PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

KRANGATA 5

–

VEDLEGG PROSPEKT

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114251167
Addresse	Krangata 5		
Postnr.	7014	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Kjartan Nøst Frøysnes		
Selgers navn	Therese Nøst		

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?

10/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

17205655

Våtrom

Initialer selger:
K N
T N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Mekanisk vifte er installert

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført selv da strøm allerede var lagt opp til luftekanal

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var høsten 22 en lekkasje fra tak mellom foring og takvindu mot sør/vest som er sjekket av takstmann uten å finne åpenbar årsak. Lekkasje har ikke gjentatt seg siden. Ny tekking på terrasse etter lekkasje mot leilighet under i 2024.

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

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

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

Nytt spongulv, nytt Icopal papp, nytt sluk samt nye lekter og terrassebord.

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 av dekke er fjernet og lagt på nytt

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:

Det er inntil 30 mm skjevhet på gulv stue og kjøkken. Skjevheter av denne typen er vanlig for bygninger fra denne tidsperiodenog skyldes normalt setninger og nedbøyning over tid.

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:

Se punkt "yttertak" da dekke under terrasse er del av byggets fasade/tak

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:

Se punkt "yttertak"

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Se punkt "våtrom" for installasjon av mekanisk ventilasjon/vifte

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se punkt "våtrom"

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skadesak forsikringsselskap 2022

Er forholdet utbedret?

Delvis

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vinduer (har vært praksis i nyere tid)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommende takskifte. På lengre sikt potensiell utbedring av fasade. Se eget regnskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	31.08.2026
Signert av	*Kjartan Nøst Frøysnes*
Signert av	*Therese Nøst*

Initialer selger:
K N
T N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Krangata 5
7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1908
BRA:	88 m^2
BRA-i:	81 m^2
Rapportdato:	20.8.2026 (Gyldig til 20.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	7	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Krangata 5
7014 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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på teglsteinspipe. Halvparten av forventet levetid er passert på pipe.
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

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

Det er ikke etablert håndløper i trappeløpet.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.8.2026	**20.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Therese Nøst Frøysnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Kjartan Nøst Frøysnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ståle Bergmann**	Telefon:	**91373377**
Firma:	**Takst Midt-Norge AS**	Epost:	**stalebergmann@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If Forsikring**		

TAKST MIDT-NORGE



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:	**Krangata 5, 7014 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**408**	Bruksnr:	**44**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1908**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i fjerde etasje i en bygård oppført i fire etasjer, fra ca.1908.
Hovedkonstruksjonen er en mur-konstruksjon med utvendig pussede overflater og etasjeskille antas å være et trebjelkelag.
Taket har i hovedsak valmet takform, og er tekket med betongstein.
Vindu har 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**78**	**71** Stue, kjøkken, soverom, bad, entre.	**7** Vaskerom 2,5 m2 Bod i kjeller med lav himlingshøyde 3,5 m2	**0**	**12**
Loft/hems	**10**	**10** Soverom/kontor	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**88**	**81**	**7**	**0**	**12**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft/hems	23	10	13
Totalt m²	**23**	**10**	**13**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er balkong med utgang fra stue. Balkong er delvis dekket av tak.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Balkong er bygget over leilighet i 3 etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Det er lagt nytt dekke og tekking på balkong i forbindelse med en tidligere lekkasje. Ny tekking ble lagt våren 2024.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Det er tekket med papptekking/tekbelegg eller lignende.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Balkongen har utgang fra stue og er delvis dekket av tak. Konstruksjonen er bygget over innvendige rom i etasjen under, og ny tekking med papp/takbelegg ble lagt våren 2024 i forbindelse med en tidligere lekkasje. Det er ikke påvist skader i tekkingen, manglende tettesjikt ved oppkant eller mangelfull avrenning, og det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Tekkingen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for svikt.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse
Takvinduer med 3-lags glass.
Tett ytterdør uten glassfelt.
Balkongdør med 2-lags glass fra 1989.

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

Vinduer ble satt inn i boenheten ifbm seksjonering av loftet på midten av 1980 tallet.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Boenheten har takvinduer med 3-lags isolerglass, en tett ytterdør uten glassfelt og en balkongdør med 2-lags glass fra 1989. Vinduene ble satt inn i forbindelse med seksjonering av loftet på midten av 1980-tallet. Det er påvist værslitte karmer, og enkelte glass er eldre enn 35 år. Selv om det ikke er registrert punkterte ruter i dag, må det påregnes at eldre isolerglass kan punktere, og at værslitte karmer vil kreve vedlikehold eller utskifting. Dersom avvikene ikke utbedres, må det forventes økt behov for reparasjon og utskifting av vinduer og glass over tid.

Det har tidligere vært en lekkasje på vindu på stue, dette har tidligere vært sjekket uten å finne noen god grunn.
Vindu på baderommet er noe skjevt og noe lysglippe mellom karm og vindu.

6.3 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Innredet loft**

Det er innredet loft med en lukket konstruksjon.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Boenheten er innredet etter byggeår. Seksjonering og etablering av leiligheten ble gjort på 1980 tallet.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har innredet loft med en lukket takkonstruksjon, opprinnelig oppført ca. 1908 og innredet i forbindelse med seksjonering på 1980-tallet. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Takkonstruksjonen er kun observert fra takfot i stige, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og vurderingen er derfor begrenset av dette. Det er ikke registrert tegn til svekkelser, skjevheter, nedbøyninger, fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr. Ventilering av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig. Merk at manglende funn ved en begrenset besiktigelse ikke utelukker skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke; dette kan eventuelt utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.4 Taktekking TG-2

Takform	**Valmet tak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppsummering TG-2

Taket har valmet takform og er tekket med betongstein. Tekkingen er inspisert fra bakken, og det er ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen. Beslag og inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer fremstår uten synlige avvik, og takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale. Taktekking og undertak har imidlertid nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, og det er derfor gitt tilstandsgrad 2. Dersom det ikke foretas tiltak i tide, kan eventuelle lekkasjer føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Det er inntil 30 mm skjevhet på stue og kjøkken.

Oppsummering	TG-1

Etasjeskille antas å være utført som trebjelkelag. Ved måling ble det registrert inntil 30 mm skjevhet i gulvet i stue og kjøkken. Skjevheter av denne typen er vanlig for bygninger fra denne tidsperioden og skyldes normalt setninger og nedbøyning over tid. Avviket har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning og medfører ikke behov for umiddelbare tiltak.

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Boligen har en teglsteinspipe som ikke er innkledd og er tilgjengelig for inspeksjon. Avstand mellom ildsted og brennbart materiale, samt plassering av feie-/sotluke, vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Manglende dokumentasjon på tilsyn medfører usikkerhet knyttet til pipens og ildstedets tilstand og brannsikkerhet. Det anbefales å kontakte det lokale brann- og feievesenet for tilsyn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En rehabilitering for pipe kan ikke utelukkes.

6.7 Innvendig trapp — TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Innvendig trapp fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det er ikke påvist avvik utover dette.

6.8 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat/tre/stein. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk til det fri.
Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, integrerte hvitevarer og benkeplate i laminat/tre/stein. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator med avtrekk til det fri. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, varmtvannsbereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er mekanisk avtrekk som gur ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk som føres ut gjennom yttervegg. Det er ikke registrert avvik ved avtrekket.

6.9 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**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?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Det er ikke etablert håndløper i trappeløpet.

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

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.10 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast internt i boenheten. Hovedstamme i gården er ukjent.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Oppsummering — TG-1

Avløpsrør internt i boenheten er utført i plast, mens hovedstamme i gården er ukjent. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Alderen på avløpsanlegget gir imidlertid usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Utskifting eller reparasjon må påregnes på sikt.

