1:100


ARNE JØRGENSRUD SNEKKER/ARKITEKT
DRONNINGENS GT. 41, TLF. 52 62 29


TRONDHEIM 16/12-85




DELEGASJONSVEDTAK
25.02.86 C0229
BYGGESAKSBEHANDLER

TILBYGG/OMBYGGING DR.GT. 39
S. SÆTHER, H.J. JONASSEN
DRONNINGENS GT. 39, TRONDHEIM

PLANER, 1:100

ANGE JØRGENSRUD SNEKKER./ARKITEKT
DRONNINGENS GT. 41, TLF. 526229

TRONDHEIM 16/12-85

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr | 402 | Bruksnr: | 251 | Festenr: | | Seksjonsnr: | |
| Adresse: | Dronningens gate 39 | | | | | | |
| Dato: | 05. mai 2026 | | Målernummer: | | | | |

## FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISK ANLEGG

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Foreligger det på pålegg vedrørende elektrisk anlegg? | | X |
| I tilfelle ja, hvilke? | | |
| Dato for siste kontroll av anlegget: | 18.des. 2023 | |
| | | |

**TENSIO TS**

Telefon: 73 99 45 03
Telefaks:

Postadresse:
Postboks 9480 Sluppen
7496 Trondheim

Besøksadresse:
Tempeveien 15
7031 Trondheim

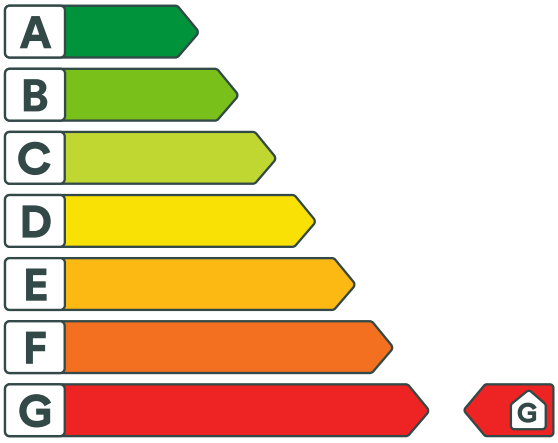
www.tensio.no
Dle.ts@tensio .no
Org.nr: NO 978 631 029 MVA

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Dronningens gate 39, 7012 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**11.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-293762** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**10481015** |
| Gårdsnummer<br>**402** | Bruksnummer<br>**251** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1842** | Bygningstype<br>**Kjedet enebolig** |
| Bruksareal<br>**248,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**248,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**4** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**378,41 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**394,36 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**97 801 kWh** |

# Dronningens gate 39, 7012 TRONDHEIM

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Dronningens gate 39, 7012 TRONDHEIM

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

### Tiltak 11: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 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: 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 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 20: 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 21: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Trondheim

# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 5001 - Trondheim | **402** | **251** | **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 402/251
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
402 / 311
402 / 313
402 / 315
402 / 236
402 / 237
402 / 238
402 / 239
402 / 240
402 / 241
402 / 1
402 / 248
402 / 229
402 / 168
402 / 224
402 / 220
402 / 249
402 / 251
402 / 156
402 / 253
402 / 221
402 / 255
402 / 155
402 / 219
402 / 259
402 / 257
402 / 260
402 / 139
402 / 140
402 / 94
402 / 154
402 / 217
402 / 95
402 / 137
402 / 138
402 / 215
402 / 90
402 / 153
402 / 93
402 / 135
402 / 136
50m


402/251 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
402 / 311
402 / 313
402 / 315
402 / 236
402 / 237
402 / 238
402 / 239
402 / 240
402 / 241
402 / 1
402 / 248
402 / 229
402 / 168
402 / 224
402 / 220
402 / 249
402 / 251
402 / 156
402 / 221
402 / 155
402 / 219
402 / 218
402 / 253
402 / 255
402 / 259
402 / 257
402 / 260
402 / 139
402 / 94
402 / 140
402 / 154
402 / 217
402 / 95
402 / 137
402 / 138
402 / 215
402 / 90
402 / 153
402 / 93
402 / 136
402 / 135
10,85
10,38
12,50
10,29
1
2
3
4
5
7034400
50m

## Areal og koordinater

Areal: 133,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034367,10 Øst: 569216,31

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 7034360,40 | 569211,71 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 12,51 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 2 | 7034372,80 | 569210,03 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 10,85 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 3 | 7034374,59 | 569220,73 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 10,29 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 4 | 7034364,35 | 569221,78 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 2,32 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 5 | 7034362,04 | 569221,96 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 10,38 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |

Trondheim

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | **402** | **251** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kjede/atriumhus | 10481015 | 0 | Tatt i bruk | Finansierings- og forsikringsvirksomhet | 181 | 115 | 69 | 250 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7034371 Øst: 569215 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| TB-Tatt i bruk | 01.01.1842 | 15.02.2006 | |
| EB-Endre bygningsdata | 09.06.2022 | 09.06.2022 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Annet enn bolig | 53 | 0 | Ikke kjøkken | 0 | 0 | Dronningens gate 39 | 402 | 251 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0201 | Bolig | 181 | 0 | Kjøkken | 1 | 1 | Dronningens gate 39 | 402 | 251 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 16 | 0 | 0 | 0 | 69 | 69 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 1 | 103 | 0 | 103 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 31 | 0 | 31 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kjelleretasje | 0 | 0 | 0 | 47 | 0 | 47 |

| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: 198600228 |

**BYGNING**

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tilbygg | 10481015 | 1 | Tatt i bruk | Bolig | 61 | 0 | 0 | 61 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 7034368.16 Øst: 569213.74 System: EPSG:25832 | Nei | 0 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|
| Elektrisitet<br>Biobrensel | Elektrisk<br>Annen oppvarming |

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 04.03.1986 | 04.03.1986 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 15.04.1986 | 15.04.1986 | |
| TB-Tatt i bruk | 16.06.1986 | 16.06.1986 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | Dronningens gate 39 | 402 | 251 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 27 | 0 | 27 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 34 |

| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: D 22886 |

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

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

| BYGGESAKSKONTORET<br>HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [illegible] 54 60 11 | | | TC/jg |
|---|---|---|---|
| G.nr. | Br.nr. | Dato: | |
| Matr.nr. Dronningens gt. 39 | | 25.02.86 | Sak nr. DB 228/86 |

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad om byggetillatelse for tilbygg og ombygging mottatt 06. januar 1986 fra Hans J. Jonassen.
Tilbygget får en grunnflate på 28,5 m2 og bygges på gårdsplass. Det inneholder trimrom i 1. etasje og stue i 2. etasje.
På taket bygges terrasse. Denne får også adkomst fra gårdsplassen.
Gårdsplassen er vist underbygd med kjeller som er trukket noe inn fra nabogrense.
Søknaden innebærer en tilbakeføring av bygget både når det gjelder utforming og bruk, slik at kontorlokalene nå tas i bruk til bolig igjen, mens den tidligere skamferte gatefasaden får et opprinnelig utseende både når det gjelder paneling, vinduer og detaljering.
Søknaden har vært forelagt byantikvaren, og i brev mottatt 06. feb. 1986 heter det:

> "Det foreslåtte tilbygg vil komme til erstatning for tidligere uthusfløyer som forlengst er revet.
>
> Planene har vært drøftet med undertegnede og er i hovedsak i samsvar med hva som er anbefalt herfra. De kan følgelig anbefales.
>
> Det er en forutsetning at det i ytterveggkledning benyttes høvlet profilert trepanel for maling, vinduer (som vist) i koblede rammer og ruter i kittfals i ytterste glas, samt fyllingsdører i trematerialе for maling. To av de viste vinduer i takflaten mot gaten sitter for høyt - de må ikke sitte høyere enn de to nedenfor. Takvinduer mot gatesiden må dessuten utformes som tett parstilte smale vinduer (tilsvarende minste type Veluxvindu) med max format 55 x 98 cm. Det bør kunne aksepteres inntil 2 par slike vinduer (d.v.s. i alt 4 stk.).
>
> Ved nevnte drøftelser ble det fra byggherrens side gitt uttrykk for ønske om å "tilbakeføre" en mer opprinnelig gatefasade.
>
> Dette ønske kan i meget sterk grad gis tilslutning fra byantikvaren. Nåværende gatefasade er resultat av en meget uheldig "modernisering" for noen år tilbake, og til sterk sjenanse for miljøet. Tegningsdokumentasjon av tilstanden før moderniseringen bør være tjenlig utgangspunkt for en rekonstruksjon (Jfr. nevnte drøftelser med byggherre og med arkitekt)."

Søknaden er også forelagt brannvesenet.
Det foreligger merknader fra eiere av Brandhaugveita 5 og Brandhaugveita 7. I begge merknadene uttrykkes det skepsis til gravearbeidene i forbindelse med byggingen av kjeller under gårdsplass.
Eier av Brandhaugveita 5 hevder i tillegg at de omsøkte arbeidene er identiske med arbeidene i den søknad som ble avslått i sak B 1429/83 under henvisning til Midtbyplanens reguleringsbestemmelser.
Det henvises videre til bygningslovens bestemmelser om 4 meters avstand til nabogrense, og det framgår av protesten at søknaden er oppfattet dit hen at huset fortsatt skal brukes til kontorformål.

BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00 / 54 60 11

TC/jg

.51

| G.nr. | Br.nr. | Dato: | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. | | 25.02.86 | Sak nr. DB 228/86 |

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Byggesakskontoret vil få bemerke at bygningslovens § 100 fastsetter plikt for den som utfører et byggearbeid til å sikre mot eventuelle skader.
Videre kan opplyses at den foreliggende søknaden er vesensforskjellig fra den som ble avslått i 1983 etter som det nå søkes å ta i bruk eiendommen som bolig. Søknaden ivaretar også kravet om at bebyggelsesstrukturen ved åpne gårdsrom skal beholdes.
Midtbyplanen gir anledning til bygging i nabogrense i det foreliggende tilfelle.

Vedtak:

Søknaden godkjennes.
Det vises til vilkår satt av byantikvaren.
Eventuelle pålegg fra brannvesenet må etterkommes.
Når det gjelder utgraving for kjeller vises til bygningslovens § 100 og forutsettes at det utføres tilfredsstillende sikring mot utrasing under naboeiendommer.
Tilbygget må utføres i samsvar med gjeldende forskrifter.
Vegger i nabogrense må få brannklasse min. A 120.
Statiske beregninger av nye bærende konstruksjoner og dekke over kjeller sendes byggesakskontoret i 2 eksemplarer.
Før byggetillatelse blir gitt, må det betales tilknytningsavgift for offentlige ledninger etter gjeldende satser til Trondheim kommune.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

Kopi av vedtak sendes Arne Aalberg, Haldens gate 6 og Randi Haagensli, Klæbuveien 159 til orientering.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR KIRKE, KULTUR OG FRITID
HOSPITALSLØKKAN 20, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
06 Feb. 1986
SAK NR.

Teknisk avdeling
Byggesakskontoret

| DERES REF. | VÅR REF. | TRONDHEIM, |
|---|---|---|
| Oversendelse 27/1 | KF 248/424.1/86/GH/DS | 05.02.86 |

**DRONNINGENS GATE 39 - TILBYGG**

Det foreslåtte tilbygg vil komme til erstatning for tidligere uthusfløyer som forlengst er revet.

Planene har vært drøftet med undertegnede og er i hovedsak i samsvar med hva som er anbefalt herfra. De kan følgelig anbefales.

Det er en forutsetning at det i ytterveggkledning benyttes høvlet profilert trepanel for maling, vinduer (som vist) i koblede rammer og ruter i kittfals i ytterste glas, samt fyllingsdører i trematerialе for maling. To av de viste vinduer i takflaten mot gaten sitter for høyt - de må ikke sitte høyere enn de to nedenfor. Takvinduer mot gatesiden må dessuten utformes som tett parstilte smale vinduer (tilsvarende minste type Veluxvindu) med max format 55 x 98 cm. Det bør kunne aksepteres inntil 2 par slike vinduer (d.v.s. i alt 4 stk.).

Ved nevnte drøftelser ble det fra byggherrens side gitt uttrykk for ønske om å "tilbakeføre" en mer opprinnelig gatefasade.

Dette ønske kan i meget sterk grad gis tilslutning fra byantikvaren. Nåværende gatefasade er resultat av en meget uheldig "modernisering" for noen år tilbake, og til sterk sjenanse for miljøet. Tegningsdokumentasjon av tilstanden før moderniseringen bør være tjenlig utgangspunkt for en rekonstruksjon (Jfr. nevnte drøftelser med byggherre og med arkitekt).

Gunnar Houen

Gunnar Houen

DELEGASJONSVEDTAK
Behandl. Sak nr. f.o.
25.02.86 00228
BYGGESAKSKONTORET

Kopi til: Riksantikvaren
v/ark. Damstuen

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**TEKNISK AVDELING**
**BRANN - OG FEIERVESENET**

123.86/AH/BMK

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
18 FEB. 1986
SAK NR.

DRONNINGENS GT. 39 - HANS J.JONASEN - TILBYGG - EKSPEDISJON BYGGESAKSKONTORET AV 12.02.86.

Tilbakesendes byggesakskontoret.

Søknaden gjelder ominnredning og utvidelse av eksisterende trebygning.

Utvidelsen omfatter delvis igjenbygging av gårdsplass, og har et omfang på 28 $m^2$.

Etter utvidelse og endring vil de enkelte arealer omfatte følgende:

Kjeller: Uendret kjellerrom.

1.ste etasje: Leilighet, delvis overbygd gårdsplass (trimrom)

2.dre etasje: Leilighet.

Loft: Leilighet og takterrasse.

