PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

# GAMLE KONGEVEI 5

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Byggesaker og attester

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Benum & Johansen | Oppdragsnr. | 164260176 |
| Addresse | Gamle Kongevei 5 | | |
| Postnr. | 7068 | Sted | TRONDHEIM |
| Selgers navn | Ole Johan Aasen | | |
| Selgers navn | Grete Gjerde | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

August 2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Ikkje budd der, vår sønn har budd der i 5 år.

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Sameiet har forsikring.

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Rør tett. Skifta av røyrleggar. Installert vannstopp.

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

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

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

Tett rør kjøkkenbenken. Skifta av røyrleggar. Installert vannstopp

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
O J
G G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytta vindu.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Sammeiet.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Bi-leilighet.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

| | |
|---|---|
| Dato | 18.06.2026 |
| Signert av | *Ole Johan Aasen* |
| Signert av | *Grete Gjerde* |

Initialer selger:
O J
G G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Leilighet

Adresse

## Gamle Kongevei 5
## 7068 TRONDHEIM
## 5001/410/329/5/0/0

Rapportdato

28.07.2026

| | |
|---|---|
| TG 0 | 2 |
| TG 1 | 11 |
| TG 2 | 0 |
| TG 3 | 0 |
| TG IU | 0 |

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

**Befaring utført den 25.06.2026 av:**



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

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

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.

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

# Tilstandsgradene

## TG 0

### Ingen avvik

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

## TG 1

### Mindre eller moderate avvik

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

## TG 2

### Vesentlige avvik

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

## TG 3

### Store eller alvorlige avvik

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

## TG IU

### Ikke undersøkt

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

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

# Nivå av analysen

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

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

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

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

# Forutsetninger

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

# Formål

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

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

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

# Struktur og referansenivå

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

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

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

# Tilleggsundersøkelser

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

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

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

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

# Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

# Om boligen

**Adresse:** Gamle Kongevei 5 , 7068, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/410/329/5/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1983

**Tomt:** 340.10 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Grete Gjerde, Ole Johan Aasen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Boligblokk oppført over 3 etasjer + kjeller og loftetasje. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er i betong. Utvendige fasader er med pussede malte overflater. taket har valmtaks form og er tekket med takstein. Vinduer med isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

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

## Hindringer på befaringsdagen

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

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Boligen var gjenstand for innvendig renovering av alle rom i 2015.

## 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.

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

**2.etasje**

| BRA-i | BRA-e | BRA-b | Åpent areal (TBA) |
|---|---|---|---|
| 48 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ | 4 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i** | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |
| Entré, stue/spisestue, kjøkken. | - | - | Balkong. |

**1.etasje**

| BRA-i | BRA-e | BRA-b | Åpent areal (TBA) |
|---|---|---|---|
| 48 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i** | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |
| Gang/trapperom, 2 soverom, bad/vaskerom. Hybel: Stue/kjøkken/soverom, bad/vaskerom. | - | - | - |

**Kjeller**

| BRA-i | BRA-e | BRA-b | Åpent areal (TBA) |
|---|---|---|---|
| 0 $m^2$ | 6 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i** | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |
| - | Bod. | - | - |

| Sum areal | | | |
|---|---|---|---|
| **BRA-i**<br>96 m$^2$ | **BRA-e**<br>6 m$^2$ | **BRA-b**<br>0 m$^2$ | **Åpent areal**<br>4 m$^2$ |

| **BOLIGENS TOTALE BRA** (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |
|---|
| **BRA**<br>102 m$^2$ |

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

# Oppsummert

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

| | | |
|---|---|---|
| 0 | Bygningsdeler med TG 2 | TG 2 |
| 0 | Bygningsdeler med TG 3 | TG 3 |
| 0 | Bygningsdeler med TG IU | TG IU |

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

# 1 Dokumentasjon

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

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

**Når ble egenerklæringen signert?**
18.06.2026

# 2 Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**
Opprinnelig entré og soverom i 1.etasjen er bruksendret til stue/kjøkken og toalettrom er bruksendret til bad. Dette arealet er innredet som en utleiehybel i dag.

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

**Kommentar:**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 1984. Det foreligger ferdigattest for brannteknisk opprustning 31.10.2018. Det foreligger ferdigattest for balkong datert 19.02.2020.

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

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

**Generell beskrivelse av vinduer**
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

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

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

**Kommentar:**
Vinduer i 2.etasje er datert 2015 og 2020. Verandadør er datert 2018. Vinduer i 1.etasjen er datert 2017 og 2018. Nyere ytterdører.

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

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

**Levetid:**

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

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

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?**
Ja

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

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

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Balkongen ble etablert rundt 2020. Stålramme som er innfestet i vegglivet med langsgående glassrekkverk. Impregnerte terrassebord. Ingen skader avdekket på balkongen. Underliggende tekking ble ikke kontrollert.

**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.

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

# 5 Bad/vaskerom - Utleiedel

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

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

**Kommentar:**
Badet ble renovert i 2015.

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

## Overflater

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1

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

**Levetid:**

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

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

## Membran, tettesjikt og sluk

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

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

**Kommentar:**
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1

**Kommentar:**
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

**Levetid:**

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

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

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

**Kommentar:**
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

**Levetid:**

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

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

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

**Kommentar:**
Vegger i dusjsone grenser mot naboleilighet og mot vegg med kjøkkeninnredning. Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrerte symptomer på fukt i konstruksjonen rundt dusjsone.

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

**TG 0**

**Kommentar:**
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

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

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

# 6 Bad/vaskerom - Hoveddel

**Beskrivelse av våtrommets overflater**
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

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

**Kommentar:**
Badet ble renovert i 2015.

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

## Overflater

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**
Nei

**Er det fall til sluk?**
Ja

**Kommentar:**
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

**Totalvurdering av overflater**

TG 1

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

**Levetid:**

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

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

## Membran, tettesjikt og sluk

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

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

**Kommentar:**
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1

**Kommentar:**
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

**Levetid:**

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

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

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

**Kommentar:**
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

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

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

**Kommentar:**
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

**Levetid:**

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

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

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

**Kommentar:**
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjon der hullet ble påført.

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG 0

**Kommentar:**
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

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

# 7 Trapp

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

**Plassering av trapp**
Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.

**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 vegg.

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

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?**
Ja

**Kommentar:**
Det registreres noe sår og svelling på benkeplate ved oppvaskkum og over oppvaskmaskin.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

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

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

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

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

**Kommentar:**
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

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

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

# 9 Kjøkkenkrok - Hybel

TG 1

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

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

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

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

**Integrerte hvitevarer:**
Ventilator

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

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

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Ventilator er ikke ført ut av boligen. TG 2 på dette.

**Levetid:**

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

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

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

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

**Kommentar:**
Lokale oppgraderinger ifm renovering av badene og oppussing av kjøkken.

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

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

**Ventilasjon:**
Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**
Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Ja

**Kommentar:**
Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2015 er installert i bod i kjeller. Det er ikke installert lekkasjesikering i rommet det er heller ikke sluk. Anbefaler tiltak.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Vannrør av kobber. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

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

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

**Levetid:**

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

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

# 11 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:**
Jordfeilautomat, Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Entré i 1.etasjen.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Ja

**Kommentar:**
Det registrers 3 nyere kurser i sikringsskapet. Det er trolig lagt opp nytt ifm. renovering av badene.

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Nei

**Kommentar:**
Det er ikke framlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

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

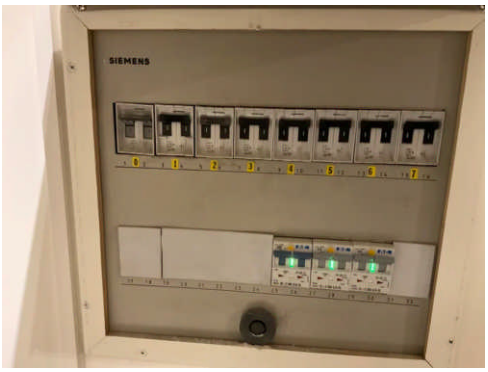
**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