6.11 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ja vannledninger byttet ifbm oppussing av bad (2016) og kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	Ja
Det er montert fordelerskap på baderommet.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering — TG-1

Vannledningene er utført som rør-i-rør i plast, og ble byttet i forbindelse med oppussing av bad i 2016 og av kjøkken. Det er montert fordelerskap på baderommet, uten registrerte avvik. Synlige vannrør har tilstrekkelig isolering der det er risiko for frost eller kondens, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekran har normal funksjon. Det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkning.

6.12 Elektrisk

Beskrivelse
Det er el-skap er plassert i felles gang, det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

El-skap er plassert i felles gang og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse, og det er ikke registrert manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i inntak og sikringsskap fremstår tette. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets tilstand, og det anbefales at det gjennomføres en kontroll av kvalifisert fagperson.

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.

6.13 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1986**
Størrelse	**200 liter**

Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen er en 200-liters bereder fra 1986, plassert på gulv i bod. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har imidlertid passert normal forventet levetid på 20 år, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje, og utskifting bør påregnes.

6.14 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boenheten, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering **TG-1**

Boenheten har naturlig ventilasjon, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon er vanlig for boliger fra denne byggeperioden.

6.15 Våtrom TG-2

Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderommet er pusset opp i 2016.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja

Det er plassert takvindu rett ovenfor badekar. Vindu er noe skjevhet/har lysglipp i det ene hjørnet. Kan skyldes fukt/damp over tid.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Observerte avvik:

- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Veggen er flislagt. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Det er imidlertid plassert et takvindu rett over badekaret, hvor materialet vurderes som uegnet for plassering i våtsone. Vinduet har noe skjevhet med lysglipp i det ene hjørnet, som kan skyldes fukt/damp over tid. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktpåkjenning og skade på vindu og tilstøtende konstruksjon.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet har flisbelagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk i dusjsonen og plastsluk under badekar.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
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?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse, samt plastsluk i dusjsonen og plastsluk under badekar. Slukene har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen vurderes ikke å ha nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Det er dusjhjørne med glassdør og garnityr, baderomsinnredning med servant, badkar og vegghengt klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Beskrivelse:
Det er ikke åpning ihht våtromsnormen på minimum 10 mm høy og 50 - 100 mm langt, eller kompenserende tiltak.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdør og garnityr, baderomsinnredning med servant, badekar og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det mangler imidlertid drenering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne, da det ikke er påvist åpning i henhold til våtromsnormen på minimum 10 mm høy og 50–100 mm lang, eller andre kompenserende tiltak. Uten slik drenering vil en eventuell lekkasje fra sisternen kunne pågå skjult over tid og medføre fuktskader før den oppdages.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er elektrisk vifte på baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Baderommet ventileres med mekanisk avtrekk via elektrisk vifte. Det ble ikke påvist avvik ved kontroll av avtrekket. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende for rommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er søkt fukt i konstruksjonen i kjøkkenskap inn mot baderommet.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Det er ikke funnet avvik.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking mot bruksvannutsatt sone fra kjøkkenskap inn mot baderommet. Ved kontrollen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for baderommets tettesjikt/membran eller generell oppbygging av baderommet.

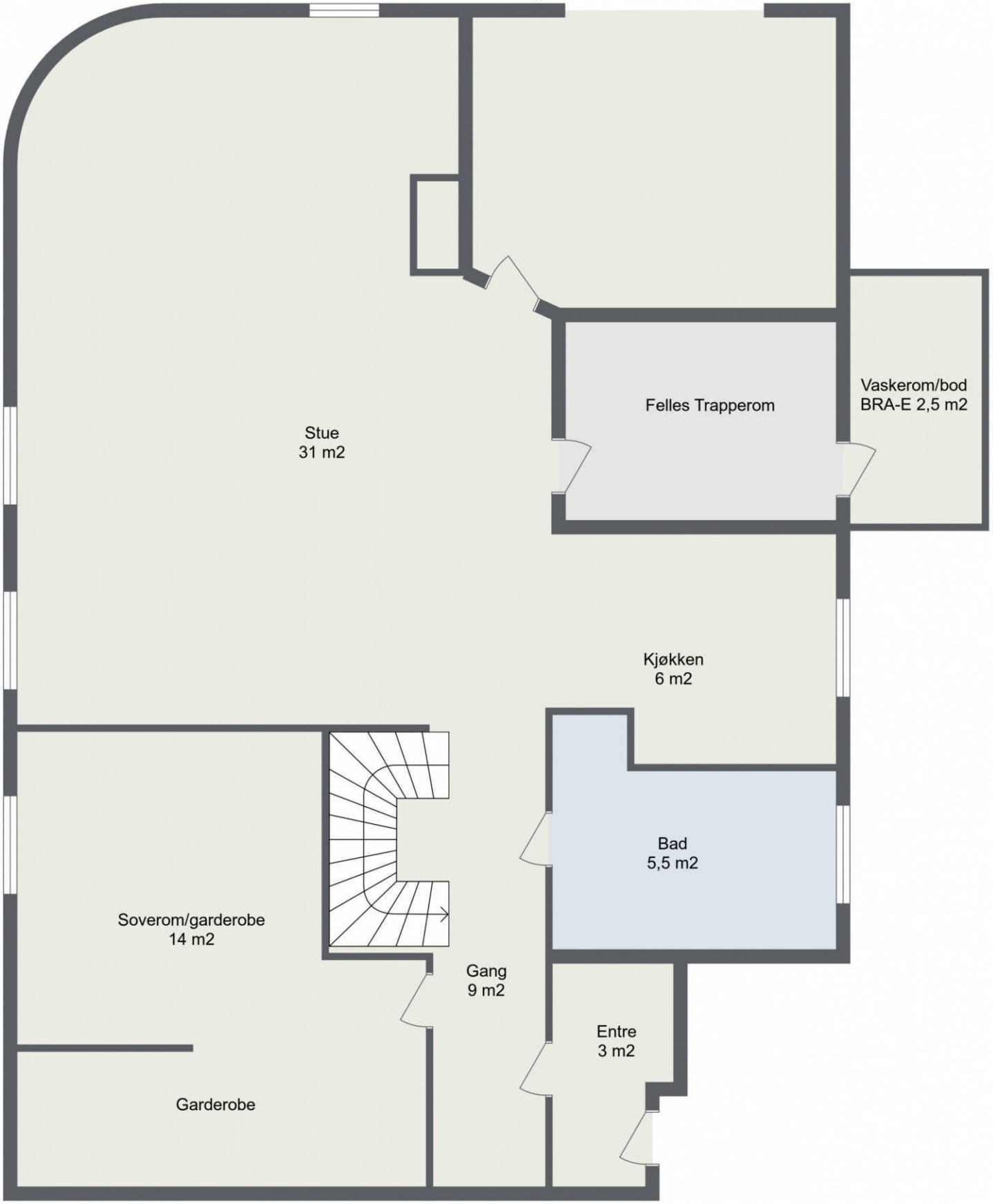
Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for baderommets tettesjikt/membran eller generell oppbygging av baderommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