Fra brannvesenets side vil en anbefale de framlagte planer på følgende betingelser:

1. Det må etableres brannvegg mot tilstøtende naboeiendommer, mot Brandhaugveita og Tordenskjoldsgt.Brannveggen må gå opp til høyeste tilstøtende bygning.

2. Hovedtrapperom må utføres B-60 og trapperomsdør B-30 S

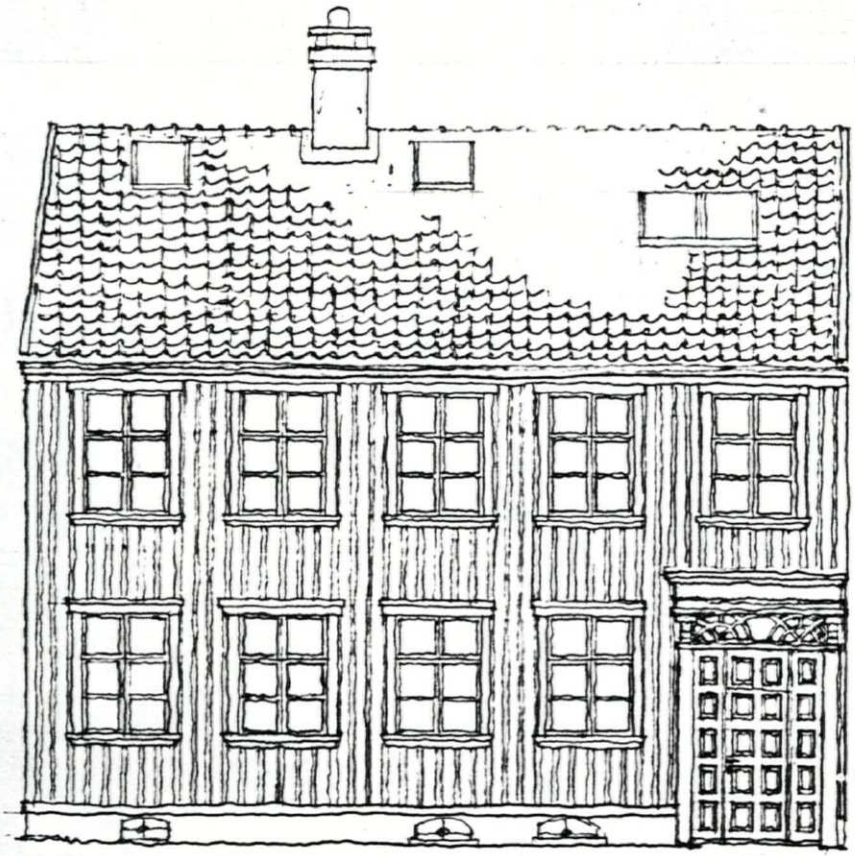
3. Alle tak og veggflater på loft må kles med tennvernende kledning.

4. Alle etasjer må etableres med minst en røykvarsler.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR,13.02.86

Arve Haugan
branningeniør

DELEGASJONSVEDTAK
Bo-brannd. Sak nr. DB
25.02.86 00228
BYGGESAKSKONTORET



DELEGASJONSVEDTAK
Behandl. Sak nr. 86
25.02.86 00229
BYGGESAKSKONTORET

FASADE NORD

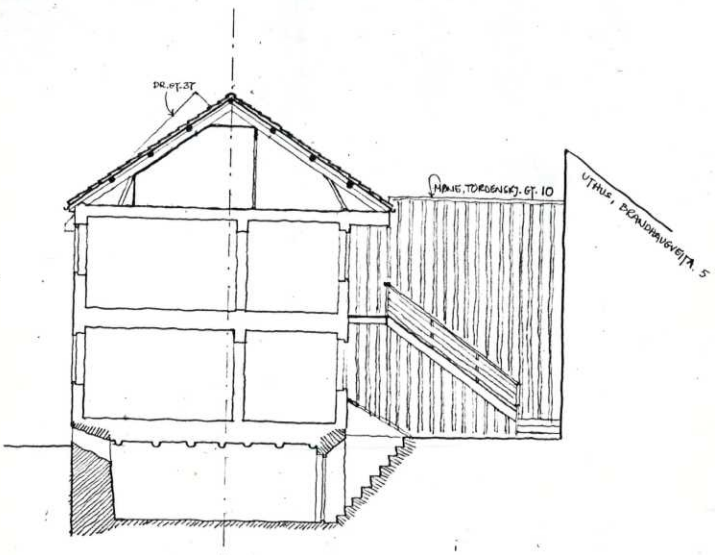
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
06 JAN. 1986
SAK NR.

TILBYGG/OMBYGGING DR.GT.39
HANS J. JONASSEN
DRONNINGENS GT. 39, TRONDHEIM

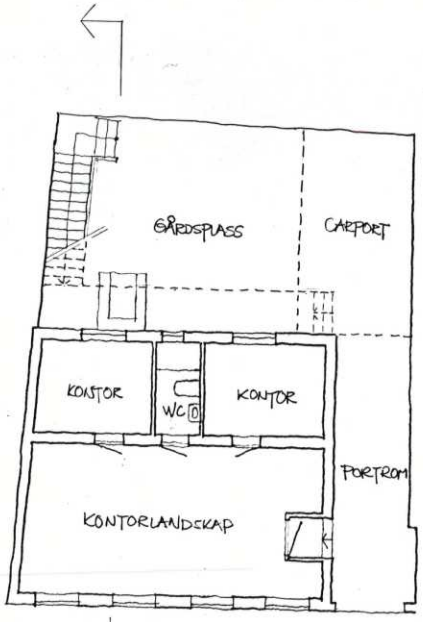
FASADER, 1:100.

AAGE JØRGENSRUD SNEKKER/ARKITEKT
DRONNINGENS GT 41, TLF. 52 62 29

TRONDHEIM 17/2-85




SNITT




PLAN 1. ETG

DELEGASJONSVEDTAK
Behandl. Sak nr. 19
25.02.86 00229
BYGGESAKSKONTORET

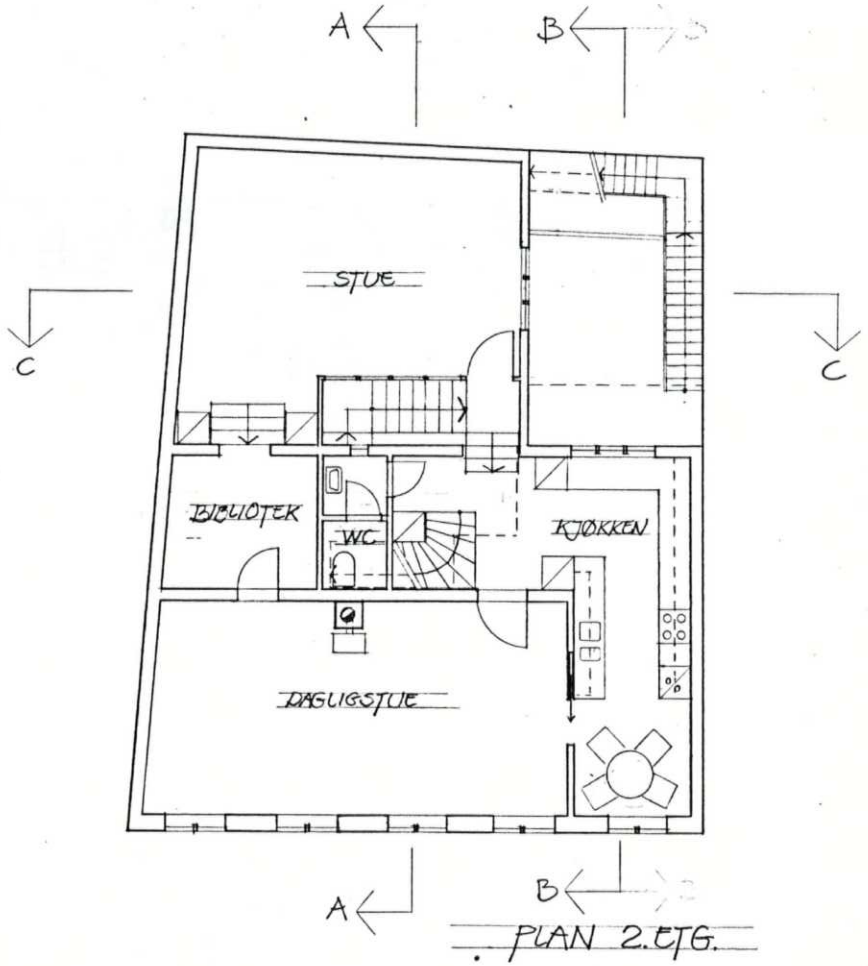
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
06 JAN. 1986
SAK NR.

DRONNINGENS GT 39
HANS J. JONASSEN

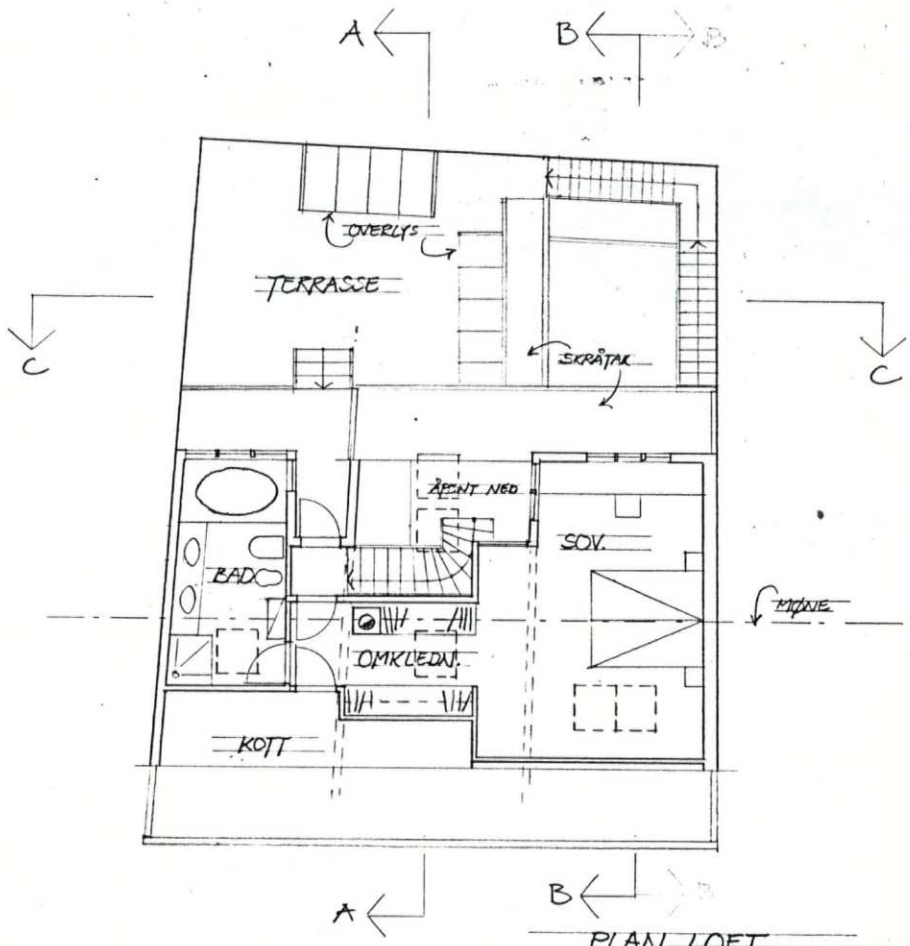
NÅVÆRENDE SITUASJON
SNITT & PLAN , 1:100

ÅSE JØRGENSRUD SJØKKER/ARKITEKT
DRONNINGENS GT 41 , TLF. 52 62 29

TRONDHEIM 7/6 -85




PLAN 2.ETG.




PLAN LOFT

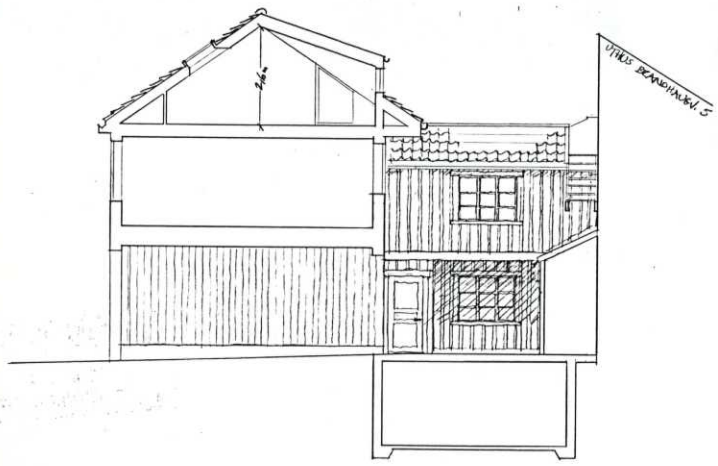
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
06 JAN. 1986
SAK NR.

