PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

LILLEGÅRDSBAKKEN 15

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Opplysninger om feste

Prosjektmappe

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260303
Addresse	Lillegårdsbakken 15		
Postnr.	7016	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Elisabeth B Magnussen		

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?

juni 2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

7469419

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet dusjkabinett i 2025. Etablert 2 nye toalett rom i 2024.Etablert varmt vann på toalett rommene samtidig.

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:

Ja. Har faktura og kvitteringer på alt som er gjort fra CB Rør AS. Fakturaer er betalt gjennom Byggmester Ulrik Rendal as

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

På begge toalettrommene har arbeidende blitt utført av Argon AS. Etablert ny belysning og varmekabler på begge rommene

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har samtlige fakturaer fra Byggmester Ulrik Rendal

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:

Byggmester Ulrik Rendal har drenert portrommet og lagt ned nye drensrør fra carport og under terrassetilbygg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg har samtlige fakturaer og kvitteringer fra Byggmester. Samlet i et eget dokument og lagret på minnepinne

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:

Alt av takrenner og nedløp er skiftet på baksiden av huset. Det er også skiftet takrenner rundt carporten

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentert i eget hefte. Alt av kvitteringer er spart på. Arbeidene er utført i 2024

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset er fra 1890. Takstmannen fant skjeve gulv i soverommene vendt mot gaten. Ellers er mange av husets gulv blitt rettet opp i senere tid (2021-2016). Det er et par terracotta fliser som har en sprekk. Dette gjelder gulvet i 1 etasje.

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:

Skiftet vinduer i 2024 mot portrom. Etablert dobbelt fløy dør mot terrasse. Hele terrasse ble revet ned og bygget opp igjen i 2024. Dokumentert i eget hefte. Har kopi av alle kvitteringer. Etablert nytt inngangsparti. Byggeprosjekt med varighet i 12 mnd

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har all dokumentasjon. Eget hefte. Bildedokumentasjon

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

Beskrivelse:

Takstmannen fant økte fuktverdier i teglsteinsmur i en av kjellerbodene. Derfor tatt av panelet på denne veggen for å få inspisert muren samt råd om etablering av luftespalte. Jeg har ikke sett eller luktet noen tegn til fukt.

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

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

Ja. Det har blitt drenert fra under inngangspartiet og innover gårdsrommet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Eget hefte med bilder. Alle fakturaer. Total entreprenør Rendal AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Dette var før min tid. Jeg har bygget et nytt toalettrom i kjelleren av faglærte.

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt er lagt inn i Min Boligmappe

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt er lagt inn i Min boligmappe. Siste elektriske arbeider ble utført i april 2026 av Elfag, Jølle og Christiansen når TV stuen ble rehabilitert

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

Av hvem?:

Ble utført av tronderenergi ved Bjørnar Stålen i 2017. Ingen anmerkninger. Vært omfattende rehabilitering av det elektriske anlegget etter dette. Bare brukt profesjonelle aktører hvor alle har dokumentert i Min Boligmappe. Nytt sikringsskap fra 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Inngangspartiet er utvidet.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nytt inngangsparti 2024. Ny terrasse 2024. Hagestue 2024. Dobbelt fløydør fra stue 2024. Alt er byggeanmeldt og godkjent fra kommunen

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ 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:

Det er skiftet takrenner og etablert nye støttestolper. Ikke søknadspliktig

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Utført av pensjonert snakker Arve Sletten

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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 er lagt ved og godkjent av Trondheim kommune 19.03.25

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:

Nabo i Lillegårdsbakken 13 har i jan 2026 fått tillatelse til å bygge et halvtak over sin terrasse. Dette taket vil være lavere enn den veggen som allerede er etablert mot nabo i nr 13 pr.i dag.

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

Beskrivelse:

Tinglyst at rehabilitering av støttemur mellom nabo i Lillegårdsbakken 17 og 15 dekkes av eier av nr 15. Dette fordi nr 17 har avgitt areal slik at nr 15 fikk carport. Støttemuren har blitt omfattende rehabilitert i 2023/24 av fagfolk. Oppdalsskifer.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Alle støttemurer mot naboer på oversiden er blitt omfattende rehabilitert i tidsrommet 2023/24. Det er lagt Oppdalsskifer med rikelig pukk bak. Etablert ny brosteins belegning i portrom i 2025

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 26.10.2026

Signert av *Elisabeth B Magnussen*

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Lillegårdsbakken 15
7016 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig i rekke
Byggeår:	1890
Hovedbygg BRA:	178 m^2
Hovedbygg BRA-i:	165 m^2
Sum alle bygg BRA:	188 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	165 m^2
Rapportdato:	28.5.2026 (Gyldig til 28.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	6	15	3	1

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS
ts@tft.no
45228072
Lillegårdsbakken 15
7016 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen 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	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: 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	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43299

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn registrert fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader i forbindelse med fukmåling i treverk.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Toalettrom: Kjeller	Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende ventilasjon i tilknytning rommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av drenering som er eldre og har usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen, og registrerte avvik ved taknedløp og topplist. I tillegg til registrerte avvik ved fuktmåling i rom under terreng.
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i område med stedvis manglende murpuss.
Vinduer og dører: Eldre	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Yttervegg og fasade: Eldre	Tilstandsgrad 2 er satt med stedvis begrenset lufting av kledning.
Renner og nedløp	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.
Toalettrom: 1.etg	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg med som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i et soverom i 1.etg med kun ventilering via åpningsvindu og tilfredsstiller ikke referansenivået i rapporten.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten. Stedvis aldringsmessig slitasje, riss/sprekk og bom i gulvflis.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og utett rørgjennomføring i vegg.
Våtrom: Bad - Fukt	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i feil oppbygging med bruk av dampsperre i vegg mot våtrom.
Vaskerom	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard med malte overflater.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll fra bakkenivå uten mulighet for å vurdere tilstands.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest for hagestue og tilbygd inngangsparti er datert 19.03.2025. Det foreligger melding om ferdigstilt arbeid for garasje,uthusi tilknytning boligen datert 09.01.07. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for resturering og tilbygg datert 18.05.75.

Det er utover dette ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu i kjeller etasjen er for små som rømningsvindu.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Vindu i kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Åpninger oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk (over 20mm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Utofmingen innbyr til klatring. En redusering av åpninger anbefales.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfangere i henhold til krav.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Etablering av snøfangere på tak anbefales for bedre personsikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.5.2026	**28.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Elisabeth B Magnussen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er etterspurt men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tommy Sandersen**	Telefon:	**45228072**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**ts@tft.no**
Tittel:		Adresse:	**Industriveien 21, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lillegårdsbakken 15, 7016 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**407**	Bruksnr:	**160**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1890** - Kilde: Byantikvaren. Selgers opplysninger: Huset er oppført i 1890. Hele trehusbebyggelsen fra Lillegårdsbakken 8 (1760) og oppover veien er bygget fra midten av 1800 tallet og oppover. Kilde Byantikvaren. Huset har verneklasse C.

Boligtype: **Enebolig i rekke**

Generell beskrivelse av boligen:

Bolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og tilbygg med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppfør i tømmer og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	178	165	13	0	46
Hagestue	10	0	10	0	0
Totalt m²	**188**	**165**	**23**	**0**	**46**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**73**	**60** Romfordeling: Entrè, gang/trapp, toalettrom, 3 soverom og bad.	**13** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
2. etasje	**55**	**55** Romfordeling: Stue/spisestue og kjøkken.	**0**	**0**	**46**
Kjeller	**50**	**50** Romfordeling: Gang/trapp, kjellerstue, vaskerom, toalettrom og 3 boder.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**178**	**165**	**13**	**0**	**46**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	52	50	2
Totalt m²	**52**	**50**	**2**

Bygning: Hagestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**10**	**0**	**10** Romfordeling: Hagestue.	**0**	**0**
Totalt m²	**10**	**0**	**10**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet under trapp i kjeller er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



I område mot nordøst så er taknedløp avsluttet over terreng med utkast, og det registreres delvis synlig grunnmursplast med manglende topplist på .

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er skiftet ut overvannsrør, og etablert ny grunnmursplast og drenerende masser mot grunnmur ved tilbygg bod og inngangsparti.

Utover dette er utførelsen omkring resterende deler av grunnmur og nabo som fra opprinnelig byggeår, og av ukjent type oppbygging.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det registreres manglende topplist kombinert med taknedløp som er avsluttet over bakken med utkast, det er risiko for uønsket fuktpåkjenning mot drenering og grunnmur i området mot nordøst. Ved hulltaking så registreres det tegn til at drenering/fuktsikring ikke fungerer som tiltenkt. Påviste fuktverdier og symptomer kan også ha sammenheng med kondensering og ikke nødvendigvis sviktende drenering. For videre omtale se "rom under terreng".

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av drenering som er eldre og har usikker gjenværende brukstid ved bygningsdelen, og registrerte avvik ved taknedløp og topplist. I tillegg til registrerte avvik ved fuktmåling i rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte. For videre omtale se "rom under terreng". Pga. registrerte avvik og usikker gjenværende brukstid på eldre fuktsikring/drenering så må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring. Utvendig fuktsikring/ grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng. Tiltak må utføres for å oppnå god fuktsikring.

6.2 Grunnmur og fundament



Det mangler stedvis murpuss i område mot nordøst.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Betong

Eldre grunnmur er en grunnmur med beting og sparestein. Tilbygd del har støpt plate på mark.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

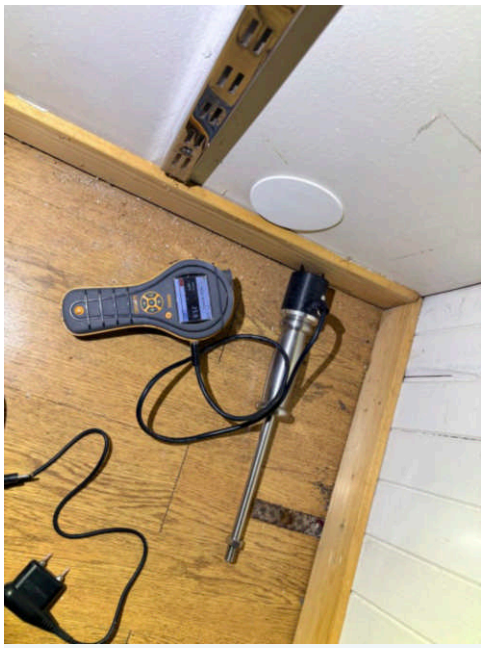
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Deler av grunnmuren er en gråsteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren. Det registreres et område med grunnmur (nordøst) som stedvis mangle overflatebehandling / puss, det er risiko for fuktinntrenging og frostspreng i området.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i område med stedvis manglende murpuss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 Rom under terreng



Fuktmåling i forbindelse med hulltaking som viser fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Type rom under terreng	Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeider med utforede vegger i kjeller etter byggeår, dette er utført av tidligere eier og alder for gjennomført arbeid er ukjent.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-3

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Deler av innvendige vegger er påforet mot grunnmur. Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det delvis eldre drenering med usikker restlevetid, det er risiko fuktgjennomtrening mot grunnmur i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 3 er gitt med bakgrunn registrert fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader i forbindelse med fukmåling i treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En åpning og ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Alt av organiske materialer mot murflater bør vurderes og fjernes fjernes med bakgrunn i registrerte fuktmålinger i forbindelse med hulltaking. Utbedringskostnad er kun for ytterligere undersøkelser og avdekking av skade og skadeårsak.

Det er ikke registrert tegn til synlige skader på øvrige vegger, men med bakgrunn i påforede vegger kombinert med eldre drenering, så gir det grunn til å overvåke konstruksjonen/overflater jevnlig, dette med tanke på risiko for blant annet fuktgjennomtrening pga. svikt i drenering.

Kostnadsestimat	Under 20 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Takterrasse

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Deler av balkong (takterrasse) er etablert over inngangsparti og tilbygd bod.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

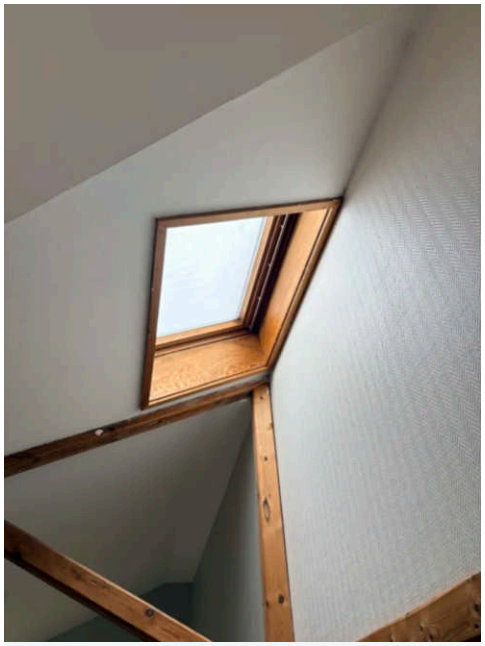
Balkong er renovert og utvidet i 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-0**

Balkongen er tekket med papp, det er framvist bilder med utførelse på oppbrett langs vegg og luftet konstruksjon. Det er ikke mulig å kontrollere fallforhold eller overflater på tekkingen.
Det ble utover dette ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

6.5 Vinduer og dører: Eldre



Punktert takvindu over trapp.



Eksempel på værslitt vindu og kittfals.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass med utvendig koblet glass.

Takvinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datostemplet -82.

Takvinduer er skiftet i ca. 1995-1997, dette er opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det registreres punktert glass i et takvindu over trapp. Det registreres at karmer og kittflas er stedvis værslitte. Eldre vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Utover alder og et punktert glass ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

De gamle vinduene og dørene med koblet glass bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. Pga. alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.



Vindu på bad framstår med en del innvendig slitasje.

6.6 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse	
Terrassedør og vinduer mot sørsiden er med 3-lags glass. Ytterdør med malt utførelse og sidefelt i glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør og vinduer i 1 og 2 etg mot sørsiden er datostemplet 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Yttervegg og fasade: Nyere (sørsiden)

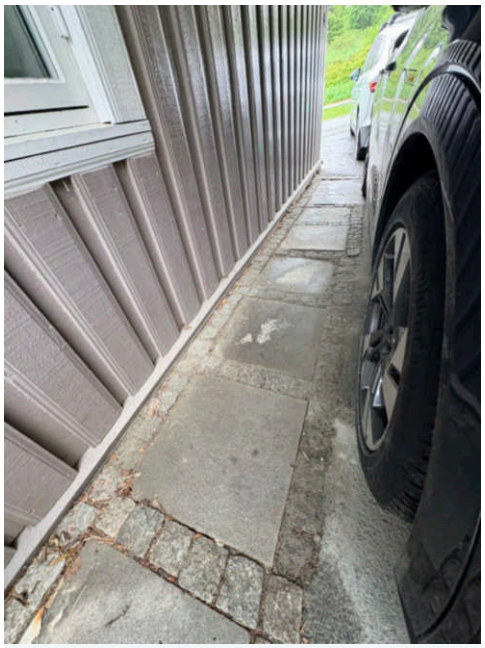
Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning og vindsperre mot sørsiden er skiftet i 2024.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-0**

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.8 Yttervegg og fasade: Eldre



Eksempel på at panel er etablert helt eller delvis ned mot vannbord.



Eksempel på at panel er etablert helt eller delvis ned mot vannbord.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Deler av utvendig kledning opplyses i en tidligere tilstandsrapport å være skiftet ved renovering i 1983.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-2**

Kledning er stedvis soltørket. Kledning ligger stedvis helt ned mot vannbord, dette er en noe uheldig løsning da panelet får en større fuktbelastning med fare for fuktopptrekk. Videre så tetter kledningen stedvis mot vannbord og hindrer lufting bak panelet.
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Tilstandsgrad 2 er satt med stedvis begrenset lufting av kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert skader som følger av at panel er etablert helt ned mot vannbod eller pga. manglende lufting. Det anbefales allikevel å etablere spalte/avstand mellom kledning og vannbord med tanke på luftespalte og at panelet unngår uønsket fuktbelastning i nedre del.

Pga manglende lufting anbefales fasaden å holdes under oppsikt.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner og nedløp er etablert i 1997, deler av takrenner og nedløp på sørsiden er skiftet i 2024.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskiftin bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.10 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-IU**

Det er utført en begrenset kontroll fra bakkenivå.

TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll fra bakkenivå uten mulighet for å vurdere tilstands.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etabler adkomst slik at pipe over tak kan kontrolleres.

6.11 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.12 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Utvendig taktekking er opplyst i en tidligere tilstandsrapport og være fra 1997.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå og balkong. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking og beslag som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Pga. alder vil det være påregnelig med tiltak/utskifting i tiden som kommer.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største målte avvik er på over 50mm og er målt på det ene soverommet ved trappen. Det er ikke registrert tegn til svikt. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Øvrige rom har mindre skjevheter som er målt mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Utbedringskostnad er kun for lokal oppretting på det ene soverommet.

Kostnadsestimat	Under 20 000

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. På generelt grunnlag anbefales en kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken framstår med normal aldringsmessig slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen, Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Kontrollerte byggetegninger for påbygg og rehabilitering er datostemplet 10.03.84. Det avviker fra godkjente byggetegninger. I kjeller er opprinnelig bod i dag brukt som kjellerstue, og opprinnelig badstue og dusjrom er i dag brukt som gang/trapp og bod. Rommet er bygd/endret uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling av opprinnelig planløsning. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. Det er utført mindre endringer på planløsning i 1etg, der opprinnelig bad er utvidet og har tatt deler av arealet fra det ene soverommet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Ferdigattest for hagestue og tilbygd inngangsparti er datert 19.03.2025. Det foreligger melding om ferdigstilt arbeid for garasje,uthusi tilknytning boligen datert 09.01.07. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for resturering og tilbygg datert 18.05.75.

Det er utover dette ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Vindu i kjeller etasjen er for små som rømningsvindu.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Vindu i kjellerstue er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Åpninger oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom rekkverk (over 20mm), noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Utofmingen innbyr til klatring. En redusering av åpninger anbefales.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snøfangere i henhold til krav.

Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Etablering av snøfangere på tak anbefales for bedre personsikkerhet.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.17 Toalettrom: 1.etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

6.18 Toalettrom: Kjeller

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom **TG-3**

Rommet mangler ventilering og tilfredsstiller ikke krav til luftutskifting.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i manglende ventilasjon i tilknytning rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Utbedringskostnad er for etablering av mekanisk avtrekk. Utbedringskostnad er for etablering av mekanisk avtrekk. Kostnadsestimat er satt noe høyere enn toalettrom i 1.etg, da ventilasjon muligens må etableres igjennom grunnmur av gråstein og betong.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i vaskerom.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført utskifting av avløpsrør i forbindelse med etablering av toalettrom i 2024/25.

Utover dette er alder og historikk ukjent. Det meste av vann og avløp i boligen antas å være installert omkring 1983.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er redusert avrenning fra servant på bad. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår eller har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg med som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Om ikke rengjøring av sluk hjelper, så anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger pga. sen avrenning fra tappested.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast

Stoppekran er lokalisert i bod i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at det er utført en reparasjon ved tilkoblingspunkt for stikkledning/ vannledning inn til boligen Ca. 2013.

Det er utført utskifting av vannrør i forbindelse med etablering av toalettrom i 2024/25.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret eller har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap er etablert i bod i kjeller.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2025. Det er utfør flere oppgradering/utskiftinger i forbindelse med oppgraderinger av boligen og tilbygg utført i perioden 2021-2025. Viser for øvrig til selgers samsvarserklæringer for info om hva som er utført på anlegget.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Selger har ikke framvist flere samsvarserklæringer og det er ikke opplyst om andre arbeider som er utført etter 01.01.99.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kursoversikt framstår som uoversiktlig og bør oppdateres.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Tetting av rørgjennomføringer i sikringsskap og oppgradering av kursfortegnelse anbefales.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Bereder er plassert i rom med sluk og fall til sluk. Det er ikke etablert tettesjikt, men vannsikkerheten er vurdert ivaretatt med malte betong overflater med fall til sluk.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Det er stedvis ventilering med spalteventiler i vindu 2 soverom i 1 etg og takvinduer i 2.etg, et soverom har ingen ventilering utover åpning av vindu. Det er periodisk mekanisk avtrekk på bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er tet soverom (mot nord) sommangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen for øvrig, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i et soverom i 1.etg med kun ventilering via åpningsvindu og tilfredsstiller ikke referansenivået i rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares om muligheten for dette da slike endringer på eldre bygg kan være et søknaspliktig tiltak. Eventuelt går det an å ettermontere spalteventil i vinduskarm.

6.24 Våtrom: Bad



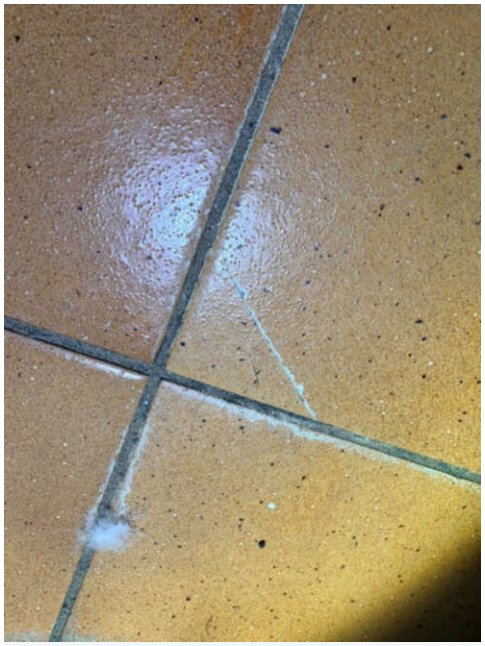
Mangelnde tetting av hull etter tidligere installasjoner på vegg i dusjsonen.



Eksempel på skadet sprukket veggflis ved badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i en tidligere tilstandsrapport at rommet er oppgradert/bygget i 1997/98. Det foreligger ingen dokumentasjon på dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja



Eksempel på riss/sprekk i flis pga. bom i gulvflis.



Eksempel på riss/sprekk i flisefuge pga. bom i gulvflis.

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres stedvis aldringsmessig slitasje på overflater med mindre riss/sprekker i flis på vegg. En enkelte flis er skadet / sprukket. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv som vurderes og skyldes bom i flis. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Det er hull etter tidligere installasjoner på vegg i dusjonen som ikke er tettet, det er risiko for fukt i konstruksjonen med belastningen vann på overflater.
Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Vindu er plassert i våtsone og bærer preg av slitasje.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Gulvet har stedvis fall mot sluk og stedvis flatere partier på gulv, det er påregnelig med noe vannansamling med dusjing direkte på overflater. Det er en forhøyning ved dør som hindrer vann fra å renne ut ved dør ved en eventuell lekkasje, det er ikke dokumentert utførsel på tettesjikt ved dør.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten. Stedvis aldringsmessig slitasje, riss/sprekk og bom i gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekke / løsne som følger av bom i flis.

Med bakgrunn i registrerte avvik så anbefales det å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Og utett rørgjennomføring i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga oppnådd alder på tettesjikt så anbefales det å planlegge og påregne en oppgradering av badet. Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr



Misfarget fugemasse.



Utett rørgjennomføring i vegg under servant.

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, badekar og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen avvik eller skader er registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt TG-2

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom mot badekar da vegg mot dusjsonen er en tømmervegg uten mulighet for hulltaking og kontroll. Resultatet av hulltakingen viser: Ingen tegn til fukt, men det påvise bruk av dampsperre i form av plast på bakvegg imot våtsone, dette er en uheldig løsning da det bli to tettesjikt og skaper en hermetisk lukket konstruksjon der eventuell fukt/kondens ikke vil fordampe. Det registreres også bruk av dampsperre på vegg bak servant.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i feil oppbygging med bruk av dampsperre i vegg mot våtrom.

Anbefalte tiltak fukt

Ved oppgradering av våtrom bør damsperre fjernes.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerom med malte betongoverflater. Med bakgrunn i manglende tettejsikt på overflater og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.

Oppsummering **TG-2**

På grunn av utførelse/materialvalg tilfredstiller rommet ikke dagens krav til våtrom. Dette gjelder blant annet malte overflater og utett overgang gulv/vegg. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må unngås. Rommet må brukes med forsiktighet med jevnlig kontroll av overflater.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard med malte overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved framtidig oppgradering anbefales det å oppgradere vaskerommet i henhold til dagens krav til våtrom.

6.26 Hagestue

Beskrivelse

Hagestue er etablert på terrasse og er oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har pulttaksform og er utvendig tekket med tretak. Det er foldedør av glass.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert.

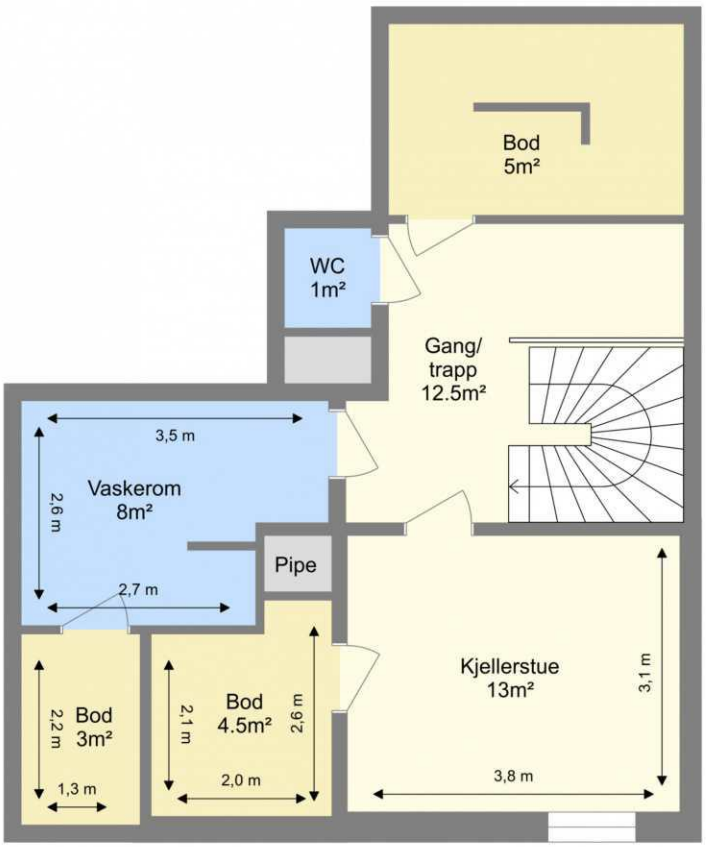
6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Lillegårdsbakken 15

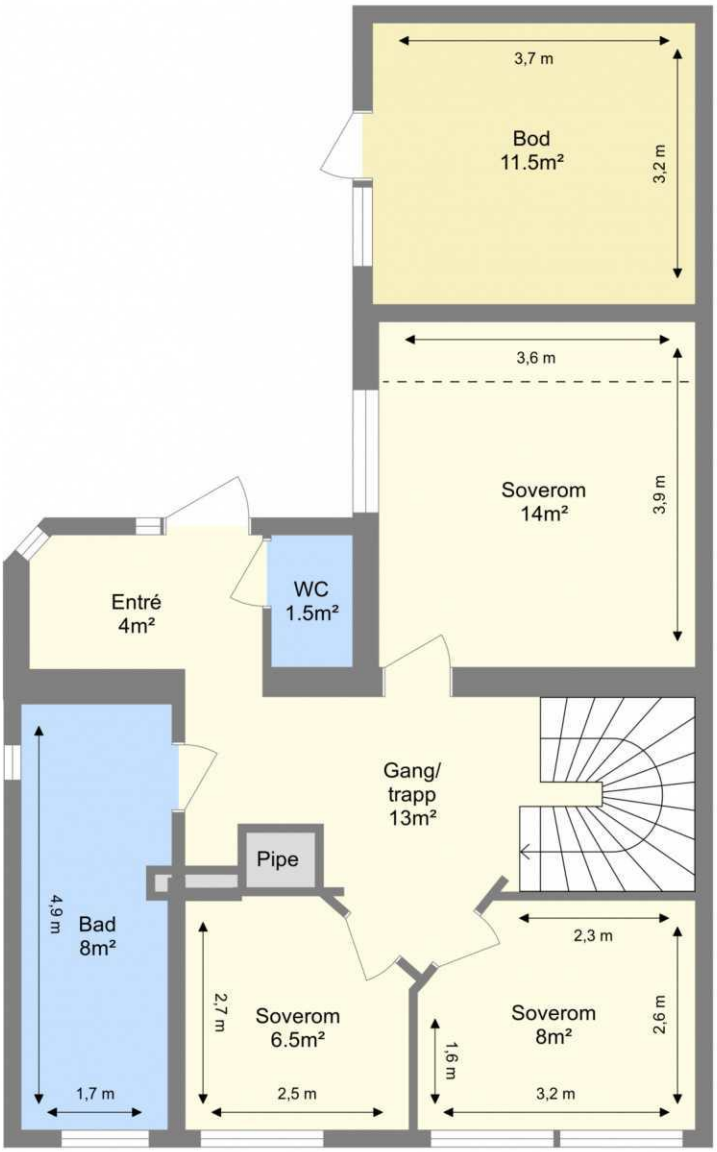
Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Lillegårdsbakken 15

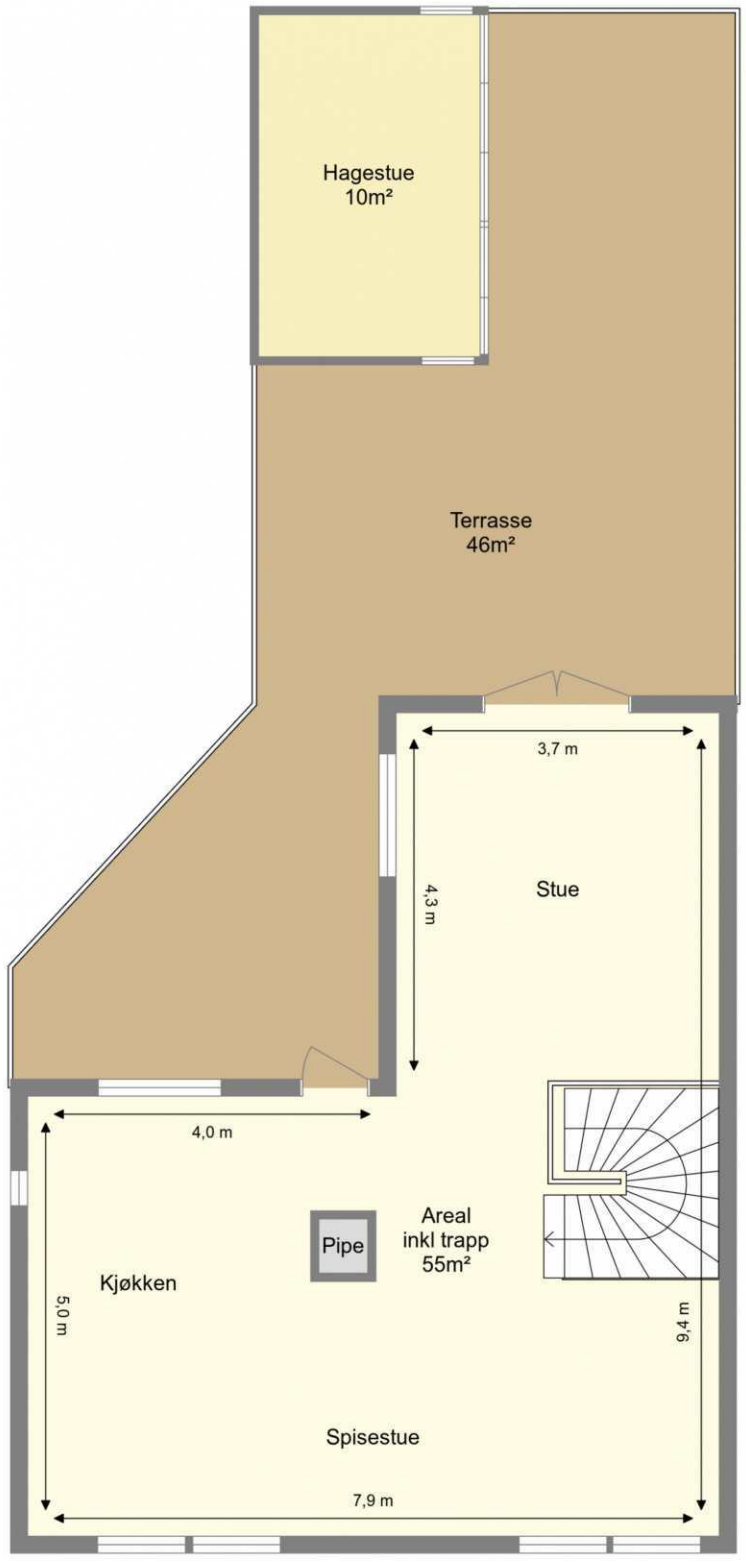
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

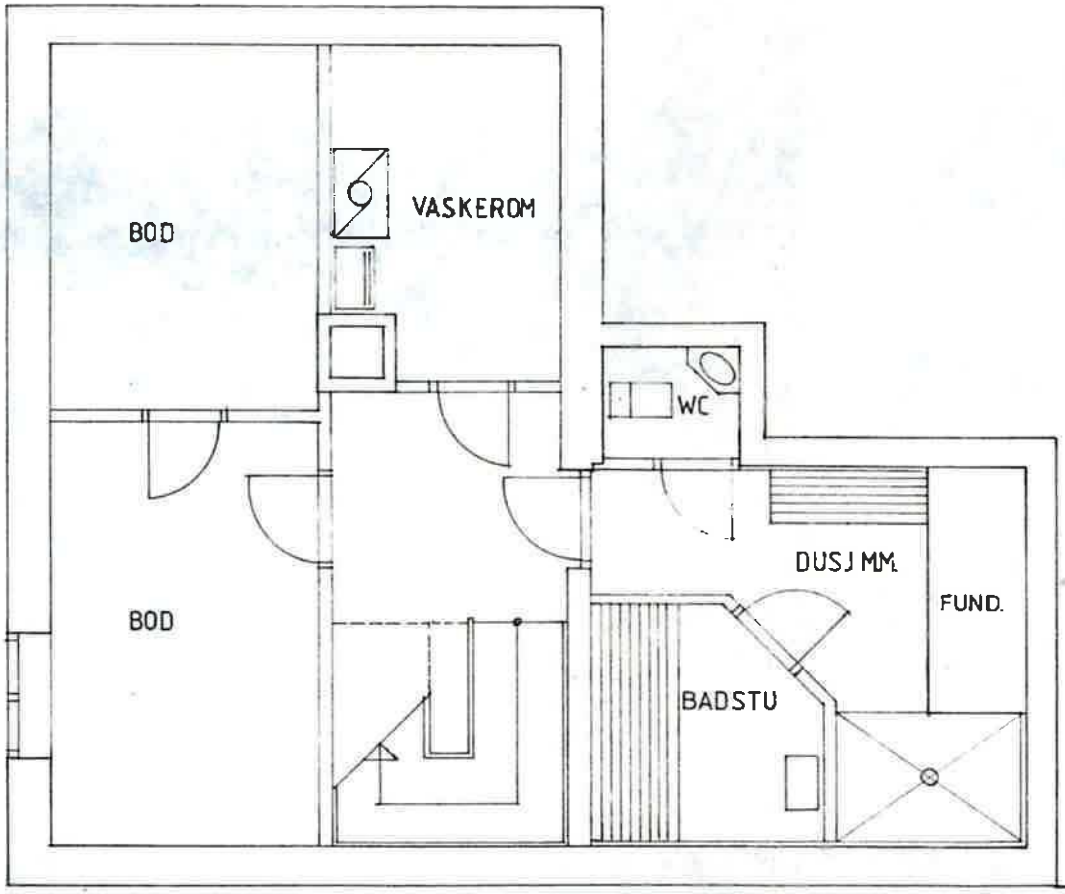
Lillegårdsbakken 15

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

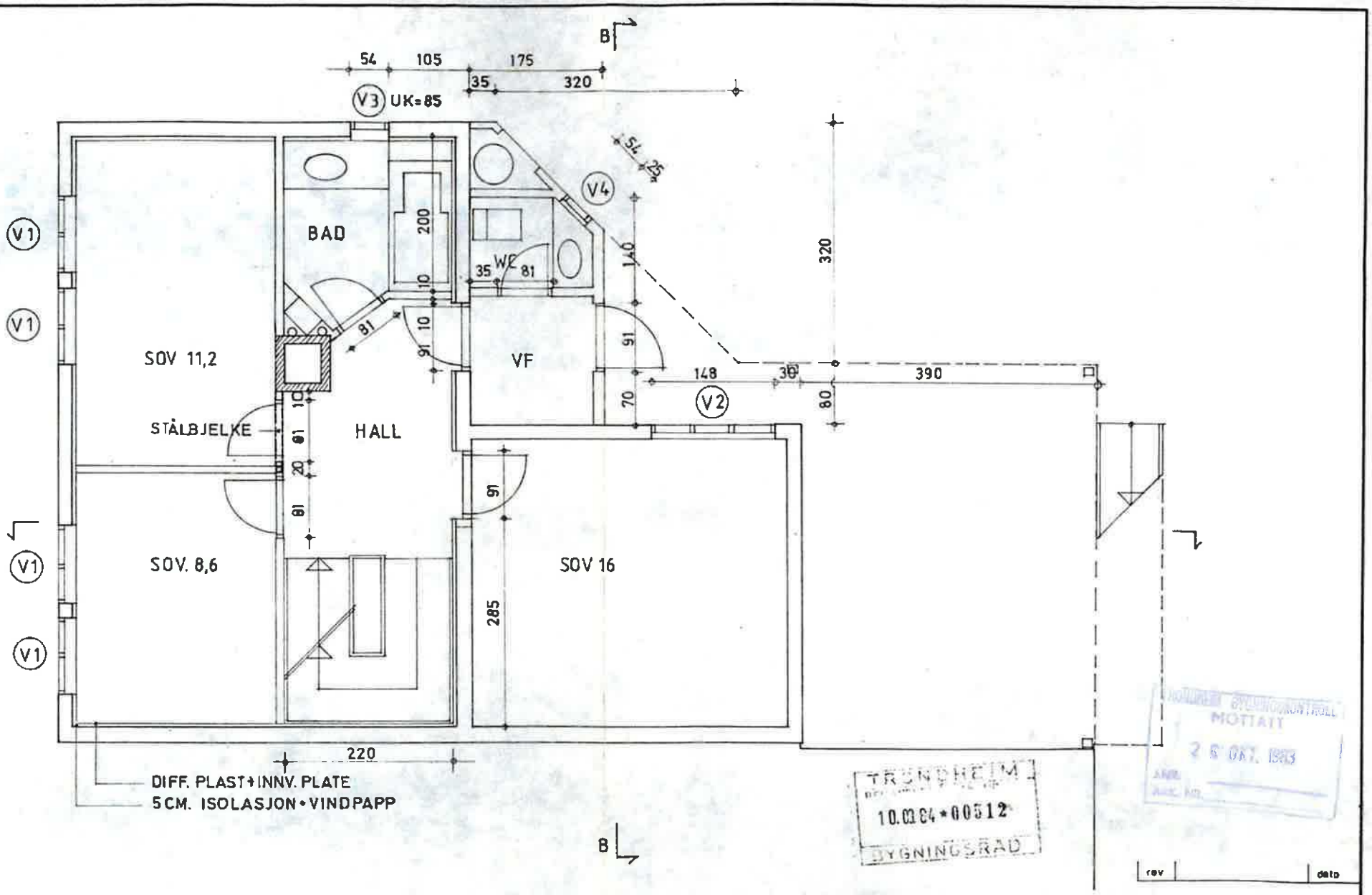


TRONDHEIM
10.0184*00512
BYGNINGSRÅD

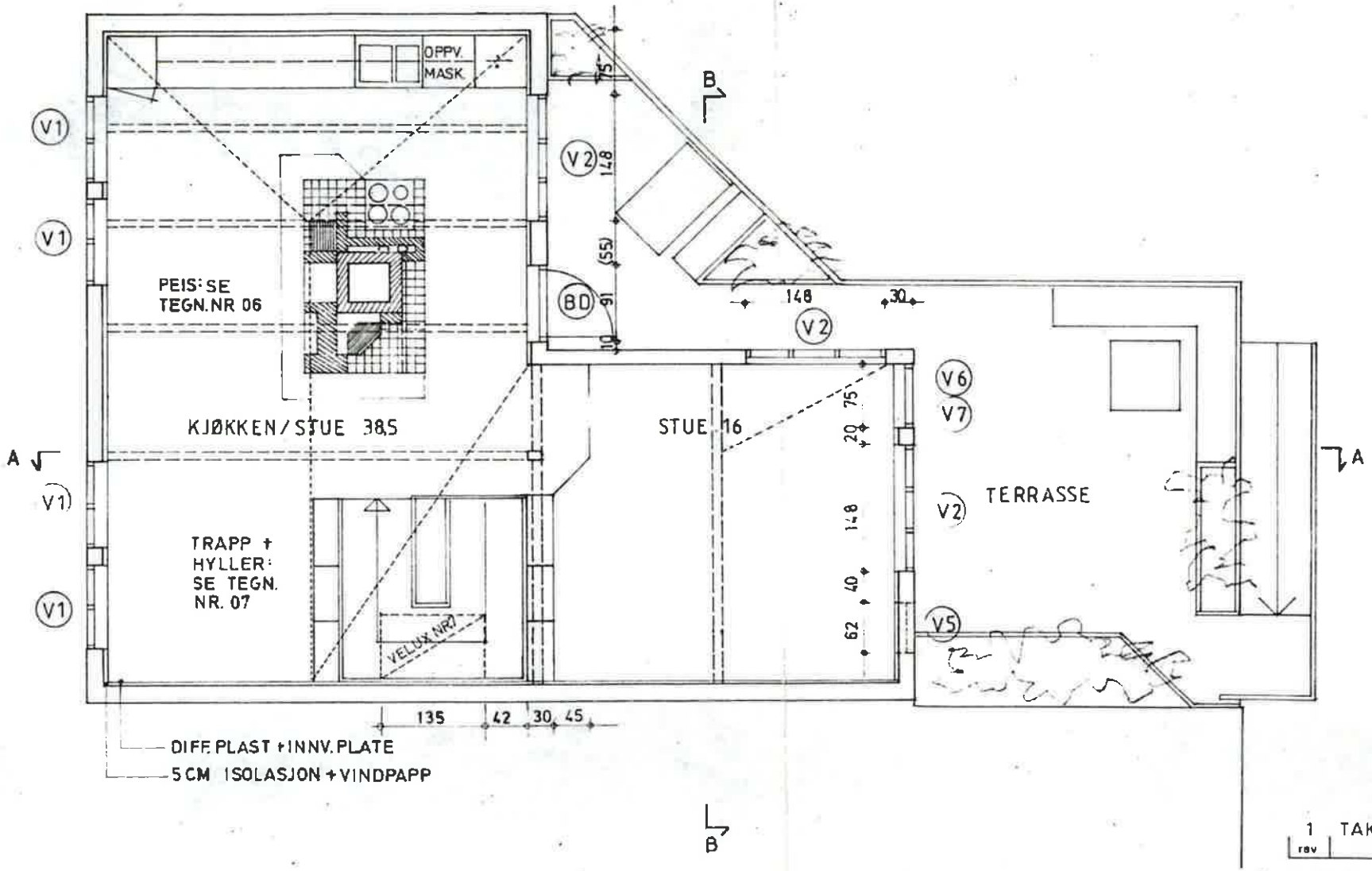
MOTTATT
28 OKT. 1983

rev		dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
KJELLERPLAN	mål 1:50	sakb
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-01	rev