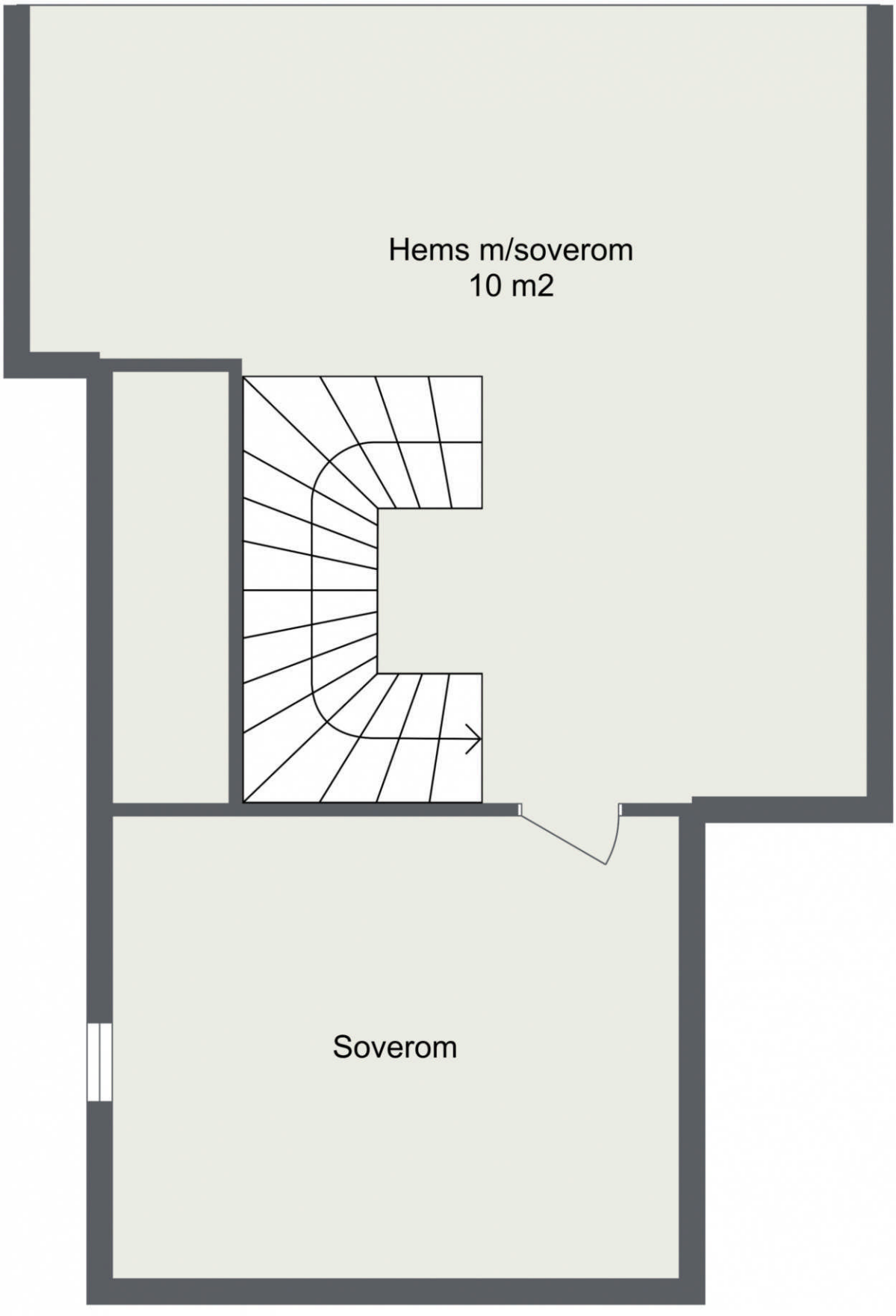
4. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