TILBYGG/OMBYGGING DR.GT. 39
S. SÆTHER, H.J. JONASSEN
DRONNINGENS GT. 39, TRONDHEIM

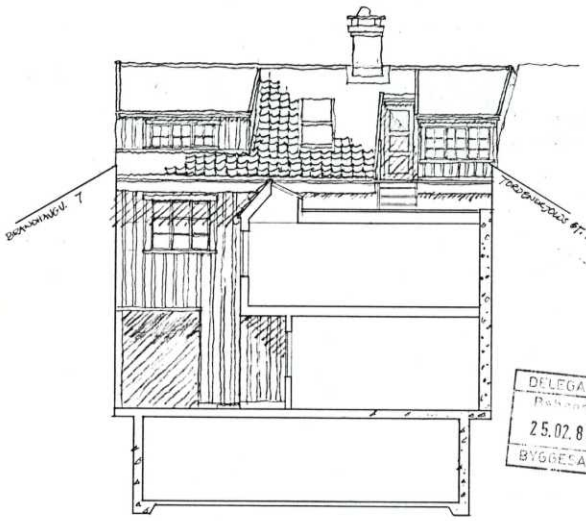
PLANER, 1:100

AAGE JØRGENSRUD SNEKKER/ARKITEKT
DRONNINGENS GT. 41, TLF. 526229

TRONDHEIM 16/12-85




SNITT B-B




SNITT C-C

DELEGASJONSVEDTAK
25.02.86 00229
BYGGESAKSKONTORET

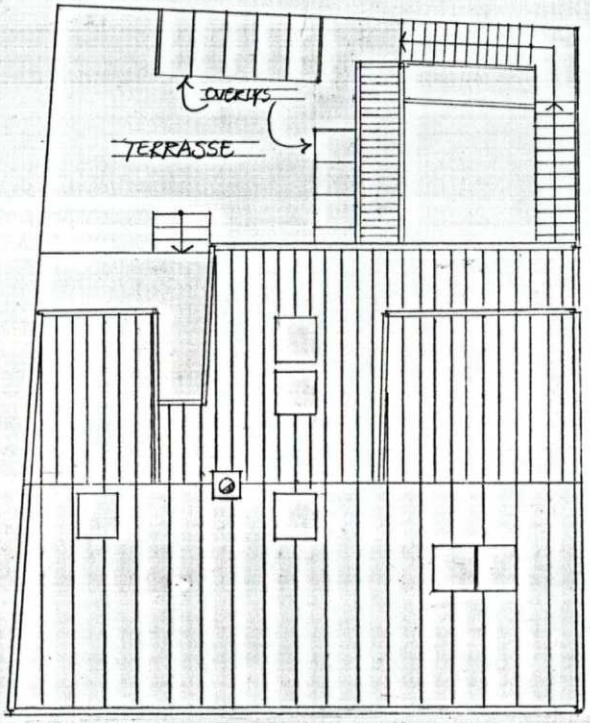
MOTTATT
06 JAN. 1986
SAK NR.

TILBYGG/OMBYGGING DR.GT.39
S. SÆTHER, H.J. JONASSEN
DRONNINGENS GT. 39, TRONDHEIM

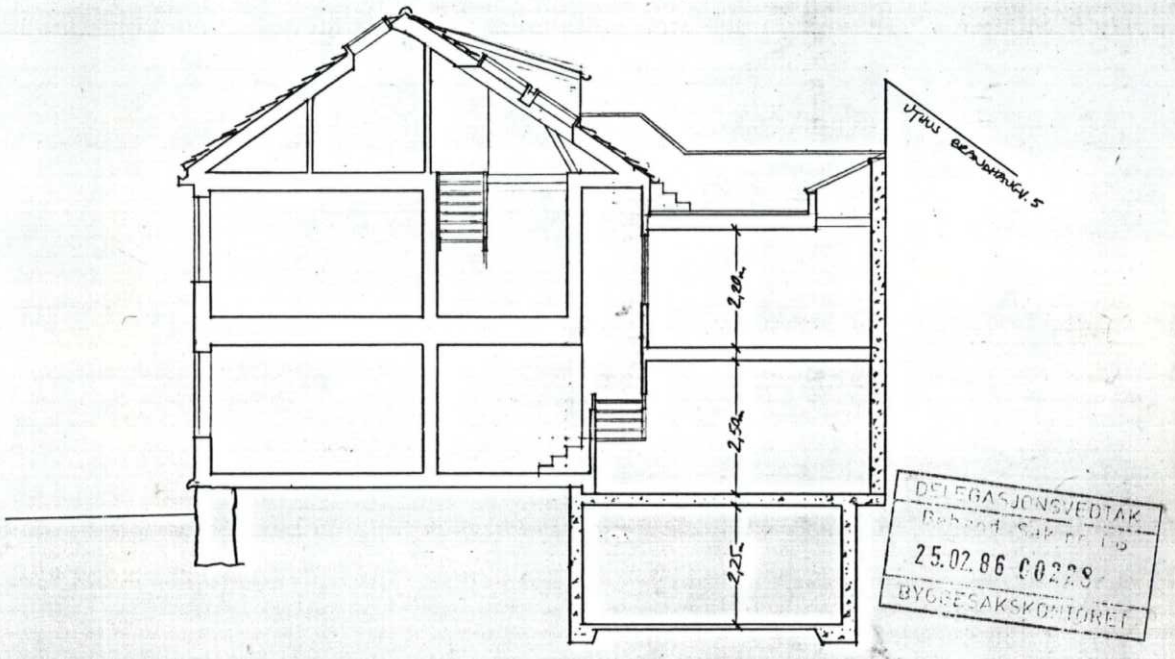
SNITT, 1:100

ARNE JØRGENSRUD SVENDSEN/ARKITEKT
DRONNINGENS GT. 41, TLF. 52 62 29

TRONDHEIM 17/12-85




TAKPLAN




SNITT A-A

DELEGASJONSVEDTAK
Behandlet sak nr. 13
25.02.86 00228
BYGGESAKSKONTORET

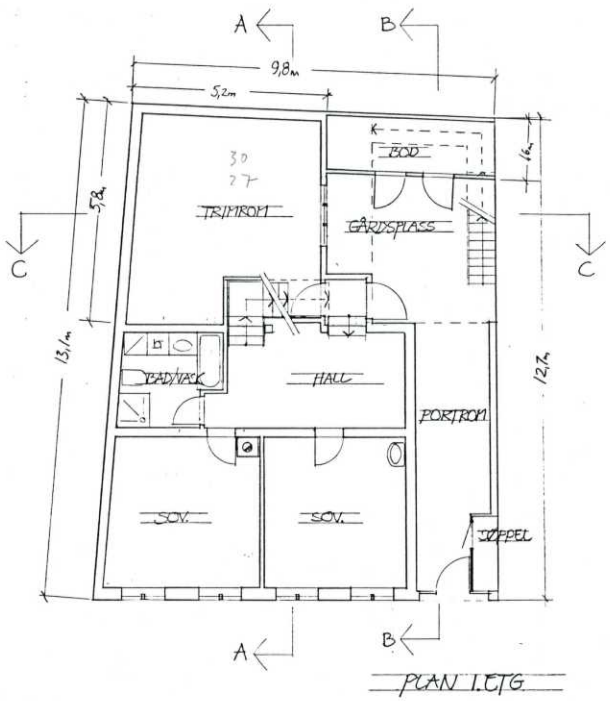
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
14 JAN. 1986
SAK NR.

TILBYGG/OMBYGGING DR. GT. 39
S. SÆTHER, H.J. JONASSEN
DRONNINGENS GT. 39, TRONDHEIM

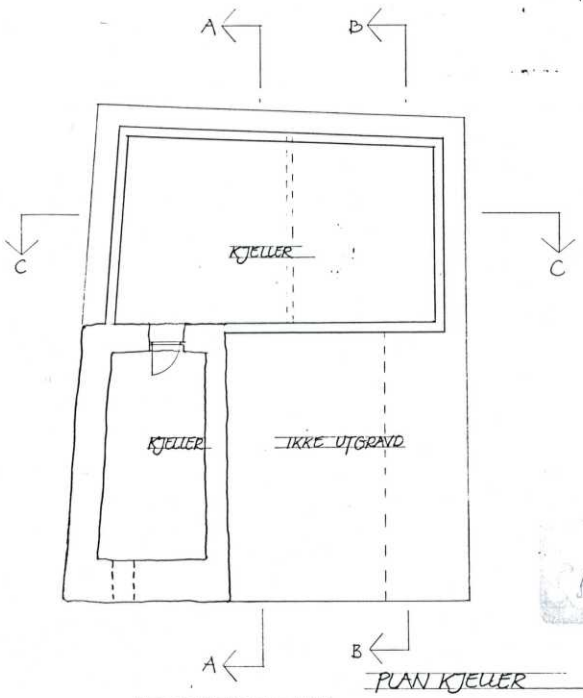
TAKPLAN, SNITT, 1:100

AAGE JØRGENSRUD SNEKKER/ARKITEKT
DRONNINGENS GT. 41, TLF. 52 62 29

TRONDHEIM 16/12-85




PLAN 1.ETG.




PLAN KJELLER

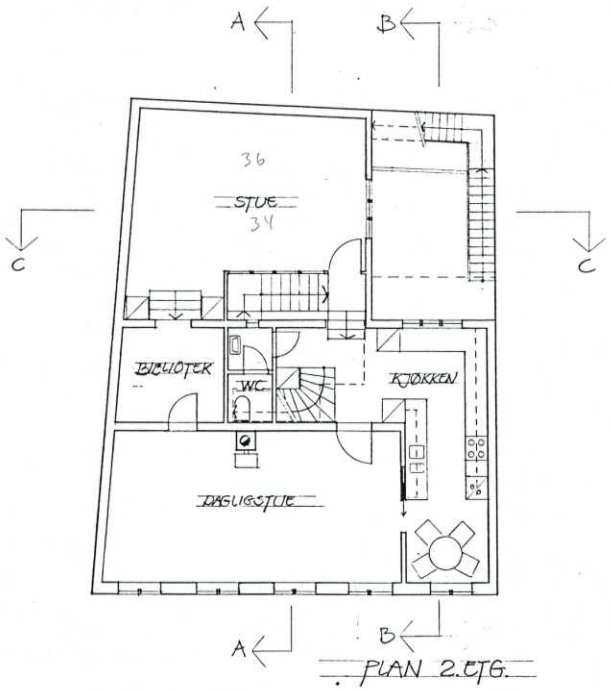
DELEGASJONSVEDTAK
Rubrikk. Sak nr. Løp
25.02.86 00228
BYGGESAKSKONTORET

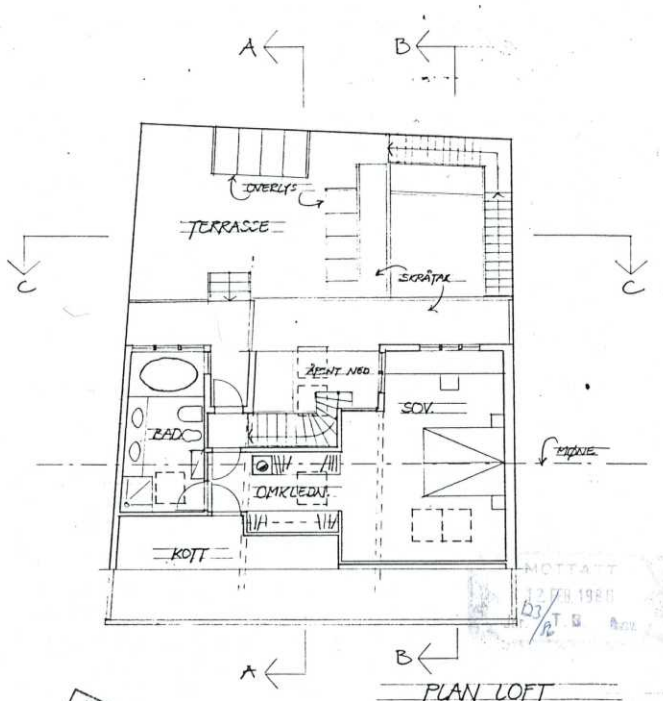
TILBYGG/OMBYGGING DR. GT. 39
S. SÆTHER, H.J. JONASSEN
DRONNINGENS GT. 39, TRONDHEIM

PLANER, 1:100

AAGE JØRGENSRUD SNEKKER/ARKITEKT
DRONNINGENS GT. 41, TLF. 52 62 29

TRONDHEIM 16/12-85




MOTTATT
12/8.1985
D3/R

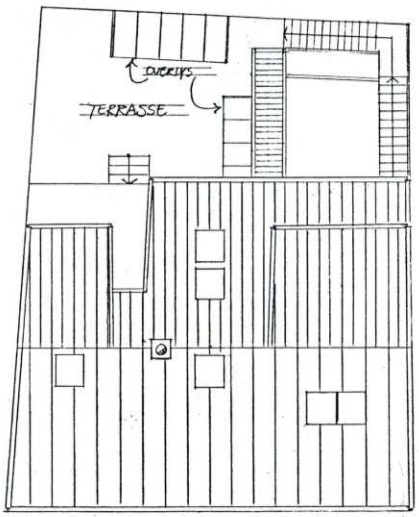
DELEGASJONSVEDTAK
Rolf 1 Sak nr 15
25.02.86 00229
BYGGESAKSKONTORET

TILBYGG/OMBYGGING DR.GT. 39
S. SÆTHER, H.J. JONASSEN
DRONNINGENS GT. 39, TRONDHEIM

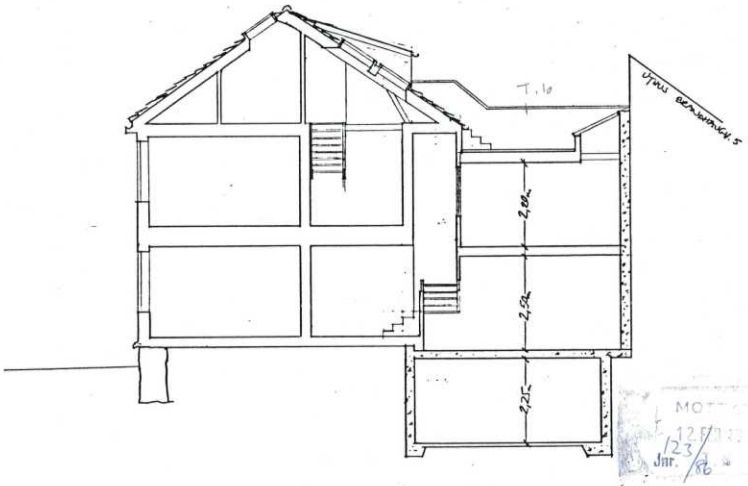
PLANER, 1:100

AAGE JØRGENSRUD SNEKKER./ARKITEKT
DRONNINGENS GT. 41, TLF. 52 62 29

TRONDHEIM 16/12-85




TAKPLAN




SNITT A-A

MOTTATT
12 FEB
Jnr. 123/86

DELEGASJONSVEDTAK
Behand. Sak nr. i o
25.02.86 00229
BYGGESAKSKONTORET

TILBYGG/OMBYGGING DR.GT.39
S.SÆTHER, H.J. JONASSEN
DRONNINGENS GT. 39, TRONDHEIM

TAKPLAN, SNITT, 1:100

AAGE JØRGENSRUD SNEKKER/ARKITEKT
DRONNINGENS GT. 41, TLF. 52 62 29

TRONDHEIM 16/12-85

**TRONDHEIM BYGNINGSRÅD**
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

TC

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. Dronningens gt. 39 | | den 16.08.1983 | Sak nr. B 1429/83 |