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

GAMLE KONGEVEI 5 - 5001/410/329/5/0/0

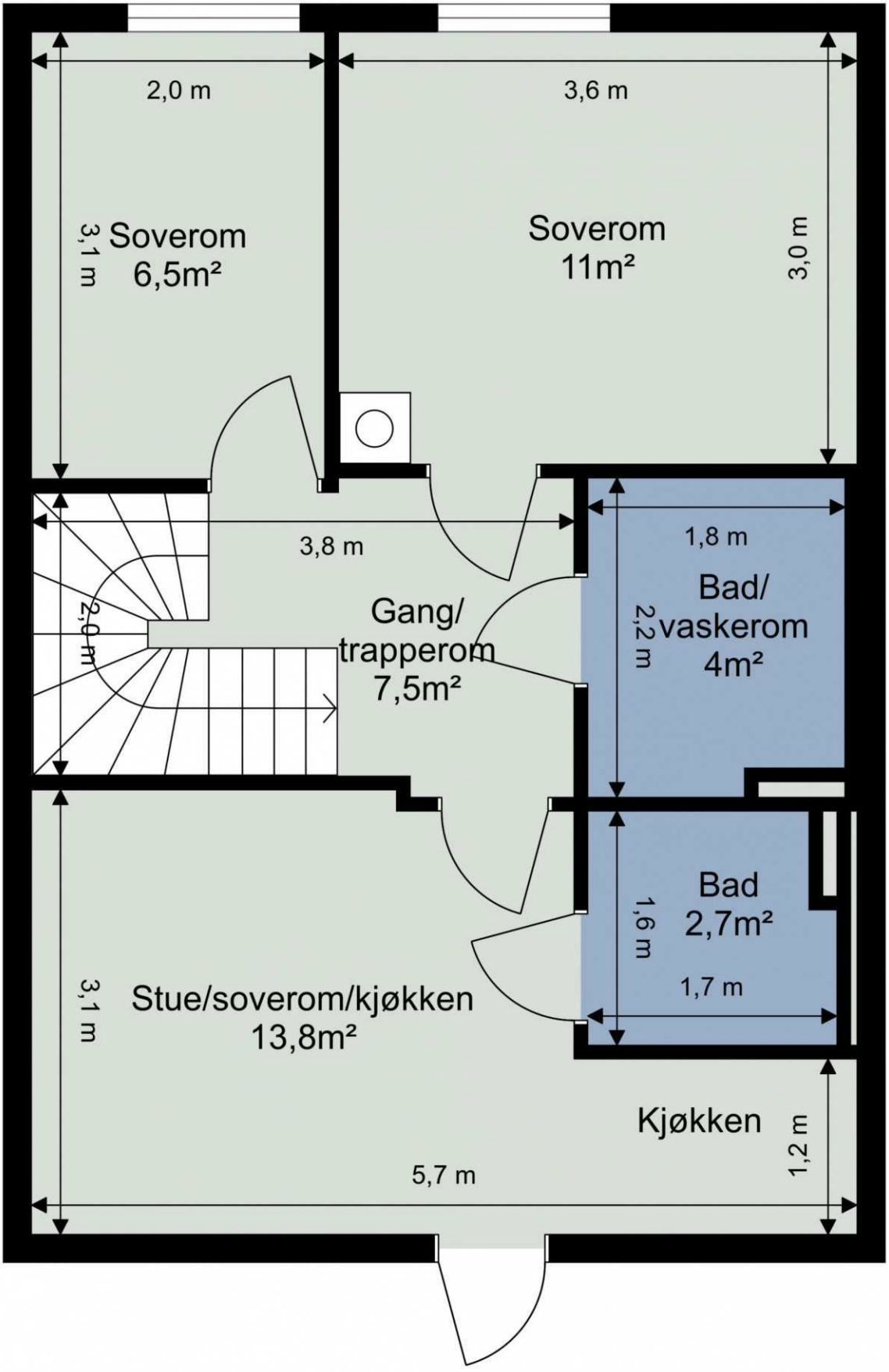
**Bilde**



Gjetnes takst

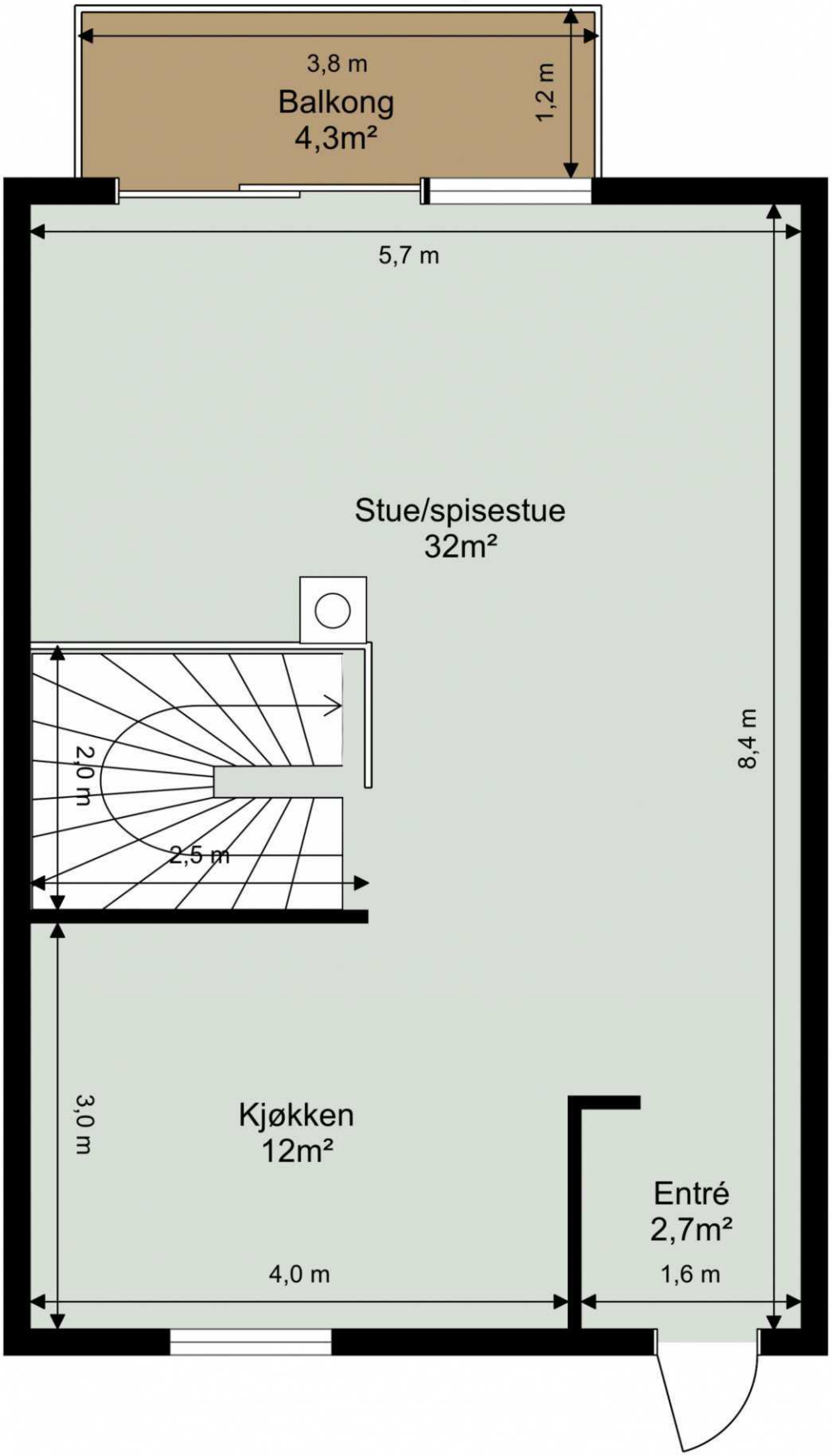
# Gamle Kongevei 5

## 1. etasje

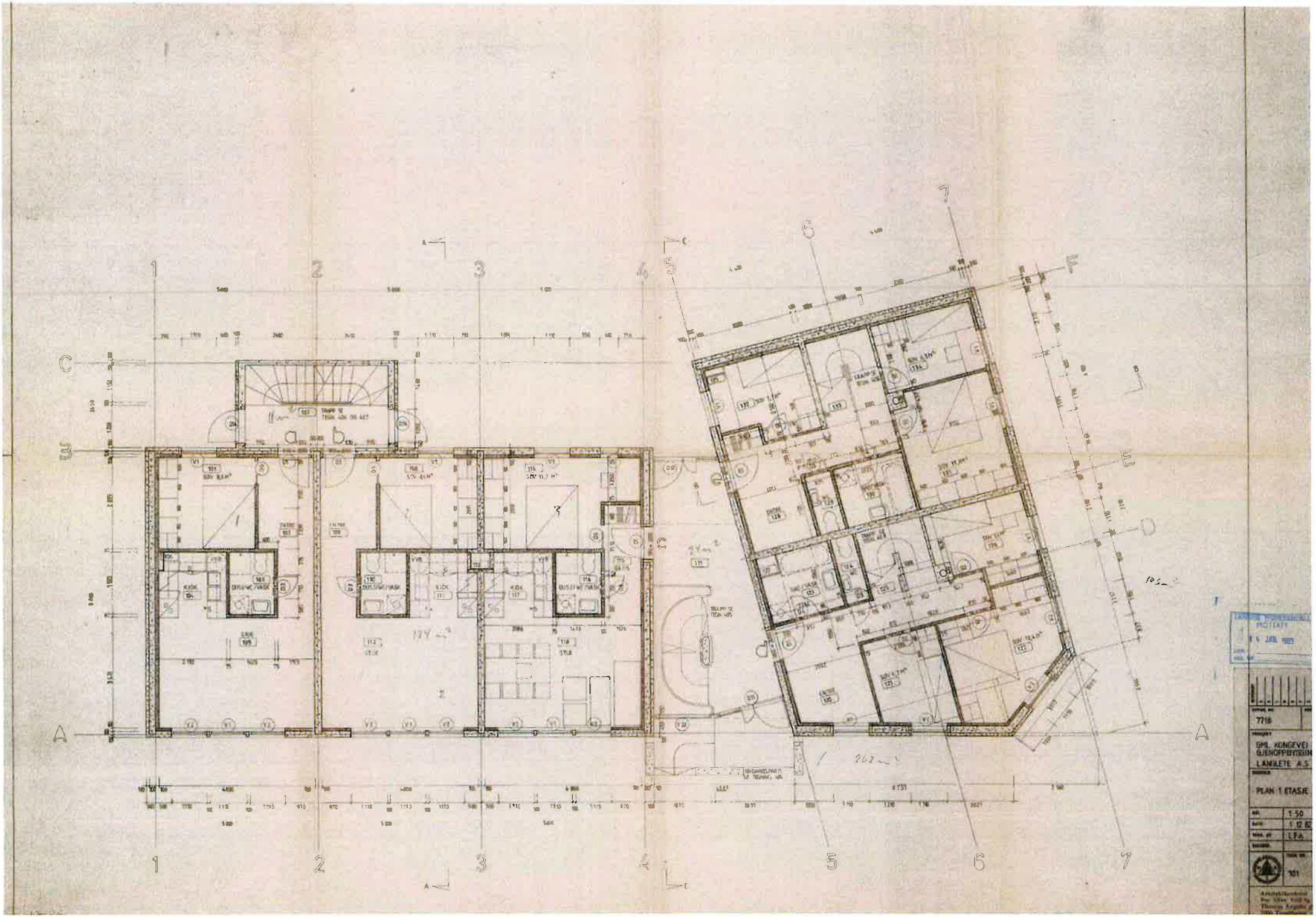


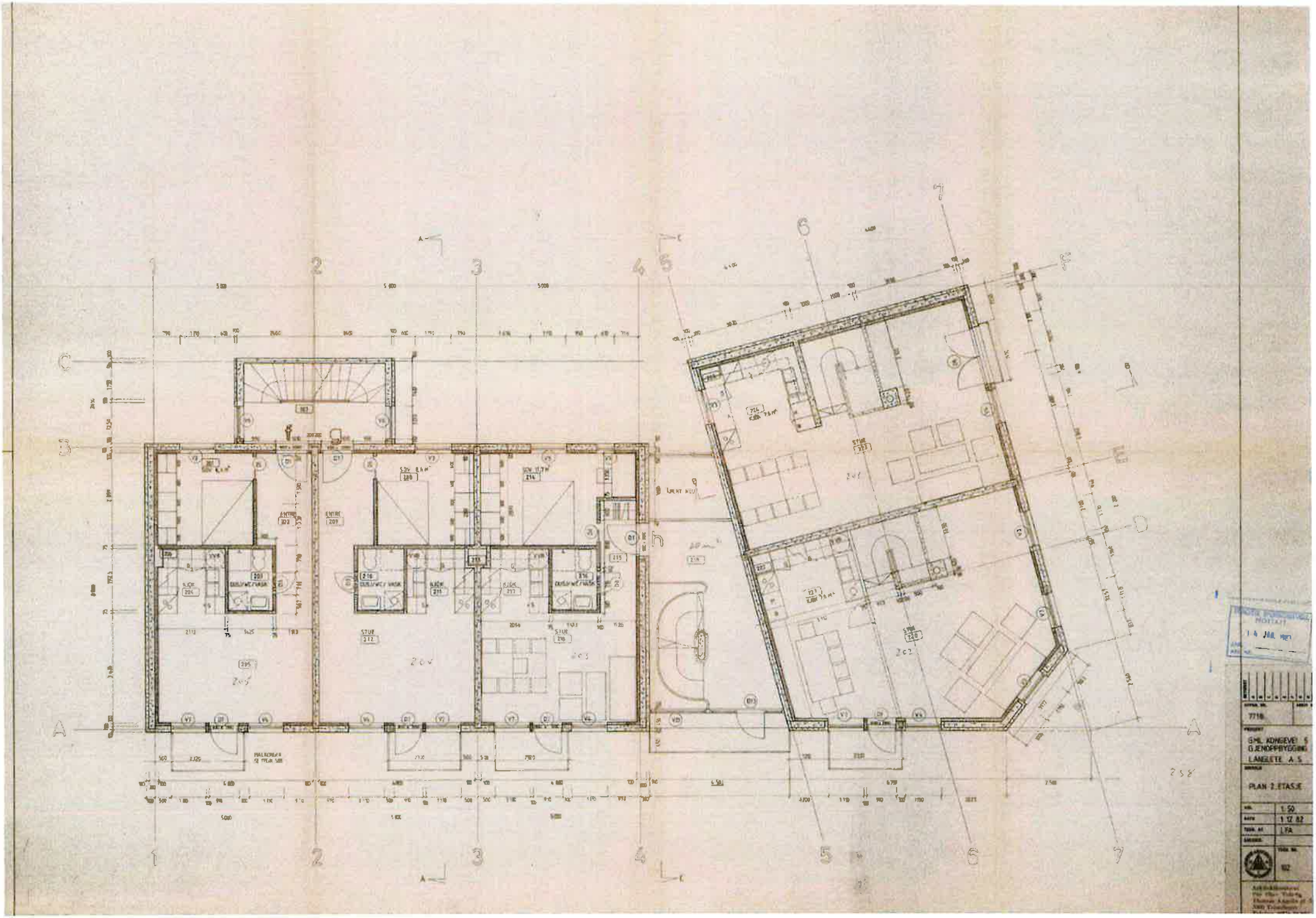

Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

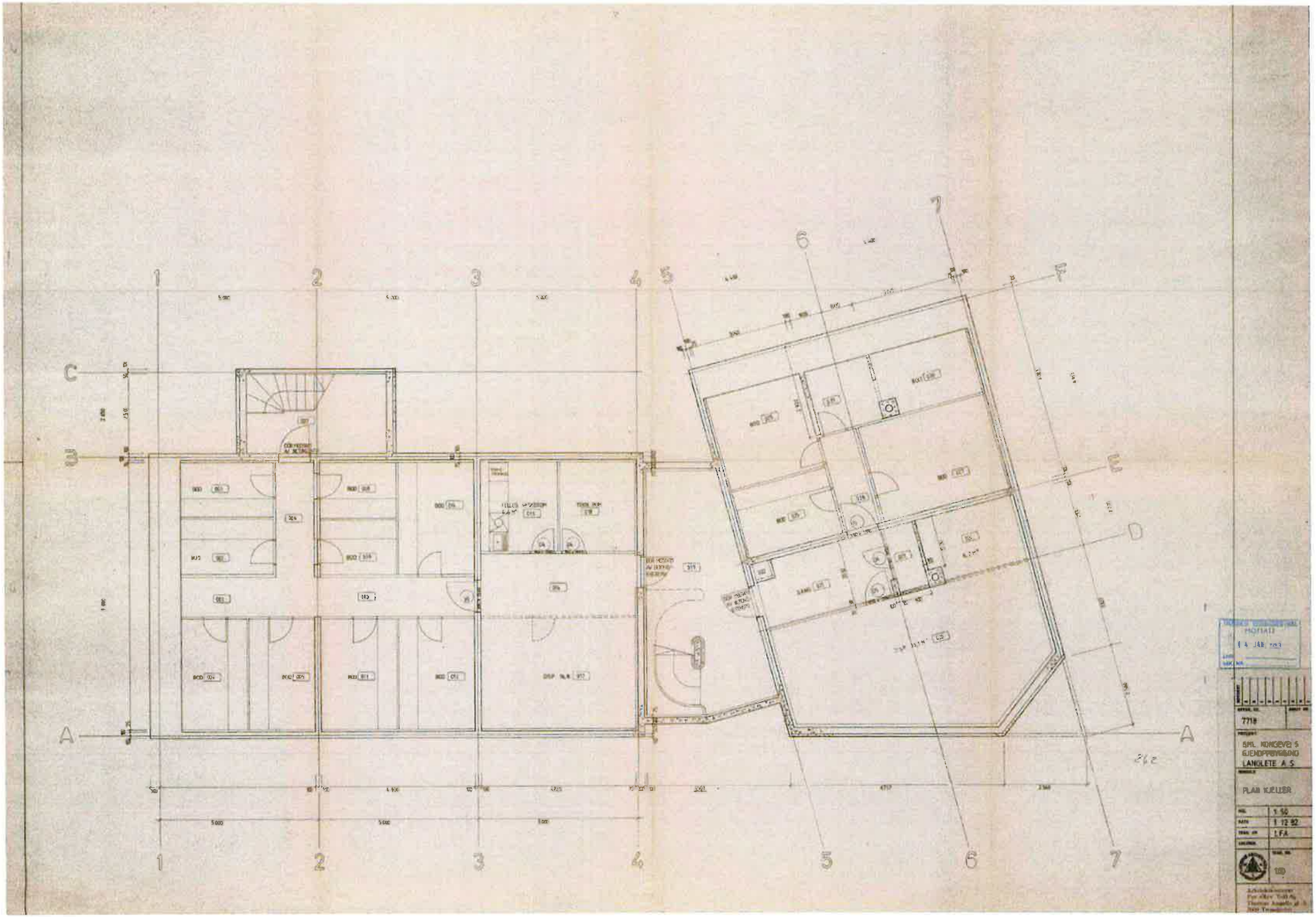
# Gamle Kongevei 5
## 2. etasje




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


PLAN 1 ETASJE
7718
1:50
LFA
101

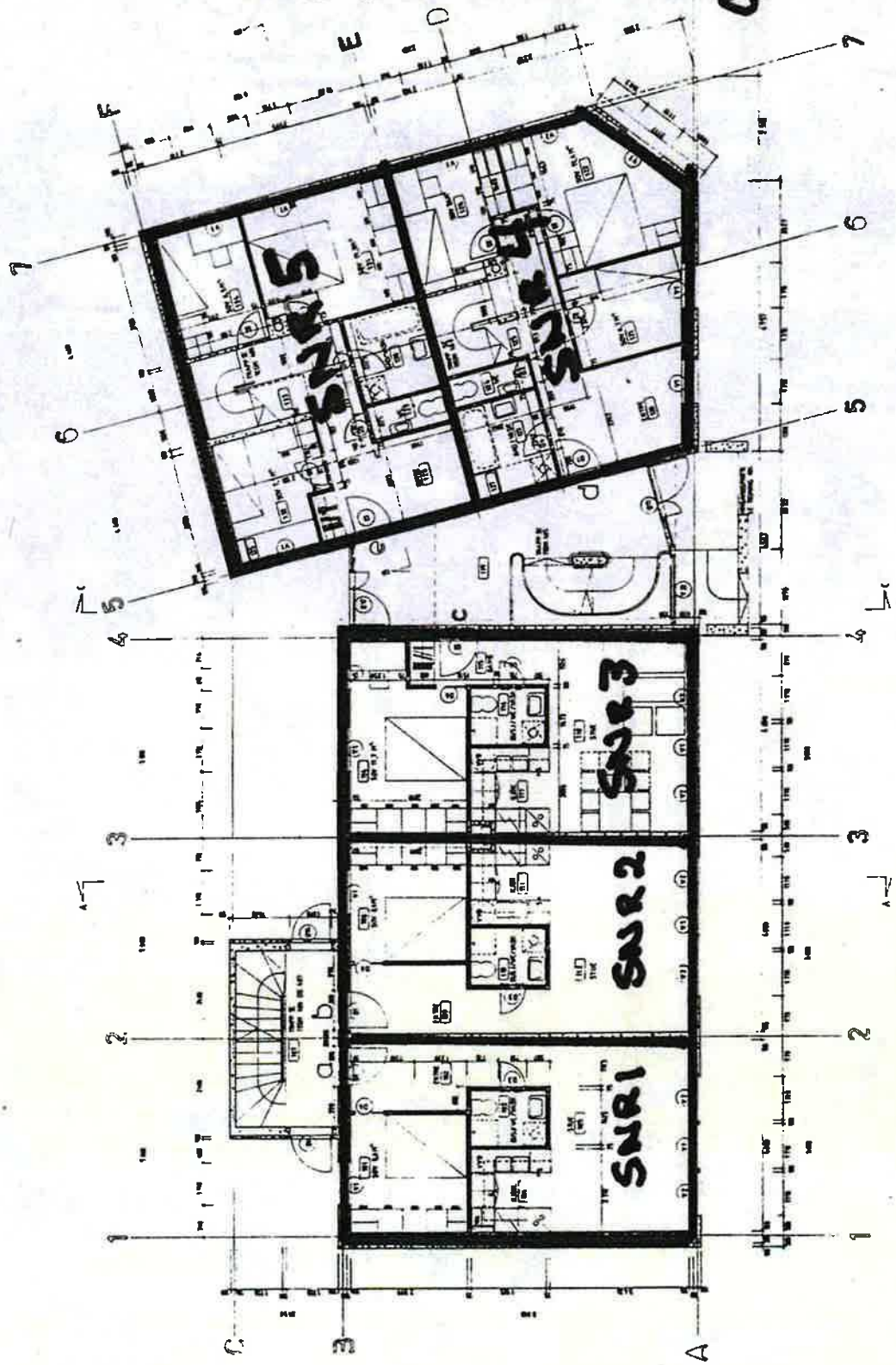

7716
GML. KONGEVEI 5
GJENOPPBYGGING
LANGLETE A.S.
PLAN 2.ETASJE
1:50
1.12.82
1.FA
102


1
2
3
4
5
6
7
A
C
D
E
F
7718
SPL. KONGEVEI 5
GJENOPPBYGGING
LANDLETE A.S.
PLAN KJELLER
1:50
1.12.92
1.FA
100

SIDE 3

Gamle Kongevei 5 TRONDHEIM

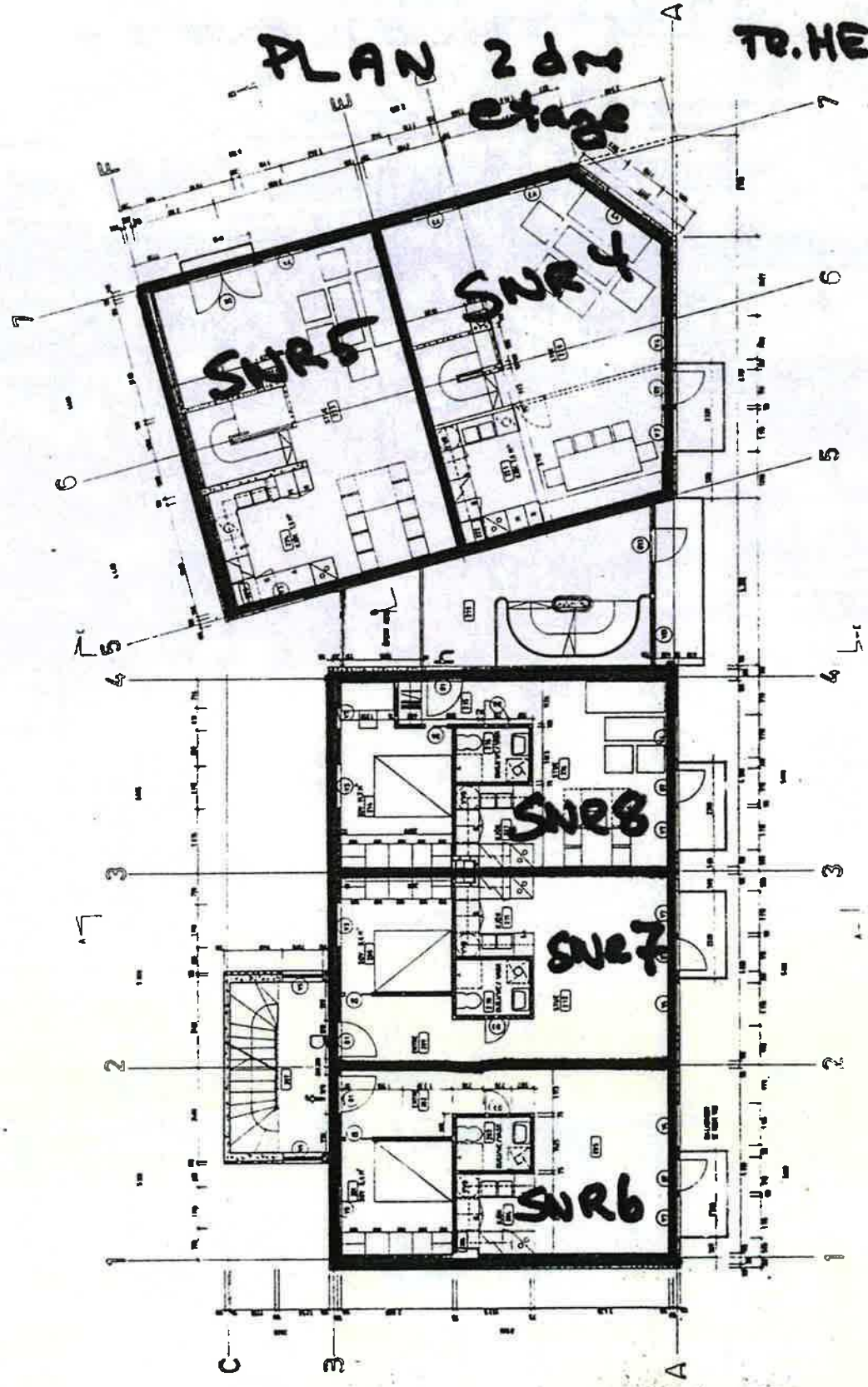
PLAN 1ste etasje



SIDE 4

GAMLE KONGEVEI 5

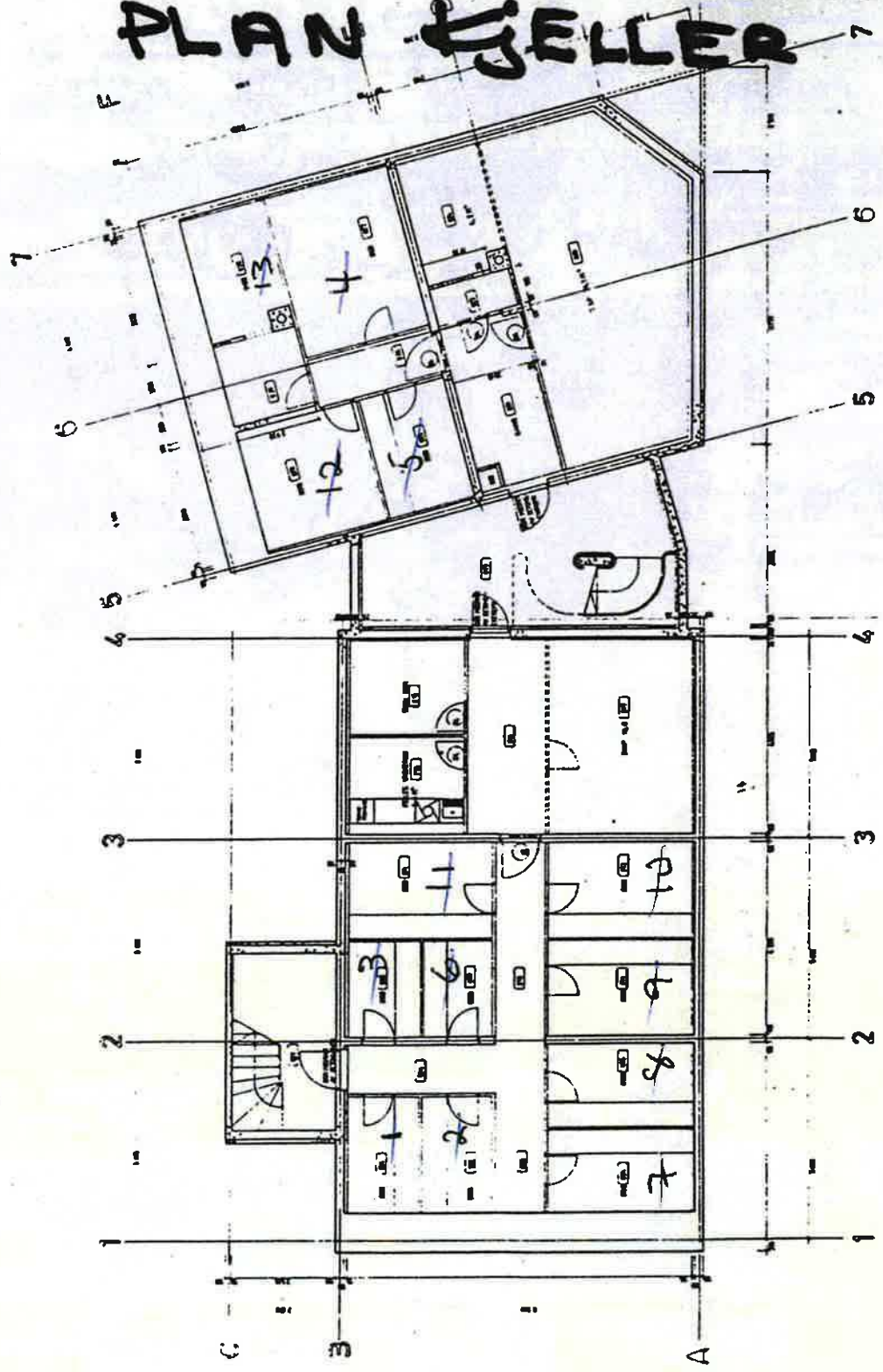
PLAN 2dm Etage TR. HEIM

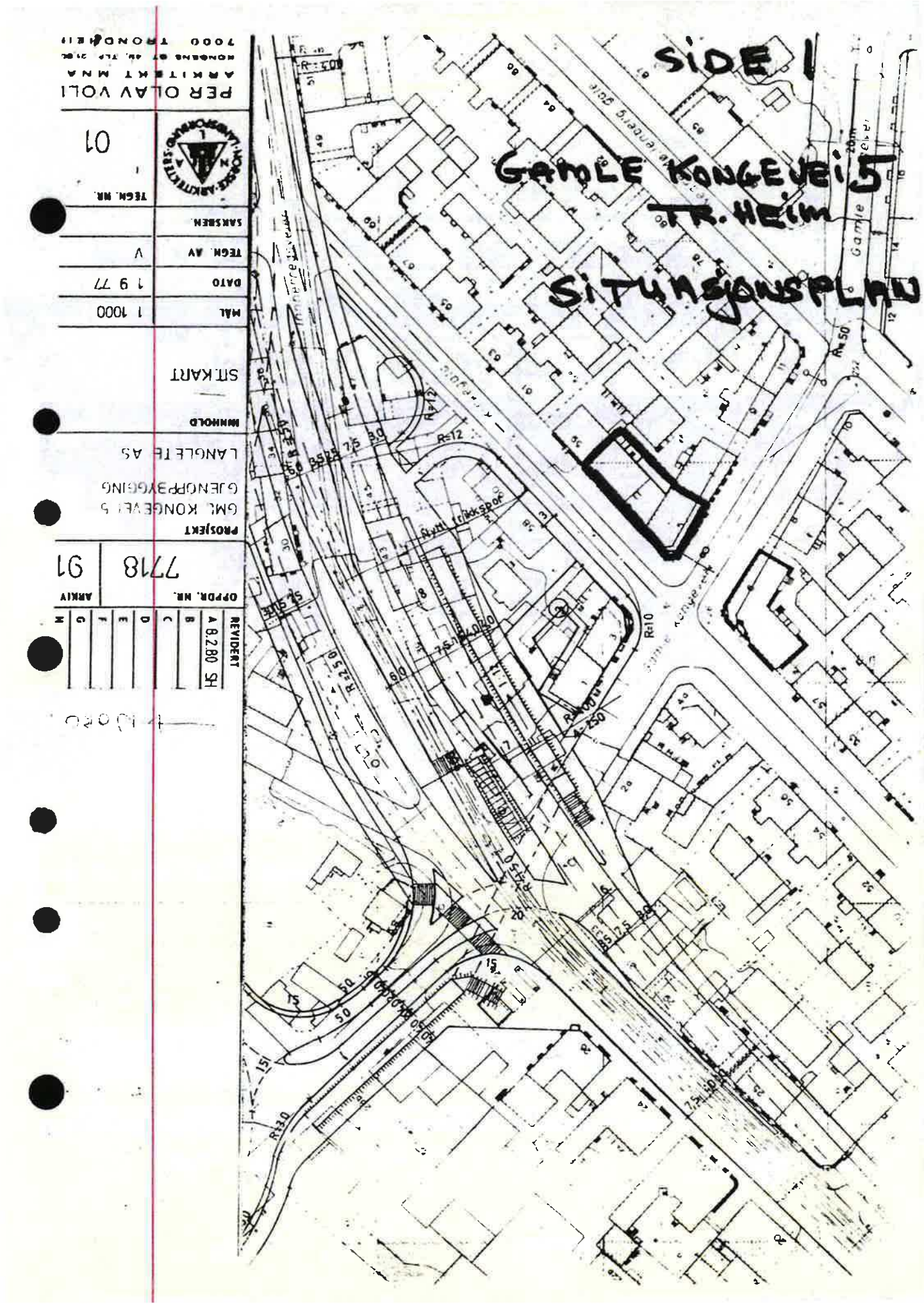


SIDE 2 -

Gamle Kongevei 5 Telhein

PLAN KJELLER




SIDE 1
GAMLE KONGEVEI 5
TR. HEIM
SITUASJONSPLAN
PER OLAV VOLL
ARKITEKT MNA
7000 TRONDHEIM
TEGN. NR. 01
SAKSNR.
TEGN. AV V
DATO 1 9 77
MÅL 1 1000
INNHOLD SITKART
PROSJEKT GML. KONGEVEI 5 GJENOPPBYGGING
LANGLETE AS
OPPDR. NR. 7718
ARKIV 91
REVIDERT A 8.2.80 SH
B
C
D
E
F
G
H
R=12
R=10
R=250
R=30

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Gamle Kongevei 5, 7068 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**07.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-328144** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**10444764** |
| Gårdsnummer<br>**410** | Bruksnummer<br>**329** |
| Seksjonsnummer<br>**5** | Bruksenhetsnummer<br>**H0104** |




## 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>**1986** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**96,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**92,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**158,68 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**168,04 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**15 460 kWh** |




# Gamle Kongevei 5, 7068 TRONDHEIM

## Detaljering

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

# Gamle Kongevei 5, 7068 TRONDHEIM

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 2: 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 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 5: 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 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 7: 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.

### Brukertiltak

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 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: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: 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.

## 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.

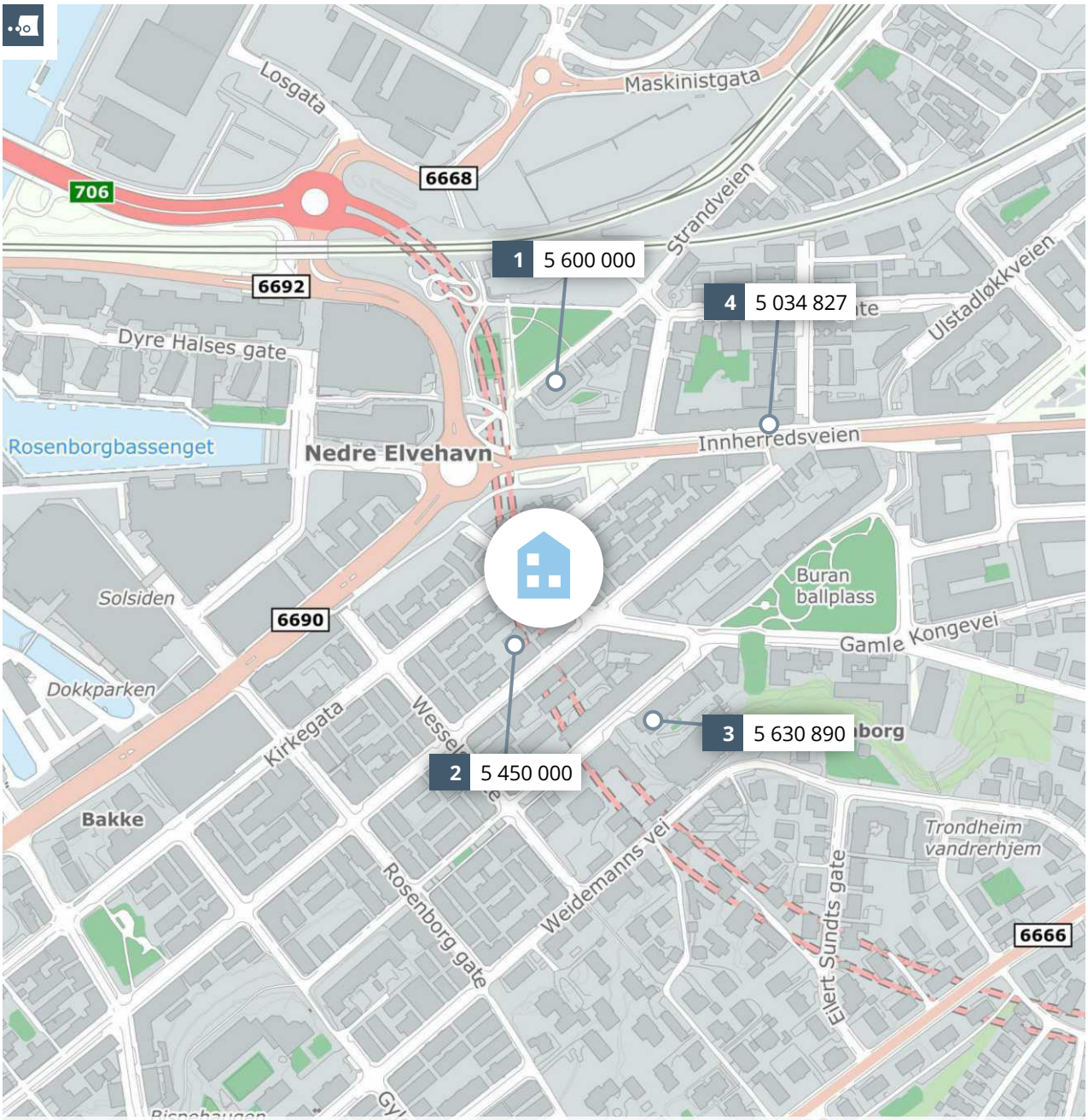
https://www.enova.no/energimerking

## 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




# Meglers verdivurdering

# GAMLE KONGEVEI 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 17.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magne O. Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Gamle Kongevei 5, 7068 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 410 BNR 329 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 3

Verdivurdert til

# 5 490 000

| 0 | 5 490 000 | 57 188 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 96 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1983 |

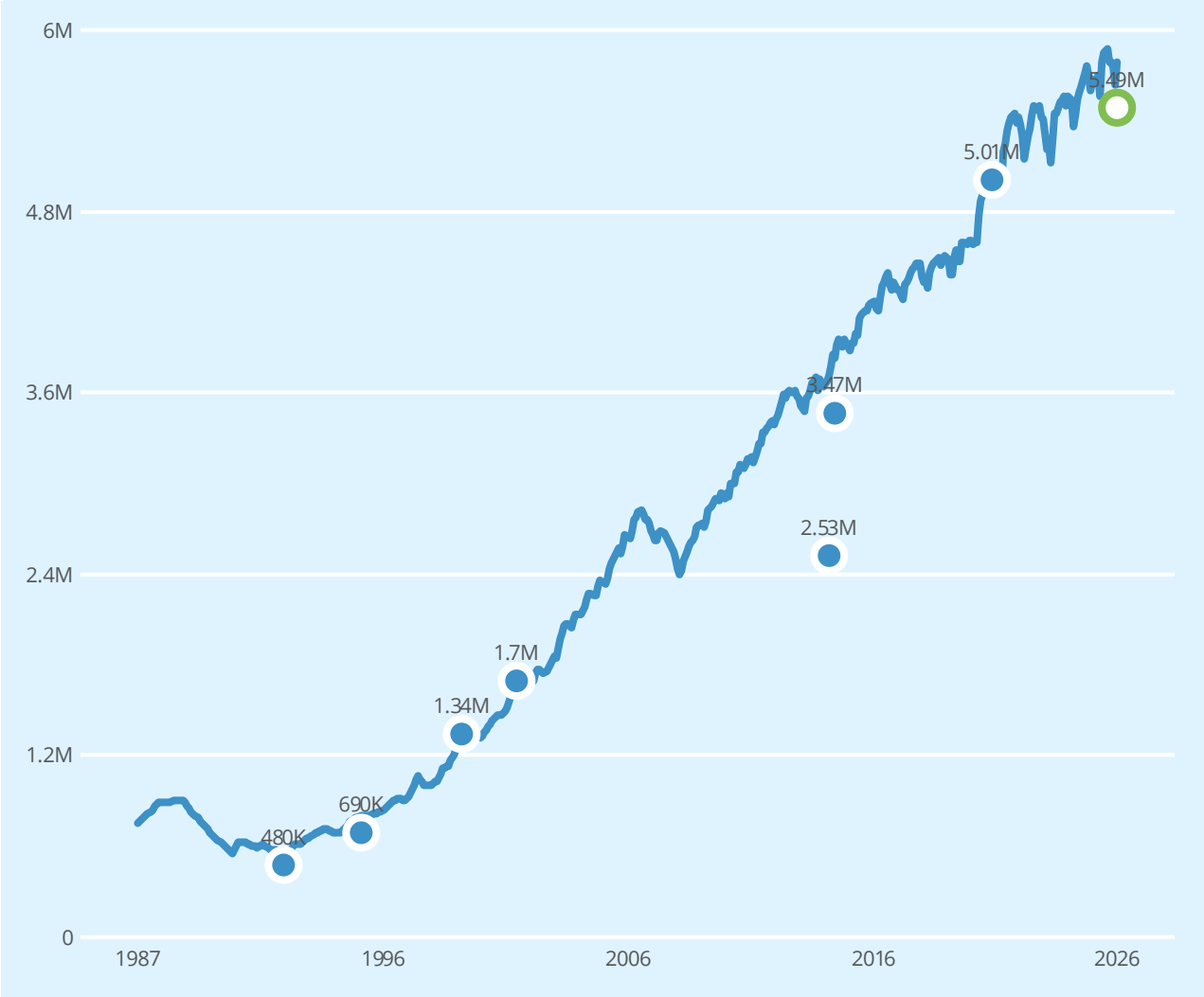
| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 819 |
| Formue | 1 142 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Strandveien 7<br>81 m² 2006 2. etg 3 sov | 05.05.2026 | 5 190 000 | **5 600 000** | 0 | 5 600 000 | **69 136** |
| 2 Nedre Møllenberg gate 76 C<br>100 m² 1991 3. etg 2 sov | 15.01.2026 | 5 800 000 | **5 450 000** | 0 | 5 450 000 | **54 500** |
| 3 Øvre Møllenberg gate 65 D<br>112 m² 1986 2. etg 3 sov | 02.07.2026 | 5 790 000 | **5 375 000** | 255 890 | 5 630 890 | **50 276** |
| 4 Innherredsveien 56<br>86 m² 1990 6. etg 2 sov | 04.02.2025 | 4 990 000 | **4 850 000** | 184 827 | 5 034 827 | **58 545** |

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.04.2021 | 13.07.2021 | 12.08.2021 | 4 990 000 | 4 990 000 | 17 098 | 5 007 098 |
| 26.02.2015 | 09.03.2015 | 20.04.2015 | 3 190 000 | 3 470 000 | 0 | 3 470 000 |
| 08.12.2014 | | 08.12.2014 | - | 2 525 000 | - | 2 525 000 |
| 29.05.2002 | | 29.05.2002 | 1 590 000 | 1 700 000 | - | 1 700 000 |
| 29.02.2000 | | 29.02.2000 | - | 1 340 000 | - | 1 340 000 |
| 04.01.1996 | | 04.01.1996 | - | 690 000 | - | 690 000 |
| 08.12.1992 | | 08.12.1992 | - | 480 000 | - | 480 000 |

+1 omsetninger

## Leiligheter til salgs i LADEMOEN 3 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
**3 994 000** Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

## Leiligheter solgt i LADEMOEN 3 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

2.1M
**2 054 000** Prisantydning i snitt
**2 041 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.3% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**67 440** Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd
**61 710** LADEMOEN 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
**57 188** Gamle Kongevei 5 Totalpris 5 490 000

**SAMEIEVEDTEKTER**

**For**

**Sameiet Gamle Kongevei 5 i Trondheim**

Sist revidert av sameiermøtet 03.11.2014

**§ 1 – Formål**
Sameiets navn er *Sameiet Gamle Kongevei 5* og består av 13 boligseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 329 i Trondheim kommune.