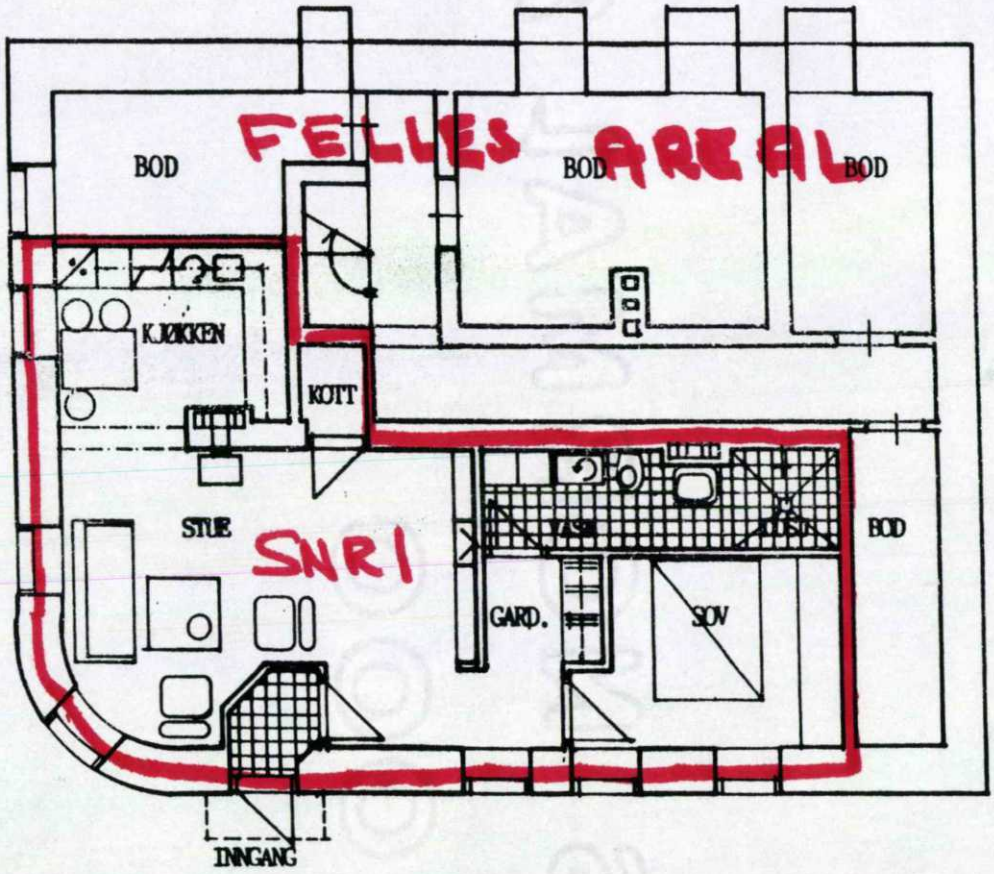
TAKST MIDT-NORGE

Loft



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

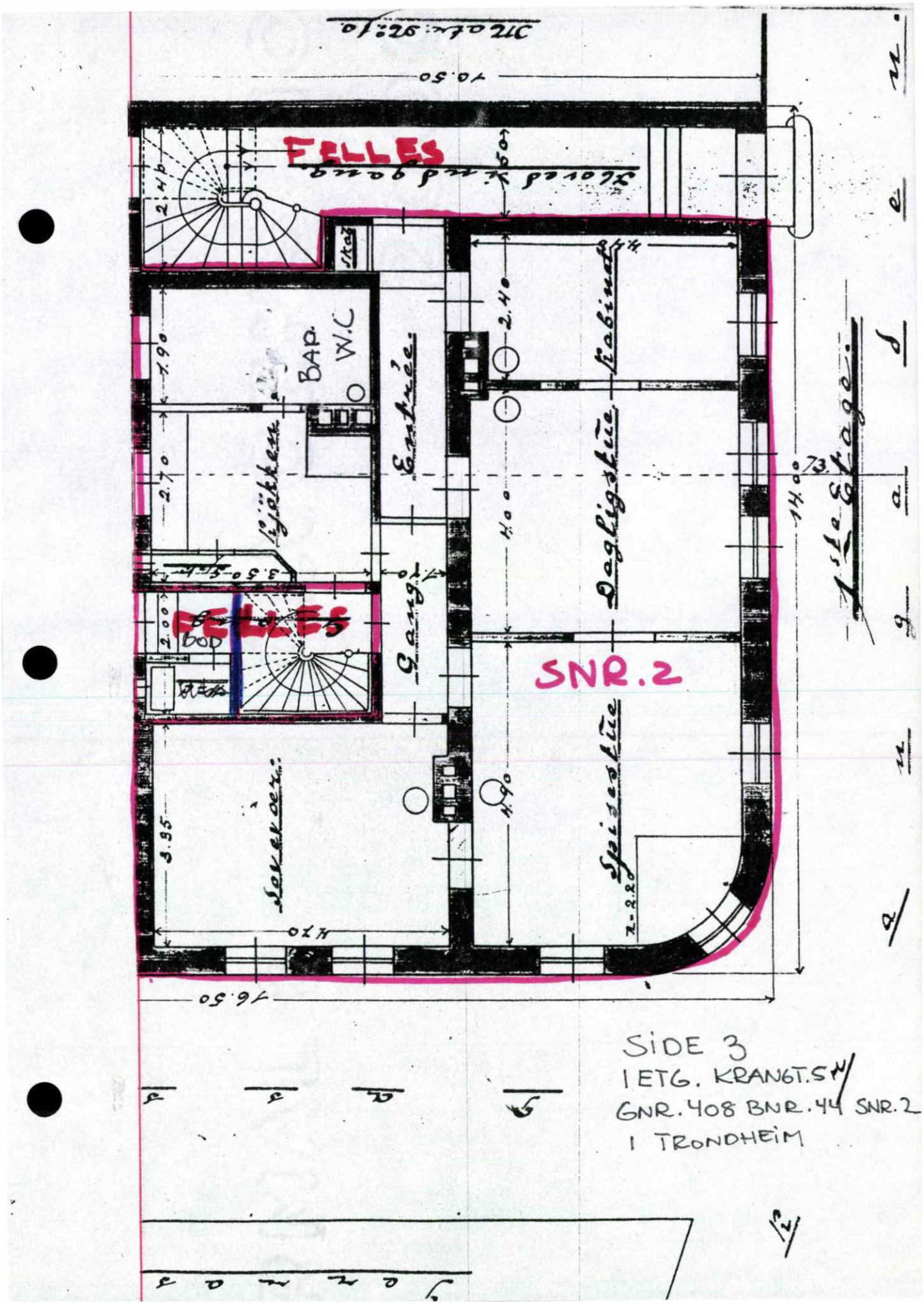
TAKST MIDT-NORGE

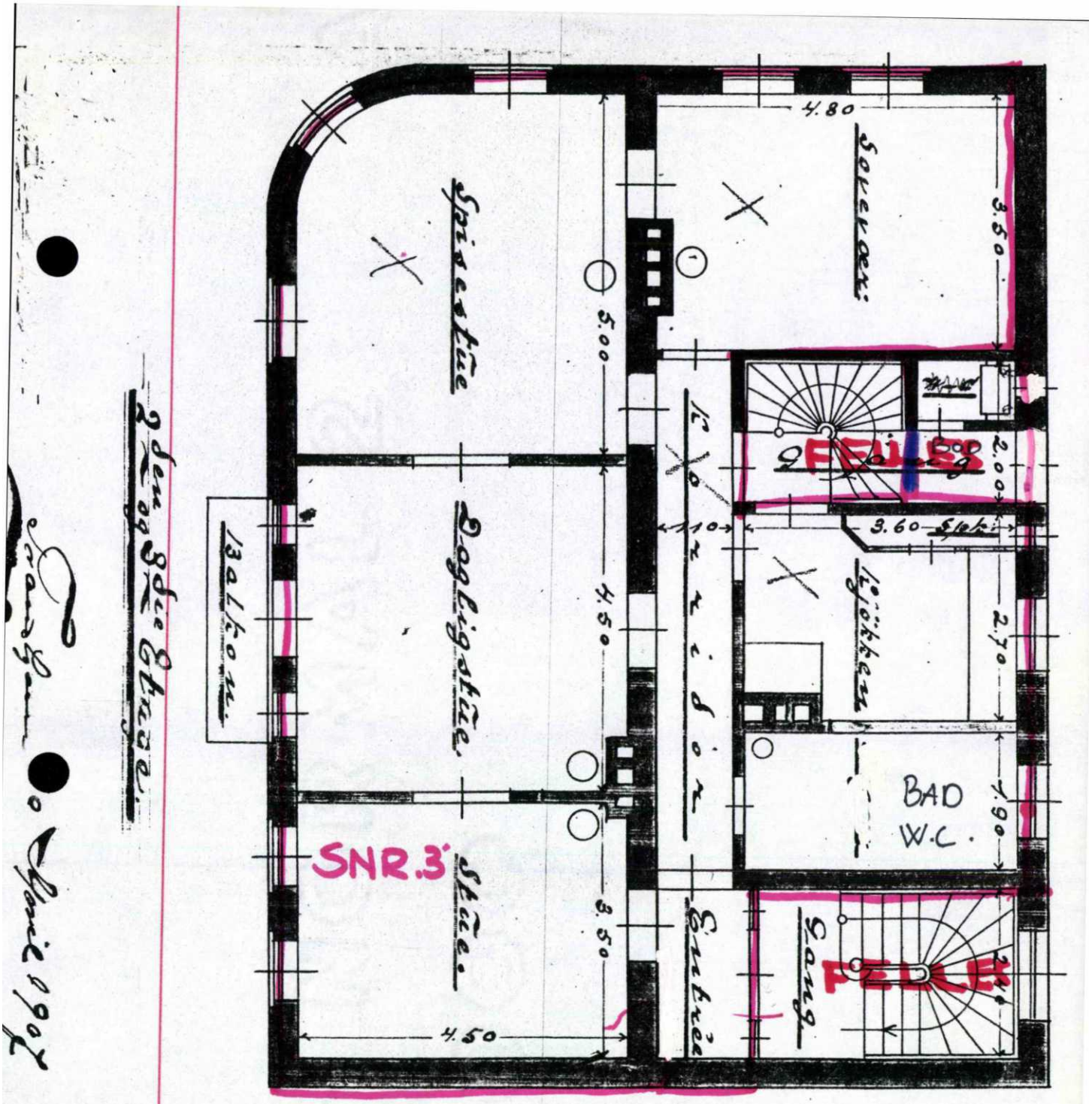


SIDE 2

