PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

STADSING DAHLS GATE 58 B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Attester og byggesaker

Informasjon fra Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260213
Addresse	Stadsing Dahls gate 58 B		
Postnr.	7068	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Marie Laura Mileva Titze		
Selgers navn	Petter Risan Granlund		

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?

Oktober 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1.7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M L
P R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Oppbygging av bad, WC, membran og flislegging

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 ved kopi:

Faktura fra ansvarlig utførende og FDV fra rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeid utført av Komplett Oppussing AS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeid utført av Komplett Oppussing AS, røropplegg av Harald VVS AS

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

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

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

Nye Varmekabler

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av Komplett Oppussing AS

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

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:

Rørbrudd i gårdsplass i 2022. Nytt rør 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Brende AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Nytt yttertak og undertak tak på huset og carport 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort av Olympus Bygg AS.

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter befaring med brannvesen har selger besluttet å rehabilitere pipa med innerrør som følge av innkledd pipe i 3. etasje i bygget, dette gjøres på selgers bekostning, den blir rehabilitert før overtakelse eller etter avtale

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:

Veranda bygd av Komplett Oppussing AS.Hele huset malt 2018 av Olympus Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført av Olympus Bygg AS og Komplett Oppussing AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Gjelder ikke denne seksjonen. Det er ikke kjeller under denne leiligheten, men er i selve bygget.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Det er ferdigattest for ombygging av tomannsbolig tilfiremannsbolig datert 30.11.2020.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Gjelder ikke denne seksjonen. Er ikke loft tilknyttet vår leilighet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det er ferdigattest for ombygging av tomannsbolig tilfiremannsbolig datert 30.11.2020

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

☐ 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

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

Nytt elektrisk anlegg i 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aktiv Servicepartner AS

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

Beskriv:

Informasjon fra forrige eier om at den er tømt, renset og fylt, tilførselsrør er frakoblet og påfyllingsrør plombert/fjernet. Har ikke dokumentasjon på dette da det var utført før min eiertid.

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

Beskrivelse:

Veranda bygd av Komplett Oppussing AS

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ 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

Beskrivelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for huset datert 16.2.1931, videre er det utstedt ferdigattest datert 30.11.2020 for ombygging av tomannsbolig til firemannsbolig (dagens bruk) fra Trondheim kommune.

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

Beskrivelse:

Forhåndsvarsel om separering av private avløpsledninger fra Trondheim Kommune i forbindelse med prosjektet Stadsingeniør Dahls gate. Se salgsoppgave.

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

Beskrivelse:

Trondheim kommune har sendt ut forhåndsvarsel vedrørende separering av private avløpsledninger, på sikt må sameiet kobles på nytt vann og avløpsrør i Stadsing Dahls Gate. I den forbindelse er det opprettet en gruppe med de som er berørt (nr. 52B, 54B, 56B

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.08.2026

Signert av *Marie Laura Mileva Titze*

Signert av *Petter Risan Granlund*

Initialer selger:
M L
P R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Stadsing Dahls gate 58 B

7068 TRONDHEIM

5001/411/49/2/0/0

Rapportdato

12.08.2026

TG 0	1
TG 1	11
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	0

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

Befaring utført den 06.08.2026 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.

Gjetnes takst

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.

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

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.

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

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: Stadsing Dahls gate 58 B , 7068, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/411/49/2/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1929

Tomt: 833.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Marie Laura Mileva Titze, Petter Granlund

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: 4-mannsbolig oppført med hovedkonstruksjon av tre over grunnmur. Etasjeskillere av tre, vinduer med 2-lags isolerglass. Saltak med takopplett tekket med pro□lerte stålplater. Utvendig fasade kledd med stående trekledning.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. 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.

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:

2018: Vinduer og verandadør, fasade oppmalt, 2020: Oppusset baderom, nytt kjøkken, elektrisk anlegg, røropplegg, nytt tak undertak, overflater og 1-stavs eikeparkett, 2021: Satt inn smijernsdør og ny vedovn, 2022: Ny ytterdør m/kodelås, nytt rør i gårdsplass, 2023: Elbillader

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1.etasje			
BRA-i 63 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 14 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** Utebod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 68 m^2

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

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

Oppsummert

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

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Kjøkken - Totalvurdering av ventilasjon:: Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Salgsoppgave fra 2024 oversendt på e-post.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
-

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Tegninger datert 01.03.2020 for ombygging fra tomannsbolig til firemannsbolig er gjennomgått. Utover at badet ble etablert i deler av det som skulle være soverom ble det ikke avdekket vesentlige avvik på bruken av rommene.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Ferdigattest for ombygging av tomannsbolig til firemannsbolig datert 30.11.2020.

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

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra 2018 på vinduer. Ytterdør fra 2022.

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

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering
Ingen avvik ifm lysåpning eller rekkverkshøyde.

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

5 Bad/vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2020.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har faktura fra ansvarlig utførende og FDV fra rørlegger.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 1

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater TG 1

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

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

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

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

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.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

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

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

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 god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

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

Kommentar:
Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrert 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

6 Kjøkken

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

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

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

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.
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.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 2

Kommentar:
Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk.

Årsak/konsekvens
Ikke forsert kanal ut av boligen. Matlukten blir ikke ført ut av boligen.

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk, Mekanisk avtrekk, Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

8 Innvendige vann og avløpsrør

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

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

Kommentar:
Interne vann- og avløpsrør er fra 2020.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

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

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap ert installert på badet. Det er ført drensør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Berederen er fra rundt 2020 og rommer antatt 120 liter. Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skapbunn. Sikkerhetsventilen er koblet til avløpet under vask. Ingen andre anmerkninger.

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Det er paneovn og vedovn på stue. Elektriske varmekabler på badet. Oppvarmingskilder i boligen er ikke funksjonstestet.

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

10 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

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Oppgradert i 2020. Gjelder hele anlegget.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Ligger i skapet.

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 fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering

11 Skadedyr

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

Kommentar:
Selger informerte om at det har vært skadedyr i boligen i form skjeggkre.

Er det gjort tiltak?
Ja

Kommentar:
Det har blitt utført tiltak. Selger har ikke opplevd det i etterkant.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen ytterligere tiltak nødvendig.

STADSING DAHLS GATE 58 B - 5001/411/49/2/0/0

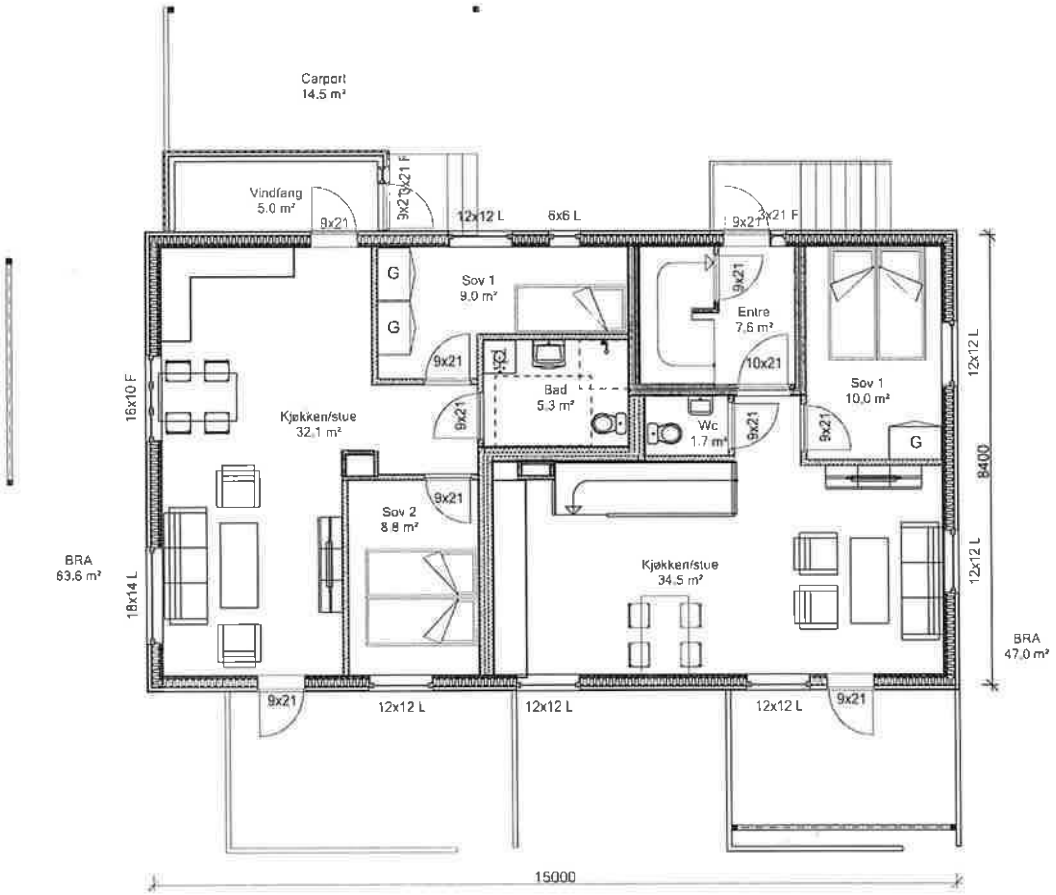
Stadsing Dahls gate 58 B

1. Etasje



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

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER



1. ETASJE

Vedlegg til byggesøk.
E 2

Siste revisjoner:

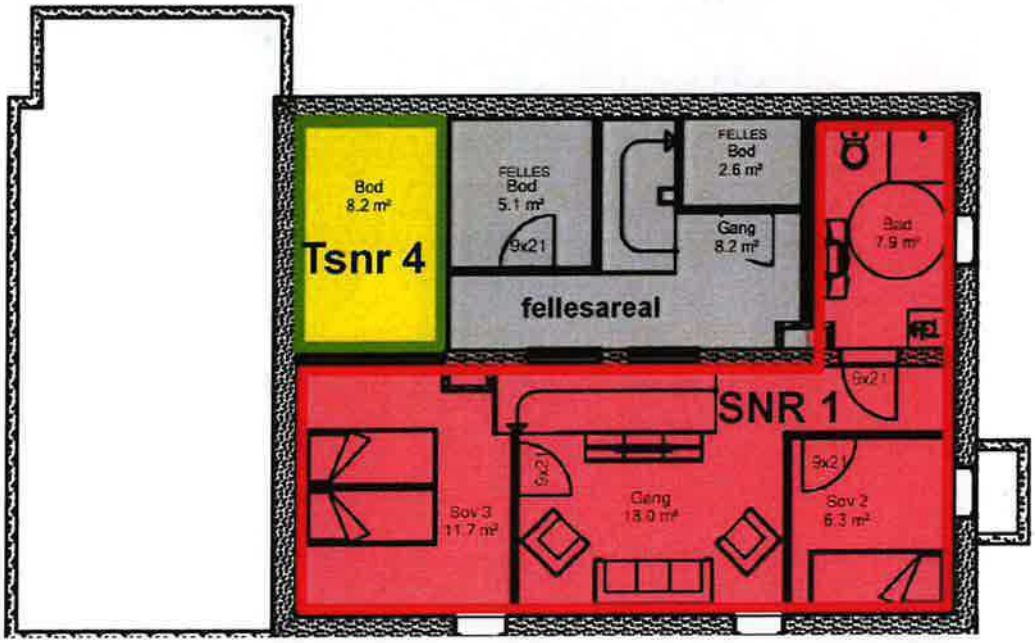
Rev.	Dato	Sign.	Endringer
B	30.05.2020	MS	korrigert
A	13.05.2020	MS	revidert

Type tegning: plan 1	Revisjon: B

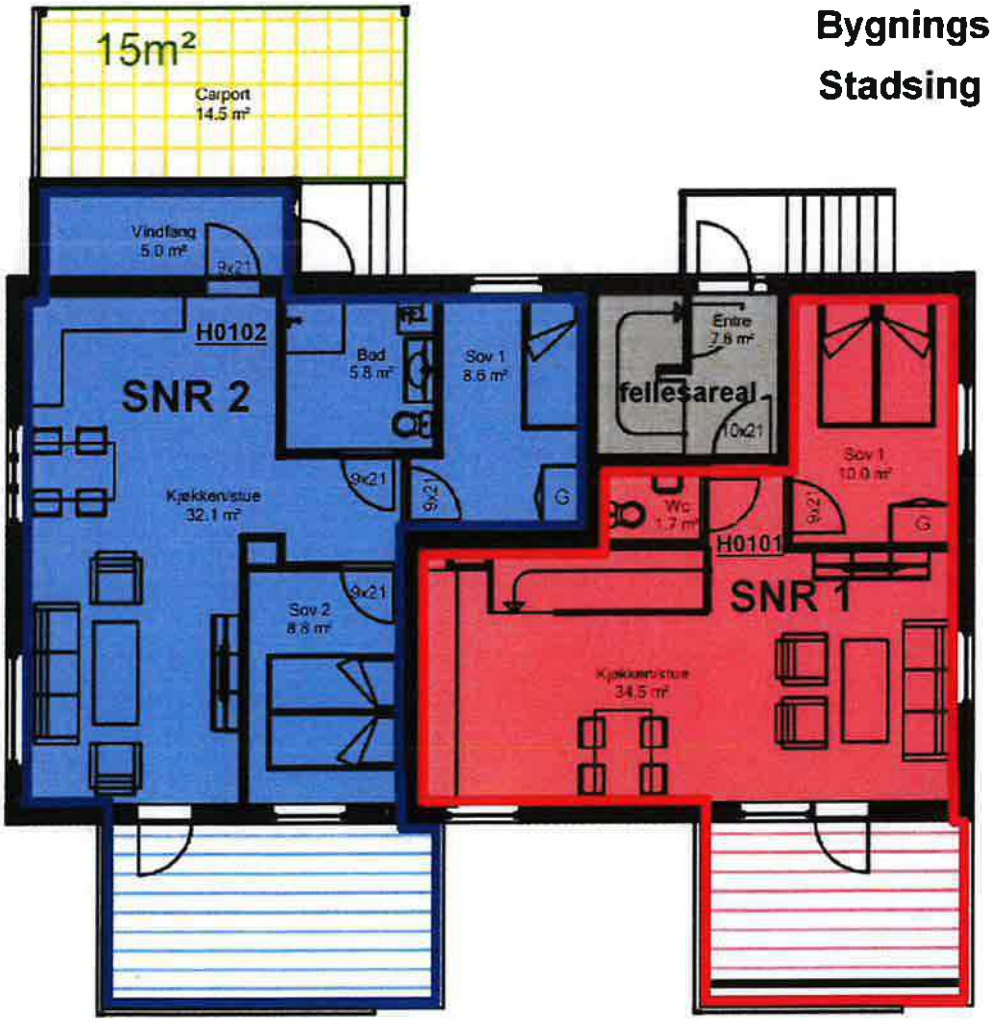
Opprettet	Sign.	Tegningsnr.:	Målestokk	Ark str.
01.03.2020	MS	501	1: 100	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS	GNR: 411
Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B	BNR: 49
Kommune: TRONDHEIM	
Type tiltak: Bruksendring	Prosjektnr.: LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 28
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no



kjeller



Bygningsnr 182140864

Stadsing Dahls gate 58B

1.etasje

SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal bygg
seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 411 Bnr: 49 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 202073295

Dato: 24.11.2020 **Side 2/3**

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Stadsing Dahls gate 58B, 7068 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	LUCAS EIENDOMSFORVALTNING AS, Lokes veg 53, 7033 TRONDHEIM, med flere			