Eiendommen ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæring omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere til enkelte boder. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

**§ 2 – Panterett**
Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet utsteder den enkelte sameier en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonene og prioritet etter 95 % av lånetakst over seksjonen til enhver tid. Sikkerhetsbeløpene er fastsatt som følger:

| | | |
|---|---|---|
| Snr. 1 kr 8.000,- | Snr. 14kr 8.000,- | Snr. 3 kr 8.000,- |
| Snr. 4 kr 20.000,- | Snr. 5 kr 20.000,- | Snr. 6 kr 8.000,- |
| Snr. 7 kr 8.000,- | Snr. 8 kr 8.000,- | Snr. 9 kr 17.000,- |
| Snr. 10 kr 25.000,- | Snr. 11kr 8.000,- | Snr. 12kr 20.000,- |
| Snr. 13 kr 20.000,- | | |

Utover dette har sameierne lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**§ 3 – Fellesutgifter**
Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som bygningsforsikring, kommunale avgifter, drifts- og vedlikeholdskostnader mv.
Styret skal påse at fellesutgiftene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Utgifter til kabel-tv og/eller internett skal fordeles likt med samme beløp pr. seksjon.

Til dekning av sin andel av fellesutgiftene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til vedlikeholdsfond. Endring av akontobeløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel eller etter vedtak i sameiermøtet.

**§ 4 – Vedlikehold**
Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av bygningene og eiendommen for øvrig så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Sameiet har vedlikeholdsplikten for felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av ytterdør og vinduer, herunder utskiftning.

Utsiden av ytterdørene skal vedlikeholdes av den enkelte sameier, men omfattende endringer (skifting av dører, fargesetting o.l.) skal forhåndsgodkjennes av styret.

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for eier eller annen bruker av boligen.

Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

**§ 5 – Kjøp og salg**
Når en eierseksjon omsettes, skal selgeren skriftlig underrette styret og forretningsfører om tidspunkt for overdragelsen og navn og adresse på ny eier.

**§ 6 – Fysisk råderett**
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer, eksempelvis montering av parabolantenne, varmepumpe, markise mv, krever forhåndssamtykke fra styret.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernsutstyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Den enkelte sameier plikter å overholde gjeldende husordensregler og instruks for vaktmestertjeneste.

**§ 7 – Rettslig råderett**
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslige råderett over sin bruksenhet, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtekter.

Seksjonene kan fritt leies ut. Når en seksjon leies ut skal eieren skriftlig underrette styret og forretningsfører om tidspunkt for leieavtalen og navn på leietakeren og eierens nye adresse.

**§ 8 – Dugnader**
Styret innkaller og arrangerer dugnader.

**§ 9 – Pålegg om salg og fravikelse – mislighold**
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Trondheim,
03.11.2014

Årsmøte 2026 i Sameiet Gamle Kongevei 5. Referat

Møtested: Digitalt: Teams

Tirsdag 21.04.2026

Tilstede: Ulrik Vagnild, Marita Hoggen, Martin Kjølholdt, Ole H Ljosland, Kristina Søter, Bjor Elvan. Gjest: Svein Lilleberg fra Trio eiendom

1) **Konstituering**

Ole H. Ljosland ble møteleder

Martin Kjølholdt referent.

Møteleder og Marita Hoggen signerer møteprotokollen.

2) **Årsregnskapet for 2026 ble godkjent**

Se tidligere dokument som har blitt sendt ut før årsmøte for detaljer relatert til regnskapet.

3) **Årsmelding ble godkjent.**

- Bjor Elvan gikk inn i styret for Toni da hun flyttet.
- Styret har hatt 3 styremøter iløpet av
- Det har blitt laget en evakueringsplan for sameiet

Se dokument ved mæteinnkalling for mer informasjon.

4) **Budsjett 2025.**

Store utgifter knyttet til uforutsette vedlikehold. Da en balkong måtte fikses. Se dokument for mer detaljer.

5) **Plan for vedlikehold 2026.**

Lite å gjøre her fra fjoråret pågrunn av de store utgiftene knyttet til reperasjon av balkongen. Det blir tatt opp å prøve og gjøre bakgården litt finere. Styret vil ta dette videre.

6) **Valg.**

Heidi Torvik: Ikke på Valg

Ole H . Ljosland: Ikke på valg

Vara (Elin Bahcke): Ikke på valg

Marita Hoggen: Valgt for 2år

Bjor Elvan: Valgt for 2år

Referat: Martin Kjølholdt

# ÅRSREGNSKAP 2025
# FOR

# SAMEIET GAMLE KONGEVEI 5

**FORETAKSNR. 985 707 871**

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

**Utarbeidet av:**

**Trio Eiendomsservice AS**
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

# BALANSE

## SAMEIET GAMLE KONGEVEI 5

| | NOTER | REGNSKAP 2025 | REGNSKAP 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| RESTANSER FELLESKOSTNADER | | 23 951 | |
| DRIFTSKONTO | | 9 160 | 10 720 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | **3** | **33 111** | **10 720** |
| **SUM EIENDELER** | | **33 111** | **10 720** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| ANNEN EGENKAPITAL | | 61 604 | 96 500 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **61 604** | **96 500** |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| LÅN DANSKE BANK | | -24 054 | -62 227 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **-24 054** | **-62 227** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| LEVERANDØRGJELD | | -6 453 | -2 061 |
| FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER | | -7 665 | -7 349 |
| SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT | | -838 | -626 |
| SKYLDIG FERIEPENGER | | -5 940 | -4 440 |
| PÅLØPT RENTE | | -197 | -518 |
| MELLOMREGNING TRIO | | -49 568 | -30 000 |
| **KORTSIKTIG GJELD** | **3** | **-70 661** | **-44 994** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **-33 111** | **-10 720** |

# RESULTATREGNSKAP

## SAMEIET GAMLE KONGEVEI 5

| | NOTER | REGNSKAP 2025 | REGNSKAP 2024 |
|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | |
| FELLESKOSTNADER | | 417 420 | 417 420 |
| TV OG BREDBÅND | | 111 930 | 104 442 |
| DIVERSE INNTEKTER | | 4 000 | 2 000 |
| **SUM INNTEKTER** | | **533 350** | **523 862** |
| **UTGIFTER** | | | |
| LØNN | | -14 000 | -22 960 |
| STYREHONORAR | | -15 000 | -40 000 |
| ARBEIDSGIVERAVGIFT | | -4 090 | -4 647 |
| STRØM | | -5 970 | -7 261 |
| VEDLIKEHOLD | **1** | -200 995 | -635 534 |
| REGNSKAPSHONORAR | | -24 625 | -23 719 |
| ABONNEMENT TV OG BREDBÅND | | -105 810 | -104 758 |
| FORSIKRING | | -45 571 | -29 386 |
| ANDRE DRIFTSUTGIFTER | **2** | -72 596 | -50 690 |
| **SUM UTGIFTER** | | **-488 657** | **-918 955** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **44 693** | **-395 093** |
| **FINANSPOSTER** | | | |
| RENTEINNTEKTER | | 7 | 146 |
| RENTEKONSTANDER | | -4 474 | -1 134 |
| RENTEUTGIFTER | | -5 330 | -8 363 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **-9 797** | **-9 351** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **34 896** | **-404 444** |

## SAMEIET GAMLE KONGEVEI 5

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

#### NOTE 1 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| MILJØGEBYR | -3 500 |
| MATERIALER TIL VEDLIKEHOLD | -827 |
| LEIE AV GATEGRUNN | -7 952 |
| BYTTE AV KRAN | -2 507 |
| LEKKASJE VVS | -4 678 |
| SVIDD SIKRINGSSKAP | -11 878 |
| EGENANDEL | -30 000 |
| FUKTSKADE | -27 371 |
| REPARASJON. AV YTTERDØR | -6 238 |
| TERRASEBORD | -14 270 |
| UTLEIE AV VAKTMESTER | -49 568 |
| REPARASJON PÅ MASKIN ETTER VANNSKADE | -4 125 |
| BLIKKENSLAGER | -33 323 |
| RYDDING OG KASTING AV SØPPEL | -4 760 |
| **SUM** | **-200 995** |

#### NOTE 2 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | |
|---|---|
| RENHOLD | -63 904 |
| MØTER OG TILSTELNINGER | -5 055 |
| GEBYRER | -3 637 |
| **SUM** | **-72 596** |

#### NOTE 3 - DISPONIBLE MIDLER

| | | |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR** | | **-34 274** |
| ÅRETS RESULTAT | 34 896 | |
| AVDRAG BETALT I 2025 | -38 173 | |
| **ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER** | | **-3 277** |
| **DISPONIBLE MIDLER 31.12.2025** | | **-37 551** |

# TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

E MYLIUS ARKITEKTKONTOR SIV ARK MNAL

Øvre Bakklandet 40
7016 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Marianne Laanke Losen | BYGG-17/80654<br>(tidligere saksnummer 15/51664)<br>oppgis ved alle henvendelser | | 31.10.2018 |

**Gamle Kongevei 5, ferdigattest for brannteknisk opprustning**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): | 410 / 329 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | E MYLIUS ARKITEKTKONTOR SIV ARK MNAL |
| Tiltakshaver: | SAMEIET GAMLE KONGEVEI 5 |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: SAMEIET GAMLE KONGEVEI 5

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 23.10.2018.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 23/17.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

**Innholdet i klagen**
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR 3UK 5480/12**

Reinertsen AS
Leiv Eriksson Senter

N-7492 TRONDHEIM

# IGANGSETTINGS-TILLATELSE

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Trine Anette Lindkvist | 12/53304<br>oppgis ved alle henvendelser | Erik Fjellheim | 05.12.2012 |

**Gamle Kongevei 5, godkjent - fasadeendring, rømmingsstiger**

Byggested: **Gamle Kongevei 5** Gnr./Bnr.: **410/329**
Ansvarlig søker: **Reinertsen AS**
Tiltakshaver: **Statens vegvesen**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

## Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 09.11.2012.

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder montering av rømningsstige.

## Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som nåværende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 229, stadfestet 01.09.1986. Eiendommen er regulert til boligformål.

## Nabovarsel

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

## Berørte myndigheter


Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Bygningen ligger innenfor verneplanen for Møllenberg og søker har i den forbindelse innhentet uttalelse fra Byantikvaren:

Byantikvaren tilrår på det mest bestemte at det innenfor spesialområdet på Møllenberg/Rosenborg *ikke godkjennes* montert rømningsstiger på hovedfasader eller andre fasader som vender mot gate (det vil i dette tilfelle si de to stigene som er vist på gatefasaden til gamle Kongevei 5).

Normalt tilrås i dette området heller ikke montert utvendige rømningsstiger på andre fasader, men dette vil tross alt være noe mindre kritisk.

Søker har etter Byantikvarens uttalelse revidert sitt forslag og søker i denne runden kun om en brannstige pr. bolig. Stigene plasseres i bakgårder og blir dermed ikke synlig fra gaten. Det er ønskelig å bevare strøkets karakter og antikvariske kvaliteter, men vi stiller oss bak søkers argumentasjon at sikker rømning er viktigere. Ettersom det er kun snakk om en rømningsstige og denne plasseres slik at den ikke er synlig fra gaten finner vi grunn til å godkjenne tiltaket.

**Tiltaket**
Byggesakskontoret har ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

**Lokal godkjenning for ansvarsrett**
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Reinertsen AS med organisasjonsnummer 976 810 015 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen prosjektering av rømningsvei, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen montering av rømningsvei, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

**VEDTAK:**

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.**

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

**Informasjon fra byggesakskontoret**

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

*Gebyrer og avgifter*
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

*Melding om igangsatt arbeid*
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

*Kontroll*
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

*Bortfall av tillatelse*
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

*Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse*
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Statens Vegvesen, Region Midt, Fylkeshuset, 6401 Molde

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

**Klagerett**
De har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan De klage til?**
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

**Kostnader ved klagesaken**
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR 3UK 979/13**

Reinertsen AS
Leiv Eriksson Senter

N-7492 TRONDHEIM

# GODKJENNING
**- endring av tillatelse**

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Trine Anette Lindkvist | 12/53304<br>oppgis ved alle henvendelser | | 20.03.2013 |

**Gamle Kongevei 5, endring av tillatelse - tiltak for fasadeendring, rømingsstiger**

Byggested: **Gamle Kongevei 5** Gnr./Bnr.: **410/329**
Ansvarlig søker: **Reinertsen AS**
Tiltakshaver: **Statens vegvesen**

**Innledning**
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 13.03.2013.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 13.03.2013 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR 3UK 5480/12.
Endring gjelder utforming av rømningsstige, det vil nå også etableres en rømningsplattform.

**Nabovarsel**
Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

**Tiltaket**
Tomten ligger innenfor Verneplanen til Møllenberg/Kirkesletten/Rosenborg, men selve bygningen er ikke antikvarisk klassifisert. Dette er en murbygning av nyere dato og oppføring av brannstige inne i bakgården sammenfaller bedre bygningsfasaden enn hva det ville gjort på en eldre trebebyggelse. Byggesakskontoret har vært i kontakt med Byantikvaren og de har ingen innvendinger til etablering av plattformen tilhørende brannstige.

Byggesakskontoret har ingen merknader til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 5480/12.

**VEDTAK:**

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer: NO
989 091 565

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

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 12/53304 | 20.03.2013 |

**SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.**

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

**Informasjon fra byggesakskontoret**

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

*Gebyrer og avgifter*
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

*Kontroll*
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

*Bortfall av tillatelse*
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

*Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse*
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 12/53304 | 20.03.2013 |

Kopi med vedlegg:
Statens vegvesen, Region midtFylkeshuset, 6401 MOLDE

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

**Klagerett**
De har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan De klage til?**
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

**Kostnader ved klagesaken**
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

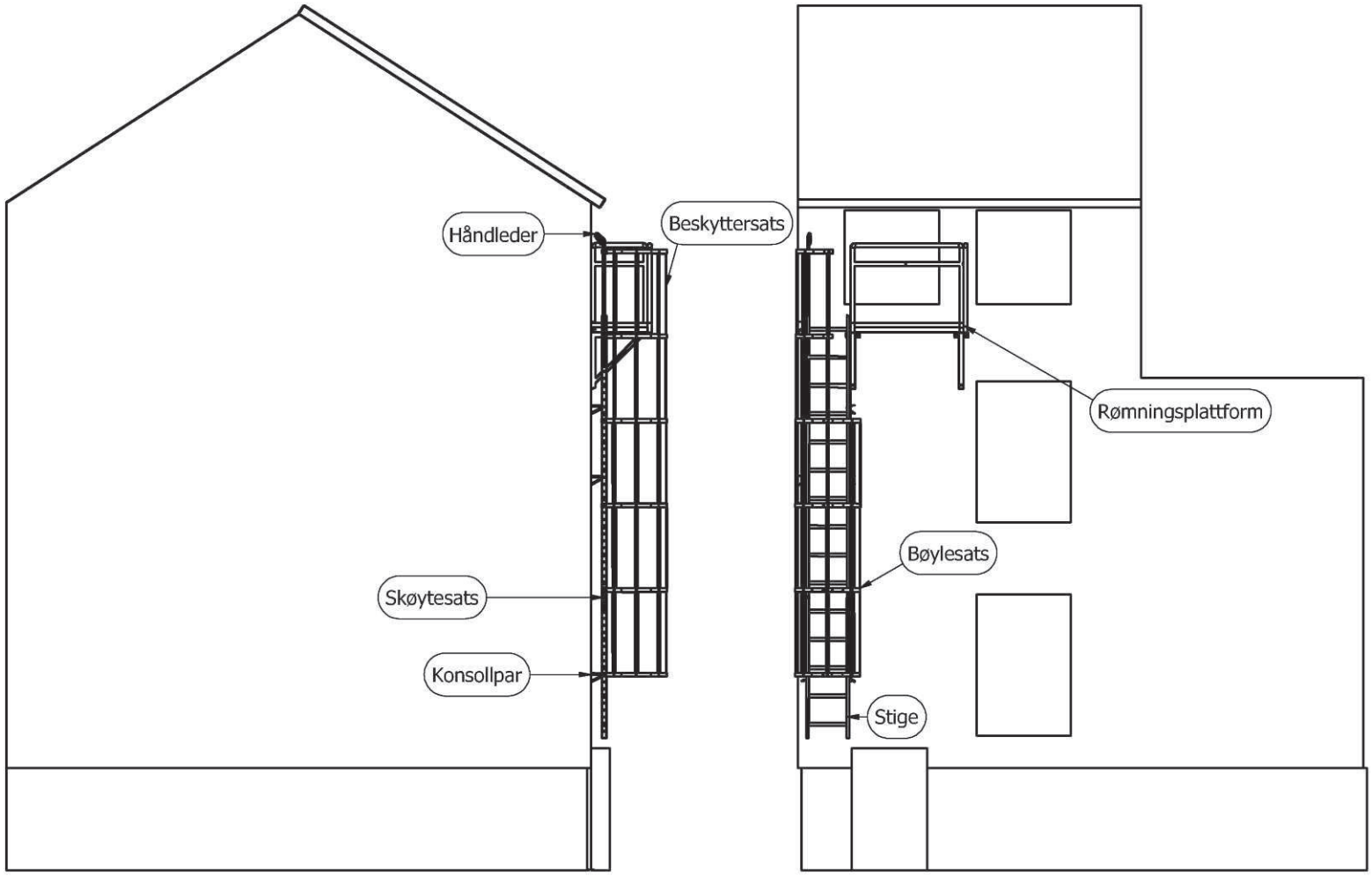
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer: NO
989 091 565

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




| PARTS LIST | |
|---|---|
| QTY | PART NUMBER |
| 2 | Stige (3000mm) |
| 2 | Skøtesats |
| 1 | Håndledere |
| 10 (4 par + 2 single) | Bøylesats |
| 15 | Beskyttersats |
| 3 par (6 stk) | Konsollpar |
| 2 | Rømningsplattformer |

| | | |
|---|---|---|
| DRAWN Johannes | 04.03.2013 | |
| CHECKED | | TITLE |
| QA | | |
| MFG | | |
| APPROVED | | |
| | | SIZE A3 / DWG NO / REV |
| | | SCALE / SHEET 1 OF 1 |

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS

Grillstadfjæra 32
7053 RANHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Anne Lilienthal | BYGG-20/81038<br>oppgis ved alle henvendelser | Robert Hilstad | 19.02.2020 |

**Gamle Kongevei 5, ferdigattest for balkong over offentlig grunn**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 410/329/5/0 |
| Bygningsnummer: | 10444764 |
| Ansvarlig søker: | FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Anne Lilienthal
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 12.02.2020.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-18/82394- dokumentnummer 7.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Klagerett**
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

**Innholdet i klagen**
Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

# TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS

Grillstadfjæra 32
7053 RANHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Anne Lilienthal | BYGG-18/82394<br>oppgis ved alle henvendelser | | 22.06.2018 |

**Gamle Kongevei 5, avslag på søknad om oppføring av balkong**

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 410 / 329 / 5 / 0

Ansvarlig søker: FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS
Tiltakshaver: Christoffer Evensen Hilstad

**VEDTAK**
Byggesakskontoret avslår søknaden. Vi viser til nærmere begrunnelse nedenfor. Følgende lovbestemmelse er bakgrunn for avslaget:

**Byggegrense mot offentlig vei**
-Plan, byggegrense

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Anne Lilienthal
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottakere: Christoffer Evensen Hilstad

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknaden 08.06.2018.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av en utkraget balkong mot Gamle Kongevei.

### Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse i hensynssone/ kulturmiljø.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0229 - Verneplan for Møllenberg/ Kirkesletten/ Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området med ikrafttredelsesdato 01.09.1986. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i bevaringsområde.

Omsøkt bygård er av nyere dato og ikke registrert som kulturminne.

### Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra:

- Trondheim kommune ved Eierskapsenheten:

  *(...) Trondheim Bydrift veg vil ikke anbefale en godkjenning av dette tiltaket. En høyde på 2,1 meter vil være for lavt, tiltaket vil medføre en forringelse av trafikksikkerheten. (...) Dette utbygget vil strekke seg vesentlig ut over fortauet og utgjøre en risiko for både gående og syklende (...)*

- Sameiet Gamle Kongevei 7 ved styreleder:

  *(...) applauderer ikke en slik endring da tidligere erfaringer har vist forsøpling (sigarettsneiper og glasskår) og festbråk fra eksisterende balkong. Utvidelsen vil videre ta mye plass lavt over bakken/ fortau og kan muligens hindre motorisert ferdsel ved brøyting og strøing. (...)*

**Ansvarlig søker argumenterer**:

Vi viser til bestemmelsens punkt 4 under «*formålet med reguleringen*»: « -..*som ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygd areal, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.*» En slik balkong slik vi ser det, er med på å gi et lite, men godt uteareal for soling og rekreasjon for beboeren i seksjon 5. Dette uten å ta opp samme plass på bakkeplanet (fortauet).

Vi viser til tidligere godkjente balkonger i samme bygg, men vendt mot Kirkegata.

Sameiet har samtykket i planen.

Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, er etter vår mening ikke blitt vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å kunne gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter vår samlede vurdering.

**Byggesakskontorets vurdering:**
Omsøkt tiltak ligger i en nyere bygård i et bevaringsområde. Selv om eiendommen ikke har antikvarisk verdi, så er den omgitt av kulturminner. Fasadene som vender mot Gamle Kongevei har ikke balkonger i kvartalet og omsøkt leilighet skiller seg ut med allerede etablert «fransk balkong» som nå søkes utvidet til utkraget balkong.

(Se bilde av Gamle Kongevei uten balkonger med pil for omsøkt tiltak):



I Kirkegata, er det etablert balkonger.
(Se bilde av Kirkegata med etablerte balkonger i omsøkt bygård):



**Dispensasjon**
Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense og fra vegloven.
Byggegrensen er definert i reguleringsplanen *(ledd 7 punkt 3: Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det i dag eksisterende veggliv).*
Dispensasjon fra vegloven vil kun gjøre seg gjeldende når byggegrense ikke er definert.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søker argumenterer med at en balkong vil gi et godt uteareal for den respektive boenheten uten å ta opp plass på gatenivå. Det vises til balkongene i Kirkegata som eksempel.

Byggesakskontoret mener at de etablerte balkongene i Kirkegata viser hvor uheldig etablering av private balkonger over offentlig fortau kan være. Arealet under balkongene blir brukt til parkering av mopeder og plassering av avfallsbeholdere. Balkongene kan utgjøre et farlig moment for myke trafikanter og kan være i veien for vedlikeholdsarbeid på offentlig grunn. Eiendommen ligger i et bevaringsområde der eiendommene ikke har balkonger mot Gamle Kongevei.

Hensynet med bestemmelsen (regulert byggegrense) er blant annet, at offentlig veigrunn skal kunne brukes til opphold, rekreasjon, ferdsel og vedlikehold. Et samlet fasadeliv uten utkragete balkonger styrker det historiske kvartal. Fordelen for omsøkt leilighet som en privat balkong gir vurderes ikke å være større enn offentlig ferdsel og historisk uttrykk.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret ikke dispensasjon fra byggegrense mot offentlig vei.

**Byggeprosjektet**
Byggeprosjektet omfatter en utvidelse av «spansk balkong» til utkraget balkong (ca. 1,2 meter over offentlig veigrunn). Trondheim kommune ved avdeling Bydrift har uttalt at balkongen vil kunne utgjøre en risiko for gående og syklende og anbefaler å ikke godkjenne tiltaket.

Byggesakskontoret vurderer konsekvensene som oppstår ved etablering av de lave balkongene som uheldig når det gjelder gatebruk. Arealene under balkongene blir brukt til parkering av mopeder og hovedinngangen under balkongen krever ekstra sikring mot personskade.

Balkongene bidrar til en privatisering av det offentlige gaterommet og gategrunnen under som ikke er ønskelig.

På bakgrunn av vurderingen over avslår Byggesakskontoret søknaden.

## GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

**Gebyrer og avgifter**
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

# TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS

Grillstadfjæra 32
7053 RANHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Anne Lilienthal | BYGG-18/82394<br>oppgis ved alle henvendelser | | 12.02.2019 |

**Gamle Kongevei 5, godkjent søknad for oppføring av balkong over offentlig grunn**

| | | |
|---|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 410/329/5/0 | |
| Bygningsnummer: | 10444764 | |
| Ansvarlig søker: | FAGSNEKKERN ROBERT HILSTAD AS | |
| Tiltakshaver: | Christoffer Evensen Hilstad | |
| Forhåndskonferanse: | - | |
| Vurdert dispensasjon: | PLAN | Byggegrense mot offentlig vei |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra *Byggegrense mot offentlig vei* etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Anne Lilienthal
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: TRONDHEIM KOMMUNE
HUS & HYTTEPLAN AS
Christoffer Evensen Hilstad
SAMEIET GAMLE KONGEVEI 7

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

- Vi mottok søknaden 08.06.2018.
- Søknaden ble avslått i vedtak datert 22.06.2018.
  Bakgrunnen for avslaget var at dispensasjon fra Byggegrense mot offentlig vei ikke ble gitt.
- Klage på vedtak ble sendt i brev datert 26.07.2018.
- Bygningsrådet behandlet klagen i møte den 05.02.2019. Klagen ble tatt til følge.

Søknaden gjelder oppføring av en utkraget balkong over offentlig grunn i Gamle Kongevei 5.

### Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som *boligbebyggelse i hensynssone/ kulturmiljø.*

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0229 - Verneplan for Møllenberg/ Kirkesletten/ Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området med ikrafttredelsesdato 01.09.1986. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i bevaringsområde. Omsøkt bygård er av nyere dato og ikke registrert som kulturminne.

### Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra:

- Trondheim kommune ved Eierskapsenheten:

*(…) Trondheim Bydrift veg vil ikke anbefale en godkjenning av dette tiltaket. En høyde på 2,1 meter vil være for lavt, tiltaket vil medføre en forringelse av trafikksikkerheten. (…) Dette utbygget vil strekke seg vesentlig ut over fortauet og utgjøre en risiko for både gående og syklende (…)*

- Sameiet Gamle Kongevei 7 ved styreleder:

*(…) applauderer ikke en slik endring da tidligere erfaringer har vist forsøpling (sigarettsneiper og glasskår) og festbråk fra eksisterende balkong. Utvidelsen vil videre ta mye plass lavt over bakken/ fortau og kan muligens hindre motorisert ferdsel ved brøyting og strøing. (…)*

### Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra avstandskravet mot offentlig vei samt at kommunen bes om samtykke for plassering inn på offentlig grunn.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søker argumenterer slik:

Utkraget balkong kommer cirka 6,7 m fra midten av veien. Utkraget balkong blir ca. 1,2 m over egen grense og inn på kommunens grunn.

Vi viser til bestemmelsens punkt 4 under «*formålet med reguleringen*»: « -..*som ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygd areal, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.*» En slik balkong slik vi ser det, er med på å gi et lite, men godt uteareal for soling og rekreasjon for beboeren i seksjon 5. Dette uten å ta opp samme plass på bakkeplanet (fortauet).

Vi viser til tidligere godkjente balkonger i samme bygg, men vendt mot Kirkegata.

Sameiet har samtykket i planen.

Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, er etter vår mening ikke blitt vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å kunne gi en dispensasjon er klart større enn ulempene etter vår samlede vurdering.

*Byggesakskontoret vurderer slik:*
Hensynet bak bestemmelsen om regulert byggegrense er, blant annet, at offentlig veigrunn skal kunne brukes av allmenheten til opphold, rekreasjon samt trygg og fri ferdsel. Vedlikehold av veigrunn skal kunne foretas uten hinder.

Byggesakskontoret viser til at klagesaken ble behandlet i bygningsrådet den 05.02.2019. Bygningsrådet fattet følgende vedtak:

**Vedtak:**
Bygningsrådet har behandlet klage på vedtak i delegasjonssak BYGG-18/82394 datert 22.6.2018.

*Bygningsrådet mener det er en klar fordel ved det omsøkte tiltaket at balkongen bidrar til en mer åpen og levende fasade ut mot gaten. Bygningsrådet legger til grunn at avstanden fra utkraget balkong til fortauskant blir 2,4 meter ved gjennomføring av tiltaket, og mener dette er tilstrekkelig bredt til å ivareta fremkommelighet og vedlikehold av fortauet.*

*Bygningsrådet mener på bakgrunn av dette at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene med gjennomføring av tiltaket er større enn ulempene.*
*Klagen tas til følge.*

*Bygningsrådet sender saken tilbake til administrasjonen, som på delegasjon fatter vedtak der tekniske og formelle vilkår er ivaretatt.*

Det er en klar fordel ved det omsøkte tiltaket at balkongen bidrar til en mer åpen og levende fasade ut mot gaten. Bygningsrådet legger til grunn at avstanden fra utkraget balkong til fortauskant blir 2,4 meter ved gjennomføring av tiltaket, og mener dette er tilstrekkelig bredt til å ivareta fremkommelighet og vedlikehold av fortauet.

Tiltakshaver har, i fremsatt klage, gitt uttrykk for at balkongen (sitat) «*kan løftes slik Bydrift krever. Til minimum 2,2 m høyde fra fortau. Det blir i så fall et trinn opp fra gulvet inne. Sånn sett så kan balkong heves til 2,25-2,3 høyde fra fortau. Avstanden fra ytterst på utkraget balkong som vår på 1,2 m, og ut til fortauet, er 2,4 m (3,6-1,2). 3,6 er altså avstand fra veggliv til fortauskant. Vi er villige til å krympe balkongen ytterligere 0,2 m slik at avstand fra balkong til fortau blir 2,6 m.*»

Kommunen mener på bakgrunn av dette at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene med gjennomføring av tiltaket er større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra avstandskravet mot offentlig vei og samtykke til at tiltaket kan føres opp over kommunal grunn.

**Vurdering/begrunnelse**
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

**Foretak med ansvarsrett**
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser. Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken. Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

**Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.**

## GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

**Gebyrer og avgifter**
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside:
www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

**Tilsyn**
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

**Vilkår for tillatelsen**
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

**Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

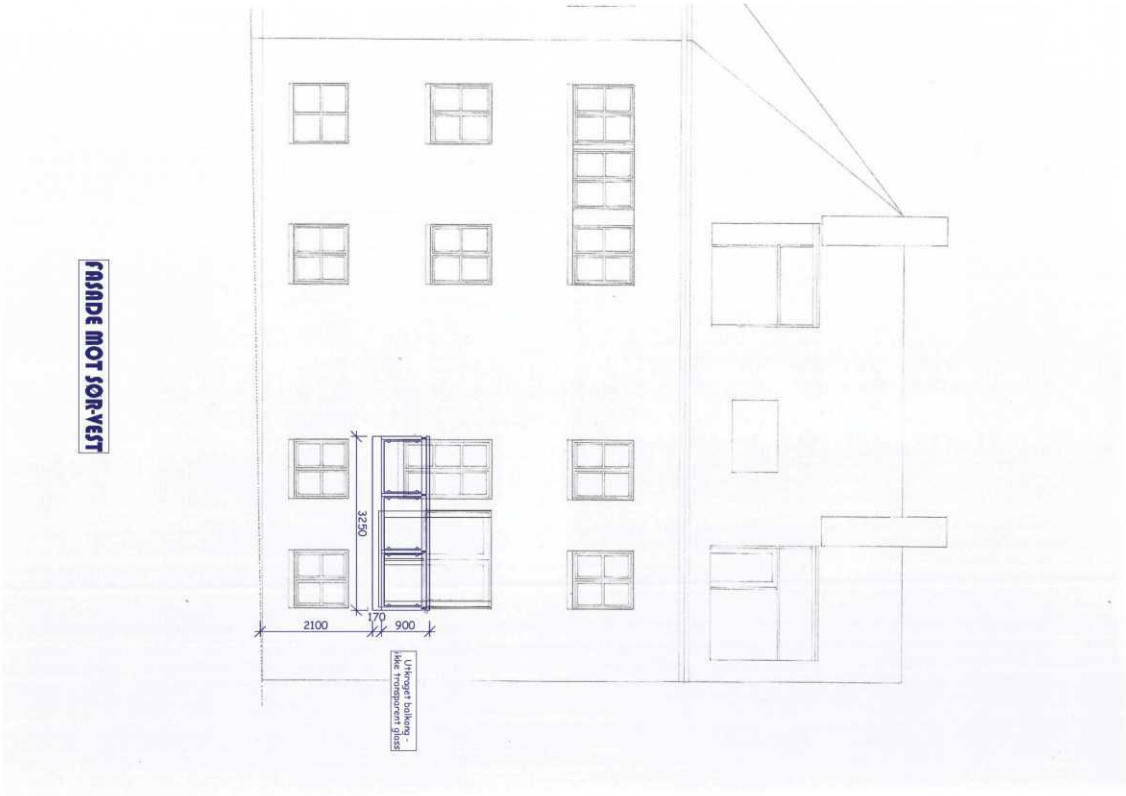
**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

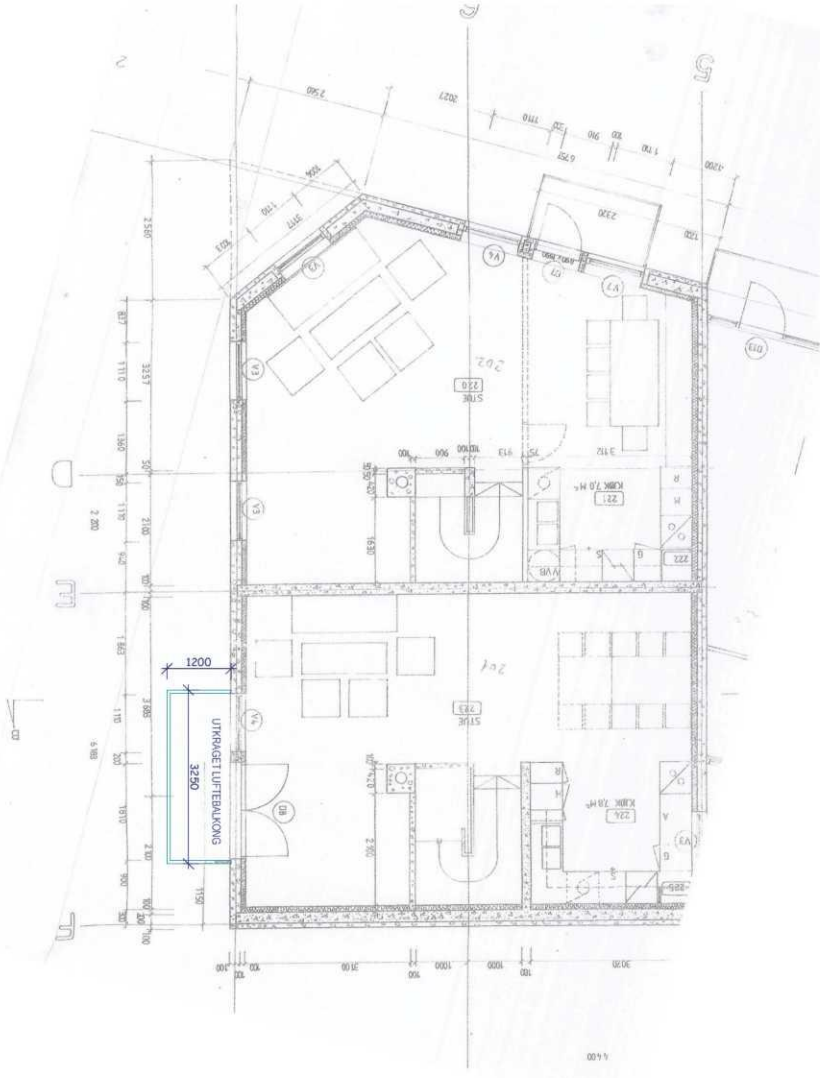
**Kostnader ved klagesaken**
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.




E-1

| Rev.nr. | Rev.: | | | Tegn.: | Dato : | Kontr.: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| HUS & HYTTEPLAN AS | | Ansv. PRO | Tiltakshaver: Christoffer E.Hilstad | | | Kontr.: |
| | ARKFORMAT: A3 | Ansv. KONTR. | Byggeplass : Gamle Kongevei 5, Gnr.: 410, Bnr.: 329 Snr.: 5<br>Kommune : Trondheim | | | Dato: |
| Type<br>Utkraget luftebalkong | Tegning<br>FASADE/SNITT | | Mål: 1 : 100 | Tegn. ak | Dato: 21.04.17 | Arkiv: 111704-48 |
| | | | Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS | | Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. | Nr.<br>501 |




E-2

| Rev.nr. | Rev.: | | Tegn.: | Dato : | Kontr.: |
|---|---|---|---|---|---|
| HUS & HYTTEPLAN AS | | Ansv. PRO | Tiltakshaver: Christoffer E.Hilstad | | Kontr.: |
| | | Ansv. KONTR. | Byggeplass : Gamle Kongevei 5, Gnr.: 410, Bnr.: 329 Snr.: 5 | | Dato: |
| ARKFORMAT: A3 | | | Kommune : Trondheim | | |
| Type | Tegning | | Mål: 1 : 100 | Tegn. ak | Dato: 21.04.17 | Arkiv: 111704-48 | Nr. |
| Utkraget luftebalkong | Plan | | Tegningen tilhører Hus & Hytteplan AS | | Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. | | 502 |

**TRONDHEIM KOMMUNE**
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 303/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Langlete A/S
Linerleveien 7 B

7000 TRONDHEIM

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

| | |
|---|---|
| BYGGESTED | Gamle Kongevei 5 |
| BYGGHERRE | Langlete A/S |
| BYGGEARBEIDETS ART | Oppføring av bolighus |

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet ..... 2.3.1983
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. Stengelsmottatt ..... 14-1-83
Arbeidet er besiktiget ..... 21-3-84
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: Bolighus.
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

(Komplett byggemelding mottatt 9/5-1980)

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll 22/3-84

Ragnar Vessem

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

11

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. Gamle Kongevei 5 | | den 18.8.1981 | Sak nr. B 1274/81 |

Byggemelding av 5.5.80 fra Langlete A/S på oppføring av bolighus i 3 etasjer + kjeller og loft. Bebygd areal 275 m2. Kjeller gir plass for boder og tekniske rom. I første etasje blir det 3 leiligheter á 2 rom, kokkenisje, dusj, w.c. Dessuten 2 større leiligheter som går gjennom første og annen etasje, hver med 4 rom og kjøkken, bad og w.c. vaskerom samt ytrerom. I andre etasje blir det dessuten som i første etasje 3 leiligheter á 2 rom, kokkenisje, dusj, w.c.
I tredje etasje blir det også tre leiligheter á 2 rom, kokkenisje, dusj, w.c. Dessuten to større leiligheter som går gjennom 3 etasje og loft. Disse får henholdsvis 4 og 5 rom og kjøkken, bad, w.c. vaskerom, samt ytrerom.
På loftet blir det dessuten plass for nødvendige boder samt et disponibelt rom.

I et medfølgende brev fra arkitekten datert 7.5.80 er det redegjort nærmere for planene som må sees i sammenheng med planleggingn av bolighus på Gamle Kongevei 1 og 3.
I nr. 5 blir det plass for 13 leiligheter. Nødvendige parkeringsplasser for disse, blir plassert i boligblokken på nr. 1 og 3. Saken har vært forelagt plankontoret og brannvesenet til uttalelser.

Forslag til vedtak:

Under henvisning til plankontorets uttalelse av 15.6.81 godkjennes de fremlagte planer. Før byggetillatelse blir gitt må det innbetales tilknytningsavgift for vann- og kloakk til kommunen. De betingelser som er satt i brannsjefens uttalelse av 7.7.80 må etterkommes.
Statiske beregninger, konstruksjonstegninger i to eksemplarer av bygget må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Varme- og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
Skillevegger og etasjeskillere mellom leiligheter må lydisoleres i samsvar med gjeldende forskrifter.
Skjemategninger av eventuelle peiser, må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Det må påsees at bygningsforskriftenes krav til utførelse for funksjonshemmede blir etterkommet. Reviderte tegninger hvor det er tatt hensyn til foranstående krav må sendes bygningskontrollen for godkjenning før byggetillatelse kan gis. Før byggetillatelse blir gitt må det redegjøres nærmere for utvendige fasadematerialer etc. og det skal godkjennes av bygningskontrollen. Huset skal rekvireres utstukket ved bygningskontrollen, og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeide tar til.

Det må tinglyses en avtale hvoretter fremgår at beboerne i Gamle Kongevei 5 har rett til parkering i Gamle Kongevei 1/3, og avtalen må inneholde en passus om at den ikke kan avlyses uten bygningsrådets samtykke. Dette skal ordnes før byggetillatelse kan gis.

Vedtak:
Saken trekkes.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

HFT

| G.nr. | Br.nr. | Bygningsrådets møte | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. Gamle Kongevei 5 | | den 02.03.82 | Sak nr. B 303/82 |

Byggemelding av 5.5.8o fra Langlete A/S på oppføring av bolighus i 3 etasjer + kjeller og loft.
Bebygd areal 275 m2.
Kjeller gir plass for boder og tekn. rom.
I 1. etasje blir det 3 leiligheter a 2 rom, kokenisje, dusj, w.c. dessuten to større leiligheter som går gjennom 1. og 2. etasje, hver med 4 rom og kjøkken. bad og w.c. vaskerom samt ytre rom.
I 2. etasje blir det dessuten som i 1. etasje 3 leiligheter av 2 rom, kokenisje, dusj, w.c.
I 3. etasje blir det også 3 leiligheter a 2 rom, kokenisje, dusj w.c. Dessuten 2 større leiligheter som går gjennom 3. etasje og loft. Disse får henholdsvis 4 og 5 rom og kjøkken, bad, w.c. vaskerom samt ytre rom.
På loftet blir det dessuten plass for nødv. boder samt et disp.rom.
I et medfølgende brev fra arkitekten datert 7.5.8o er det redegjort nærmere for planene som må sees i sammenheng med planleggingen av bolighus på Gamle Kongevei 1 og 3.
I nr. 5 blir det plass for 13 leiligheter. Nødvendige parkeringsplasser for disse blir plassert i boligblokken på nr. 1 og 3.
Saken har vært forelagt plankontoret og brannvesenet til uttalelser.

Forslag til vedtak.

Under henvisning til plankontorets uttalelse av 5.6.81 og bygningsrådets vedtak av 22.12.81 godkjennes de fremlagte planer. Før byggetillatelse blir gitt må det innbetales tilknytningsavgift for vann og kloakk til kommunen.
Det må tinglyses en avtale hvoretter det fremgår at beboerne i Gamle Kongevei 5 har rett til parkering i Gamle Kongevei 1/3 og avtale må inneholde en passus om at den ikke kan avlyses uten bygningsrådets samtykke. Dette skal ordnes før byggetillatelse kan gis. De betingelser som er satt i brannsjefens uttalelse av 7.7.8o må etterkommes. Statiske beregninger og konstruksjonstegninger i to eksemplarer av bygget må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Varme- og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt. Skillevegger og etasjeskillere mellom leiligheter må lydisoleres i samsvar med gjeldende forskrifter.
Skjemategninger av eventuelle peiser må sendes bygningskontrollen for godkjenning. Det må påsees at byggeforskriftenes krav til utførelse for funksjonshemmede blir etterkommet. Reviderte tegninger hvor det er tatt hensyn til foranstående krav må sendes bygningskontrollen for godkjenning før byggetillatelse blir gitt
Før byggetillatelse blir gitt må det redegjøres nærmere for utvendig fasademateriale etc. og det skal godkjennes av bygningskontrollen. Huset skal rekvireres utstukket ved bygningskontrollen og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

**TRONDHEIM KOMMUNE**
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 303/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Langlete A/S
Linerleveien 7 B

7000 TRONDHEIM

# BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

| | |
|---|---|
| BYGGESTED | Gamle Kongevei 5 |
| BYGGHERRE | Langlete A/S |
| BYGGEARBEIDETS ART | Oppføring av bolighus |

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet i møte den 2.3.1982

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

| | Inspisert den | Bygningskontrollørens underskrift |
|---|---|---|
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |
| 4 | | |
| 5 | | |

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 24.1.83

Bygningssjef

Arkitektkontoret
Per Olav Voll A/S
Ths. Angells gt. 5

7000 TRONDHEIM

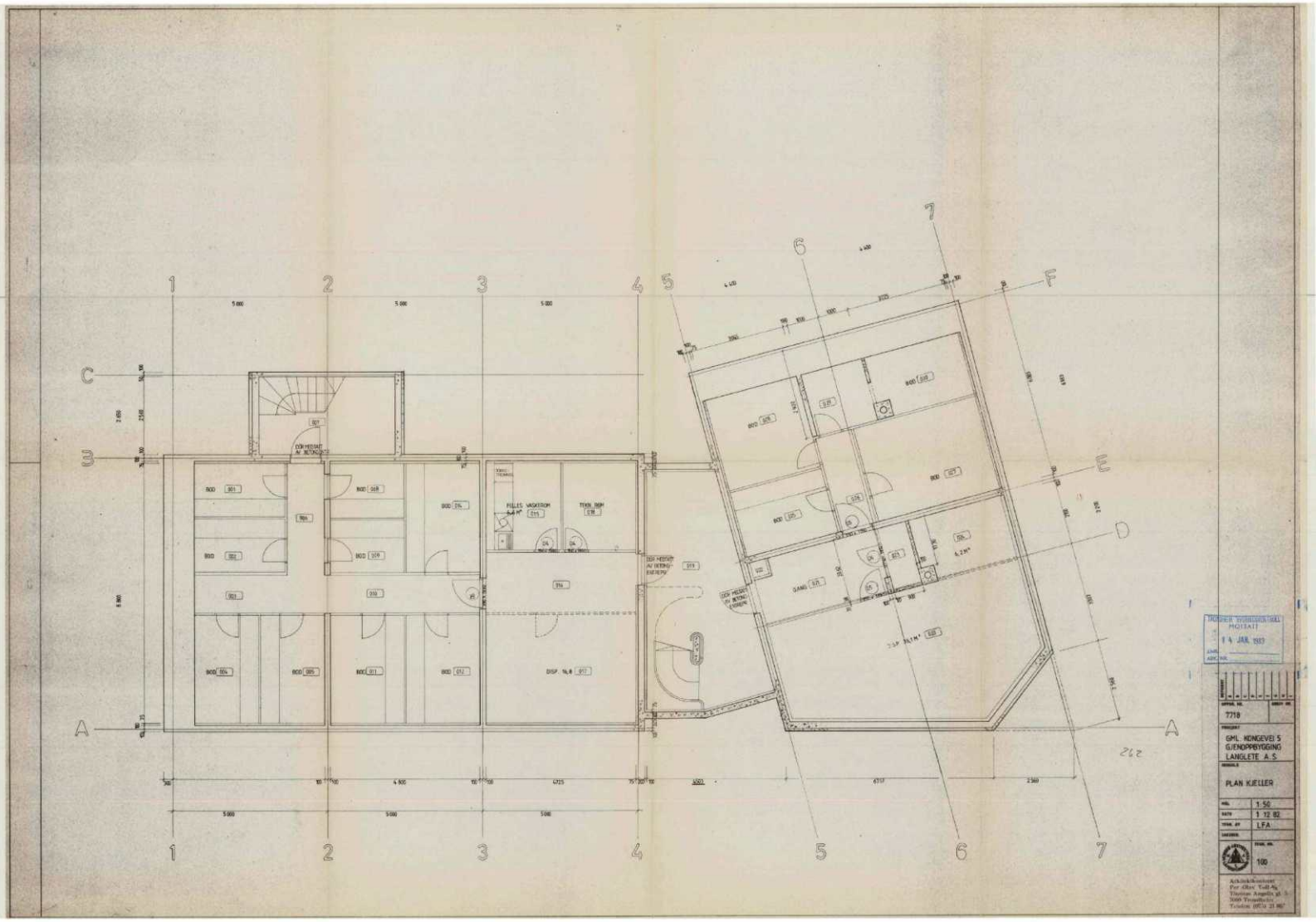
B 303/82.HFT/JG 24.01.1983

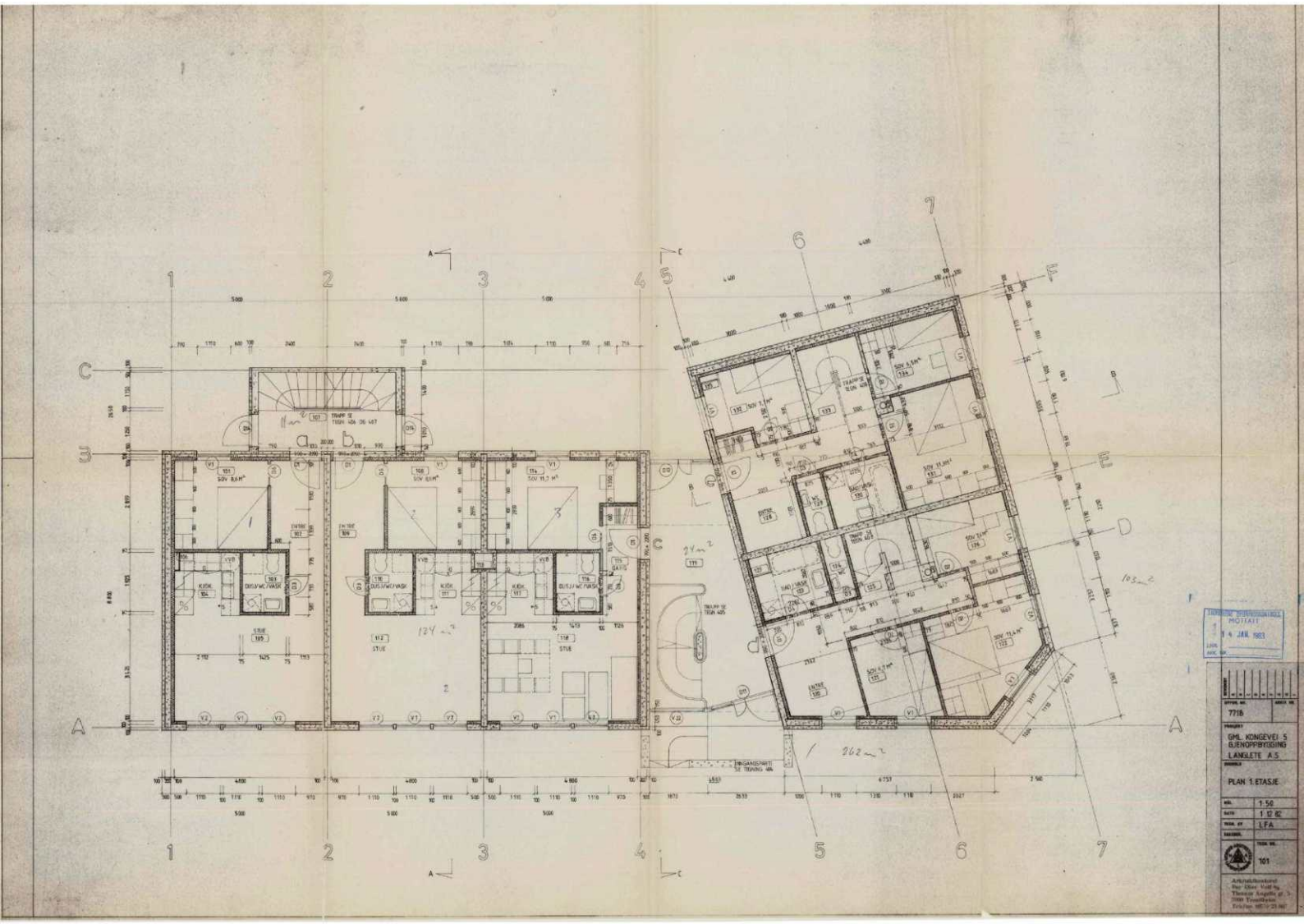
GAMLE KONGEVEI 5 - BOLIGHUS

De reviderte tegninger, stemplet mottatt 14-01-83, godkjennes med de materialutførelser etc. som er angitt i Deres brev av 05-01-83.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Harald F. Tangen