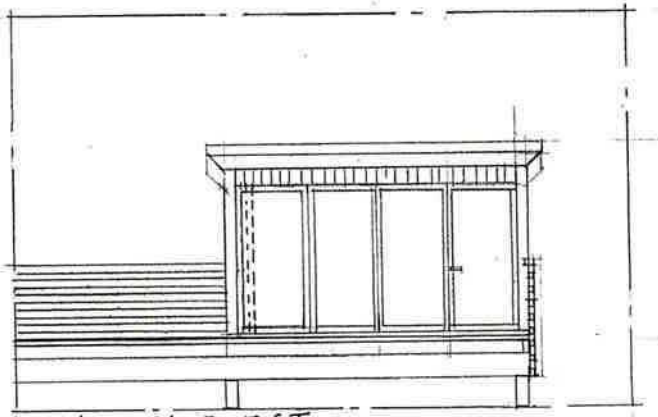
LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
PLAN 1.ETG.	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn nr 8323-02	rev

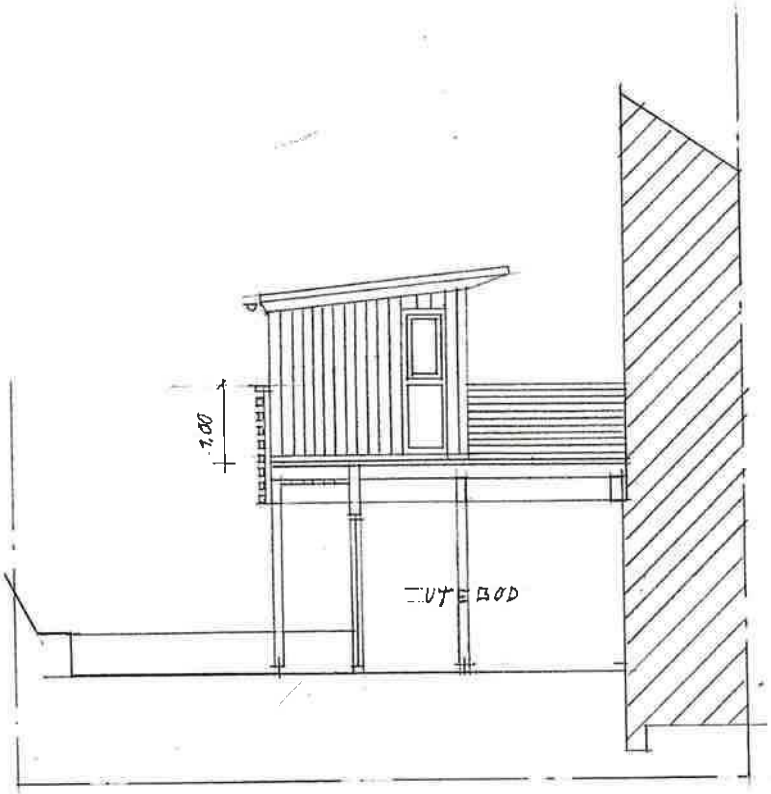


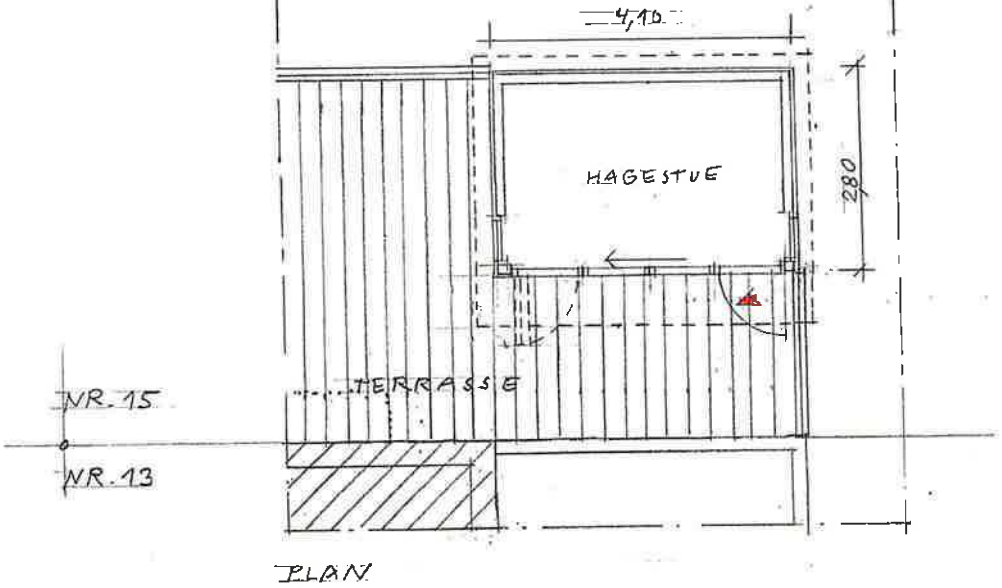
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 FEB. 1984

rev		dato
1	TAKFORM	21.2.84

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
PLAN 2.ETG.	mål 1:50	saksb
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr 8323-03	rev







AS BUILT

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

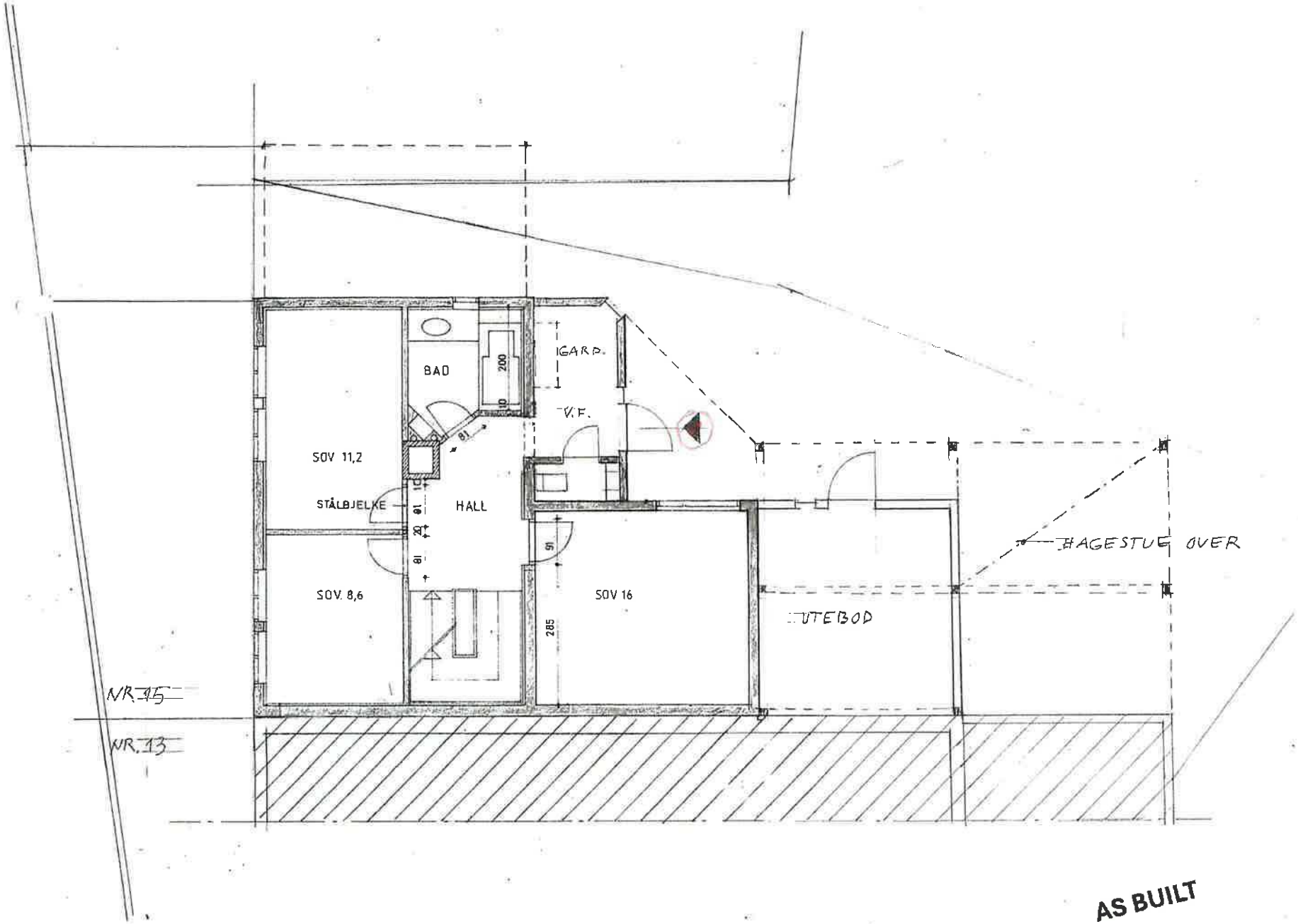
Ny utestue på terrasse

Tegning
FASADE NORD OG VEST OG PLAN AV HAGESTUE

Mål / Dato
1: 75
10.02.2025

FINN HAKONSEN
ARKITEKT MNAL Olaf
Nordhagens vei 14,
7020 - Trondheim
mail@finnhakonsen.no
T: 91897691

Tegning nr.
AT 36



AS BUILT

B	10.02.2025
A	19.06.2024

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

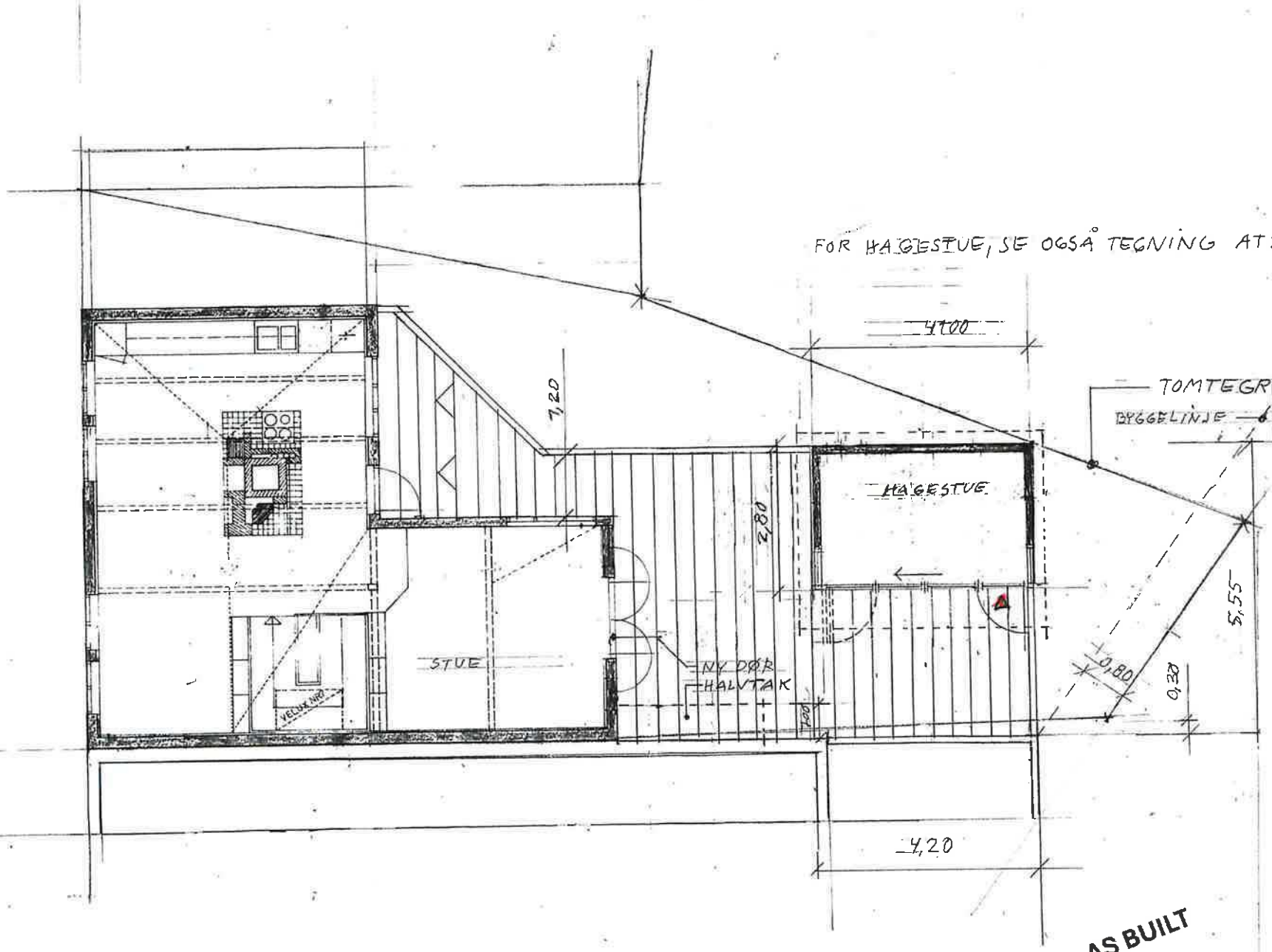
Ny utestue på terrasse og ny dør i fasade

Tegning
PLAN 1. ETASJE

Mål / Dato
1: 75
01.02.2024

FINN HAKONSEN
ARKITEKT MNAL
Olaf Nordhagens ve14
7020 - Trondheim
mail@finnhakonsen.n
o T: 91897691

Tegning nr.
AT 10 B



B	10.02.2025
A	19.06.2024

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Liliegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

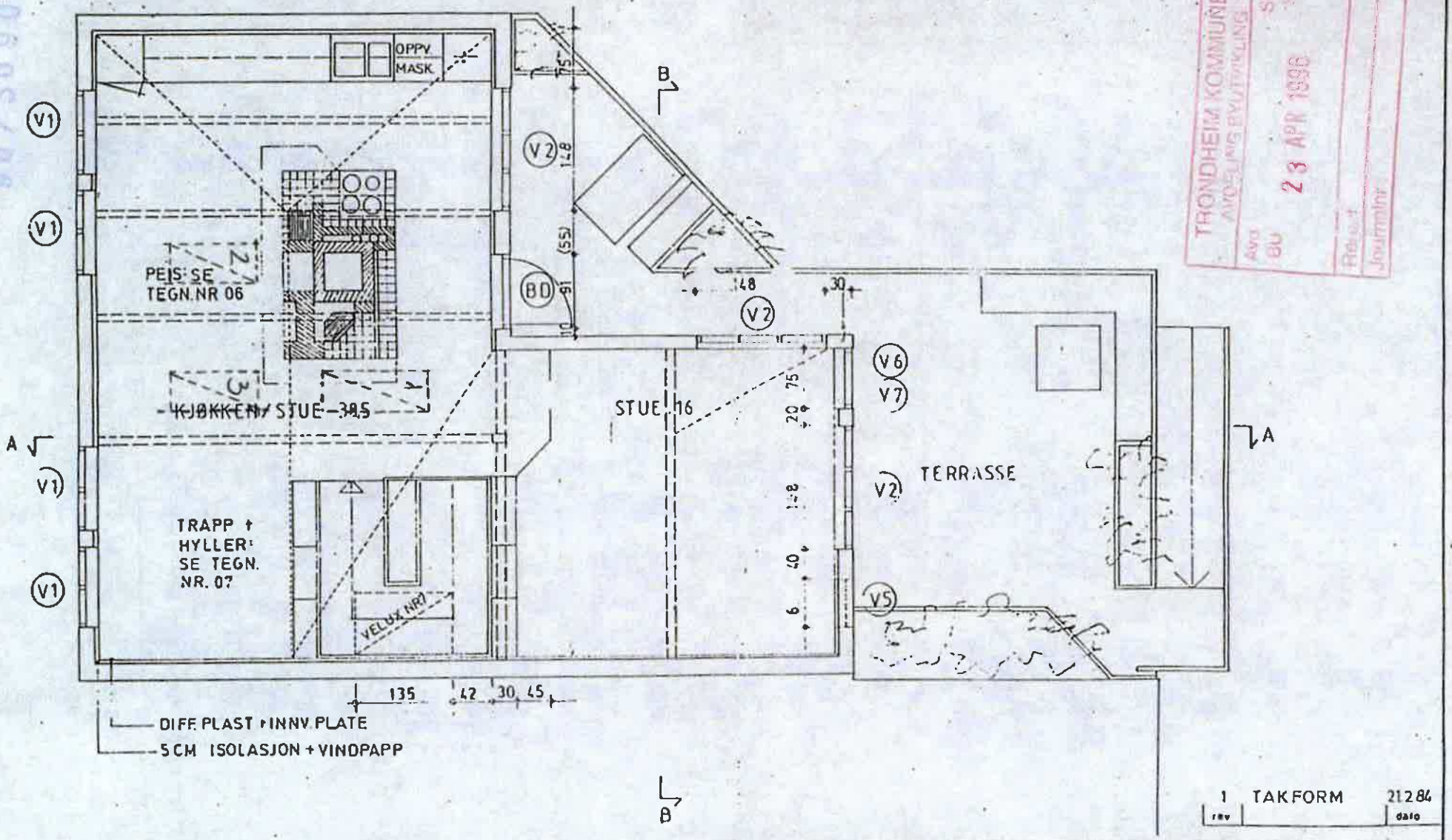
Ny utestue på terrasse og ny dør i fasade

Tegning
PLAN 2. ETASJE

Mål / Dato
1: 75
30.01.2024

FINN HAKONSEN
ARKITEKT MNAL Olaf
Nordhagens vei 14,
7020 - Trondheim
mail@finnhakonsen.n
o T: 91897691

Tegning nr.
AT 11 B



TRONDHEIM KOMMUNE
ARKITEKTUR BYUTVIKLING
Avd BU
23 APR 1986
Saksnr 900
Arkivnr
Journalnr

86/36906

1 rev	TAKFORM	21284 dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
PLAN 2 ETG.	mål 1:50	saksb
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 8 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 52/9527	tegn. nr. 8323-03	rev.



SØR



NORD

TRONDHEIM KOMMUNE
Avd BU
28 APR 1996
Saksnr 300
Løpe nr
Journalnr. 96/3600-6

rev		dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15
HELLAN/SABEL

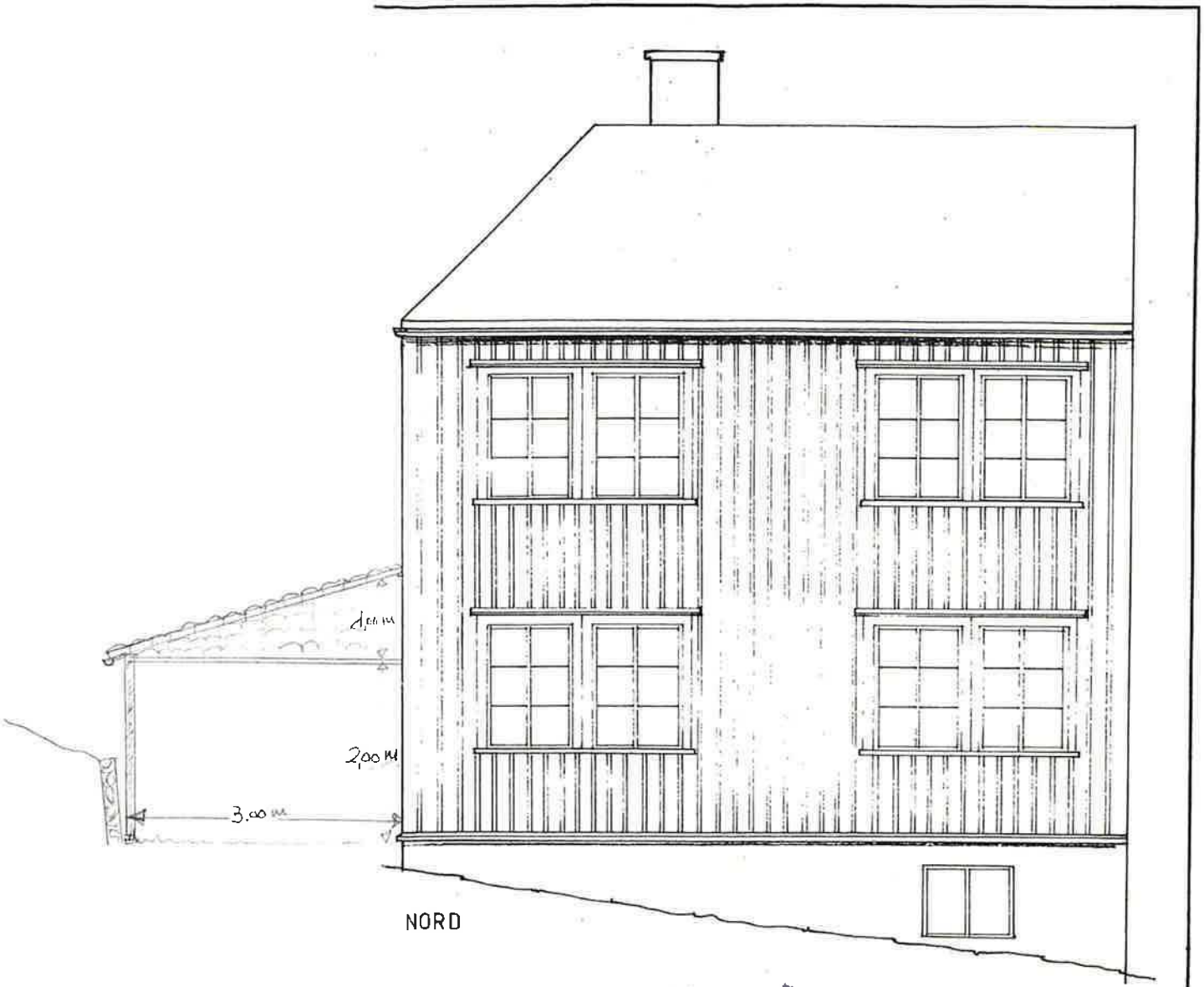
dato 1.11.83

FASADE NORD + SØR

mål 1:50 | saksb

FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL
NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957

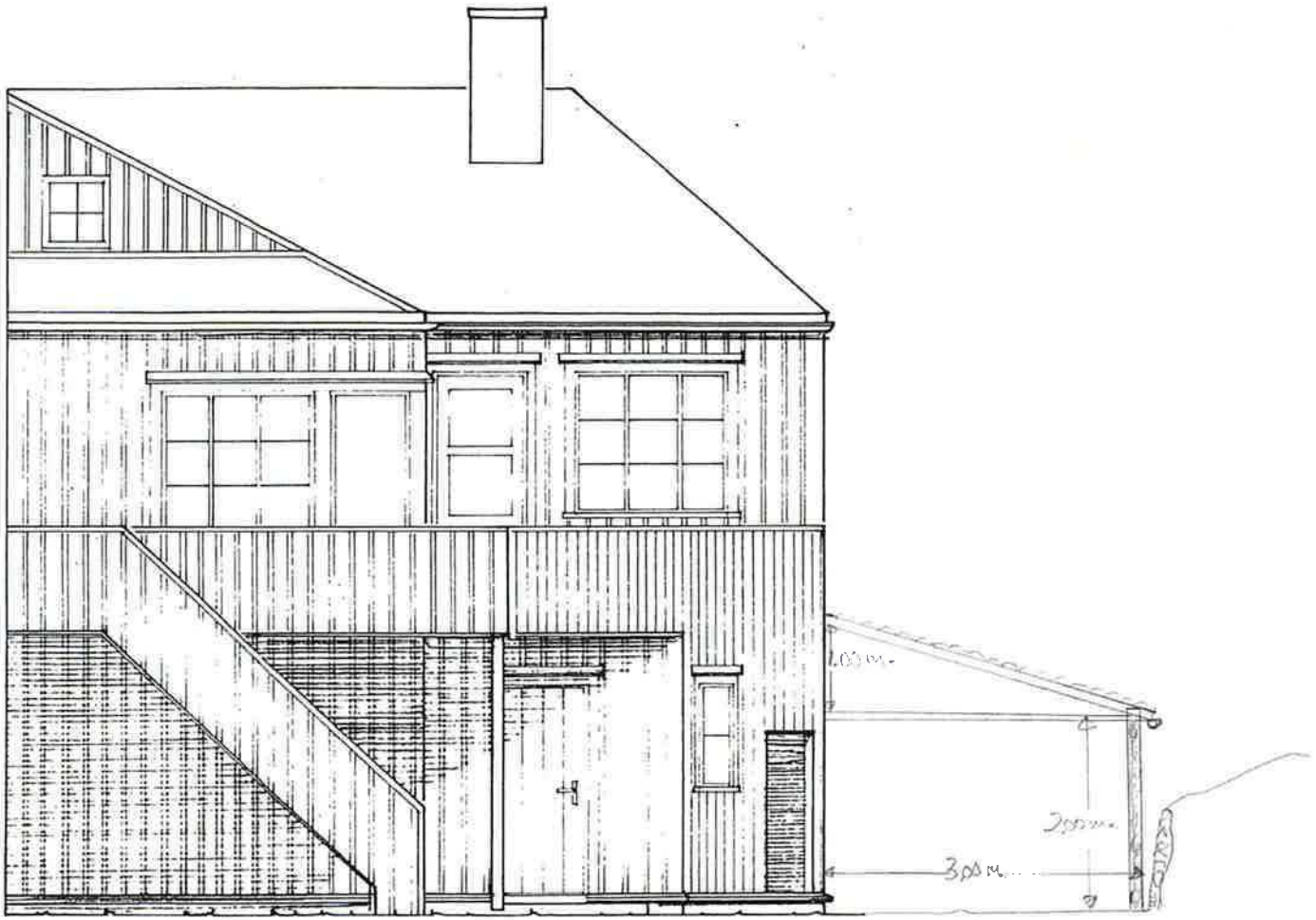
tegn nr 8323-09 B | rev



Vedlegg 9
(4 av 5)

1 rev	TAKFORM	21.2.84 dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/SABEL	dato 1.11.83	
FASADE NORD + SØR	mål 1:50	saksb
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn nr 8323-09 B	rev



SØR

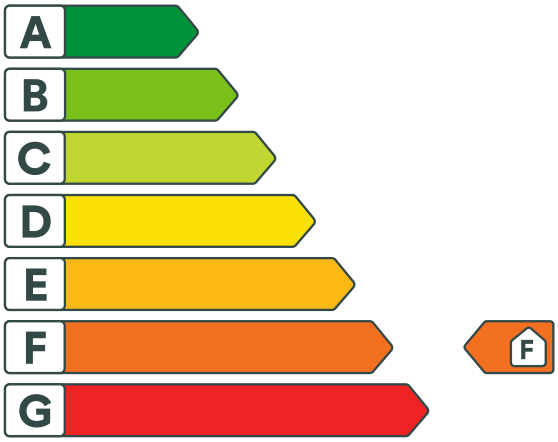
Vedlegg 3
(3 av 5)

enova

Energiattest



Adresse **Lillegårdsbakken 15, 7016 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372802**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182212059**
Gårdsnummer **407**	Bruksnummer **160**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **356,58**

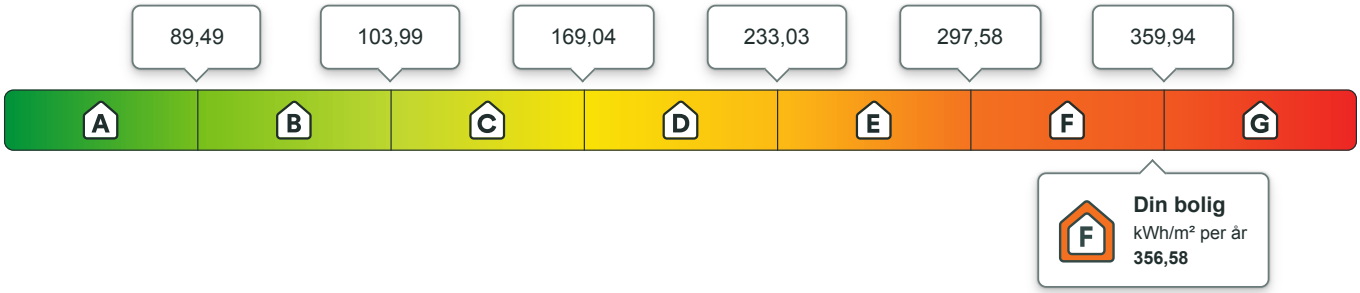
Lillegårdsbakken 15, 7016 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
61 252,35	**371,23**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Lillegårdsbakken 15, 7016 TRONDHEIM

Detaljering

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

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

Lillegårdsbakken 15, 7016 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

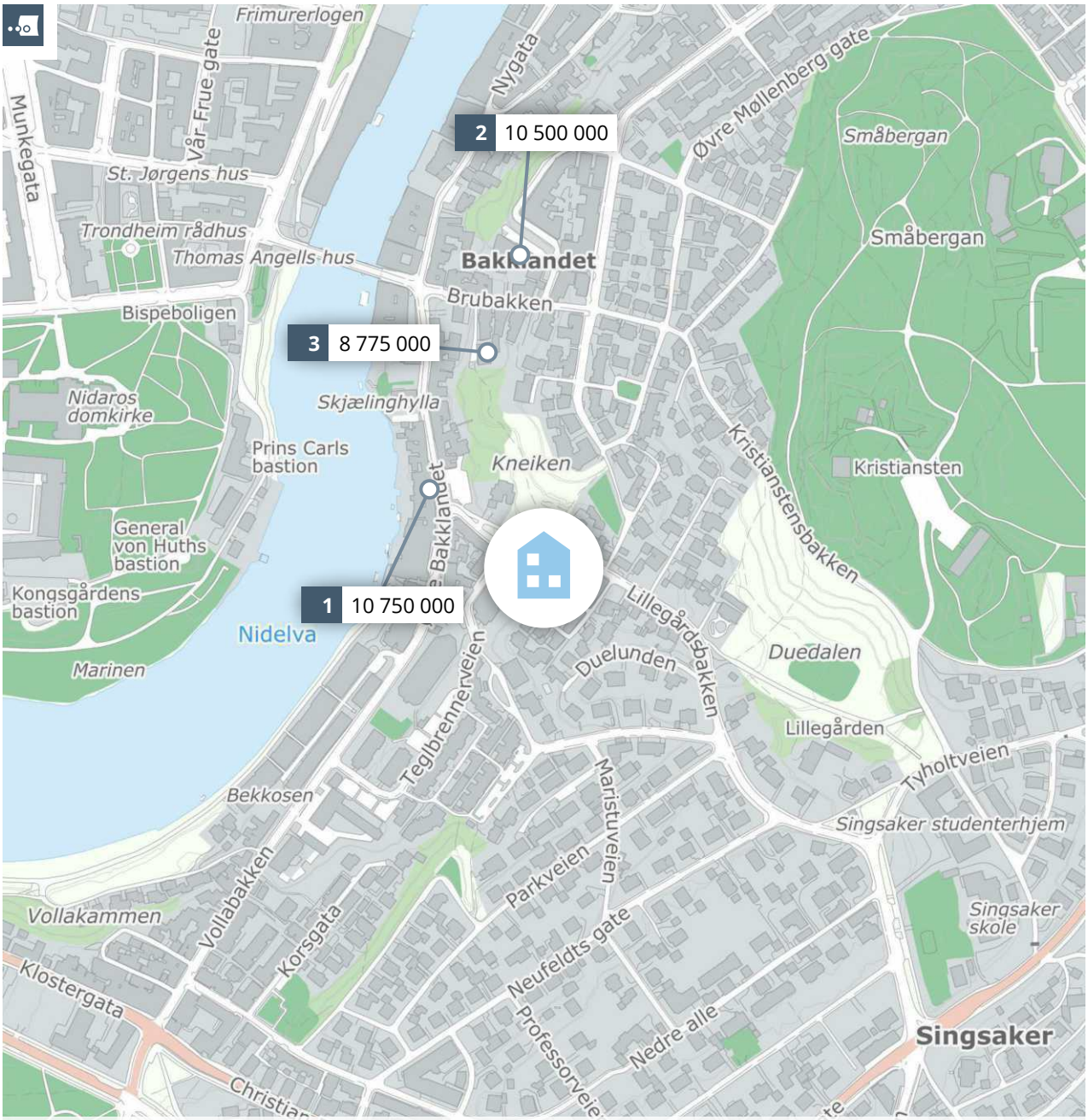
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 23: 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.



Meglers verdivurdering

LILLEGÅRDSBAKKEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 29.10.2026

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: Rune Larsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lillegårdsbakken 15, 7016 TRONDHEIM

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1890

GNR 407 BNR 160 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ØYA-SINGSAKER 25

Verdivurdert til

10 690 000

-	10 690 000	64 788
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	165 m²	13 m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Byggeår						1890

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Bakklandet 38 156 m² 1984 1. etg 2 sov	28.01.2026	10 900 000	**10 750 000**	0	10 750 000	**68 910**
2 Krangata 4 155 m² 1912 3. etg 2 sov	05.03.2025	9 190 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**67 742**
3 Skrenten 25 138 m² 1886 2. etg 3 sov	27.03.2026	8 990 000	**8 775 000**	0	8 775 000	**63 587**

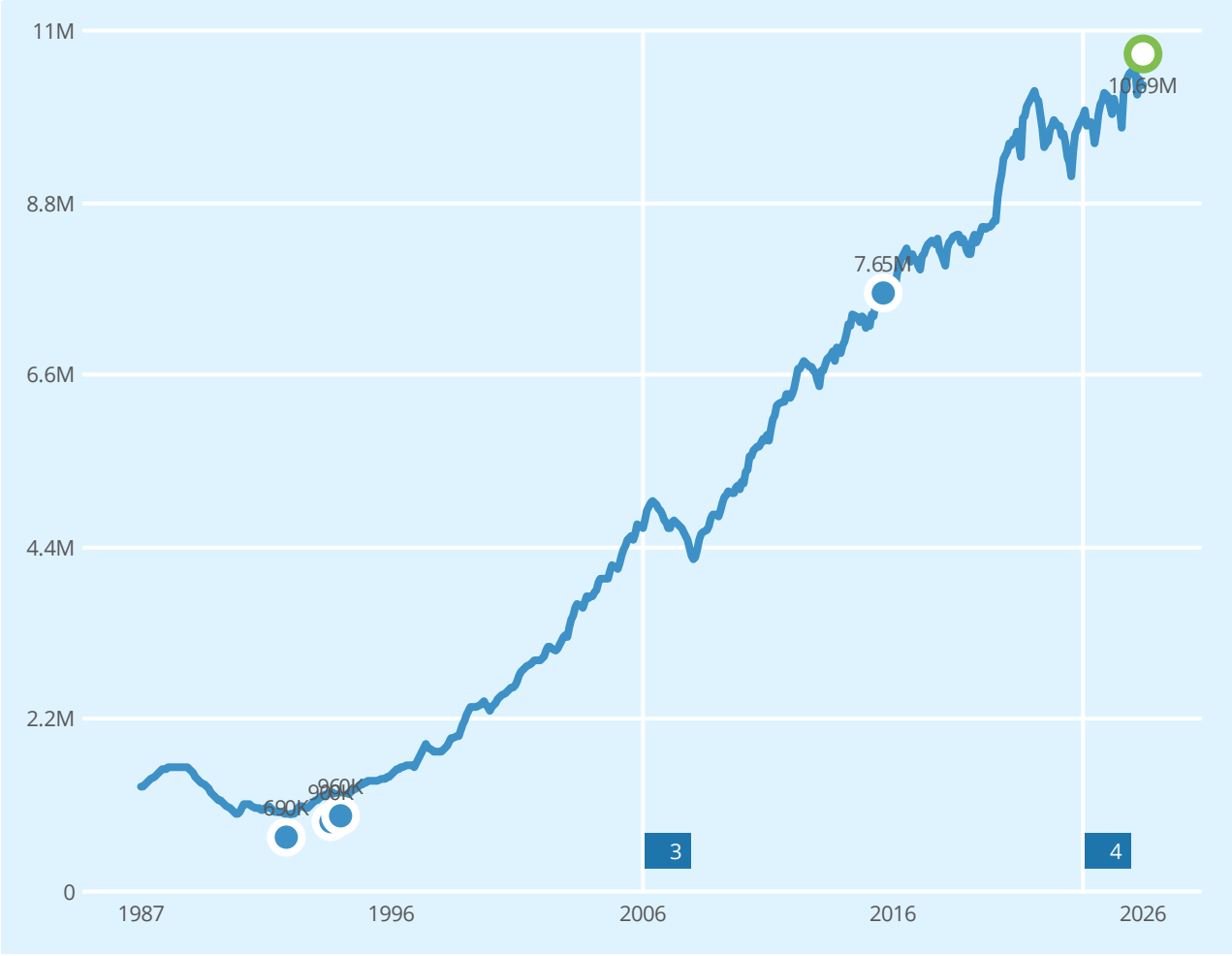
Meget pen bygård med populær beliggenhet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2016	08.06.2016	28.11.2016	7 650 000	7 650 000	0	7 650 000	
15.12.1994		15.12.1994	-	960 000	-	960 000	
11.07.1994		11.07.1994	-	900 000	-	900 000	
29.10.1992		29.10.1992	-	690 000	-	690 000	
13.11.1987		13.11.1987	-	890 000	-	890 000	5

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ØYA-SINGSAKER 25 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

10.3M
10.0M
9.7M
9 519 000 Prisantydning i snitt
9.1M
8.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
147
dager

Leiligheter solgt i ØYA-SINGSAKER 25 grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

7.1M
6.8M
6 559 000 Prisantydning i snitt
6 332 000 Salgspris i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 017 ØYA-SINGSAKER 25 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

64 788 Lillegårdsbakken 15
Totalpris 10 690 000

62 187 Midtbyen bydel i snitt siste 12 mnd

PRIVATMEGLEREN

CHRISTIAN LORCK SCHIVE OG HUSTRUS LEGAT FOR KUNSTNERE STI

Vår dato: 09.10.2026

Salg av eiendommen gnr. 407, bnr. 160 i Trondheim

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til hanne.thoresen@privatmegleren.no

Festeavgift	10 000
Restanse festeavgift	Kr. 0 (men 2026 vil bli krevd inn snart)
Festeavgift ajour, betalt for år:	2025 (2026 vil bli krevd inn snart)
Neste regulering av festeavgift	2035
Reguleres iht. konsumprisindeks	Ja Nei Ja, konsumprisindeks
Mulighet for innløsing av festetomten	Nei
Eierskiftegebyr	Nei
Krever grunneiers samtykke ved tinglysning	Ja
Ev. øvrige kjente forhold eller andre avtaler av betydning for eiendommen	Nei

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Benum & Johansen

Hanne Alstad Thoresen
Medhjelper / Kontorleder
Mobil: +47 93 44 17 41
E-post: hanne.thoresen@privatmegleren.no

VI BEKREFTER AT NÆRVÆRENDE GJENPART ER IDENTISK MED ORIGINALEN.
SPAREBANKEN MIDTNORGE

DAGBOKFØRT
03 JUL 85 15535
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

FESTEKONTRAKT:

Undertegnede advokat Carl Flock på vegne av Chr. Lorck Schive og hustrus legat for kunstnere fester herved til Signy Hellan, personnr. 080642-[redacted] så lenge hun eier de bygninger som står på tomten, det nevnte legat tilhørende grunn

Lillegårdsbakken 15, gnr.407, bnr.160 i Trondheim

på nedennevnte vilkår.

1. Festetiden er 80 - åtti- år regnet fra 1.1.1985.
2. Festeren betaler i årlig avgift kr. 488,-som betales hvert år innen 30. juni.

   Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene kreve festeavgiften regulert overensstemmende med § 14 i lov om tomtefeste av 30. mai 1976.
3. Utgifter i forbindelse med inngjerding av tomten påhviler i sin helhet festeren.

   Festeren plikter å bevare grunnen så ingen forandringer foretas i den uten grunneierens samtykke, samt å påse at intet uberettiget inngrep skjer i den.
4. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile grunnen.
5. Festeren besørger gaten og rennestenen foran tomten til en hver tid renholdt og vedlikeholdt, likesom han har å etterkomme mulige offentlige påbud i anledning grunnens bebyggelse.
6. Grunneieren har til en hver tid for festeavgiften med omkostninger 1. prioritets panterett i og realisasjonsrett over de på grunnen stående og oppførendes bygninger, samt i disses forsikringssum. I tilfelle betalingen av festeavgiften misligholdes har grunneieren rett til å sette pantet til offentlig auksjon. Hvis ellers noen av de anførte betingelser misligholdes er festet brutt.
7. Husene må ikke selges eller overdras før dette er tilkjennegitt grunneieren og den nye eier har ervervet festekontrakt på grunnen,,ellers er overdragelsen ugyldig.

[redacted]

[redacted]

BYGGMESTER
ULRIK RENDAL



LILLEGÅRDSBAKKEN 15

7016 TRONDHEIM

2024-25

1 Innholdsfortegnelse

LILLEGÅRDSBAKKEN 15....1
1Innholdsfortegnelse....2
2Innledning....3
3Prosjektdeltakere....4
4Oppsummering....5
Etterisolering 2.etasje....5
Grunnarbeid 7
Tilbygg vindfang og toalettrom....9
Etterisolering 1.etasje....11
Oppussing av hovedsoverom (september 2021)....11
Tilbygg bod....12
Veranda....13
Hagestue....14
Toalettrom kjeller....16
5Materialer....17
6Vedlikehold....18
7Videre anbefalinger....19

2 Innledning

Byggmester Ulrik Rendal AS har i perioden april 2024 – januar 2025 oppført ny veranda med hagestue i Lillegårdsbakken 15. I tillegg har vi etterisolert, skiftet utvendig kledning og vinduer. Gamle takrenner og nedløp er erstattet med nye. Tilbygg av vindfang, toalettrom og utstyrsbod. Utbedret drenering og lagt nye overvannsrør.

I september 2021 ble også hovedsoverommet i huset pusset opp av samme håndverkere. Arbeidet bestod blandt annet ny vegg- og takkledning, gulv, ny dør og etterisolering. Nytt vindu ble satt inn i forbindelse med arbeider 2024.

Veranda med hagestue er tegnet og prosjektert av arkitekt Finn Hakonsen Sivilarkitekt AS i samarbeid med byggherre Elisabeth Magnussen. Vi opplever samarbeidet med arkitekt og byggherre som godt og er takknemlige for tilliten.