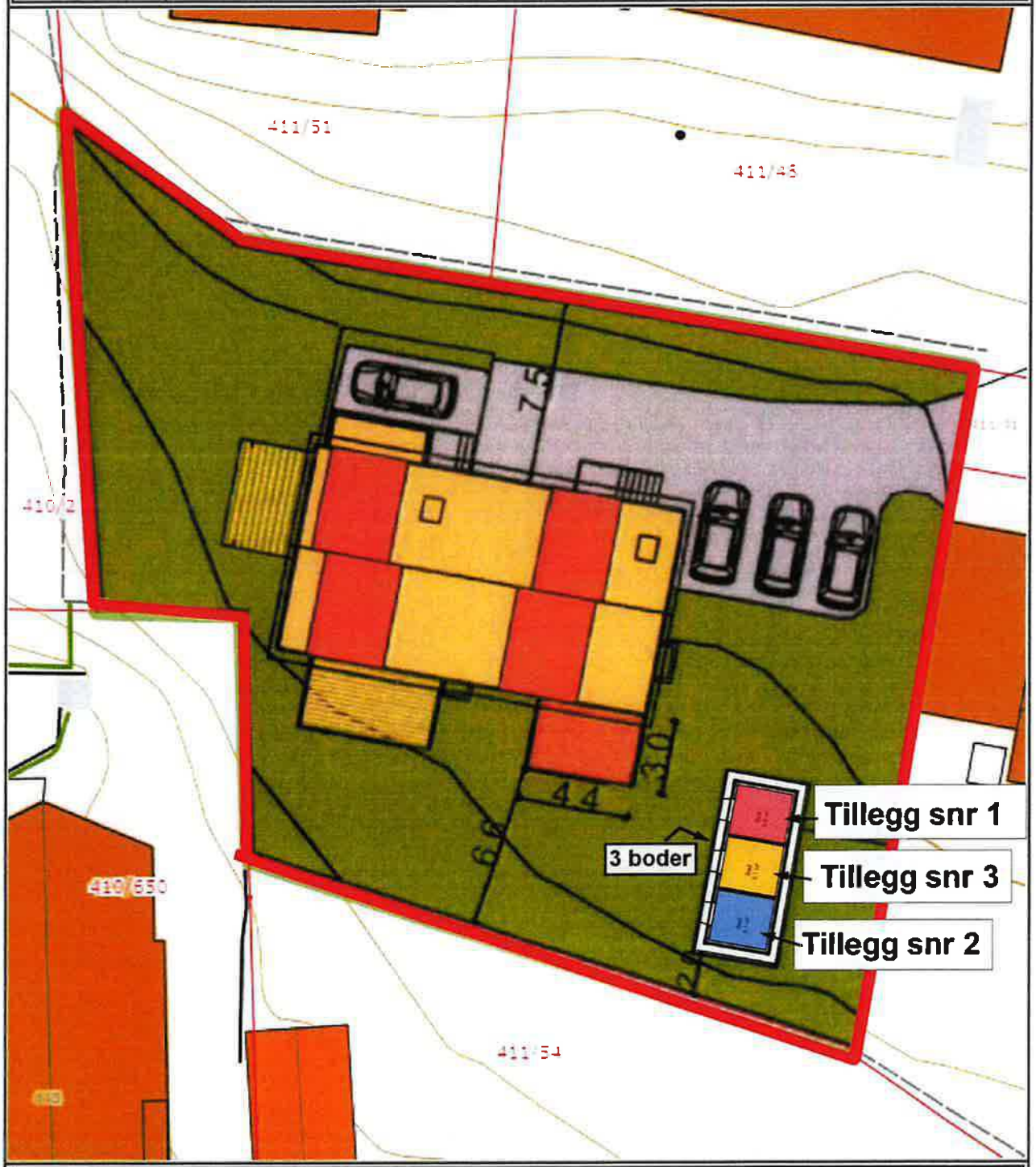
side 1/3

TRONDHEIM

Dato: 24/11-2020 Sign:

seksjonert eiendom markert med rødt strek

ikke målestokk



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

enova

Energiattest



Adresse **Stadsing Dahls gate 58B, 7068 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330084**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182140864**
Gårdsnummer **411**	Bruksnummer **49**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1980**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **255,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **265,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 676 kWh**



Stadsing Dahls gate 58B, 7068 TRONDHEIM

Detaljering

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

Stadsing Dahls gate 58B, 7068 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 3: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: 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.

Brukertiltak

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: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

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.

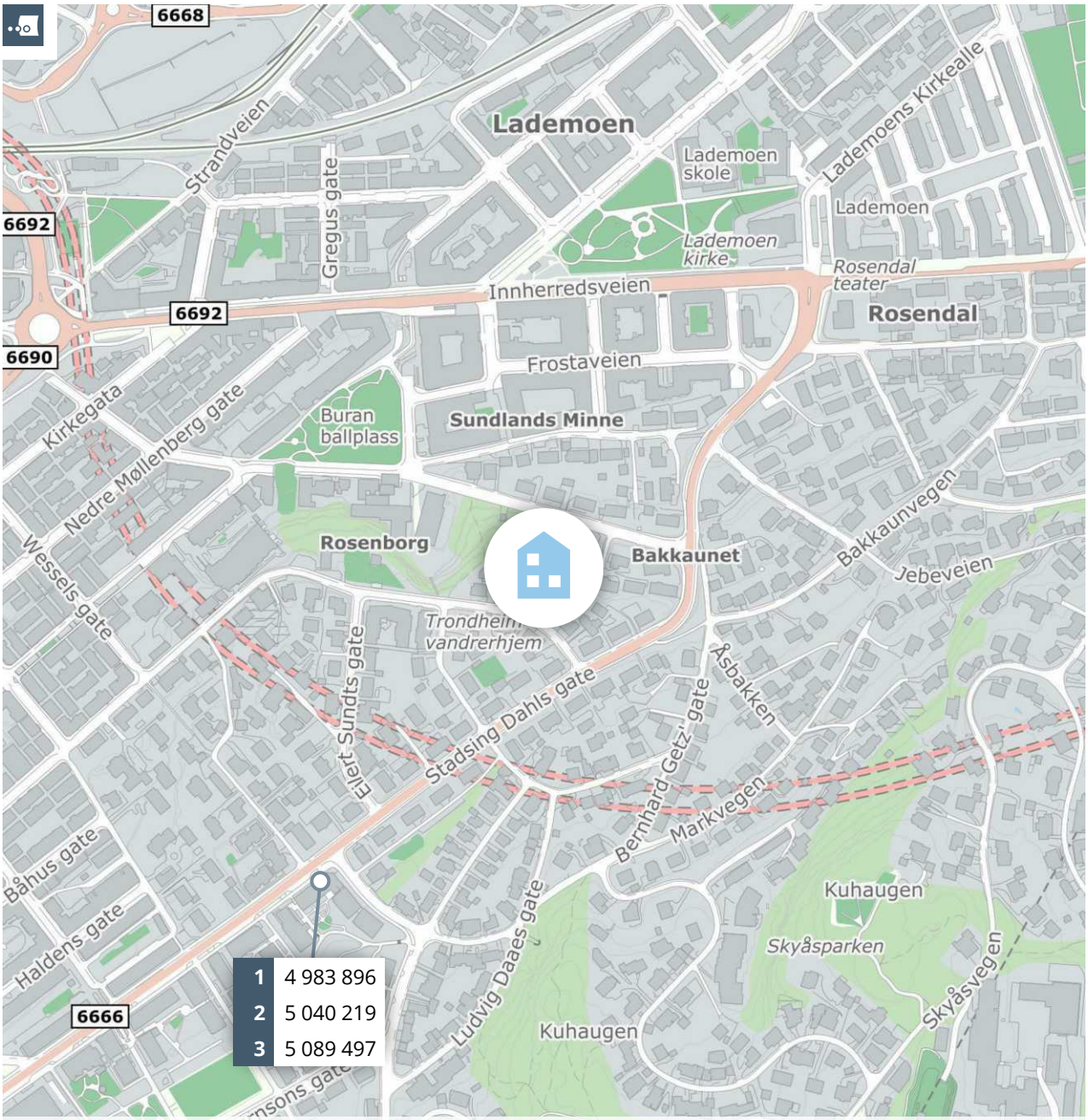
https://www.enova.no/energimerking

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

STADSING DAHLS GATE 58 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 25.08.2026

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

Stadsing Dahls gate 58 B, 7068 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1929

GNR 411 BNR 49 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 12

Verdivurdert til

4 790 000

0	4 790 000	76 032
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	5 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1929

Fellesutgifter	1 260
Formue	12 082
Soverom	2
Etasje	1

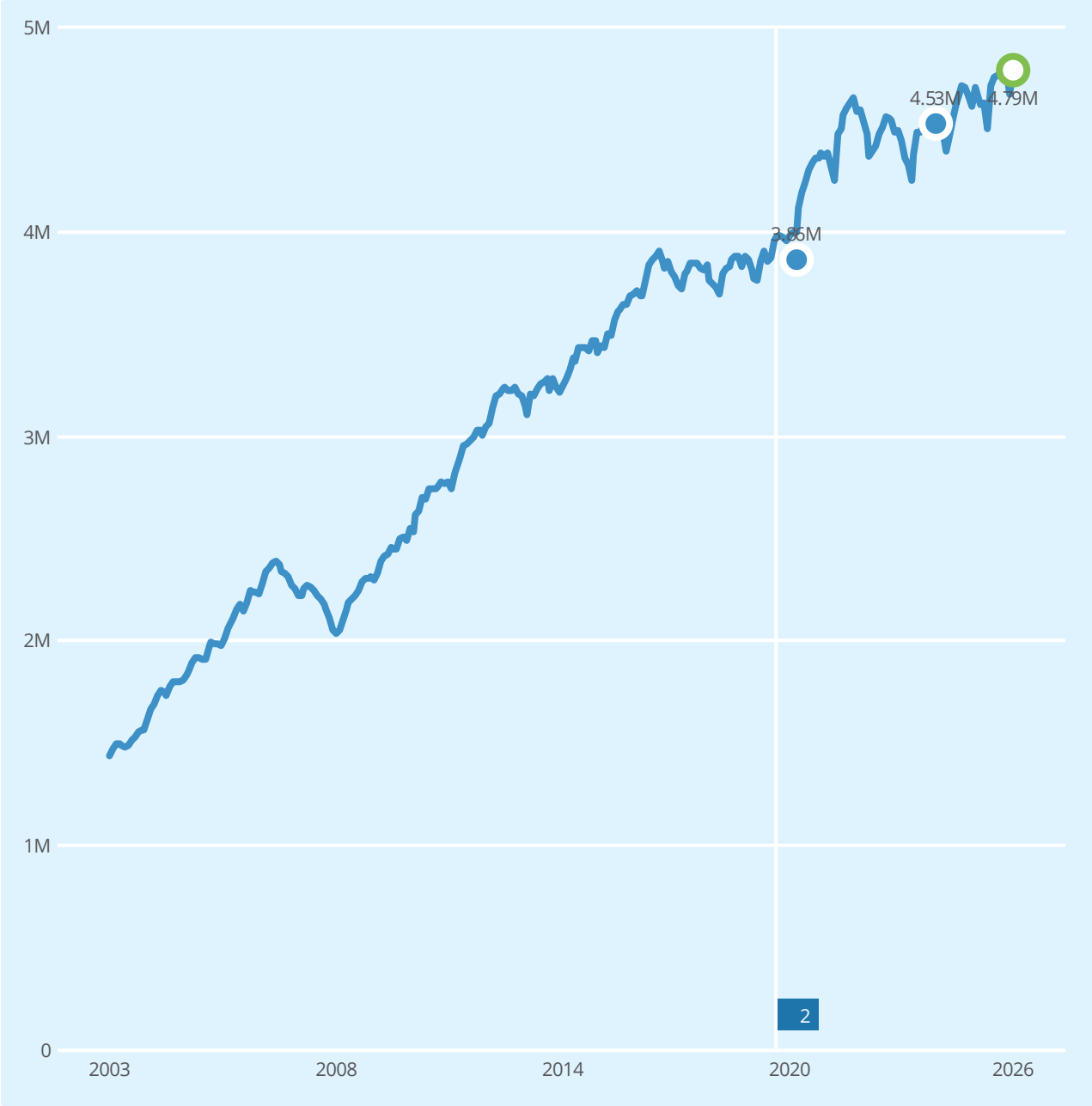
Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stadsing Dahls gate 27 72 m² 2007 2. etg 2 sov	02.09.2025	4 990 000	**4 900 000**	83 896	4 983 896	**69 221**
2	Stadsing Dahls gate 27 77 m² 2007 1. etg 2 sov	12.10.2025	4 990 000	**4 950 000**	90 219	5 040 219	**65 457**
3	Stadsing Dahls gate 27 76 m² 2007 3. etg 2 sov	12.11.2025	4 990 000	**5 000 000**	89 497	5 089 497	**66 967**

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

Historiske omsetninger



1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.07.2024	06.08.2024	07.10.2024	4 350 000	4 525 000	0	4 525 000
02.12.2020	10.12.2020	02.02.2021	3 850 000	3 860 000	0	3 860 000

Leiligheter til salgs i 7068 TRONDHEIM nå

38
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 914 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Leiligheter solgt i 7068 TRONDHEIM siste 3 mnd

38
leiligheter solgt

2.9M
2 813 000 Prisantydning i snitt
2 785 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

76 032 Stadsing Dahls gate 58 B
Totalpris 4 790 000

66 875 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

60 017 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Seksjonseiernes bruksrett og rettslige disposisjonsret
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Sameiets uteareal, herunder hagen, utgjør fellesareal hvor hver seksjon disponerer hver sin del i 30 år som vist på tegning, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Seksjon 4 disponerer carport. Seksjon 1,2 og 3 disponerer parkeringsplass for bil. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikehold
Hver seksjon har ansvaret for innvendig vedlikehold av boligen.
Utvending vedlikehold av boligen skal foretas av sameiet. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner mellom seksjonene. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Seksjonseier har ansvaret for vedlikehold av balkonger og terrasser som er tilleggsdel til seksjonen.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde,

installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle. Utskifting/endring av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter enighet. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

Parkering
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Kostnaden dekkes av den enkelte.

Saksliste og referat fra møte med sameiet 15/01-2026

Saksliste:

1. Fasade på hus, trenger et prisestimat.
2. Økning av felleskostnader
3. Skifte av rør i nabolaget fra Trondheim kommune, en kommunal reguleringsplan
4. Måkeuker, planleggingsuke, gangvaskuke

Referat, 15/01-26

- Felleskostnadene økes med 800 kr fra og med 1. februar 2026. Vi vurderer årlig justering i tråd med indeksregulering.
- Kine tar kontakt med entreprenør for vurdering av kledning på huset og får da et prisestimat som hun presenterer til sameiet, kan formidles i messenger-gruppa.
- Jørgen sjekker om det finnes en felles internettavtale i huset og henter prisoverslag fra Telenor.
- Petter hører med nabo og lager en Messenger-gruppe for nabolaget i forbindelse med den utsendte kommunale reguleringsplanen, som har oppstart i mai 2026.
- Ingrid lager en oversikt over fordeling av måking, plenklipping og gangvask. Oversikten henges i felles gang i første etg. Vi ordner med vask av gang annenhver uke om sommeren og hver uke om vinteren. Kine og Olav samt Ida og Sindre følger egen plan når det gjelder sin gang og trapp opp mot enhetene sine. Ingrid og Jørgen vasker gang i 1. etasje hver uke 🙂
- Ingrid kjøper ny strøstand hvis vi er tomme.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

KVASSHEIM JØRGEN HOLMEN
Stadsing Dahls gate 58B
7068 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Vinje	2025/26444 oppgis ved alle henvendelser		03.10.2025

Forhåndsvarsel om separering av private avløpsledninger i forbindelse med prosjektet Stadsingeniør Dahls gate

Trondheim kommune ønsker å informere om et omfattende og nødvendig arbeid innenfor avløpsområdet som vil ha konsekvenser for deg og din bolig.

Samtidig vil dette også være en liten informasjon om at det vil være behov for en dialog omkring anleggsgjennomføringen og mulige befaringer og avtaler som forhåpentligvis vil være til det beste for fellesskapet. De som vil ta kontakt, foruten Trondheim kommune, er Tensio og kommunens konsulent (Norconsult), eller noen som er innleid via Norconsult.

Dette er et brev som informerer om:

- Bakgrunn for prosjektet
- Hvorfor du må skifte avløpsledningen fra huset ditt?
- Forhåndsvarsel og pålegg
- Kommunens rett til å kreve at ledningene separeres
- Hva arbeidet omfatter og hvordan du skal gå fram
- Kostnader og framdrift
- Tilbakemelding

Bakgrunn for prosjektet
Trondheim kommune vil i perioden 2026-2027 legge nye vann og avløpsledninger i Stadsingeniør Dahls gate, fra krysset ned mot Rosendal og ned til Gamle Kongeveg.

Nytt spillvannsrør skal lede sanitært avløpsvann fra bygningens innside, mens nytt overvannsrør skal lede bort overvann fra kommunale veier og private overvannsledninger f.eks taknedløp. Kommunen har ansvaret for å legge ned de større kommunale ledningene, mens huseiere har ansvar for de private ledninger (stikkledninger) som går fra egen bolig til de kommunale ledningene. Det planlegges nå å bygge separatsystem og du finner mer informasjon i vedlagte brosjyre. Når kommunen endrer sine ledninger til separatsystem, blir eiendommer i samme område pålagt å gjennomføre tilsvarende omlegging.

120683/2025

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
Trondheim kommune Kommunalteknikk Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM	Prinsens gate 1C	979 96 224	NO 942 110 464

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

Hvorfor må du skifte avløpsledningen fra huset ditt?
Avløpsvann består av spillvann (kloakk) og overvann. I dag ligger både spillvann og overvann i samme ledning (merket AF/avløp felles-ledning), og vannet sendes samlet til renseanlegg for rensing. I perioder med mye nedbør har ikke ledningssystemet kapasitet til å transportere alt vann som kommer fra fellesledningen, og noe vann slippes derfor urenset via overløp til bekk/elv/sjø. Det kan i verste fall føre til tilbakeslag av kloakk til huset ditt. Det er derfor bestemt at alle nye ledninger som skal skiftes ut skal separeres. Dette vil forbedre kapasiteten i nettet og føre til at vi får mindre forurenset vann til bekker/elv/sjø.