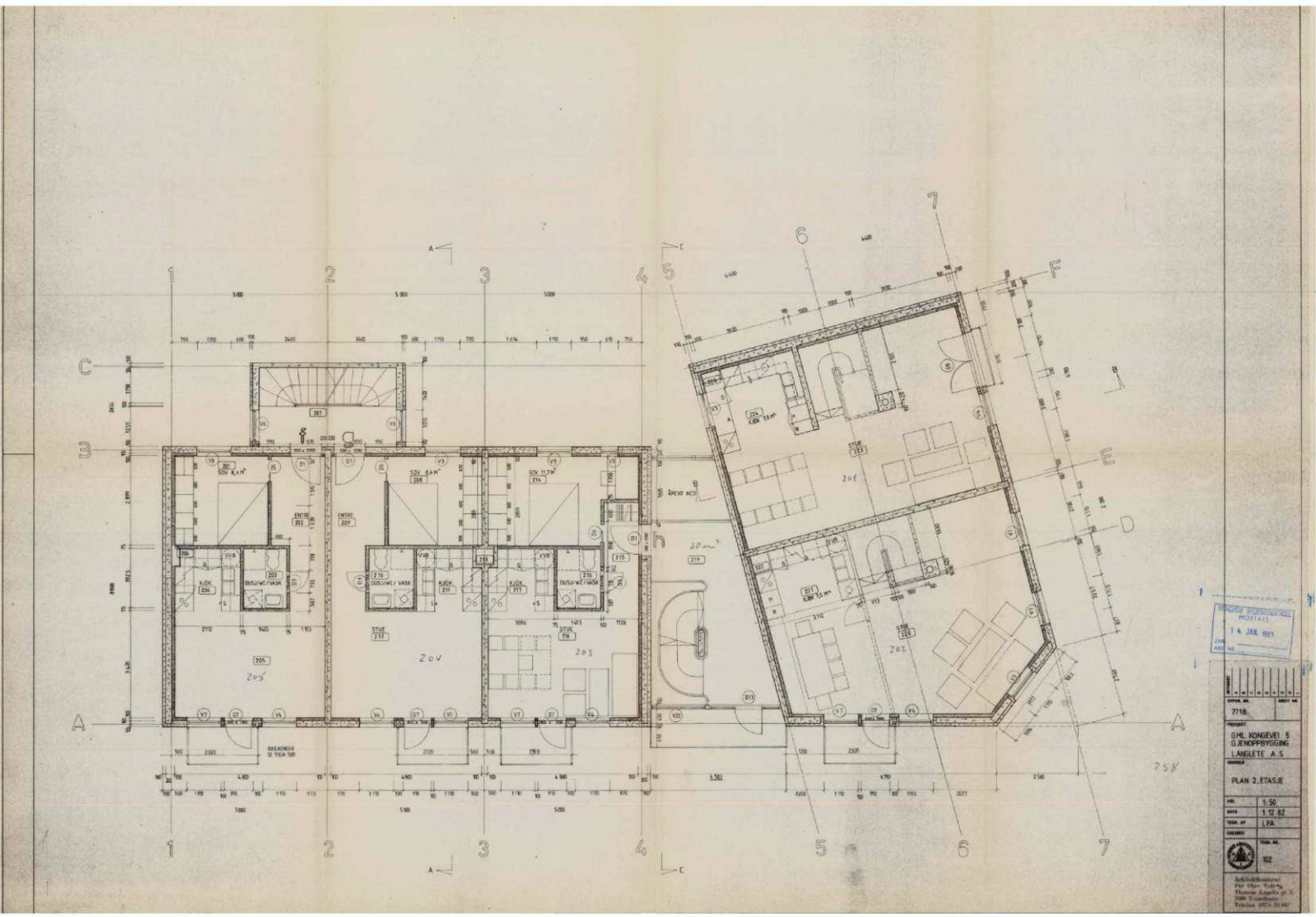

1
2
3
4
5
6
7
A
C
D
E
F
5 000
5 000
5 000
BOD 901
BOD 902
BOD 903
BOD 904
BOD 905
BOD 906
BOD 907
BOD 908
BOD 909
BOD 910
BOD 911
BOD 912
BOD 913
BOD 914
BOD 915
BOD 916
BOD 917
BOD 918
BOD 919
BOD 920
BOD 921
BOD 922
BOD 923
BOD 924
BOD 925
FELLES VASKEROM
TEKN. ROM
DISP. 16,8
GANG
7710
GML. KONGEVEI 5
GJENOPPBYGGING
LANGLETE A.S.
PLAN KJELLER
1:50
1.12.82
L.F.A.
100
Arkitektkontor
Per Olav Tuft AS
Tlf. 21 867

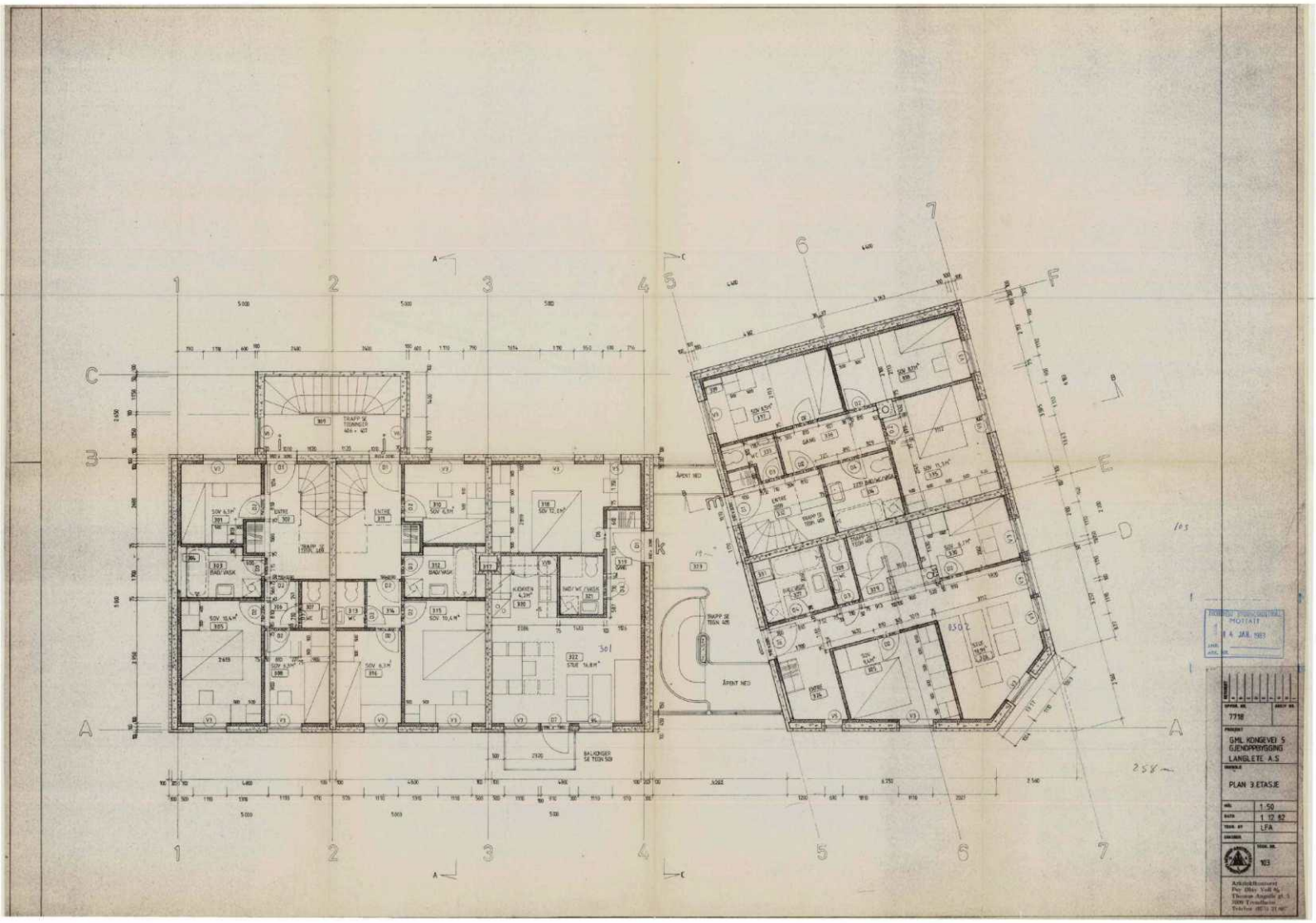


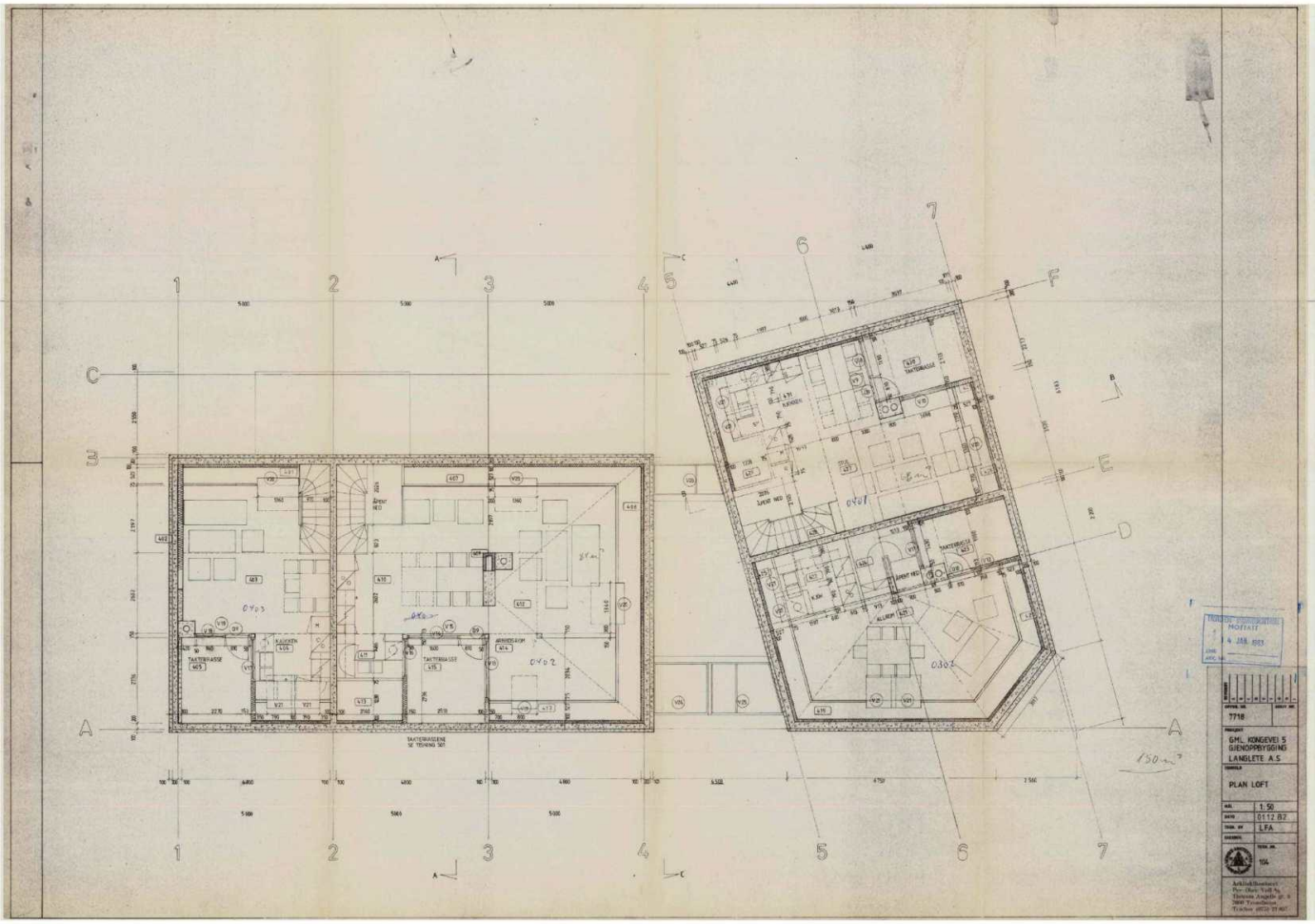

TRONDHEIM BYGNINGSRÅDS
MOTTATT
14 JAN 1983
LØPE NR.
ARK. NR.

| | |
|---|---|
| LØPE NR. | ARK. NR. |
| 7718 | |
| PROSJEKT | |
| GML. KONGEVEI 5 | |
| BJENNOPPBYGGING | |
| LANGLETE A.S. | |
| TEGNING | |
| PLAN 1.ETASJE | |
| MÅL. | 1:50 |
| DATO | 1.12.82 |
| TEGN. AV | LFA |
| TEGNING NR. | 101 |

Arkitektkontor
Per Olav Holthe
Theresie Angells gt. 3
7080 Trondheim
Telefon (075) 29 867

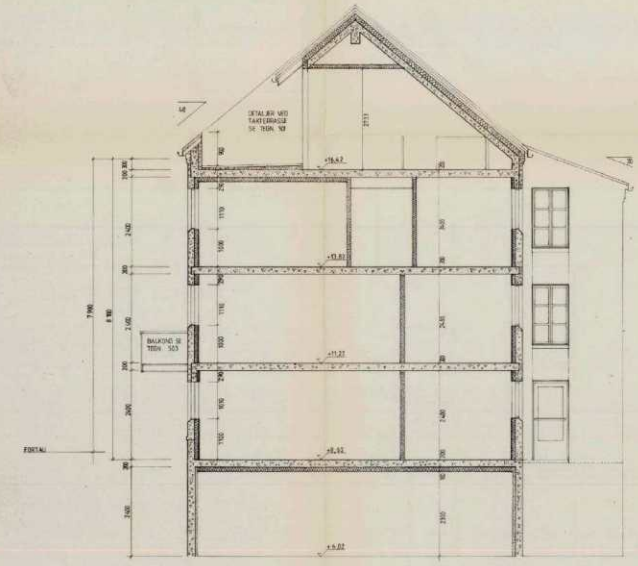

7718.
GML. KONGEVEI 5
GJENOPPBYGGING
LANGLETE A.S
PLAN 2.ETASJE
1:50
1.12.82
LFA
102
Arkitektkontoret
Per Olav Valen
Thomas Angells gt. 5
7000 Trondheim
Telefon (075) 21 987
MOTTATT
14 JAN 1983


1
2
3
4
5
6
7
A
C
F
E
D
B
k
m
ÅPENT NED
TRAPP SE TEGN 426
BALKONGER SE TEGN 520
7718
GML KONGEVEI 5
GJENOPPBYGGING
LANGLETE A.S
PLAN 3.ETASJE
1:50
1.12.82
LFA
103
Arkitektkontoret
Per Otto Voll A/s
Thomas Angells gt. 3
7000 Trondheim
Telefon (073) 23 40

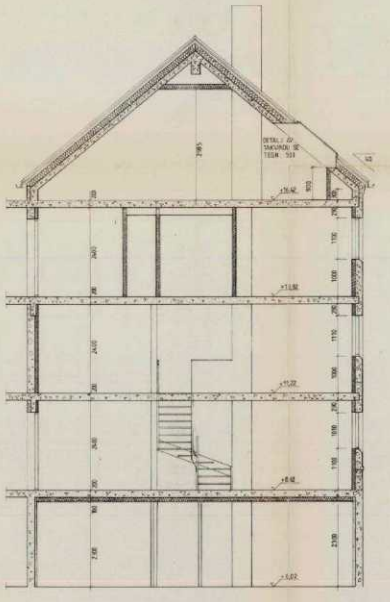



| | |
|---|---|
| 7718 | |
| GML. KONGEVEI 5 GJENOPPBYGGING LANGLETE A.S | |
| PLAN LOFT | |
| M. | 1:50 |
| DATO | 01.12.82 |
| TEGN. AV | LFA |
| | 104 |

Arkitektbedrift
Per Olav Vold As
Thomas Angells gt. 4
7000 Trondheim
Telefon (075) 21 467



SNITT A-A

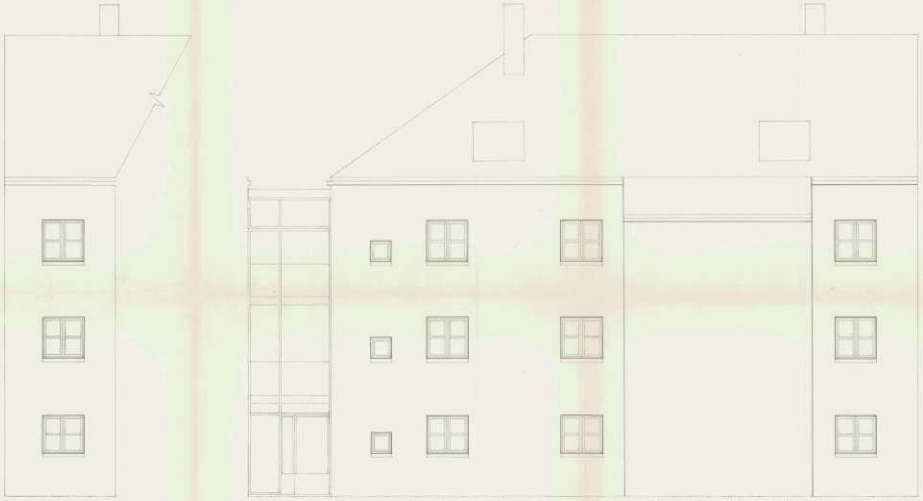


SNITT B-B

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1
4 JAN 1983
JOURN. NR.
ARK. NR.

| | |
|---|---|
| TEGN. NR. | 7718 |
| PROSJEKT | GML. KONGEVEI 5. GJENOPPSYGGING LANGLETE A.S |
| TEGNING | SNITT A-A B-B |
| MÅL | 1:50 |
| DATO | 1.12.82 |
| TEGN. AV | LFA |
| GODKJENT | |
| TEGN. NR. | 200 |

Arkitektkontoret
Per Olav Tidemann
Thomas Angells gt. 5
7000 Trondheim
Telefon (075) 21 967



TRONDHEIM HYGIENEDISTRIKT
MOTTATT
14 JAN 1983
ARK.
ARK. NR.

| | |
|---|---|
| TEGNET | |
| OPPDR. NR. | ARKIV NR. |
| 7718 | |
| PROSJEKT | GML KONGEVEI 5<br>GJENOPPBYGGING<br>LANGLETE A.S |
| INNHOLD | FASADE MOT SØR-ØST<br>(MOT GÅRDEN) |
| M/L | 1:50 |
| DATO | 1.12.82 |
| TEGN. AV | LFA |
| GODKJENT | |
| | TEGN. NR. 302 |

Arkitektkontoret
Per Olav Vold A/s
Thomas Angells gt. 5
7000 Trondheim
Telefon (075) 23 907



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
MOTTATT
14 JAN. 1983
SAKS NR.
ARK. NR.

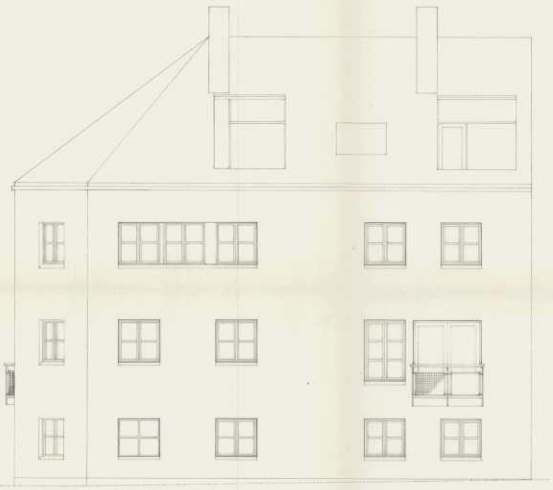
| | |
|---|---|
| TEGN. NR. | ARKIV NR. |
| 7718 | |

PROSJEKT
GML. KONGEVEI 5
GJENOPPBYGGING
LANGLETE AS

INNHOLD
FASADE MOT NORDVEST
(MOT KIRKEGATEN)

| | |
|---|---|
| MÅL | 1:50 |
| DATO | 1.12.82 |
| TEGN. AV | LFA |
| GODKJENT | |
| | TEGN. NR. 300 |

Arkitektkontoret
Per Olav Vold A/S
Thomas Angells gt. 5
7000 Trondheim
Telefon (075) 21 907



TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
14 JAN 1983

| | |
|---|---|
| OPPDR. NR. | ARKIV NR |
| 7718 | |

PROSJEKT
GML. KONGEVEI 5
GJENOPPBYGGING
LANGLETE A.S

INNHOLD
FASADE MOT SØR-VEST
(MOT GML. KONGEVEI)

| | |
|---|---|
| MÅL | 1:50 |
| DATO | 1.12.82 |
| TEGN. AV | LFA |
| GODKJENT | |
| | TEGN. NR. 301 |

Arkitektkontoret
Per Olav Vold A/S
Thomas Angells gt. 5
7000 Trondheim
Telefon (075) 21 867

TRONDHEIM KOMMUNE

# Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim

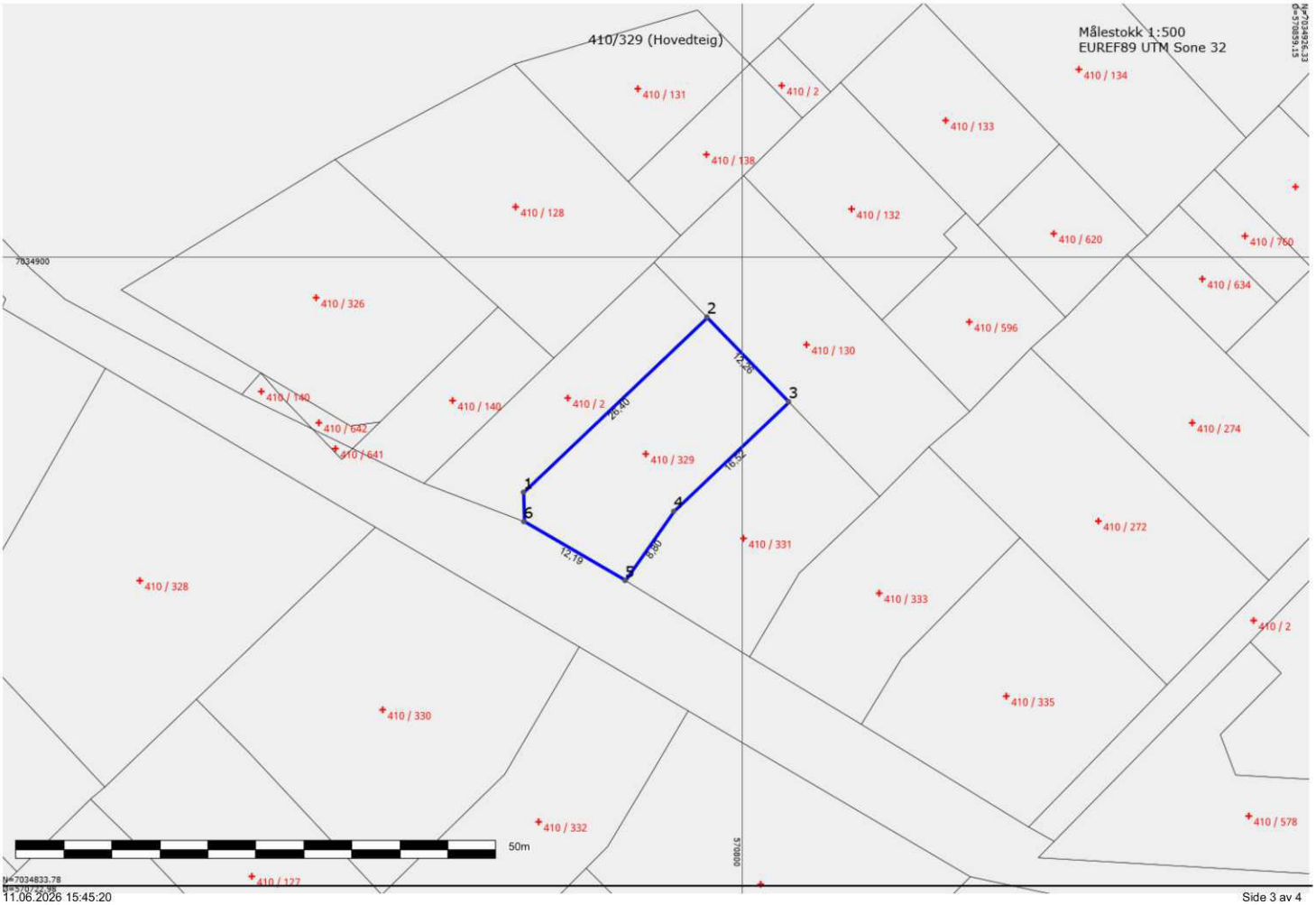
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 5001 - Trondheim | **410** | **329** | **0** | **5** |

## 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 410/329
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
410 / 768
410 / 171
410 / 326
410 / 140
410 / 642
410 / 641
410 / 140
410 / 2
410 / 329
410 / 131
410 / 2
410 / 138
410 / 128
410 / 132
410 / 133
410 / 139
410 / 136
410 / 135
410 / 134
410 / 620
410 / 596
410 / 634
410 / 760
410 / 753
410 / 278
410 / 280
410 / 282
410 / 2
410 / 281
410 / 275
410 / 224
410 / 279
410 / 32
410 / 277
410 / 2
410 / 276
410 / 578
410 / 335
410 / 333
410 / 331
410 / 272
410 / 130
410 / 208
410 / 214
410 / 219
410 / 222
410 / 322
410 / 328
410 / 126
410 / 124
410 / 122
410 / 120
410 / 33
410 / 35
410 / 37
410 / 123
410 / 125
410 / 127
410 / 581
410 / 131
410 / 267
410 / 269
410 / 607
410 / 330
410 / 332
410 / 334
410 / 270
410 / 633
410 / 273
410 / 336
410 / 338
410 / 340
410 / 31
410 / 2
410 / 30
411 / 284
410 / 2
570800
570900
7034900


410/329 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
410 / 131
410 / 2
410 / 134
410 / 133
410 / 138
410 / 128
410 / 132
410 / 620
410 / 760
410 / 634
410 / 326
410 / 596
410 / 130
410 / 140
410 / 140
410 / 2
410 / 642
410 / 641
410 / 329
410 / 274
410 / 272
410 / 331
410 / 328
410 / 333
410 / 2
410 / 335
410 / 330
410 / 332
410 / 578
410 / 127
50m
1
2
3
4
5
6
26.40
12.26
16.52
6.80
12.19

## Areal og koordinater

Areal: 340,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034879,49 Øst: 570790,01