3 Prosjektdeltakere

Byggherre	Elisabeth Magnussen
Arkitekt	Finn Hakonsen Sivilarkitekt AS
Entreprenør	Byggmester Ulrik Rendal AS 91544254 Kent Svendsen 99468344
Rørlegger	CB-Rør Christoffer Brechan 93838738
Elektriker	Argon AS Håvard Åsnes 92241519 Lars Liaklev 92215104
Blikkenslager	Torbjørn Bredesen 97607731 Pål Bredesen 41615552
Taktekker	Torbjørns Tak AS Torbjørn Sandø 91750211
Maler	Trondheim Malerservice AS Mikael Olsen 48203132
Stillas	Aktiv Stillas AS
Avfallshåndtering	Søppelsekk AS
Grossist	Bygger'n E.A Smith AS Fliskonkurrenten AS

4 Oppsummering

Etterisolering 2.etasje



Ved oppstart riving avdekket vi ganske raskt vannskader i forbindelse med et overbygg foran gammel verandadør. Vannskadene hadde gjort betydelige skader på en søyle som gikk fra overbygg og ned gjennom veranda. I himlingen i gangen kunne vi også se tegn på vannskader.

Vi rev det vi kunne av veranda, men lot det stå igjen en plattform så vi kunne gjøre oss ferdig med så mye av etterisoleringen som mulig. I denne fasen er det snakk om 4 berørte yttervegger.

- Vegg mot nabo
- Vegg mot stue med framtidig balkongdør
- Vegg mot stue med vindu
- Vegg mot stue/kjøkken med balkongdør og vindu



Vi foret på fra 5 til 12cm og fikk inn tilsammen en isolasjonstykkelse på 150-200mm med trefiberisolasjon. Det er et gammelt bygg og vi ble nødt til å gjøre stadige kompromisser på vinkler og linjer. Vi gikk over takfot, vindskier og gesims, før vi bandt sammen nytt takrenne- og nedløpssystem med det gamle på hushjørnet over carport.

På ytterveggen mot nabo så avdekket vi noen risikable konstruktive detaljer på møne. Dette ble utbedret samtidig av blikkenslager.



Etter isolasjon la vi på asfaltplater, lekter for lufting og kledde veggene med Trondheimspanel.



Behandling av panelet ble delvis utført av huseier og delvis byggmester.

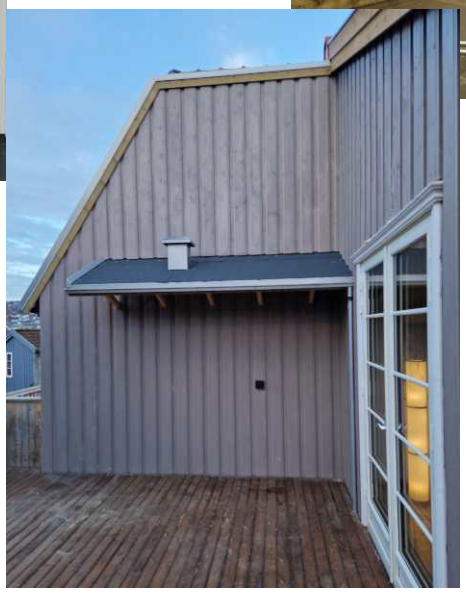
Det ble satt inn ny 2-fløyet balkongdør, ny 1-fløyet balkondør og nye vinduer på stue og kjøkken. Disse ble levert av Lillerønning.

Det ble spesialbestilt vindusomramming fra Sunnset Sag som ble påmontert beskjedne beslag for ekstra beskyttelse.

Vi bygde også et tak til utekjøkken på veggen mot nabo. Dette taket fikk håndlagde takrenner og nedløp for å ikke bli for dominerende.







Grunnarbeid



Etter etterisolering av 2.etasje rev vi gammel veranda, bod og vindfang m/toalettrom, og gjorde klart for grunnarbeid. Vi tok utgangspunkt i gammel plate og ringmur på boden. På grunn av terrenget ble vi nødt til å støpe ny krone på toppen av gammel ringmur og ringmurer i framkant av boden. Selve plata avrettet vi med avrettingsmasse. Murene dekket vi med grunnmursplast og isolerte med 5cm XPS isolasjonsplater. Isolasjonsplatene ble senere pusset.

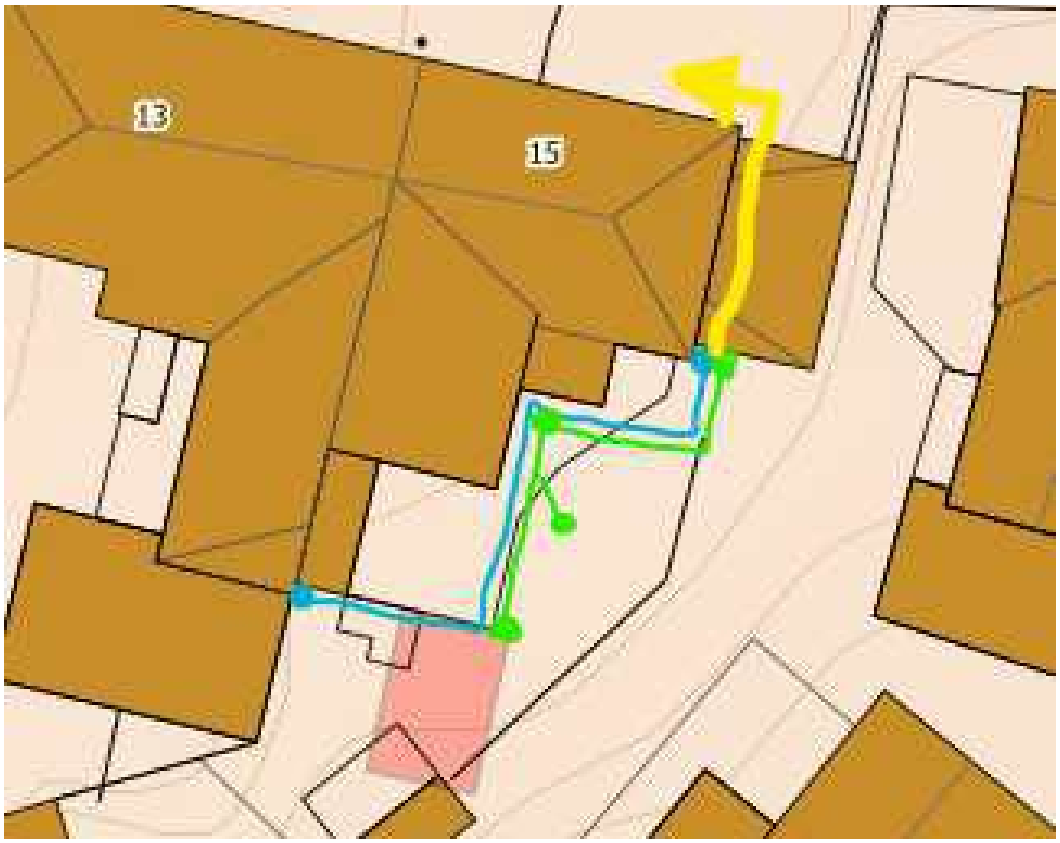
Vi avdekket etterhvert at tilstanden på gamle overvannsrør var dårlig. Vi besluttet å skifte ut massen mot kjellermuren med drenerende masser og la samtidig ned nye 110mm drensrør og 110mm overvannsrør. Vi la på ny grunnmursplast og isolerte med 5cm XPS. Senere pusset



Når vi kom til tilbygg vindfang støpte vi bankett og ringmur. Gulvet over toalettrom i kjeller måtte rives og bygges opp med sponplater og masterboard. Nytt gulv ble isolert 100mm og støpt med varmekabler. Murene ble dekt med grunnmursplast og 5cm XPS. Senere pusset.



Overvannsrør og drensrør ble lagt langs husveggen med godt fall. Dreneringsrør (blå) har stakepunkt helt i starten og ett skjult under bakken rett før sammenføyning med gammelt overvannsrør (gul). Overvannsrør (grønn) har stakemuligheter på hvert oppstikk og ett gjemt i massene på hjørnet av boden.



Videre ble det støpt søylepunkter for bærekonstruksjonen til verandaen. Søyler i dimensjon 140*133mm ble reist i stolpe sko som ble forankret med ankermasse. Limtredragere i dimensjon 140*300mm ble lagt på søyler og bodvegg.





Tilbygg vindfang og toalettrom



Det ble avdekt en del råteskader i gamle tømmervegger som ble utbedret med å felle inn nytt treverk under verandadør i 2.etasje. Gammel veggkledning ble revet helt inn til gamle tømmervegger og reisverk.

Yttervegger ble reist med 48*198mm, isolert med trefiberisolasjon og tettet utvendig med asfaltplater.

Takbjelker av 48*198 lagt med fall mot takrenne/gårdsplass(østover). Taket er isolert med 20cm trefiberisolasjon og tettet med asfaltplater.

Over asfaltplatene er det etablert lufting på 7-12cm, med fuktbestandige gulvsponplater på toppen. Sponplatene er tekket med asfaltbelegg, sammen med resten av verandaen.

I og med at det skal være veranda over tilbygget så må taket konstrueres deretter. Oppvarmet rom med 20cm isolasjon vil muliggjøre snøsmelting på kald side av takflaten. Kombinert med frost så vil den smeltede snøen kunne fryse i takrenne og potensielt tette denne. For å kompensere for dette har vi etablert god gjennomgående lufting fra takrenne – over hele vindfanget – og opp i veggkledningen. Vi har også gjort tiltak med å etablere varmekabel i takrenne.



Blikkenslager har blendet av luftingen med perforerte plater for å hindre adgang til skadedyr.



Gulvet i vindfang og toalettrommet er avrettet og flislagt.

Vegger foret på 48mm på innsiden for skjult elektrisk anlegg. Kledning av robustgips er sparklet og malt.

Ny ytterdør med sidefelt. Nytt vindu i hjørnet på vindfang. Vindu og dør er foret med eikefinér på innsiden.

Ny innerdør mot toalett. Her ble det samtidig satt inn lik dør på et av soverommene.

Elektrisk dørhåndtak på ytterdør og bod har kunde handlet selv.

Baderomsinnredning har kunde handlet i samråd med rørlegger.



Etterisolering 1.etasje

Ytterveggen mellom vindfang og bod ble etterisolert 48mm inn mot hovedsoverommet. Veggen ble tettet med asfaltplater og kledd med 23mm lekter og liggende kledning fra Alvdal Skurlag.

I boden ble det etterisolert 98mm mot soverom og tettet med asfaltplater. Lektet med 23mm før kledd med OSB-plater

På hovedsoverommet ble det satt inn nytt vindu fra Nordan og foret med eikefinér.

Oppussing av hovedsoverom (september 2021)

På hovedsoverommet gjennomførte vi en full oppussing september 2021. Vi brukte samme elektriker og maler på denne jobben som den vi brukte i 2024.

Vi rev alt ned til bjelkelag og reisverk og skiftet ut all isolasjon med trefiberisolasjon.

Veggen mot nabo ble gipset med to lag gips og tettet med brannfugemasse. Vegg mot bod ble etterisolert 10cm fra innsiden.

Etasjeskillet mellom 1. og 2.etasje ble forsterket med limtredrager. Dette muliggjorde fjerning av søyle midt i rommet.

Vegger og tak ble kledd med gipsplater. Listefri utførelse i overgangen mellom tak/vegg.

På gulv ble det lagt nytt spongulv og avsluttet med parkett fra Boen. Trinnlydsplater av trefiber

Det ble satt inn ny innerdør, lik den som ble montert på toalettrom 1.etasje og soverom.

JKE leverte en skyvedørsgarderobe.





Tilbygg bod



Veggen mot nabo i vest fikk fornyet vindsperre i 9,5mm GU gipsplater som ble brannfuget og klemt med 23mm lekter.

Yttervegger ble reist med 48*198mm, isolert med trefiberisolasjon og tettet utvendig med asfaltplater og innvendig med OSB. Det ligger skjultanlegg for elektrisitet i vegger.

Takbjelker av 48*198 lagt med fall mot takrenne/gårdsplass(østover). Taket er IKKE isolert eller kledd igjen, grunnet manglende lufting opp til veranda. På bjelkene er det montert fuktbestandige gulvsponplater som ble tekket med asfaltbelegg.

Vegger og bjelkelag står fritt fra nabovegg.

Det ble lagt inn en lavtbyggende ståldrager for å avlaste terrassebjelkene.

Det ble satt inn nytt vindu og ytterdør fra Nordan. Vi satte også inn 2 stk friskluftsventiler.



Veranda

Terrassebjelkene består av 48*198mm opplagt på bodvegger og limtredragere. Vi monterte fuktbestandige gulvsponplater som ble tekket med asfaltbelegg. Asfaltbelegget har en oppkant på godt over 15cm bak kledningen på alle yttervegger. Primet og teipet. Alt fall er lagt østover mot takrenne, og det er etablert en kil med Rockwool fallisolasjon i forkant av foldedør på hagestuen for å lede vannet vekk fra hagestuen.



På asfaltbelegget er det lagt tilfarere på justerbare terrassefoter. Det er lagt skjult elektrisk anlegg i tilfarere.

Rekkverk er festet med spesialbygde stålvinkler for å ha plass til takrenne på innsiden av rekkverket. Rekkverket er avsluttet med liggende spilekledning fra Alvdal Skurlag.

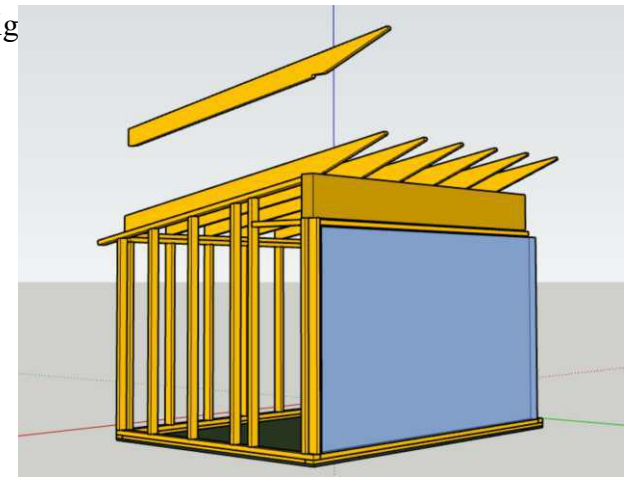
Vi avsluttet verandaen med skjult innfesting av Barfot terrassebord fra Alvdal Skurlag.







Hagestue



Hagestuen startet vi med etter verandaen stod ferdig med terrassebord og rekkverk. Utgangspunktet hadde fall, så vi begynte med å rette opp bunnsvillene. Etablering av stillas ble gjort før vi fikk satt opp veggene.

Veggene ble tegnet og konstruert i SketchUP i tråd med arkitekttegningene og dimensjonering av drager. Veggene er bygd i 48*98mm. Isolert 10cm med trefiber og tettet med asfaltplater. Asfaltplater er klemt med 23*48mm lekter og krysslektet 30*48mm lekter.

Over foldedøren ligger overdekning i limtre 140*405mm

Veggene er stivet av med skråbånd i stål og asfaltplater. Vindforankret til veranda med vinkelbeslag, sperreanker og skruer på 6,0*160mm.

Veggene er kledd med impregnert dobbelfalset stående trekledning, med spor. Skrudd med 4,2*55 terrasseskruer.



Takbjelkene er 48*198 med salingshakk og takutstikk i framkant. Løst takutstikk i bakkant og på sidene. Taket er kledd i 18mm rupanel og kombinert undertak og vindsperre. Undertaket er klemt med impregnerte lekter i 23*48mm, skrudd i takbjelkene med sløyfbånd under lekta for ekstra sikring mot vann. Krysslektet med impregnerte lekter 48*48mm.



Taket er tekket med tretak fra Alvdal Skurlag og vindskibeslag. Både undertak og taktekking leder vann ned i takrenne.



Taktekker var innom og sveiset asfaltbelegget fra verandan opp et stykke på hagestuen og i underkant av foldedør. Foldedøren blei heist opp på veranda, men vi ble nødt til å ta ut glassene for å få løftet den på plass. Fabrikanten informerer om at det kan bli nødvendig å etterjustere døren etter en liten stund.

Før vi begynte med gulvet la vi en vindsperreduk på sponplatene for å skjerme mot "krypkjeller". Gulvet på innsiden er rettet opp og tilpasset høyden på foldedør. Etter isolering 10-20cm ble det montert dampsperre på gulv og dampbrems i vegger og tak.



Innsiden ble kledd med furu heltregulv og furu slettpanel på vegger og tak. Listefri løsning vegg/tak.

Det er laget et improvisert sikringskap bak en inspeksjonsluke i veggen.





Toalettrom kjeller

Toalettrom kjeller ligger rett under toalettrom 1.etasje.

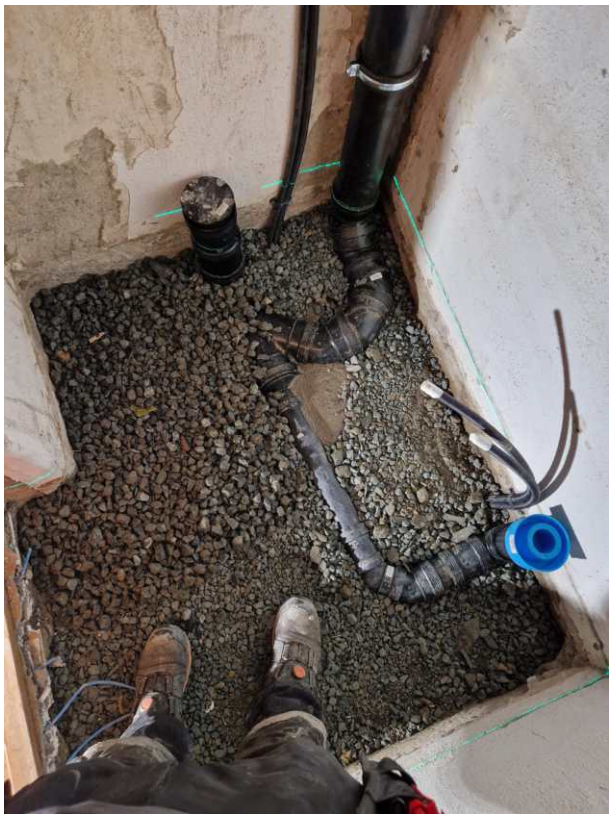
I kjelleren meislet vi vekk betongulvet og la nytt vann og avløp i bakken. Gulvet ble isolert med 5cm XPS, dekket med plast og støpt på nytt med varmekabel i støpen. Flislagt til slutt.

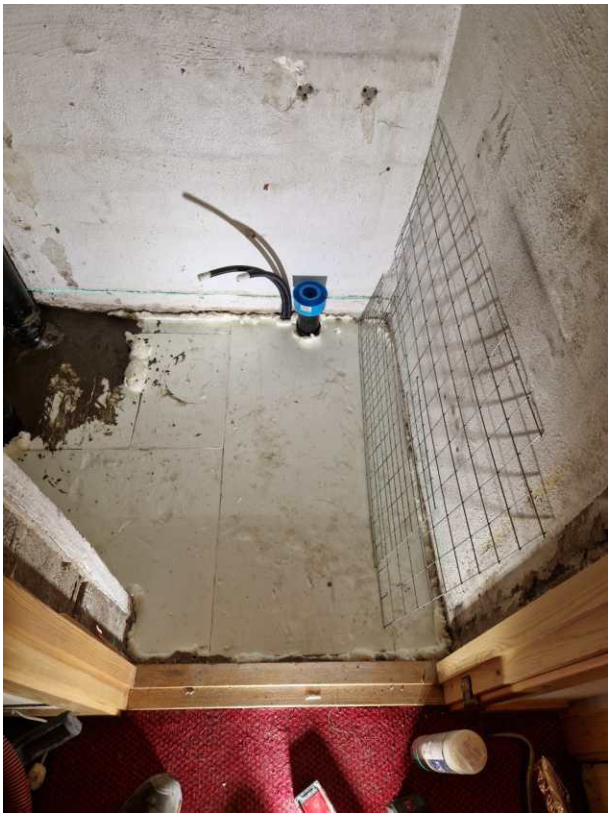
Murveggene er pusset grovt og det er montert en robustgips bak toalett.

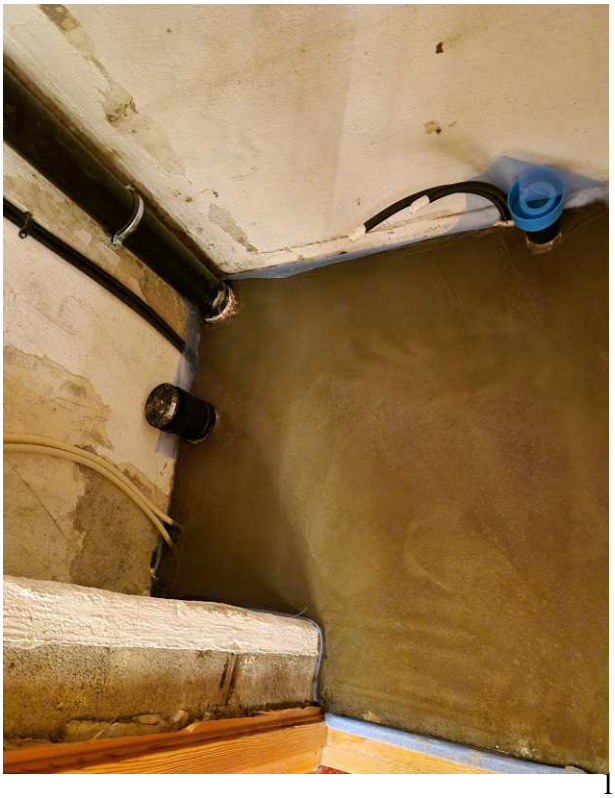
Taket er lektet ned og isolert før gipskledning.

Gjenbruk av eksisterende dør.

Rørlegger kommer med egen beskrivelse på rørarbeider.







5 Materialer

Hunton Nativo trefiberisolasjon
Hunton Vindtett plus 15mm
Hunton Vindtett 12mm
Hunton Tescon Vana tape 75mm
Hunton Tescon primer
Hunton dampbrems intello plus 3,0m
Hunton Silenzio trinnlydsplater 6mm
Isola vindsperre soft rims 0,3*100m
Isola tape dampsperre PE60
Isola tape undertak
Isola undertak tyvek pro
Isola svillmembran 145mm 17m
Isola musbånd 1,25m
Isola grunnmursplate platon xtra
Isola rørmasnjett 15-22mm
Flueduk 0,6*10m grå polyeten
Kamstål 12mm
Vartdal Plast XPS 300
Gram dampsperre 2,6*15m 200MY blå
Heydi Støp B30 25kg mørtel
Heydi primer gulv
Steni 6mm masterboard
Arbor gulvsponplate 22mm fuktbestandig
Moelven limtre 140*133mm
Moelven limtre 140*300mm
Moelven limtre 140*405mm
Gran 15*120 underpanel
Fritzøe OSB3 zero 15mm TG2
Fritzøe OSB3 eco 15mm TG2
Norgips gipsplate STD 12,5mm
Norgips gipsplate GU-X 9,5mm
Norgips gipsplate ultraboard 12,5mm
Norgips vindtettingstape 60mm
Sika brannfugemasse Sikacryl-621 HV
Sika fugeskum Sikaboom-557 All seasons
Essve Ankermasse ECM
Casco sponplatelim+
Casco multiseal byggfug white
Casco monteringslim superfix+
Bygg1 YD Volda 10*21V DSOR
Bygg1 YD Moss 10*20V DSOR
Bygg1 YD SF S-1 GL Klart 3*21 DSOR
Bygg1 YD SF S-1 GL Klart 4*21 DSOR
Scanflex Storm dørblad 7*21
Nordan HelAlu foldedør 3830*2088
Nordan ND Ntech fastkarm 648*2088
Nordan ND Ntech sikkerhetsvindu 588*938
Nordan ND Ntech sikkerhetsvindu 1438*938
Lillerønning H-Vinduet Balkongdør 2-fløyet 1688*2248
Lillerønning H-Vinduet Balkongdør 1-fløyet 888*2088
Lillerønning H-Vinduet Sidehengslet 3rams 1478*1388
Sunnset Sag 24*100mm furu karmlist
Sunnset Sag 45*78mm furu topp/understykke
19*123 Gran rektangulær kledning grunnet
22*145 Trondheimskledning (Nilson Trelast varenr 8907)
Alvdal 36*048mm rekt kledning royal brun
Alvdal 22*198mm rekt kledning royal brun
Alvdal 45*145mm altan rund royal brun
Alvdal 19*123mm DF 60 royal+ brun
Alvdal 19*098mm rekt kledning royal+ klar
Alvdal 22*148mm tak UL royal klar
Alvdal 22*148mm tak OL royal klar
Alvdal 22*198mm rekt kledning royal+ klar
Alvdal 19*098mm DF rett 10 royal+ klar
Alvdal 19*098mm DF tett royal+ klar
Alvdal 28*095mm terrassebord barfot royal brun
Alvdal royalolje terrasse brun
Alvdal royalolje terrasse klar
Simpson vinkelbeslag 55365
Simpson gaffelanker 48*320mm
Simpson takåsanker 210 høyre
Simpson søylesko ppd 140*90mm retail
Moelven gulv furu 25*142 børstet arctic
Moelven furu 13*120 glattpanel natur lasert
Boen Parkett Eik Animoso PL181mm pure
Combiwood 15*045 eik gulvlist ideal vanilla
a-collection frostbeskyttelseskabel 6m
Fritzoe Engross 19mm kryssfinér eik crown
Justerbar terrassefot 35-65mm, 65-130mm, 130-198mm

Handlet av kunde selv: Flis, fug, baderomsinnredning, yale doorman

6 Vedlikehold

Alt vedlikehold av produkter vi har levert skal være beskrevet i vedlagt FDV

Vedlikehold av takrenner

De nye takrennene er uten løvsil slik at vannet kan ta med seg løv og tilsvarende til utkast nederst på nedløpet. Anbefaler likevel å ha en rutine på å se i takrenne på vår og høst, og eventuelt rense hvis noe har samlet seg der. Spesielt der det er festet varmekabel kan det samle seg noe som ikke blir med helt ned. Det er mulig å skru av ei lekt fra rekkverket for å komme til takrenne på veranda.

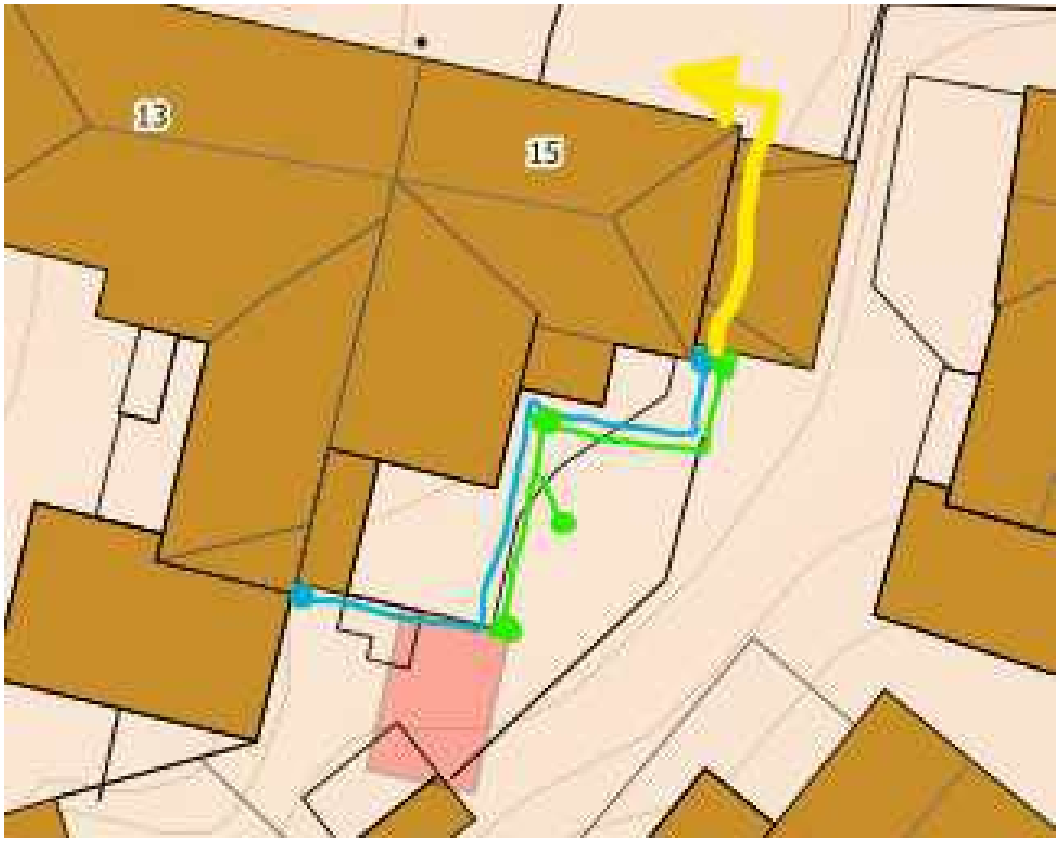
Ved mye problemer med istapper anbefaler jeg å få lagt inn en ekstra varmekabel i takrenne og nedløp.

Vedlikehold av overvann og drenering

Både overvanns- og drensrøret er tilkoblet det kommunale overvannsnettet. Ved mistanke om tilstopping av disse, så kan man få rørlegger til å foreta inspeksjon og eventuelt høyttrykkspyling fra stakepunktene. Stakepunktene er beskrevet på tegning under.

Drenering (blå) med stakepunkter.

Overvann (grønn) med stakepunkter



7 Videre anbefalinger

Tiltak som vi ville vurdert ved en senere anledning.

Planering på gårdsplass

Anbefaler å fullføre planeringen av gårdsplassen ved å etablere fall ut fra grunnmuren.

Fra bod i kjelleren kommer det opp en friskluftskanal. Når høyde på terrenget er avklart kan denne kappes og blendes av med rist.

Skifte tak

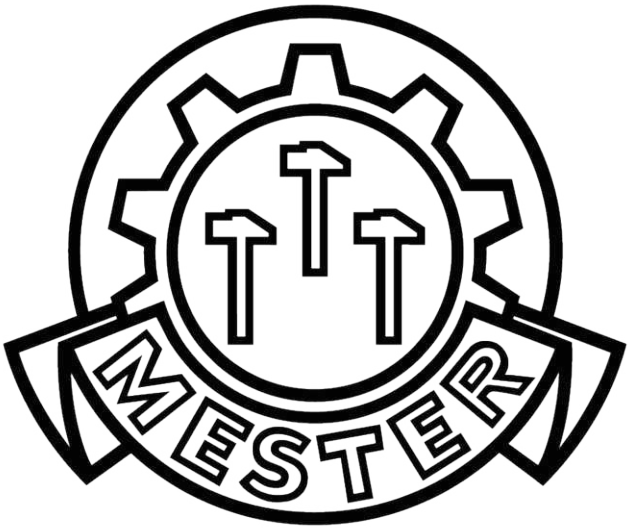
Det ble avdekket en del istapper i takrenne på gammelt tak. Dette skyldes sannsynligvis at takkonstruksjonen er beregnet for kaldloft, da det kan se ut som at det er det som har vært tidligere. Da vi skiftet takrenner fikk vi et lite innblikk på tilstanden og vil anbefale å planlegge økonomiske for utbedring av tak i framtiden. Ved oppussing av stue, anbefales det innvendig etterisolering av tak.

Fullføre foringer og listverk på stue/kjøkken

Anbefaler å fullføre denne hvis det ikke er planer om videre oppussing på stue innen ett år. Dette av estetiske årsaker, men også for å få tettet bedre med isolasjon rundt dør og vinduer.

Rørleggerarbeid bad og kjøkken

Rørlegger har allerede skiftet ut en god del av vann og avløp (VA) i huset. Rørlegger vil komme med detaljbeskrivelse på hva som er utført og evt hva som står igjen av gammelt VA. Gammelt VA anbefales skiftet når man eventuelt får tilkomst. Det er i hovedsak snakk om kjøkken i 2.etasje og bad i 1.etasje.


MESTER

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/39818	14.11.2006

MELDING OM FERDIGSTILT ARBEID

09 JAN. 2007

Vår ref.: 06/39818
oppgis ved alle henvendelser

Byggested: **Lillegårdsbakken 15** Gnr.: **407** Bnr.: **160**
Tiltakets art: **Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig**
Tiltakshaver: **Torild og Harald Helland**

Iht. delingsloven og tilhørende forskrift er Trondheim kommune bl.a. pålagt å melde fra til GAB-systemet (for nasjonal statistikk) ved igangsetting av alle tiltak som er godkjent eller meldt til byggesakskontoret.

På bakgrunn av dette må byggesakskontoret be om at De sender oss melding om ferdigstillelse.

Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver i medhold av loven har plikt til å gi denne informasjonen og kan pålegges dette av kommunen.

Jeg/vi gir herved melding om at bygget er ferdigstilt den

20.12.2006

Trondheim den 07.01.2007

Underskrift Torild Helland

TRONDHEIM KOMMUNE

Saksbeh.: RTB	Kopi til:
09 JAN. 2007	
Saksnr.: 06/39818	Dok.nr. 005 / Løpenr.: 5135/07
Videres.til:	Arkivkode L42 / U.off.§

Meldingen sendes:
Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7004 Trondheim

På forhånd takk!

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR MB 2936/06

Torild og Harald Helland
Lillegårdsbakken 15

N-7013 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bård Mæland	06/39818/ oppgis ved alle henvendelser		14.11.2006

Lillegårdsbakken 15, melding om tiltak for oppføring av carport

Byggested: **Lillegårdsbakken 15** Gnr.: **407** Bnr.: **160**
Tiltakshaver: **Torild og Harald Helland**

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

Innledning
Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt byggesakskontoret 03.11.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder carport.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.

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

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-306, stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til boligformål.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/39818	14.11.2006

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket gjelder oppføring av carport. Tiltakshaver har vært i kontakt og fått samtykke fra byantikvaren og plankontoret i forbindelse med carporten. Byantikvaren har ingen store innvendinger til tiltaket, men anbefaler tiltakshaver å se på en saltaksløsning i stedet for den planlagte valmtaksløsningen. Byggesakskontoret stiller seg bak byantikvarens anbefaling. Tiltaket tilfredstiller imidlertid kommunens krav til estetikk, jf. plan- og bygningsloven § 74 nr. 2.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Eventuelle rørarbeider må meldes Trondheim bydrift.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bård Mæland
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

vedlegg 5

TRONDHEIM KOMMUNE
Byantikvaren

Torild Helland
Nylander prosjektmegling AS
Pb 8085
N-7449 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Maliks	06/15794/ oppgis ved alle henv.		25.04.2006

Lillegårdsbakken 15 - Car Port og inngangsparti

Lillegårdsbakken 15 er en del av det antikvarisk verdifulle miljøet omkring Kristianfelds gate, men bygningen som sådan har ingen spesiell antikvarisk verdi. Vi har ingen store innvendninger til at en planlagt car port med valmtak oppføres (slik som antydet med blyant på vedlagte eldre tegninger), men vi mener at det kunne være bedre med en saltakskonstruksjon. I tilfelle kunne fremre takfall ha liknende vinkel som hovedtaket, mens det bakre får den takvinkel som skal til – trolig slakere – for å dekke bilen. Det anbefales at det nye taket trekkes inn et par meter fra vegglivet, eller slik eventuelle trafikksikkerhetshensyn krever.

Vi har ingen innvendninger til endringene ved inngangspartiet på baksiden; dette tiltaket vises dessuten i liten grad grad utenfra. Det anbefales stilt som krav at taket tekkes med ekte rød, enkeltkrum taktegl.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Gunnar Houen
byantikvar

Leif Maliks
konsulent

Vedlegg:

Kopi med/uten vedlegg:

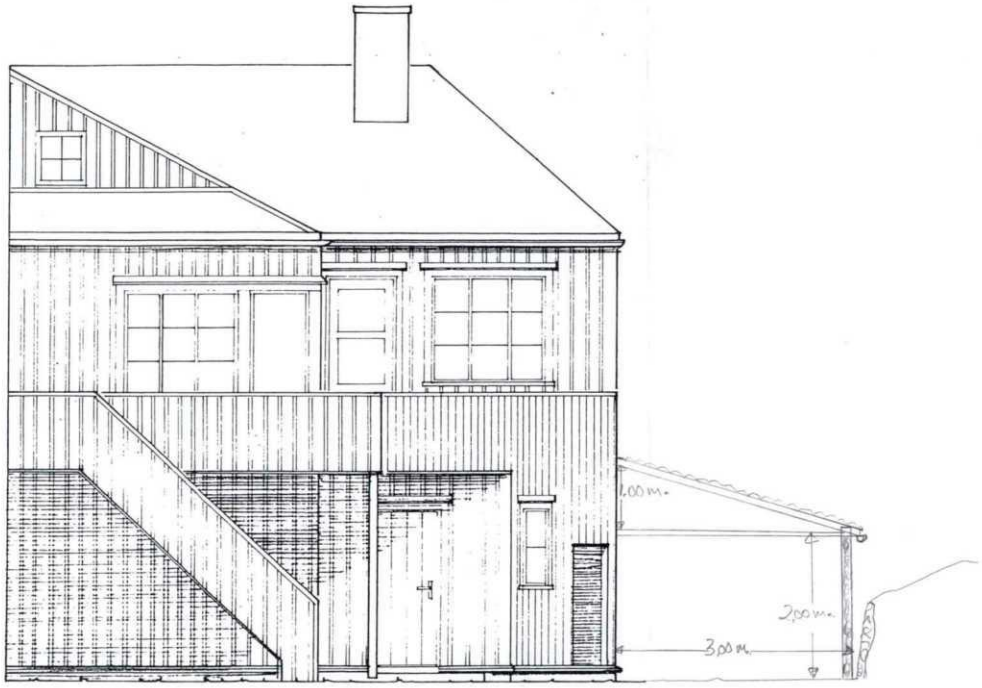
Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byantikvaren 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72546301
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO
E-postadresse: byantikvaren.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byantikvaren



Vedlegg 4
(4 av 5)

1 rev	TAKFORM	21.2.84 dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/SABEL	dato 1.11.83	
FASADE NORD + SØR	mål 1:50	saksb
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn nr 8323-09 B	rev



SØR

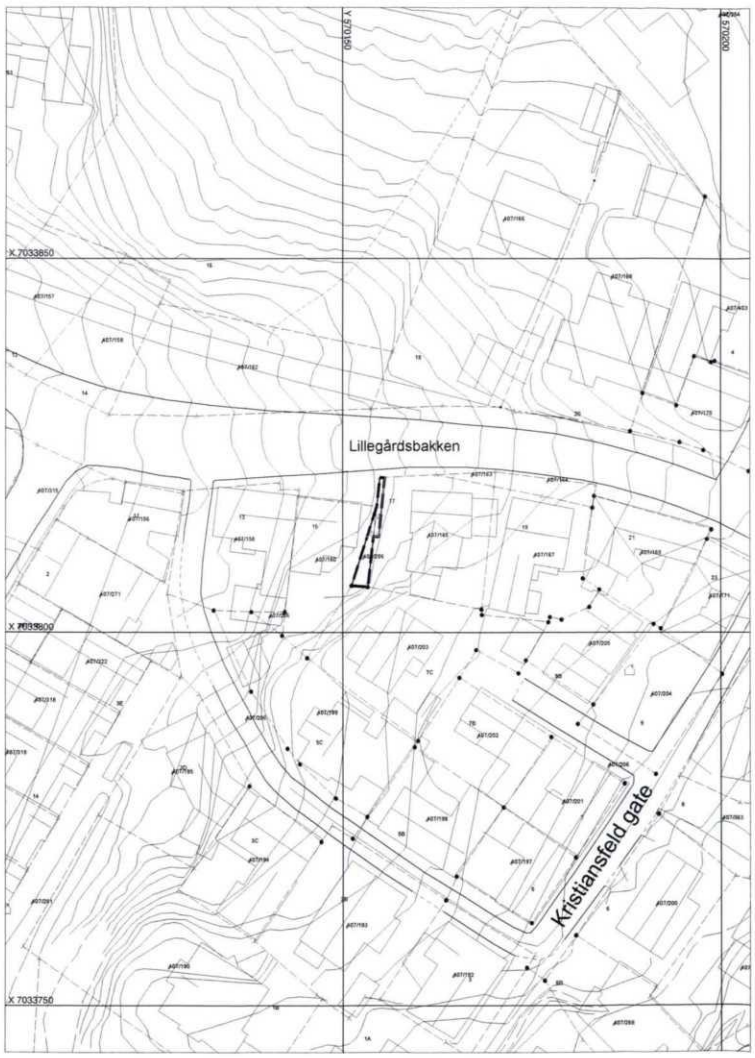
Vedlegg 3
(3 av 5)



Vedlegg 2
(2 av 5)

1 TAKFORM
rev

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/SABEL	dato 1.11.83
FASADE ØST	mål 1:50
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (075) 52733	tegn nr. 8323-10



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for boliger (110)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves

0 10 20 30 40 50
Koordinatsystem: Euref 89

TRONDHEIM KOMMUNE

Lillegårdsbakken 17 og Christianfeldt,
407/165 og 407/206
Mindre vesentlig reguleringsendring

MÅLESTOKK:
1:500
KARTBLAD:
510 - 215 - 73

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.

Planen er utarbeidet av: Byplankontoret	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
	bm	
	SAKSBEH.	ARKIVNR.
DATO: 10.10.2006 KOMMUNENS SAKSNR.: 06/30025	GV4	

ARKITEKTKONTORET TEGNEARK AS

Otto Skirstads veg 8
7022 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Milkyas Bahlbi	BYGG-22/84376 oppgis ved alle henvendelser	Vigdis Helmersen	19.03.2025

Lillegårdsbakken 15, ferdigattest for ny hagestue

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	407/160/0/0
Bygningsnummer:	182212059, 21083607
Ansvarlig søker:	ARKITEKTKONTORET TEGNEARK AS
Tiltakshaver:	Elisabeth Balstad Magnussen

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

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Elisabeth Balstad Magnussen

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 05.03.2025.

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-22/84376-16 og BYGG-22/84376-20. Det er imidlertid gjort noen ikke-søknadspliktige endringer. Disse endringene går ut på endring av takform fra flatt til pulttak, rehabilitering og utvidelse av inngangsparti, og rehabilitering av utebod i 1. etasje med ny dør og vindu, samt endring av vindusutforming til soverommet i 1. etasje.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

ARKITEKTKONTORET TEGNEARK AS

Otto Skirstads veg 8
7022 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tore Ueland	BYGG-22/84376 oppgis ved alle henvendelser	Vigdis Helmersen	12.09.2023

Lillegårdsbakken 15, rammetillatelse for hagestue

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	407/160/0/0
Bygningsnummer:	182212059, 21083607
Ansvarlig søker:	ARKITEKTKONTORET TEGNEARK AS
Tiltakshaver:	Elisabeth B. Magnussen

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

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

Tore Ueland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Elisabeth Balstad Magnussen
TORE STORNES
IDA GRØTTUM

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 01.12.2022. Søknaden er komplettert 05.05.2023, 09.05.2023 og 05.09.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Følgebrev, geoteknisk notat, uttalelse fra byantikvaren, samt naboerklæringer er supplert 05.05.2023. Situasjonsplan, samsvarserklæringer og gjennomføringsplan er sist revidert og supplert 09.05.2023. Ytterlige naboerklæringer er supplert 05.09.2023.