Hva arbeidet omfatter og hvordan du skal gå fram
Som huseier er du ansvarlig for at det legges to separate ledninger, spillvanns- og overvannsledning, fra huset ditt og fram til kommunal ledning. Arbeidet omfatter ledning fra der kommunen avslutter og inn til huset. Til overvannsledningen skal taknedløp, drenering og eventuelle sluk på gårdsplass tilkobles. Som huseier må du selv vurdere hvordan dette kan løses teknisk og økonomisk, men arbeidene må utføres av godkjent firma, iht. plan– og bygningsloven. Huseier er også ansvarlig for egen stikkledning om den krysser en nabotomt.

Du/dere står fritt til å velge hvilken entreprenør du vil bruke. Dersom det er ønskelig, kan du inngå en egen avtale med kommunens entreprenør.

Kostnader
Kostnadene med separering må dekkes av deg. Noen boliger eier en felles ledning fram til den kommunale ledningen. Trondheim kommune anbefaler at disse skriver en avtale seg imellom om hvordan utgifter skal fordeles.

Framdrift
Det er vanskelig å forutse mulige forsinkelser i et slikt prosjekt. Samtidig har vi forståelse for at du som huseier vil ha behov for en oversikt for hva som skal skje når. Vi planlegger etter følgende:

Anleggsperioden er altså foreløpig stipulert til vår 2026-vår/sommer 2027.

Kommunens rett til å kreve at ledningene separeres
I forurensingslovens § 22 står det; ”Ved omlegging eller utbedring av avløpsledninger kan forurensingsmyndigheten kreve at eier av tilknyttet stikkledning foretar tilsvarende omlegging eller utbedring”.

Forhåndsvarsel og pålegg
Dette brevet betyr at du formelt sett har fått et **forhåndsvarsel** om at du må skifte ledninger. Kommunen er forpliktet til å gi et slikt varsel.

Et konkret pålegg om å separere stikkledningene til din eiendom vil bli gitt i et senere brev.

I pålegget vil vi informere utfyllende om frister. Generelt kan vi si at frist for utbedring vil være ett år etter at det kommunale anlegget er ferdig/ferdigstilt.

Tilbakemelding
Dersom du mener at stikkledningen fra huset ditt allerede er separert eller at vår informasjon er feil eller mangelfull, ber vi om melding/dokumentasjon på dette.
Denne kan sendes til:

anders.vinje@trondheim.kommune.no

Trondheim kommune
Kommunalteknikk
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Frist for tilbakemelding settes til fire uker etter mottaksdato. Vi er spesielt interessert i opplysninger om privat avløpsnett som ikke er registrert hos oss.

Vi håper på et positivt samarbeid for å få til et godt resultat.

Med hilsen
Trondheim kommune

Håkon Pedersen
avdelingsleder var

Anders Vinje
prosjektleder

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

1 Forhåndsvarsel separering private avløpsledninger

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SCANWUD Per Rønsberg

Utleirmark 18
7038 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Toril Nordal	BYGG-20/88500 oppgis ved alle henvendelser		30.11.2020

Stadsing Dahls gate 58 B, ferdigattest for ombygging av tomannsbolig til firemannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	411/49/0/0
Bygningsnummer:	182140864
Ansvarlig søker:	SCANWUD Per Rønsberg
Tiltakshaver:	LUCAS EIENDOMSFORVALTNING 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

Toril Nordal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LUCAS EIENDOMSFORVALTNING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 29.10.2020. Søknaden er komplettert 30.10.2020 og 27.11.2020.

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-20/88500-7.

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

SCANWUD Per Rønsberg

Utleirmark 18
7038 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Toril Nordal	BYGG-20/88500 oppgis ved alle henvendelser		30.04.2020

Stadsing Dahls gate 58 B, delvis godkjenning av søknad om fasadeendring og ombygging av tomannsbolig til firemannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	411/49/0/0
Ansvarlig søker:	SCANWUD Per Rønsberg
Tiltakshaver:	LUCAS EIENDOMSFORVALTNING AS
Vurdert dispensasjon:	PBL § 29-4

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner bruksendring av del av kjeller, men avslår søknaden om takoppløft.

Vi viser til nærmere begrunnelse nedenfor. Følgende lovbestemmelser er bakgrunn for avslaget: Plan- og bygningsloven § 29-2 og § 29-4.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 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

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LUCAS EIENDOMSFORVALTNING AS
Svenn Erik Rønning

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 15.04.2020.

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

Søknaden gjelder:
- Bruksendring og ombygging av eksisterende tomannsbolig til firemannsbolig
- Fasadeendring med takoppløft og nye takvinduer





Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av R 306, reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler, stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til eventuelle privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er mottatt merknad fra nabo som sier følgende:

MERKNADSTEKST

Vedr. Adkomstvei til eiendommen. Veien tilhører meg, og veien er adkomstvei til en tomans bolig. Når det nå skal bygges om til firemannsbolig, er dette en innsigelse på planene om ombygging. Dette på grunn av ferdsel i et for belastet område. Jeg vil kontakte advokat for å få en avklaring. Med vennlig hilsen Svenn Erik Rønning

Søkers kommentar til merknaden:

Nabo mener veiretten er kun til en tomannsbolig. Det eksisterer et tinglyst dokument fra 1928, da vår tomt ble fradelt, hvor det står på tegningene at adkomsten er prosjektert. Vi har ikke lyktes å finne noen flere dokumenter vedrørende veirett og mener vi har hevd på denne veien og det ikke foreligger begrensinger i antall enheter. Les også hva tiltakshavers advokat sier.

Både dokumentet (C-5) og advokatens uttalelse (C-6) er vedlagt søknaden.

Vi anser derfor dette som privatrettslig og løst.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for gesimshøyde.

I § 29-4 står: *Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.*

Plan- og bygningsloven (pbl) § 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.



eksisterende fasade



omsøkte takoppløft

Søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra plan og bygningsloven angående gesimshøyde.

Vårt omsøkte tiltak har gesimshøyde som er 8,5 m over OK mur.

For å få oppholdsrom som er måleverdige og rømningssikre må høyden opp til 1,9 m. Våre takopplett er 1,9 m innvendig ved ytterveggen.

Vi kan ikke se at dette skal være til ulempe for noen.

Byggesakskontorets vurdering

Hensynet bak bestemmelsen om høyde i plan- og bygningsloven § 29-4 er å sikre at bebyggelsen holder en forutsigbar målestokk innenfor gitte lovpålagte rammer. Høyden har stor betydning for hvordan en bygning oppleves og virker både i seg selv og i forhold til bygningsmiljøet og omgivelsene.

Som regel bør takoppløft på et sal- eller valmtak helst underordne seg bygningens hovedtak og utformes slik at takets hovedform er klart lesbart. I dette tilfelle er det søkt om to relativt store takoppløft. Mønehøyden vil ikke økes som følge av tiltaket mens den økte gesimshøyden vil berøre store deler av nordfasaden. De to takoppløftene vil ha en utstrekning som går nesten ut til begge gavlene og kun en mindre del av den opprinnelige takformen blir igjen. Når en så stor del av takflaten løftes påvirkes høydevirkningen av huset. Med de omsøkte takoppløftene får huset en veggflate tilsvarende et treetasjes hus og et helt annet formuttrykk.

Det vil derfor være naturlig også å se den økte gesimshøyden i lys av plan- og bygningsloven *§ 29-2* om visuelle kvaliteter hvor det står: *Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*

I dette området er det relativt mange flerleilighetshus, der firemannsboligen er mest utbredt. Typiske kjennetegn for disse er relativt like fotavtrykk, etasjetall og høyde som samlet gir en helhetlig og klart definert form. Den omsøkte boligen er en tomannsbolig, men er som hustype beslektet med forannevnte flermannsboliger. Ingen av boligene i nærområdet har takoppløft.

De omsøkte takoppløftene har sin klare funksjonelle begrunnelse i loftets planlagte bruk til beboelse og er nødvendig for å sikre en tilfredsstillende høyde og hensiktsmessig planløsning.

Den nye gesimshøyden på nordfasaden og omfanget av takoppløftene har en utforming som vil gå på bekostning av boligens høydevirkning, utforming og fasadeuttrykk. Byggesakskontoret har derfor kommet til at de omsøkte takoppløftene er i strid med visuelle krav slik det følger av plan - og bygningsloven § 29-2.

Med begrunnelse i forannevnte kan ikke Byggesakskontoret se at det er en overvekt av fordeler slik at dispensasjon kan gis. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen er satt til side og at dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 avslås for økt gesimshøyde.

Byggeprosjektet

Tiltaket medfører bruksendring av loft og del av kjeller. I tillegg til forannevnte takoppløft er det også vist nye takvinduer i takflate.

Byggesakskontoret har ikke gått inn på en nærmere vurdering av selve bruksendringen av loftet. Takoppløftene utgjør en vesentlig del av grunnlaget for den valgte planløsningen. Da de tekniske kravene ikke vil være oppfylt vil ikke bruksendringen kunne godkjennes slik den er vist.

Vi har ingen vesentlige kommentarer til bruksendring av deler av kjeller, men understreker at utforming av rømningsvinduer med tilhørende lysgraver forutsettes å oppfylle gjeldende tekniske krav.

Konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over avslår Byggesakskontoret søknaden om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for takoppløft. Dette begrunnes i plan- og bygningsloven § 29-2 og § 29-4.

Byggesakskontoret godkjenner søknaden hva angår bruksendring av deler av kjeller.

Oppdaterte tegninger i tråd med vedtaket må sendes inn seinest ved søknad om ferdigattest.

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.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

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. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Revidert søknad etter avslag
For at søknaden skal regnes som revidert må den bli fremsendt innen 4 uker etter at avslaget er mottatt, jf. gebyrregulativets punkt B9. For mindre revisjoner av søknaden etter avslag betales 25 % av hovedsatsen i gebyrregulativets punkt B2.

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.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SCANWUD Per Rønsberg

Utleirmark 18
7038 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Toril Nordal	BYGG-20/88500 oppgis ved alle henvendelser	Per Rønsberg	03.06.2020

Stadsing Dahls gate 58 B, godkjent ombygging av tomannsbolig til firemannsbolig med fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	411/49/0/0
Bygningsnummer:	182140864
Ansvarlig søker:	SCANWUD Per Rønsberg
Tiltakshaver:	LUCAS EIENDOMSFORVALTNING AS
Vurdert dispensasjon:	PBL § 29-4

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2, 21-4 og 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

Toril Nordal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LUCAS EIENDOMSFORVALTNING AS
Svenn Erik Rønning

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok 02.06.2020 reviderte tegninger til søknaden etter delvis godkjenning datert 30.04.2020 i BYGG-20/88500-4.

Nye tegninger mottatt 02.06.2020 ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Øvrig dokumentasjon er mottatt i forbindelse med først innsendte søknad.

Søknaden gjelder:

- Bruksendring av loft og ombygging av eksisterende tomannsbolig til firemannsbolig
- Fasadeendring med takoppløft, nye takvinduer og ny veranda

Det ble gitt delvis godkjenning 30.04.2020 i BYGG-20/88500-4. I nevnte vedtak ble bruksendring av loftet og større takoppløft avslått, mens bruksendring av del av kjeller ble godkjent.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av R 306, *Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler,* stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet i forbindelse med først innsendte søknad. Det foreligger følgende merknad fra Svenn Erik Rønning i Stadsing. Dahls gate 54C:

Vedr. adkomstvei til eiendommen. Veien tilhører meg, og veien er adkomstvei til en tomannsbolig. Når det nå skal bygges om til firemannsbolig er dette en innsigelse på planene om ombygging. Dette på grunn av ferdsel i et for belastet område. Jeg vil kontakte advokat for å få en avklaring.

Søkers kommentar til merknaden

Nabo mener veiretten er kun til en tomannsbolig. Det eksisterer et tinglyst dokument fra 1928, da vår tomt ble fradelt, hvor det står på tegningene at adkomsten er prosjektert. Vi har ikke lyktes å finne noen flere dokumenter vedrørende veirett og mener vi har hevd på denne veien og det ikke foreligger begrensinger i antall enheter. Les også hva tiltakshavers advokat sier.

Både dokumentet (C-5) og advokatens uttalelse (C-6) er vedlagt søknaden.

Vi anser derfor dette som privatrettslig og løst.

Byggesakskontorets kommentar

Byggesakskontoret legger til grunn at det privatrettslige forholdet omkring adkomst avklares mellom berørte parter slik at dette ikke er til hinder for gjennomføring av tiltaket.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 angående høyde.

I § 29-4 står: *Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.*

Plan- og bygningsloven (pbl) § 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.

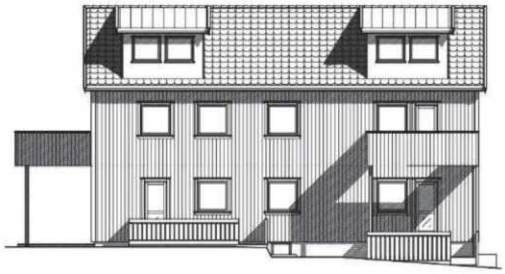
Søkers begrunnelse

Det søkes om dispensasjon fra plan og bygningsloven angående gesimshøyde.

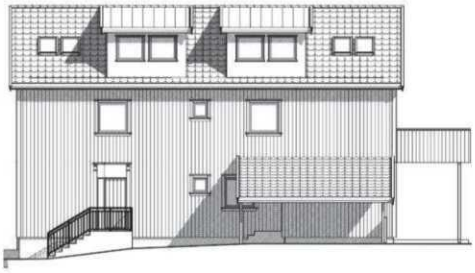
Vårt omsøkte tiltak har gesimshøyde som er 8,5 m over OK mur.

For å få oppholdsrom som er måleverdige og rømningssikre må høyden opp til 1,9 m. Våre takopplett er 1,9 m innvendig ved ytterveggen.

Vi kan ikke se at dette skal være til ulempe for noen.



fasade sør



fasade nord

Byggesakskontorets vurdering

Hensynet bak bestemmelsen om høyde i plan- og bygningsloven § 29-4 er å sikre at bebyggelsen holder en forutsigbar målestokk innenfor gitte lovpålagte rammer. Høyden har stor betydning for hvordan en bygning oppleves og virker både i seg selv og i forhold til bygningsmiljøet og omgivelsene.

Som regel bør takoppløft på et sal- eller valmtak helst underordne seg bygningens hovedtak og utformes slik at takets hovedform er klart lesbart. I det reviderte forslaget er det søkt om to takoppløft på hver av husets takflater. Mønehøyden vil ikke økes som følge av tiltaket mens gesimshøyden vil bli høyere. De omsøkte takoppløftene vil på hver av takflatene ha en mindre utstrekning enn de som ble avslått. Dette gjør at mye av den opprinnelige takformen blir igjen og at høydevirkningen av huset og formuttrykket påvirkes i noe mindre grad.

I dette området er det relativt mange flerleilighetshus, der firemannsboligen er mest utbredt. Typiske kjennetegn for disse er relativt like fotavtrykk, etasjetall og høyde som samlet gir en helhetlig og klart definert form.

Den omsøkte boligen er en tomannsbolig, men er som hustype beslektet med firemannsboligene omkring. De omsøkte takoppløftene har sin klare funksjonelle begrunnelse i loftets planlagte bruk til beboelse og er nødvendig for å sikre en tilfredsstillende høyde og hensiktsmessig planløsning.

Takoppløftene omfatter begge langfasader. Det reduserte omfanget gjør at takoppløftene ikke vil gå vesentlig på bekostning av boligens høydevirkning, utforming og fasadeuttrykk.

Med begrunnelse i forannevnte mener Byggesakskontoret at det er en overvekt av fordeler slik at dispensasjon kan gis. Vi vurderer at hensynet bak bestemmelsen er ikke er satt vesentlig til side ved at dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 godkjennes for økt gesimshøyde.

Byggesakskontoret mener at de omsøkte takoppløftene er innenfor rammen av hva som kan aksepteres når det gjelder visuelle kvaliteter, slik det følger av plan og bygningsloven § 29-2.

På bakgrunn av vurderingen over gir Byggesakskontoret dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for økt gesimshøyde.

Byggeprosjektet
Tiltaket medfører bruksendring av loft og del av kjeller, i tillegg til fasadeendring. Sammen med foran nevnte takoppløft er det planlagt nye takvinduer i takflate og ny veranda mot sør. Kjelleren omtales ikke her da denne ble søknadsbehandlet og godkjent i vedtak av 30.04.2020.

Ny veranda mot sør er omsøkt med samme dybde som eksisterende på gavlfasaden mot vest. Denne er ikke målsatt men kan ut fra kartet se ut til å være omtrent 3 meter. Byggesakskontoret anbefaler at dybden reduseres noe da dette vil gi verandaen bedre proporsjoner i tillegg til at rom i første etasje blir noe mindre påvirket med hensyn til skyggevirkning og lysinnfall.

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

Foretak med ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

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.

Ansvar
Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

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.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

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.