### Ytre avgrensning

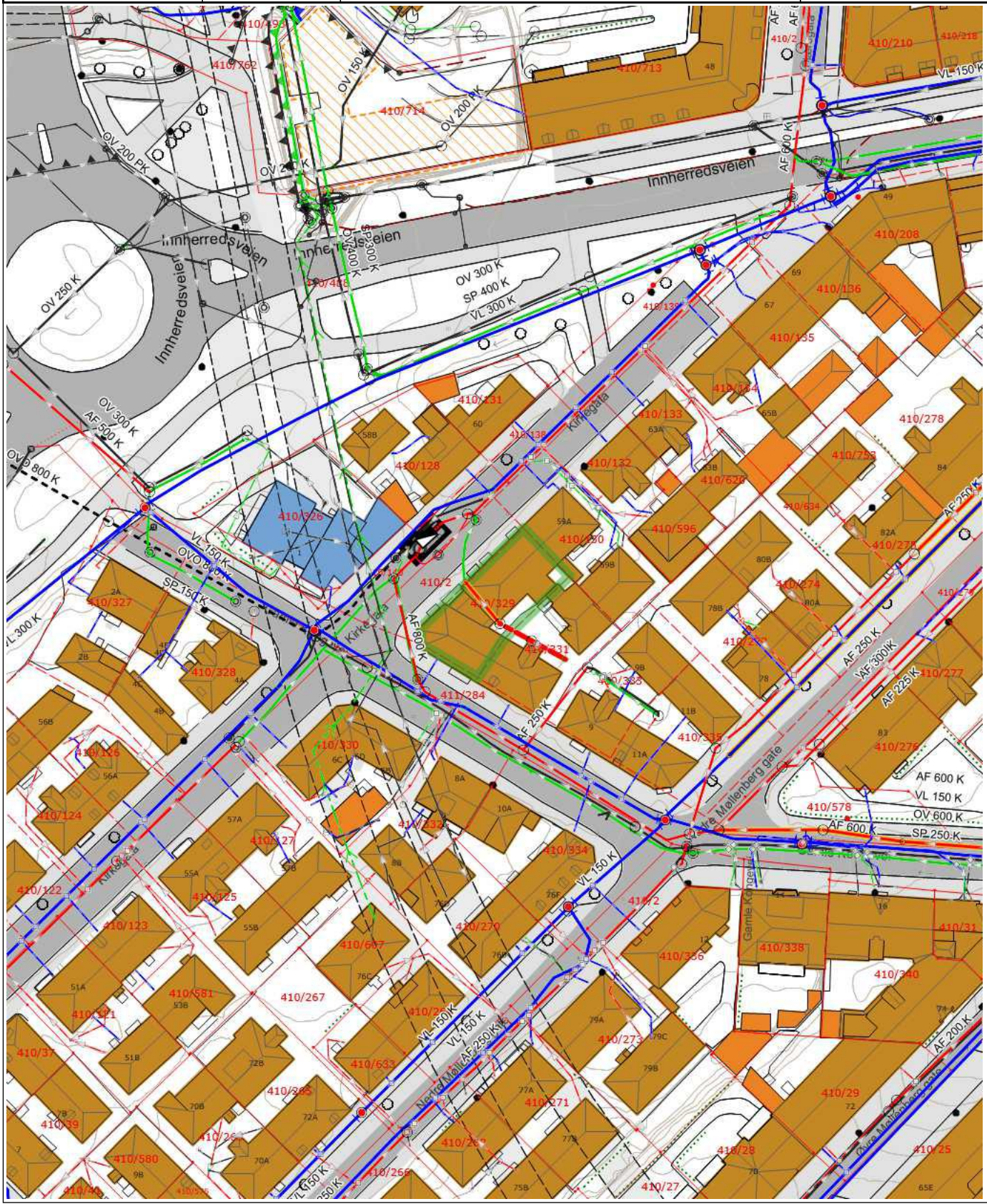
| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 7034875,53 | 570777,25 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 26,40 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 2 | 7034893,75 | 570796,36 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 12,26 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 3 | 7034884,94 | 570804,88 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 16,52 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 4 | 7034873,55 | 570792,91 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 8,80 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 5 | 7034866,36 | 570787,83 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 12,19 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |
| 6 | 7034872,48 | 570777,29 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | |
| | | | 3,05 | Ikke hjelpelinje | | 50 | |

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 410 | Bnr: 329 | Fnr: 0 | Snr: 5 |
| Adresse: | Gamle Kongevei 5<br>7068 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Vegundergang
- Eiendomsinfo
- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant undergang
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant undergang
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Riksveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Seksjonert grunneiendom

R 229. St.f. 01.09.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET MØLLENBERG/ KIRKESLETTEN/ROSENBORG I TRONDHEIM KOMMUNE, VIST PÅ KARTBILAG.

R 229

Siste revisjon:

Bystyrets vedtak:

## FORMÅLET MED REGULERINGEN.

Formålet med verneplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en best mulig forvaltning av bygningsmassen som bevarer og videreutvikler områdets bygningsmessige særpreg og helhetlige miljø. Den sammenhengende trehusbebyggelsen er spesielt viktig å bevare.

2. Å åpne for en bedring av bomiljøet ved å hindre økning og muliggjøre reduksjon i utnyttelsesgraden i de tettest utbygde delene av området.

3. Å bevare den karakteristiske blanding av boliger og mindre næringsvirksomheter på en slik måte at innslaget av disse ervervsfunksjoner ikke belaster områdets bofunksjon.

4. Å legge forholdene til rette for en løsning av trafikk- og parkeringsproblemene på en måte som best mulig ivaretar beboernes behov for å benytte ubebygde arealer, inklusive gategrunn, til oppholds- og rekreasjonsformål.

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Byggeområder.

2. Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

3.1. Området forutsettes utnyttet som tidligere, til boligområde med mindre forretninger, verksteder og sosiale formål til betjening av området.

R229
0288

3.2. Bygningsrådet kan tillate bruksendring bare når dette vil styrke områdets karakter og funksjonsdyktighet som bevarings- og boligområde.

3.3. Etablering av virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan gi ulemper ved støy, røyk, lukt, trafikk, parkering m.m. er ikke tillatt innenfor området.

Eksisterende bebyggelse.

4.1. Eksisterende bygninger og murbygninger fra før 1925, inngår i bevaringsområdet. De skal bevares, og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

4.2. Ved vindusutskifting må det påsees at det ved lavtsittende vinduer over fortau velges typer som ikke i åpen stilling er farlige for forbipasserende.

4.3. Utvendige trapper skal bevares. Det samme gjelder opprinnelige plankegjerder med porter mellom husene ut mot gate, veg og offentlig plass. Åpne gårdsplasser på bakkenivå skal så langt mulig beholdes.

4.4. Utstikkende trapper og utvendige åpne kjellernedganger som kan være en fare ved ferdsel på fortau, skal markeres eller sikres.

4.5. Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates ikke revet uten at det foreligger særskilte grunner for det.

5.1. Alle rivingssøknader innenfor bevaringsområdet skal undergis antikvarisk vurdering før de behandles i bygningsrådet.

Ny bebyggelse.

6.1. Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette nøye tilpasses omkringliggende bygg med hensyn til høyde, etasjehøyde, materialvalg, form, farge og gjeldende krav til brannseksjonering og brannsikring.

6.2. Dette gjelder også for gjenreisning etter brann eller nødvendig riving.

6.3. Bebyggelse oppført etter 1925 inngår ikke i bevaringsbestemmelsene. Etter eventuell brann eller riving skal disse husene erstattes med ny bebyggelse i henhold til bestemmelsene i pkt. 6.1.

6.4. Inntil bygningsrådet har fastsatt parkeringsnorm for området bestemmer bygningsrådet krav til parkering i hver enkelt byggesak.

R224
0288

7.1. Mot offentlig veg, gate og plass skal eventuell ny bebyggelse oppføres i sammenhengende rekke, med åpning i rekken i samsvar med opprinnelig tomtestørrelse, husplassering og husstørrelse i området.

7.2. Utnyttingsgraden skal ved nybygg eller ombygging ikke øke på de tomter som etter bygningsrådets skjønn har høy utnyttingsgrad fra før.

7.3. Hvor byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen det idag eksisterende veggliv.

7.4. Der ny bygning erstatter tidligere inntrukket bygning, skal veggliv i nybygget ligge i regulert byggegrense. Nybygg kan ikke trekkes lengre inn på tomten.

Bygningene.

8.1. Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates mot gate, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter bygningsrådets skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som en del av et helhetlig gatebilde.

8.2. Takflater skal tekkes med skifer, tegl eller stenmateriale som i farge og form harmonerer med disse.

8.3. Ved trebygninger skal det i fasadene bare brukes materialer og farger som harmonerer med den bestående eldre trebebyggelsen. Det samme gjelder for utforming av trapper, porter, dører og vinduer. Alle vinduer skal deles i fag med separate rammer, der proporsjonene tilsvarer de opprinnelige vinduene. Alle utvendige trapper skal være utført i steinmateriale og forsynt med tradisjonelt utformet rekkverk i stål.

8.4. Alt utvendig treverk skal males i dekkende farge. Utvendige farger på alle bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

Fellesareal.

9.1. Kvartalenes indre områder kan benyttes til fellesareal for flere eiendommer, der forholdene ellers tilsier at bakbygninger kan fjernes i nødvendig omfang uten å skade karakteren av bevaringsområde.

9.2. Åpne offentlige plasser skal holdes ubebygd og gies parkmes ig utforming.

R229
0288

9.3. Gater, veger og plasser må disponeres slik at tilgjengeligheten for brannvesenet til enhver tid er sikret.

Fellesbestemmelser.

10.1. Utformingen av forstøtningsmurer, gjerder, skilt, reklame, utvendig belysning og gatebelysning skal skje under hensyn til strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet. Frittstående og veggmonterte skilt skal stå min. 2.20 m over gangareal, markiser må være montert så de kommer min. 2.5 m over gangareal.

10.2. Planting av trær og busker skal godkjennes av anleggs- og driftskontoret.

11.1. Unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene når særlige grunner taler for det.

11.2. Etter at denne reguleringsplanene med sine bestemmelser er sta festet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

11.3. Nye reguleringsplaner innenfor området avløser disse reguleringsbestemmelsene.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk avdeling
Plankontoret, 10.10.1983,
korrigert av bygningsrådet 18.10.1983.

031B203

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Byplankontoret**

# R 1170b

**Arkivsak: 06/20793**

**E6-øst Nidelv Bru- Grillstad, delplan 1, parsell Nyhavna- Nedre Møllenberg-området, endret regulering**

**Reguleringsbestemmelser**

| | |
|---|---|
| Planen er datert | : 13.05.2006 |
| Dato for siste revisjon av plankartet | : 27.09.2006 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene | : 27.09.2006 |
| Dato for Bystyrets vedtak | : 23.11.2006 |

## § 1 AVGRENSNING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 13.05.06, sist endret 27.09.2006.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av ny E6 øst på strekningen fra Grillstad til Nidelv bru samt forlengelse av Bromstadvegen med forbindelse til HaakonVIIs gt. Det legges også til rette for bygging av de regulerte gang- og sykkelveger innenfor planområdet.

## § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

| | |
|---|---|
| - Byggeområde | - boligformål |
| | - industri og lager |
| - Offentlig trafikkområder | - kjøreveg |
| | - fortau/gang- og sykkelveg |
| | - annet trafikkareal |
| | - jernbane |
| - Friområder | - park |
| - Spesialområder | - restriksjonsområde tunnel |
| | - spesialområde løsmassetunnel |
| | - spesialområde frisiktsone |
| | - midlertidig trafikkavvikling |
| | - midlertidige riggområder |
| - Andre bestemmelser | - vilkår for gjennomføring/krav om rekkefølge |

## § 3 Byggeområder

§ 3.1 Boligområde

Område B1 kan ikke bygges ut før etter at veganlegget (løsmassetunnel) er etablert. Oppføring av bygning eller anlegg innfor dette området skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen skal godkjenne fundamenteringsmetoden. Byggesøknader og eventuelt

omregulering av arealet skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning.

§ 3.2 Industri og lager
Områdene 11 og 12 inngår som en del av kommunedelplan for havneområdet. Områdene skal nyttes til industri og lager. Område 12 omfattes også av spesialområde S5 – midlertidig riggområde, jfr. § 6.5.

Lettere næringsvirksomhet kan tillates etablert dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller
parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke.
Maksimal byggehøyde settes til kote 21.0.

Før bygging kan skje i område 11 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i samsvar med plan- og
bygningsloven § 28-2.

**§ 4 Offentlig trafikkområder**
§ 4.1 Generelt
Innenfor trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau, trafikkdelere, jernbanespor, bruer, kulverter, tunneler og i en midlertidig fase, kjøre- og gangveger og riggareal i tilknytning til veganlegget.

§ 4.2 Anlegg av trafikkområder
Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger, gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendige omlegginger av vann- og avløpsledninger samt fjernvarmeledninger.

§ 4.3 Trafikkområde - tunnel, TI og T2
Område TI som omfatter volum for tunnel, reguleres til trafikkformål.
Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen der det bl.a. kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette området har vegholder full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra vegholder. Volumet kan strekke seg opp til 3 meter under terrengoverflaten, jf. § 6.

§ 4.4 Annet trafikkareal
Sidearealer og skråninger skal beplantes. Det skal tilstrebes stedegen vegetasjon.

§ 4.5 Jernbane hovedspor
Området inngår som en del av Meråkerbanen i Trondheim Kommune.

**§ 5 Friområder**
§ 5.1 Friområde- park Fl, F2, F3 og F4
Områdene inngår som en del av Strandvegparken og opparbeidelsen skal beskrives nærmere i byggeplanen.

Alle friområder innenfor planområdet skal opparbeides samtidig med veganlegget.

**§ 6 Spesialområder**
§ 6.1 Spesialområde S1 og S2 - Restriksjonsområde tunnel
Område S1 er et volum som skal klausuleres med hensyn til bl.a. rystelser. Her tillates ikke utført

sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse
innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S2 omfatter arealer på bakken og i en dybde av 3 meter under terrengoverflaten der tunneloverdekningen er mindre enn 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten vegholders godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell, jf. § 4.3. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 6.2 Spesialområde S3 - Løsmassetunnel
S3 er område for løsmassetunnel ved tunnelinnslag ved Nyhavna.

Over løsmassetunnelen skal det anlegges jernbanespor for Meråkerbanen.

Område S3 kan benyttes som anleggsområde ved bygging av løsmassetunnelen.

Spesialområdet strekker seg fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 10 meter til side for løsmassetunnelkonstruksjonene. Alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene skal godkjennes av vegholder.

Over løsmassetunneltaket gjelder arealbruksformål som vist på plankartet.

Etter at veganlegget er ferdig skal arealbruksformålet og vernebestemmelsene på arealet mellom Innherredsveien og Nedre Møllenberg gate over løsmassetunneltaket være som før utbygging. Bygninger som på plankartet er vist med blått omriss, kommer i direkte konflikt med veganlegg. Trebygninger flyttes til mellomlagring og settes tilbake på opprinnelig sted etter at vegen er ferdigbygd. Murbygninger rives og bygges opp igjen på nytt når veganlegget er ferdig.

§ 6.3 Spesialområde frisiktsoner
I frisiktsoner ved vegkryss skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 6.4 Spesialområde S6, S7, S8 – midlertidig trafikkavvikling
Område S6 gjelder nødvendige areal for midlertidig omlegging av Meråkerbanen.
Område S7 er areal for midlertidig trafikkavvikling i medhenhold av bestemmelsene § 4.1, men deler av arealet kan også benyttes til mellomlagring av bygninger som må flyttes.
Område S8 er areal for midlertidig trafikkavviking i medhold av bestemmelsene § 4.1, men noe av areal kan også benyttes til midlertidig plassering av kirke.

Områdene S6, S7 og S8 er midlertidig regulering som bortfaller når anlegget er ferdig.

§ 6.5 Spesialområde S5 - midlertidig riggområde
Innenfor områdene S5 skal det i en utbyggingsfase inntil veganlegget er ferdig utbygd, være anledning til å etablere midlertidig riggområde i medhold av bestemmelsenes § 4.1.

Riggområdene tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger og anlegg, lagring m.v. Når områdene tas i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

Etter at anleggsperioden er over skal arealet istandsettes som før anleggsstart og tilbakeføres til reguleringsformål for S5s del til industri/lager, jf. § 3.2.

## § 7 Krav om rekkefølge

§ 7.1 Ombygging av avlastet veg

Planer for ombygging av avlastet veg, miljøgate, (Innherredsvegen) lages samtidig med byggeplaner
for ny E6 øst. Ombygging av avlastet veg, miljøgate, skal skje samtidig med ferdigstillelse av E6 på den aktuelle strekningen.

§ 7.2 Bromstadvegens forlengelse

Det forutsettes at forlengelse av Bromstadvegen med forbindelse til HaakonVIIs gt. med tilhørende anlegg, så som gangvegunderganger og fortau langs bru over jernbanen blir bygd samtidig med utbyggingen av ny E6.

§ 7.3 Arkeologisk undersøkelse

Sør-Trøndelag fylkeskommune skal gjennomføre en arkeologisk påvisningsundersøkelse for tiltakshavers regning innenfor planområdet. Ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner
skal disse i utgangspunktet reguleres til spesialområde bevaring, og planen endres slik at konflikt unngås. Dersom tiltakshaver likevel ønsker å opprettholde planen uendret, vurderer fylkeskommunen
om det kan søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven.

Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas arkeologisk utgravinger av eventuelle registrerte
automatiske kulturminner som kommer i konflikt med utbyggingen, i henhold til kart som utarbeides
av Sør-Trøndelag fylkeskommune etter ovennevnte påvisningsundersøkelse. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket blir gjennomført, slik at omfang og kostnader for de nødvendige undersøkelser kan fastsettes.

§7.4 Vurdering av totalstabiliteten i forhold til kvikkleire

Totalstabiliteten av hele kvikkleiresonen som berører prosjektet skal vurderes, og dette skal forelegges og godkjennes av NVE og kommunen før anleggarbeidene starter opp.

§7.5 Gangvegundergang ved Lademoen jernbaneholdeplass

Jernbaneverket ønsker i fremtida å bygge to-sidig plattform på Lademoen holdeplass. For å oppnå en god forbindelse med plattformene må det samtidig bygges undergang under jernbanesporet. Denne undergangen bør av anleggstekniske årsaker etableres samtidig med veganlegget.

.

## § 8 Krav om miljøoppfølgningsprogram

§ 8.1 Miljøoppfølgningsprogram

Det skal legge fram et miljøoppfølgningsprogram for å minimalisere ulempene for omgivelsene under utbyggingen av anlegget. Programmet skal godkjennes av kommunen før utbygging kan skje.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal inneholde plan for håndtering av overskuddsmasser, tidsplan for masseutskiftning, midlertidige tiltak for å begrense støy, støv, rystelser og forurensning i grunnen.

Før igangsettingstillatelse gis skal Miljøenheten i Trondheim kommune forelegges og godkjenne tiltaksplan etter Forurensingsforskriftens kap. 2 – Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravarbeider.

**§ 9 Krav om utslippstillatelse**
§ 9.l Utslippstillatelse
Det må foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven før arbeidene med veganlegget kan settes i
gang. Tillatelsen regulerer blant annet forholdene til støy, støv, rystelser og eventuelt utslipp til vann.

**Bystyrets vedtak av 23.11.06 er som følger:**
**VEDTAK:**

**Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for E6, Nidelv bru – Grillstad, delplan 1; Nyhavna/Nedre Møllenberg- området, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen Region Midt/ Trondheim kommune og utarbeidet av Aas-Jakobsen/Vianova datert 13.05.06, sist endret 27.09.06, med bestemmelser senest datert 27.09.06.**

**Før kommunen godkjenner miljøoppfølgingsprogrammet skal det være nær kontakt med beboerforeninga, spesielt om støy og støv.**

**Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.**
**FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, KrF, RV, DEM, FrP, KrF, V, PP, MDG:**
**Saken er svært vanskelig tilgjengelig ut fra vedlagte kartmateriale**

Rita Ottervik Kari Aamås

**Trondheim kommune**

# Saksframlegg

## Fornying av Innherredsveien, fastsetting av planprogram

Arkivsaksnr.: 18/38198

**Forslag til vedtak:**

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

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

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

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

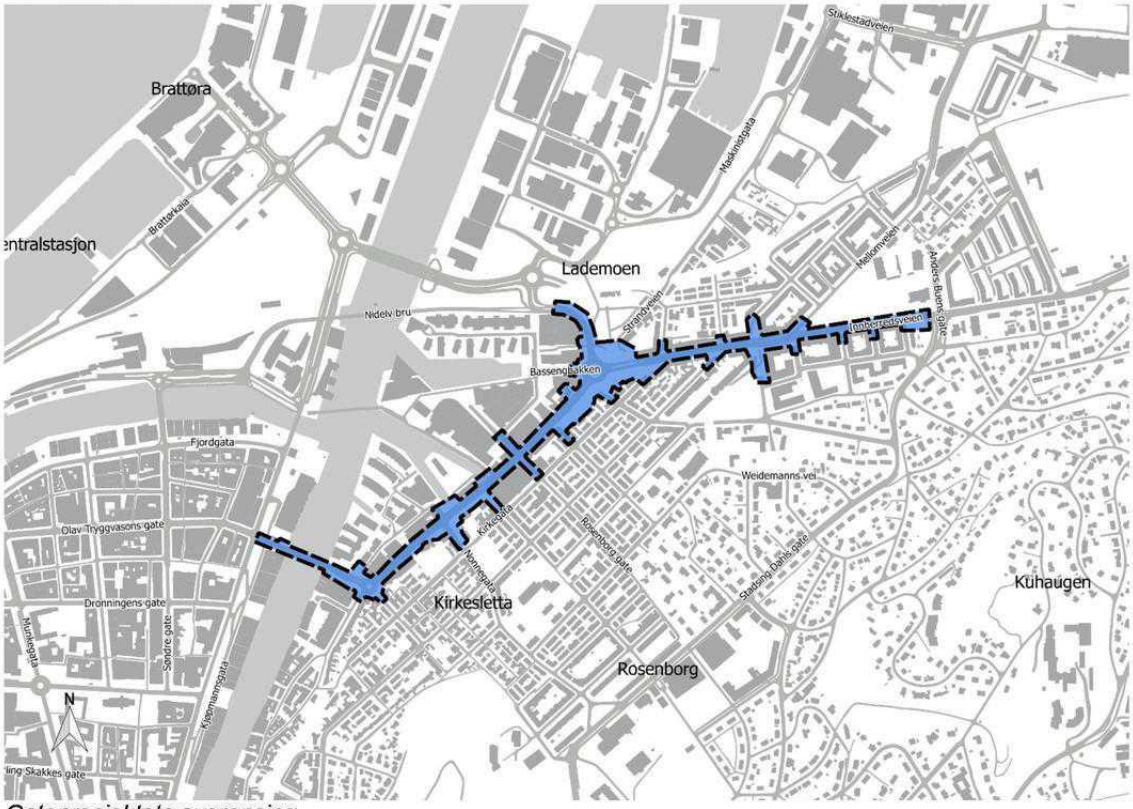
Det er uklart om prosjektet vil ende i en reguleringsplan eller byggeplan, og det fremmes derfor et planprogram for å sikre at premisser, krav til utredning, mål, prosess og medvirkning uansett skal ligge til grunn i det videre arbeidet.

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

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

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

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




*Gateprosjektets avgrensing,*

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

**Reguleringsplaner i området**

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

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

**Behov for utredninger**

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

De utredningene som skal gjøres er:

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

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

**Alternativer som vil bli vurdert**

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

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

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

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

**Planprosessen**

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggestart vil tidligst skje i september 2020.

**Innkomne merknader og endring av planprogrammet etter høring**

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

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

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

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

**Rådmannens vurdering og konklusjon**

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

*Målkonflikter og problemstillinger*

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

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

*Utredningsalternativ*

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

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

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

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

Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes.

Rådmannen i Trondheim, 21.1.2019

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Silje Meslo Lien
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

**Vedlegg**:

Vedlegg 1: Planprogram med vedlegg
1. Merknadsbehandling

Vedlegg 2: Eiendomsliste

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Byplankontoret**

# R 1170b

**Arkivsak: 06/20793**

**E6-øst Nidelv Bru- Grillstad, delplan 1, parsell Nyhavna- Nedre Møllenberg-området, endret regulering**

**Reguleringsbestemmelser**

| | |
|---|---|
| Planen er datert | : 13.05.2006 |
| Dato for siste revisjon av plankartet | : 27.09.2006 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene | : 27.09.2006 |
| Dato for Bystyrets vedtak | : 23.11.2006 |

## § 1 AVGRENSNING OG FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 13.05.06, sist endret 27.09.2006.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av ny E6 øst på strekningen fra Grillstad til Nidelv bru samt forlengelse av Bromstadvegen med forbindelse til HaakonVIIs gt. Det legges også til rette for bygging av de regulerte gang- og sykkelveger innenfor planområdet.

## § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

| | |
|---|---|
| - Byggeområde | - boligformål |
| | - industri og lager |
| - Offentlig trafikkområder | - kjøreveg |
| | - fortau/gang- og sykkelveg |
| | - annet trafikkareal |
| | - jernbane |
| - Friområder | - park |
| - Spesialområder | - restriksjonsområde tunnel |
| | - spesialområde løsmassetunnel |
| | - spesialområde frisiktsone |
| | - midlertidig trafikkavvikling |
| | - midlertidige riggområder |
| - Andre bestemmelser | - vilkår for gjennomføring/krav om rekkefølge |

## § 3 Byggeområder

§ 3.1 Boligområde

Område B1 kan ikke bygges ut før etter at veganlegget (løsmassetunnel) er etablert. Oppføring av bygning eller anlegg innfor dette området skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen skal godkjenne fundamenteringsmetoden. Byggesøknader og eventuelt

omregulering av arealet skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning.

§ 3.2 Industri og lager
Områdene 11 og 12 inngår som en del av kommunedelplan for havneområdet. Områdene skal nyttes til industri og lager. Område 12 omfattes også av spesialområde S5 – midlertidig riggområde, jfr. § 6.5.

Lettere næringsvirksomhet kan tillates etablert dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller
parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke.
Maksimal byggehøyde settes til kote 21.0.

Før bygging kan skje i område 11 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i samsvar med plan- og
bygningsloven § 28-2.

**§ 4 Offentlig trafikkområder**
§ 4.1 Generelt
Innenfor trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau, trafikkdelere, jernbanespor, bruer, kulverter, tunneler og i en midlertidig fase, kjøre- og gangveger og riggareal i tilknytning til veganlegget.