Søknaden gjelder:

- tilbygg, 23 m^2
- påbygg 12 m^2
- fasadeendring innenfor hensynssone

Planstatus

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r0306 - Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler*, stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til aapen bebyggelse inden byggegrænsen.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi 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.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet en merknad fra Tore Stornes og Ida Grøttum, eiere av 407/199.

Vi har en merknad til nabovarsel. Vi har innvending til at det bygges nærmere enn 4m fra tomtegrense fra Kristiansfeld gt 5c, med mindre det ivaretas adekvat brannsikring av bygget. Det vil for vår del innbefatte en brannsikring av en slik type at det ved behov kan bygges inntil tomtegrense fra vår side og viktigst at vår eiendom senere kan selges uten heftelser. Utover dette har vi ingen anmerkning til aktuelle tiltak. Vi vil gjerne motta beskjed om hvilken brannsikring som er tenkt før det settes i gang med bygging. Et drivhus vil være ubebodd med strøm og evt varme og dermed utgjøre en potensiell brann risiko slik vi ser det.
Jeg har gitt muntlig beskjed til ansvarlig arkitektkontor om disse forhold fredag 28.10.22 kl 14.20 på telefon nummer 959 20 610 til ansvarlig angitt i nabovarsel.
Mvh
Tore Stornes og Ida Grøttum, Kristiansfeld gt 5c.

Figur 1. Nabomerknad fra 407/199.

Det er mottatt flere svar til nabovarslet hvorav 1 har merknader.Tore Stornes i Kristianfeld gate 5c bemerker at de ikke har innvendinger til tiltaket dersom det tas tilstrekkelig høyde for brannsikkerhet på grunn av at avstand til nabogrense er mindre enn 4 meter. På denne bakgrunn er saken supplert med uttalse fra brannrådgiver. Brannotatet er kommunisert til nabo og vedlegges i søknadsmaterialet. Brannotatet viser at det ikke er krav til tiltak vedrørende brannsikkerhet, det installeres likevel brannvarsler som kobles til eiendommens brannvarslingsanlegg/sentral. Nabo Kristjana Kristiansen i Kristianfeld gate 7C har signert på samtykkeerklæring om plassering av tiltaket mindre enn 4 meter fra nabogrense. Det er også signert på tilsvarende erklæring fra Christian Lorck Schive og hustrus legat for kunstnere som er grunneiere av alle eiendommer som omgir tiltaket. Vi anser slik at merknadene er imøtekommet.

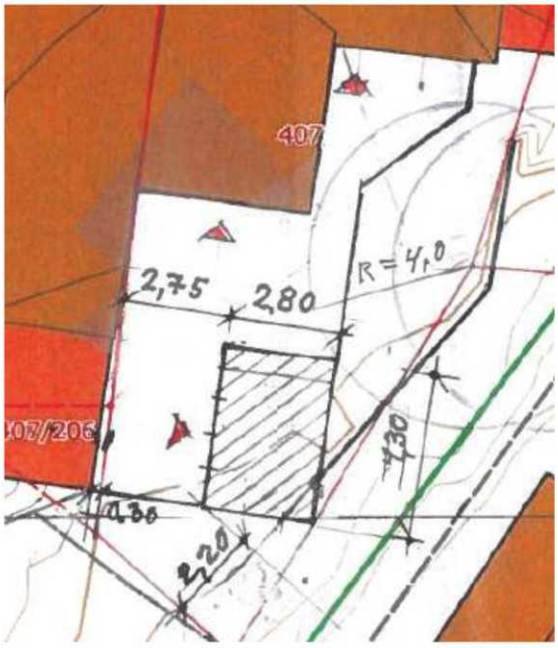
Figur 2. Søkers tilsvar på merknad fra 407/199.

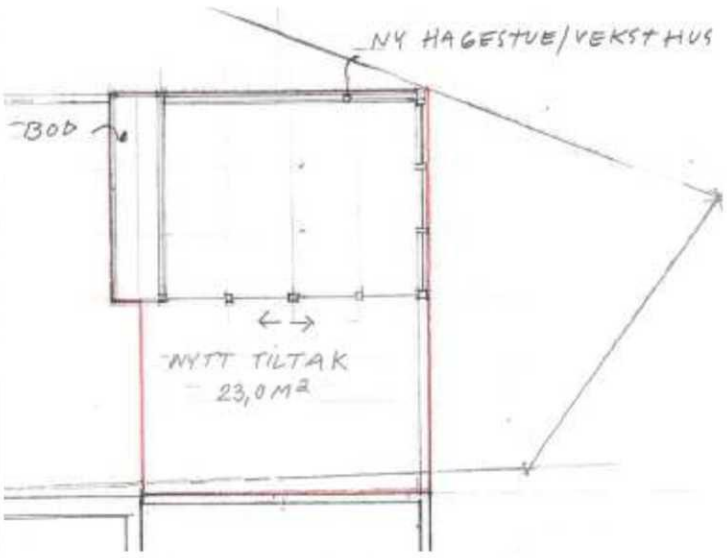
Vi stiller oss bak søkers vurdering så fremt krav til brannsikkerhet i byggteknisk forskrift (TEK17) er ivaretatt.

Tiltaket er plassert nærmere enn 4 meter fra grense mot 407/158, 407/206, 407/199, og 407/203, og 407/405. Samtlige eiere/festere samtykker til plassering. Videre vil deler av tiltaket plasseres på 407/158 og 407/206. Nevnte eiere/festere samtykker til at deler av tiltaket etableres på deres grunn.

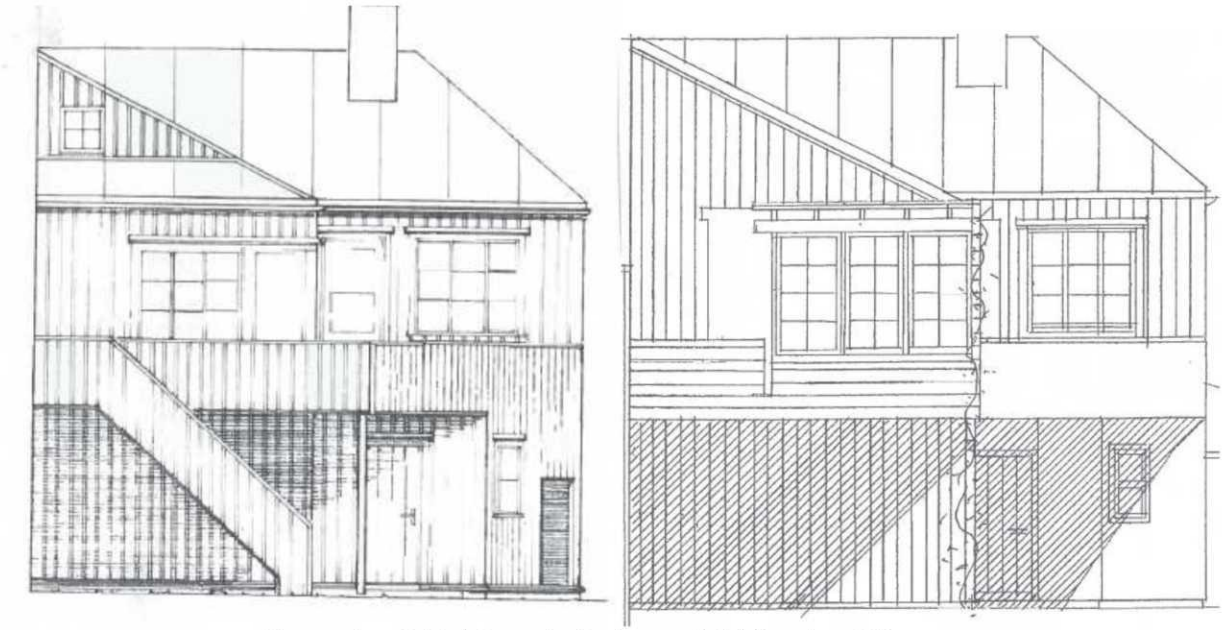
Berørte myndigheter
Tiltaket er plassert innenfor *hensynssone 11.11 Singsaker inkl. Kristianfelt* i kommuneplanens arealdel. Boligen er registrert med antikvarisk klasse C. Søker har derfor vært i dialog med Byantikvaren som ikke har noen innvendinger mot tiltaket med hensyn til bevaring av kulturmiljøet.

Byggeprosjektet
Tiltaket innebærer en utvidelse eksisterende terrasse på om lag 23 m^2 med ny hagestue på 12 m^2 på terrassen. Hagestuen inkluderer en liten del tiltenkt som bod. I tillegg innebærer tiltaket at eksisterende vindu med sprosser i 2. etg., vist til venstre i figur 5, erstattes med en to-fløyet glassdør. I forbindelse med utvidelse av terrassen fjernes eksisterende trapp til terrassen mot sør, sett i figur 5, samt eksisterende mindre utestue i søndre del av hagen.





Figurer 3. og 4. Situasjonsplan (t.v.) og nytt plan (t.h.).



Figurer 5 og 6. Eksisterende (t.v.) og ny (t.h.) fasade sett fra sør.

Vurdering/konklusjon

Utvidelse av terrasse samt bygging av ny hagestue vil være en utvidelse av bygningsvolumet på en allerede hardt utnyttet tomt. Relevante naboer samtykker likevel til tiltaket, og vi vil ikke anse endringene som særlig graverende i et område som for øvrig er tett bebygd. Nabo ved 407/158 har en lignende, fremskutt terrasse, og utvidelsen vil føre til at ny terrasse går parallelt med, og i større grad knytte seg til denne, noe som vi anser som et positivt tiltak estetisk sett.

Tiltaket er plassert innenfor kvikkleiresone *Øvre Bakklandet*, i høy fargegrad. Søker har derfor innhentet et geoteknisk notat fra Watn Consult AS. Geotekniker vurderer at tiltaket ikke vil forverre områdestabiliteten forutsatt at lokalstabiliteten er tilfredsstillende ivaretatt.

Vi forutsetter at tekniske krav i TEK17 til blant annet brannsikkerhet og geoteknikk er ivaretatt av ansvarlige foretak.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Øvrige forhold av betydning

I det geotekniske notatet nevnes det en støttemur med høyde på 1 meter som rehabiliteres. Dersom denne ikke er tidligere godkjent, eller støttemurens høyde, lengde, eller bredde endres, minner vi om at dette er et søknadspliktig tiltak med ansvar dersom støttemuren på noen punkt er plassert nærmere enn 1 meter mot nabogrensen. I så fall ber vi om at denne omsøkes.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Revidert gjennomføringsplan og samsvarserklæringer fra utførende foretak og eventuelt kontrollerende foretak må innsendes ved søknad om igangsettingstillatelse.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

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 tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket 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 Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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.

ARKITEKTKONTORET TEGNEARK AS

Otto Skirstads veg 8
7022 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Tore Ueland	BYGG-22/84376 oppgis ved alle henvendelser	Vigdis Helmersen	03.05.2024

Lillegårdsbakken 15, igangsettingstillatelse for hagestue

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	407/160/0/0
Bygningsnummer:	182212059, 21083607
Ansvarlig søker:	ARKITEKTKONTORET TEGNEARK AS
Tiltakshaver:	Elisabeth Balstad Magnussen

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

Tore Ueland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Elisabeth Balstad Magnussen

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 19.04.2024.

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

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket. Det er gitt rammetillatelse 12.09.2023 i delegasjonssak BYGG-22/84376-16.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-17 Igangsettingstillatelse

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

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

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 tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket 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
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

SV: Tilbygg mm i Lillegårdsbakken 15 - innspill fra byantikvaren

4 e-poster

mail@finnhakonsen.no <mail@finnhakonsen.no> 10. mars 2023 kl. 11:03
Til: roy.age.hapnes@trondheim.kommune.no
Kopi: Elisabeth Magnussen <ebmagnussen@gmail.com>, Vigdis Helmersen <tegneark@gmail.com>

Hei, og takk for rask kommentar.

Hensynet til naboer som du nevner,

er både byggesakskontoret og vi opptatt av å ivareta.

Med vennlig hilsen,

Finn Hakonsen

Finn Hakonsen sivilarkitekt AS

Org.nr. 920 185 088

Olaf Nordhagens vei 14, 7020 – Trondheim

M: 91897691

Fra: roy.age.hapnes@trondheim.kommune.no <roy.age.hapnes@trondheim.kommune.no> **På vegne av** Byantikvaren kart
Sendt: fredag 10. mars 2023 10:16
Til: mail@finnhakonsen.no
Kopi: Roy Åge Håpnes <roy.age.hapnes@trondheim.kommune.no>
Emne: Tilbygg mm i Lillegårdsbakken 15 - innspill fra byantikvaren

Hei og takk for oversendelse

Tiltaket innebærer så vidt vi kan se at man bygger i det grønne, slik at hagen blir redusert. Ut i fra hensynet til kulturmiljøet og den gamle tømmerbygningen vurderer vi likevel tiltakene som kurante. Vi ser samtidig at bygging av nytt volum kan medføre ulemper for naboer, vi antar at byggesakskontoret gjør en vurdering av dette.

Mvh

Roy Åge Håpnes

---------- Forwarded message ---------
Fra: <mail@finnhakonsen.no>
Date: tor. 9. mar. 2023 kl. 16:51
Subject: VS: BYGG 22 84376 Lillegårdsbakken 15 Trondheim
To: <byantikvaren@trondheim.kommune.no>
Cc: Elisabeth Magnussen <ebmagnussen@gmail.com>, Vigdis Helmersen <tegneark@gmail.com>

Til

Byantikvaren i Trondheim

Prosjekt: BYGG 22 / 84376 Lillegårdsbakken 15, Trondheim

Tiltakshaver: Elisabeth Magnussen

Bygging av ny utestue/ drivhus

Vi viser til ovennevnte prosjekt samt vedlagt søknad

og ber om godkjenning fra Byantikvaren i Trondheim

Med vennlig hilsen,

Finn Hakonsen

Finn Hakonsen sivilarkitekt AS

Org.nr. 920 185 088

Olaf Nordhagens vei 14, 7020 – Trondheim

M: 91897691

---

mail@finnhakonsen.no <mail@finnhakonsen.no> 13. mars 2023 kl. 15:22
Til: Vigdis Helmersen <tegneark@gmail.com>

[Sitert tekst skjult]

11 vedlegg

1 og 2 etasje eks. situasjon.pdf
134K

Fasade nord og sør eks. situasjon.pdf
151K

Fasade øst eks situasjon.pdf
138K

Sit plan eks situasjon.pdf
454K

Sit plan ny situasjon.pdf
390K

Plan 2 etasje ny situasjon.pdf
164K

Ny utestue plan, snitt og fasader.pdf
78K

LGB 15 Ny Fasade gårdsrom.pdf
136K

Lengdesnitt ny situasjon.pdf
46K

Fasade sør og snitt ny sitruasjon.pdf
108K

SØKNAD.pdf
121K

---

mail@finnhakonsen.no <mail@finnhakonsen.no> 13. mars 2023 kl. 15:23
Til: Vigdis Helmersen <tegneark@gmail.com>

Fra: mail@finnhakonsen.no <mail@finnhakonsen.no>
Sendt: fredag 10. mars 2023 11:04
Til: 'roy.age.hapnes@trondheim.kommune.no' <roy.age.hapnes@trondheim.kommune.no>
Kopi: 'Elisabeth Magnussen' <ebmagnussen@gmail.com>; 'Vigdis Helmersen' <tegneark@gmail.com>
Emne: SV: Tilbygg mm i Lillegårdsbakken 15 - innspill fra byantikvaren

Hei, og takk for rask kommentar.

Hensynet til naboer som du nevner,

er både byggesakskontoret og vi opptatt av å ivareta.

Med vennlig hilsen,

[Sitert tekst skjult]

---

mail@finnhakonsen.no <mail@finnhakonsen.no> 5. mai 2023 kl. 10:52
Til: Vigdis Helmersen <tegneark@gmail.com>

[Sitert tekst skjult]

11 vedlegg

1 og 2 etasje eks. situasjon.pdf
134K

Fasade nord og sør eks. situasjon.pdf
151K

Fasade øst eks situasjon.pdf
138K

Sit plan eks situasjon.pdf
454K

Sit plan ny situasjon.pdf
390K

Plan 2 etasje ny situasjon.pdf
164K

Ny utestue plan, snitt og fasader.pdf
78K

LGB 15 Ny Fasade gårdsrom.pdf
136K

Lengdesnitt ny situasjon.pdf
46K

Fasade sør og snitt ny sitruasjon.pdf
108K

SØKNAD.pdf
121K

Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Fra	Milkyas Tsehaye Bahlbi <milkyas.tsehaye.bahlbi@trondheim.kommune.no>
Sendt	17. mars 2025 kl.08:39
Til	Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Emne	Fwd: [Oppdatert] Lillegårdsbakken 15 (BYGG-22/84376) (ref. CS0493302)

oppdatert uttalelse fra byantikvaren
BYGG-22/84376

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Trondheim kommune** <trondheim@service-now.com>
Date: man. 17. mars 2025 kl. 08:18
Subject: [Oppdatert] Lillegårdsbakken 15 (BYGG-22/84376) (ref. CS0493302)
To: <milkyas.tsehaye.bahlbi@trondheim.kommune.no>

TRONDHEIM KOMMUNE

Din sak **CS0493302** er oppdatert

Gjelder følgende henvendelse:

Lillegårdsbakken 15 (BYGG-22/84376)

17.03.2025 08:18:01 CET

Hei og takk for oversendelse. Vi vurderer justeringene som kurante og har ingen innspill til endringene.

Mvh
Roy Åge Håpnes

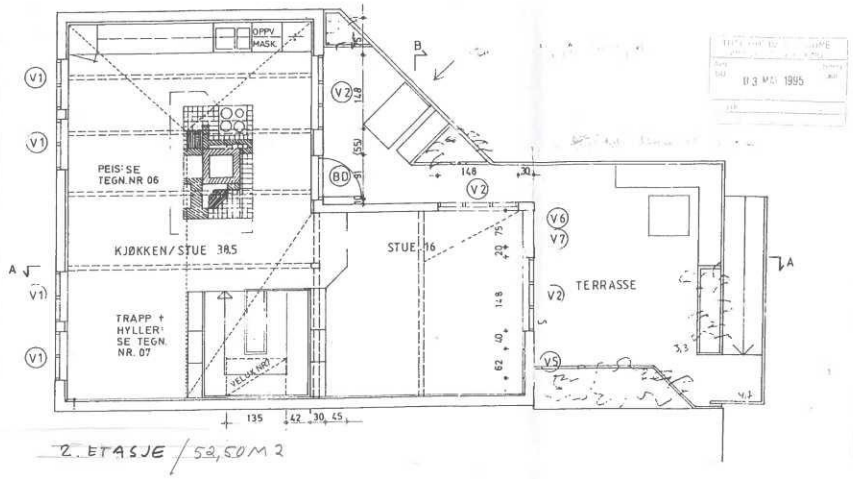
Vennlig hilsen

Byantikvaren
Trondheim kommune

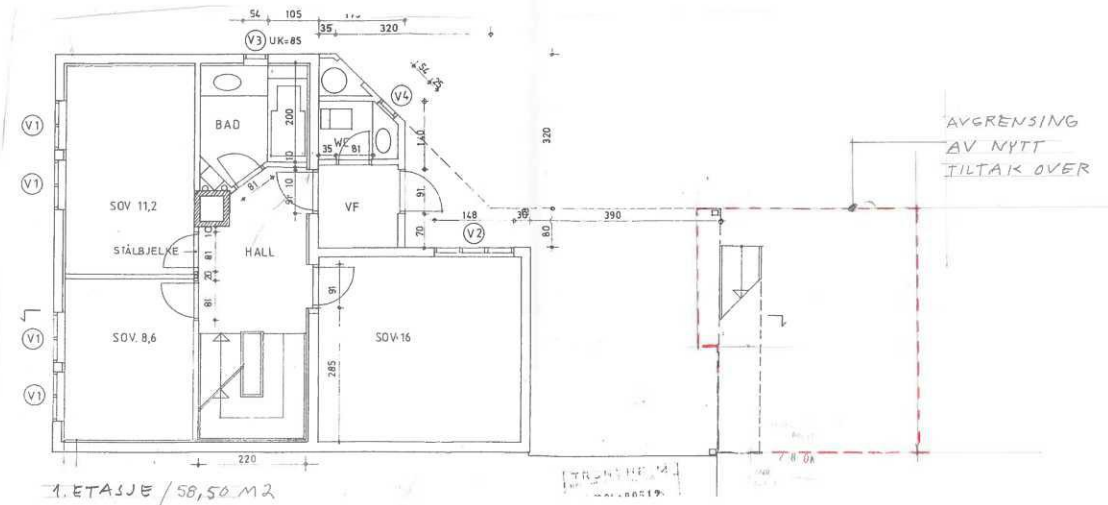
--
Med vennlig hilsen,
Milkyas Bahlbi

Vedlegg:

image
7K
(SHA1SUM 58a8855b4243c384e467fab17bd99c06c052c4b4)



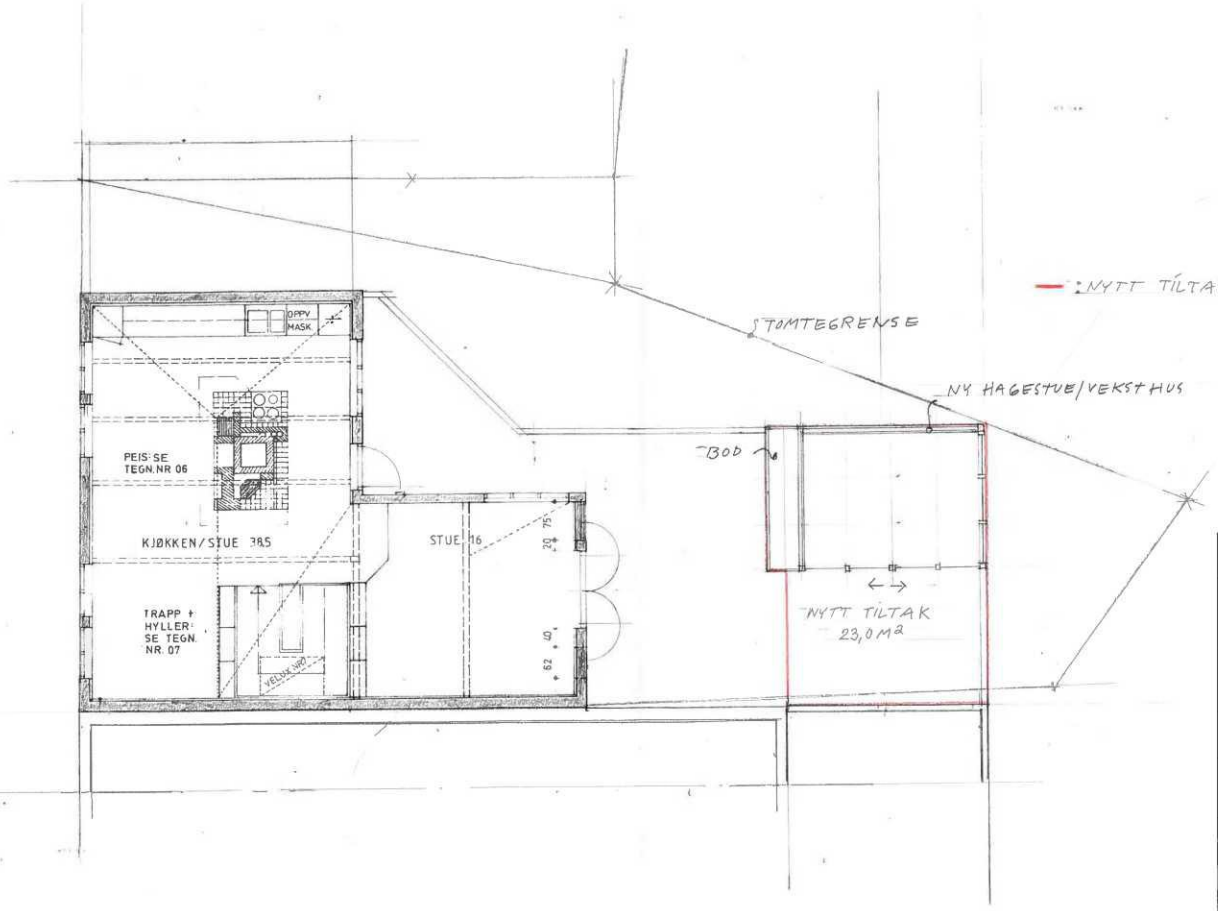
2. ETASJE / 52,50 M2



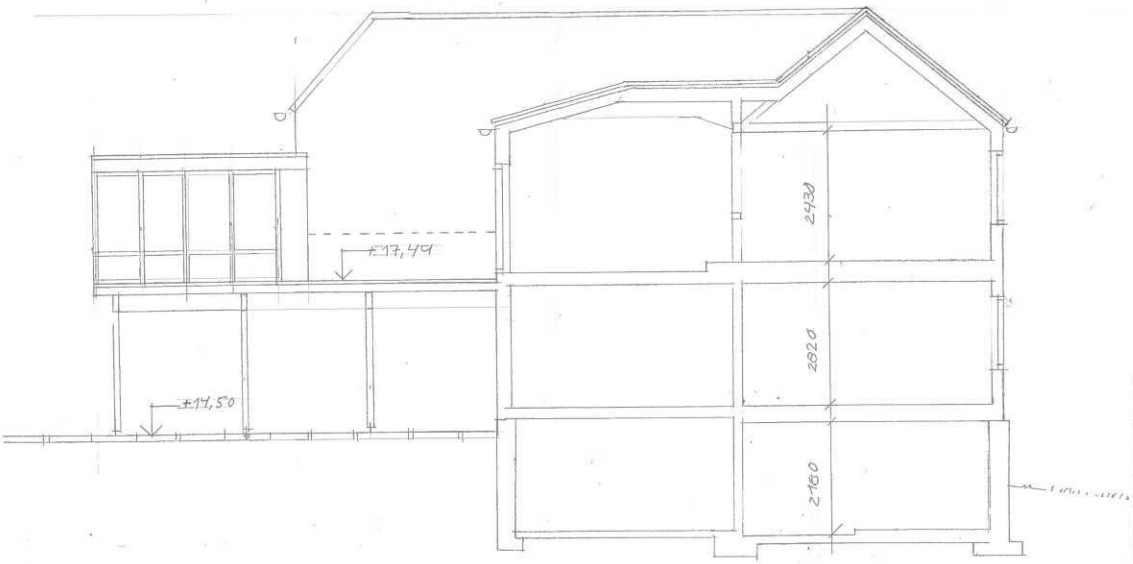
1. ETASJE / 58,50 M2

AVGRENSING AV NYTT TILTAK OVER

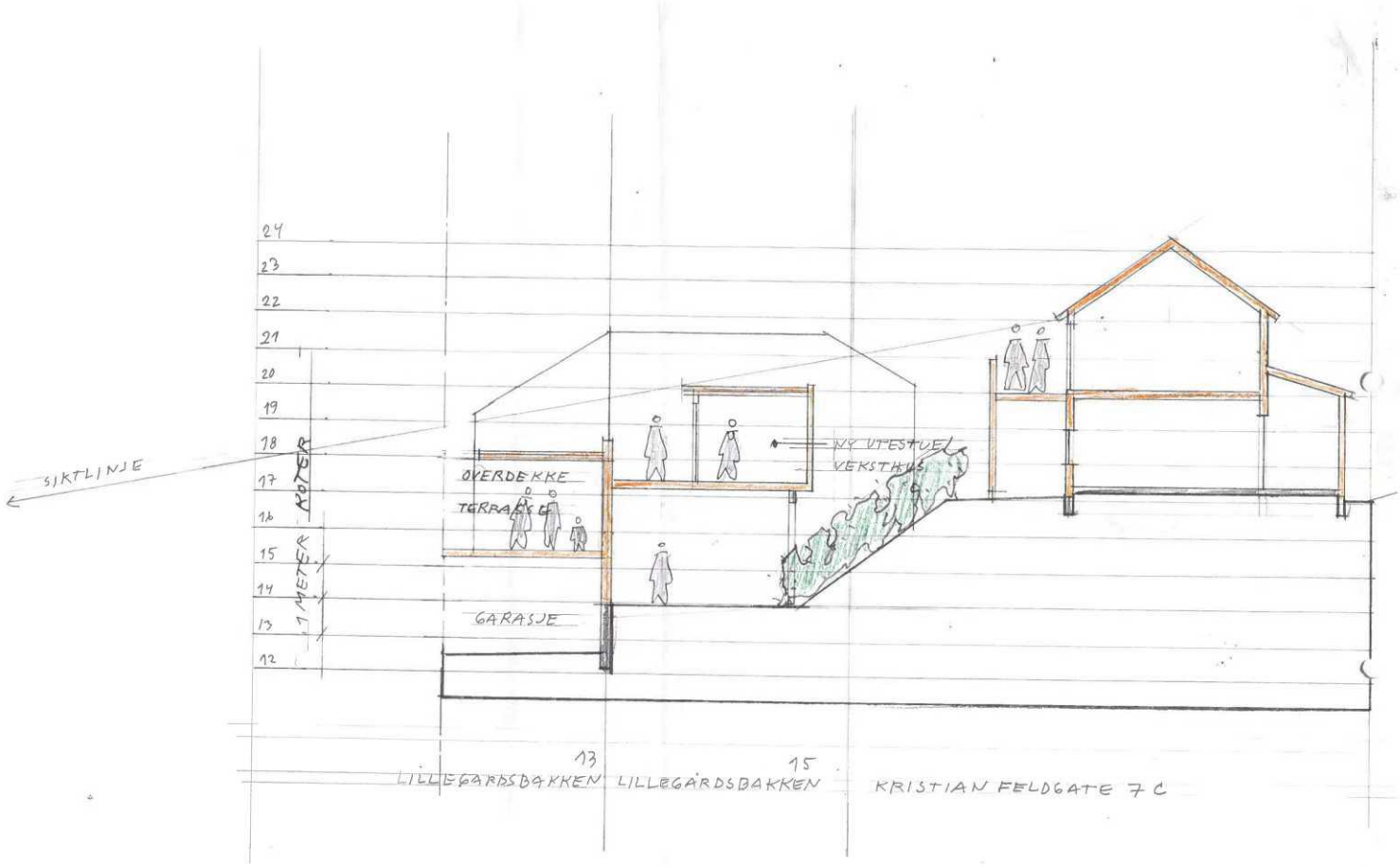
Byggherre: Elisabeth Magnussen	
Prosjekt: Lillegårdsbakken 15, 7016 -Trondheim Gr.Nr.407/160. Ny utestue / drivhus på terrasse og ny dør i fasade	
Tegning **PLANER** 1. og 2. etasje Eksisterende situasjon	
Mål 1: 75 Dato: 09.05.2022	
FINN HAKONSEN SIVILARKITEKT AS Atelier Ilsvika, Mellomila 56, 7018 - Trondheim mail@finnhakonsen.noT 91897691	
Tegning nr. **FK 10**	



Byggherre:	Elisabeth Magnussen
Prosjekt:	Lillegårdsbakken 15, 7016 -Trondheim Gr.Nr.407/160. Ny utestue / drivhus på terrasse og ny dør i fasade
Tegning	PLAN Ny situasjon
Mål / Dato	1: 75 09.05.2022
	FINN HAKONSEN SIVILARKITEKT AS Atelier Ilsvika, Mellomila 56, 7018 - Trondheim mail@finnhakonsen.noT 91897691
Tegning nr.	**FK 15**



Byggherre: Elisabeth Magnussen	
Prosjekt: Lillegårdsbakken 15, 7016 -Trondheim Gr.Nr.407/160. Ny utestue / drivhus på terrasse og ny dør i fasade	
Tegning **SNITT** NY situasjon	
Mål / Dato 1: 75 09.05.2022	
FINN HAKONSEN SIVILARKITEKT AS Atelier Ilsvika, Mellomila 56, 7018 - Trondheim mail@finnhakonsen.noT 91897691	
Tegning nr. **FK 25**	



LILLEGÅRDSBAKKEN 15 OG
KRISTIANFELDGATE 7 C

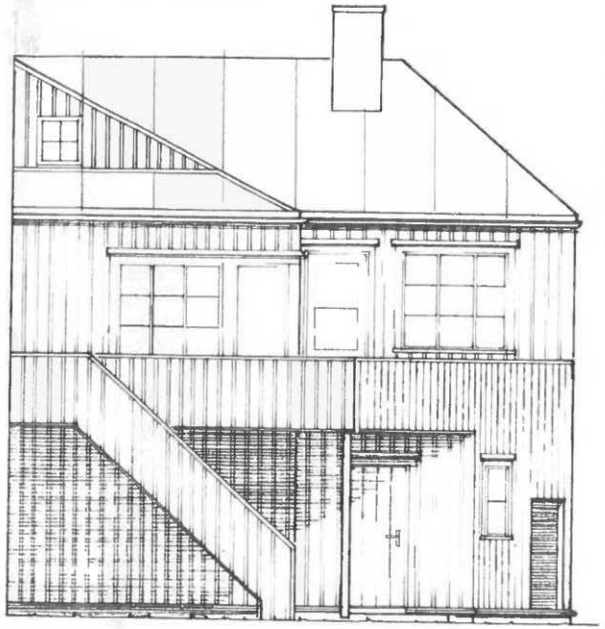
FK50

ROTEHØYDER OG SIKTLINJER

MÅL 1:100 DATO: 17.05.2022

PINN HAKONSEN SIVILARKITEKT AS





Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

Nytt uterom på terrasse og ny dør i fasade

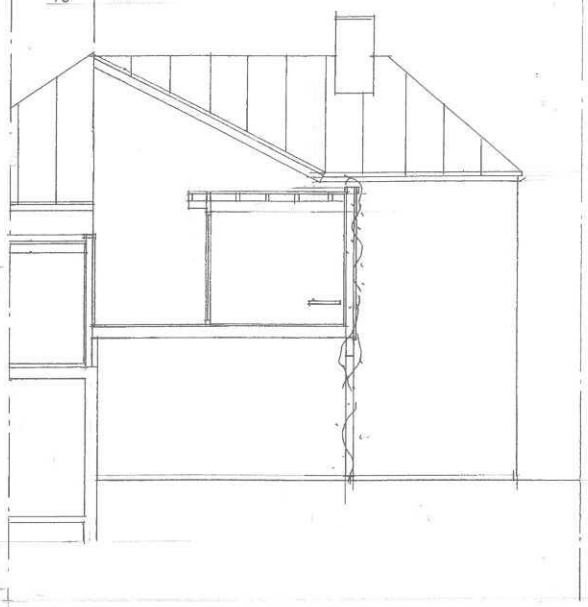
Tegning
FASADE NORD OG SØR
EKSISTERENDE SITUASJON

Mål / Dato
1: 75
07.09.2022

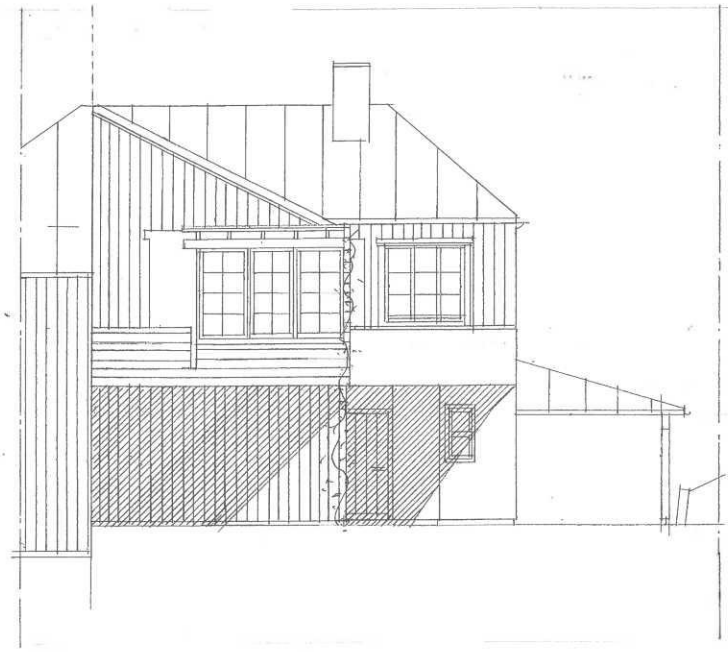
FINN HAKONSEN
SIVILARKITEKT AS
Atelier Ilsvika,
Mellomila 56,
7018 - Trondheim
mail@finnhakonsen.noT
91897691

Tegning nr.
S 12

13 15



SNITT



FASADE SØR

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

Ny utestue / drivhus på terrasse og ny dør i fasade

Tegning
FASADE OG SNITT
Ny situasjon

Mål / Dato
1: 75
09.05.2022

FINN HAKONSEN
SIVILARKITEKT AS
Atelier Ilsvika,
Mellomila 56,
7018 - Trondheim
mail@finnhakonsen.noT
91897691

Tegning nr.
FK 30



TRONDHEIM

Målestokk
1:200

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

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

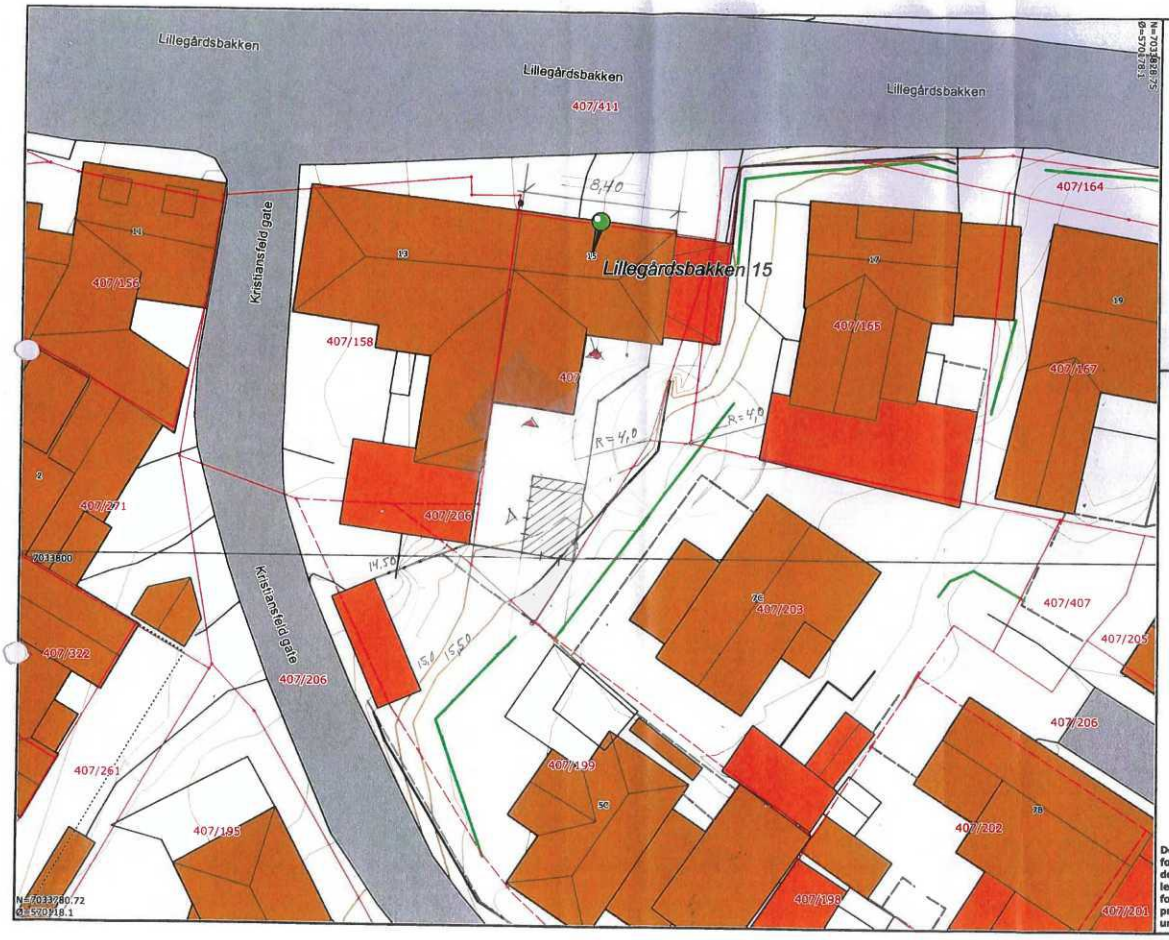
Ny utestue / drivhus på terrasse og ny dør i fasade

Tegning
SITUASJONSPLAN
Eksisterende situasjon

Mål / Dato
09.05.2022

FINN HAKONSEN
SIVILARKITEKT AS
Atelier Ilsvika,
Mellomila 56,
7018 - Trondheim
mail@finnhakonsen.noT
91897691

Tegning nr.
FK 01



TRONDHEIM

Målestokk
1:200

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

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

Ny utestue / drivhus på terrasse og ny dør i fasade

Tegning
SITUASJONSPLAN
Ny situasjon

Mål / Dato

09.05.2022

FINN HAKONSEN
SIVILARKITEKT AS
Atelier Ilsvika,
Mellomila 56,
7018 - Trondheim
mail@finnhakonsen.noT
91897691