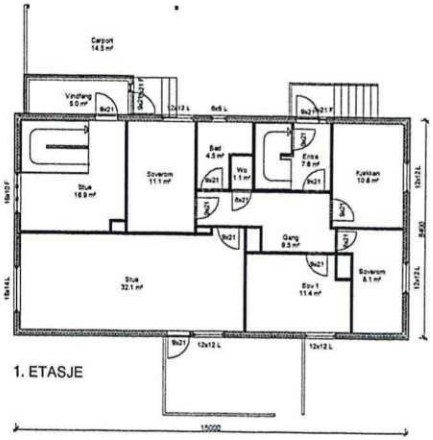
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

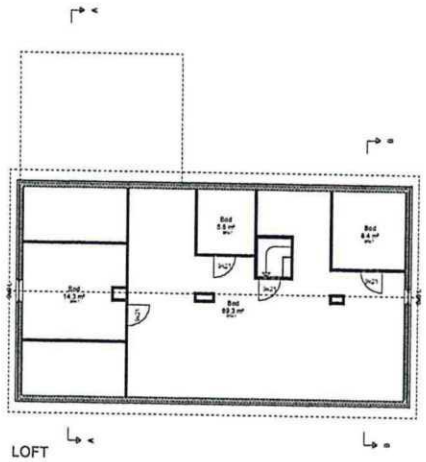
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om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

DAGENS SITUASJON - FØR ENDRINGER

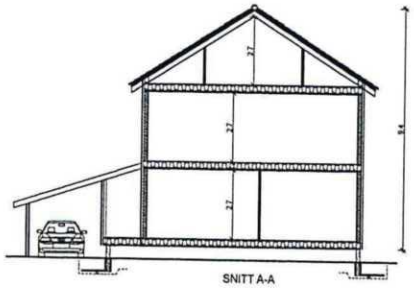
Vedlegg til byggesak:
E 1



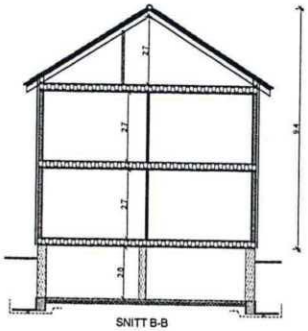
1. ETASJE



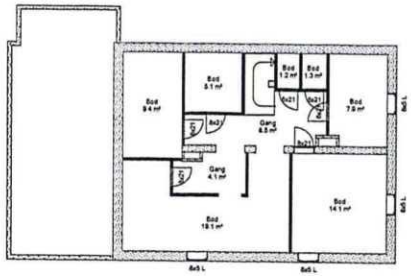
LOFT



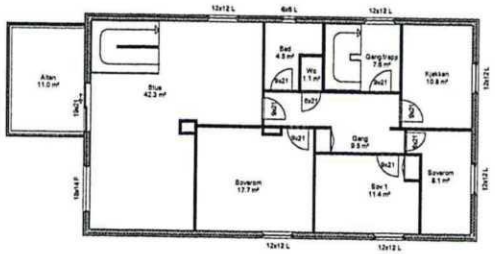
SNITT A-A



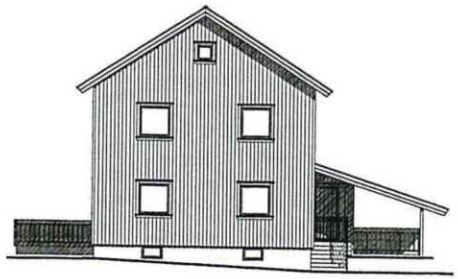
SNITT B-B



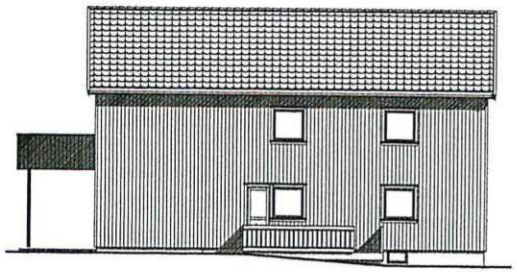
KJELLER



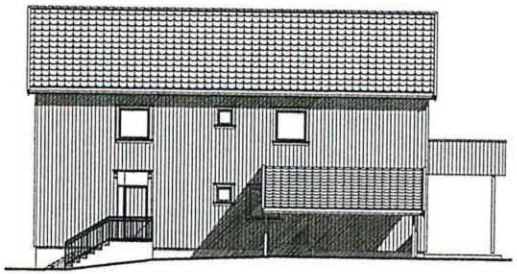
2. ETASJE



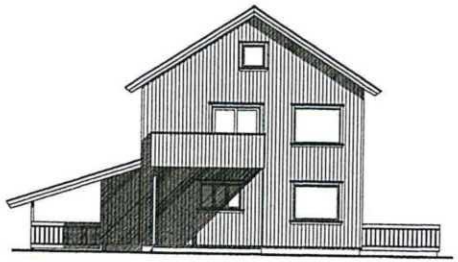
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Siste revisjoner:

Rev.	Dato	Sign.	Endringer
A	12.03.2020	MS	Justert takhøyde

Type tegning: før tegninger

Revisjon: A

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
01.03.2020	MS	501	1: 200	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS

GNR: 411

Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B

BNR: 49

Kommune: TRONDHEIM

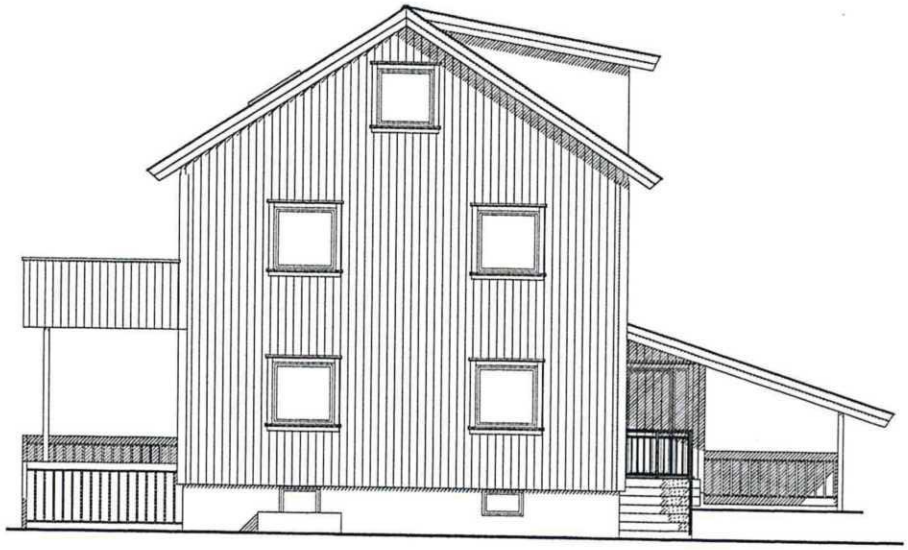
Type tiltak: Bruksendring

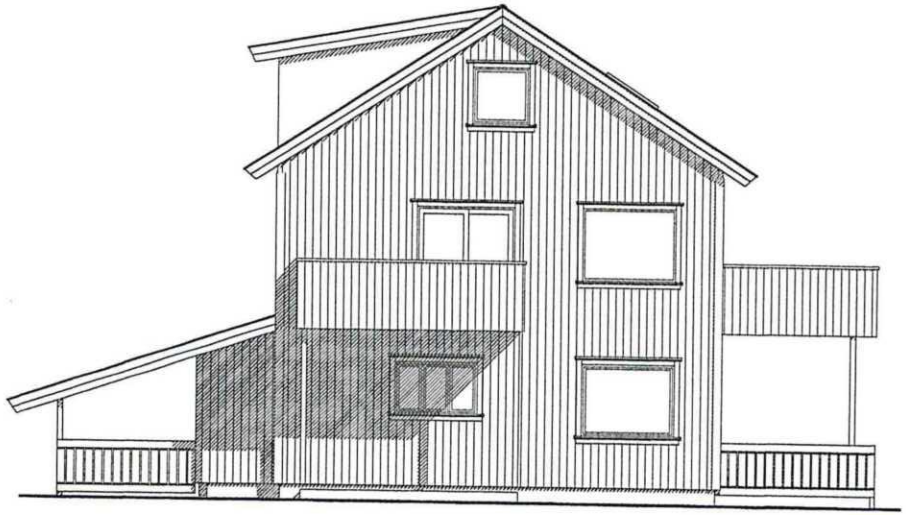
Prosjektnr: LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremkommer i avtalen!

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER





Vedlegg til byggesak:
E 7

Siste revisjoner:

Rev.	Dato	Sign.	Endringer
A	13.03.2020	MS	Revidert

Type tegning: Fasader

Revisjon: A

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
05.03.2020	MS	506	1: 100	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS

GNR: 411

Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B

BNR: 49

Kommune: TRONDHEIM

Type tiltak: Bruksendring

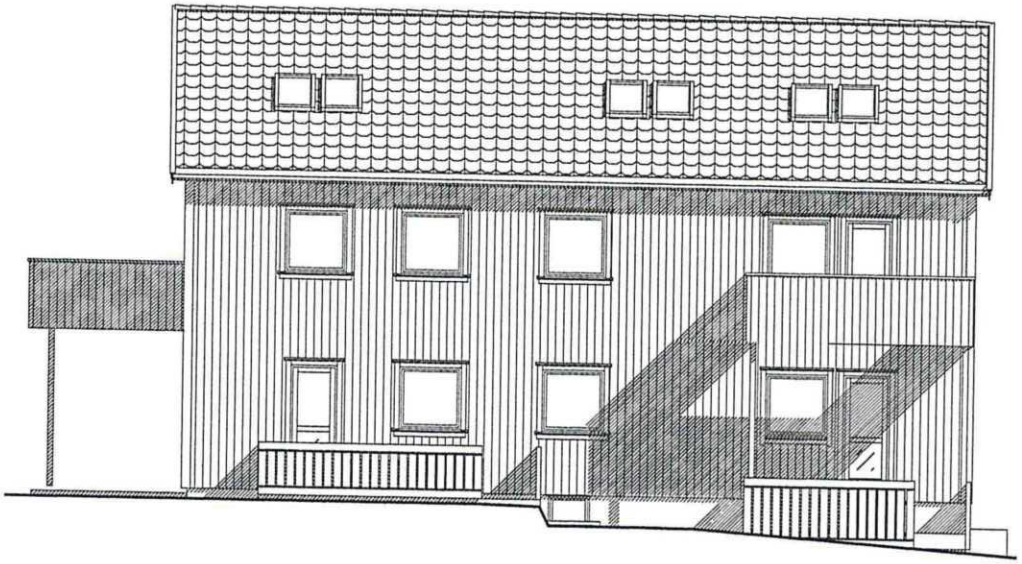
Prosjektnr: LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremkommer i avtalen!

Vedlegg til byggesak:
E 6

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER





Siste revisjoner:

Rev.	Dato	Sign.	Endringer
A	13.03.2020	MS	Revidert

Type tegning: Fasader

Revisjon: A

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
05.03.2020	MS	505	1: 100	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS

GNR: 411

Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B

BNR: 49

Kommune: TRONDHEIM

Type tiltak: Bruksendring

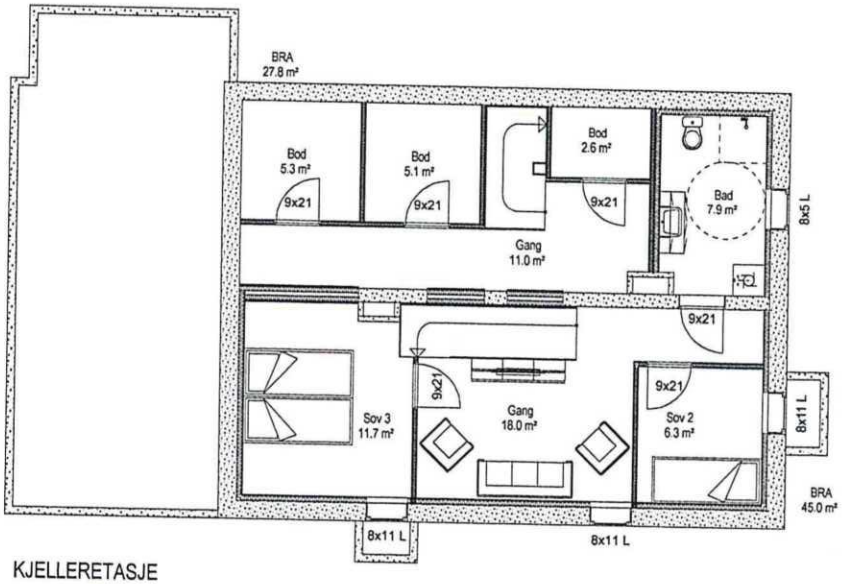
Prosjektnr: LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM

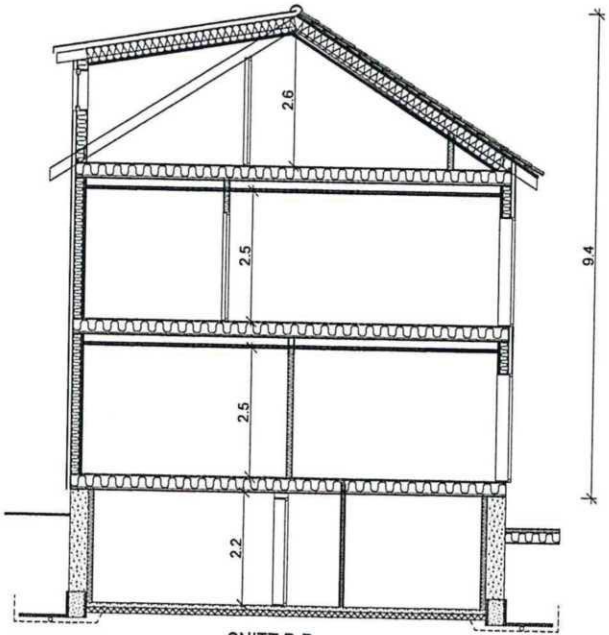
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremkommer i avtalen!

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER



KJELLERETASJE



SNITT B-B

Vedlegg til byggesak:
E 5

Siste revisjoner:

Rev	Dato	Sign	Endringer
A	13.03.2020	MS	Revidert

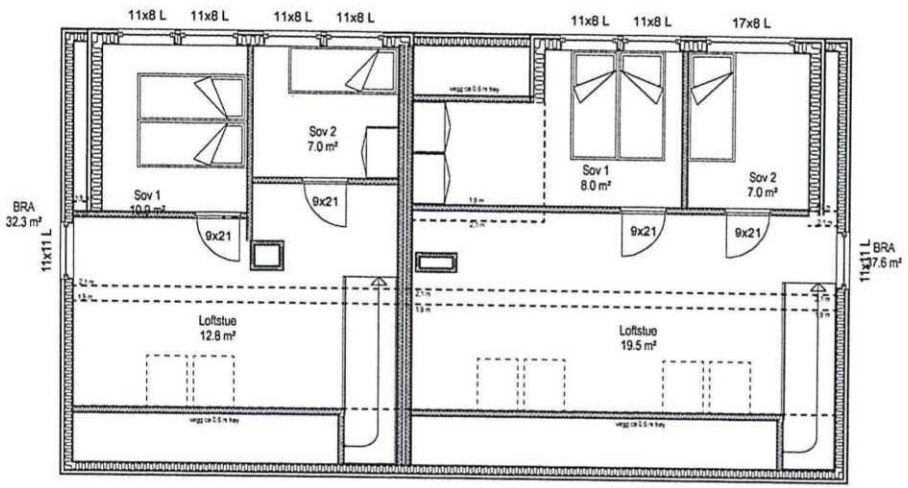
Type tegning: Kjeller og snitt				Revisjon: A
Opprettet: 05.03.2020	Sign.: MS	Tegningsnr.: 504	Målestokk: 1: 100	Ark str: A3
Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS				GNR: 411
Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B				BNR: 49
Kommune: TRONDHEIM				
Type tiltak: Bruksendring				Prosjektnr: LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

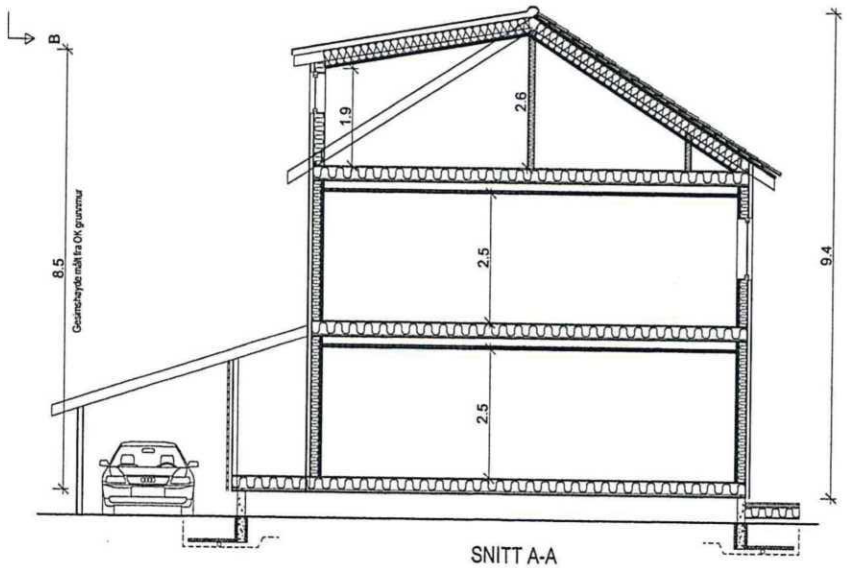
Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremkommer i avtalen!