Søknad fra Aage Jørgensrud på vegne av Hans J. Jonassen om ombygging av eksisterende bygning i Dronningens gt. 39.
Bygningen brukes nå til kontorer i 1. etasje og bolig i 2. etasje.
Loft brukes til boder og soverom.
Ombyggingen medfører følgende:

Kjeller utvides under gårdsplass og eksisterende ikke utgravd areal under huset.
1. etasje utvides med kontorarealer utover gårdsplass slik at denne bygges igjen. Det bygges ny trapp til 2. etasje.
2. etasje ombygges til større leilighet ved at svalgangen innkles og det bygges ny fløy med bad.
Loft ombygges til loftsstue med smijernspeis og stålpipe og 2 soverom.
Taket isoleres og det settes inn takvinduer i takflaten.
Gatefasaden tilbakeføres til opprinnelig skikkelse.
Det bygges tilsammen 3 stk. takterrasser i forskjellige nivåer mot bakgård.
Søknaden har vært forelagt KKF, Registrering eldre bebyggelse som i skriv av 25.07.1983 uttaler:

"Anlegget er klassifisert antikvarisk verneverdig i kl. C. og er sammen med mange bygninger fra 1840-tallet i dette området med på å danne et av de mest helhetlig bevarte og best skjøttede trehusmiljøer fra det gamle Trondhjem. Området er underlagt spesialområderegulering på grunn av sin historiske og antikvariske verdi.

Til de foreliggende planer skal følgende bemerkes:

1. Gjenfylling av eksisterende åpent gårdsrom bør ikke aksepteres. De åpne gårdsrom er et gjennomgående opprinnelig trekk ved bebyggelsen i dette området, og et viktig historisk og antikvarisk bystrukturelement å ta vare på.
2. Enhver form for takterrassekonstruksjon el. likn. over hovedbygningens raftehøyde vil være et iøynefallende fremmedelement i bebyggelsen og bør under ingen omstendighet aksepteres. (Bare på lavere nivå - f.eks. i forbindelse med uthus - bør det aksepteres terrasser over bakkenivå. Dvs. at den viste terrasse I i prinsippet bør kunne bli akseptabel).
3. Boligareal i hovedbygning bør ikke tillates brukt til andre formål.
4. Ny kjeller bør kunne tillates bygd under ikke tidligere utgravd bygningsareal. Under åpen gårdsplass bør i alminnelighet ikke tillates gravd ut for kjeller.
5. Eks. uthusbebyggelse bør beholdes - evt. fornyet på samme areal. Ved særlig små gårdsrom bør en del av uthusbebyggelsen kunne vurderes fjernet til fordel for større åpent gårdsrom.

**Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.**

6. Fasadene må beholdes i mest mulig opprinnelig skikkelse (jfr. reg.bestemmelsene). Dette gjelder i særlig grad gatefasade, men også i fasader mot gårdsrom bør beholdes et mest mulig opprinnelig eksteriør, selv om det her må kunne aksepteres visse endringer som kan være betydningsfulle for boligstandarden (eks. økt lysflate).

   Beskrivelse og tegningsmateriale synes å bekrefte at en har tilfredsstillende styring med utforming av gatefasaden.

Konklusjonen ut fra foranstående bemerkninger må bli at prosjektet slik det foreligger ikke anbefales godkjent."

Riksantikvaren slutter seg i brev av 08.08.-83 til KKF uttalelse.
Etter nabovarsling,er innkommet merknad fra eier av Brandhaugveita 7, som er betenkt over faren for utrasing ved gravingsarbeidene.
Videre er nedlagt protest fra eier av Brandhaugveita 5 på samme grunnlag.

Søknaden har ikke vært forelagt brannvesenet, da ovenstående ansees som så tungtveiende at videre utredning ikke er nødvendig.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet avslår søknaden i sin foreliggende form, da ombyggingen ansees å stride mot reguleringsbestemmelsene til Midtbyplanen § 10.
Eventuelt revidert søknad vil også bli forelagt brannvesenet for uttalelse.

Det vises også til brev fra Riksantikvaren av 08.08.1983.

Gjenpart av vedtak sendes eiere av Brandhaugveita 5 og Brandhaugveita 7.

INNSTILLINGEN VEDTATT

**Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.**

# RIKSANTIKVAREN

ADR.: AKERSHUS FESTNING, BYGN. 18 - OSLO MIL. - OSLO 1 - TLF. (02) 41 96 00

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 9 AUG. 1983
J.NR.
ARK. NR.

Trondheim kommune
Teknisk avdeling
Museumspl. 1/3

7000 TRONDHEIM

| DERES REF. | VÅR REF. (Bes oppgitt ved svar) | DATO |
|---|---|---|
| | 2999 B-324/83 UGL/tt | 8. august 1983 |

DRONNINGENSGATE 39, TRONDHEIM KOMMUNE. OMBYGGING.

Vi viser til uttalelse fra Avdeling for kirke, kultur og fritid datert 25.7.83 vedrørende byggeanmeldelse for ovennevnte eiendom.

Riksantikvaren slutter seg fullt ut til ovennevnte uttalelse. Det foreliggende prosjekt griper i altfor stor grad inn i opprinnelig bebyggelse og bebyggelsesstruktur og kan ikke aksepteres.

Vi gjør også oppmerksom på at ovennevnte eiendom ligger så nær kjente fornminner at Riksantikvarens utgravningskontor må kontaktes i god tid dersom det skulle bli aktuelt med graving i grunnen.

For Riksantikvaren

Jan Anderssen
Førsteantikvar

Unni Grønn Langsæter

TRONDHEIM
16.08.83 01429
BYGNINGSRÅD

Gjenpart til:

1. Trondhjem kommune
   Avd. for kirke, kultur
   og fritid
2. Fylkeskonservatoren i Sør-Trøndelag
3. Riksantikvarens utgravningskontor
   i Trondheim

Saksbehandler: Antikvar Unni Grønn Langsæter

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32 000

Bygn.rådets j.nr. ROJO

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. Dronningens gt. 39 | | den 18.5.1976 | Sak nr. B 587/76 |

Byggemelding av 22.1.-76 fra Kåre Wærnes på diverse endringsarbeider i Dronningens gate 39.
Arbeidene består i riving av nåværende uthus og boder i bakgård, riving av pipe og utenpåliggende svalgang i 2. etasje, ombygging av bolig, samt oppføring av carport i bakgården.
Begge etasjer har tidligere vært benyttet til boligformål.
Etter søknad godkjente formannskapet i møte 8.4.1976 bruksendring av 1. etasje, som er tenkt benyttet til forretningsformål.

Vedtak:

Ombyggingen godkjennes.
Før byggetillatelse blir gitt må samtlige naboer og gjenboere varsles på forhånd i samsvar med bygningslovens § 94, og 14-dagersfristen for tilsvar må være utløpet.
Kjøkken, bad og w.c. skal ventileres over tak.
Den viste fasadeutforming kan ikke aksepteres.
Reviderte tegninger av begge fasader, hvor vinduene skal tilpasses det eksisterende formspråk, må sendes bygningskontrollen før byggetillatelse blir gitt.
Det må redegjøres nærmere for hva 1. etasje skal benyttes til ved anførsel på tegningene.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

**TRONDHEIM BYGNINGSRÅD**
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

27

ROJO

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. Dronningens gt. 39 | | den 7.9.1976 | Sak nr. B 1245/76 |

Byggemelding av 22.1.1976 fra Kåre Wærnes om diverse endringsarbeider i Dronningens gate 39. Fortsatt behandling.
Bygningsrådet behandlet saken i møte 18.5.1976 og fattet følgende vedtak:

"Ombyggingen godkjennes.
Før byggetillatelse blir gitt må samtlige naboer og gjenboere varsles på forhånd i samsvar med bygningslovens § 94, og 14-dagersfristen for tilsvar må være utløpet.
Kjøkken, bad og w.c. skal ventileres over tak.
Den viste fasadeutforming kan ikke aksepteres.
Reviderte tegninger av begge fasader, hvor vinduene skal tilpasses det eksisterende formspråk, må sendes bygningskontrollen før byggetillatelse blir gitt.
Det må redegjøres nærmere for hva 1. etasje skal benyttes til ved anførsel på tegningene."

I møte på bygningskontrollens kontor 5.5.1976 ble herr Wærnes gjort oppmerksom på at han neppe kunne påregne godkjenning av den omsøkte fasadeendring. Han ønsket likevel, på bakgrunn av tidligere kontakter med etaten, å fremme søknaden for bygningsrådet.
Da arbeidet var satt i gang lenge før byggemeldingen ble behandlet, foretok bygningskontrollen befaring på stedet samme dag, og ble oppmerksom på at en rekke materialer og bygningsdeler, herunder også vinduer, var innkjøpt og lå klar til bruk. Det ble da på stedet gjort oppmerksom på at saken ennå ikke var behandlet av bygningsrådet.
Utskrift av bygningsrådets vedtak ble sammen med byggefaktura sendt herr Wærnes 28-5-1976.

Likevel ble, etter dette, vinduene montert i fasaden. Bygningskontrollen ble oppmerksom på forholdet, og stoppet arbeidet.

Den 25.6.1976 ble byggherren tilstilet varsel om forelegg og straffeansvar.

I brev av 28.6.1976 til bygningsrådet uttrykker herr Wærnes sin forbauselse over dette varsel, etter alle de kontakter han har hatt med bygningsrådet og teknisk rådmann (kommunalråd J. Stav).

Kommentar:
Herr Wærnes måtte vite at det var forbundet med risiko å ta sjansen på å bestille vinduer før byggesaken var behandlet i bygningsrådet. I flere møter, før vinduene ble satt inn, ble han gjort oppmerksom på at den anmeldte fasadeendring neppe ville bli godkjent. Herr Wærnes anførte kostnadsgrunner som vesentlig årsak til at han måtte benytte de kvadratiske enramsvinduer som var planlagt.

Til dette er å bemerke at disse vinduer forutsatte kubbing i overkant, og utskjæring på begge sider for å kunne få inn karmene. Samtidig ble herr Wærnes forevist ny[illegible] innkomne anbud på en tilsvarende vindusutskifting, hvor tillegg for f. eks. utenpåliggende sprosserammer på enrams isolerglassvinduer var oppgitt til kr. 135,- pr. vindu. Den totale prisforskjell burde derfor kunne bli minimal.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

**TRONDHEIM BYGNINGSRÅD**
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

28 ROJO

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. | | den 7.9.1976 | Sak nr. B 1245/76 |

Bygningskontrollen finner byggherrens framgangsmåte høyst klanderverdig, og varsel om forelegg rimelig.
Selv om det på hjørneeiendommen, Dronningens gate 37, tidligere er utført en uheldig ombygging, representerer hele gatebildet et enhetlig miljø fra en bestemt bygningsepoke, hvor bygningenes form og størrelse sammen med vindusrytmer og paneldetaljer er viktige elementer for helheten. Ved innføring av de nye tilnærmet kvadratiske vindusformater blir fasadens proporsjoner totalt endret, og flatene virker fremmed i strøket.

Skal intensjonene om kultur- og miljøvern i midtbyen kunne gjennomføres, er det bygningskontrollens oppfatning at den eldre bebyggelse må vernes mot inngrep av den karakter som her er anmeldt.

Vedtak:

Byggherren pålegges å etterkomme bygningsrådets vedtak av 18.5.1976 om å sette inn vinduer tilpasset det eksisterende formspråk, innen 3 måneder fra dags dato.
Vedtatt mot 2 stemmer.

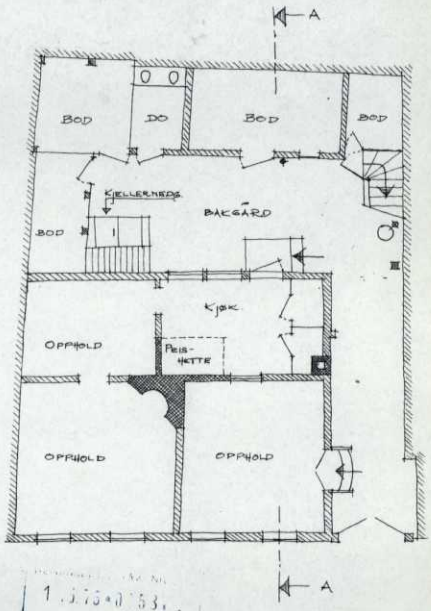
Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

1.373-1953
BYGNINGSRÅD



FASÅDE DRONNINGENS GT. 39.

MÅLESTOKK 1:100.