Tegning nr.
FK 05



TRONDHEIM

Målestokk
1:200

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

A	12.03.2023

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

Ny utestue / drivhus på terrasse og ny dør i fasade

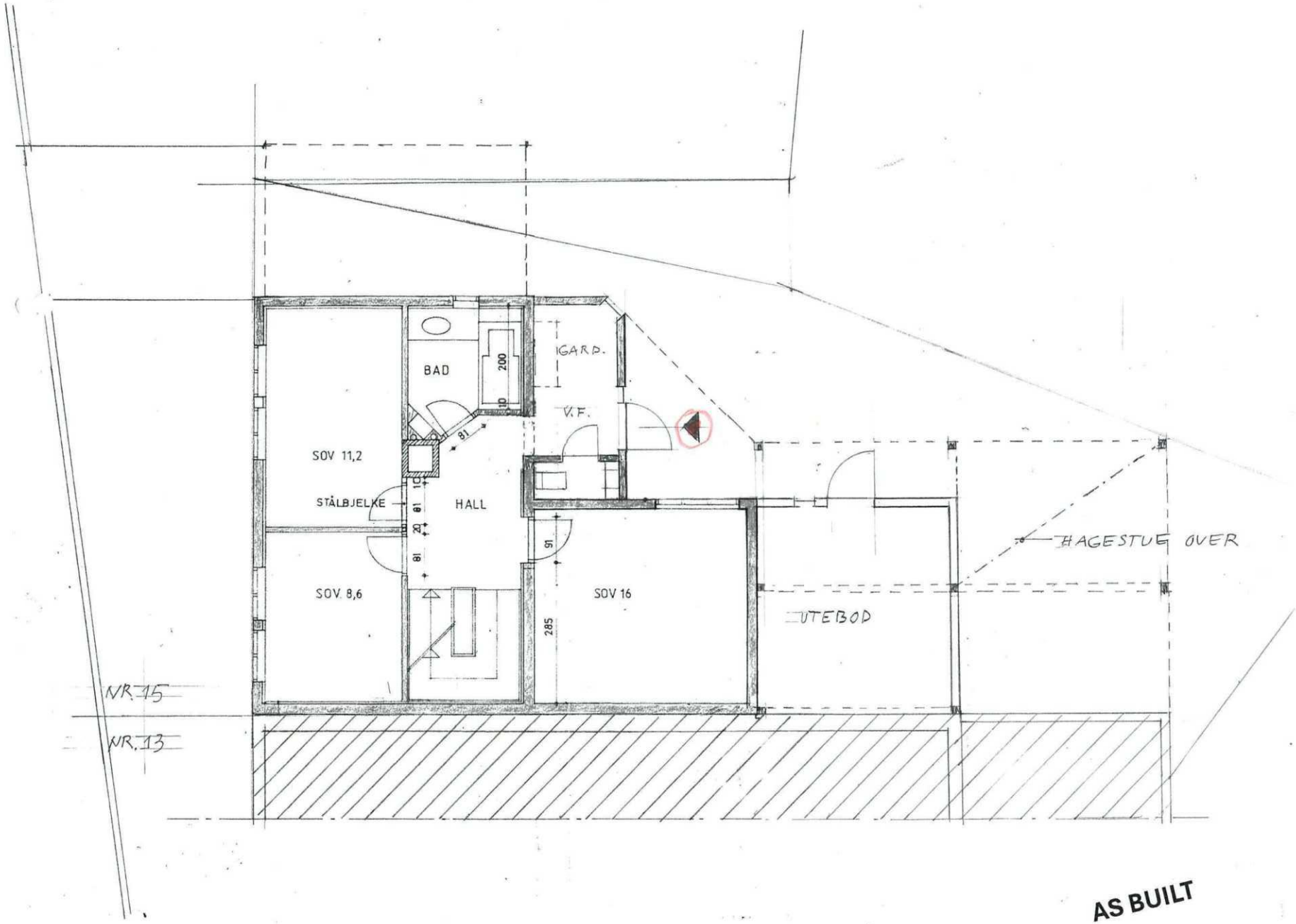
Tegning
SITUASJONSPLAN
Ny situasjon

Mål / Dato

09.05.2022

FINN HAKONSEN
SIVILARKITEKT AS
Atelier Ilsvika,
Mellomila 56,
7018 - Trondheim
mail@finnhakonsen.noT
91897691

Tegning nr.
FK 05 (A)



AS BUILT

B	10.02.2025
A	19.06.2024

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

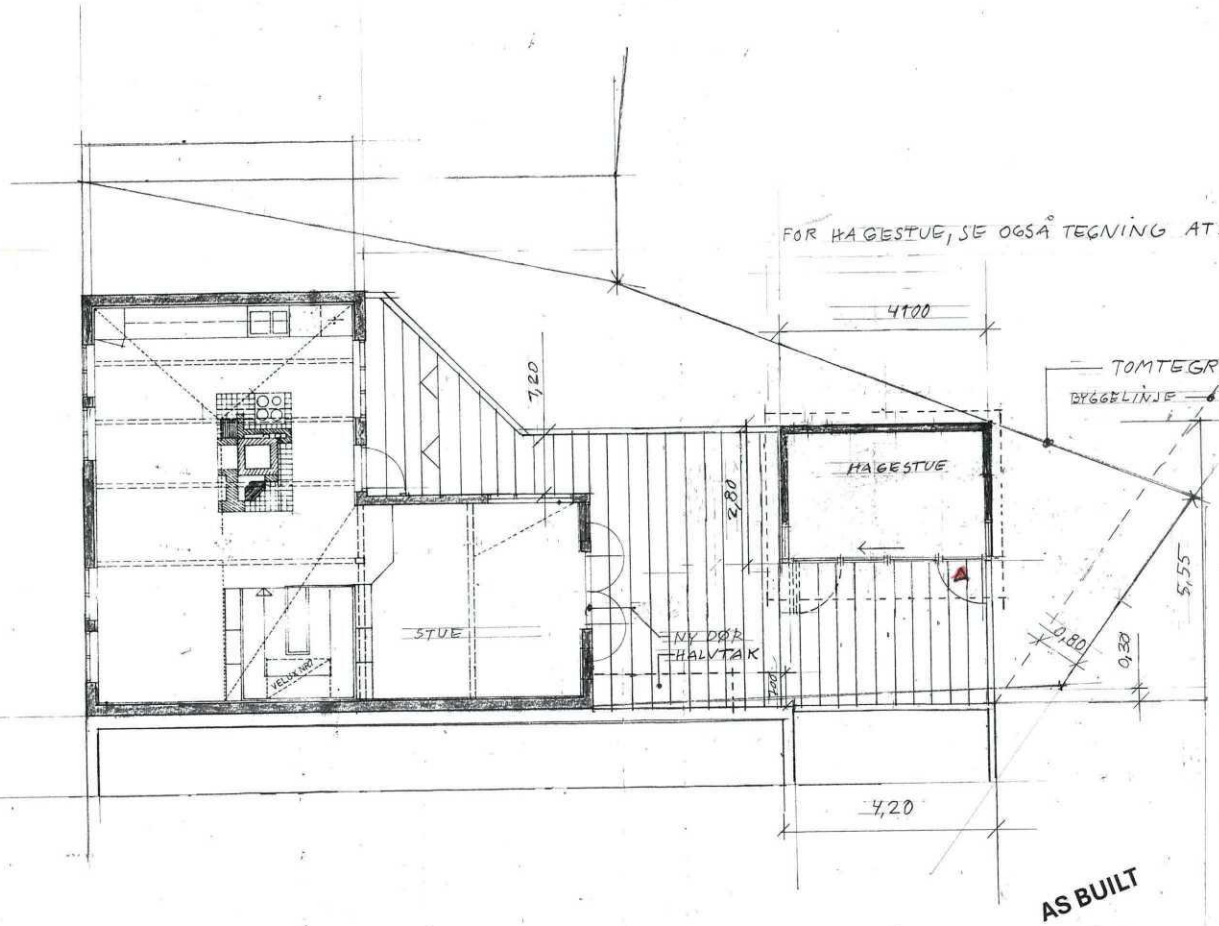
Ny utestue på terrasse og ny dør i fasade

Tegning
PLAN 1. ETASJE

Mål / Dato
1: 75
01.02.2024

FINN HAKONSEN
ARKITEKT MNAL
Olaf Nordhagens ve14
7020 - Trondheim
mail@finnhakonsen.no
T: 91897691

Tegning nr.
AT 10 B



B	10.02.2025
A	19.06.2024

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

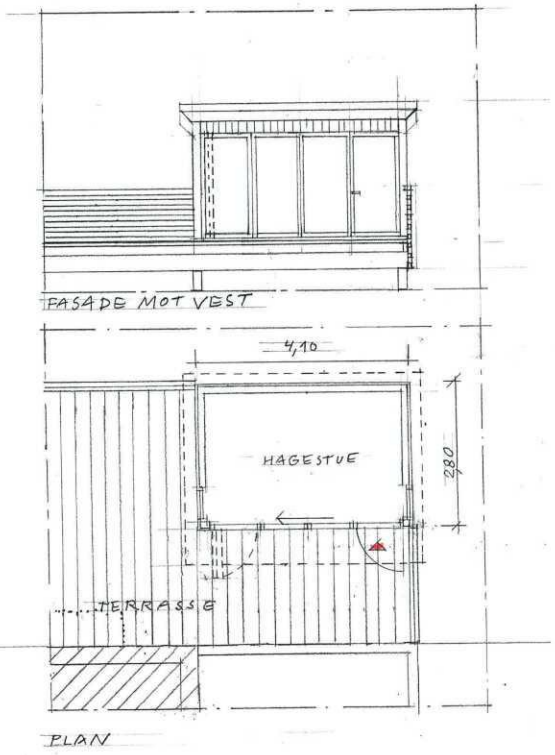
Ny utestue på terrasse og ny dør i fasade

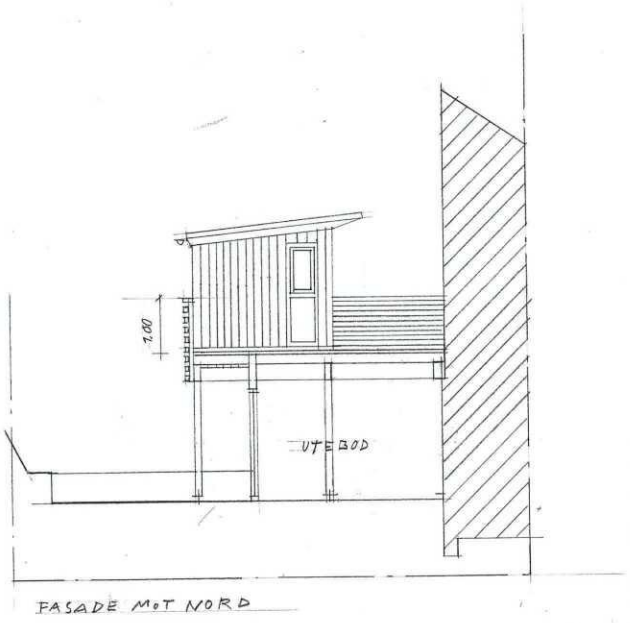
Tegning
PLAN 2. ETASJE

Mål / Dato
1: 75
30.01.2024

FINN HAKONSEN
ARKITEKT MNAL Olaf Nordhagens vei 14,
7020 - Trondheim
mail@finnhakonsen.no
T: 91897691

Tegning nr.
AT 11 B





AS BUILT

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

Ny utestue på terrasse

Tegning
FASADE NORD OG VEST OG PLAN AV HAGESTUE

Mål / Dato
1: 75
10.02.2025

FINN HAKONSEN
ARKITEKT MNAL Olaf
Nordhagens vei 14,
7020 - Trondheim
mail@finnhakonsen.no
T: 91897691

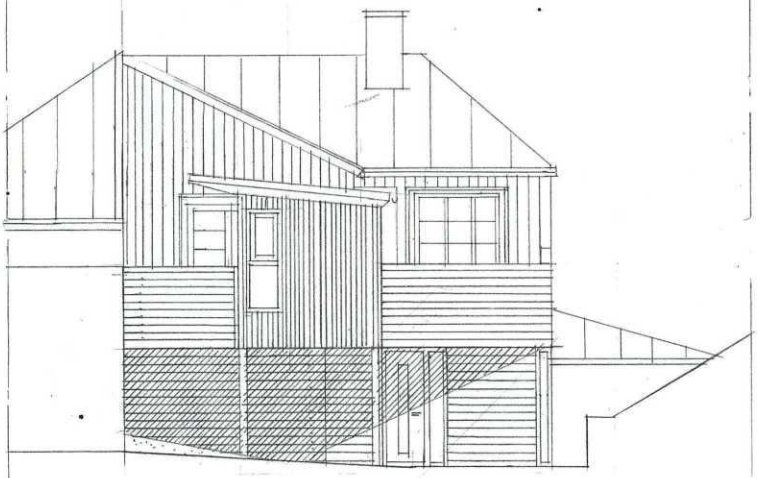
Tegning nr.
AT 36

13 15



SNITT

13 15



FASADE

AS BUILT

c 10.02.2025

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

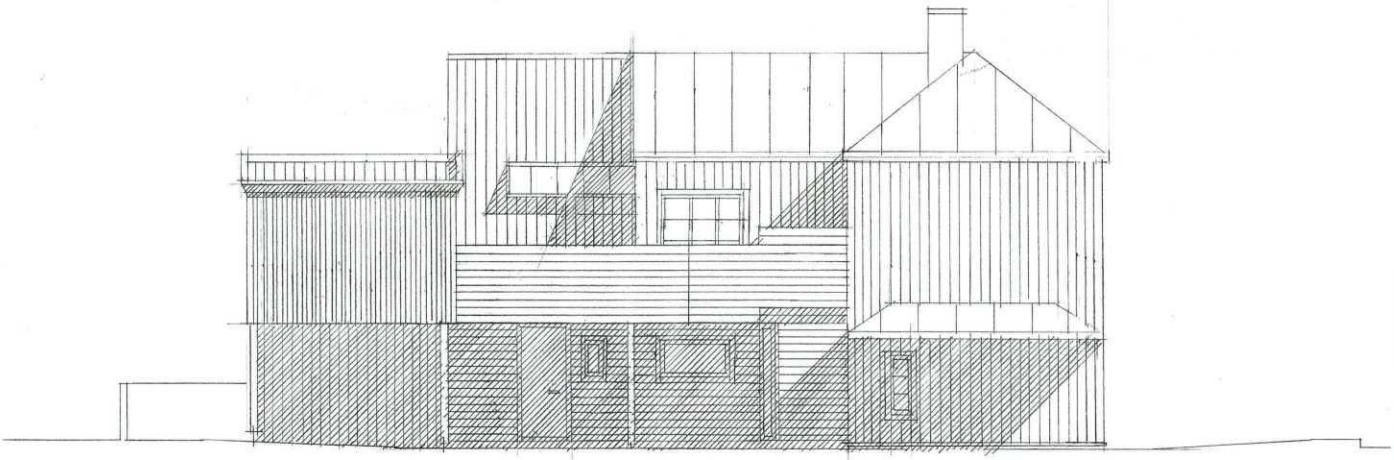
Ny utestue på terrasse

Tegning
FASADE SØR OG SNITT I HAGESTUR

Mål / Dato
1: 75
01.02.2024

FINN HAKONSEN
ARKITEKT MNAL Olaf
Nordhagens vei 14,
7020 - Trondheim
mail@finnhakonsen.no
T: 91897691

Tegning nr.
AT 31 C



AS BUILT

A	10.02.2025

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

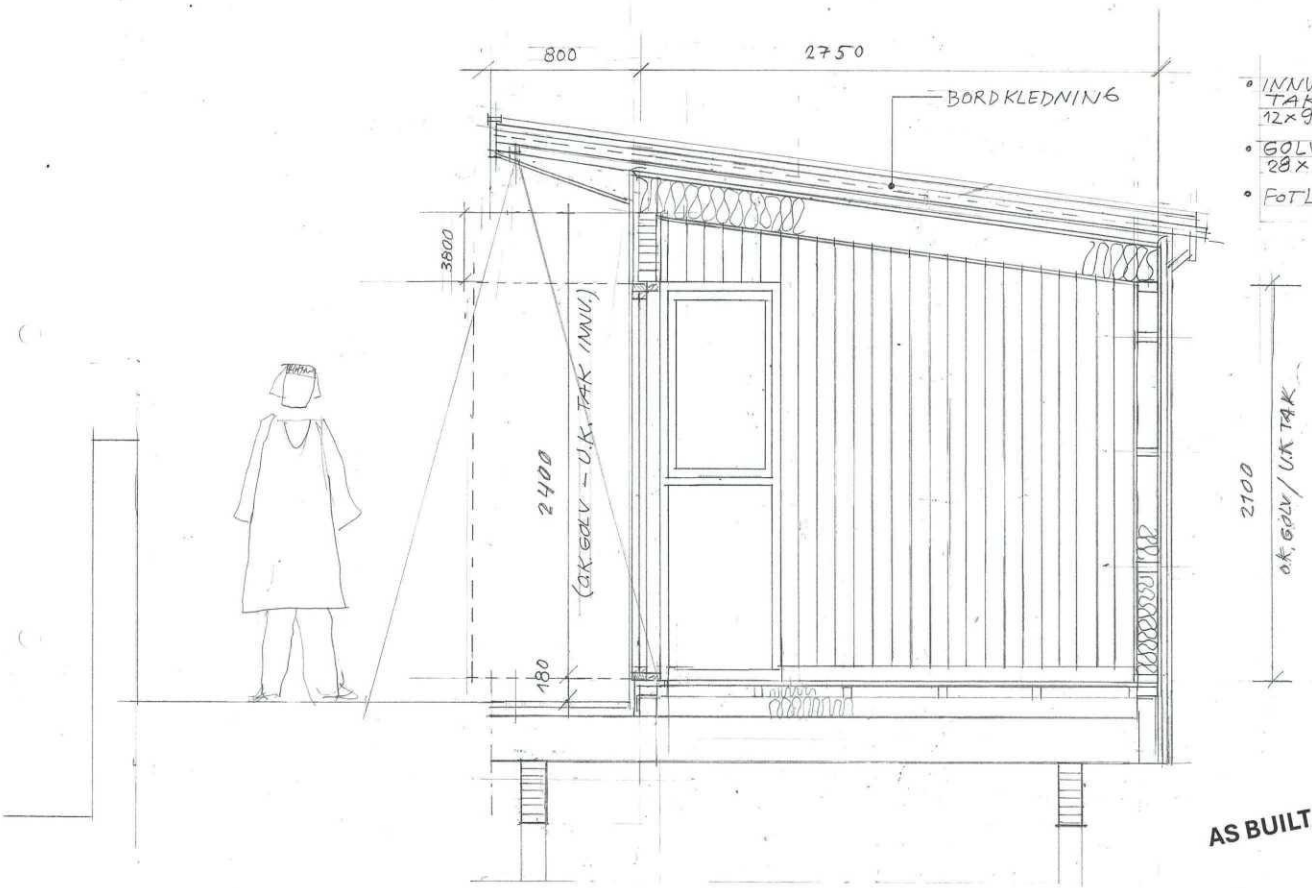
Nytt uterom på terrasse
og ny dør i fasade

Tegning
FASADE ØST
NY SITUASJON

Mål / Dato
1: 75
07.09.2022

FINN HAKONSEN
SIVILARKITEKT AS
Atelier Ilsvika,
Mellomila 56,
7018 - Trondheim
mail@finnhakonsen.noT
91897691

Tegning nr.
AT 30A



- INNV. PANEL VEGG OG TAK: 12×95 FASPANEL - FURU
- GOLV: 28×95 GOLVBORD - FURU
- FOTLIST: 12×70 MM. FURU GLATKANT

AS BUILT

F	10.02.2025
E	21.11.2024
D	14.10.2024
C	29.09.2024
B	15.09.2024

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

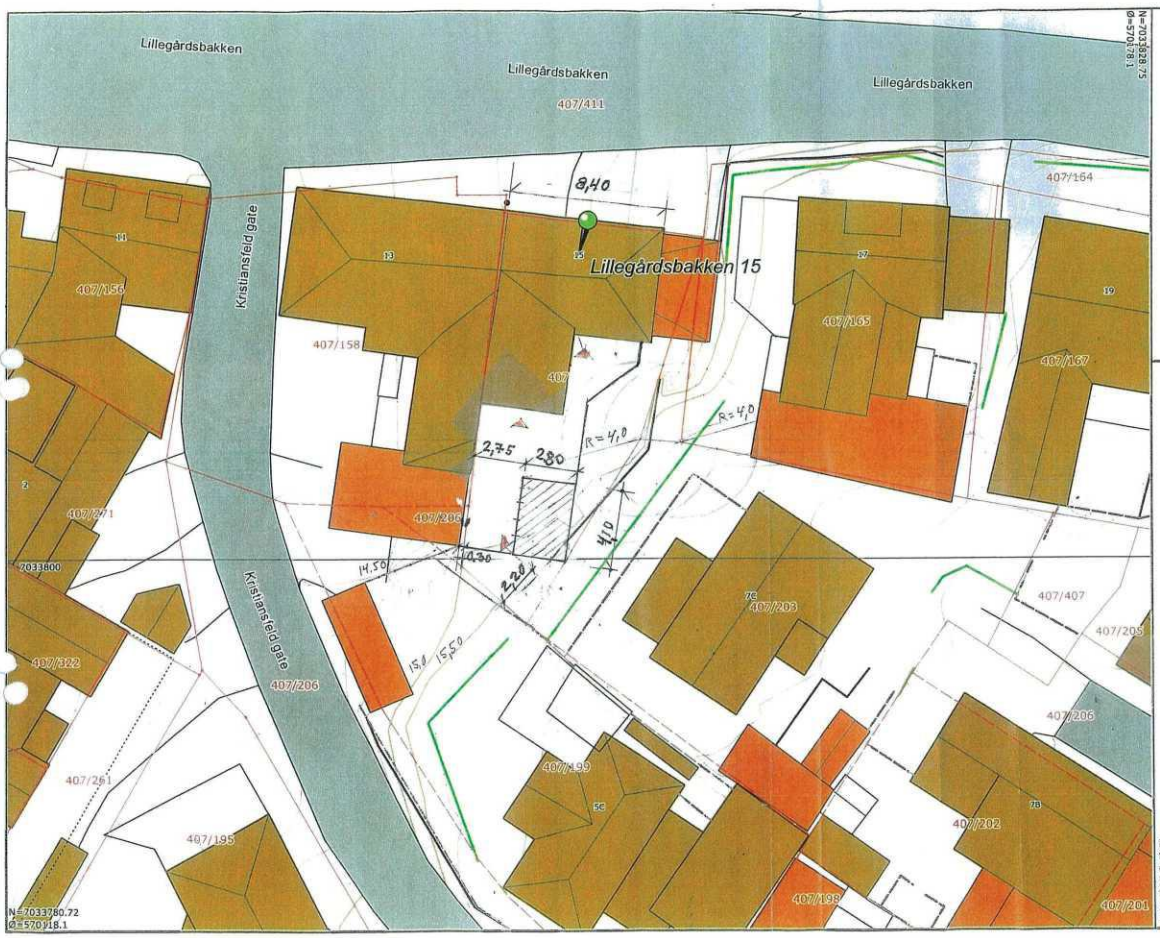
Ny utestue på terrasse og ny dør i fasade

Tegning
SNITT i HAGESTUE

Mål / Dato
1: 20
01.02.2024

FINN HAKONSEN
ARKITEKT MNAL
Olaf Nordhagens ve14
7020 - Trondheim
mail@finnhakonsen.no
T: 91897691

Tegning nr.
AT 20 F



B	10.02.2025
A	12.03.2023

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

Ny utestue / drivhus på terrasse og ny dør i fasade

Tegning
SITUASJONSPLAN
Ny situasjon

Mål / Dato

09.05.2022

FINN HAKONSEN
SIVILARKITEKT AS
Atelier Ilsvika,
Mellomila 56,
7018 - Trondheim
mail@finnhakonsen.no T
91897691

Tegning nr.
FK 05 B

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 160	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Lillegårdsbakken 15, 7016 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:				

TRONDHEIM

Dato: 11/8-2023 Sign:

Målestokk 1:100



A 10.02.2025

Byggherre:
Elisabeth Magnussen

Prosjekt:
Lillegårdsbakken 15,
7016 -Trondheim
Gr.Nr.407/160.

Ny hagestue og terrasse

Tegning
SITUASJONSPLAN
Ny situasjon

Mål / Dato
1: 100
10.08.2023

FINN HAKONSEN
ARKITEKT MNAL
Atelier Ilsvika,
Mellomila 56,
7018 - Trondheim
mail@finnhakonsen.no
91897691

Tegning nr.
FK 06 A

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.

Halv

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

Harald Helland
Lillegårdsbakken 15
7013 TRONDHEIM

Sak nr.: MB 0108/96

Deres ref.	Vår ref. BU/300/36906/1996 oppgis ved alle henvendelser	Dato 14.05.1996

BYGGESTED: LILLEGÅRDSBAKKEN 15 G.nr.: 407/160

BYGGHERRE: Harald Helland

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a er mottatt 23.04.96
Arbeidets art: INNSETTING AV TAKVINDU
Byggets art: BOLIG

Det er ikke kommet innsigelser fra berørte naboer.
Byggesakskontoret har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.
Vi minner om byggherrens ansvar ved denne meldingsformen, se vedlegg.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av bygningsinspektør.

Behandlingsfaktura på kr. 675.00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager.

Saken behandles av Guri Kvaløy. Saksbehandlerne kan normalt treffes på Byggesakskontoret, eller i telefon mandag og fredag mellom kl. 10.00-12.00 og onsdag mellom kl. 08.00-15.30 (kontoret har fleksitidsordning).

Med hilsen
Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

G. M. Tanem

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

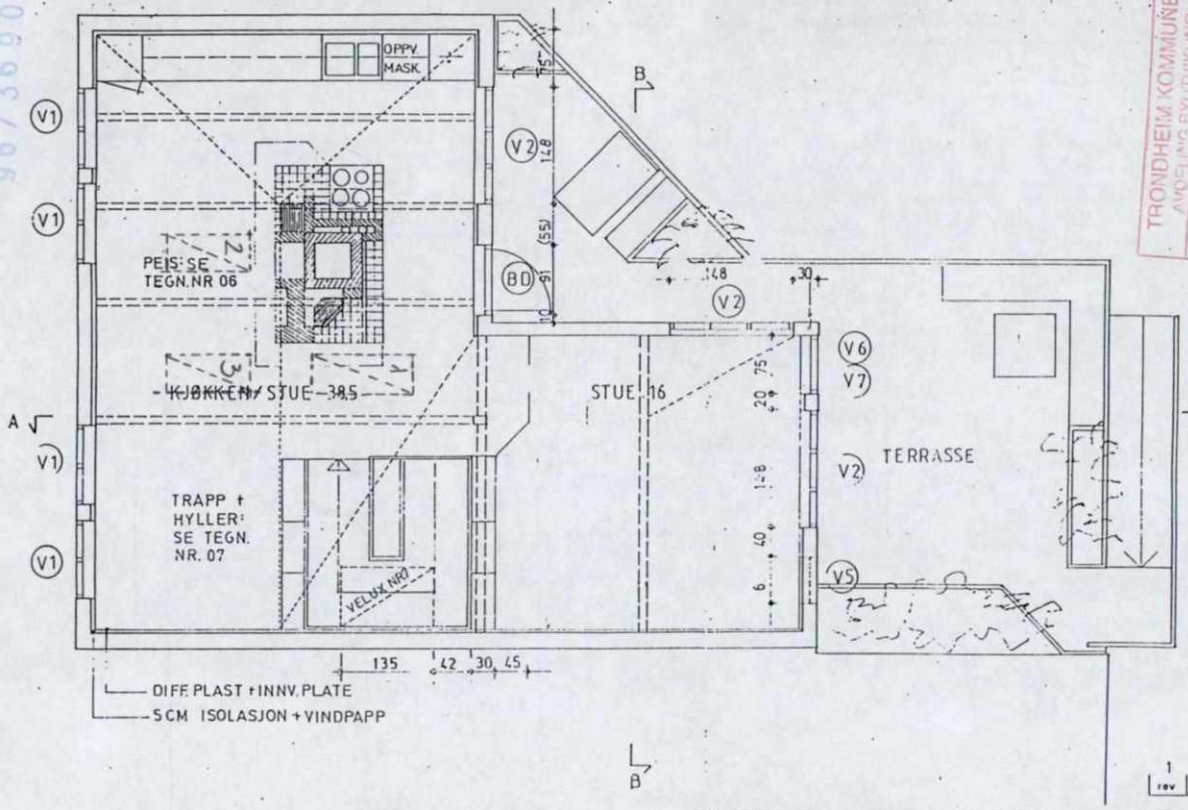
Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

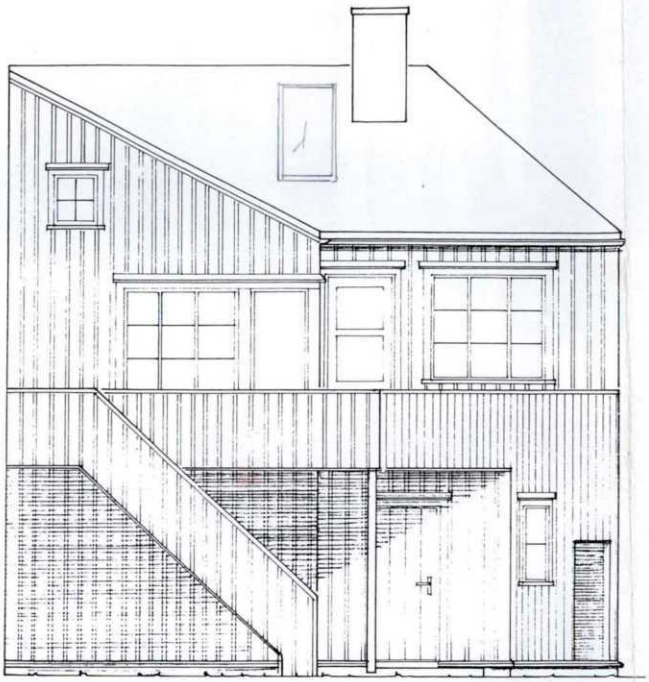
96/36906

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Saksj 300
Avd BU
23 APR 1996
Resul
Journalnr.

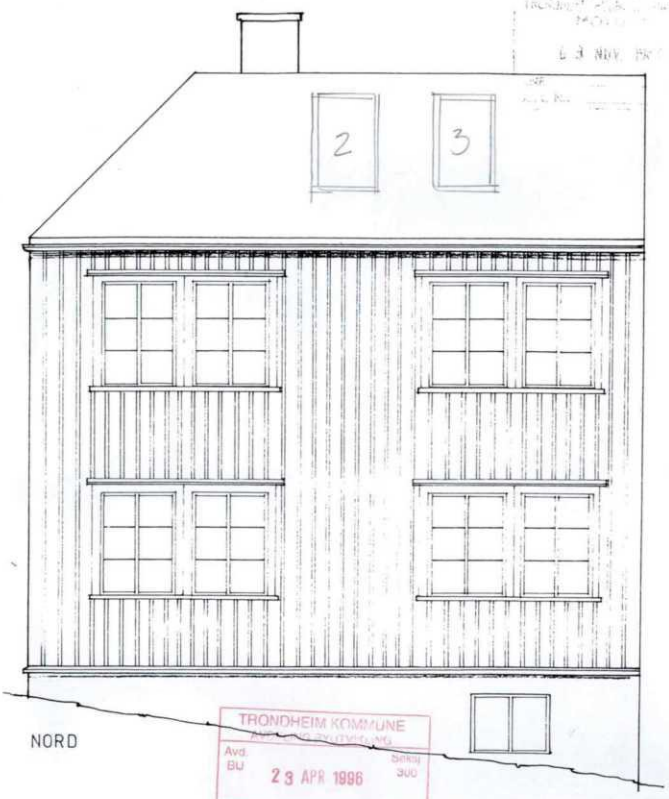


1 rev	TAKFORM	21.2.84 dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
PLAN 2 ETG.	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 8 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-03	rev.



SØR



NORD

TRONDHEIM KOMMUNE
Avd. BU
23 APR 1996
Saksnr. 300
Plan nr.
Journalnr. 96/36006

rev	dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/SABEL	dato 1.11.83	
FASADE NORD + SØR	mål 1:50	saksb
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 - 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr 8323-09 B	rev

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU
23 APR 1996
Seksj. 300



rev		dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/ SABEL	dato 26.10.83	
SIT. PLAN	mål 1:500	saksb
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323- 09	rev

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

Harald Helland
Lillegårdsbakken 15
7013 TRONDHEIM

Sak nr.: MB 0164/95

Deres ref.	Vår ref. BU/300/35801/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 24.05.1995

BYGGESTED: LILLEGÅRDSBAKKEN 15 G.nr.: 407/160

BYGGHERRE: Harald Helland

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a er mottatt 03.05.95
Arbeidets art: TILBYGG
Byggets art: TERRASSE

Det er ikke kommet innsigelser fra berørte naboer.
Byggesakskontoret har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.
Vi minner om byggherrens ansvar ved denne meldingsformen, se vedlegg.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av bygningsinspektør.

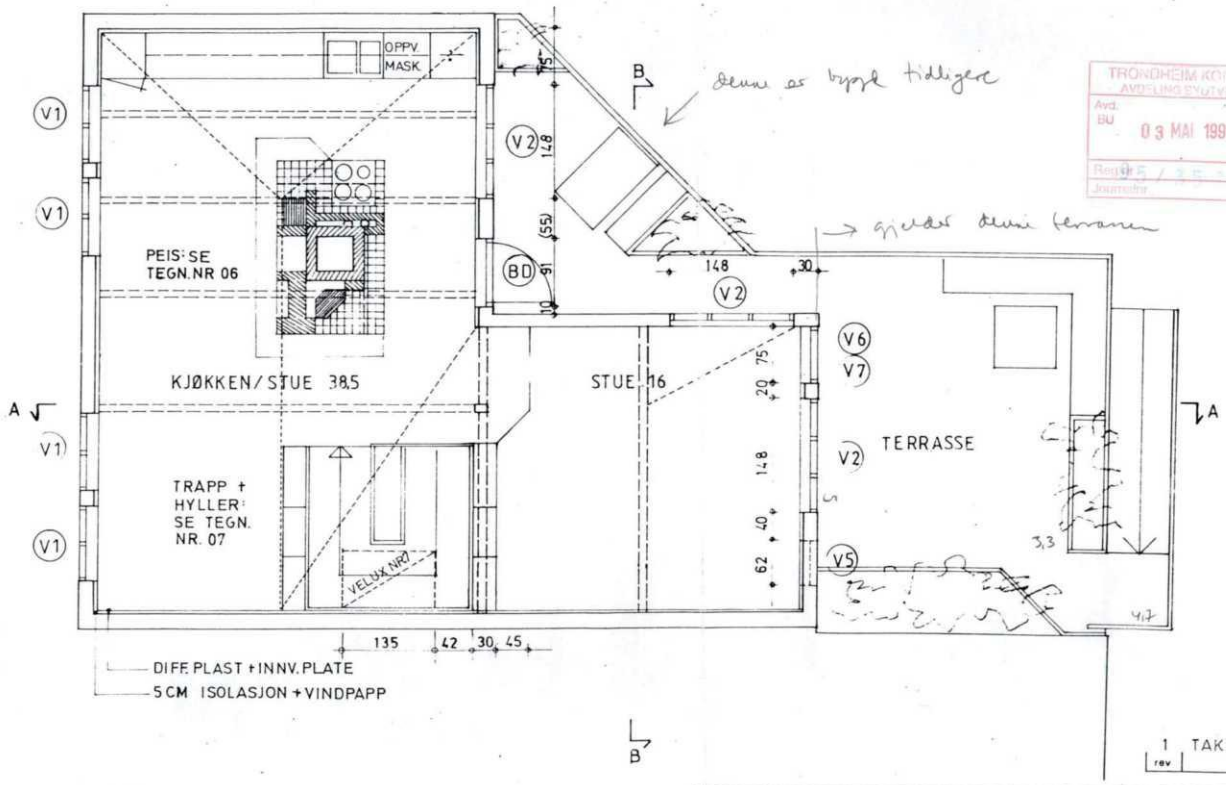
Behandlingsfaktura på kr. 655.00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager.

Saken behandles av Ingrid Risan som kan treffes mandag, onsdag og fredag mellom kl. 10.00-12.00.

Med hilsen
Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

K. Melby
sekr.

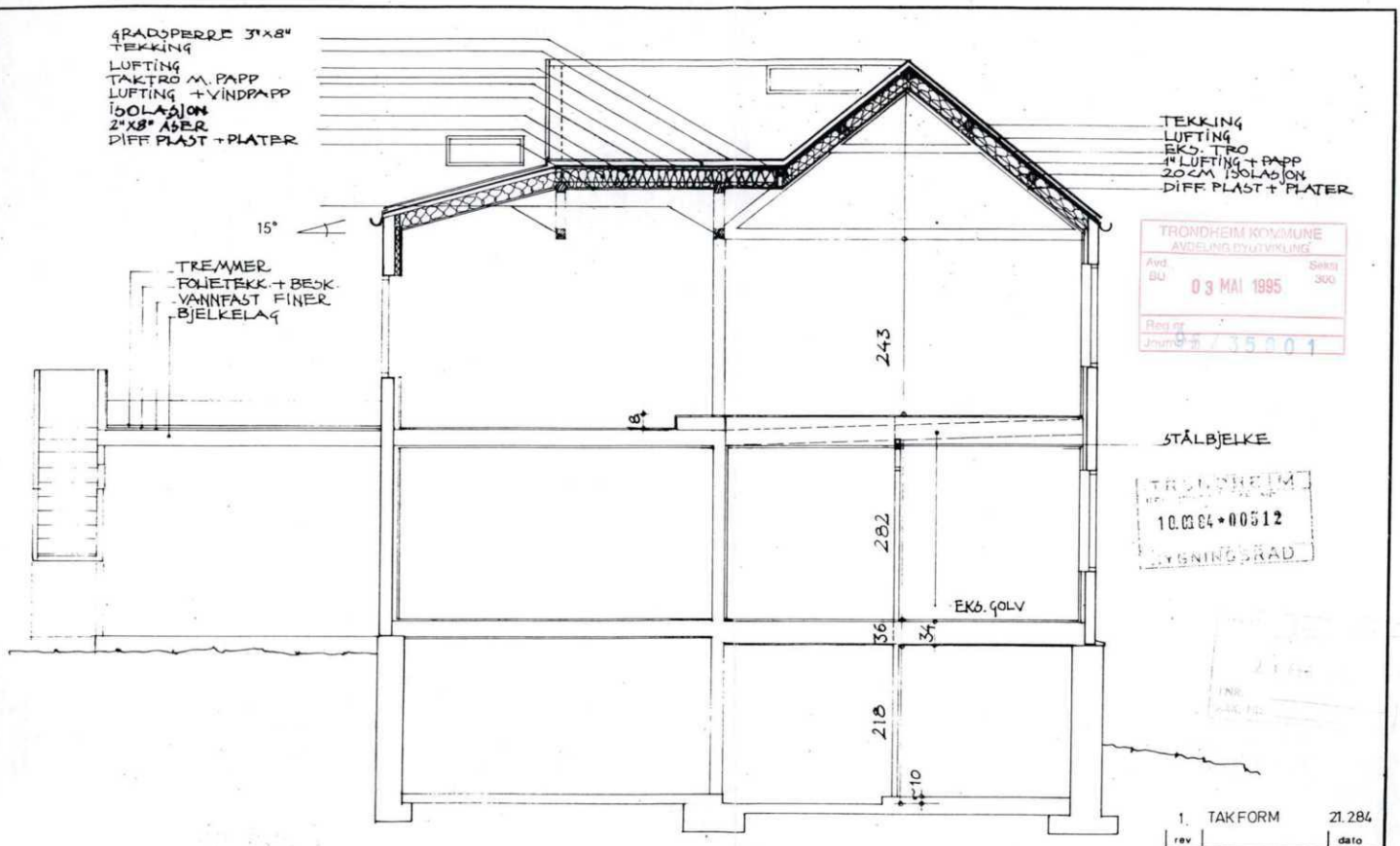
Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELINGSUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
03 MAI 1995

1 rev TAKFORM 21.2.84 dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
PLAN 2.ETG.	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 8 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-03	rev

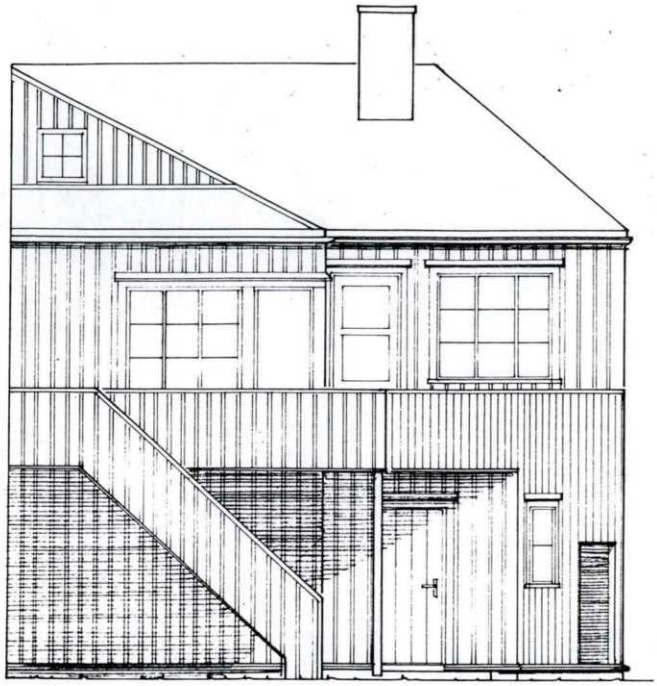


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Avd. BU
Sekt. 300
03 MAI 1995
Reg nr.
Journ. 95 / 15001

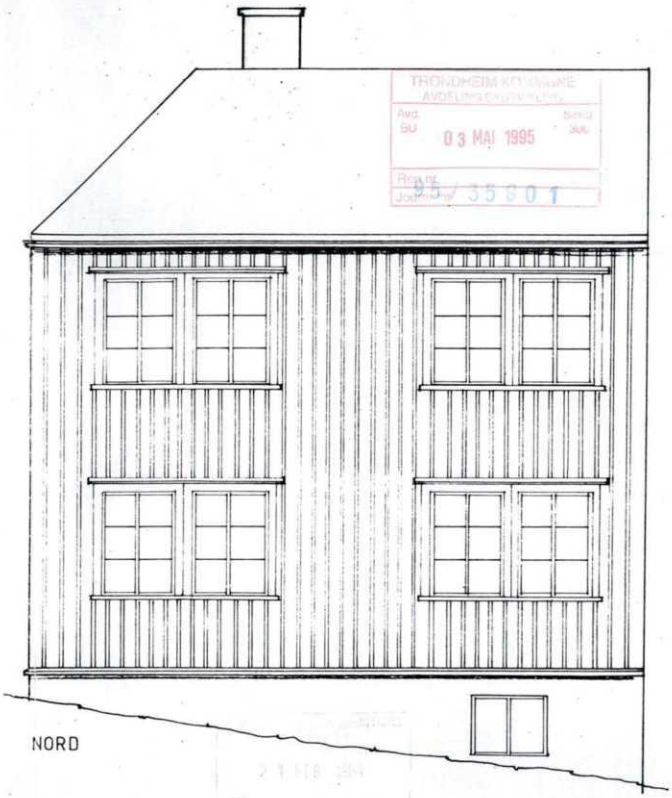
TRONDHEIM
10.08.84 • 00512
BYGNINGSRÅD

rev		dato
1.	TAKFORM	21.284

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
SNITT A	mål 1:50	saksb
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-04	rev



SØR

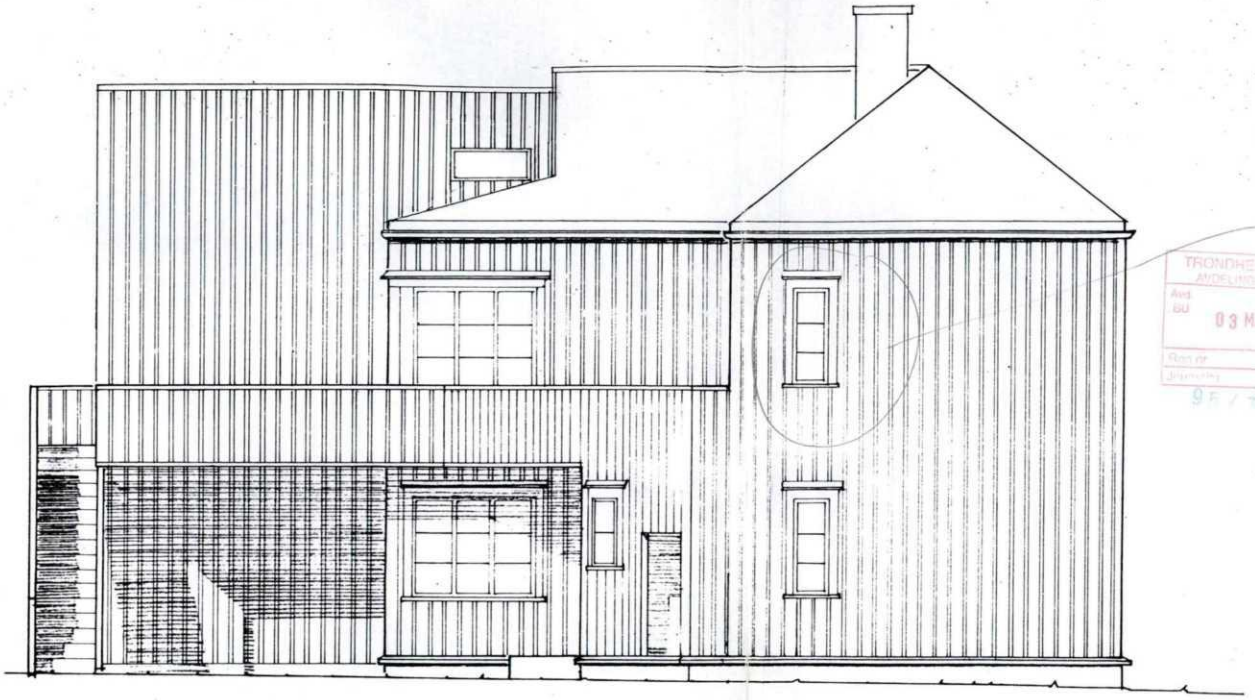


NORD

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELINGSKONTORET
Avd. BU
Sekt. Juk.
03 MAI 1995
Rnr./Jnr. 95/35801

rev		dato
1	TAKFORM	21.2.84

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/SABEL	dato 1.11.83	
FASADE NORD + SØR	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr 8323-09 B	rev.