Vedlegg til byggesak:
E 4

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER



LOFTETAJSE



SNITT A-A

Siste revisjoner:

Rev.	Dato	Sign.	Endringer
A	13.03.2020	MS	Revidert

Type tegning: loft og snitt

Revisjon: A

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
05.03.2020	MS	503	1: 100	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS

GNR: 411

Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B

BNR: 49

Kommune: TRONDHEIM

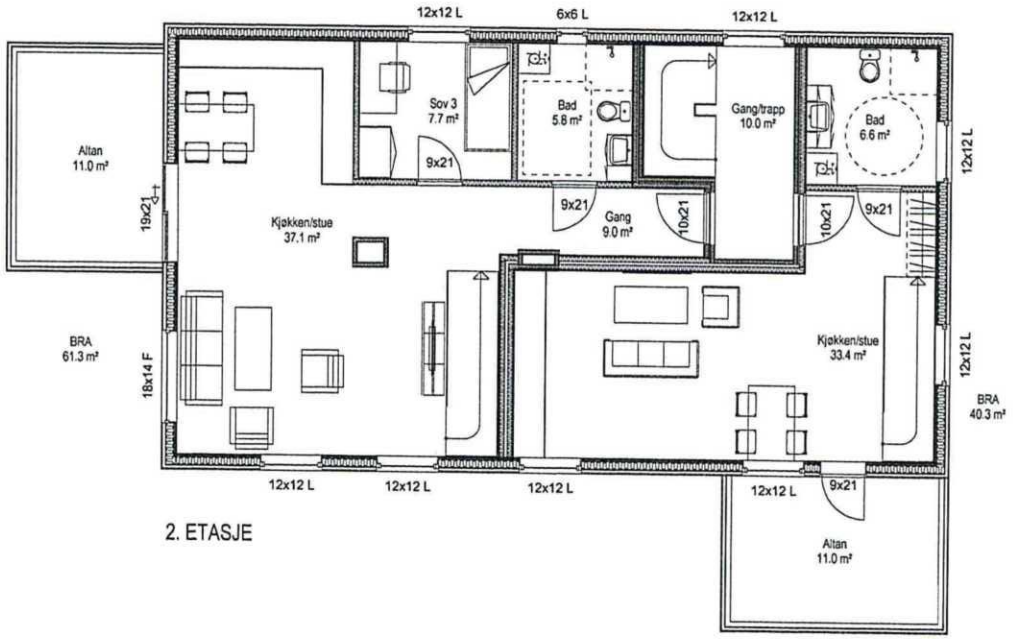
Type tiltak: Bruksendring

Prosjektnr: LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Trygvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremkommer i avtalen

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER



2. ETASJE

Vedlegg til byggesak:
E 3

Siste revisjoner:

Rev.	Dato	Sign.	Endringer
A	13.03.2020	MS	Revidert

Type tegning: 2 etasje

Revisjon: A

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
05.03.2020	MS	502	1: 100	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS

GNR: 411

Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B

BNR: 49

Kommune: TRONDHEIM

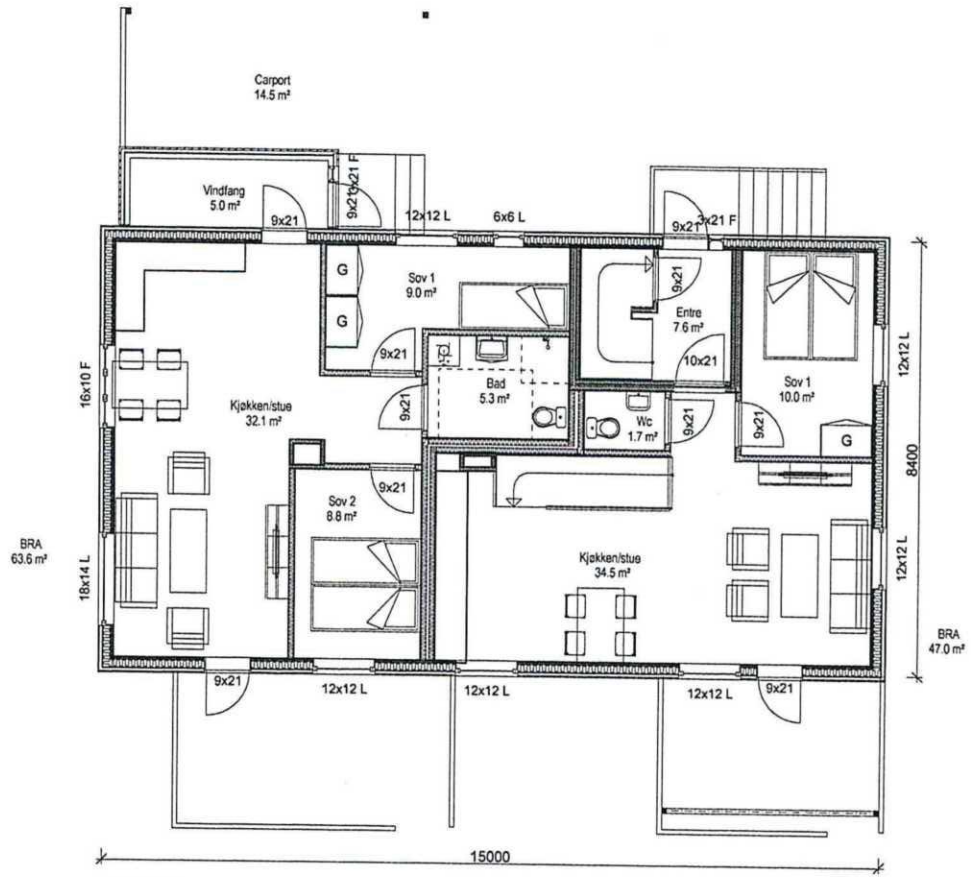
Type tiltak: Bruksendring

Prosjektnr: LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremkommer i avtalen

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER



1. ETASJE

Vedlegg til byggesak:
E 2

Siste revisjoner:

Rev.	Dato	Sign	Endringer
A	13.03.2020	MS	revidert

Type tegning: plan 1

Revisjon: A

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
01.03.2020	MS	501	1: 100	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS

GNR: 411

Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B

BNR: 49

Kommune: TRONDHEIM

Type tiltak: Bruksendring

Prosjektnr: LE_001

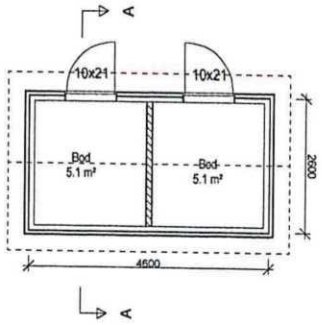
Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 28
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

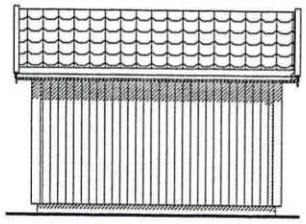
Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremkommer i avtalen!

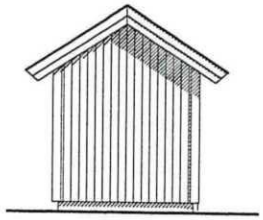
Vedlegg til byggesak:
E 8

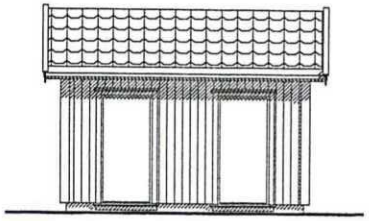


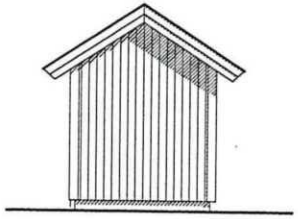
SNITT A-A











Siste revisjoner:

Rev	Dato	Sign	Endringer
A	13.03.2020	MS	revidert

Type tegning:				Revisjon:
Bod				A
Opprettet:	**Sign.:**	**Tegningsnr.:**	**Målestokk:**	**Ark str:**
01.03.2020	MS	501	1: 100	A3

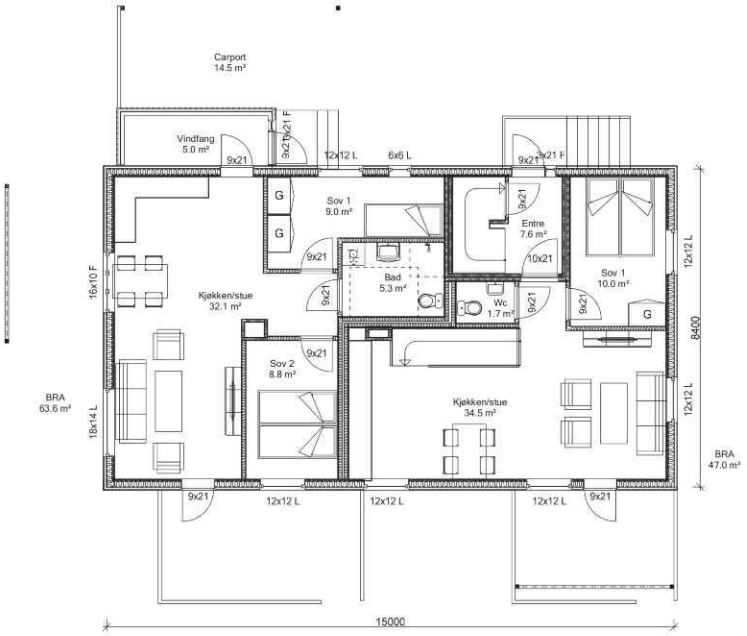
Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS	GNR: 411
Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B	BNR: 49
Kommune: TRONDHEIM	
Type tiltak: Ny bod	Prosjektnr: LE_001_B

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes til andre formål enn det som fremkommer i avtalen!

Vedlegg til byggesak:
E 2

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER



1. ETASJE

Siste revisjoner:

Rev.	Dato:	Sign	Endringer
B	30.05.2020	MS	utendørs
A	13.03.2020	MS	revidert

Type tegning:				Revisjon:
plan 1				B
Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
01.03.2020	MS	501	1: 100	A3

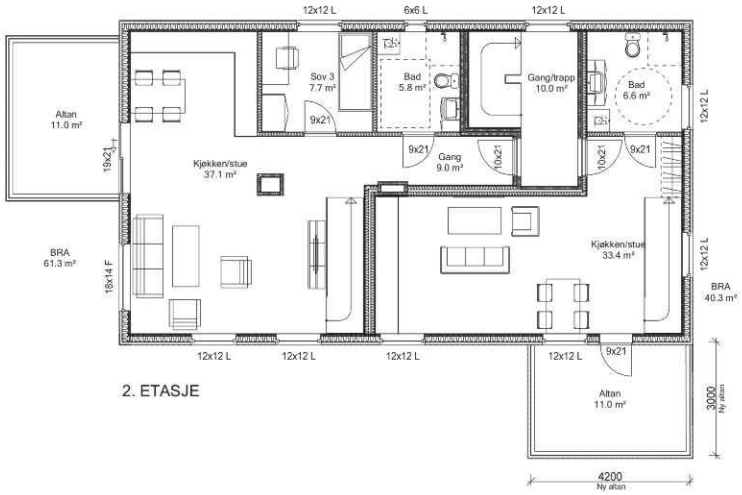
Tiltakshaver:	GNR:
Lucas eiendomsforvaltning AS	411
Byggeplass:	BNR:
Stadsing Dahls gate 58B	49
Kommune:	
TRONDHEIM	
Type tiltak:	Prosjektnr:
Bruksendring	LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke benyttes, kopieres helelt eller del som fremkommer i dette

Vedlegg til byggesøk:
E 3

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER



2. ETASJE

Siste revisjoner:

Rev.	Dato:	Sign	Endringer
B	30.05.2020	MS	Målsatt ny altan
A	13.03.2020	MS	Revidert

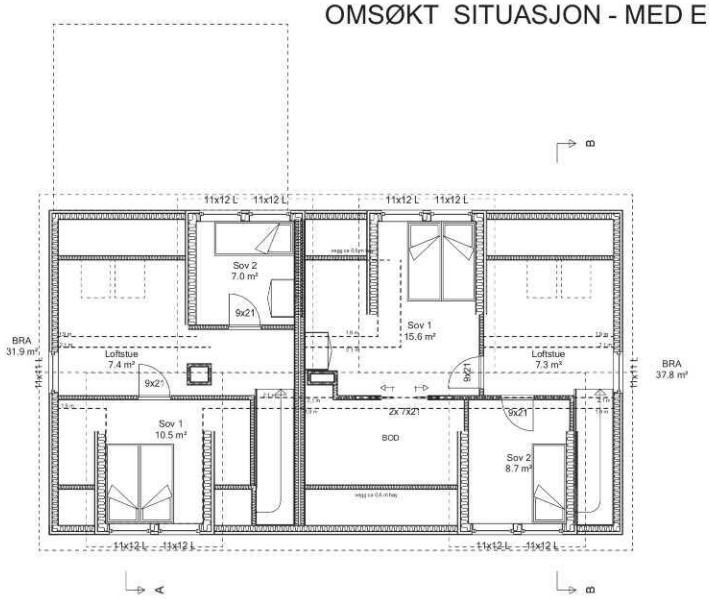
Type tegning: 2 etasje	Revisjon: B
Opprettet: 05.03.2020 / Sign.: MS / Tegningsnr.: 502 / Målestokk: 1: 100 / Ark str: A3	
Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS	GNR: 411
Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B	BNR: 49
Kommune: TRONDHEIM	
Type tiltak: Bruksendring	Prosjektnr: LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

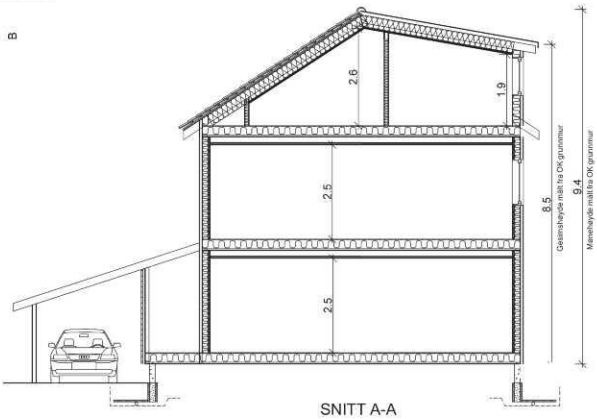
Tegningene er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke benyttes, kopiers helt eller delvis fremkommer i retten!

Vedlegg til byggesøk:
E 4

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER



LOFTETAJSE



SNITT A-A

Siste revisjoner:

Rev.	Dato:	Sign	Endringer
B	30.05.2020	MS	takoppløft
A	13.03.2020	MS	Revidert

Type tegning: loft og snitt

Revisjon: B

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
05.03.2020	MS	503	1: 100	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS

GNR: 411

Byggested: Stadsing Dahls gate 58B

BNR: 49

Kommune: TRONDHEIM

Type tiltak: Bruksendring

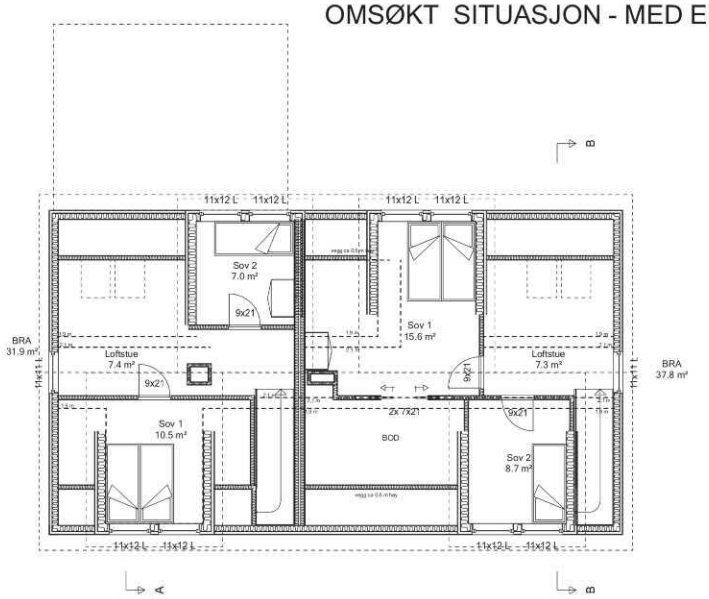
Prosjektnr: LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

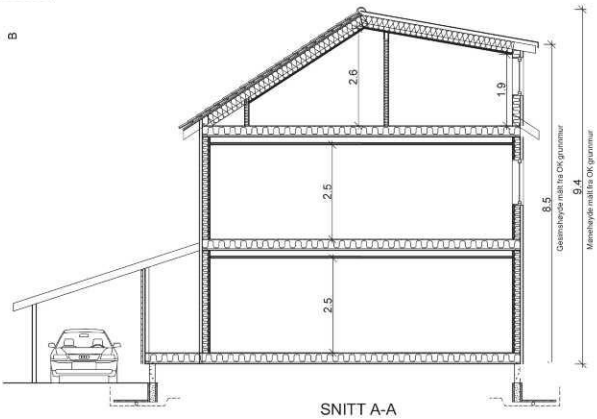
Tegningene er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke benyttes, kopieres helelt eller del uten forhåndsrettslig avtale!