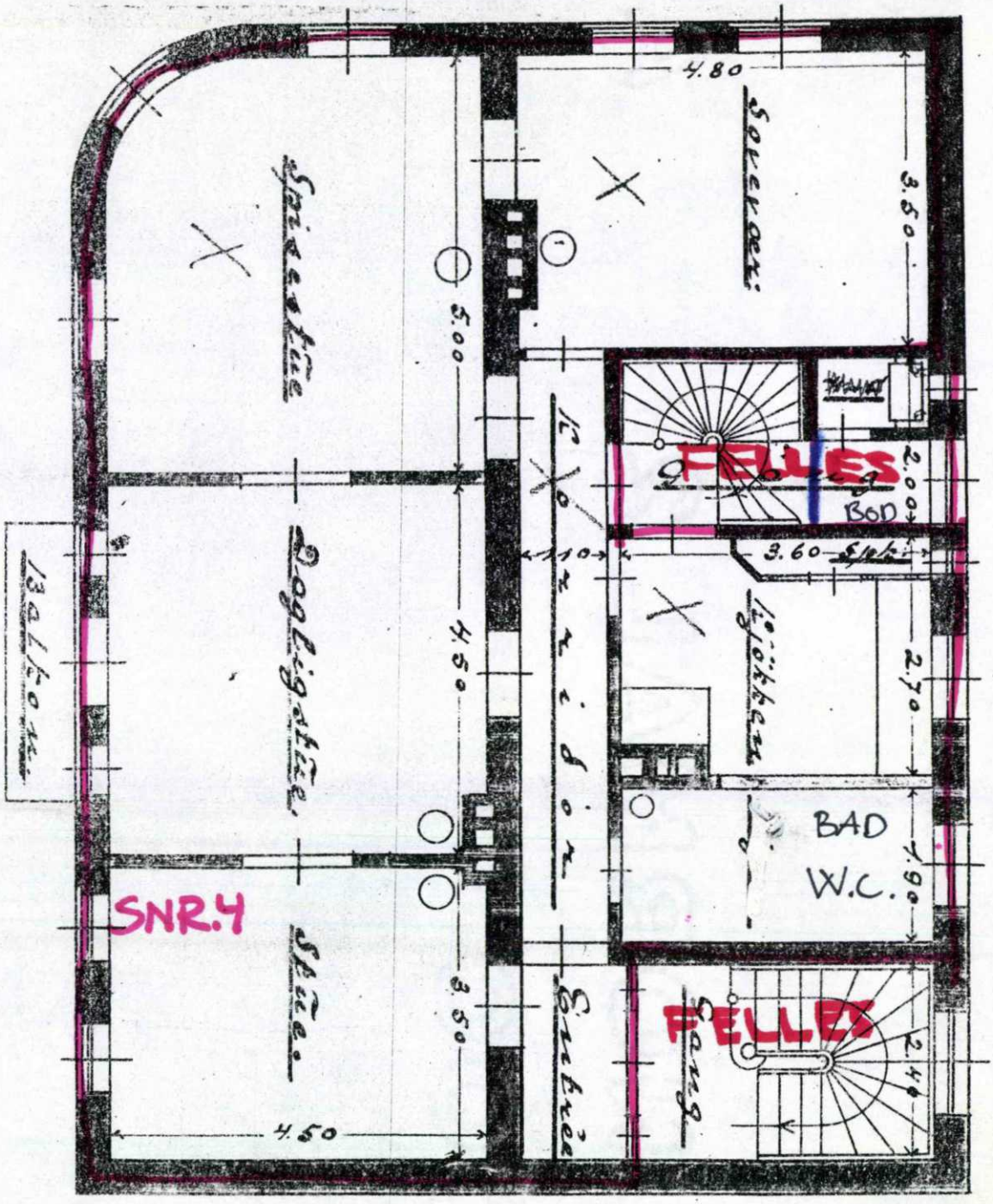
KJELLER/SOKKEL KRANOT

GNR 408 BNR 44 TR. HEIM

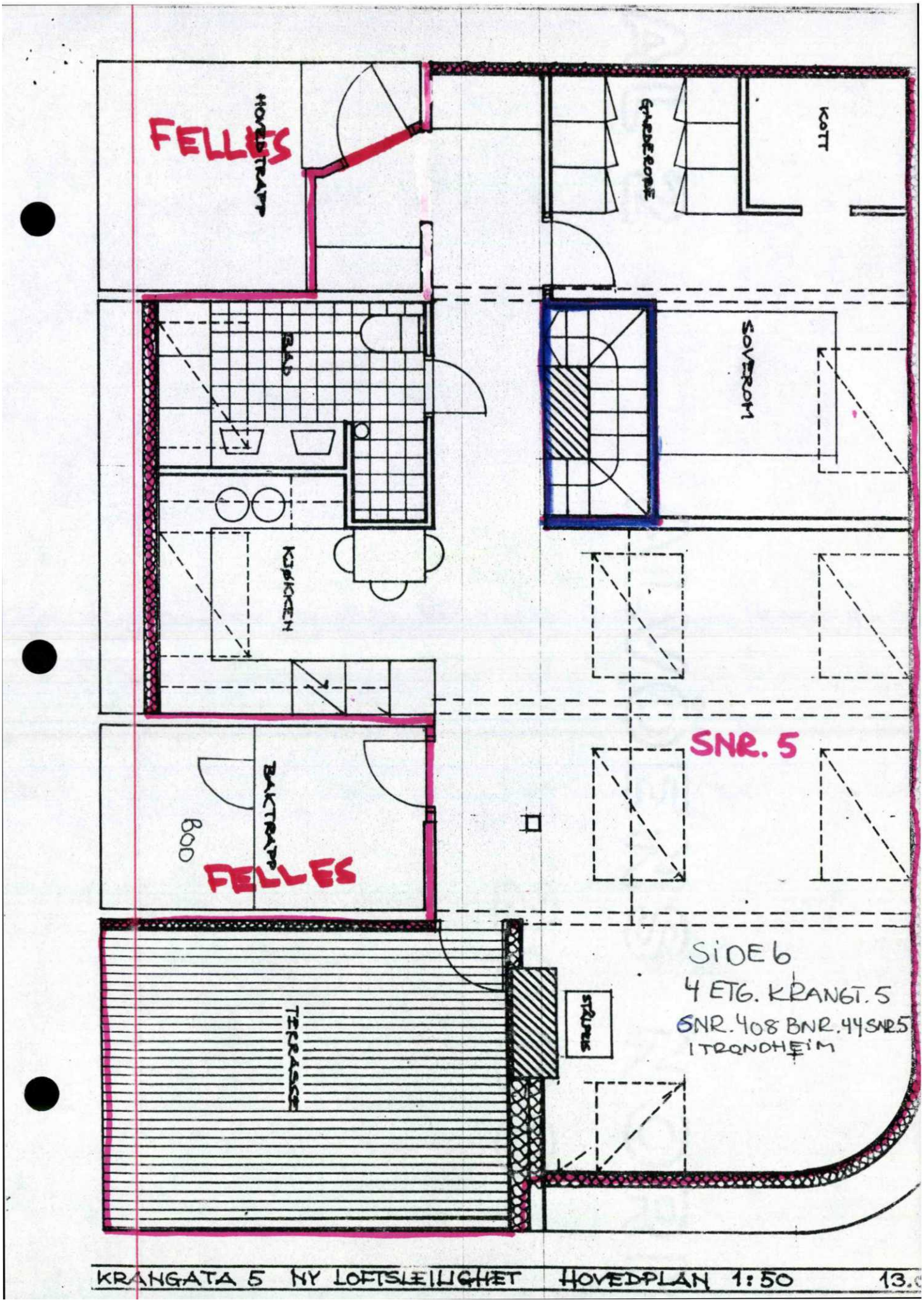

FELLES
BAD.
W.C
Entrée.
Garderobe
Dagligstue
SNR.2
Soverom
Spisestue
FELLES
BOD
SIDE 3
1 ETG. KRANGT. 5
GNR. 408 BNR. 44 SNR. 2
I TRONDHEIM