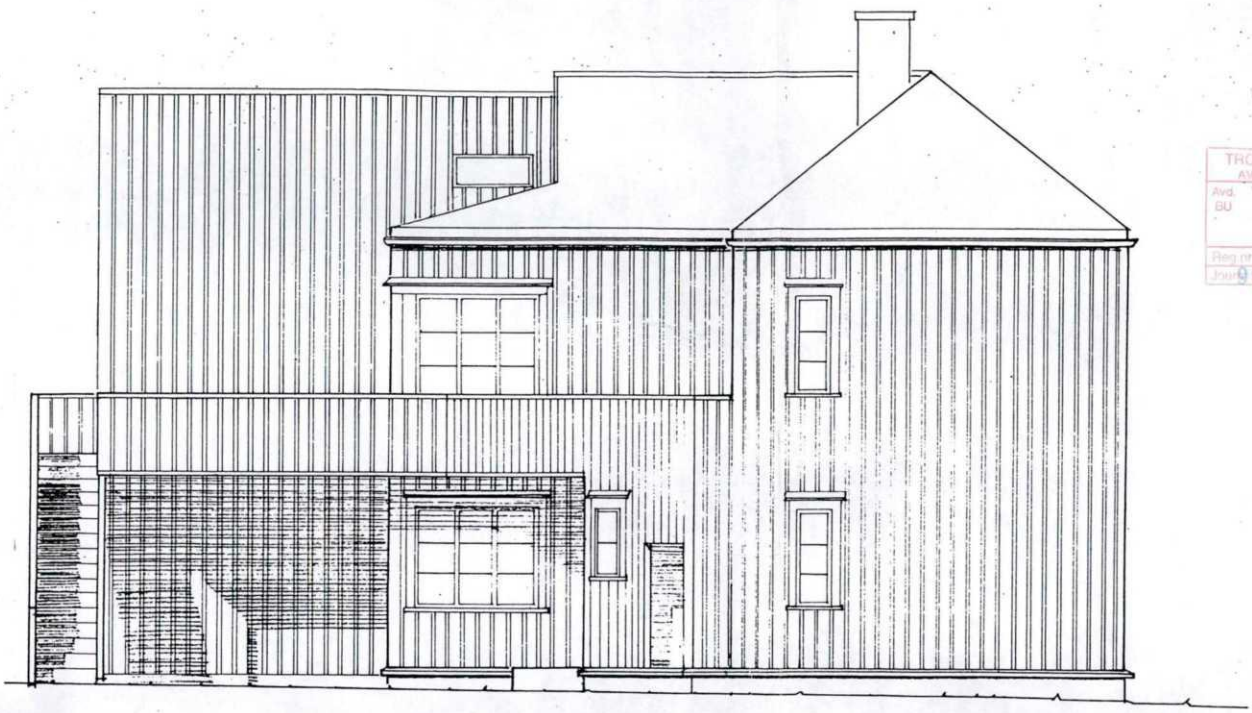


nytt vindu

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELINGSENHETEN
Avd. BU
Saksnr. SAK
0 3 MAI 1995
Kopi til
Journalnr.
95/25501

rev		dato
1	TAKFORM	21.2.84

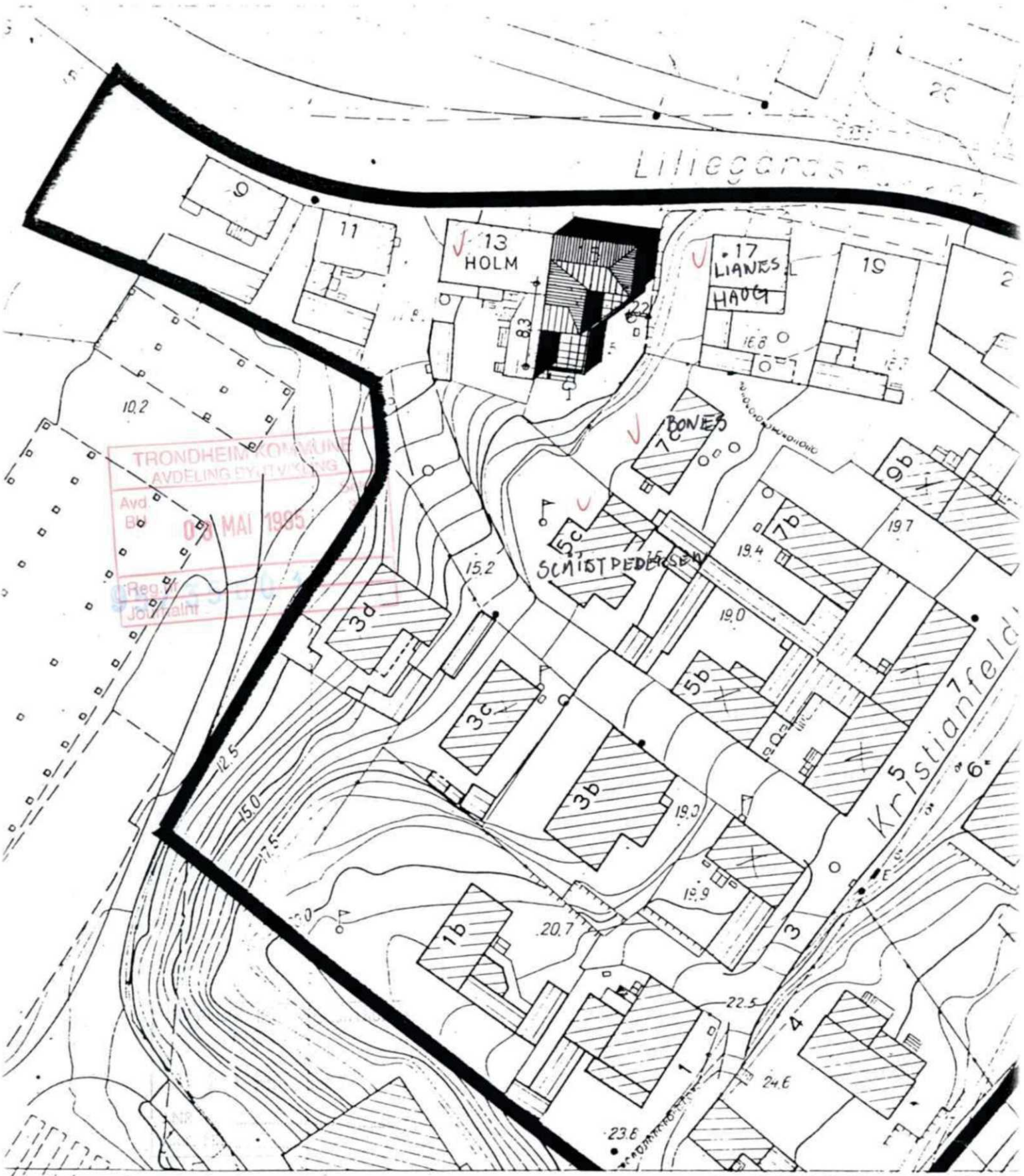
LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/SABEL	dato 1.11.83	
FASADE ØST	mal 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-10	rev



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
03 MAI 1995
Reg. nr.
Journ. 95/35801

rev		dato
1	TAKFORM	21.2.84

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/SABEL	dato 1.11.83	
FASADE ØST	mal 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-10	rev



rev		dato
1	TAK FORM	21.2.84

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/ SABEL	dato 26.10.83	
SIT. PLAN	mål 1:500	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-09	rev.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000		44	SvK
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Lillegårdsbakken 15		den 10.4.84	Sak nr. B 512/84

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad mottatt 28.10.83 fra ark. Fasting Nos og Selmer på vegne av Signy Hellan og Erik Sabel om påbygging og rehabilitering.
Reviderte tegninger mottatt 212.84.

På opprinnelig prosjekt kom det inn klage fra nabo i nr. 13 som fant at påbyggingen ville dekke et av hans vinduer. Av arkitektens brev av 21.2.84 fremgår at den nye løsning er akseptert av nabo.

Det ombygde hus vil gi boder og badstu i kjeller - inngang, soverom og bad i 1. etasje samt stue med stor terrasse i 2. etasje.
Terrassen får også utvendig trappeadkomst, og overdekker et uteareal/carport.
Vinduene vil bli med sidehengslede sprossedelte rammer.

Det anføres at det skal nyttes metallplater på tak - som det er idag.
Muntlig oppgis at en kan tenke seg en overgang til stein når økonomien tillater dette.
Byggesakskontoret mener det da er bedre å tekke de nye deler med papp av samme farge som eksisterende metallplater inntil utskifting kan skje.

Vedtak.

Søknaden godkjennes.
Før byggetillatelse utferdiges skal:
1. Gebyrer være innbetalt Trondheim kommune.
2. Erklæring fra nabo nr. 13, som tillater bygging i tomtegrense.

Nye vegger mot nr. 13 skal kles med tennvernende kledning minst A-10 - dette gjelder også eksisterende vegger som ikke er i tømmer.
Nye takflater skal tekkes med papp som har farge tilsvarende eksisterende plater.
Takverket skal dimensjoneres for fremtidig steintekking, og statiske beregninger innsendes byggesakskontoret i to eksemplarer.
Våte rom skal ventileres over tak.
Åpne peis skal anmeldes særkilt.
Ansvarshavende skal innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

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

SAK NR.: B 512/84

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Signy Hellan og Erik Sabel
Lillegårdsbakken 15

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

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

BYGGESTED	Lillegårdsbakken 15
BYGGHERRE	Signy Hellan og Erik Sabel
BYGGEARBEIDETS ART	Påbygging og rehabilitering

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

i møte den 10.4.1984

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

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

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

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

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

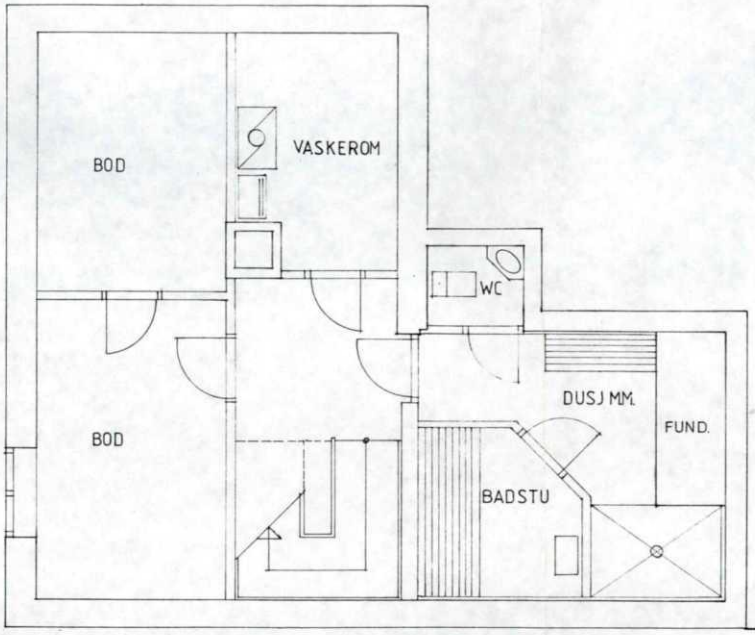
	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 10.12.84

Bygningssjef

Leif Olsen

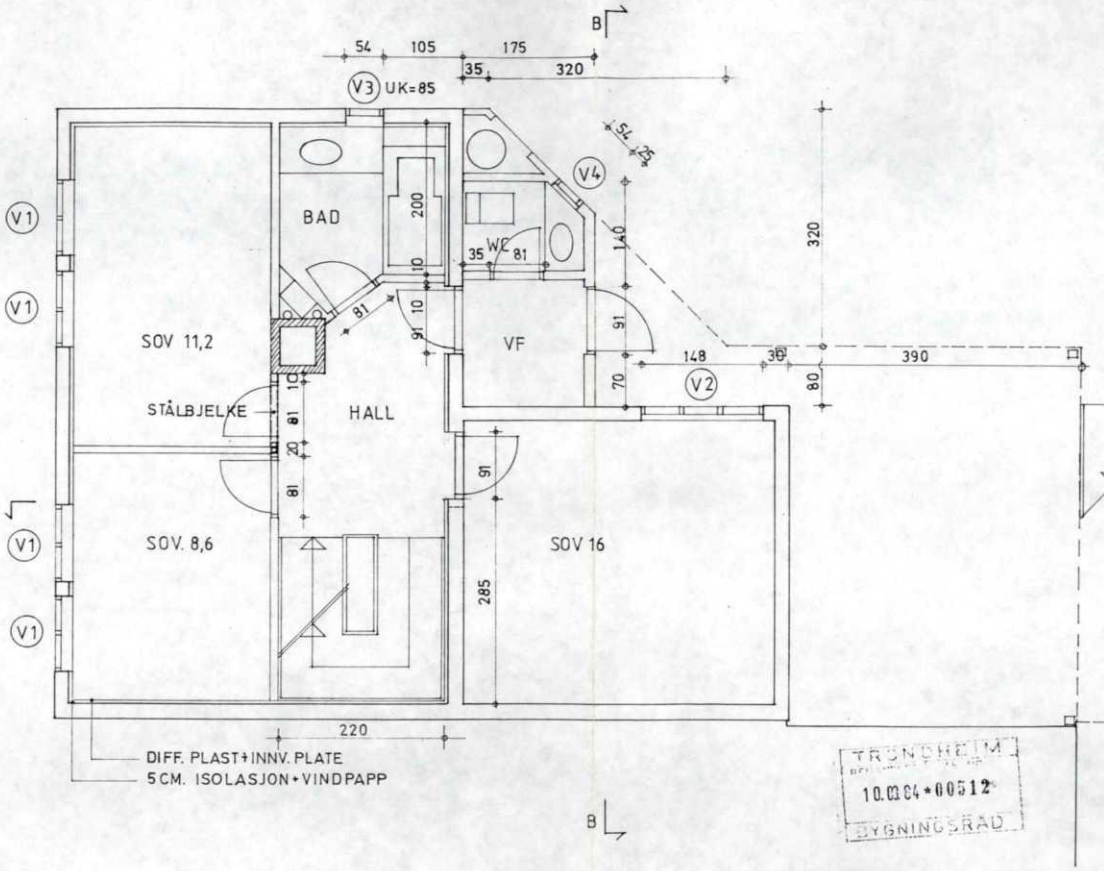


TRONDHEIM
10.0184*00512
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 OKT. 1983
J.NR.
ARK. NR.

rev		dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
KJELLERPLAN	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-01	rev.

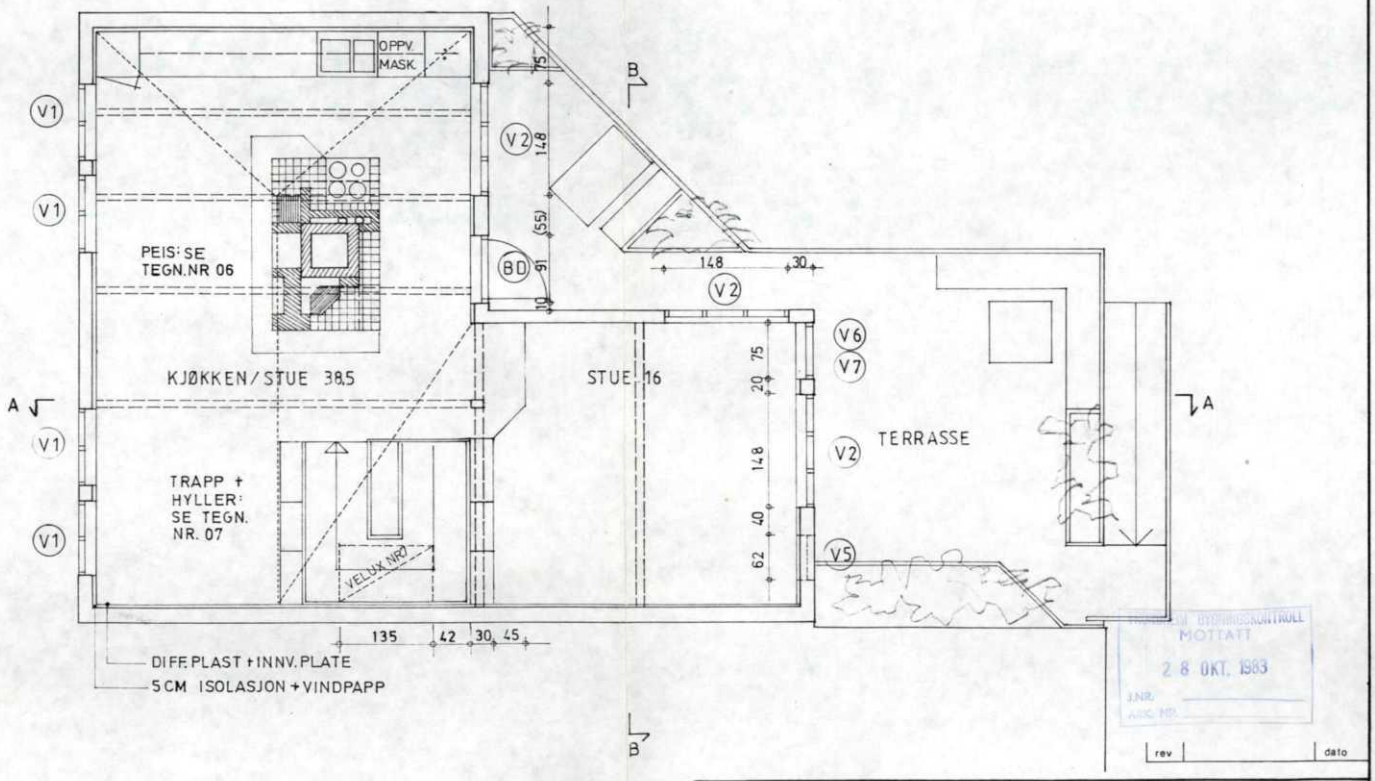


TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 28 OKT. 1983

TRONDHEIM 10.0184*00512 BYGNINGSRÅD

rev	dato

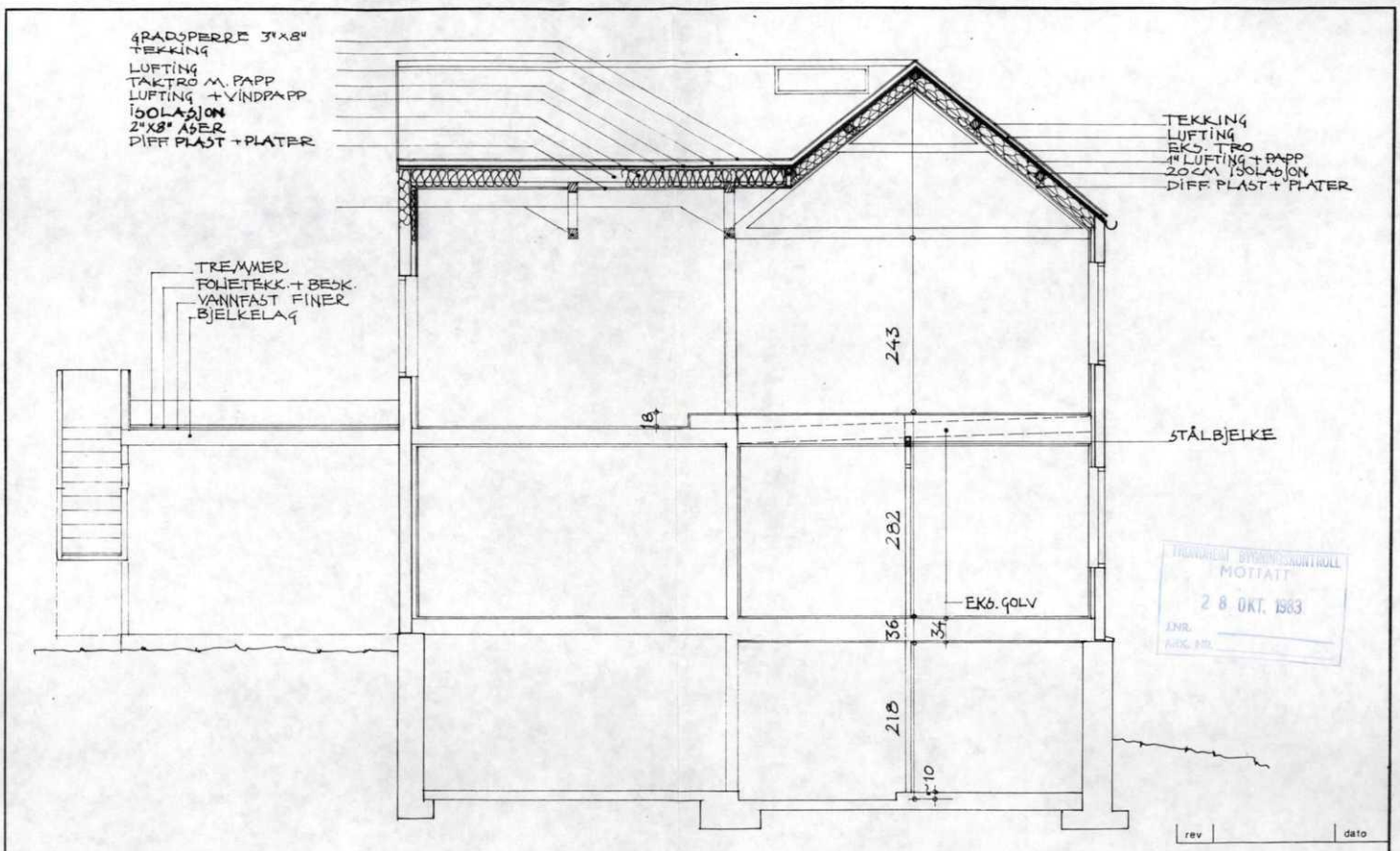
LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
PLAN 1.ETG.	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn nr 8323-02	rev



BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 OKT. 1983
J.NR.
ARK. NR.

rev		dato

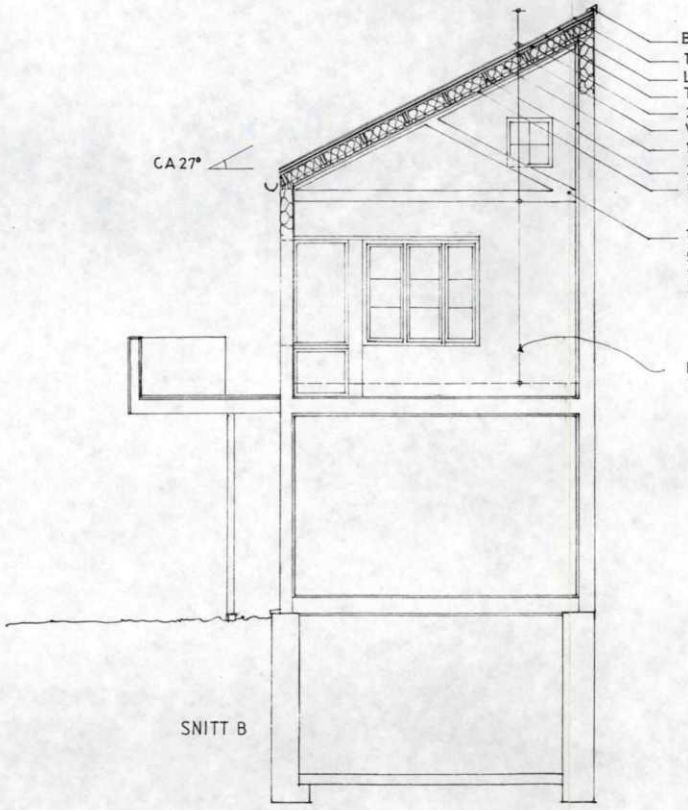
LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
PLAN 2.ETG.	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323- 03	rev



TRONDHEIM BRANNKONTROLL
MOTTATT
28 OKT. 1983
JNR.
ARK. NR.

rev		dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
SNITT A	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-04	rev

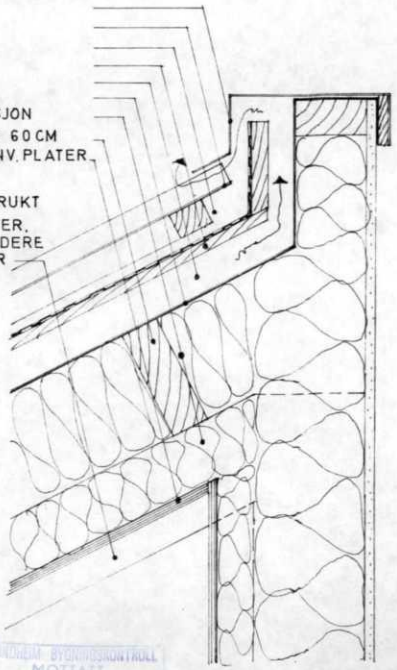


SNITT B

BESLAG
TEKKING
LUFTING
TAKPAPP, TRO
2" LUFTING
VINDPAPP
15+7.5 CM ISOLASJON
2" X 6" ÅSER C/C 60 CM
DIFF. PLAST, INNV. PLATER

TAKSTOL AV BRUKT
5"X5" MED BOLTER,
TØMMERFORBINDERE
OG STÅL-LASKER

HØYDER SOM
I HOVEDBYGN.



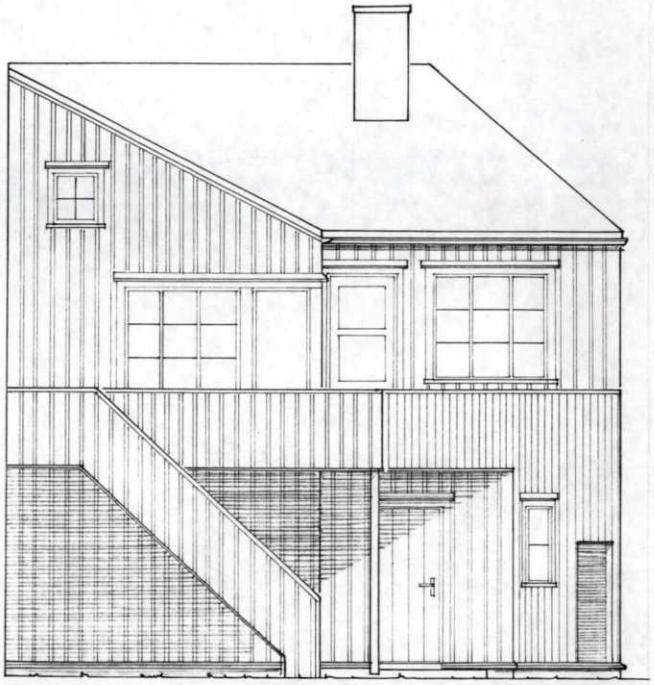
DETALJ 1:5

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 OKT. 1983
J.NR.
ARKIV NR.

rev		dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 26.10.83	
SNITT B	mål 1:5	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 8 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn nr 8323-08	rev

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
03 NOV. 1983
J.NR.
ARK. NR.



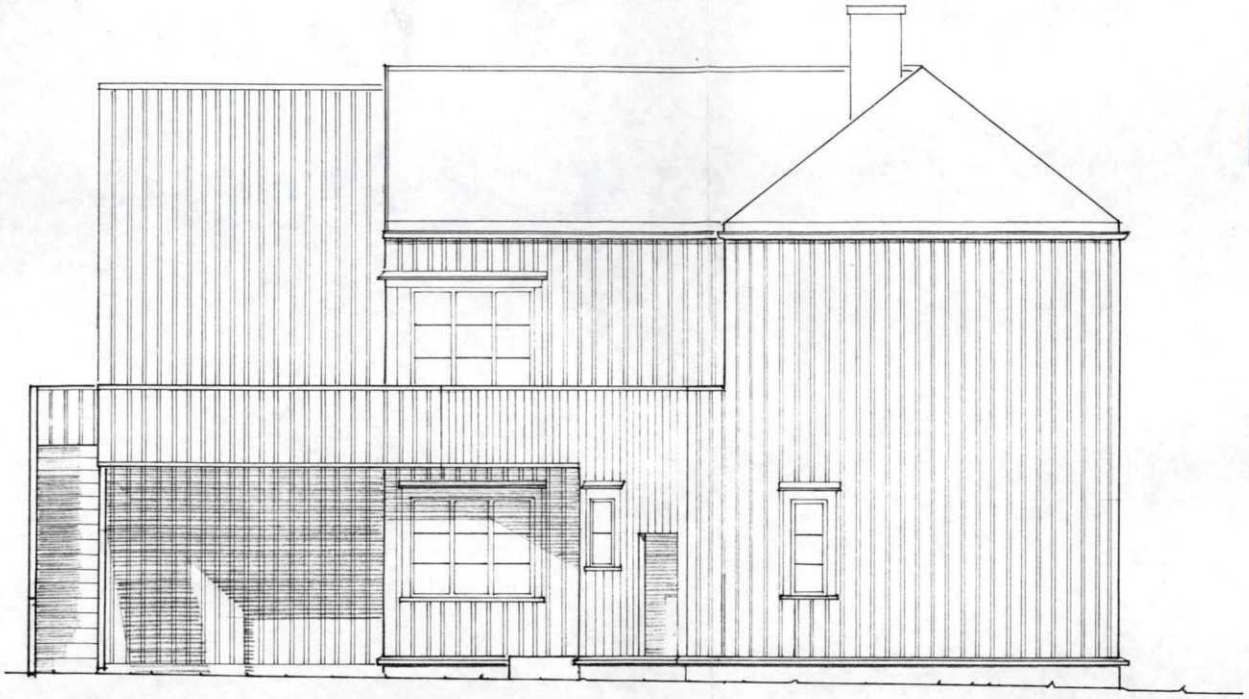
SØR



NORD

rev		dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/SABEL	dato 1.11.83	
FASADE NORD + SØR	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-09 B	rev.

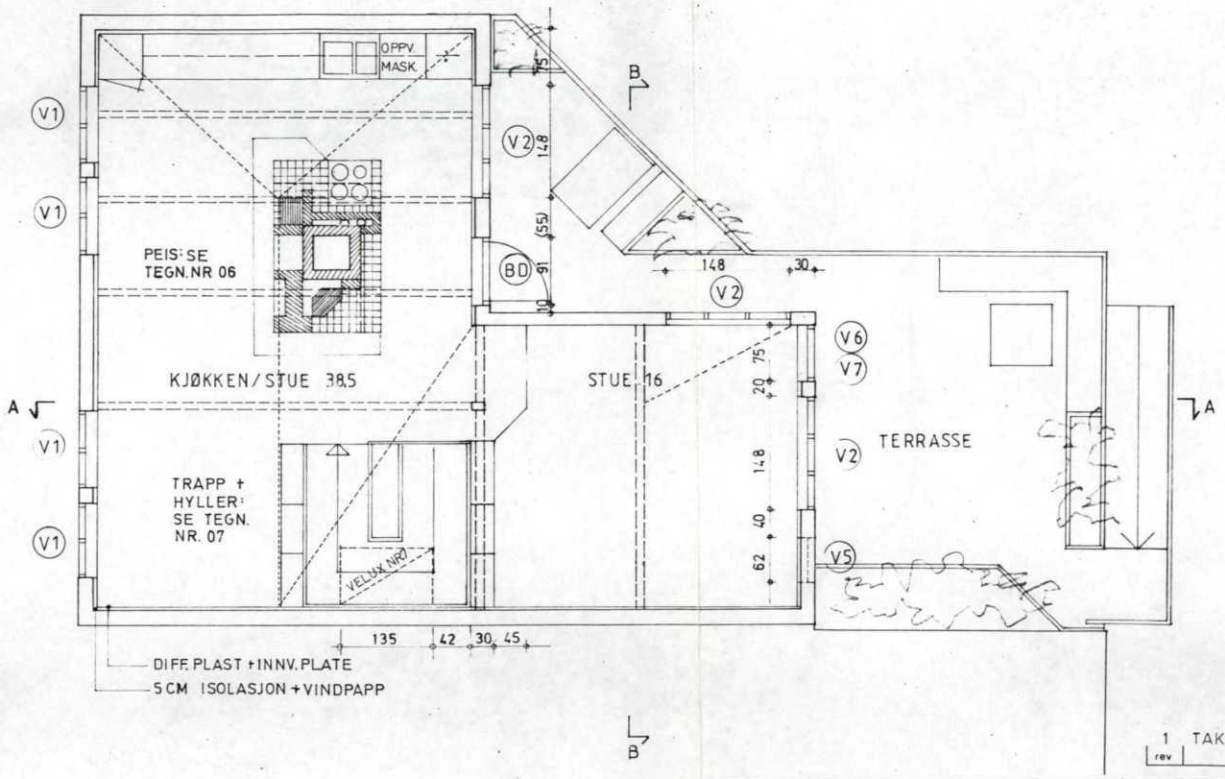


TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
03 NOV. 1983
J.NR.
ARK. NR.

rev		dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/SABEL	dato 1.11.83	
FASADE ØST	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-10	rev.

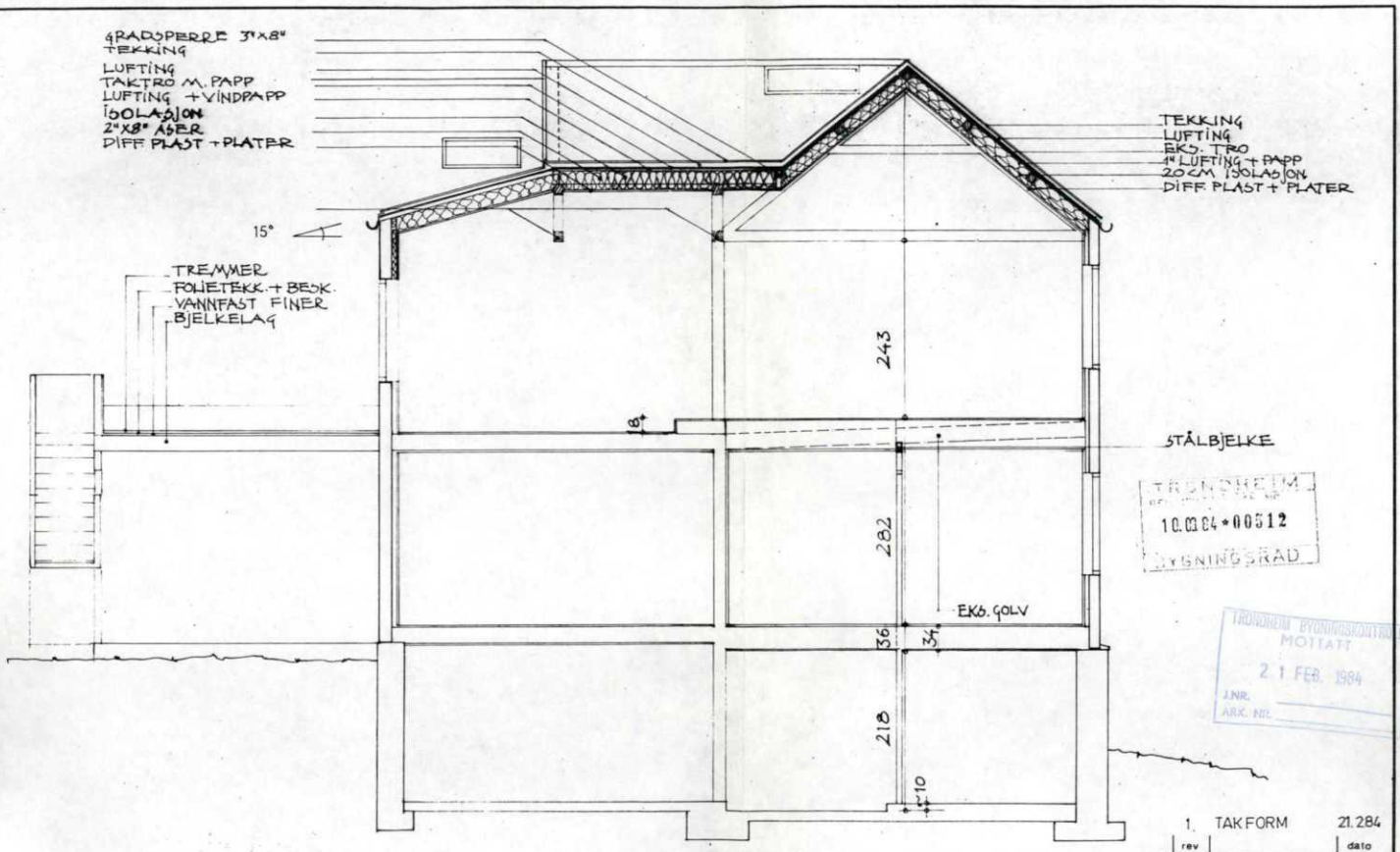
Fjellanger Widerøe A/S



TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 FEB. 1984

rev		dato
1	TAKFORM	21.2.84

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
PLAN 2.ETG.	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-03	rev.

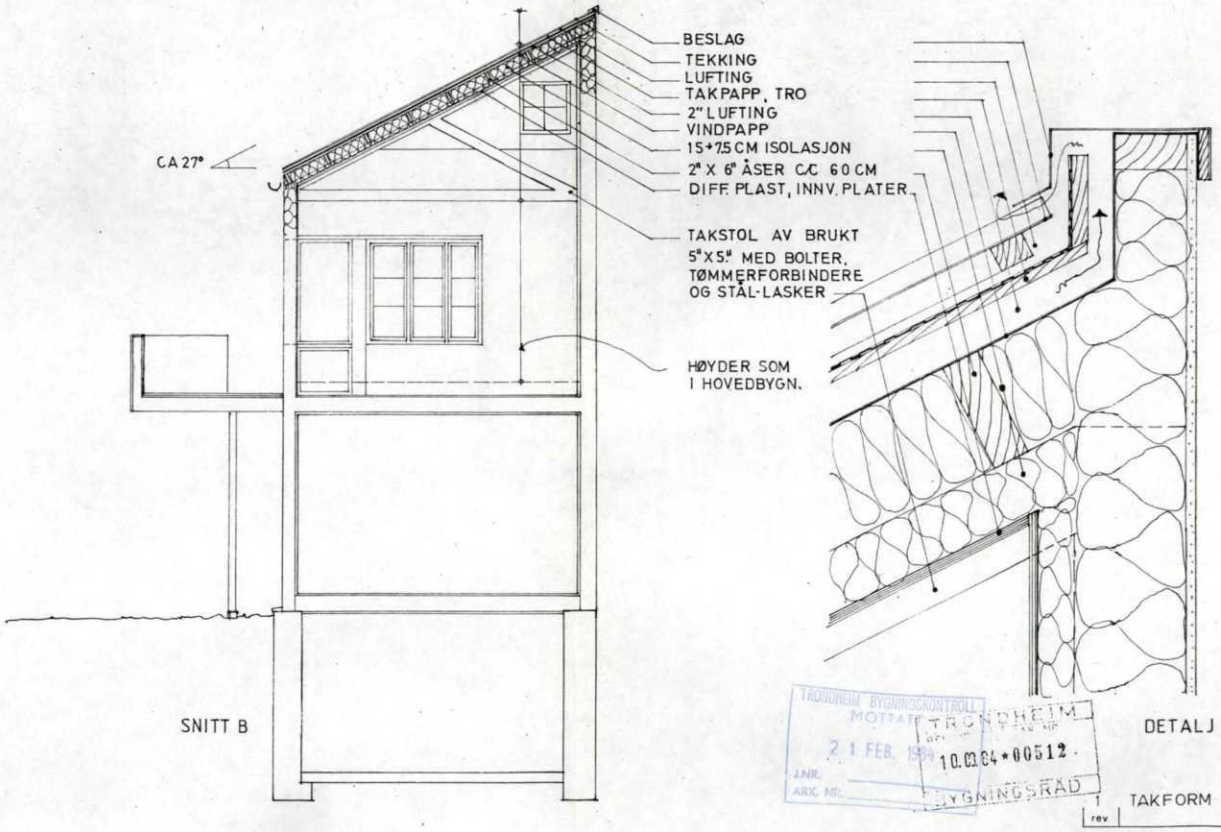


TRONDHEIM
10.03.84 • 00512
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
21 FEB. 1984
J.NR.
ARK. NR.

rev		dato
1.	TAKFORM	21.284

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 24.10.83	
SNITT A	mål 1:50	saksb
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-04	rev



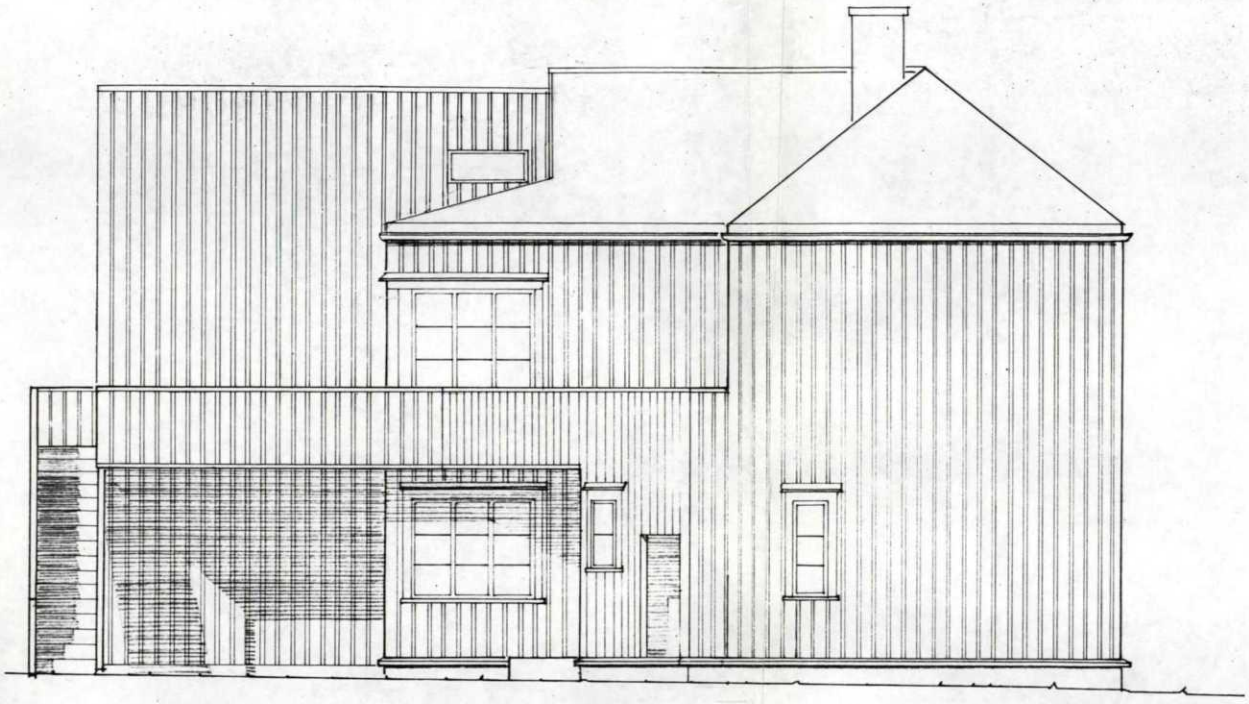
SNITT B

DETALJ 1:5

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 FEB. 1984
10.0184*00512
J.NR.
ARK. NR.
BYGNINGSRÅD

rev		dato
1	TAKFORM	21.2.84

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN / SABEL	dato 26.10.83	
SNITT B	mål 1:5	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323-08	rev.



TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 FEB. 1984
J.NR.
ARK. NR.

rev		dato
1	TAKFORM	21.2.84

LILLEGÅRDSBAKKEN 15
HELLAN/SABEL

FASADE ØST

dato 1.11.83

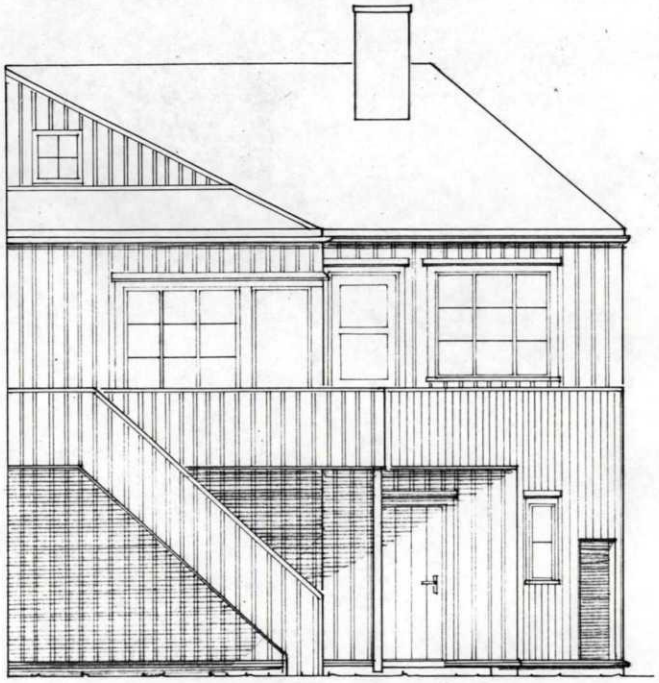
mål 1:50

saksb.

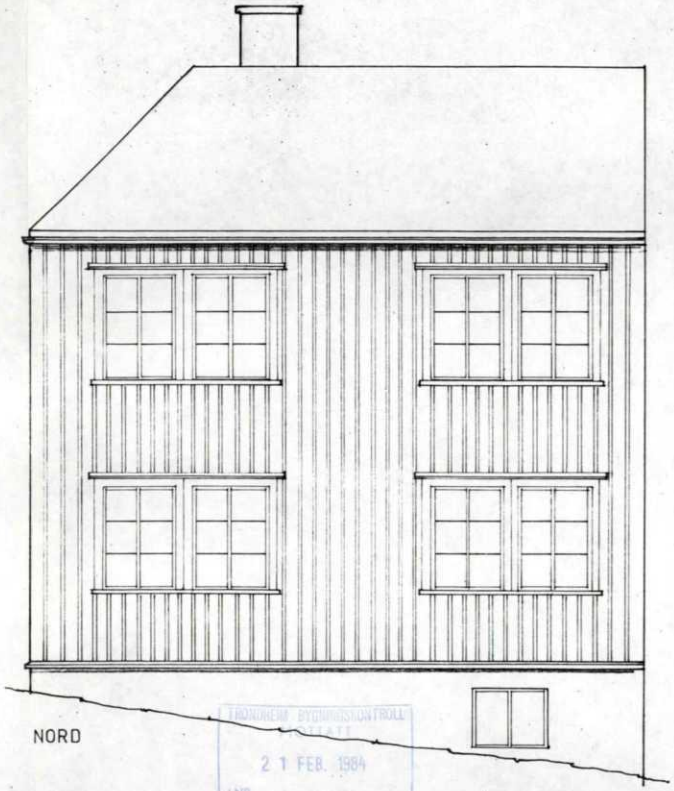
rev.

tegn. nr. 8323-10

FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL
NEDRE BAKKLANDET 6 - 7000 TRONDHEIM - TELEFON (07) 527957



SØR

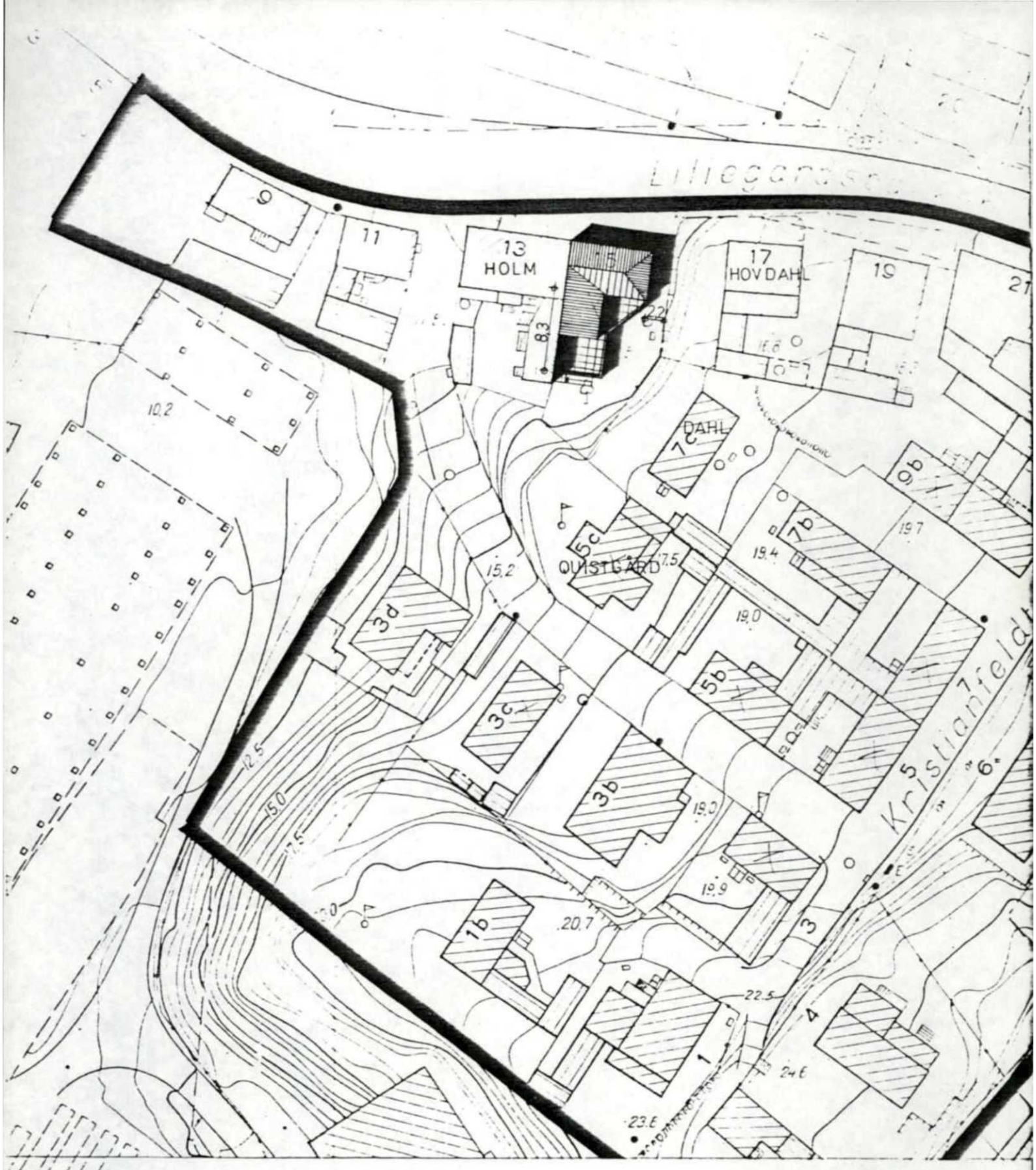


NORD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
21 FEB. 1984
J.NR.
ARK.-NR.

rev		dato
1	TAKFORM	21.2.84

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/SABEL	dato 1.11.83	
FASADE NORD + SØR	mål 1:50	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr 8323-09 B	rev



rev		dato

LILLEGÅRDSBAKKEN 15 HELLAN/ SABEL	dato 26.10.83	
SIT. PLAN	mål 1:500	saksb.
FASTING, NOS & SELMER A/S – ARKITEKTER MNAL NEDRE BAKKLANDET 6 – 7000 TRONDHEIM – TELEFON (07) 527957	tegn. nr. 8323- 09	rev.

Herr Alfred Loraas
Lillegårdsbakken 15,
7ooo, T.heim

LILLEGÅRDSBAKKEN 15.

Midlertidig brukstillatelse meddeles for tilbygget, som er oppført i samsvar med tegninger datert 25.11.71 og godkjent i bygningsrådet 15.12. s.å.
Tilbygget er oppført der det tidliger var ett falleferdig uthus.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 18.5.72

A. Øren

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

2079/71
Bygn.råd. jnr.

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Lillegårdsbakken 15		den 15.12.71	Sak nr. 71/2277

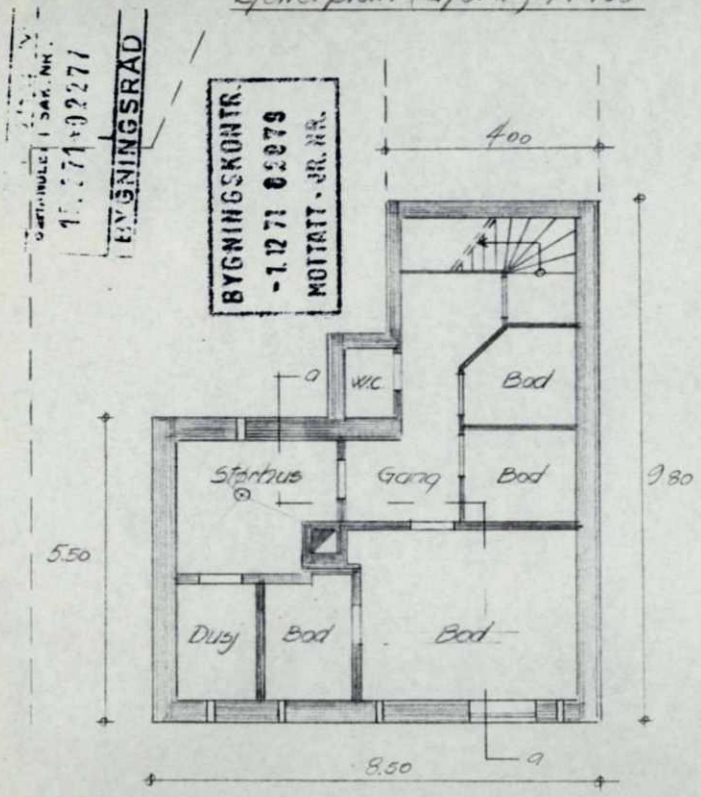
Anm. av 25/11-71 fra Alfred Loraas om restaurering og forandring av sydfløyen, samt oppføring av vindfang.

Vedtak:

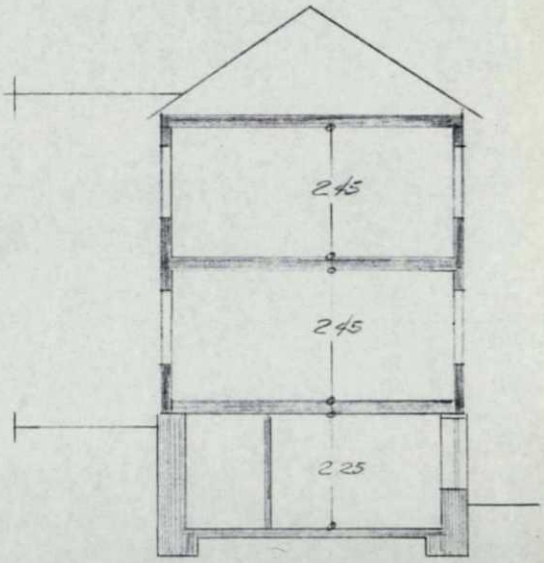
Planene godkjennes.

Sentrum 8000-9-71

Gellerplan (uforo) M 1:100

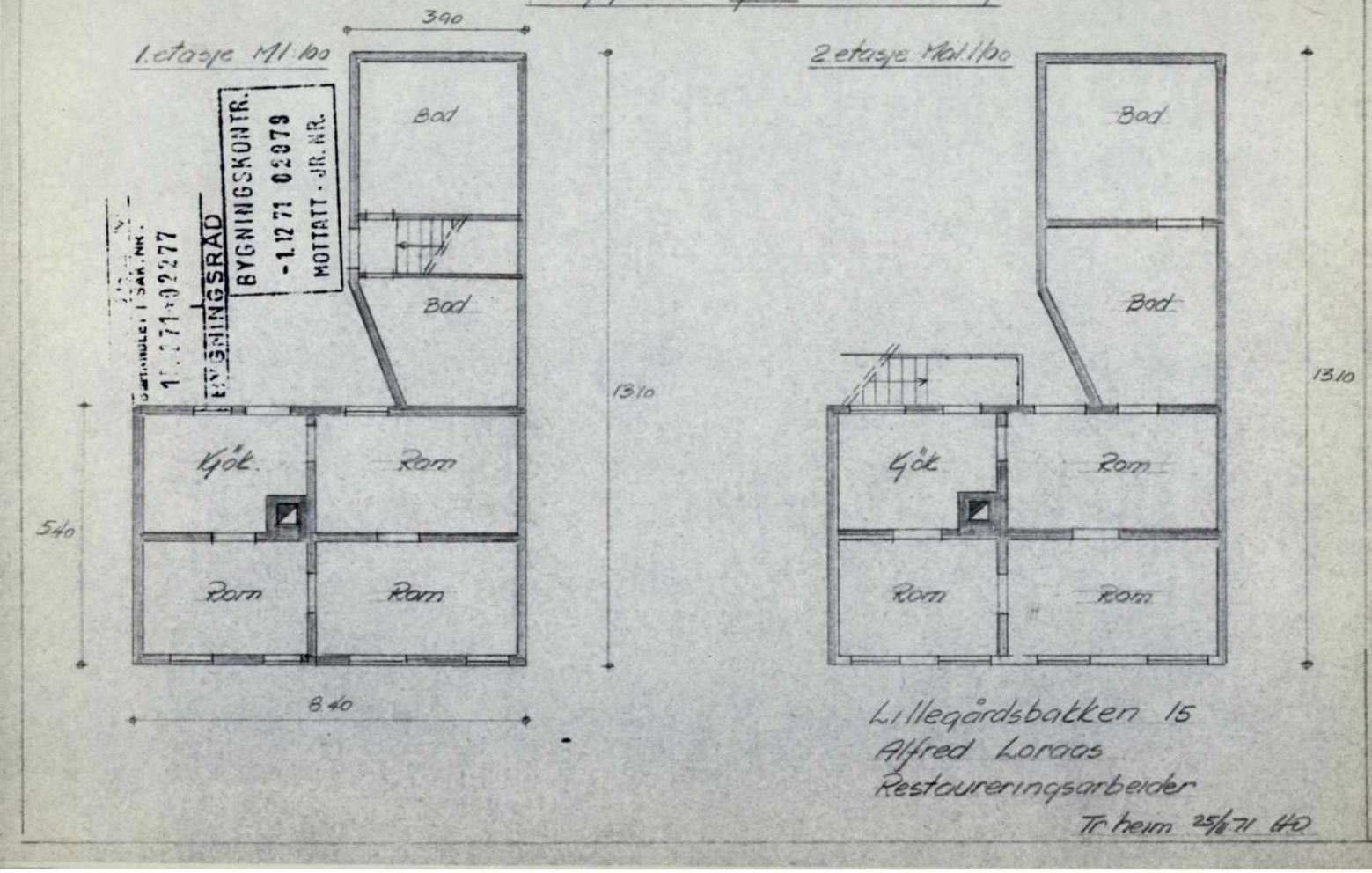


Snitt a-a (uforo) M 1:100



Lillegårdsbakken 15
Alfred Lorvas
Restaureringsarbeider
Tønsberg 25/4 71 LO.

Etasjeplaner før restaurering



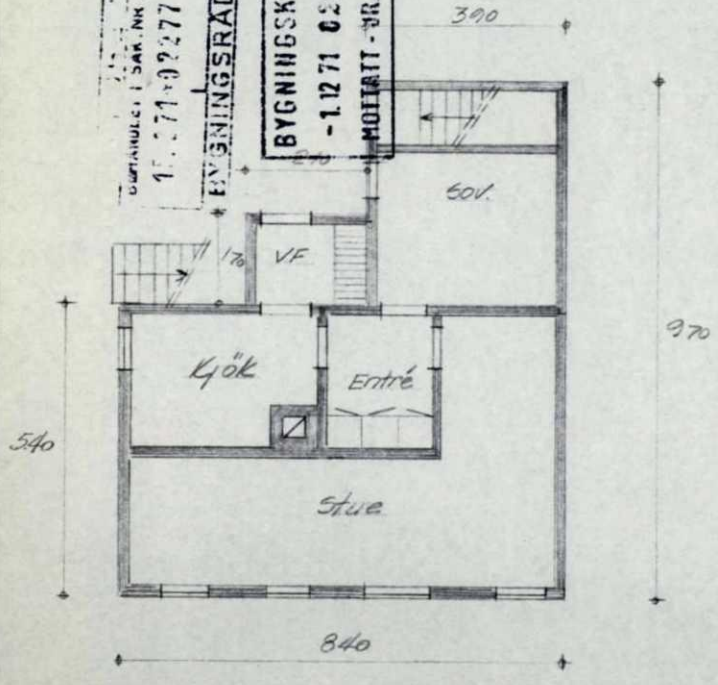
BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTR.
-1.12 71 02979
MOTTATT - JR. NR.

Lillegårdsbakken 15
Alfred Loraas
Restaureringsarbeider

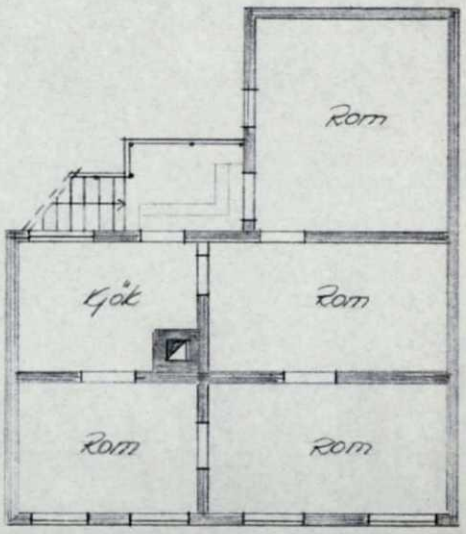
Trondheim 25/11 71

Etasjeplaner etter restaurering

1. etasje M1:100

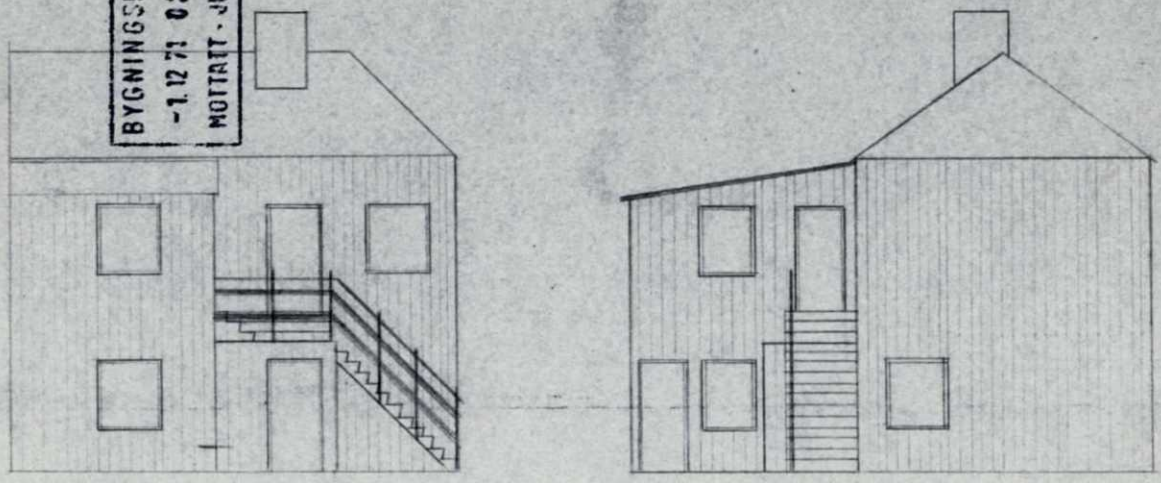


2. etasje M1:100



Lillegårdsbakken 15
Alfred Loraas
Restaureringsarbeider
Trheim 25/11 71

Fasader M. 1/100

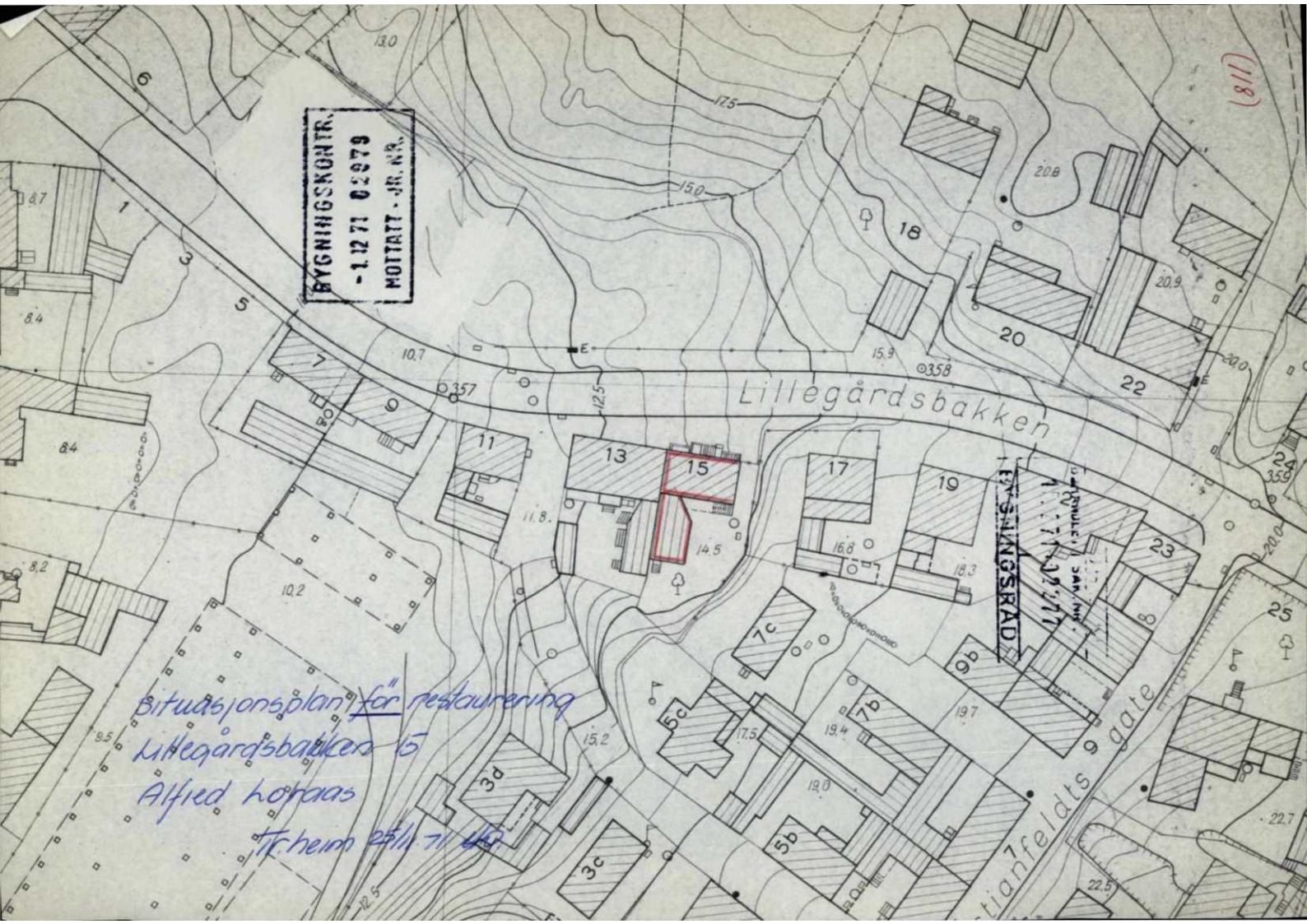


BYGNINGSKONTR.
-1.12.71 02079
MOTTATT - JR. NR.

BYGNINGSRÅD

Opptrinn trapp 18 cm

Lillegårdsbakken 15
Alfred Loraas
Restaureringsarbeider
Trheim 25/11 71


BYGNINGSKONTR.
-1 12 71 02979
MOTTATT - JR. NR.
Lillegårdsbakken
Bituasjonsplan for restaurering
Lillegårdsbakken 15
Alfred Lofaas
Trheim 25/11 71


BYGNINGSKONTR.
-1.271 0975
MOTTATT - JR. NR.
EVENINGSRAD
Lillegårdsbakken
Kristianfeldts gate
Situasjonsplan 1:500
Lillegårdsbakken 15
Alfred Woraas
Restaureringsarbeider
Trondheim 25/11-76

J.nr. 185/49

Byggemelding

I. B. S. J.nr. 76/49.

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

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

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 15. "Lillegårdsbakken" aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Nedrivning og oppsetting av falleferdig bakgårds-bygning(del av leilighet samt uthus)

Trondheim, den 20. mars 1949.

Byggherre: Alfred Soraas (egenhendig underskrift).

Adresse: Lillegårdsbakken 15

Anmelder: Asbj. Staven ark.

Adresse: "Grand hotell" (kontor)

Ansvarshavende: Asbj. Staven ark.

kontor "Grand Hotell" Nordre gt. 26, telefon 28095

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal 95,15 m²

Nye bygningers areal 50,05 m² resturere s

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved: Plan, snitt og fasader i målestokk 1 : 100 Situasjonsplan mål 1 : 150

(inn duplo)

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dep. forskrifter kapt. XXII.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel: Drenering 3" drensrør som tilkobles kloakavløp, kloakavløp til offentlig kloak som er fremlagt. Vann fra Trondheims vannverk. (trykkvann)

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved): Ikke nødvendig da bygningen oppføres som tidligere på samme plass.

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

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: Se vedlagte situasjonsplan mål 1 : 500

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

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: Balkong over inngangsdør til første etasje, utlegget fra bjelkelaget, beslåes med galvaniserte jernplater.

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: Ingen

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Bygningens bakvegg grenser opp til naboens bakgård. Minste avstand til nabogrense mot m.

§ 89 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Grunnmur, 40 cm. tykk sparebetongmur bl. 1:5:7. Delingsvegger 25 cm. tykke. Huset reises av bindingsverk 4" x 4" og 4" x 2" på remer av 4" x 5" box. Husets ytterveggger har 4 lag panel og 4 lag papp i den del som benyttes som bolig. Delingsvegger (lettvegger) 3" x 3" box og labanker 3" x 1½" med to lag 3/4" panel.
Veggkonstruksjon: Ytterveggger et lag 3/4" tg. pålagt i 45° utvendig for bindingsverket. Tømmermannspanel ytterst. Innvendig et lag liggende 3/4" tg. med 5/8" tg. på oppretting innerst.

§ 81. Isolasjon: Mellem etasjeskillerne tre lag "steinullmatter" I ytterveggger 4 lag papp. I delingsvegger et lag.

§ 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XI.) Steintekning(rød cementstein)

§ 89–92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Alle innvendige trapper 1 m. utvendig vange.

§ 99–103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: Oppføring av ny pipe med
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV.) 9" x 9" røkløp, en steins vange mot vegg. Ovnsoppvarming. Ventilasjon fra kjøkken i luftpipe i den gamle pipe. Ventilasjon fra kotter og skaper gjennem yttervegg.

§ 104–107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:

lste etasje	2,50 m.	Soverom	17,12 m²	1,34 m²
2nen "	2,35 "	"	17,12 "	1,34 m²

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
Rom for vasking i kjeller, for tørring i bakgårdens ytterste fløi(se planerne) For mat og brensel i kjellerne

§ 109. Klosetter: 2 stk.
Klosettene monteres på badet i hver leilighet

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger Materialene som trenges til utbedringen haes i tidligere tyske brakkematerialer(cement unntatt).

Gjeldende servitutter:

Sendes helserådet.

Trondheim bygningssjefkontor, den 16. mai 1949.

CVL/AD.

Lillegårdsbakken 15.

Sendes bygningsrådet.

Bad og klosett må ventileres til lyre som föres opp over bygningens tak. Boder i kjelleren ventileres til yttervegg. Til hvert kjökken skal det være ventilert skap til oppbevaring av matvarer.

Trondheim helseråd, den 18. mai 1949.

C.V. Lange
helseinspektör

Sendes brannstyret.

Trondheim bygningsråd, den 21. september 1949.

Str/AK
T.B.S.jnr. 76/49.

Sendes Trondheim bygningsråd.

Brannstyret vil ikke motsette seg ombygningsarbeidene. Dog må veggen som stöter mot nabo utföres som lovlig brannvegg.

Trondheim brannstyre, den 4. oktober 1949.

Adr.av. Boktr., Trondh.

Sendt bekreftet 16.9
Sendt Brannstyr 21.9

J.nr. 185/49

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

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

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 15. "Lillegårdsbakken" aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Nedrivning og oppsetting av falleferdig bakgårds-bygning(del av leilighet samt uthus)

Trondheim, den 20.mars 1949.

Byggherre: Alfred Sørdal (egenhendig underskrift).

Adresse: Lillegårdsbakken 15

Ansvarshavende: Asbj. Staven ark. kontor "Grand Hotell"

Anmelder: Asbj. Staven ark.

Adresse: "Grand hotell" (kontor)

Nordre gt. 26, telefon 28095

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal 95,15 m²

Nye bygningers areal 50,05 m² resturere

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved: Plan, snitt og fasader i målestokk 1 : 100 Situasjonsplan mål 1 : 150

(inn duplo)

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dep. forskrifter kapt. XXII.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel: Drenering 3" drensrør som tilkobles kloakavløp, kloakavløp til offentlig kloak som er fremlagt. Vann fra Trondheims vannverk. (trykkvann)

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved): Ikke nødvendig da bygningen oppføres som tidligere på samme plass.

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

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: Se vedlagte situasjonsplan mål 1 : 500

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

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: Balkong over inngangsdør til første etasje, utlegget fra bjelkelaget, beslåes med galvaniserte jernplater.

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

J.nr. 185/49

Byggemelding

I. B. S. J.nr. 76/49.

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

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

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 15. "Lillegårdsbakken" aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Nedrivning og oppsetting av falleferdig bakgårds-bygning(del av leilighet samt uthus)

Trondheim, den 20. mars 1949.

Byggherre: Alfred Soraas (egenhendig underskrift).

Adresse: Lillegårdsbakken 15

Anmelder: Asbj. Staven ark.

Adresse: "Grand hotell" (kontor)

Ansvarshavende: Asbj. Staven ark.

kontor "Grand Hotell" Nordre gt. 26, telefon 28095

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal 95,15 m²

Nye bygningers areal 50,05 m² resturere s

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved: Plan, snitt og fasader i målestokk 1 : 100 Situasjonsplan mål 1 : 150

(inn duplo)

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dep. forskrifter kapt. XXII.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel: Drenering 3" drensrør som tilkobles kloakavløp, kloakavløp til offentlig kloak som er fremlagt. Vann fra Trondheims vannverk. (trykkvann)

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved): Ikke nødvendig da bygningen oppføres som tidligere på samme plass.

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

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: Se vedlagte situasjonsplan mål 1 : 500

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

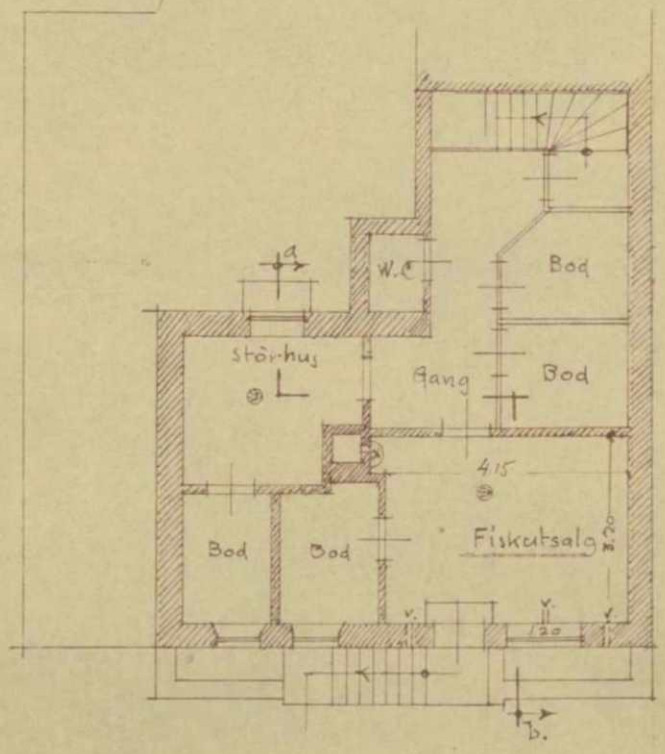
§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

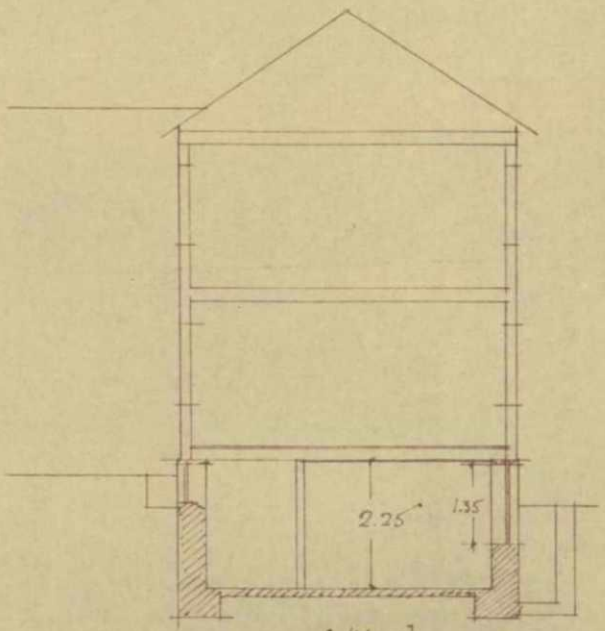
§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: Balkong over inngangsdør til første etasje, utlegget fra bjelkelaget, beslåes med galvaniserte jernplater.

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

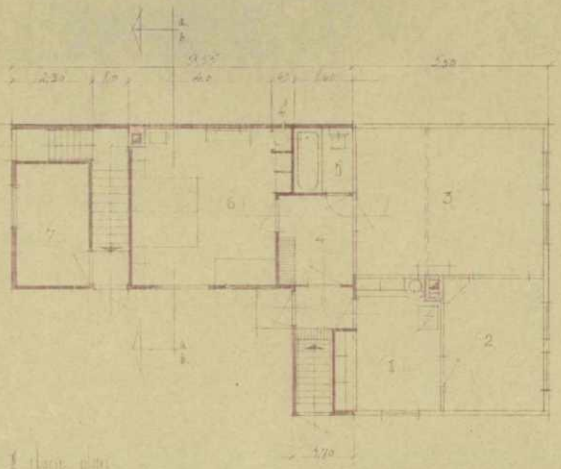
Kristiansfeldt nr. 31.
Kjellerplan M- 1:100



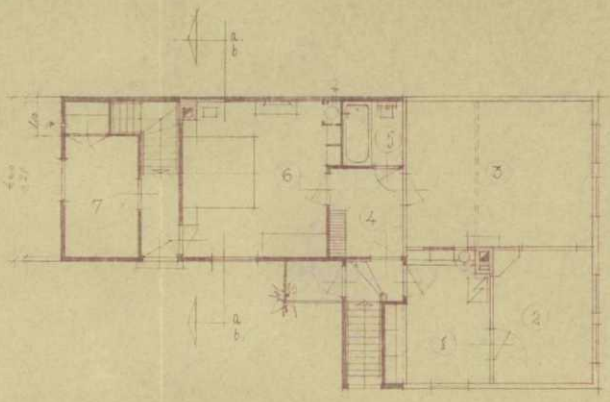
Lillegårdsbakken



Snitt a-b.



1 etasje plan.



2 etasje plan.

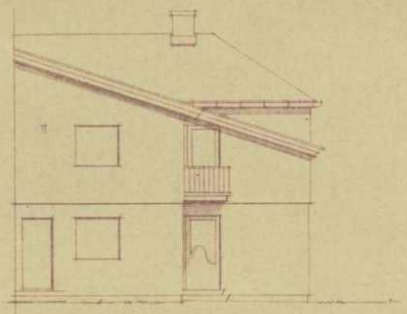
Bestående vegg
Ny vegg
Vegg fjernes, vinduer i teglhvelv typisk

1 Kjøkken
2 Spisestue
3 Stue
4 Entré
5 Bad W.C.
6 Soverom
7 Trekkrom, Maskinrom m.m.

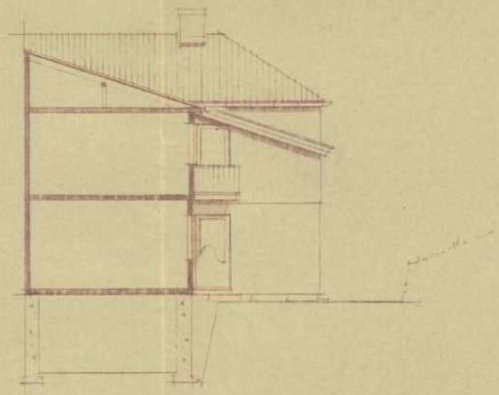
Forandring av Lillegårdsbakken
matr. nr. 15

Eier
Alfred Lorås

Mål 1:100
Planer 1 - 2 etasje
Trondheim 15. 3. 49



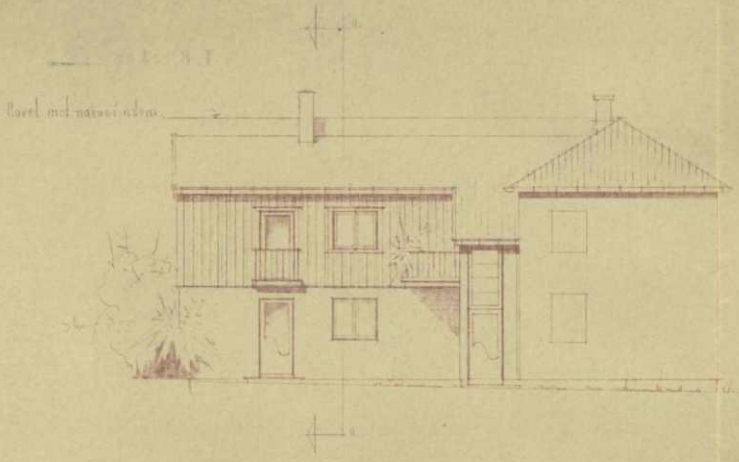
Gavelfasade.



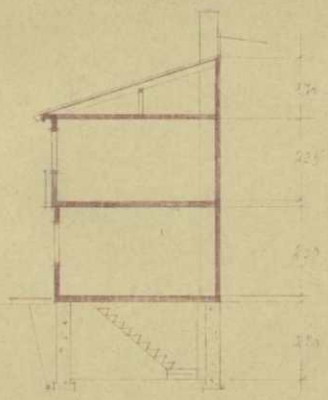
Sektion b.b.