Vedlegg til byggesøk:
E 4

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER



LOFTETAJSE



SNITT A-A

Siste revisjoner:

Rev.	Dato:	Sign	Endringer
B	30.05.2020	MS	takoppløft
A	13.03.2020	MS	Revidert

Type tegning: loft og snitt

Revisjon: B

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
05.03.2020	MS	503	1: 100	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS

GNR: 411

Byggested: Stadsing Dahls gate 58B

BNR: 49

Kommune: TRONDHEIM

Type tiltak: Bruksendring

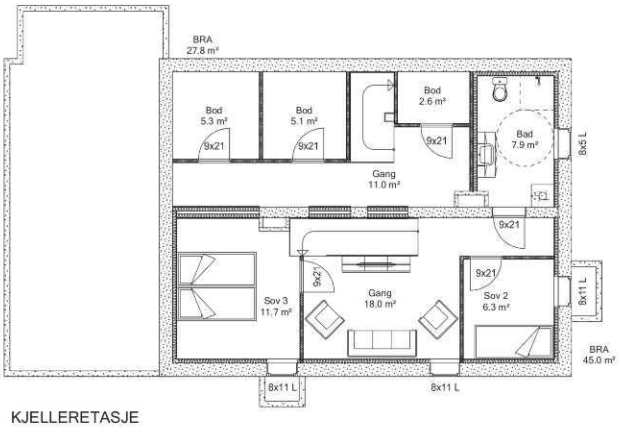
Prosjektnr: LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

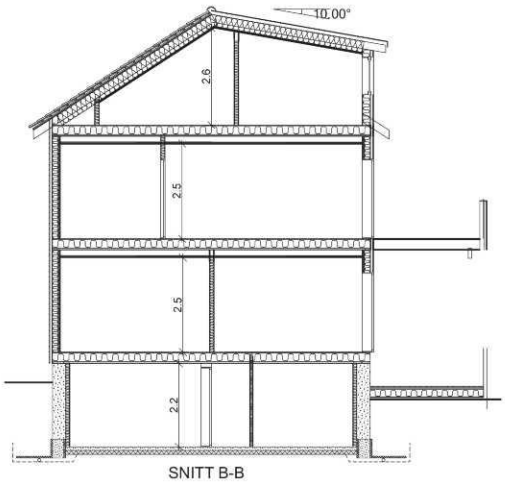
Tegningene er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke benyttes, kopieres helelt eller del uten forhåndsrettslig avtale!

Vedlegg til byggesak:
E 5

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER



KJELLERETASJE



SNITT B-B

Siste revisjoner:

Rev.	Dato:	Sign	Endringer
B	30.05.2020	MS	Tilkopplet
A	13.03.2020	MS	Revidert

Type tegning:				Revisjon:
Kjeller og snitt				B
Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
05.03.2020	MS	504	1: 100	A3

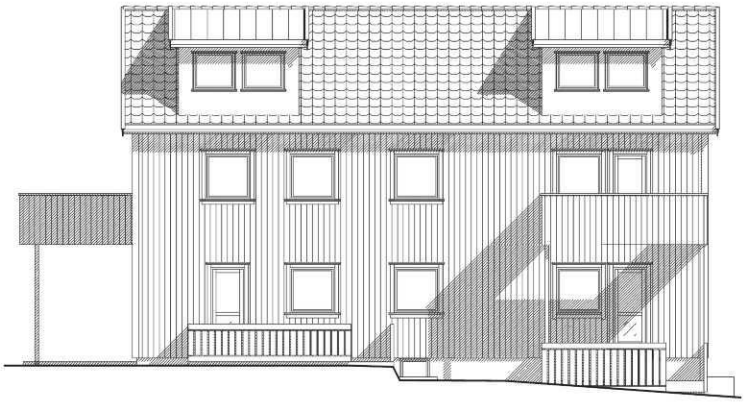
Tiltakshaver:	GNR:
Lucas eiendomsforvaltning AS	411
Byggeplass:	BNR:
Stadsing Dahls gate 58B	49
Kommune:	
TRONDHEIM	
Type tiltak:	Prosjektnr:
Bruksendring	LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes, kopieres helelt eller del uten forskrivelse i avtale!

Vedlegg til byggesak:
E 6

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER





Siste revisjoner:

Rev.	Dato:	Sign	Endringer
B	30.05.2020	MS	Tilkoppling
A	13.03.2020	MS	Revidert

Type tegning: Fasader

Revisjon: B

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
05.03.2020	MS	505	1: 100	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS

GNR: 411

Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B

BNR: 49

Kommune: TRONDHEIM

Type tiltak: Bruksendring

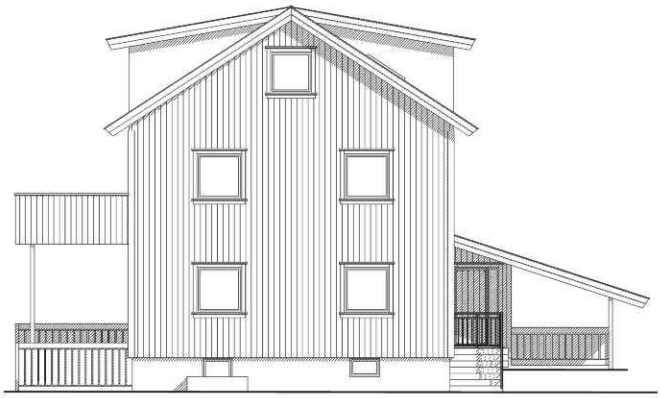
Prosjektnr: LE_001

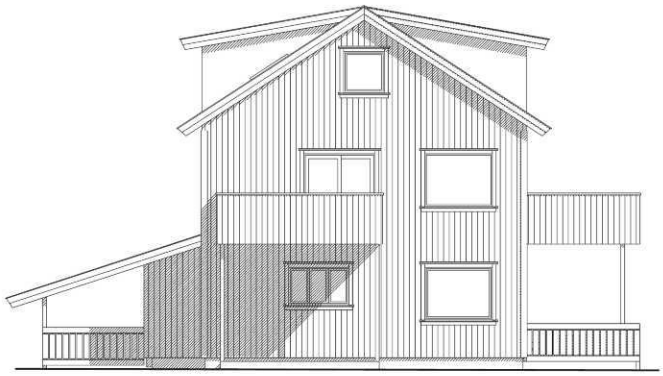
Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke benyttes, kopiertes helelt eller deler uten forskriftsmessig samtykke!

Vedlegg til byggesak:
E 7

OMSØKT SITUASJON - MED ENDRINGER





Siste revisjoner:

Rev.	Dato:	Sign	Endringer
B	30.05.2020	MS	Tilpasset
A	13.03.2020	MS	Revidert

Type tegning: Fasader

Revisjon: B

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
05.03.2020	MS	506	1: 100	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS

GNR: 411

Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B

BNR: 49

Kommune: TRONDHEIM

Type tiltak: Bruksendring

Prosjektnr: LE_001

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke benyttes, kopiertes helelt eller del som fremkommer i dette





Vedlegg til byggesak:

E 8

Opplett

Vinduene på arkene er redusert iht forrige skisseutkast. Dette ble gjort for å ha sikre vinduer med min. 80 cm brystningskant.

Opplettene er underordnet resten av huset med mindre omramminger og overflater i samme farge som taket. Da vil opplettene virke mindre visuelt.

Siste revisjoner:

Rev.	Dato:	Sign	Endringer

Type tegning: | Revisjon:

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
10.05.2020	MS	507	1:	

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS | GNR: 411

Byggeplass: Stadsing Dahls gate 58B | BNR: 49

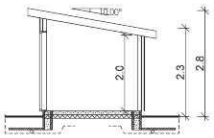
Kommune: TRONDHEIM

Type tiltak: Bruksendring | Prosjektnr: LE_001

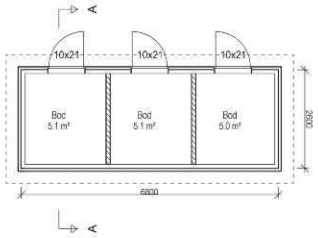
Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM
ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

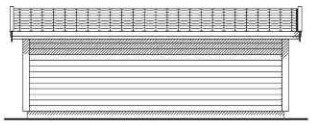
Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes, kopieres helt eller del som fremkommer i dette

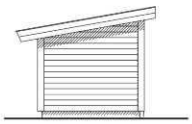
Vedlegg til byggesak:
E 8

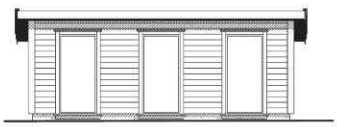


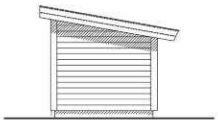
SNITT A-A











Siste revisjoner:

Rev.	Dato:	Sign.	Endringer:
B	05.10.2020	MS	Utvidet med en enhet
A	13.03.2020	MS	revidert

Type tegning: Bod

Revisjon: B

Opprettet:	Sign.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Ark str:
01.03.2020	MS	501	1: 100	A3

Tiltakshaver: Lucas eiendomsforvaltning AS

GNR: 411

Byggested: Stadsing Dahls gate 58B

BNR: 49

Kommune: TRONDHEIM

Type tiltak: Ny bod

Prosjektnr: LE_001_B

Arkitekt Sandmark
Olav Tryggvasons gate 2B
7011 TRONDHEIM

ms@arkitektsandmark.no
www.arkitektsandmark.no

Tegningene er beskyttet iht lov om opphavsrett og kan ikke benyttes, kopieres helelt eller del uten forhåndsrettslig samtykke!

Attest nr. 2460

Bygn.kom. j.-nr. 07/28

Tegning nr. 751

Til Sundhetskommisjonens formann.

I henhold til bygningslovens § 33—10 utber man sig herved Deres erklæring angående bygningsarbeidet på matr.-nr. 58 nemlig: Storsiv Wahlsgt

2 Chosets vaaningshus

hvilket eieren Sivert har begjæret tillatelse til å ta i bruk.

Trondhjems stadskonduktørkontor Oktbr. 19 27

Solvoll

Sanitærmelding nr. 6325 b

Stadsing. Dahlsgt. 58 b

Vann og kloakledninger m.m. er besiktiget og i orden.

Med hensyn til den av Bakarmets eiere Bakaw og Iversen anlagte og anmeldte private kloakledning til hovedkloaken i Stadsing. Dahlsgt. bemerkes, at vedlikeholdet av denne er kanceleret innskrænket og blir å overta av de parseller som har tilknytning til denne. Se ogsaa tinglyst erklæring av 26/6-28 fra Bakarmets eiere.

TRONDHJEMS 16/2 31 for stadsing.
stadsingeniørkontor. T. Gjemsted

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
411	49	0	2

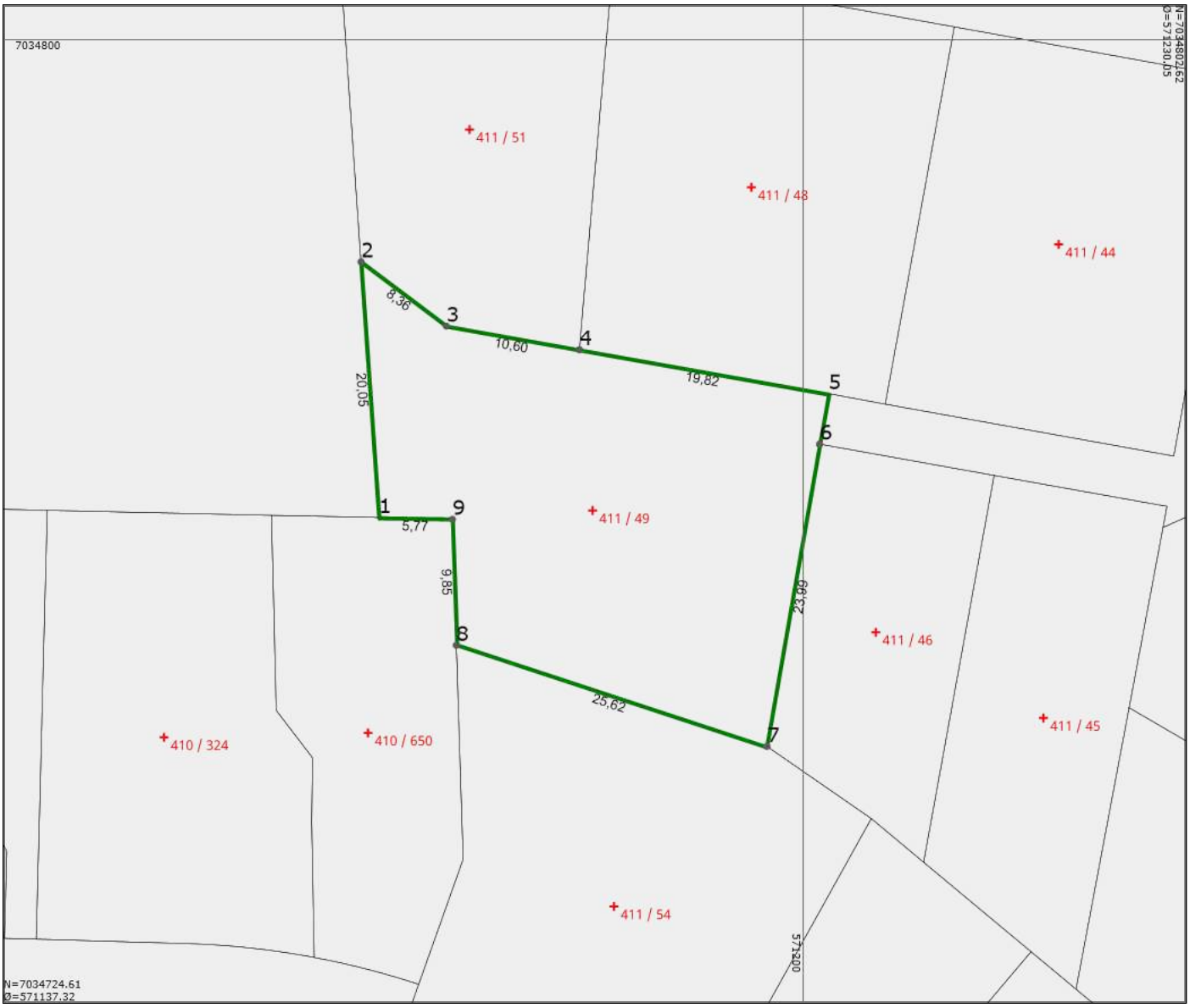
EIENDOMSKART

Representasjonspunkt
Nord: 7034763 Øst: 571184

Koordinatreferanse
Euref 89 UTM sone 32

Målestokk	Areal
1:500	834m^2

NB! Utsnitt fra Eiendomsbasen. Areal og sidelengder kan avvike fra originalmålebrevet.



Punkt	Nord	Øst	Side/Bue	Radius
1	7034762,56	571166,76	20,05	
2	7034782,56	571165,36	8,36	
3	7034777,54	571172,05	10,60	
4	7034775,69	571182,49	19,82	
5	7034772,25	571202,01	4,01	
6	7034768,30	571201,33	23,99	
7	7034744,67	571197,20	25,62	
8	7034752,58	571172,83	9,85	
9	7034762,43	571172,53	5,77	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Stadsing Dahls gate 58B 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Indledende bemerkninger.

Efter en mangeaarig Behandling av forskjellige Forslag til Regulering for de østlige og sydlige Bydele uten noget Resultat, nedsatte Formandskapet den 17de Januar 1907 en Komite til at avgi en Uttalelse om Byreguleringen.

Komiteen fremkom d. 13. April s. A. med en Redegjørelse — cfr. Kommuneforhandlingerne for 1907 sak No. 46 — og foreslog at der indbødes til en Konkurrence mellem Arkitekter og Ingeniører i Norge, Sverrige, Danmark og Finland om Regulering for Trondhjems ytre Strøk og Byggebelte, hvilket Forslag blev vedtat av Bystyret d. 20 Juni s. A.

Program med indbydelse til Konkurrancen blev utstedt den 21 Mars 1910, og ved Fristens Utløp den 1ste Novbr. s. A. indkom ialt 18 Projekter, av hvilke de 3 præmierede og 2 indkjøpte blev Kommunens Eiendom.

I disse Projekter fik man et værdifuldt Materiale til den videre Bearbeidelse av Opgaven, som i Henhold til Bystyrets Beslutning av 26—2—1911 paabegyndtes i Mars s. A. med Assistance av den for Anledningen engangerede Specialist *Cirilingeniør Fritz W. Berger*, Stockholm, og *Avdelingsarkitet* ved Stadskonduktørkontoret *Sverre Pedersen*.