1.375.d'53.
BYGNINGSRÅD

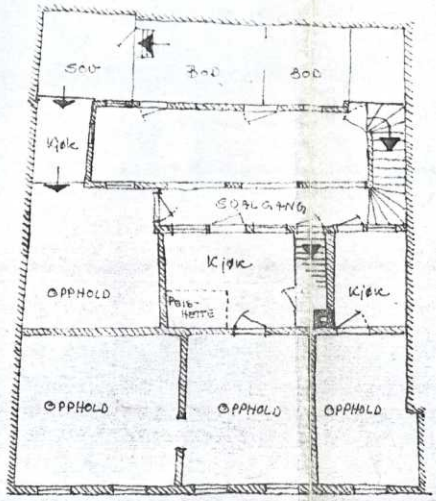
MÅL: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

MÅL 1:100

Parkbelegg

1. Tak, cm/asf. stein, rinne kobbelen, fallbeslag, stein på lektene (samme stein) og kapp
2. Renne, pipen, brannmur,
3. renne, betegård og fundgang (medregnet betongrenne)

• GRUNNPLAN 1. ETASJE DRONNINGENS GATE 39.

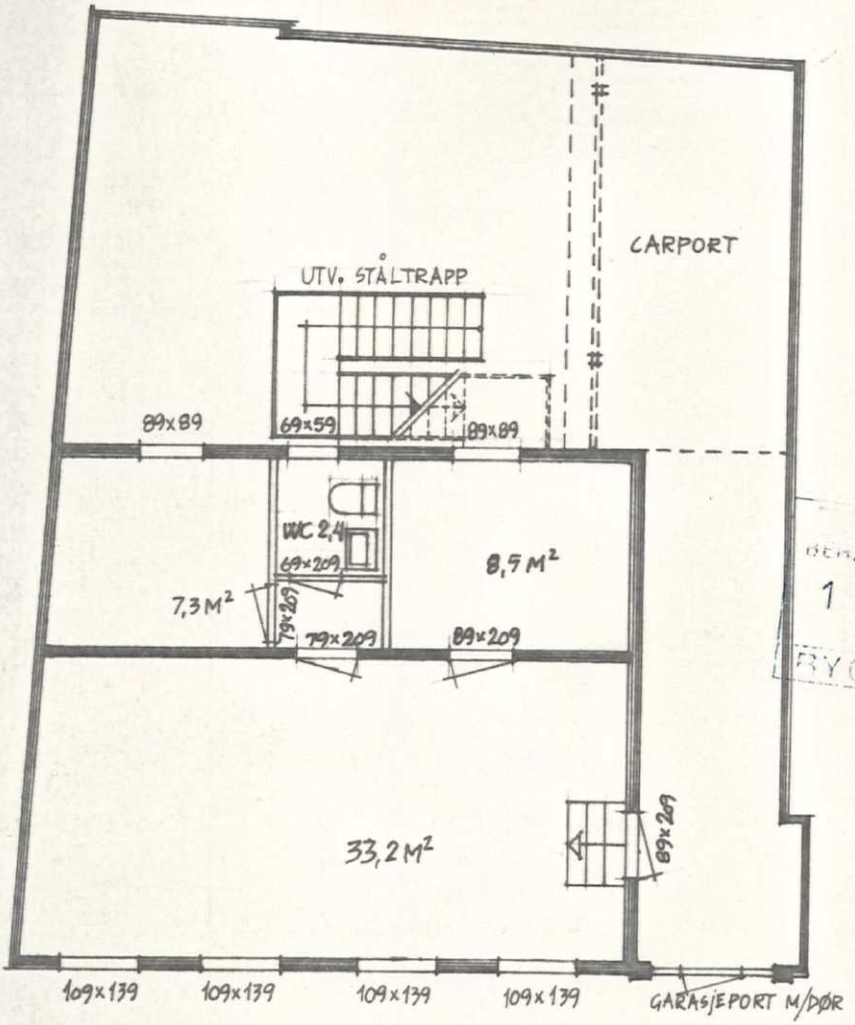



1.5.73 til 53.
BYGNINGSRÅD

PLAN 2. ETG.
DRONNINGENSGT 39

MÅL 1:100

MÅL: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m



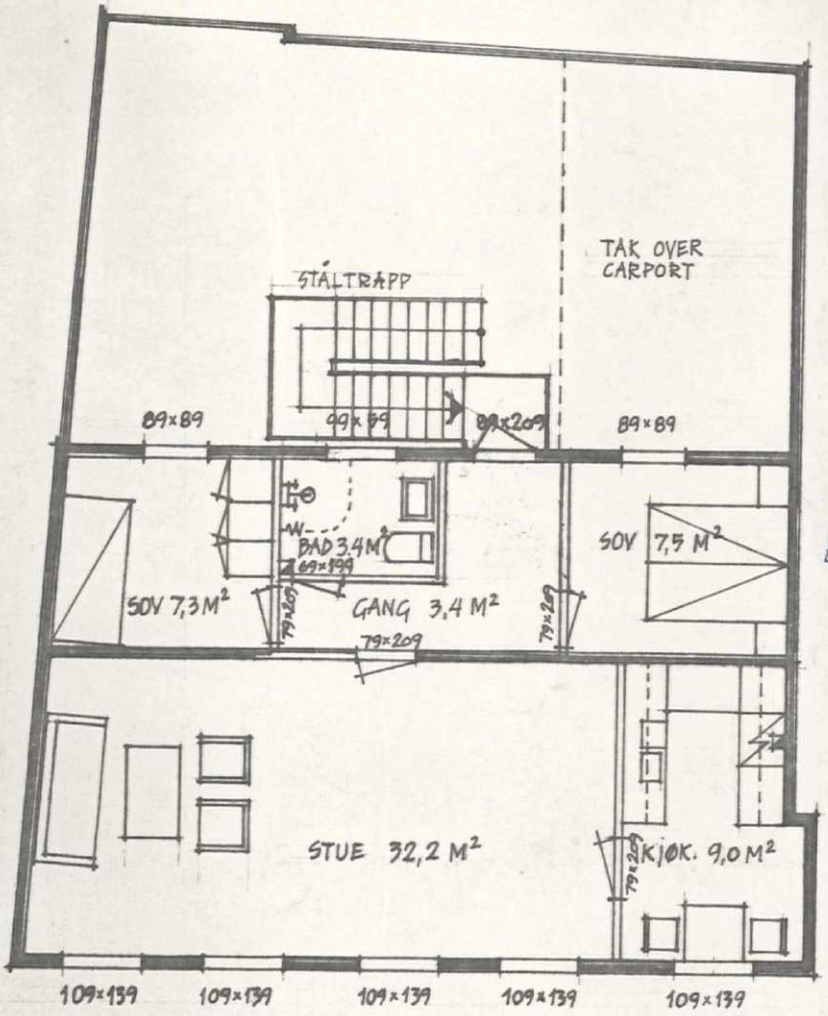

BEHANDLET I SAK NR.
1 . 3 7 3 - 0 ` 5 3 .
BYGNINGSRÅD

REV. 7.4.1976.

DRONNINGENS GATE 39.
OMBYGGING.
PLAN 1. ETASJE. MÅL. 1:100.

BYGGHERRE: KÅRE WÆRNES
JUPITERVEIEN 6 A.

TRONDHEIM, 21.1.1976.




BEHANDLET I BAK NR.
1.5.76×0153
BYGNINGSRÅD

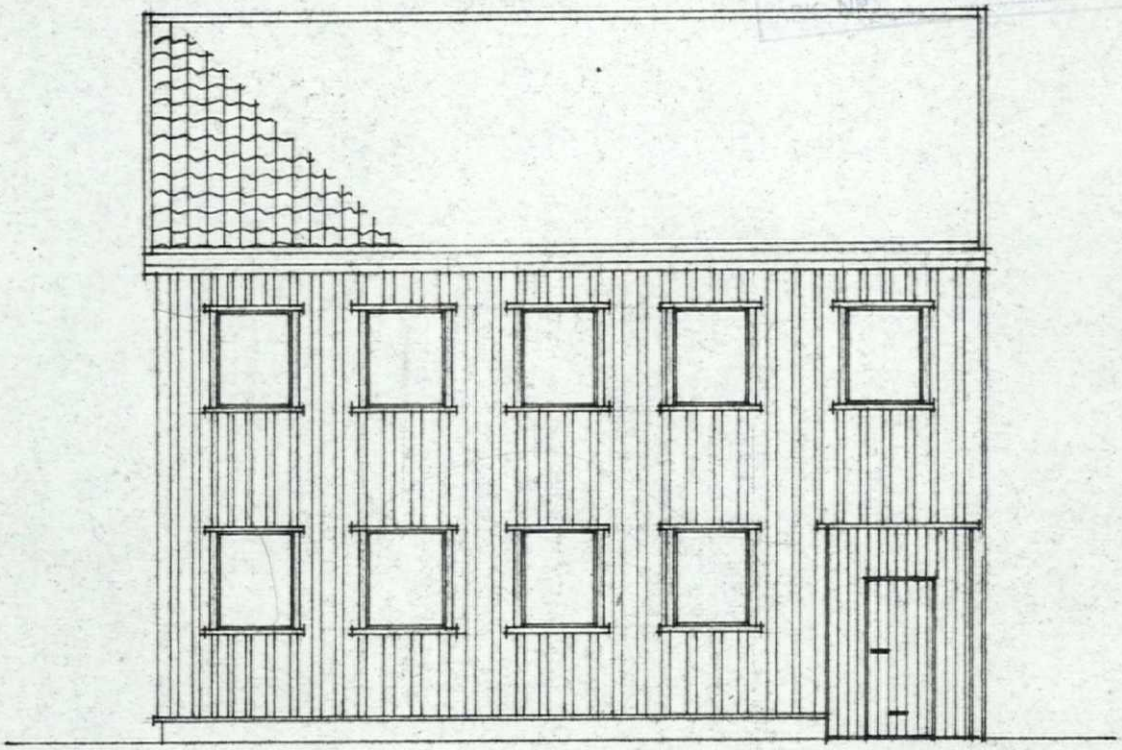
REV. 7·1·1976

DRONNINGENS GATE 39.
OMBYGGING.
PLAN 2. ETASJE. MÅL. 1:100.

BYGGHERRE: KÅRE WÆRNES
JUPITERVEIEN 6A.

TRONDHEIM, 21·1·1976.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 APR 1976
J.NR.



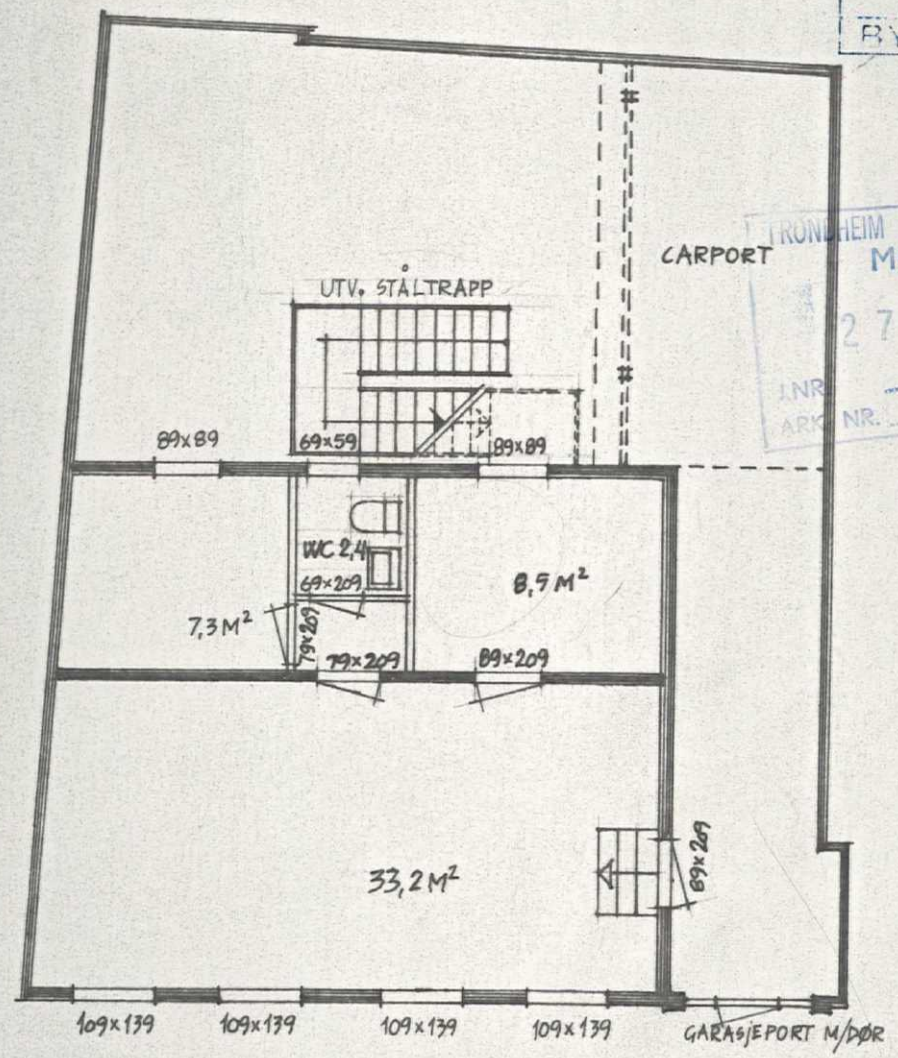
DRONNINGENS GATE 39.
OMBYGGING.
FASADE MOT DRONNINGENS GATE. MÅL. 1:100.

BYGGHERRE: KÅRE WÆRNES
JUPITERVEIEN 6 A.

TRONDHEIM, 21.1.1976.

BEHANDLET I SAK NR.
1.373.0753
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 APR. 1976
J.NR.
ARK. NR.