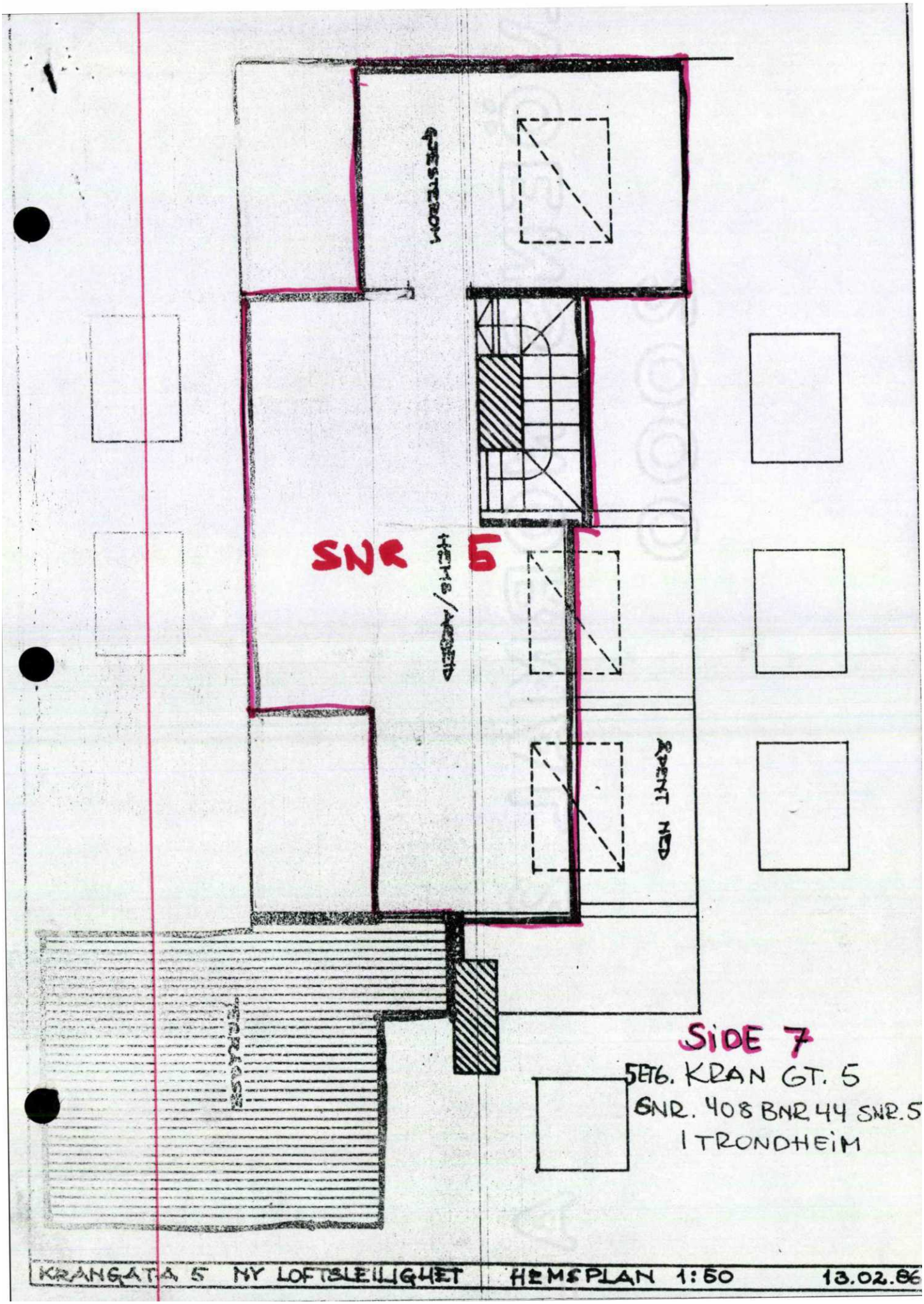


SIDE 4
2 ETG. KRANGATA 5
GNR. 408 BNR. 44 SNR. 3
I TRONDEIM



SIDE 5
3ETG. KRANGT. 5
GNR. 408 BNR. 44 SNR. 4
I TRONDHEIM


FELLES
HOVEDTRAPP
GARDEROBE
KOTT
BAD
KJØKKEN
SOVEROM
SNR. 5
BOD
BAKTRAPP
FELLES
SIDE 6
4 ETG. KRANGT. 5
GNR. 408 BNR. 44 SNR 5
I TRONDHEIM
TERRASSE
STRUPES
KRANGATA 5 NY LOFTSLEILIGHET HOVEDPLAN 1:50


SNR 5
SIDE 7
SEKS. KRAN GT. 5
GNR. 408 BNR 44 SNR. 5
I TRONDHEIM
KRANGATA 5 NY LOFTSLEILIGHET
HEMSPLAN 1:50
13.02.86

Schema Nr. 1.

Byggeanmeldelse.

Bygningskommissionen har under 18 Juli 1906 for Anmeldelse angaaende Nybygning, Til- og Paabygning vedtaget dette Schema (Nr. 1), som af Anmelderen nøiagtig skal udfyldes for hver Post og indleveres med Bilag i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Bygverkets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. I Planerne maa det anvendte Materiale for Vægge være betegnet paa kjendelig Maade, f. Ex. særskilt for Murverk, Bindingsverk, Træ, Rabitz, Monier, Beton osv. I Façadetegning og Snit angives det bestemte Plan for Gaardsplads, Fortoug og ligeledes Dybde for Kjeldergulv, Lysgrave og Fundamenter, alt tydelig med indskrevne Maal, særlig Dybden ved alle Nabogrænser, endvidere Bygningens og Etagernes Høider m. V. Tegningerne skal være udførte paa sterkt Papir eller Lærred og daterede samt signerede.

Anmeldelsen indsendes gjennem Stadskonduktøren.

J.Nr. 63/1907.

Til

Bygningskommissionen.

I Henhold til Bygningslovens § 31 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbeider agtes udført

paa **Matr.Nr** S. Kvaungaden.

§ 31, Passus 1.

Passus 2, Litr. a. Fortegnelse over vedlagte Tegninger og Bilag.

2 Blade Tegninger (i dobbelt)
1 Blad indeholdende Plan af 1ste 2den og 3die Etage samt Situationsplan
1 Blad indeholdende Kjeldersplan Snit og Façaden.

Passus 2, Litr. b. Forklaring over Arbeidet og Beskrivelse over Grundens Beskaffenhed samt Beregning over Belastningen paa Grunden.

Beskrivelse af de 3 etager Træbygninger med enden Bekvemmelser for Kvisten.
Grunden fast Leire.
Belastning pr. Cbm 19 Tons.
Dito pr. Cm² 1.5 Kilogram.

Litr. c. Situationsplan med Angivelse af Byggelinie og Afstand fra Reguleringslinie og Nabo (cfr. § 38) samt Nordlinie.

Litr. d. Stabilitetsberegning for Konstruktioner og Materialier (cfr. § 63). —

§ 20. Gadens Oparbeidelse eller Adkomst til Tomten godkjendt af Magistrat og Formandskab. ——

§ 47. Kloakledning og Kummer. —

§ 48. *Passus 1, 2 og 5.* Uoverdækket Gaardsrums Størrelse, Bebyggelsens Areal (cfr § 100).

Gaardsrummets Størrelse = 70.3 M²
Bebygget Areal 146 M²

§ 49. *Passus 1.* Fundamentets Dybde, Dimensioner, Beskaffenhed og Udførelse.

Dybde under Frost 1.40 eller
Bredde af Fundamentet Bredde 1.40 Meter
Tykkelse 0.60 eller
Fundamentet af Beton 0.70 eller tykt.

Passus 4. Isolation. Skelpap.

§ 50. Etagehøider, Rummenes Gulvflade og Lysareal. Beskyttelse mod Kulde for Lofts- og Portrumsværelser. Ventilation og Overlys.

Kjælderetagen 2.25 eller lige Dø i øvrige
Etager 2.50 eller over Gulv Gulv og Loft

§ 51. Kjelderrum til varigt Ophold for Mennesker (cfr. § 49, Passus 7). —

§ 52. *Passus 3 og 4.* Hovedindgang og Indkjørsel.

Hovedindgangen Bredde 1.50 eller
Indkjørsel til Gaarden, Bredde 2 Meter.

§ 53. Lysgaarde, Heiseanlæg. —

§ 54. Indvendige Trapper, Bredde, Stigningsforhold, Hovedtrappens Bredde mellem Vangerne. Fritrapper.