§ 4.2 Anlegg av trafikkområder
Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger, gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendige omlegginger av vann- og avløpsledninger samt fjernvarmeledninger.

§ 4.3 Trafikkområde - tunnel, TI og T2
Område TI som omfatter volum for tunnel, reguleres til trafikkformål.
Område T2 er et sikringsområde rundt tunnelen der det bl.a. kan gjennomføres tetningsarbeider. Innenfor dette området har vegholder full råderett. Inngrep av andre krever tillatelse fra vegholder. Volumet kan strekke seg opp til 3 meter under terrengoverflaten, jf. § 6.

§ 4.4 Annet trafikkareal
Sidearealer og skråninger skal beplantes. Det skal tilstrebes stedegen vegetasjon.

§ 4.5 Jernbane hovedspor
Området inngår som en del av Meråkerbanen i Trondheim Kommune.

**§ 5 Friområder**
§ 5.1 Friområde- park Fl, F2, F3 og F4
Områdene inngår som en del av Strandvegparken og opparbeidelsen skal beskrives nærmere i byggeplanen.

Alle friområder innenfor planområdet skal opparbeides samtidig med veganlegget.

**§ 6 Spesialområder**
§ 6.1 Spesialområde S1 og S2 - Restriksjonsområde tunnel
Område S1 er et volum som skal klausuleres med hensyn til bl.a. rystelser. Her tillates ikke utført

sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må vegholders tillatelse
innhentes. Vegholder kan sette krav til maksimale rystelser.

Område S2 omfatter arealer på bakken og i en dybde av 3 meter under terrengoverflaten der tunneloverdekningen er mindre enn 18 meter. Innenfor dette volum kan det ikke gjøres inngrep uten vegholders godkjennelse, så lenge undergrunnen består av fjell, jf. § 4.3. I løsmassene over fjelloverflaten tillates ikke peling til fjell eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan gi skader på tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 6.2 Spesialområde S3 - Løsmassetunnel
S3 er område for løsmassetunnel ved tunnelinnslag ved Nyhavna.

Over løsmassetunnelen skal det anlegges jernbanespor for Meråkerbanen.

Område S3 kan benyttes som anleggsområde ved bygging av løsmassetunnelen.

Spesialområdet strekker seg fra terrengoverflaten og nedover i en bredde 10 meter til side for løsmassetunnelkonstruksjonene. Alle tiltak over og ved siden av konstruksjonene skal godkjennes av vegholder.

Over løsmassetunneltaket gjelder arealbruksformål som vist på plankartet.

Etter at veganlegget er ferdig skal arealbruksformålet og vernebestemmelsene på arealet mellom Innherredsveien og Nedre Møllenberg gate over løsmassetunneltaket være som før utbygging. Bygninger som på plankartet er vist med blått omriss, kommer i direkte konflikt med veganlegg. Trebygninger flyttes til mellomlagring og settes tilbake på opprinnelig sted etter at vegen er ferdigbygd. Murbygninger rives og bygges opp igjen på nytt når veganlegget er ferdig.

§ 6.3 Spesialområde frisiktsoner
I frisiktsoner ved vegkryss skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 6.4 Spesialområde S6, S7, S8 – midlertidig trafikkavvikling
Område S6 gjelder nødvendige areal for midlertidig omlegging av Meråkerbanen.
Område S7 er areal for midlertidig trafikkavvikling i medhenhold av bestemmelsene § 4.1, men deler av arealet kan også benyttes til mellomlagring av bygninger som må flyttes.
Område S8 er areal for midlertidig trafikkavviking i medhold av bestemmelsene § 4.1, men noe av areal kan også benyttes til midlertidig plassering av kirke.

Områdene S6, S7 og S8 er midlertidig regulering som bortfaller når anlegget er ferdig.

§ 6.5 Spesialområde S5 - midlertidig riggområde
Innenfor områdene S5 skal det i en utbyggingsfase inntil veganlegget er ferdig utbygd, være anledning til å etablere midlertidig riggområde i medhold av bestemmelsenes § 4.1.

Riggområdene tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige bygninger og anlegg, lagring m.v. Når områdene tas i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

Etter at anleggsperioden er over skal arealet istandsettes som før anleggsstart og tilbakeføres til reguleringsformål for S5s del til industri/lager, jf. § 3.2.

## § 7 Krav om rekkefølge

§ 7.1 Ombygging av avlastet veg

Planer for ombygging av avlastet veg, miljøgate, (Innherredsvegen) lages samtidig med byggeplaner
for ny E6 øst. Ombygging av avlastet veg, miljøgate, skal skje samtidig med ferdigstillelse av E6 på den aktuelle strekningen.

§ 7.2 Bromstadvegens forlengelse

Det forutsettes at forlengelse av Bromstadvegen med forbindelse til HaakonVIIs gt. med tilhørende anlegg, så som gangvegunderganger og fortau langs bru over jernbanen blir bygd samtidig med utbyggingen av ny E6.

§ 7.3 Arkeologisk undersøkelse

Sør-Trøndelag fylkeskommune skal gjennomføre en arkeologisk påvisningsundersøkelse for tiltakshavers regning innenfor planområdet. Ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner
skal disse i utgangspunktet reguleres til spesialområde bevaring, og planen endres slik at konflikt unngås. Dersom tiltakshaver likevel ønsker å opprettholde planen uendret, vurderer fylkeskommunen
om det kan søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven.

Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas arkeologisk utgravinger av eventuelle registrerte
automatiske kulturminner som kommer i konflikt med utbyggingen, i henhold til kart som utarbeides
av Sør-Trøndelag fylkeskommune etter ovennevnte påvisningsundersøkelse. Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket blir gjennomført, slik at omfang og kostnader for de nødvendige undersøkelser kan fastsettes.

§7.4 Vurdering av totalstabiliteten i forhold til kvikkleire

Totalstabiliteten av hele kvikkleiresonen som berører prosjektet skal vurderes, og dette skal forelegges og godkjennes av NVE og kommunen før anleggarbeidene starter opp.

§7.5 Gangvegundergang ved Lademoen jernbaneholdeplass

Jernbaneverket ønsker i fremtida å bygge to-sidig plattform på Lademoen holdeplass. For å oppnå en god forbindelse med plattformene må det samtidig bygges undergang under jernbanesporet. Denne undergangen bør av anleggstekniske årsaker etableres samtidig med veganlegget.

.

## § 8 Krav om miljøoppfølgningsprogram

§ 8.1 Miljøoppfølgningsprogram

Det skal legge fram et miljøoppfølgningsprogram for å minimalisere ulempene for omgivelsene under utbyggingen av anlegget. Programmet skal godkjennes av kommunen før utbygging kan skje.

Miljøoppfølgingsprogrammet skal inneholde plan for håndtering av overskuddsmasser, tidsplan for masseutskiftning, midlertidige tiltak for å begrense støy, støv, rystelser og forurensning i grunnen.

Før igangsettingstillatelse gis skal Miljøenheten i Trondheim kommune forelegges og godkjenne tiltaksplan etter Forurensingsforskriftens kap. 2 – Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravarbeider.

**§ 9 Krav om utslippstillatelse**
§ 9.l Utslippstillatelse
Det må foreligge utslippstillatelse etter forurensningsloven før arbeidene med veganlegget kan settes i
gang. Tillatelsen regulerer blant annet forholdene til støy, støv, rystelser og eventuelt utslipp til vann.

**Bystyrets vedtak av 23.11.06 er som følger:**
**VEDTAK:**

**Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for E6, Nidelv bru – Grillstad, delplan 1; Nyhavna/Nedre Møllenberg- området, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Statens vegvesen Region Midt/ Trondheim kommune og utarbeidet av Aas-Jakobsen/Vianova datert 13.05.06, sist endret 27.09.06, med bestemmelser senest datert 27.09.06.**

**Før kommunen godkjenner miljøoppfølgingsprogrammet skal det være nær kontakt med beboerforeninga, spesielt om støy og støv.**

**Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.**
**FLERTALLSMERKNAD – SV, Ap, KrF, RV, DEM, FrP, KrF, V, PP, MDG:**
**Saken er svært vanskelig tilgjengelig ut fra vedlagte kartmateriale**

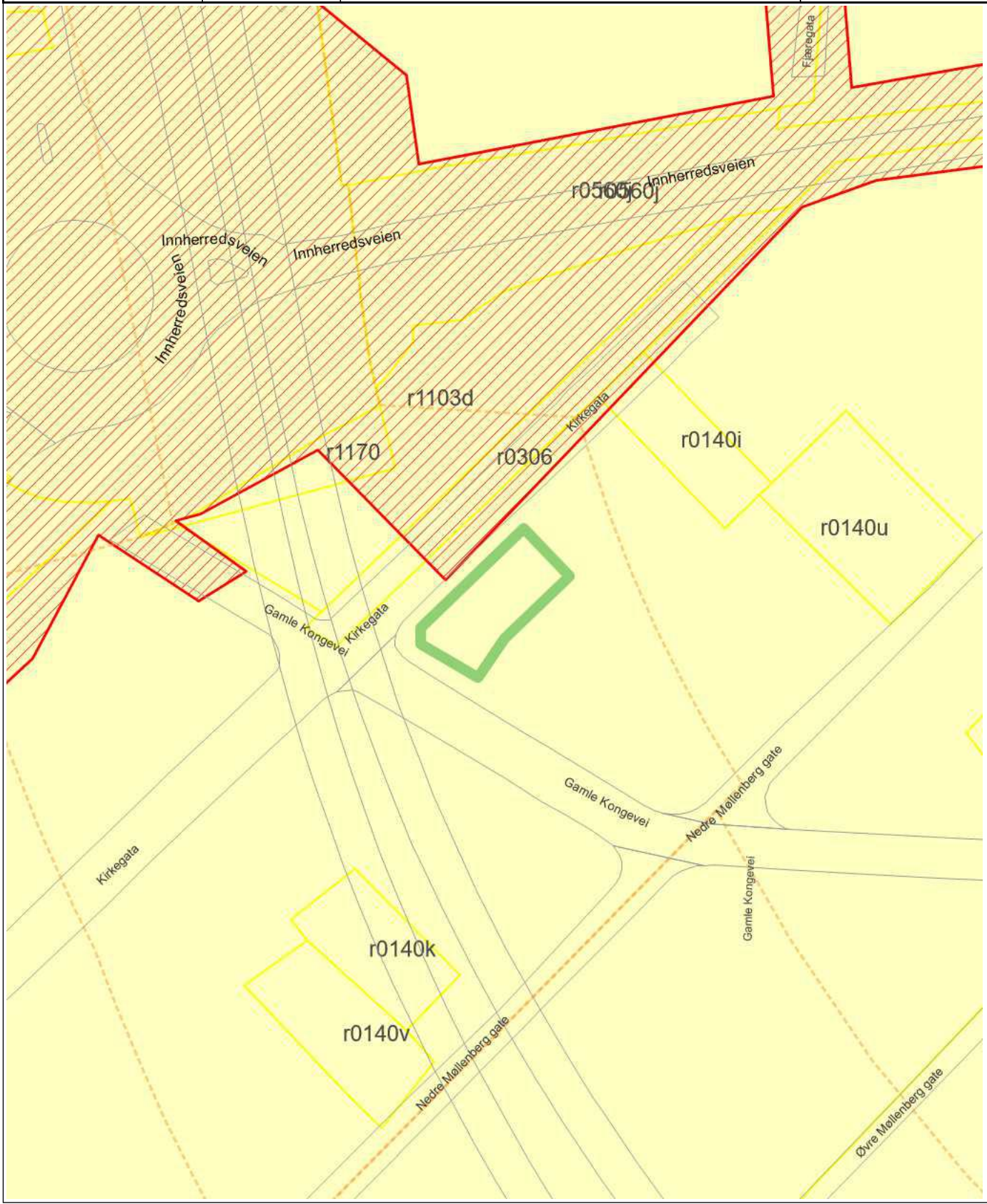
Rita Ottervik Kari Aamås

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 410 | Bnr: 329 | Fnr: 0 | Snr: 5 |
| Adresse: | Gamle Kongevei 5<br>7068 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring



Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under bakkenivå



RpOmråde igangsatt



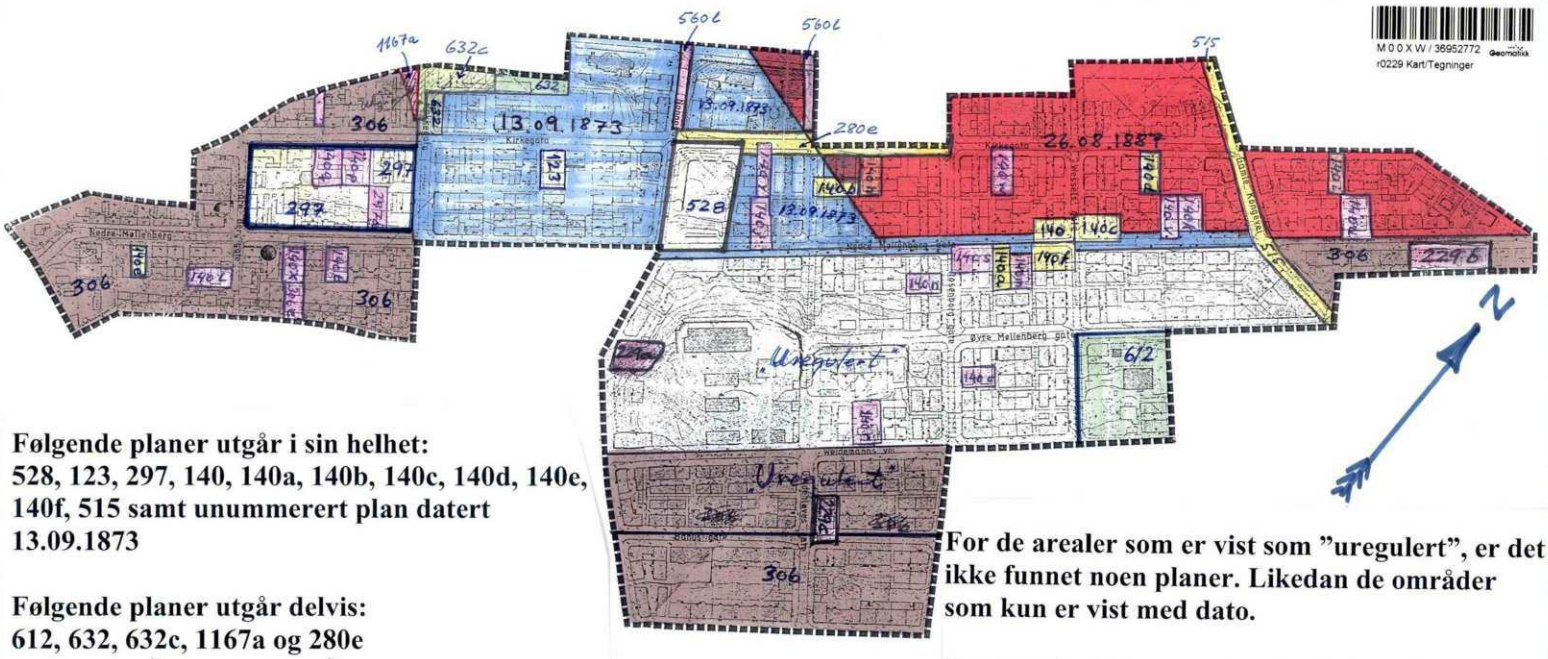
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

# Plan 229, stadfestet 01.09.1986

**Verneplan for Møllenberg/Kirksletten/Rosenborg gjennom midlertidige reguleringsbestemmelser for dette området.**

**NB!!**
**Denne planen, r0229, "konserverer" tidligere plansituasjon. Tidligere planer, som utgår ved denne planen, kan derfor fortsatt være aktuelle å se på når det gjelder formål.**

**Kartet på denne siden viser beliggenheten for de planer som utgår i sin helhet, samt de som det utgår deler av.**




**Følgende planer utgår i sin helhet:**
**528, 123, 297, 140, 140a, 140b, 140c, 140d, 140e, 140f, 515 samt unummerert plan datert 13.09.1873**

**Følgende planer utgår delvis:**
**612, 632, 632c, 1167a og 280e**

**For de arealer som er vist som "uregulert", er det ikke funnet noen planer. Likedan de områder som kun er vist med dato.**

**Resterende planer som er vist på kartet er gjeldende planer som er vedtatt etter 01.09.86.**

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 410 | Bnr: 329 | Fnr: 0 | Snr: 5 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gamle Kongevei 5<br>7068 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

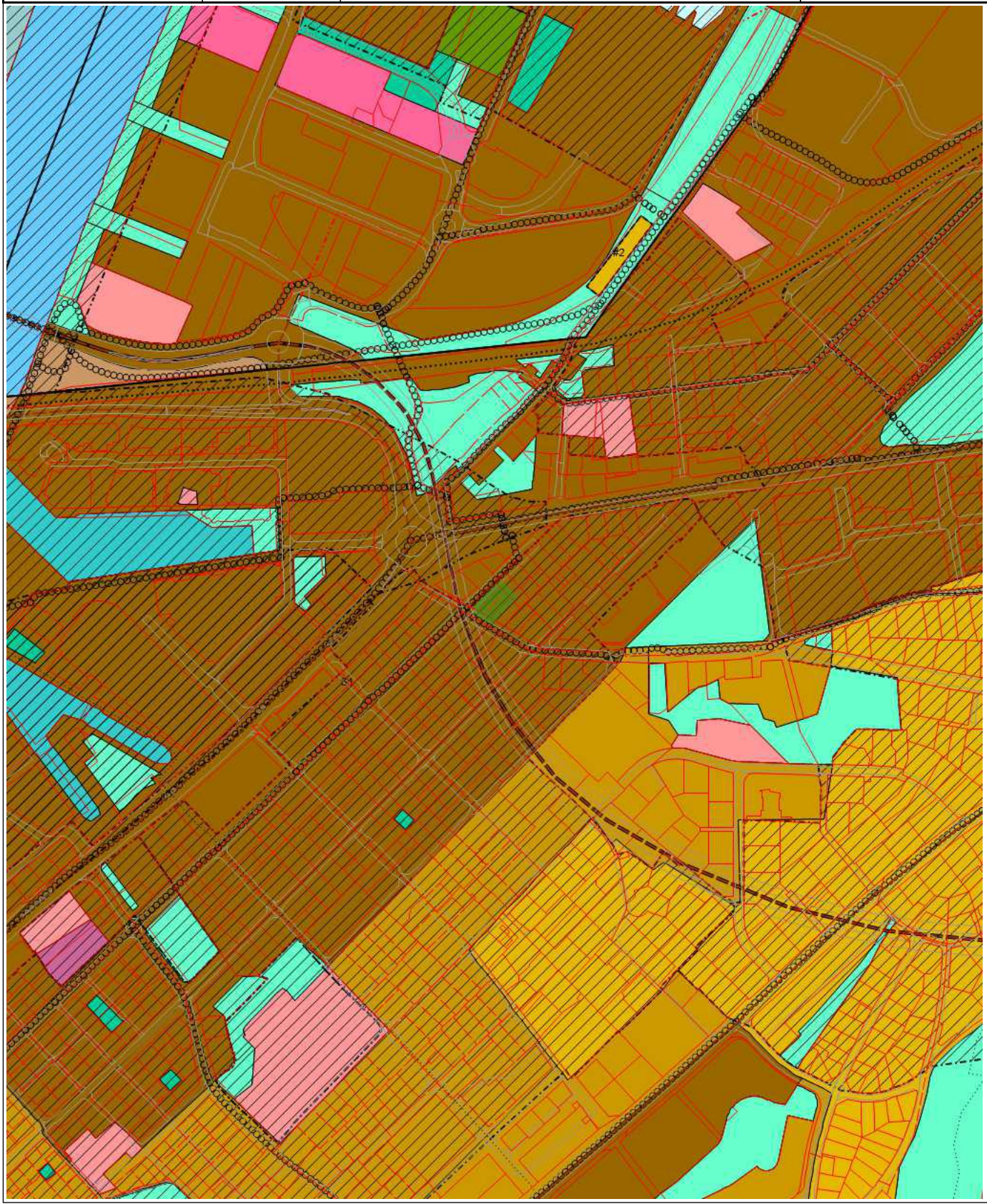
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- Midlertidig forbud mot tiltak
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles leikeareal
- Bolig/Forretning
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

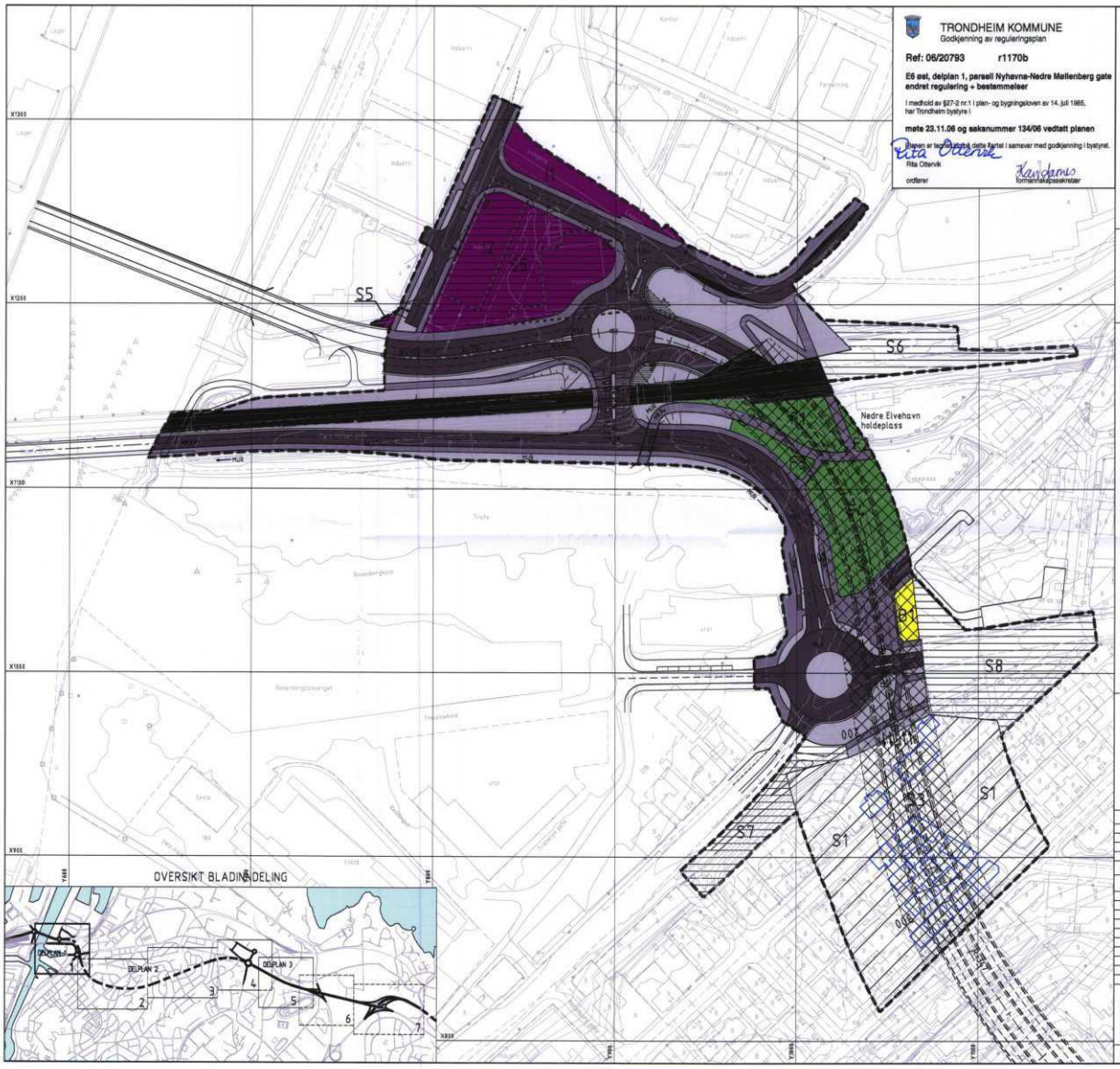
| Eiendom: | Gnr: 410 | Bnr: 329 | Fnr: 0 | Snr: 5 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gamle Kongevei 5<br>7068 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn




TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

**Ref: 06/20793** **r1170b**

**E6 øst, delplan 1, parsell Nyhavna-Nedre Møllenberg gate endret regulering + bestemmelser**

I medhold av §27-2 nr.1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, har Trondheim bystyre i

**møte 23.11.06 og saksnummer 134/06 vedtatt planen**

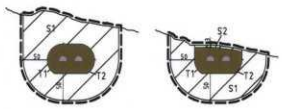
Planen er tegnet/endret, dette fartet i samsvar med godkjenning i bystyret.

Rita Ottervik
ordfører

Kari Jarnes
formannskapssekretær

## TUNNEL SPESIALOMRÅDER

OVERDEKNING > 18 M. OVERDEKNING < 18 M.