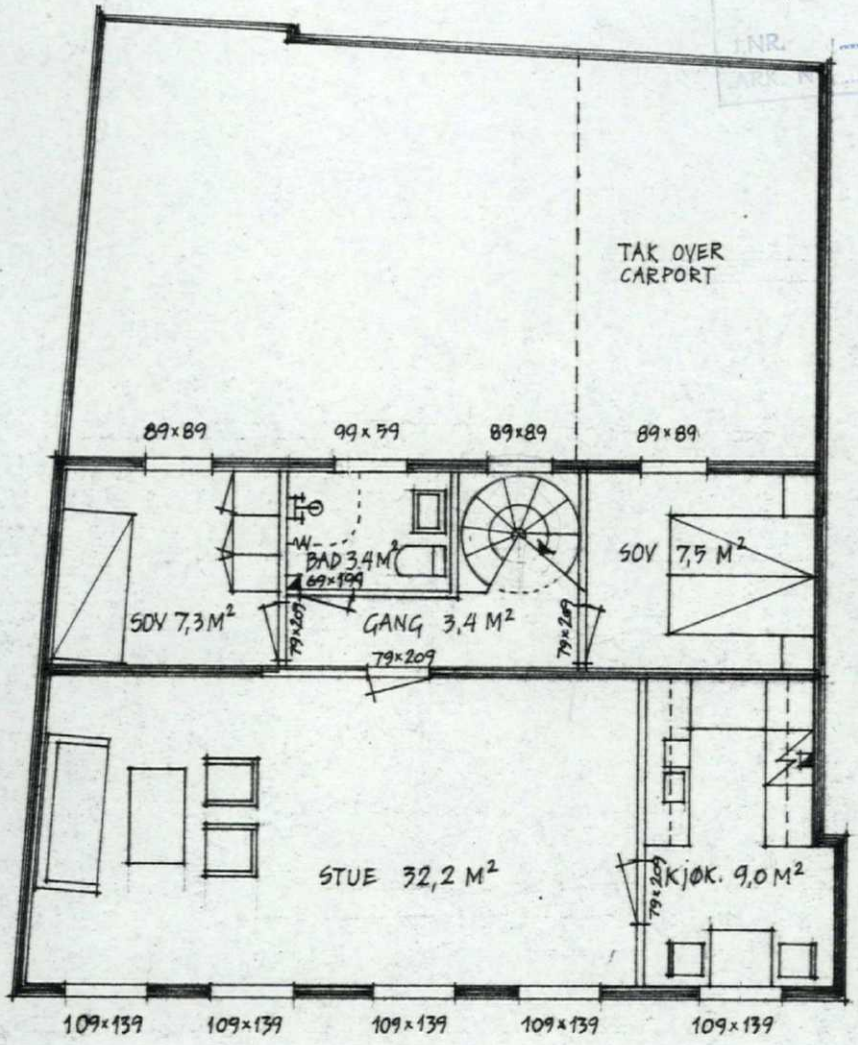



REV. 7.4.1976.

DRONNINGENS GATE 39.
OMBYGGING.
PLAN 1. ETASJE. MÅL. 1:100.

BYGGHERRE: KÅRE WÆRNES
JUPITERVEIEN 6 A.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 APR. 1976
NR.

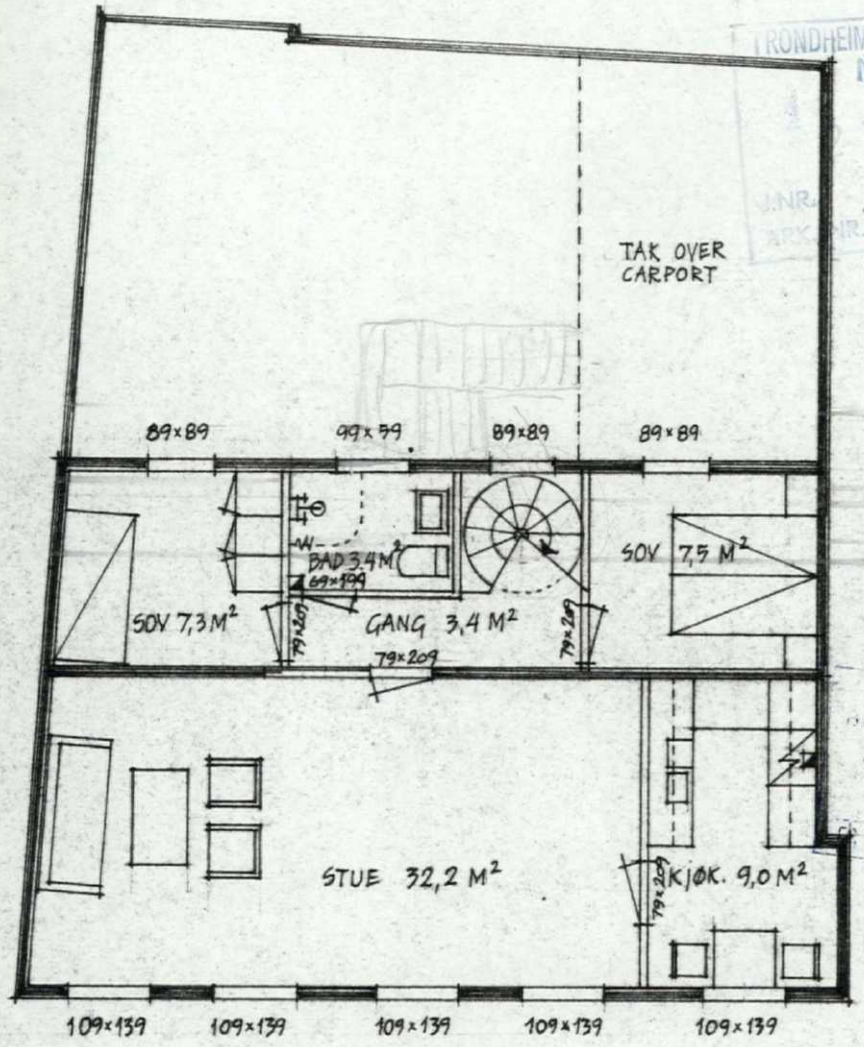



1 3 JAN 1976
BYGNINGSRÅD

(ca 73m².)

DRONNINGENS GATE 39.
OMBYGGING.
PLAN 2. ETASJE. MÅL. 1:100.
BYGGHERRE: KÅRE WÆRNES
JUPITERVEIEN 6A.

TRONDHEIM, 21·1·1976.




TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 APR. 1976
J.NR.
ARK.NR.

1. [illegible] 53
BYGNINGSRÅD

DRONNINGENS GATE 39.
OMBYGGING.
PLAN 2. ETASJE. MÅL. 1:100.
BYGGHERRE: KÅRE WÆRNES
JUPITERVEIEN 6A.

TRONDHEIM, 21·1·1976.

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 402 | Bnr: 251 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Dronningens gate 39<br>7012 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrense generert
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Midtlinje bane
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Fylkesveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Gang- og sykkelveg
- Flytebrygge
- Havflate
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

Trondheim

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 402 | Bnr: 251 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Dronningens gate 39<br>7012 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Gangveg
- Jernbane
- Friområde i sjø og vassdrag
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

# 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

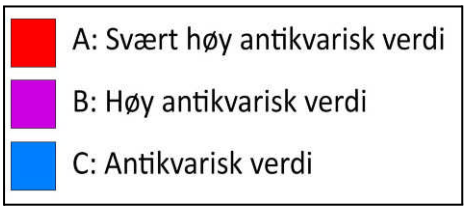
# Mer om hva Kulturminnekartet viser

## Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden [trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo](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

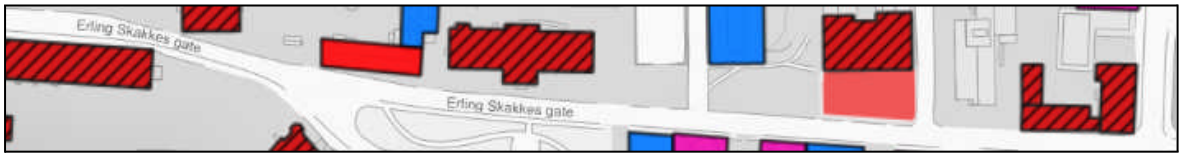
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:




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

## Freda bygning

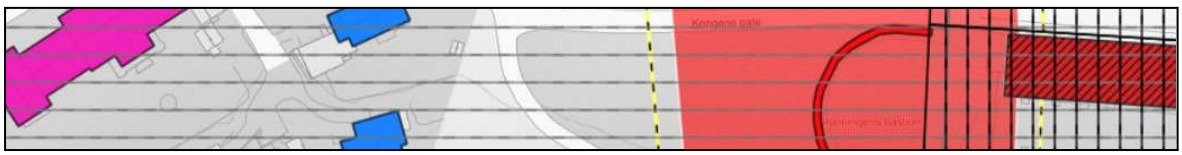
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.




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).

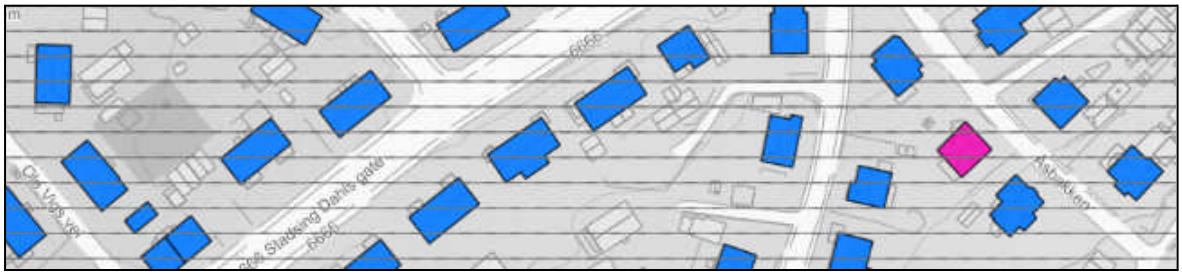
## Bevaringsområde i reguleringsplan




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](trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo)

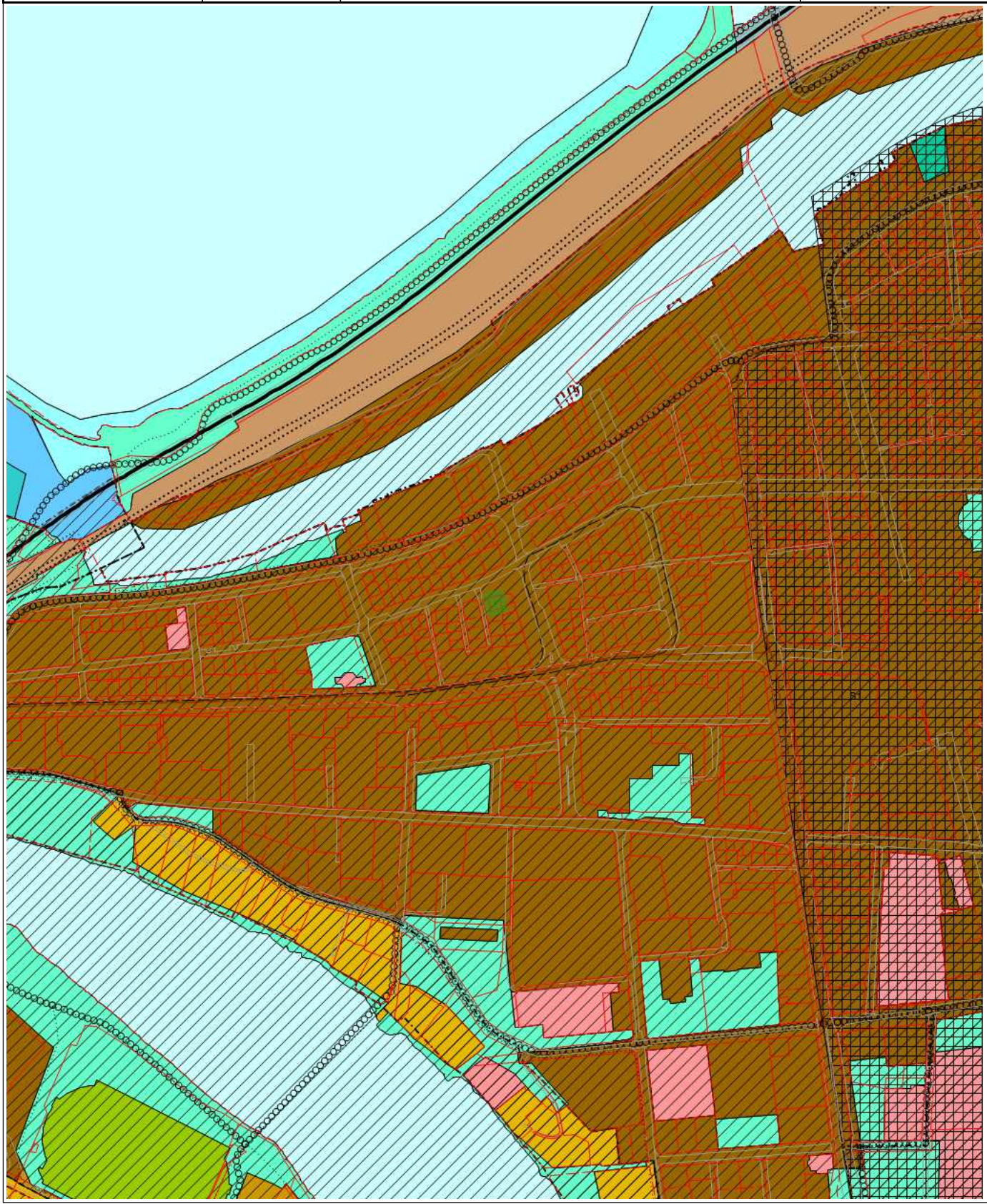
Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