Fornyelsen av Lillegårdsbroen
nr. 15

Skala 1:100



Fasad mot gårdsplan



Sektion

Fasad mot [illegible]

Fasad mot gårdsplan

Sektion

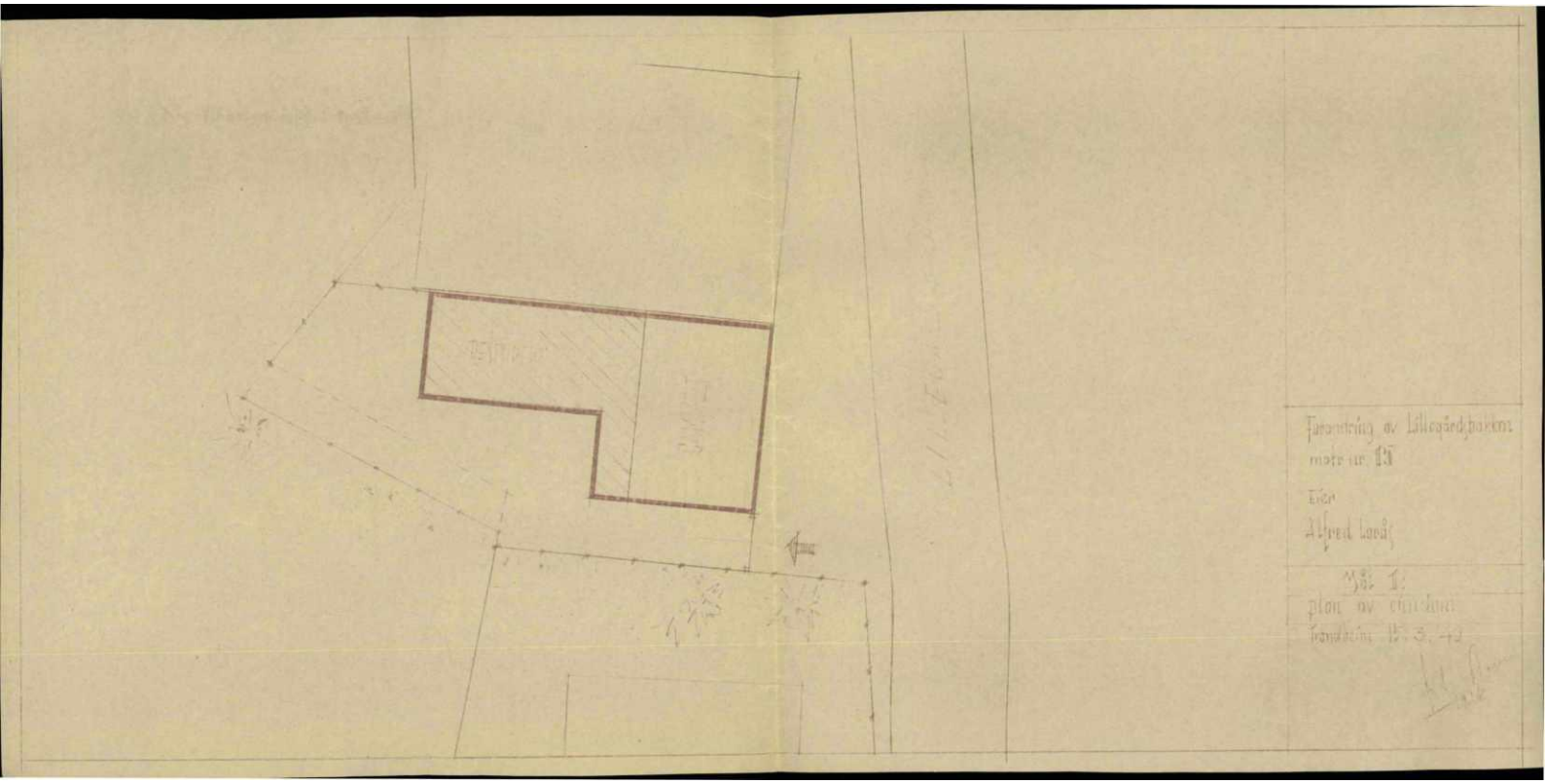
Fasad mot [illegible]

Fastighet nr [illegible]
nr 15
[illegible]
[illegible]

Skala 1:100

Fasader och sektion

Ritad [illegible]


Fortegning av Lillegård parsell
nr. 13
Eier
Alfred Lund
Mål: 1:
Plan av eiendom
Trondheim 15. 3. 43

Fremlagt i bygningsrådet 21.9.49

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

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 6
1933.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Trondheim

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

Utgravning av kjeller og støpning av ny grunnmur

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

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

Tomtens størrelse ..... m.²

Eldre bebyggelses areal ..... m.²

Nye bygningers areal ..... m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

1 tegning 1:100
1 " situasjon 1:1000.

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

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

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV V, VI, VII, VIII, IX, X).
grunnmur 40 cm.

§ 81. Isolasjon:

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

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

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

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

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

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Yderligere oplysninger:

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

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

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

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

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

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

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

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

Gjeldende servitutter:

Trondheim den 7. januar 1933

Albert Thoraas
byggherre.

Svein Mauseth
anmelder.

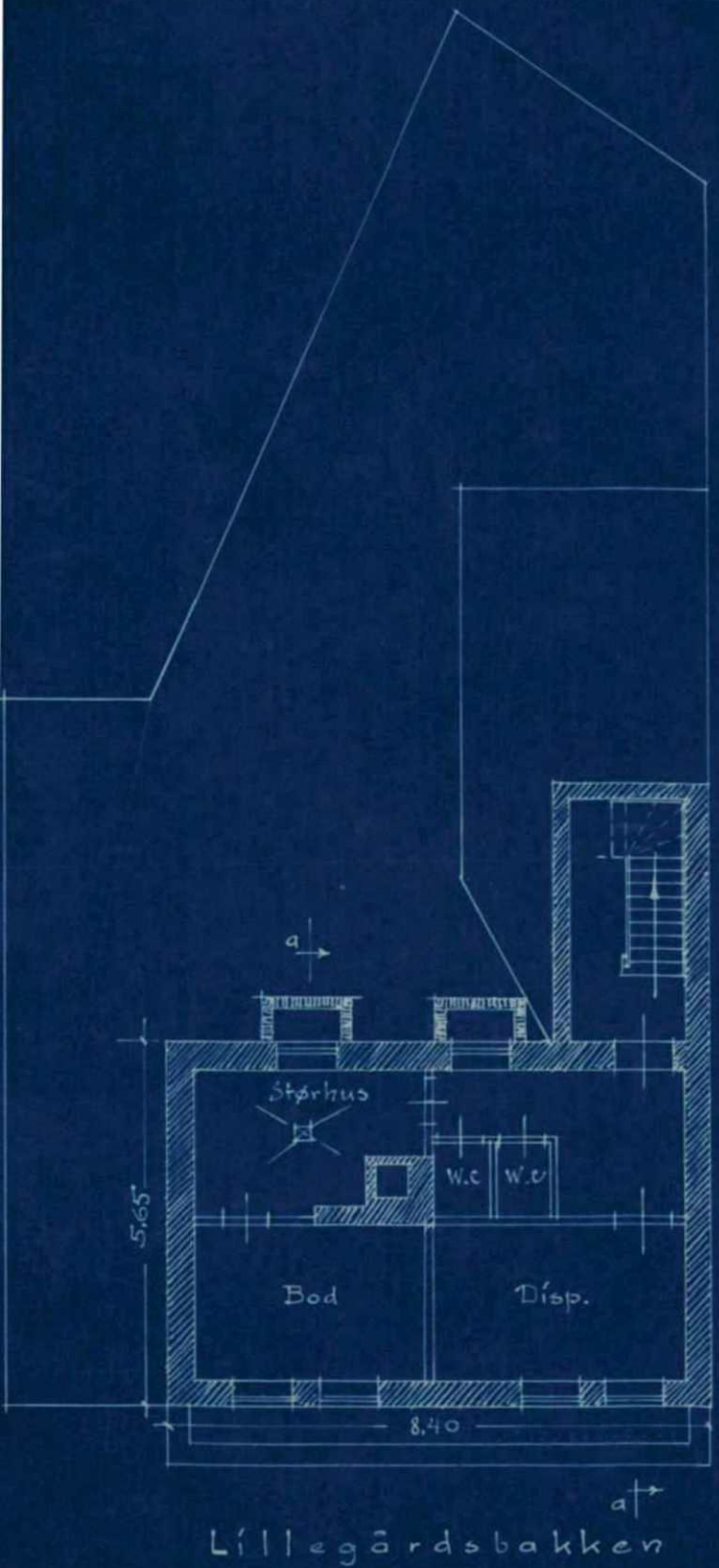
ansvarshavende.

Bygningsrådet meddeler tilladelse til arbeidets utførelse.

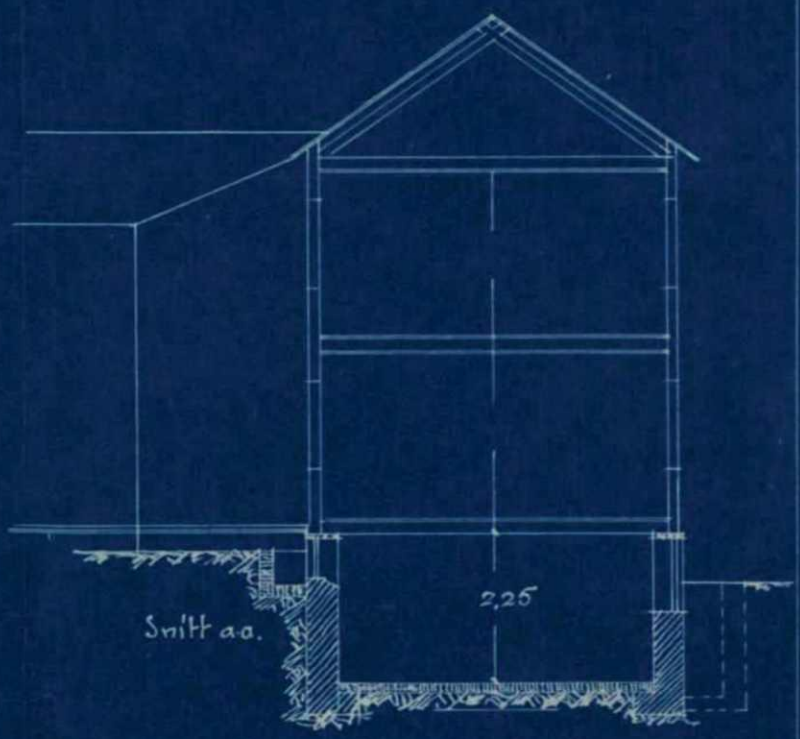
Trondheim bygningsråd 11. januar 1933

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

. Kristiansfeldt nr. 31 .
. Proj. ny kjeller .
. M = 1:00 .



Lillegårdsbakken



Trondheim 28. nov. 1932

Lillegårdsbakken 15. (118)

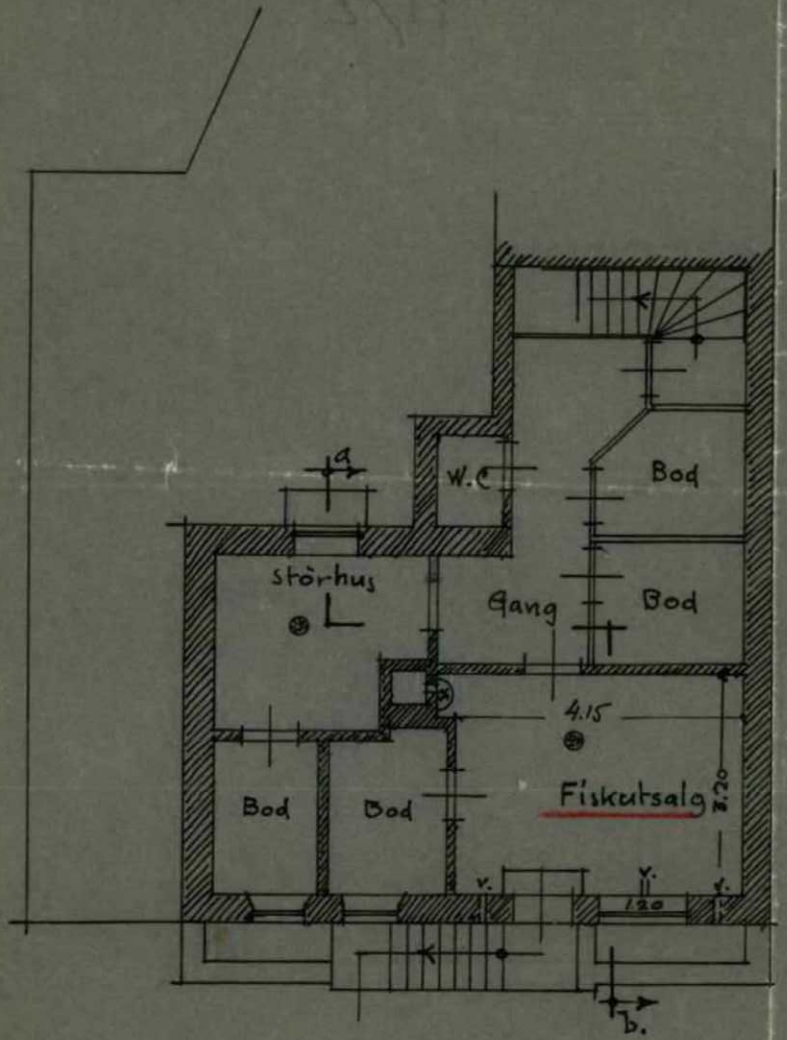
Approbert av bygningsrådet 11/1-1933.
Cummerstaleell.

8372

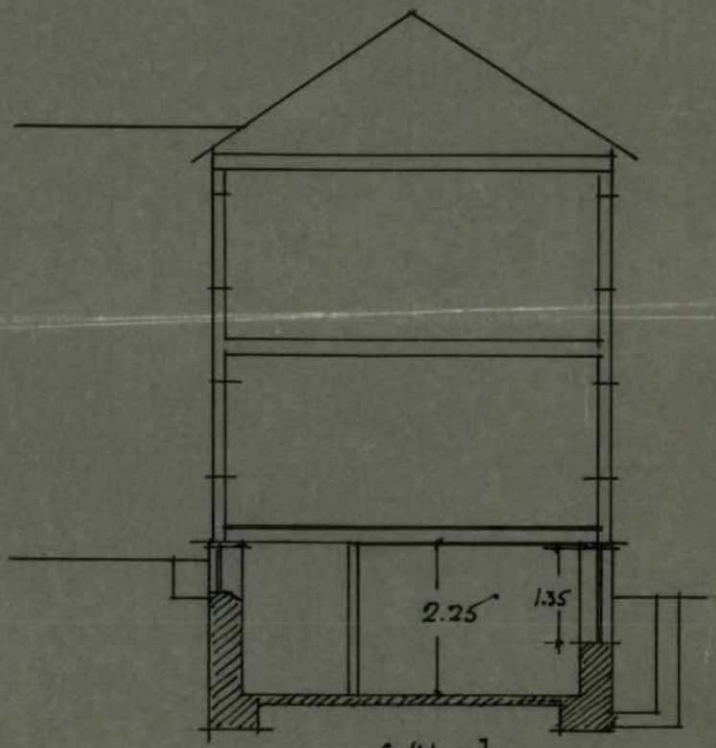
8372.

~~3872~~

Kristiansfeldt nr. 31.
Kjellerplan M. 1:100



Lillegårdsbakken



Snitt a-b.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

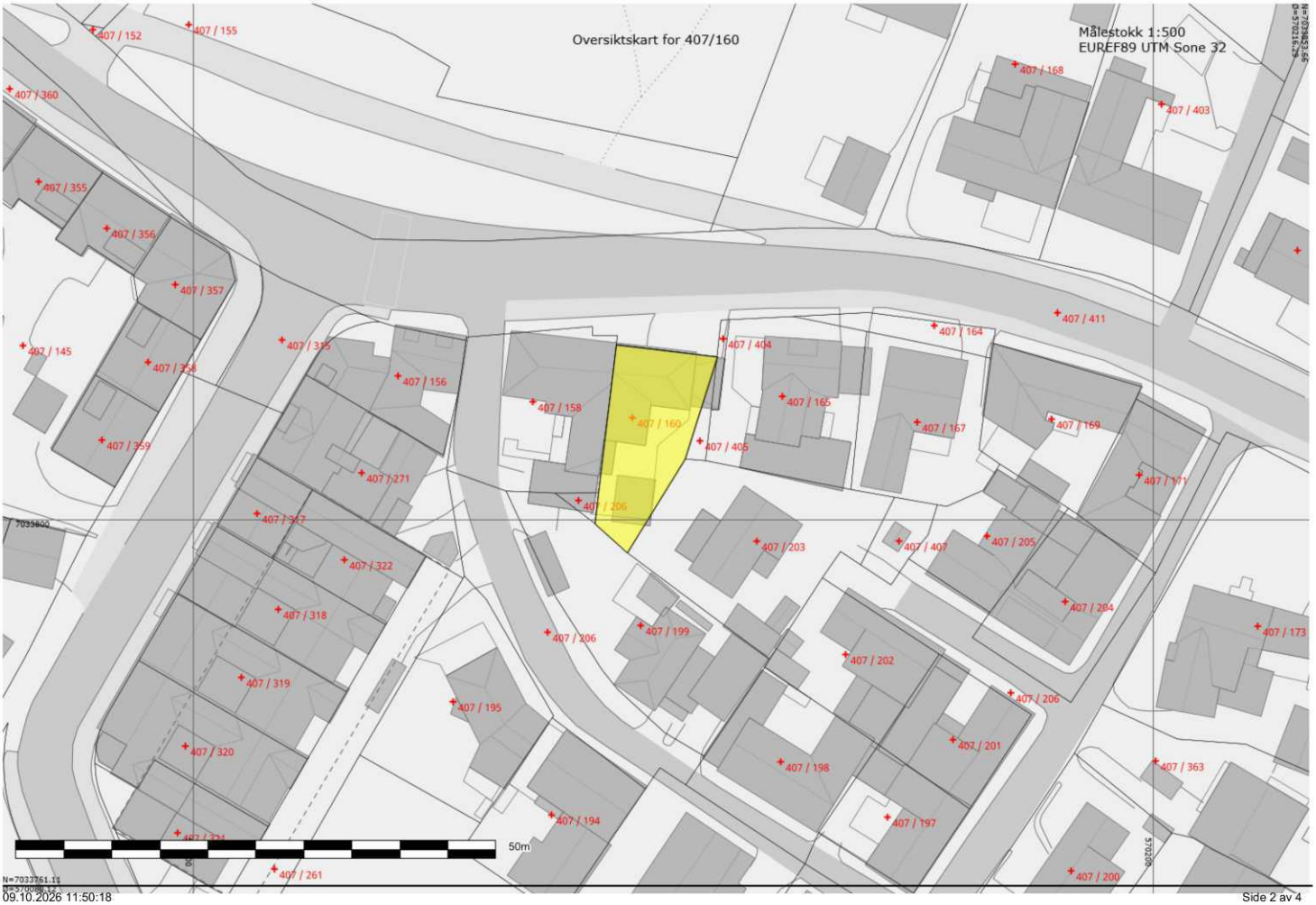
Trondheim

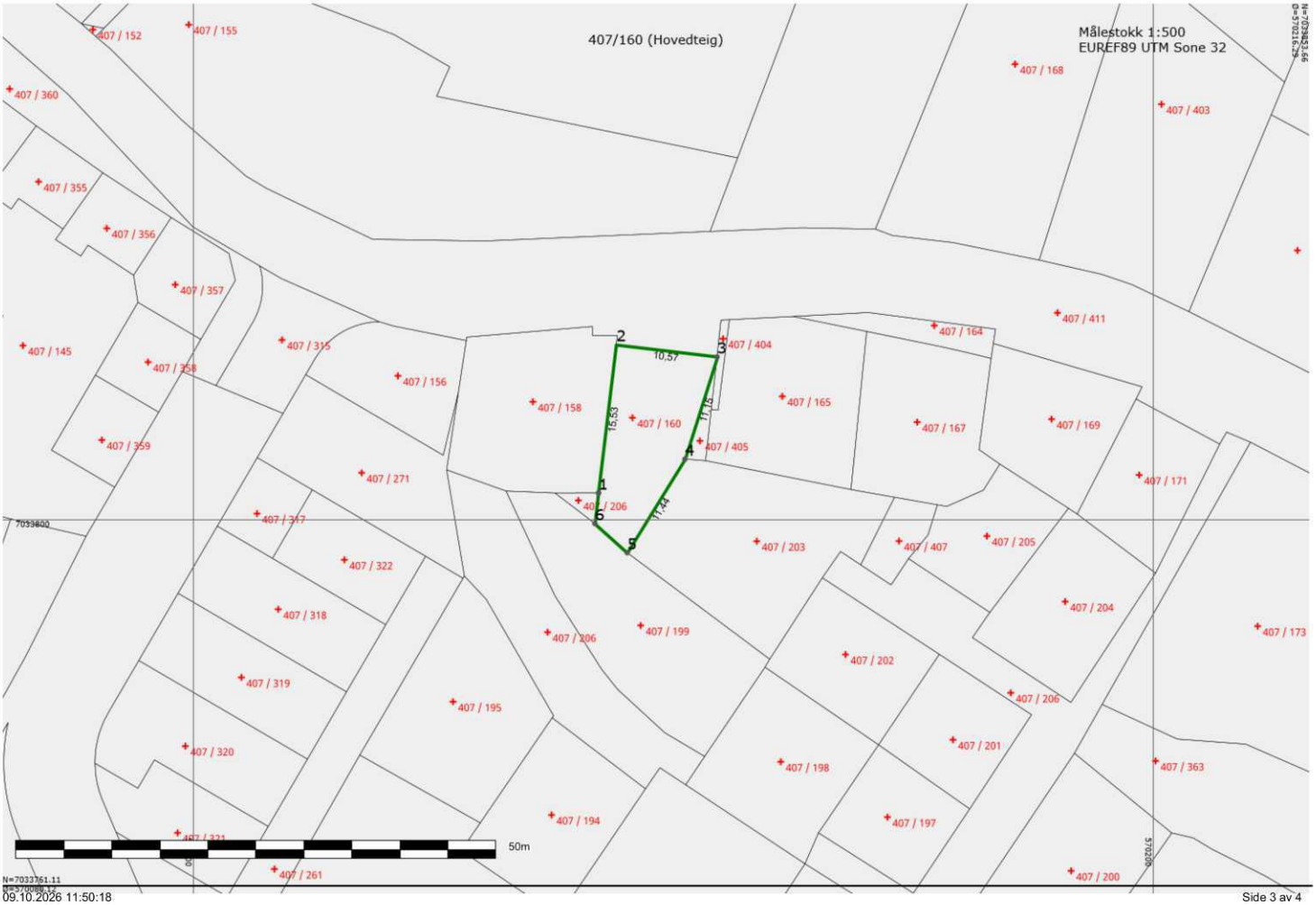
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**407**	**160**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 407/160
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
407 / 152
407 / 155
407 / 360
407 / 355
407 / 356
407 / 357
407 / 145
407 / 358
407 / 359
407 / 335
407 / 156
407 / 271
407 / 317
407 / 322
407 / 318
407 / 319
407 / 320
407 / 321
407 / 261
407 / 158
407 / 160
407 / 404
407 / 405
407 / 206
407 / 165
407 / 164
407 / 411
407 / 168
407 / 403
407 / 167
407 / 169
407 / 171
407 / 203
407 / 407
407 / 205
407 / 204
407 / 173
407 / 199
407 / 206
407 / 202
407 / 206
407 / 195
407 / 201
407 / 198
407 / 363
407 / 194
407 / 197
407 / 200
50m
7039800
370200


407/160 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
407 / 152
407 / 155
407 / 360
407 / 355
407 / 356
407 / 357
407 / 145
407 / 358
407 / 315
407 / 359
407 / 156
407 / 271
407 / 317
407 / 322
407 / 318
407 / 319
407 / 320
407 / 321
407 / 261
407 / 158
407 / 160
407 / 206
407 / 404
407 / 405
407 / 165
407 / 164
407 / 411
407 / 168
407 / 403
407 / 167
407 / 169
407 / 171
407 / 203
407 / 407
407 / 205
407 / 204
407 / 173
407 / 202
407 / 206
407 / 201
407 / 198
407 / 197
407 / 363
407 / 200
407 / 199
407 / 195
407 / 194
10,57
15,53
11,15
11,44
1
2
3
4
5
50m
7039800
570200

Areal og koordinater

Areal: 163,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033810,59 Øst: 570145,76

Ytre avgrensning

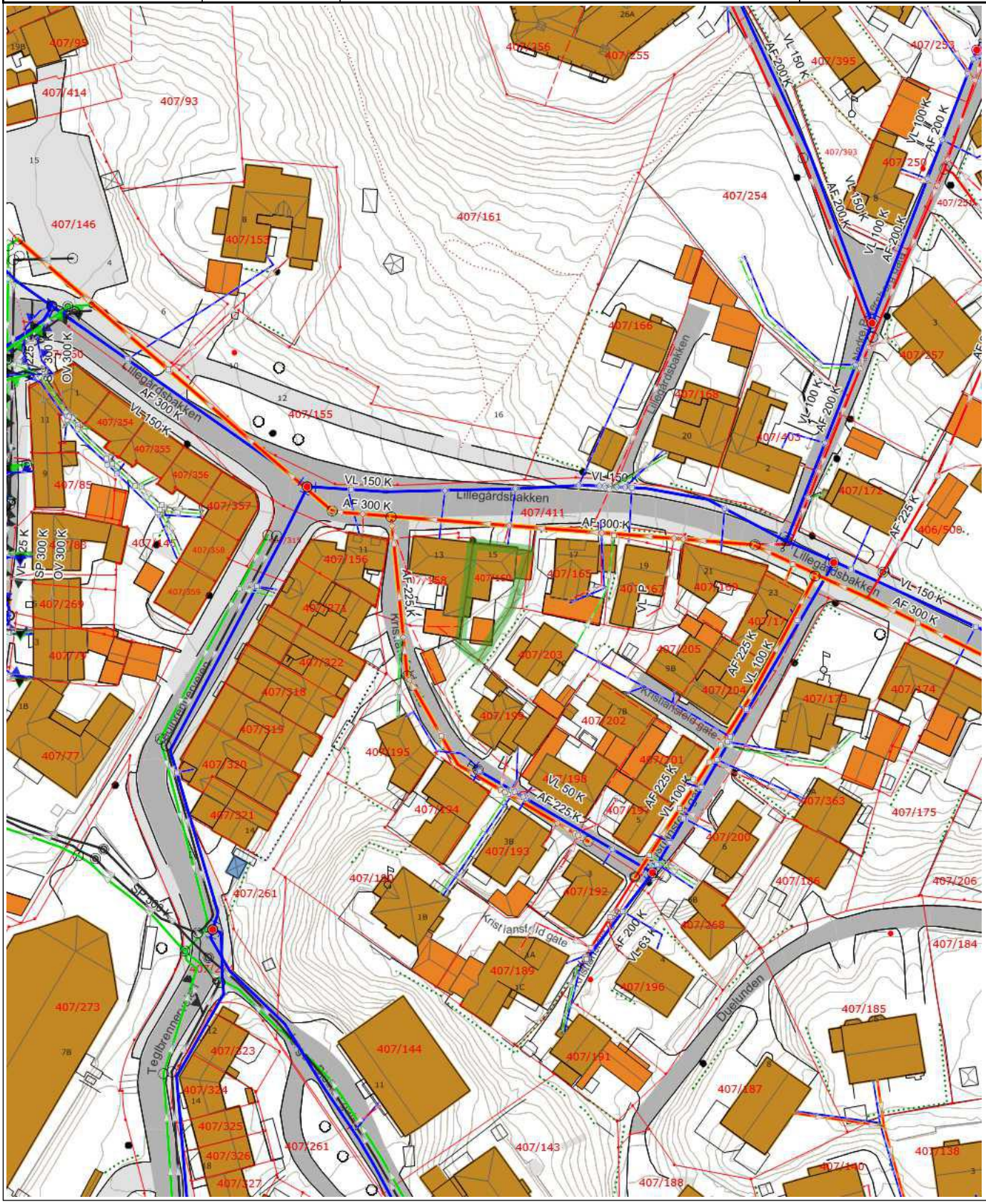
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033802,78	570142,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,53	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033818,20	570144,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,57	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033816,93	570154,57	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			11,15	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033806,30	570151,22	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			11,44	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033796,57	570145,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,53	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033799,60	570141,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,20	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 160	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lillegårdsbakken 15 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- 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: 407	Bnr: 160	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lillegårdsbakken 15 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

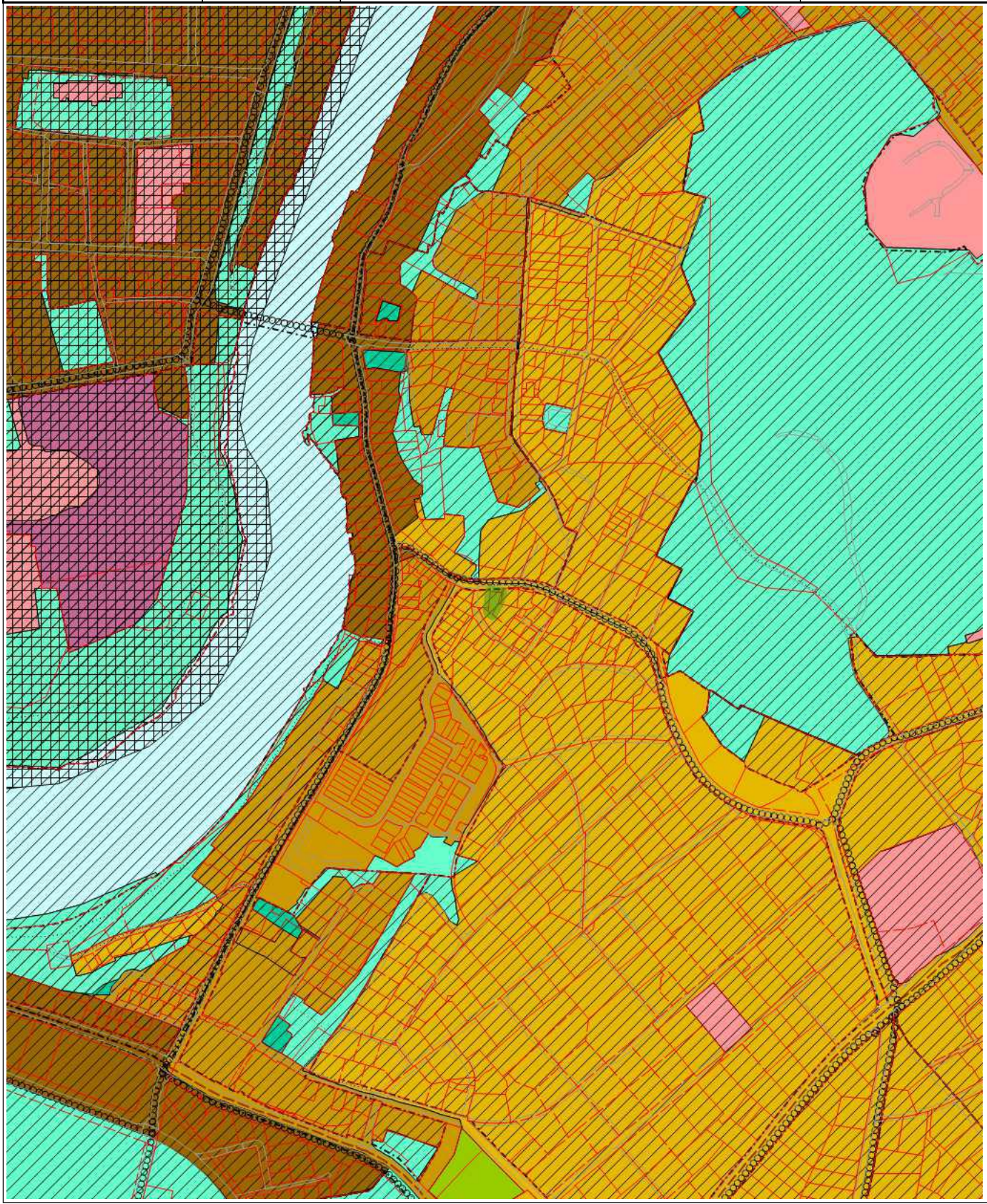
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 160	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lillegårdsbakken 15 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

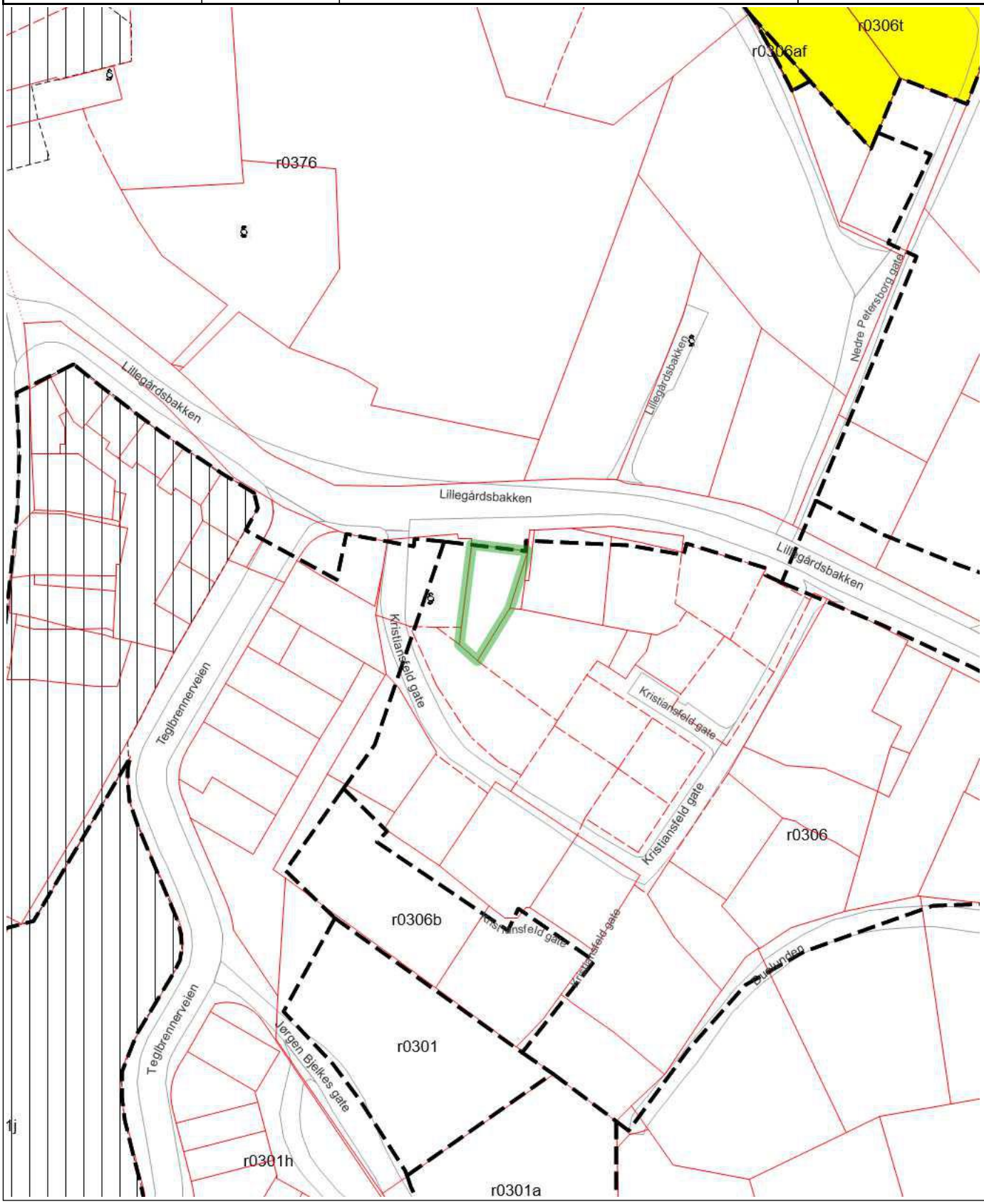
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 160	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lillegårdsbakken 15 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


Regulert tomtegrense


Bevaring av bygninger og anlegg


Bolig


KART
TRONDHJEM
MED BYGGEBELTE
UTGIVET VED
TRONDHJEMS STADSKONDUKTØRKONTOR
1909

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 160	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lillegårdsbakken 15 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Fredet
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- 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

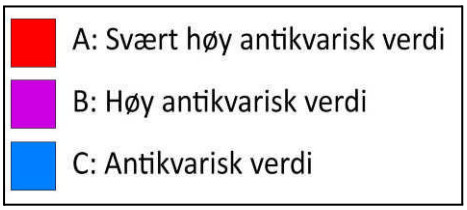
Mer om hva Kulturminnekartet viser

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

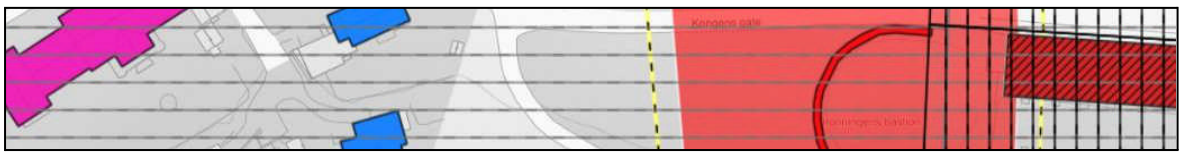
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



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).

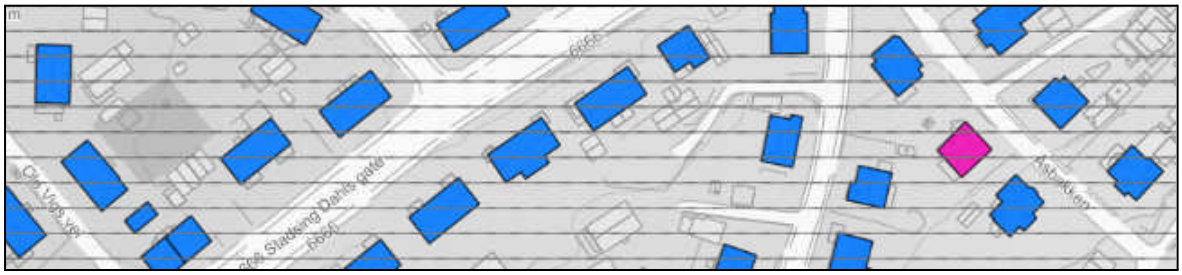
Bevaringsområde i reguleringsplan



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.

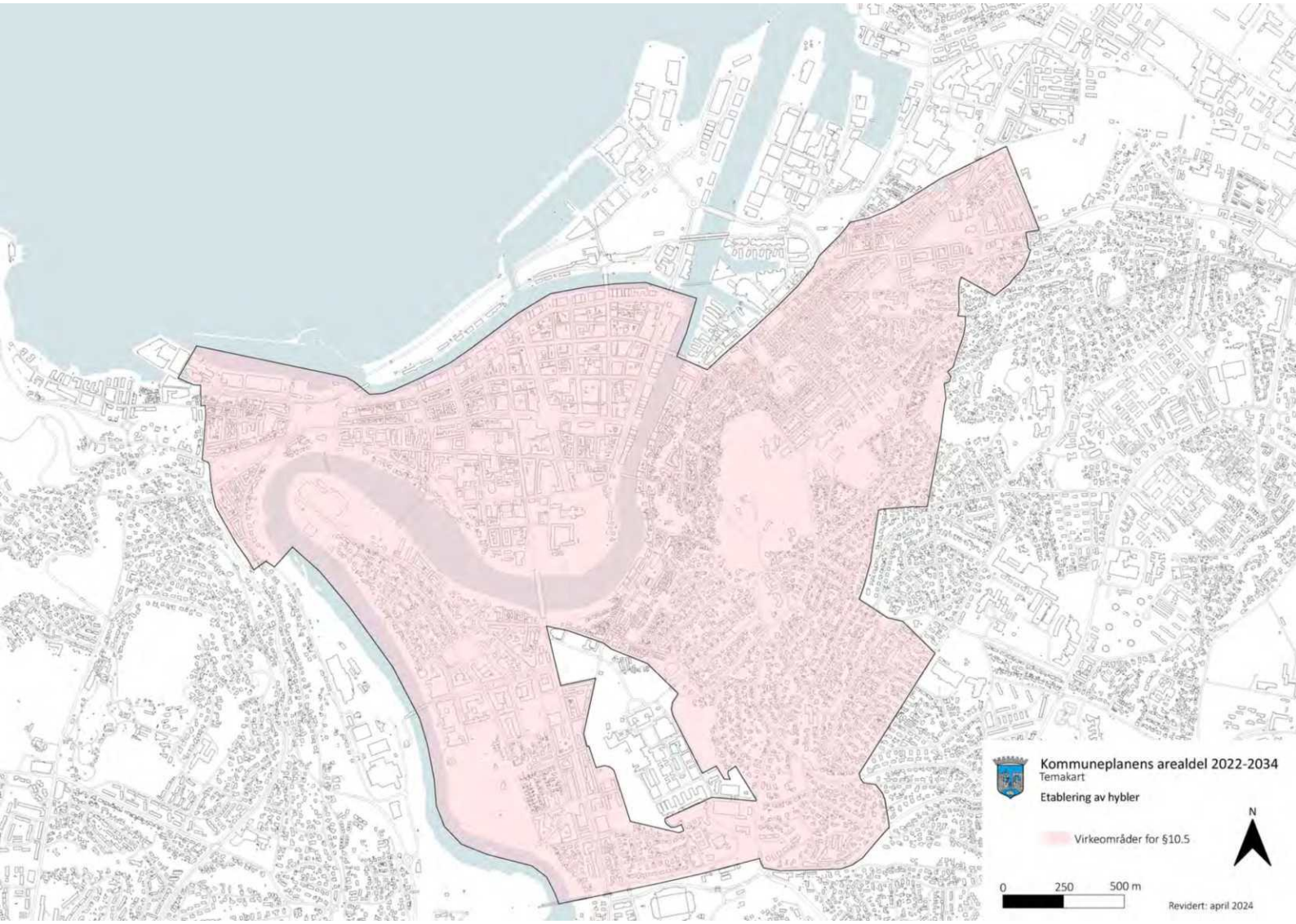
Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



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.


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

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

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

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

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

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

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

TINGLYST
23 OKT. 2006
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 246096

ERKLÆRING ANG. STØTTEMUR OG CARPORT.

Eiere av Lillegårdsbakken 15 gnr. 407/bnr. 160 i Trondheim påtar seg vedlikehold av støttemur mellom Lillegårdsbakken 15 og Lillegårdsbakken 17.

Eiere av Lillegårdsbakken 17 gnr. 407/bnr. 165 gir tillatelse til at eierne av Lillegårdsbakken 15 får oppføre carport i tomtegrense og gir tilgang til fremtidig vedlikehold av carport.

Erklæringen skal tinglyses i nevnte eiendommer for eierne i Lillegårdsbakken 15`s regning.

Trondheim, den 17/10-06

Torild Helland

Harald Helland

Vigdis Hartmann

Lars Meland

Doknr: 24696 Tinglyst: 23.10.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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:
Lillegårdsbakken 15, 7016 Trondheim
Gnr. 407, Bnr. 160, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260303

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 922 46 683

E-post: rune.larsson@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.