S1 Spesialområde tunnel
S2 Spesialområde tunnel, med restrikasjoner

## TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
- Områder for boliger
- Områder for industri

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Annet vegareal
- Jernbane
- Kollektivfelt

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- Park

SPESIALOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Tunnel S1
- Lesseseltunnel S3 Riggområder, anleggsbelter, midlertidig regulering"
- Midlertidig trafikk- og riggområder S5 - S8
- Friskbone ved veg

LINJESYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE VEG
- FRISIKTLINJE
- BRU
- Mur
- ANVISNING AV AVK./ØRSEL

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
Trebygninger som skal flyttes og settes ifiskake
Murbygninger som skal rives og oppføres på nytt

EKVIDISTANSE 0,5 M / 1 M

TRONDHEIM KOMMUNE

# REGULERINGSPLAN FOR E6 NIDELV BRU - GRILLSTAD
Delplan 1
Nyhavna / Nedre Møllenberg-området

MÅLESTOKK: 1 : 1000 i A1-format
KARTBLAD:

| REVISJONER | DATO | SIGN. | REVISJONER | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|---|---|
| Div. justeringer | 01.06.2006 | HL/HH | | | |
| Div. justeringer | 27.09.2006 | HL/HH | | | |

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Kunngjøring vedr. reguleringsarbeider | 13.05.2006 | HL/HH |
| 1. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker | 27.06.2006 | HL/HH |
| Utlegging til offentlig ettersyn | 06.07.2006 – 27.08.2006 | |
| 2. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker | 24.10.2006 | |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 09.11.2006 | |
| Godkjent i bystyret | 23.11.2006 | |

PLANEN FREMMET AV: Statens vegvesen Region midt og Trondheim kommune

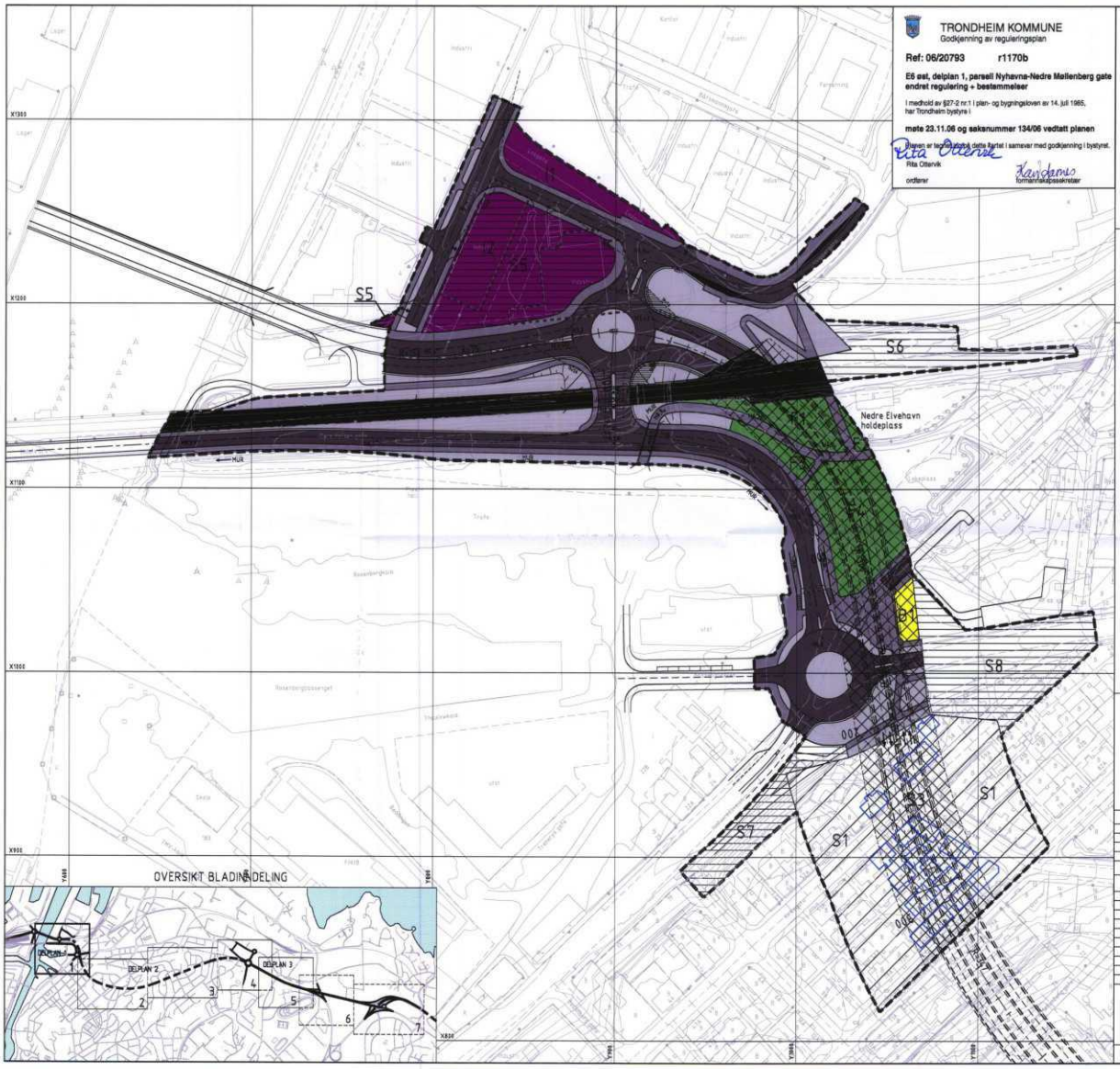
KONSULENT: AAS-JAKOBSEN VIANOVA

DATO 13.05.2006

REGULERINGSKART NR. Delplan 1, 1 av 1 r1170b

TEGNET TST/KKN SAKSBEH. HL/HH

OVERSIKT BLADINNDELING




TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

**Ref: 06/20793** **r1170b**

**E6 øst, delplan 1, parsell Nyhavna-Nedre Møllenberg gate endret regulering + bestemmelser**

I medhold av §27-2 nr.1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, har Trondheim bystyre i

**møte 23.11.06 og saksnummer 134/06 vedtatt planen**

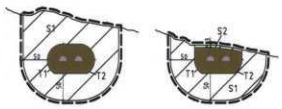
Planen er tegnet/endret, dette fartet i samsvar med godkjenning i bystyret.

Rita Ottervik
ordfører

Kari Jarnes
formannskapssekretær

## TUNNEL SPESIALOMRÅDER

OVERDEKNING > 18 M. OVERDEKNING < 18 M.




S1 Spesialområde tunnel
S2 Spesialområde tunnel, med restrikasjoner

## TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
- Områder for boliger
- Områder for industri

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg, fortau
- Annet vegareal
- Jernbane
- Kollektivfelt

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- Park

SPESIALOMRÅDER (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Tunnel S1
- Lesseseltunnel S3 Riggområder, anleggsbelter, midlertidig regulering"
- Midlertidig trafikk- og riggområder S5 - S8
- Friskbone ved veg

LINJESYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE VEG
- FRISIKTLINJE
- BRU
- Mur
- ANVISNING AV AVK./ØRSEL

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
Trebygninger som skal flyttes og settes ifiskake
Murbygninger som skal rives og oppføres på nytt

EKVIDISTANSE 0,5 M / 1 M

TRONDHEIM KOMMUNE

# REGULERINGSPLAN FOR E6 NIDELV BRU - GRILLSTAD
Delplan 1
Nyhavna / Nedre Møllenberg-området

MÅLESTOKK: 1 : 1000 i A1-format
KARTBLAD:

| REVISJONER | DATO | SIGN. | REVISJONER | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|---|---|
| Div. justeringer | 01.06.2006 | HL/HH | | | |
| Div. justeringer | 27.09.2006 | HL/HH | | | |

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Kunngjøring vedr. reguleringsarbeider | 13.05.2006 | HL/HH |
| 1. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker | 27.06.2006 | HL/HH |
| Utlegging til offentlig ettersyn | 06.07.2006 – 27.08.2006 | |
| 2. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker | 24.10.2006 | |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 09.11.2006 | |
| Godkjent i bystyret | 23.11.2006 | |

PLANEN FREMMET AV: Statens vegvesen Region midt og Trondheim kommune

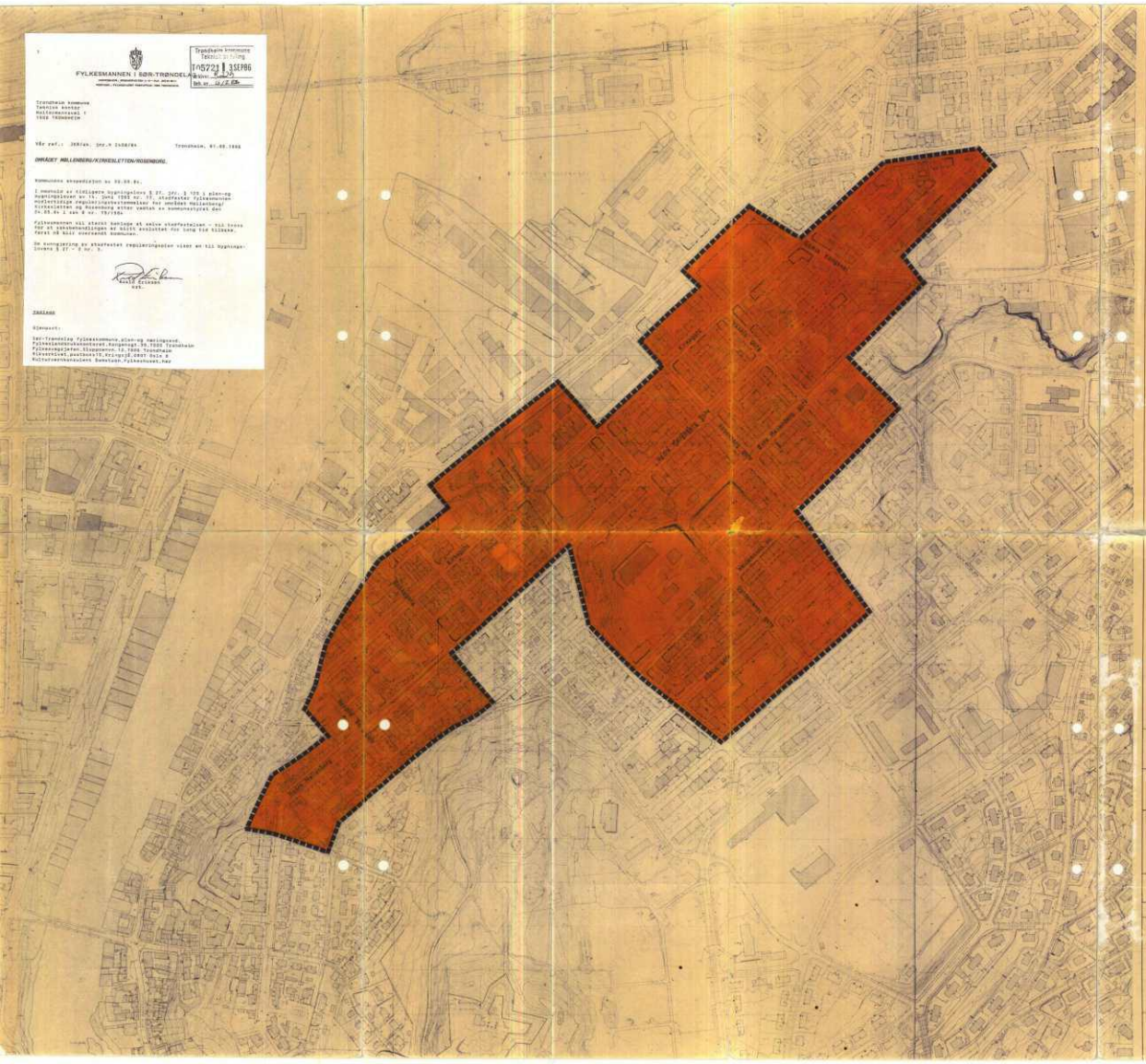
KONSULENT: AAS-JAKOBSEN VIANOVA

DATO 13.05.2006

REGULERINGSKART NR. Delplan 1, 1 av 1 r1170b

TEGNET TST/KKN SAKSBEH. HL/HH

OVERSIKT BLADINNDELING



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Trondheim kommune
Teknisk kontor
Rolfsbuvegen 1
7042 TRONDHEIM

Vår ref.: JHH/ah Dep.nr.innkjøp Trondheim, 01.09.1986

OMRÅDET MØLLENBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBORG

Kommunens vedtakelse av 02.09.86.

I medhold av Kgl.Utgave Byggingslovs § 27, jfr. § 109 i plan-og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77, stadfester fylkesmannen midlertidige reguleringsbestemmelser for området Møllenberg/ Kirkesletten og Rosenborg vinner vedtak av kommunestyret den 24.09.86 i sak 6 nr. 751/86.

Fylkesmannen vil ellers bemerke at endre stadfestelsen - bl.a. hvor det er saksbehandlingen av saken overskredet fire uker fra tilskrev, førat må bli overkommelig kommunen.

En kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser at til bygningsloven § 27 - 2 nr. 3.

Ekspedert:

Jan-Trøndelag fylkeskommune,plan-og miljøavd.
Fylkeskonservatoren,Trondheim
Fylkesmannen,Slappvegen.12,7000 Trondheim
Riksantikvaren,postboks15,Kringsjå,0807 Oslo 8
Kulturvernkonsulent Sømtuan,Fylkeshuset,her

Trondheim kommune
Teknisk kontor
Tilgang 23SEP86
Saksnr. 5.2.0
Bilnr. 4.1.2.05

## TEGNFORKLARING

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

### 2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK

### 3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring, fylling, annet
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG, KOLLEKTIVTRACE
- HAVNER

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

### 5. FAREOMRÅDER
- T HØGSPENNINGSANLEGG

### 6. SPESIALOMRÅDER
- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

### ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

### STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- avkjørsel
- G B omriss av planlagte boliger, garasjer og boder
- omriss av annen planlagt bebyggelse
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

0 20 40 60 80 100 M

VERNEPLAN FOR MØLLENBERG/KIRKESLETTEN/ROSENBORG GJENNOM MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETTE OMRÅDET.

OPPDRAGSGIVER:
BISPEHAUGEN OG ROSENBORG BEBOERFORENING
V/JAN HØST

KONSULENTER/MEDARBEIDERE:
OVERARK. GUNNAR SANDVIK, PLANKONTORET TR.H.KOM.
ARK. GUNNAR HOUEN, KIRKE/KULTUR/FRITID, TR.H.KOM.
ARK. FINN DAMSTUEN, FYLKESKONSERVATOREN.
RANDI ALSTAD, ROSENBORG BYDELSUTVALG.

ARKITEKT MNAL SNORRE MYRSETH,
KIRKEGATA 12 A., 7000 TRONDHEIM.

DATO 08.04.1983

SAKSBEHANDLING:

| Nr. | Dato | Sign |
|---|---|---|
| 1 | 18.10.1983 | Bygningsråd |
| 2 | 21.10 - 14.11.83 | Off. ettersyn |
| 3 | 6.3.1984 | Bygningsråd |

ENDRET:

| Nr. | Dato | Sign |
|---|---|---|
| | (2. 05. 1984) | |

FM 1134
PNA 954

00845
10229 Peab Kar

MÅLESTOKK: 1:2000

REGULERINGSPLAN nr. 229.

TEGNING

# PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

**Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:**

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

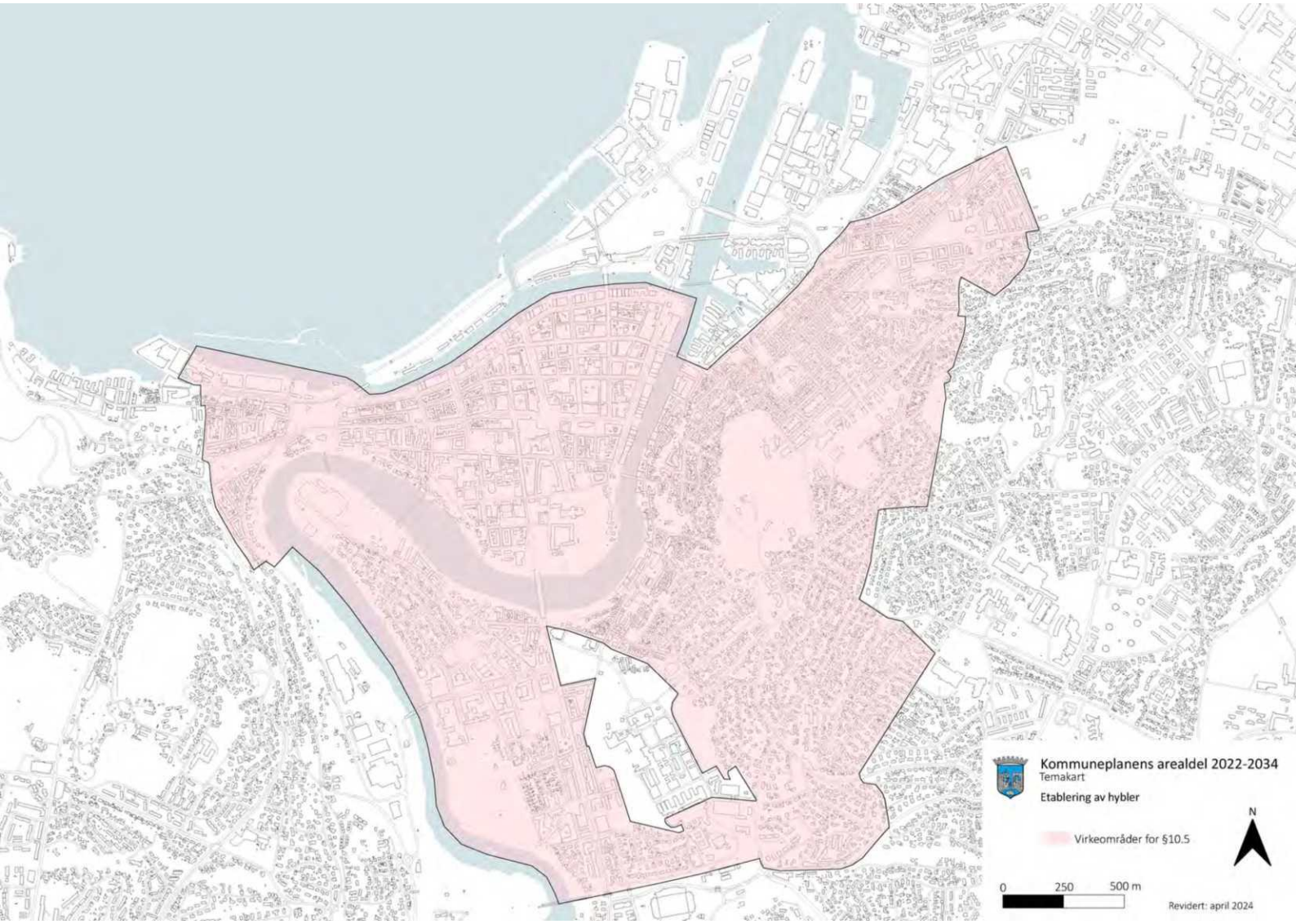
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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

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

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

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

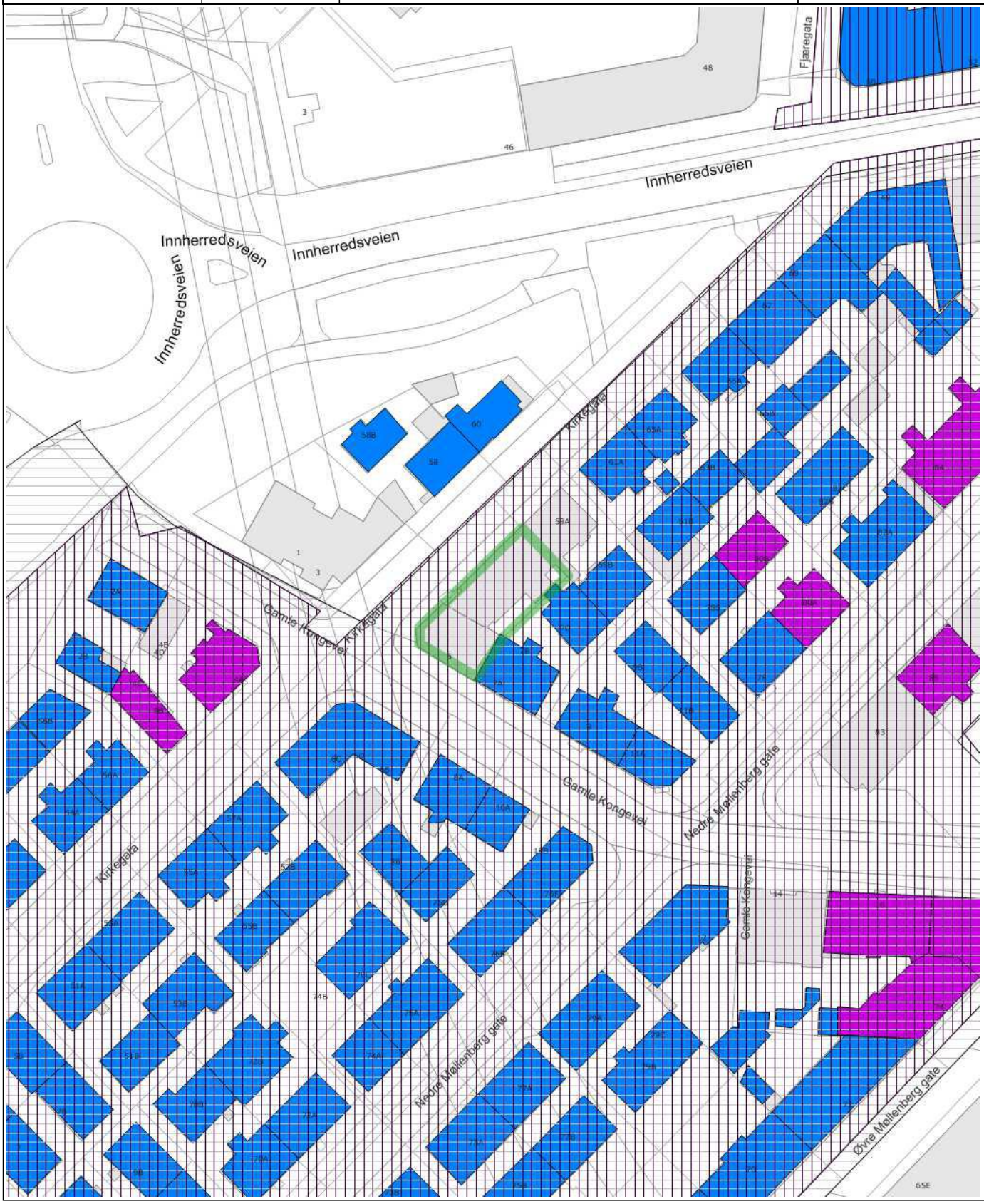

Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

# Kulturminnekartet

Trondheim

| Eiendom: | Gnr: 410 | Bnr: 329 | Fnr: 0 | Snr: 5 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gamle Kongevei 5<br>7068 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

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

# Om Kulturminnekartet




Eksempel på kartutsnitt.

## Tegnforklaring




## Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

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

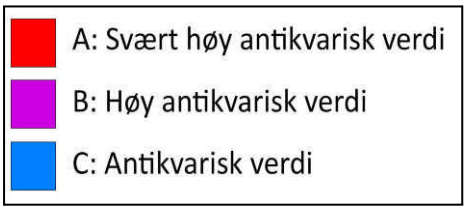
# Mer om hva Kulturminnekartet viser

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

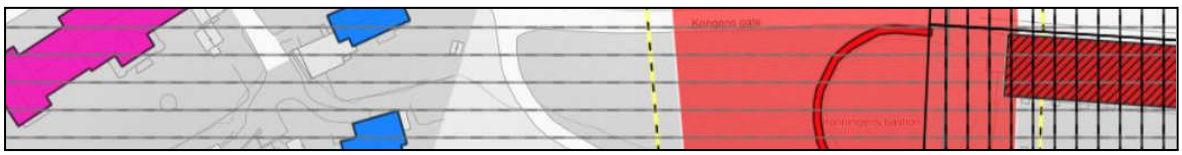
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.




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).

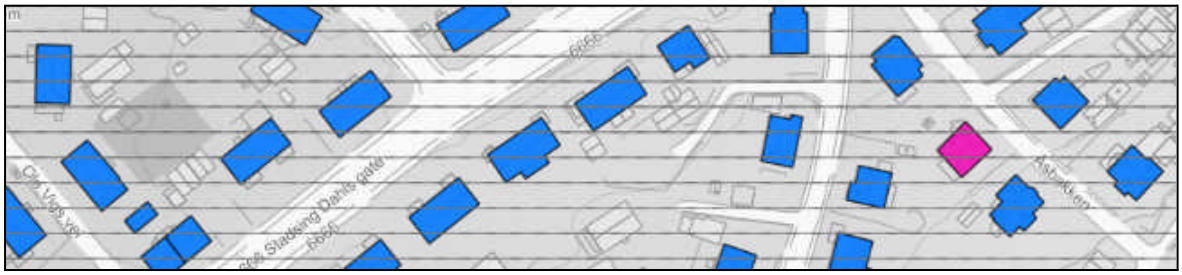
## Bevaringsområde i reguleringsplan




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.

# PANTEBOK FOR TRONDHEIM BY,
# NR. 31 – FOL. 298B-299A NR. 9

## AVSKRIFT AV SKJØTE
## DATERT 8. OKTOBER 1891
## TINGLYST 13. OKTOBER 1891

(Fol. 298b) «Stempel Papir No 8 = 16 Kr. 9. Skjøde
Undertegnede Rosenborgs Eiere erkjender herved at have solgt, ligesom vi herved sælger, skjøder og afhænder til Hr Christian Thorstensen den ved Stadskonduktørens Opmaalingsforretning af 6 Septbr 1890, thinglæst 9 Oktober 1890 fra vor Eiendom Rosenborg Matr No 37 Indherredsveien under Mr No 5 gamle Kongevei fraskilte Parcel. Grunden, der efter Maalebrevet indeholder 589 $m^2$, overdrages Kjøberen med de Forpligtelser og Rettigheder, hvormed den har været eiet af os, og forpligter Kjøberen sig til uden Godtgjørelse at udlægge Grunden til den tilstødende Kirkegade, til at anlægge et mindst 2 Meter bredt Fortoug langs den i gl Kongevei anlagte Veibane og til at vedligeholde dette og sin Del af Gaden, indtil denne overtages af Byen. Kjøberen forpligtes ligeledes til ikke at bygge Huse med mere end 300 [] Alen eller 120 $m^2$ Grundflade, men kan da Huset langs Kirkegaden sættes lige i Grændsen mod Matr No 59 til denne Gade og Huset mod gl Kongevei lige i Grændsen mod Matr No 7 til denne Gade, mod at de nævnte Grundeiere faar den tilsvarende Ret mod ham overensstemmende (fol. 299a) med Bygningslovens Bestemmelser om Træbebygning. Kjøberen vedtager at vedligeholde den over Tomten anlagte Kloak, og er Rosenborgs Eiere berettiget til at lede og lade andre lede Kloaker gjennem denne, dog saaledes at de maa indledes ovenfor Grunden. Kjøbesummen, der er bestemt til Kr 1550.00 femten Hundrede og femti Kroner, hvori er indberegnet Betaling for Anlægget af forannævnte Kloak, erlægges kontant ved dette Skjødes Overleverelse og bærer derhos Kjøberen alle med Grundens Opmaaling og Overdragelse følgende Omkostninger af hvad Navn nævnes kan. I Henhold til Foranstaaende erklæres herved forannævnte Grund tilskjødet Hr Christian Thorstensen, idet vi forbliver hans Hjemmelsmænd efter Loven.

Trondhjem den 8 Oktober 1891.

Rosenborgs Eiere: K. L Bugge Sophus A. Weidemann
ved Sophus A Weidemann
ifl thingl. Fuldmagt.

Dette Skjøde vedtages. Chr Thorstensen».
https://media.digitalarkivet.no/view/20256/299

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Gamle Kongevei 5, 7068 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 329, Snr. 5, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
164260176


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Benum & Johansen

**Saksbehandler:** Magne O. Opheim

**Telefon / Mobil:** 73 50 51 30 / 955 51 573

**E-post:** magne.opheim@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.

---