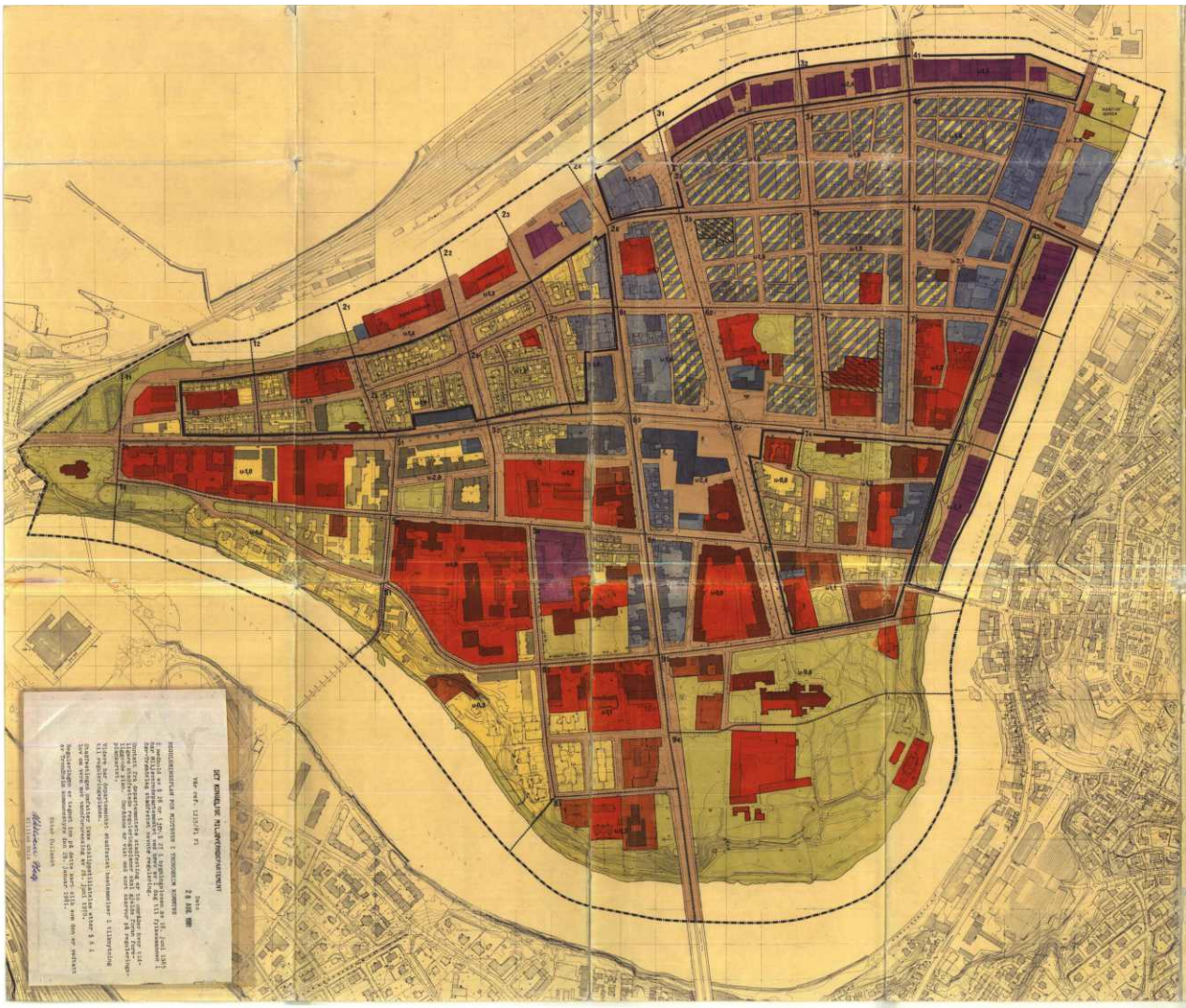
| Eiendom: | Gnr: 402 | Bnr: 251 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Dronningens gate 39<br>7012 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø



# REGULERINGSPL.
# FOR
# MIDTBYEN

## TEGNFORKLARING

**1. BYGGEOMRÅDER**

- BOLIGER
- BOLIG, FORRETNING, KONTOR
- FORRETNINGER, KONTOR
- LAGER, ENGROS, FORRETNING, KONTOR
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

**2. LANDBRUKSOMRÅDER**

**3. TRAFIKKOMRÅDER**

- KJØREVEG, GANGVEG, PARKERING

**4. FRIOMRÅDER**

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

**5. FAREOMRÅDER**

**6. SPESIALOMRÅDER**

- BEVARINGSOMRÅDE

**STREKSYMBOLER M.V.**

- reguleringsgrense
- byggegrense / byggegrense innen kvartal
- kvartalsgrense
- 64 kvartalsnummer

MÅLESTOKK:

STATENS KARTVERK
4918 Flekkefjord

**TRONDHEIM KOMMUNE**

PROSJEKTGRUPPEN FOR MIDTBYEN

27. september 1978

Bård Kristiansen

| SAKSBEHANDLING: | | | ENDRET: | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nr. | Dato | | Nr. | Dato | Sign. | |
| 1 | 8.11.1979 | Bygningsrådet | 1 | Okt. 1979 | | TEKNISK ANDELING PLANKONTORET |
| 2 | 8.11-13.12.79 | Offentlig ettersyn | 2 | Nov. 1979 | | REVIDERT |
| 3 | 27.12.1979 | Bystyrevedtak om reguleringen (Bystyresak 20c/1979) | 3 | Juni 1980 | | |
| 4 | 9.7.1980 | Bygningsrådet | | | | |
| 5 | 10.7-28.8.80 | Offentlig ettersyn | | | | |
| 6 | 7.10.1980 | Bygningsrådet | | | | |

| MÅLESTOKK: | REGULERINGSPLAN nr. | TEGNING nr. | Endring nr. |
|---|---|---|---|
| 1:2000 | 118 | | |

DET KONGELIGE FELLESDEPARTEMENT

Dato: 26 JUNI 1981

Ytre ref: 1310/79 FI

REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE

I medhold av § 16 nr. 1 jfr. § 27 i lov om kommunal planlegging og arealdisponering av 14. juni 1965 nr. 4 (Arealplanloven) stadfester Kongen i statsråd herved reguleringsplan for Midtbyen i Trondheim kommune, datert 27. september 1978 med de endringer som fremgår av bystyrets vedtak av 20. desember 1979 og 10. juni 1980.

Vilkårene for dispensasjon etter arealplanlovens § 16 nr. 2 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 20. desember 1979, skal være oppfylt før det blir gitt tillatelse til bygging i samsvar med planen.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 3 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 4 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 5 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 6 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 7 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 8 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 9 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 10 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 11 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 12 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 13 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 14 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 15 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 16 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 17 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 18 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 19 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 20 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 21 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 22 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 23 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 24 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 25 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 26 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 27 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 28 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 29 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 30 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 31 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 32 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 33 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 34 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 35 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 36 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 37 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 38 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 39 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 40 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 41 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 42 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 43 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 44 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 45 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 46 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 47 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 48 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 49 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 50 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 51 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 52 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 53 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 54 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 55 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 56 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 57 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 58 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 59 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 60 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 61 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 62 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 63 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 64 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 65 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 66 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 67 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 68 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 69 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 70 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 71 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 72 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 73 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 74 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 75 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 76 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 77 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 78 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 79 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 80 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 81 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 82 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 83 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 84 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 85 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 86 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 87 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 88 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 89 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 90 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 91 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 92 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 93 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 94 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 95 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 96 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 97 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 98 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 99 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

Kongen i statsråd kan etter arealplanlovens § 16 nr. 100 jfr. § 27 nr. 2 i samme lov, som er nevnt i bystyrets vedtak av 10. juni 1980, gi tillatelse til bygging i samsvar med planen selv om vilkårene for dispensasjon etter § 16 nr. 2 ikke er oppfylt.

R 118, Midtbyplanen
St.f. 28.08.81

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MIDTBYEN I TRONDHEIM KOMMUNE

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Å sikre en gradvis fornyelse av bebyggelsen, som bevarer og videreutvikler Midtbyens særpreg og helhetsmiljø. Det er spesielt viktig å beholde Trondheims karakter som treby.

2. Å holde utnyttelsesgraden for Midtbyen på nåværende nivå.

3. Å legge forholdene til rette for at næringslivet og dets arbeidsplasser i Midtbyen kan opprettholdes.

4. Å legge forholdene til rette for en økning av antall bosatte i Midtbyen.

5. Å bedre trafikkforholdene og legge forholdene til rette for en trafikkteknisk prioritering av kollektivtrafikken i Midtbyen.

## I GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER

### § 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området. For 4 spesialområder, områder for bevaringsverdig bebyggelse, er det dessuten gitt særskilte reguleringsbestemmelser som kommer i tillegg til bestemmelsene nevnt under kap. I.

### § 2
### Bebyggelsen

1. Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende miljø.

   Maksimal byggehøyde er 4 etasjer (gesimshøyde 14 meter). Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det fra før er høyere bebyggelse og hvor det etter rådets skjønn må anses som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til den lavere bebyggelsen innenfor samme kvartal.

2. Maksimal utnyttingsgrad for hvert kvartal er påført reguleringskartet. Utnyttingsgraden U er definert som forholdet mellom brutto gulvareal i kvartalsbebyggelsen og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende gate, veg, bane, plass, vann eller elv, maksimalt 10 m.

3. For sammenhengende husrekker skal ny bebyggelse holde de regulerte byggegrenser. Tilbaketrukne fasader er ikke tillatt. Hvor annet ikke er vist, gjelder grense for reguleringsformål også som byggegrense.

4. Ved nybygg skal det utarbeides bebyggelsesplaner for vedkommende eiendom. Det skal også medfølge fasadeoppriss av nabobygningene for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den omkringliggende bebyggelse.

   I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonskart som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis eventuelle forstøtningsmurer, areal for parkering, av- og pålessing, lagerareal, likeså den terrengmessige behandling, jfr. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

5. Ved nybygg i soner som er særlig utsatt for støy, skal det tas bygingsmessige forholdsregler som gir nødvendig beskyttelse, jfr. kap. 53:22 i byggeforskriftene.

6. Den bebyggelsen, som er vist med rød, fiolett og blå farge på bilagskartet "Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk", og som i sin helhet ligger innenfor det regulerte byggeområdet, forutsettes å bli stående. Vedrørende bygningsmessige arbeider på disse bygningene vises det til bestemmelsene i bygningslovens § 74, nr. 2 samt til Trondheim kommunes vedtekt til §§ 89, 92 og 107 i bygningsloven.

   Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 som gjelder denne bebyggelse, skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger til uttalelse før søknad om byggetillatelse blir behandlet i bygningsrådet.

§ 3

Byggeområder i h.t. bygningslovens § 25,1.

1. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaringen med fargediagram.

2. I områder vist med blandet signatur, blå og gule skråstriper, fastsetter bygningsrådet boligandelen etter følgende grunnregel:

   For bygninger i 2 etasjer 20%, for bygninger i 3 etasjer 33% og for bygninger i 4 etasjer og mer 50%.

   Herberger o.l. er unntatt fra denne bestemmelse.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse forholdstall for nybygg i områder som etter rådets skjønn vil gi utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

3. I områder vist med gul farge for boliger kan ved nybygg mindre forretninger og håndverksbedrifter tillates innredet i 1. etasje. Disse må ikke være til ulempe for de omboende.

4. Bruksendringer av eksisterende boliger tillates ikke.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette for boligeiendommer som etter rådets skjønn har utilfredsstillende trafikk-, støy- og/eller solforhold.

5. I de påtenkte parkeringshusene i Sandgata kan sokkeletasje og deler av 1. etasje, med bygningsrådets samtykke, nyttes til henholdvis lager og forretninger.

## § 4
## Trafikkområder

1. Områder som er vist med grå farge på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gater med fortau, gang- og sykkelveier, plasser, bruer, havneområder og parkeringsplasser.

2. Der avkjørsel kan løses mot annen offentlig gate tillates ikke direkte avkjørsel fra følgende hovedgater:

   Sandgata, Fjordgata, Olav Tryggvasons gate, Søndre gate, Kjøpmannsgata, Kongens gate, (strekningen Ilevollen - Prinsens gate og Søndre gate - Kjøpmannsgata), Erling Skakkes gate (strekningen Smedbakken - Kjøpmannsgata), Bispegata (strekningen Prinsens gate - Kjøpmannsgata), Prinsens gate, Tordenskiolds gate, Smedbakken, Vollgata (strekningen Kongens gate - Sandgata).

3. Virksomheter skal enkeltvis eller i samarbeid sørge for at det på tomtene avsettes tilstrekkelig plass og etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing, jfr. Trondheim kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

4. Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøyer i nødvendig utstrekning for varetransport og nødtrafikk.

5. Bestående trebeplantninger i gatene bør bevares.

6. For Prinsens gates østside nord for Kongens gate skal det ved nybygg foretas tilbaketrekking av 1. etasje i 3 meters dybde, slik at fortau kan anlegges i arkade.

§ 5
Friområder

1. Områder som på reguleringskartet er vist med grønn farge er regulert til friområder, parker, kirkegårder, lekeplasser og elvepromenader.

2. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til bruken av friområdene og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 7

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra dise reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

## II REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER (BEVARINGSOMRÅDER)

Det er på planen avsatt 4 spesialområder for bebyggelse, som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares. Disse spesialområder er følgende:

A. Sanden-området.
B. Området sør for Vår Frue kirke.
C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata (inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate).
D. Bryggerekken i Fjordgata. Ravnkloa.

A. Sanden-området

Reguleringsbestemmelser for området Sandgata - Prinsens gate - Kongens gate - en linje vest for Kongens gate 98 og Sandgata 75 (unntatt Kongens gate 30, Tordenskiolds gate 2 og Kongens gate 60).