Da man straks var klar over, at Planen for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte i alt væsentlig kunde bearbeides uavhængig av Vestbyen, har Arbeidet til Dato hovedsagelig gaat ut paa Forslaget til Plan for disse, hvor Interesserne for en endelig Ordning var av største Betydning. Denne Del av Arbeidet er nu færdig, og man tillater sig herved at forelægge *Forslag til Reguleringsplan for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte.*

Man har under Utarbeidelsen av den foreliggende Plan søkt at nyttiggjøre sig de gode Ideer som indeholdes i de ved Konkurrencen erhvervede Projekter, og idet man stadig har tat Hensyn til Økonomien, har man søkt at tilfredsstille de tekniske og æstetiske Krav paa en Maate, som skulde kunne gjøre Planen gjennemførbar. Det er imidlertid en Selvfølge, at det ikke kan opnaaes at tilveiebringe en tilfredsstillende Regulering for de ytre Bydele og Byggebeltet uten Omkostninger.

En Opgave over de Ekspropriationer og Indkjøp, som maa foretages, fremlægges imidlertid som egen Sak. For at tilfredsstille Hygienens Fordringer er som vanlig ca. 40 % av Omraadet utlagt til Gater og ubebygget Areal (Parker, Plantninger, Pladser).

Beskrivelse.

Det Omraade, som er behandlet i denne Plan, udmerker sig ved at det varierer sterkt i Form. Mellem de to store Flater Lademoen og Øen ligger et Høideparti og skiller. Da der er bygget adskillig netop der, hvor man mest trængte at ha frie hænder, har det været meget vanskelig at faa ført frem Hovedgater med saa gode Stigningsforhold som man hadde ønsket. Man har dog undgaat større Stigning end 1 : 18 og dette er ogsaa Tilfældet bare for nogle faa korte Strækninger. Idet man gaar ut fra Nord, skal disse Hovedgater her opregnes.

A. *Opfarten ved Bakaunet.* Gaar ut fra Buran med en Maksimalstigning 1 : 20 til Svingen ved Bakauunet Gaard. Derfra med en max. Stign. 1 : 18 op til „Kringsjaa". Med noget mere Sjaktning lar den sig føre helt op med max. Stign. 1 : 20.

B. *Den nye Opfart fra Bakke Bro.* Gaar i Retning av Skandsegaten, svinger saa mot nordøst forbi den nordre Del av Smaabergene op til Fæstningsgaten. Max. Stign. 1 : 20.

C. *Opfart syd om Lillegaardsparken til Sindsayer* med Fortsættelse i Jonsvandsveien. Max. Stign. 1 : 18. Med en liten Endring (vist paa Alternativt Bilag) av Pladsen paa Teglverkets Grund lar den sig føre op med 1 : 20 til Krydset med Ringveien ovenfor Sindsager.

D. *Opfart fra Vollan til Sindsaker gj.* Dalen nordom Høiskolen. Max. Stign. 1 : 20. Øvre Allé føres over den paa Bro.

E. *Opfart sønden for Høiskoleomraadet* over Hesthagen. Max. Stign. 1 : 18.

I Tilslutning til A. Buran — Bakauneopfarten, skal bemerkes, at der i Tilknytning til den er ført en Vei op fra krydset ved Kathrinelyst, som træffer Buranopfarten ved Bakaunet. Dens Max.stign. overstiger intet Sted 1 : 20.

Hovedforbindelser:

Forbindelsen mellem Øst- og Sydbyen sker ved en Gate mellem Buranopfarten og Vollanopfarten. Den staar i Forbindelse med de foran nævnte Opfartsveie naar undtages den over Hesthagen. Desuten har man planlagt Korsgaten som en anden Forbindelse for de lavereliggende Dele, idet Vollabakken kun vanskelig og med langt større Omkostninger end for Korsgatens Vedkommende lar sig omforme med brukbare Stigningsforhold. Det vil imidlertid vare længe før der kan bli Spørsmaal om en Realisation av denne Forbindelse, som er avhængig av T.hjems Aktieteglverks Flytning og Terrængets Utplanering opover mot Sindsager.

Ringgaten som gjennemløper det hele Areal utgaar inde i Østbyen fra Strandveien syd for Isidor Nilsens mek. Verksted. Den følger Bakkekammen paa Ladebækkens nordre Side, svinger i en stor Bue ned mot Jernbanelinjen, som den passerer ved Dalen Blindeskole, krydser Indherredsveien ved Kathrinelyst, skraar sig derefter op igjennem Bakkerne til Bakaunet, gaar saa op til Plateauet ovenfor Rosenborg til den træffer Fæstningsgaten, som den følger til Krydset med Tyholdtveien, fortsætter derpaa i en svak Bue ned til Jonsvandsveien, som den krydser et Stykke ovenfor Øvre Allé, gaar derpaa ned gjennem Dalen mellem Sindsaker og Gløshaugen til Elgesæter Plads. Herfra følger den Klostergaten utover Øen til den ved en Bro kommer over til Ilevolden.

En ytre Ring skiller sig ut fra Ringgaten ret ned for Kuhaugen; den følger Aassiden noget høiere oppe og svinger bak Høiskoleplateauet ned til Stavnehalvøen, som den naar ved en Bro. De vigtigste *Radialgater* er: *Strandveien, Mellemveien,* med dens Forlængelse til Lade indenfor Jernbanelinjen, *Indherredsveien, Nonnegaten* indtil den nye Ringvei. *Den nye Opfart* fra Bakke Bro m Tyholdtveien. *Den nye Opfart* over Aktieteglverket m. Jonsvandsveien, *Den nye Opfart* gjennem Dalen ved Gløshaugen, Elgesæter Gate og Klostergaten med dens Forlængelse utover Øen og dens Tverforbindelse over Klosterdalen.

Bredden mellem Byggelinjerne er for disse Hovedtrafikaarer varierende mellem 25—30 meter i aapen Bebyggelse og gjennemgaaende 20 meter i tæt-

bebygget Strøk. I Strøk, hvor der allerede er opført Huse i Tætbebyggelse, er Bredden bare undtagelsesvis mindre.

Øvre Allé er planlagt som en Promenadegate mellem Høiskolen og den nye Folkeskolebygning paa Sindsager. Dens Bredde blir 30 m. mellem Byggelinjerne og den forutsættes beplantet paa begge Sider. Likssaa er i Strøket ovenfor Rosenborg en Allè-gate lagt med den nye foreslaatte Kirke som Fond i den ene Ende og Kristiansten i den anden og med 25 m. Bredde mellem Husene. Trafikken gaar helt utenom Øvre Allé og berører blot en liten Del av den anden Allégate.

Ringveiens Plads, for Størsteparten i stetkt vekslende Terræng, og den Variation, som opstaar ved at den dels gaar gjennem tæt og dels gjennem aapen Bebyggelse og passerer flere offentlige Bygninger har man ment skulde byde Avveksling nok uten store Forandringer i Profilet. I Østbyen, hvor Terrænget er flatest, er den tænkt som en Allégate dels avbrutt av Pladse.

Langs Byens nordre Side er planlagt en Spadservei. Paa den søndre Side lar dette sig ikke gjøre, da en Række Villatomter er solgt med Grænse helt ned til Elven.

Bebyggelsen:

Tæt Bebyggelse er planlagt paa største Delen av Flaten Elgesæter-Valene samt et Stykke utover Øen for at faa Forbindelse istand med den allerede eksisterende Murbebyggelse ved Elvegaarden. Paa det sidstnævnte Sted er projekteret fuldt Kvartal med Facader mot Elven. Langs Opfarten ved Gløshaugen er tænkt sammenhængende Bebyggelse paa begge sider, dertil noget mellem Korsgaten og Vollabakken og paa Petersborg. Flaten ovenfor Rosenborg som jo egner sig godt til Tætbebyggelse, er tænkt som en Bydel for sig med nødvendige offentlige Bygninger. Kirken er foreslaat lagt paa Haugen ovenfor Kringsjaa. Indtil den nye Opfart fra Bakke Bro blir til Virkelighet, føres Trafiken ad 2 Diagonalgater ned til Nonnegaten. (Det bemerkes at man for Opfartens Vedk. i Dalen ved Gløshaugen ogsaa har tat under Overveielse aapent Bygningssæt, uten at man endnu har tat definitivt Standpunkt hertil). Inde i Østbyen er Voldsminde og Ulstadløkken samt Lilleby med de tilgrænsende Eiendomme vest for Ladeveien utlagt til Tætbebyggelse. Det bemerkes at Trafiken derinde er foreslaat ledet gjennem den gamle Undergang som utvides og forhøies saa den kan passeres av Sporvogne. Derfra deler den sig i 2 Aarer, hvorav 1 gaar til Havnen og 1 skraar sig op til Jægershvile. Ladeveien blir ikke Trafikgate og det vanskelige Spørsmaal *Planovergang* eller *Undergang* ved Krydset med Jernbanelinjen ved Lilleby Skole kommer man saaledes forbi.

Resten av Byomraadet er foreslaat utlagt til aapen Bebyggelse med Mur, 250 m² og 2½ Etg., naar undtages de Strøk, som allerede er utlagt til Træbebyggelse.

Arbeiderboliger:

Til Arbeiderboliger egner sig for Tætbebyggelse (Kaserner) Kommunens Eiendom Ulstadløkken paa begge Sider av Jernbanelinjen samt Dele av Kommunens Eiendom Rosenborg. Til villamæssig Bebyggelse og Egne-Hjem Kommunens Arealer ved Tyholdtveien, idet disse ligger i kort Avstand fra Byens Centrum. Det er dog at forutse, at det blir Østbyen som i Fremtiden hoved-

sagelig vil komme til at avgi Plads for Arbeiderbefolkningen, og ønskelig hadde det derfor været, om Kommunen hadde eiet noget mere Jord derute, end Tilfældet nu er.

Til Industriterritorium

er avsat Plads paa Jarlheimsletten, hvor Kommunen eier nogen Grund. Man er klar over at Arealet er litet, uten at man av økonomiske Hensyn tør foreslaa mere paa dette Tidspunkt. Jernbanespor bør helst inddrages til Kvartalernes Midte, saa Gaterne helt kan brukes for anden Trafik.

Plantninger:

Rundt *den tekniske Høiskole* er Gløshaugens Skraaninger tænkt parklagt. Det er greit at det vil være til stor Fordel for Anlægget at al anden Bebyggelse holdes paa nogen Avstand fra det baade av praktiske og æstetiske Grunde. Smaabergene danner naturlig den anden store Park i Øst-Sydbyen. Av Klingenbergmarken er ogsaa en større Del av de høiereliggende Partier tænkt til Plantninger, fortrinsvis Arealer som vanskelig lar sig bebygge. Naturlig hadde det været, at en større Del av Ladehammeren hadde kunnet utlægges til Park, men av økonomiske Hensyn tør man ikke foreslaa mere end den øverste Top. Mindre Pladser og Plantninger er avsat i de forskjellige Dele av Planen for at bidrage til Avveksling og for at lette Trafiken.

Elgesæter Plads ved Broens søndre Side er tænkt utformet til en Arkitekturplads, idet offentlige Bygninger, hvoriblandt en Kirke, er lagt til den. Den skulde da bli Sydbyens Færdselscentrum, likesom Eliplads med Trafikpladsen ved Buran er Østbyens. Det øvre Rosenborgplateau har en større 3-kantet Trafikplads og flere Smaapladser

Idrætspladser:

Paa Planen er foreslaat 2 større Idrætspladser, en for Sydbyen og en for Østbyen. For det Tilfælde at Statsbanerne lægger sine Verksteder paa Ringves Jord, maa en anden Tomt for Idrætsplads for Østbyen søkes.

Mindre Idrætspladser og Lekepladser er foreslaat paa flere Steder, blandt andet paa Fæstningens Omraade og i Duedalen.

Offentlige Bygninger:

Kirker er foreslaat ved Elgesæter Plads for Sydbyen, paa Fæstningens Grund overfor Skandsegaten til Erstatning for den nuværende Bakke Kirke og paa Knausen ved Rosenborg Gaard for den nye Menighet paa Øvre Rosenborg. De faar da en passende indbyrdes Avstand fra hinanden. Man har ikke villet nærmere angi Plads for offentlige Bygninger i Byggebeltet, men der er sørget for at de lar sig let og virkningsfuldt anbringe. For Folkeskolen er reserveret Pladser paa Marinevold og Lillegaarden. I Østbyen er Brandstationen lagt omtrent paa den oprindelige Tomt. Forøvrig er i Planens forskjellige Dele Pladser avmerket for ev. fremtidige offentlige Bygninger av forskjellig Slags. Til Utvidelse av Sykehuset er avsat Arealer nordenfor den nuværende Sykehustomt.

Kirkegaard:

Østbyens Kirkegaard er utvidet til vel det firedobbelte av sin tidligere Størrelse. Det bemerkes at for Syd og Vestbyen blir Begravelsesplads paa

Stavnehalvøen, som er indkjøpt delvis dertil og delvis av Hensyn til den nye Broforbindelse.

Broer:

Nye Broer er foreslaat ved Stavne og paa Spidsen av Øen. Medens en ev. Bro ved Sommerro er avhængig av Statsbanernes Bestemmelse av Pladsen for Verkstederne. Elgesæter Plads er formet saadan, at en ny Bro kan opføres uavhængig av den gamle.

Større Planeringsarbeider:

Ladebækken er lagt i kulvert paa en stor Del av sit Løp inden Planomraadet og Dalen tænkt adskillig utfyldt. Paa et kortere Stykke hvor den ligger aapen, er der projekteret Lekeplads. Omraadet nedenfor Sindsager maa bli Gjenstand for adskillig fremtidig Bearbeidelse og Tørlægning, likesaa Dalen ved Høiskolen.

Det bemerkes at der indenfor det Omraade av Byen (de indre Dele), som ikke indgaar i denne Plan for Syd- og Østbyens Regulering, foreligger adskillige Reguleringsspørsmaal, sam bør utredes. Likesaa bør der utarbeides Forslag til Forandring av Bygningsloven tilsigtende, at indføre mere ordnede Bestemmelser for Bebyggelsen og visse Paabud om Tomteinddeling.

Saken om Bygrænsens Regulering, som bør fremmes alene, uavhængig av denne Plan, vil ved Planen faa faste Holdepunkter, idet den nye Bygrænse bør lægges i de projekterte Gater og saavidt mulig undgaa at krydse Kvartaler.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

Forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Aar 1912 den 16de august avholdt reguleringskommissionen møte paa formandskapets komiteværelse til behandling av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebælte.

Tilstede var de herrer Loreng, Fjermstad og Sand (de av Strindens herredsstyre i henhold til bygningslovens § 107—4 opnævnte mænd).

Fremlagt blev beskrivelse av reguleringsplanen dateret 11te juli og skrivelse fra Bjerknes, Bryn og stadskonduktøren til Trondhjems magistrat og formandskap av 30te s. m. Disse dokumenter blev oplæste og planen i sine hovedtræk gjennemgaat.

Man besluttede at anmode magistraten om at foranledige planen utlagt overensstemmende med bygningslovens § 5—2 i et tidsrum av 6 uker. Hr. Fjermstad henstilled at et eksemplar av planen forsaavidt angaar beltet blir utlagt i Strindens kommunelokale.

Bauck. M. Bøckmann. Johan Bruun. A. Motzfeldt. W. Darre Jenssen, kst.