Hovedtrappens Stigning er 18×25 cm
Dens Bredde mellem Vangerne 1.05 eller
Bagtrappens Stigning er 18×20 cm
Dens Bredde mellem Vangerne 0.9 eller

§ 55. Udvendige Trapper, Fremspring og Høide. Kjellernedgange. Lys- og Luftgrave.

Trapper med Kjælderen Fremspring
Meter Høide 0.50 eller.

§ 56. Tagvinkler og Tagformer. Udladning af Hovedgesims. Tækning.

Udladning 20 cm
Tækning Skifer.

§ 59. Balkoner, Karnapper, Portaler. Balkon af Træ ovenpå Tilbygningen af Stuen i 2den og 3die Etage ovenpå Kvistgaden.—

§ 64. Bygning med større Antal Mennesker. Rum bestemte til ildelugtende Stoffe. —

§ 65. Lokumer. Stald, Fjøs og Grisehus. 1 Stk Træ- og Tankklosett i hver Etage.

§§ 67—68—69. Indhegning, Rækverk og Afvisere. —

§ 71. Skorstenspiber, Antal, Dimensioner. —

§ 72. Lodpiber, Antal, Dimensioner. 1 Stk Hvidt Lodpibe hvoraf 1 Røgpibe 23×23 cm
3 Lillpiber 15×23 cm

1 Dito Dito 2 Røgpiber 23×23 cm

~~§ 74. Fabrikpiber, Tversnit, Dimensioner, Fundamentering.~~ 1 Dito Dito 1 Lillpibe 15×23 cm
1 Røgpibe 23×23 cm
2 Lillpiber 15×23 cm

§ 76. Opvarmningsapparater, (cfr. § 96 og § 80). —

§ 77. Bagerovne og lign., (cfr. § 96). —

§ 79. Dampkjedler. Størrelse, Hestekræfter, (cfr. § 96). —

§ 81. Trukne Røgrør. —

§ 82. Ildsfarlige Anlæg bilagt med Beskrivelse. —

§ 84. Industrielle Anlæg med Beskrivelse. —

§ 90. Fyld i Vægge og Stubbeloft. Ler —

§ 93. Isolation af Jernkonstruktioner.

Dette Byggearbeide er, overensstemmende med Paabud i Lov af 27 Mai 1887 angaaende Naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende Naboer.

Trondhjem den 20 April 1907

Eier:

E. Lyng.

Adresse: Hans Nielsens Gade 6.

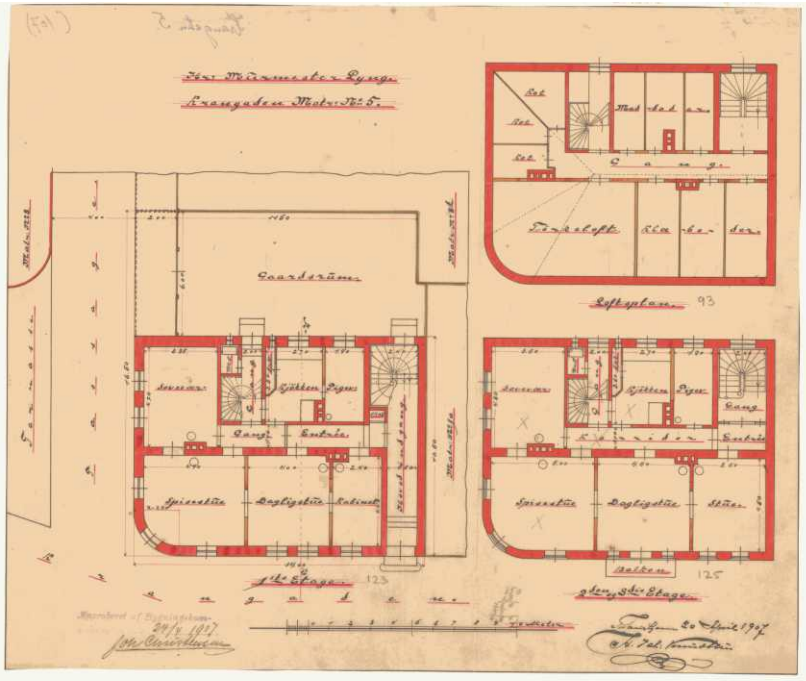
Anmelder og Ansvarshavende:

T. Joh: Svendsen

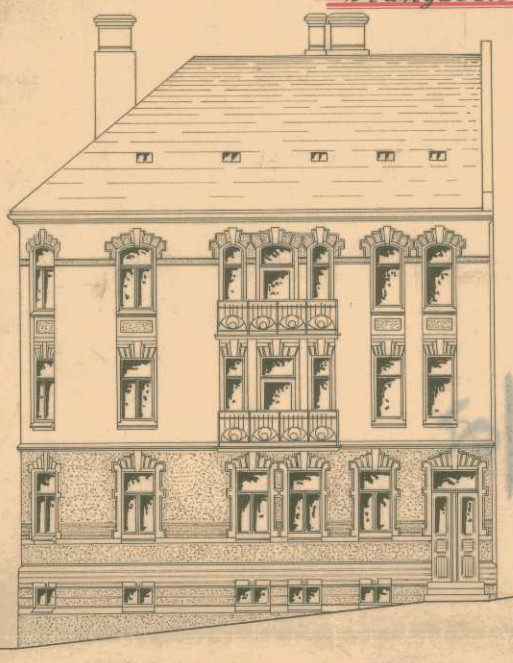
Adresse: Klostergaarden 5.

Approberet af Bygningskommissionen den 24/4 1907.

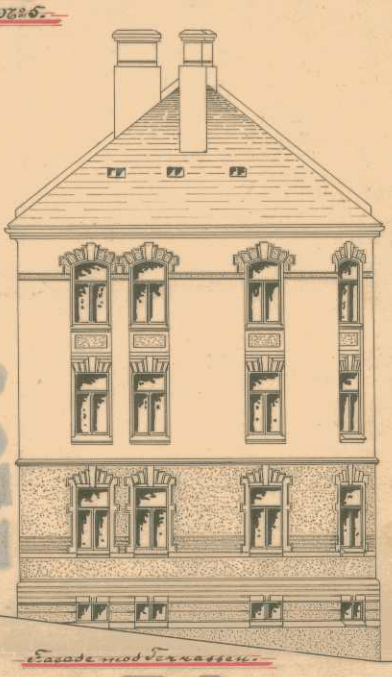
Joh Christensen


Maler-Meister Byrge.
Krongaden Matr.-No. 5.
Maler-Stig.
Maler-Stig.
Maler-Stig.
Saaderäum
Gang
Entrée
Spisestue
Dagligstue
Kabinet
Gang
Entrée
Spisestue
Dagligstue
Stuen
Gang
Entrée
Spisestue
Dagligstue
Stuen
Balkon
125
1ste Etage
2den 3die Etage
Tværsnit 20 April 1907

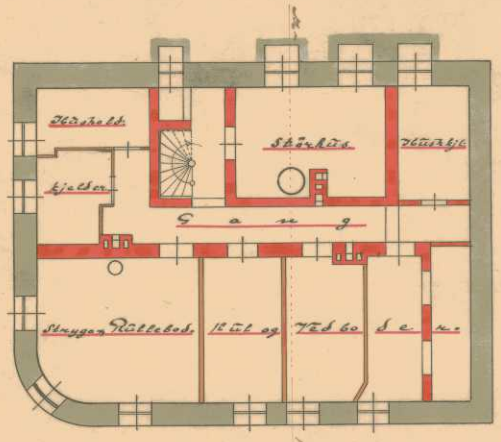
Hr. Murermester Lyng.
Krausgaden Mat. Nr. 6.