§ 8

Spesialområdet (bevaringsområde) er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 9

Området kan nyttes til boligbebyggelse i 2 etasjer, offentlige bygninger, almennyttige formål, forretninger og kontorer m.v., friområder og trafikkformål som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 10

Bestående trehus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mere opprinnelig utseende. Ved gjenreising av bygg etter brann eller etter riving skal bestemmelsene i § 12 følges.

Bestående murhus som er høyere enn 2 etasjer i området inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming i samsvar med planen og med bestemmelsene i § 12.

Bebyggelse i de indre kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene etter bygningsrådets skjønn, ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

§ 11

Etablering av virksomheter som etter bygningsrådets skjønn medfører ulempe i form av støy, røk og lukt, tillates ikke innenfor det regulerte område.

§ 12

Mot offentlig sted (gater, veiter og plasser) skal bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i 2 etasjer og i en dybde som vist på planen. For eiendom som grenser mot offentlig sted på to eller flere sider, kan bygning erstattes med plankegjerde langs en av sidene. Hovedbygning skal ligge med fasade mot gate. Bygninger kan ikke trekkes lenger inn på tomten.

Gesimshøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 7 m målt fra laveste punkt av omliggende terreng til skjæringslinje mellom fasadeflaten og takets skråflate. Takets helningsvinkel skal være mellom 30° og 45°.

Loftetasje til beboelse over 2. etasje kan tillates med vinduer mot gårdsplass.

Bygninger skal oppføres med godkjent brannskille mot nabobygninger.

Takflaten skal tekkes med tegl, skifer eller liknende.

I fasader må bruken av materialer og farger samt utforming av dører, vinduer, porter og trapper harmonere med den bestående gamle trebebyggelses særpreg.

§ 13

Kvartalenes indre kan nyttes til fellesareal for flere eiendommer og utnyttes til formål som øker områdets verdi som boligstrøk.

§ 14

Veitene innenfor planen skal nyttes til areal for gangtrafikk. De kan likevel trafikkeres med kjøretøy i nødvendig utstrekning for atkomst, varetransport og nødtrafikk.

§ 15

Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

B. Området sør for Vår Frue Kirke

Reguleringsbestemmelser for området Kongens gate - Kjøpmannsgata - Bispegate - Munkegata.

§ 16

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 17

Området kan nyttes til boligbebyggelse, offentlige bygninger og almennyttig formål m.v. som vist på plankartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendring der forholdene tilsier det.

§ 18

Bestående 2-etasjes hus i området skal bevares og tillates bare ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

Bestående hus i mer enn 2 etasjer, som ikke er angitt med farge på nevnte bilagskart, inngår ikke under bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal bebyggelsen på disse tomter fornyes med bebyggelse i 2 etasjer og med utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse i området.

Bebyggelse i det indre av kvartalene tillates helt eller delvis revet og ombygget, men på en slik måte at forandringene ikke forringer strøkets kvalitet som bevaringsområde.

§§ 19, 20, 21, 22 og 23

Som §§ 11, 12, 13, 14 og 15 for "Sanden-området".

C. Bryggerekken i Kjøpmannsgata inklusive parkskråningen mellom øvre og nedre gate (Cicignon's voll).

Reguleringsbestemmelser for området Kjøpmannsgata - Bakke bru - Nidelva - Gamle Bybru.

§ 24

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 25

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate bruksendringer der forholdene tilsier det.

§ 26

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med omramninger, porter, panel osv., skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv., skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse bir gitt.

§ 27
Nybygg

Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot elv, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

§ 28

Bygningsrådet skal utarbeide en samlet plan for fargebruk og reklameskilt på bryggene.

§ 29

I Kjøpmannsgata skal skråningen mellom øvre og nedre gate gis en parkmessig behandling. Innkjørsel fra nedre gate til underkjellere vest for Kjøpmannsgata tillates bare for avkjørsel til Kjøpmannsgata 34 og bibliotek-kvartalet.

D. Byggerekken i Fjordgata. Ravnkloa

Reguleringsbestemmelser for området Kanalen - Brattørparken - Fjordgata - Munkegata - Olav Tryggvasons gate - Prinsens gate.

§ 30

Spesialområdet er på planen avgrenset med svart, tykk strek.

§ 31

Området kan nyttes til lager, engrosvirksomhet, kontor og detaljforretninger som vist på reguleringskartet. Bygningsrådet kan tillate endret bruk der forholdene tilsier det.

§ 32
Eksisterende virksomhet

1. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

2. Antatt opprinnelige bygningsdeler, så som vinduer med oppramninger, porter, panel osv. skal mest mulig bevares.

3. Ved fornyelse og reparasjoner, herunder skifting av vinduer, panel, taktekking osv. skal bygning så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende.

4. Alle bygningsarbeider nevnt i bygningslovens § 93 skal forelegges Riksantikvaren eller den han bemyndiger, før byggetillatelse blir gitt.

§ 33

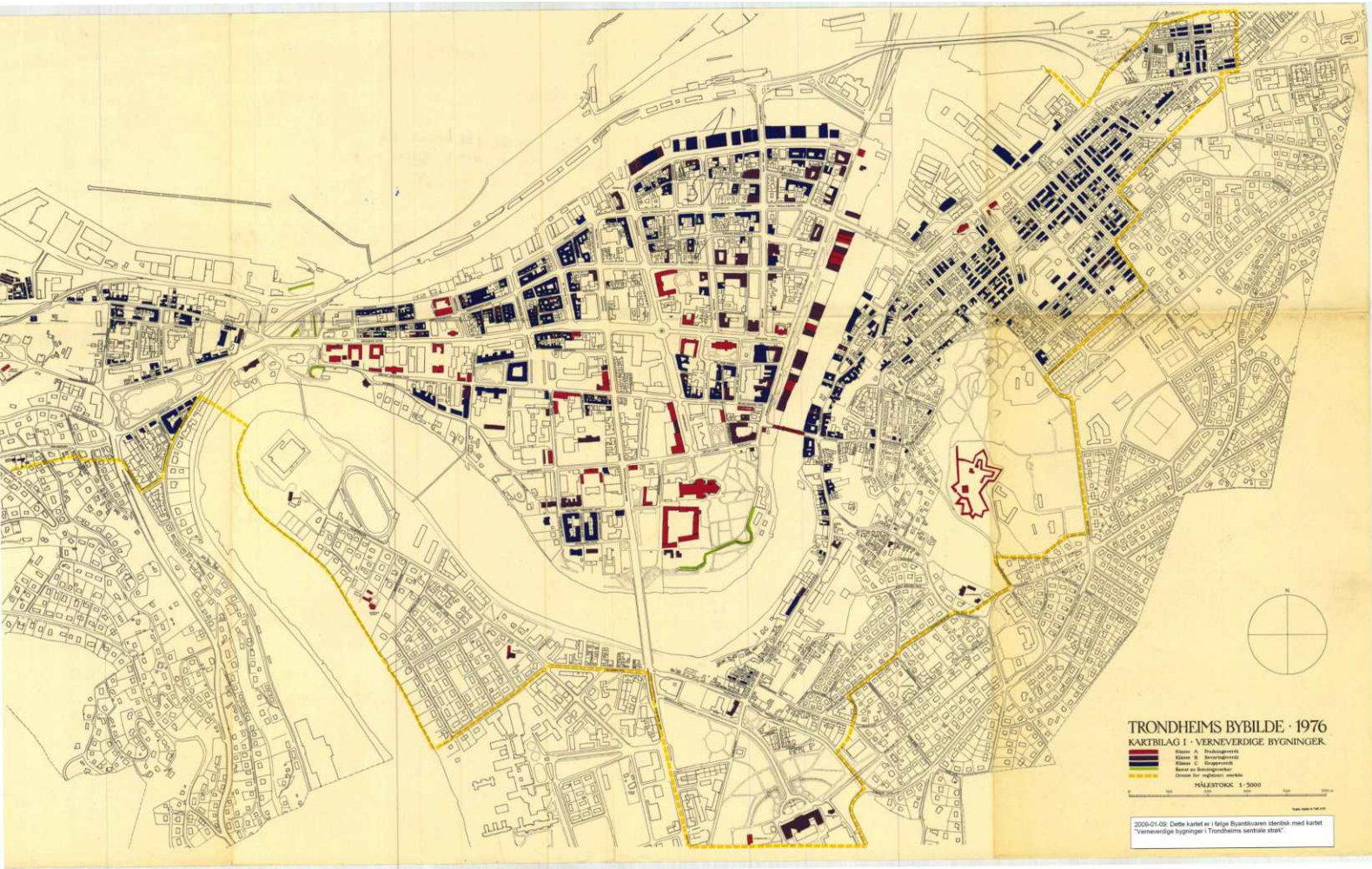
Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot kanal, gate og eventuell almenning være lik den bygning som erstattes.

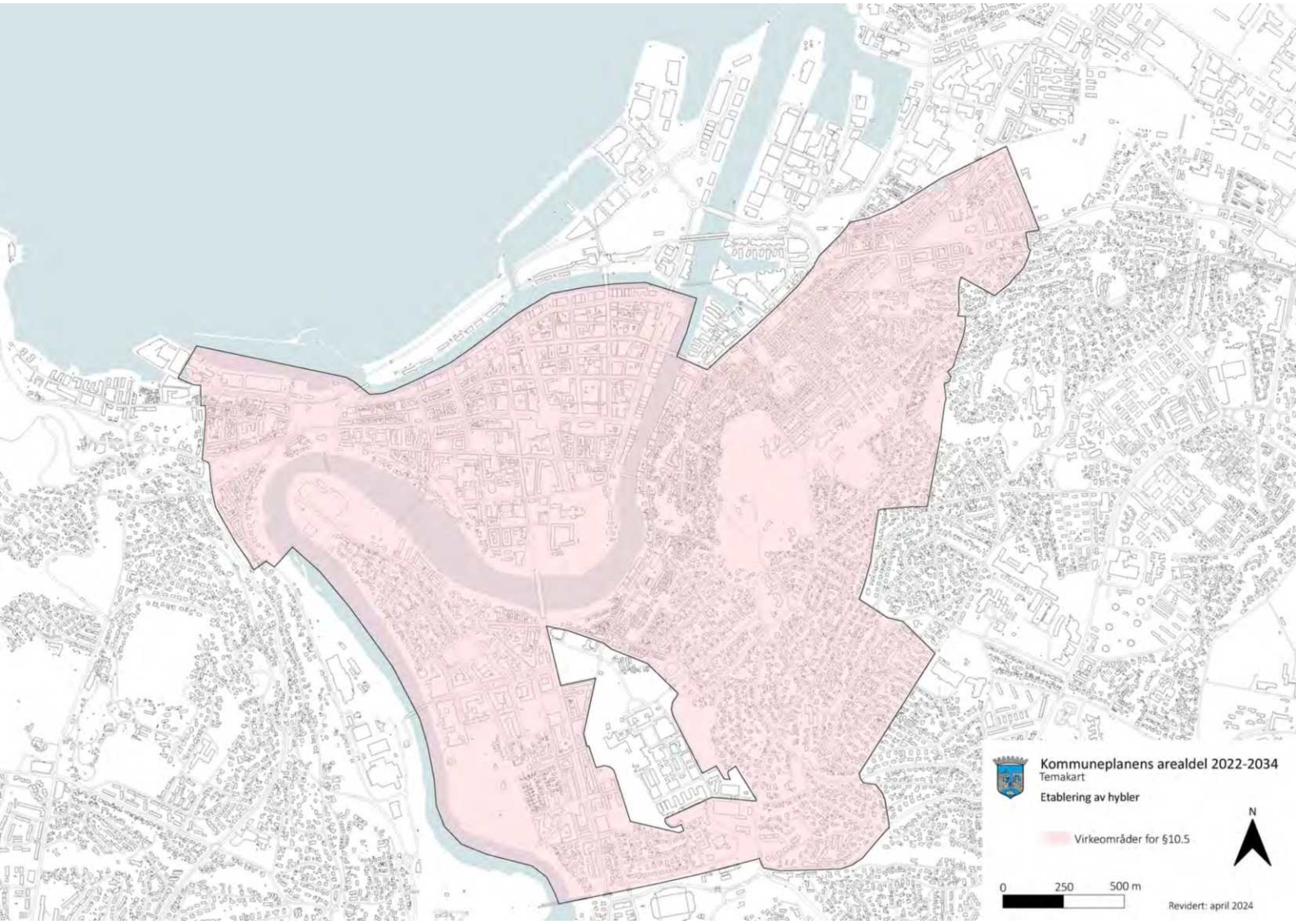
§ 34

Bygningsrådet skal utarbeide en samlet plan for fargebruk og reklameskilt på bryggene.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 26 august 1981
Etter fullmakt Hilliane Hals


TRONDHEIMS BYBILDE · 1976
KARTBILAG I · VERNEVERDIGE BYGNINGER
Klasse A Bevaringsverdi
Klasse B Bevaringsverdi
Klasse C Gruppeverdi
Soner av bevaringsverdier
Grense for vaglistert område
MÅLESTOKK 1:5000
2009-01-09: Dette kartet er i følge Byantikvaren identisk med kartet "Verneverdige bygninger i Trondheims sentrale strøk"


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

# 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.

Utskriftsdato: 05.05.2026


# Trondheim kommune

**Adresse:** Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

**Telefon:** 72 54 28 20


# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

| **Kommunenr.** | 5001 | **Gårdsnr.** | 402 | **Bruksnr.** | 251 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Dronningens gate 39, 7012 TRONDHEIM | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| **Målernummer** | **Stand** | **Dato** | **Avlesningstype** |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |


**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# 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:**
Dronningens gate 39, 7012 Trondheim
Gnr. 402, Bnr. 251, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
164260143


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Benum & Johansen

**Saksbehandler:** Peder Benum

**Telefon / Mobil:** 73 50 51 30 / 414 72 596

**E-post:** peder.benum@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.

---