A. Sand. P. Fjermstad. E. Loreng. Johan Kirksæter. E. Brevig.

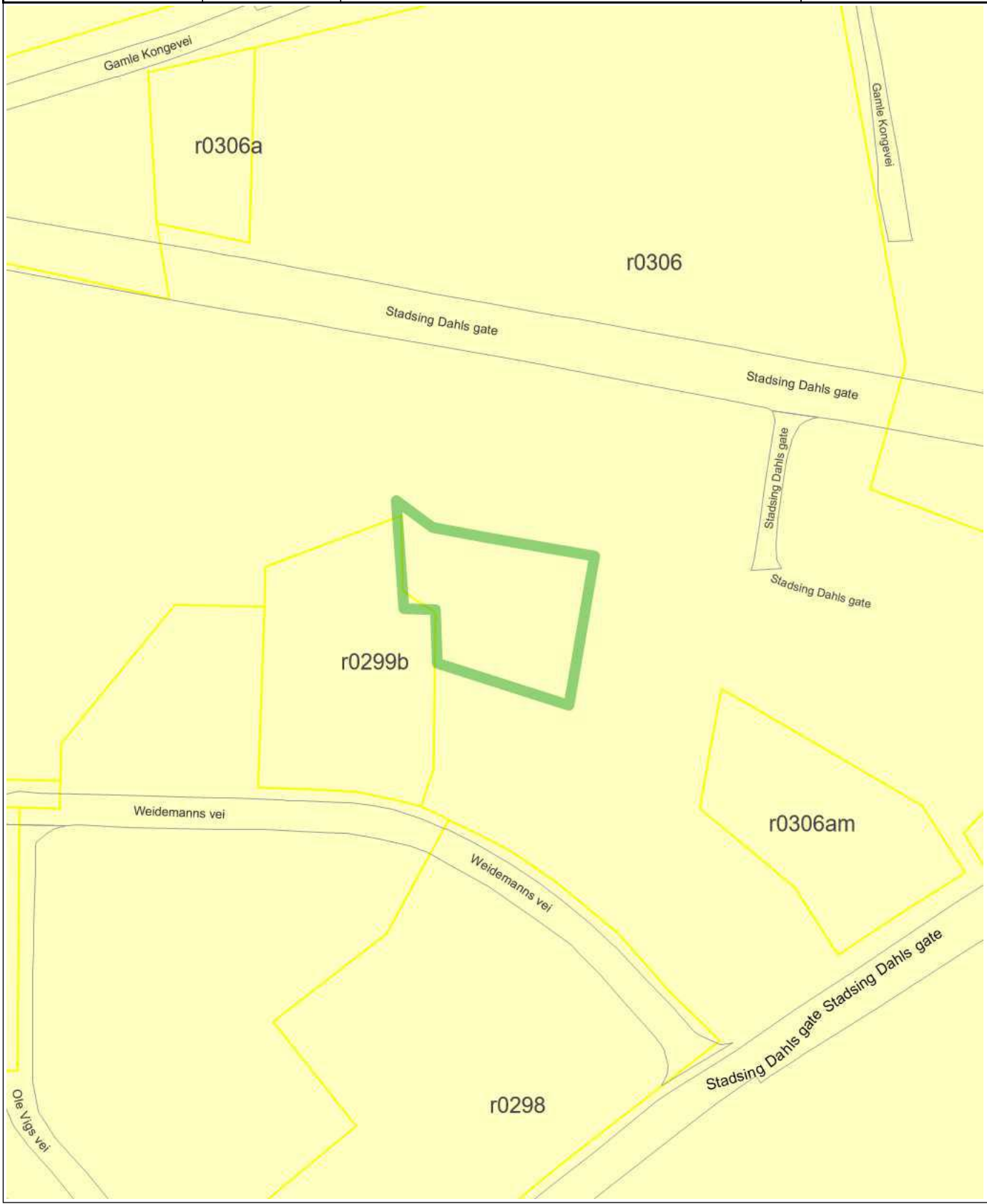
Joh. Christensen.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Stadsing Dahls gate 58B 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

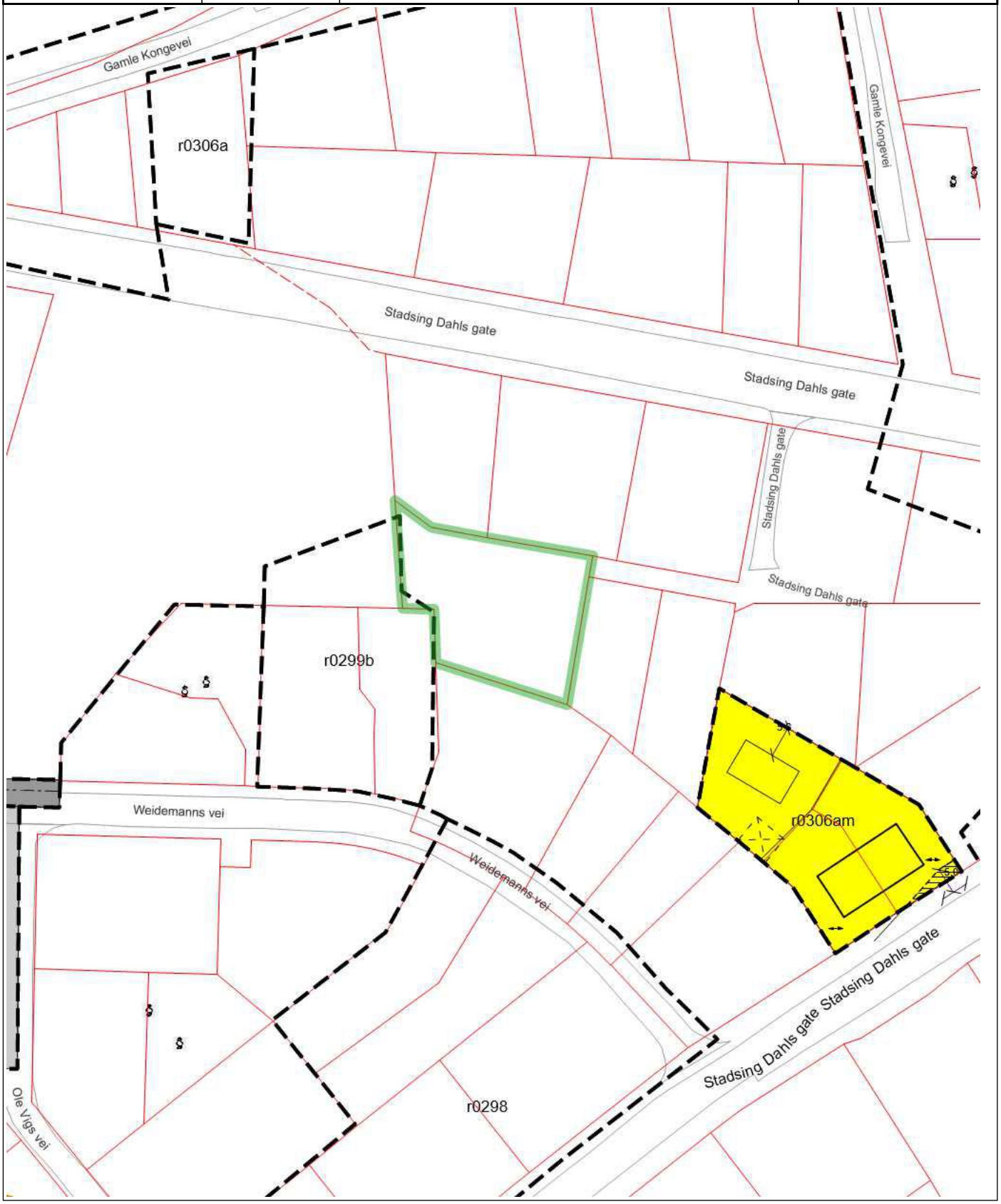
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Stadsing Dahls gate 58B 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

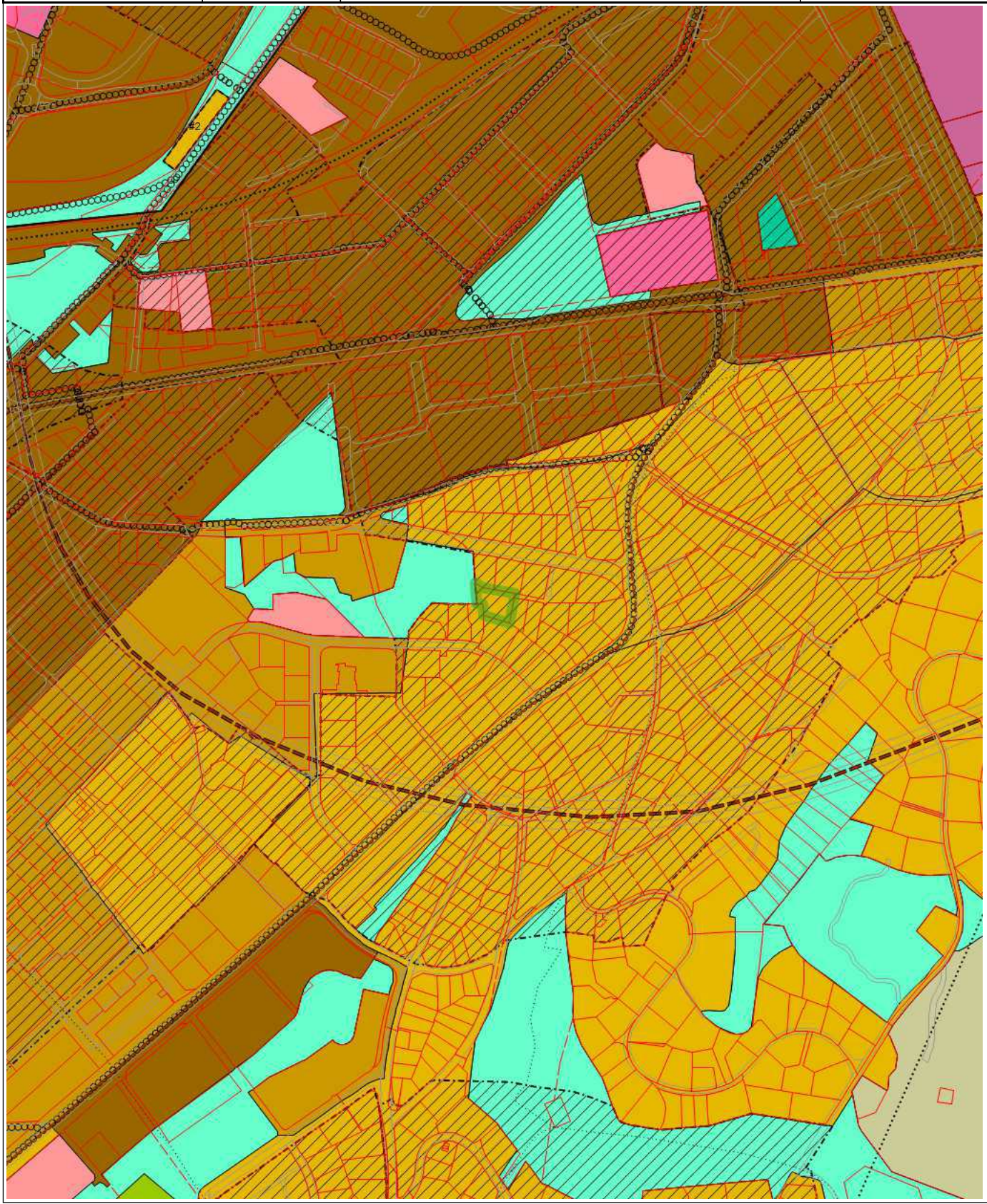
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Gate m/fortau
- Veg
- RpGrense
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Stadsing Dahls gate 58B 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Forsvaret


KART
TRONDHJEM
MED BYGGEBELTE
UTGIVET VED
TRONDHJEMS STADSKONDUKTØRKONTOR
1909

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Stadsing Dahls gate 58B 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

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

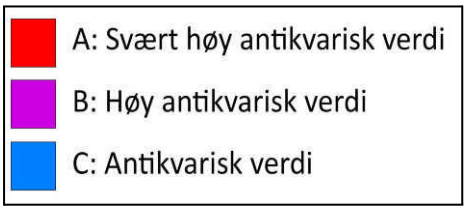
Mer om hva Kulturminnekartet viser

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

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

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

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



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

Freda bygning

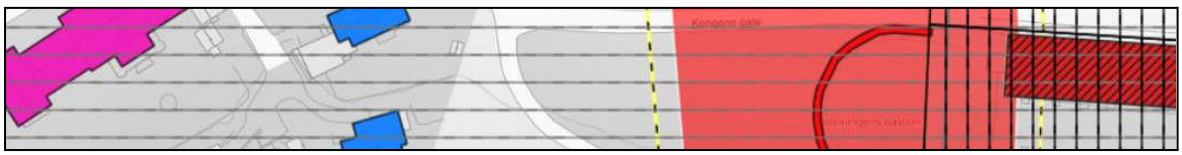
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



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

Freda kulturminner og sikringssoner

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



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

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

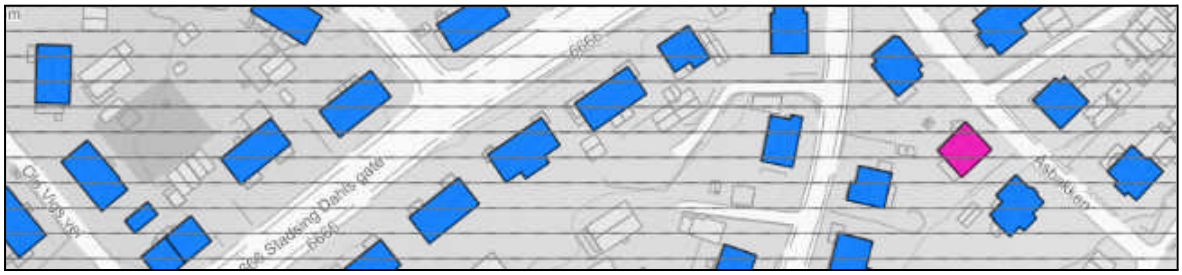
Bevaringsområde i reguleringsplan



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

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

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

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

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

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.

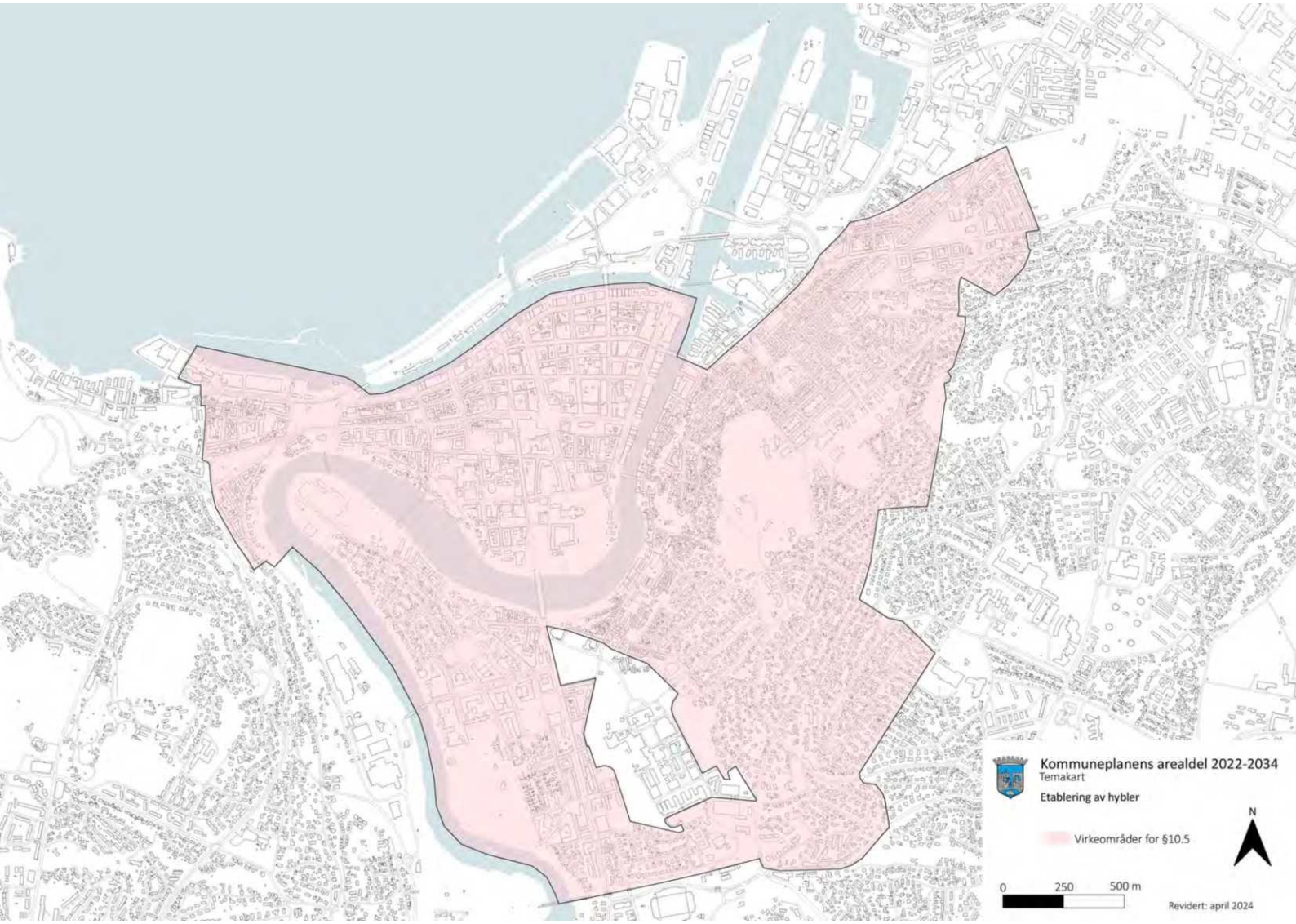
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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

PANTEBOK FOR TRONDHEIM BY, NR. 72 – FOL. 123B-124A NR. 294

AVSKRIFT AV ERKLÆRING DATERT 26. JUNI 1928 TINGLYST 14. AUGUST 1928

(Fol. 123b) «294. Erklæring.

Undertegnede eiere av Bakaunet gaard gir herved eier av parcell Stadsingeniør Dahls gate nr. 58b, rett til at føre avstikkere for vann og kloak over vor grunn. Heri er innbefattet rett til at foreta de fornødne vedlikeholdsarbeider. Videre erklærer vi at der ikke nu eller fremtidig skal opføres bebyggelse over ledningerne eller disses tilgjængelighet paa annen maate gjøres vanskelig.

Denne erklæring tinglyses paa vor eiendom og paa nevnte parcell Stadsingeniør Dahls gt. nr. 58b.

Saafremt forholdene medfører at flere parceller gjør bruk av omhandlede ledninger gjeller nærværende erklæring hver enkelt av disse parceller

Trondhjem den 26. juni 1928.

Heinrich Rachow. Bernt Iversen».

https://media.digitalarkivet.no/view/20297/125

Anmerkung:

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:
Stadsing Dahls gate 58 B, 7068 Trondheim
Gnr. 411, Bnr. 49, Snr. 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260213

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.