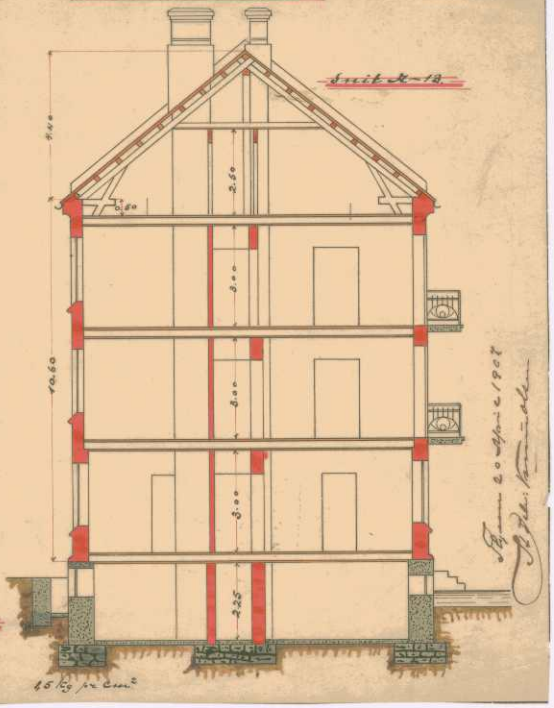
Facade mod Krausgaden.



Facade mod Terrassen.



Kjælderplan 115



Approberet af Bygningskommissionen den 24/4 1907.
Joh. Christensen

45 Kg pr. cm²

BYGGESAKSKONTORET HSA/jg

HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 60 11 78

G.nr. 408	Br.nr. 44	Dato:	
Matr.nr. Krangata 5		27.05.86	Sak nr. DB 983/86

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

Søknad om byggetillatelse mottatt 08.04.86 fra Egil Glørstad for ombygging/ominnredning av loft med takterrasse og takvinduer i eksisterende bolighus.

Gården er en murbygning på 3 etasjer og loft med etasjeskillere av tre.
Søknaden gjelder ombygging av loftet til full leilighet med hems, takterrasse og takvinduer.

Saken har vært forelagt brannsjefkontoret, som i brev av 30.04.86 anbefaler planene på visse vilkår.

Byggesakskontoret kan i prinsippet godkjenne ominnredningen, men krever vesentlig mindre inngrep i takflaten ved terrassen og en revurdering av de store nye takvinduene som i for sterk grad bryter i stykker takflaten.

Vedtak:

Søknaden godkjennes i prinsippet.

Vilkår satt i brannsjefkontorets brev av 30.04.86 må etterkommes.

Terrenginngrepet i takflaten ved takterrassen og størrelse og plassering av takvinduer må bearbeides i samråd med byggesakskontoret, og nye planer innsendes før byggetillatelse blir gitt.

Forøvrig godkjennes planene på vilkår av at arbeidet tilpasses Byggeforskrift 85, bl.a. må:

- våtrom ventileres forskriftsmessig
- pipe med ildsted få lovlig avstand til treverk
- alle oppholdsrom få lovlig rømningsvei
- skille mellom leiligheter lydisoleres i samsvar med forskriftene så langt råd er.

Statiske beregninger av takinngrep skal sendes byggesakskontoret i 2 eksemplarer.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BRANN- OG FEIERVESENET

304/86/AH/GIB

MOTTATT
12 MAI 1986
SAK NR.

KRANGT 5 - EGIL GLØRSTAD. INNREDNING AV LOFT. EKSPEDISJON FRA BYGGESAKSKONTORET AV 15.4.86

Tilbakesendes byggesakskontoret.

Krangt 5 er en murbygning i 3 etasjer og loft med etasje-skillere av tre.

Loftet ønskes nå innredet til 1 stk 3-roms leilighet med takterasse og takvinduer.
Deler av loftet vil også få innredet hems.

Av anmeldelsen fremgår at det fører to trapper til loftet.

Brannvesenet anbefaler planene på følgende betingelser:

1. Trappene må utføres som egne brannceller B 60 og med ubrennbare overflater.
2. Trapperomsdører må utføres B 30 S.
   Gjelder for samtlige trapperomsdører.
3. Tretrapper må underkles med tennvernende kledning.
4. Alle bruksenheter (leiligheter) må ha røykvarslere.
5. Alle tak- og veggflater på loft må kles tennvernende.

TRONDHEIM BRANNSJEFKONTOR, 30.4.1986.

Arve Haugan
Branningeniør

27.05.86

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 54 60 11

Egil Glørstad
Ulstadløkkveien 9 B

7000 TRONDHEIM

DERES REF. VÅR REF. KR/AF TRONDHEIM, 19.12.1986

VEDR. SAK NR. DB 983/86
KRANGATA 5, 408/44
TAKTERRASSE - REVIDERT TEGNING

Søknad om byggetillatelse for ombygging/ominnredning av loft med takterrasse og takvinduer ble prinsippgodkjent ved fagsjefen for Byggesakskontorets delegasjonsvedtak pr. 27.05.1986, sak nr. DB 983/86.

I vedtaket er det betinget at takterrassens inngrep i takflaten og størrelse og plassering av takvinduer måtte bearbeides i samråd med Byggesakskontoret, og nye planer innsendes før byggetillatelse kunne gis.

Forøvrig ble planene godkjent på nærmere angitte vilkår.

Byggesakskontoret ble 12.11.1986 gjort kjent med at arbeid med takterrasse var i gang. Pr. telefon ble De gjort oppmerksom på betingelsene i vedtaket, og det ble påbekt at byggetillatelse ikke var gitt. Det ble bedt om omgående innsending av reviderte tegninger.

Byggesakskontoret foretok befaring 27.11.1986, og registrerte at takterrasse var etablert med utskjæring i takflate over hjørne mellom husets vestgavl og nordside.
Selv om utskjæringen i takflate er redusert i høyde, kan Byggesakskontoret ikke godkjenne en slik løsning.
Store takvinduer var innsatt i takflater.

Da arbeidene var utført ulovlig og med uakseptabel løsning, ble varsel om forelegg og straffeansvar utsendt 28.11.1986.

I møte med Dem på Byggesakskontoret 10.12.1986 ble De gjort kjent med at Byggesakskontoret krever igjenbygging av takflaten mot nord med samme taktekking som på taket forøvrig, og at tak må gå ubrudt over valmsperre.
- En slik løsning er i henhold til de betingelser Byggesakskontoret setter for godkjenning av takterrasser på eldre bolighus i dette og nærliggende områder.

De store takvinduene finner Byggesakskontoret i dette tilfelle å kunne godkjenne i ettertid.

Revidert tegning av takterrassens utforming mot vest ble mottatt 12.12.1986 sammen med brev, der det uttales at igjenkledning av tak mot nord vil bli utført så snart som været tillater det, og senest innen 01.05.1987.

Vedtak:

Fagsjefen for Byggesakskontoret godkjenner den nye løsningen for takterrasse med igjenbygging av takflate mot nord uten inngrep i valmsperre.

Størrelsen av de innsatte takvinduer godkjennes.

Det forutsettes at arbeidet med ombygging av takterrasse utføres så snart forholdene tillater det, og endelig frist for ferdigstillelse settes til 01.05.1987.

Byggetillatelse kan gies på disse vilkår.

Forøvrig vises til vedtaket i sak nr. DB 983/86.

Det utsendte varsel om forelegg og straffeansvar datert 28.11.1986 trekkes foreløpig tilbake.

Fagsjefen finner det meget uheldig at pålegg i vedtak ikke etterkommes og at arbeid utføres uten at byggetillatelse foreligger.

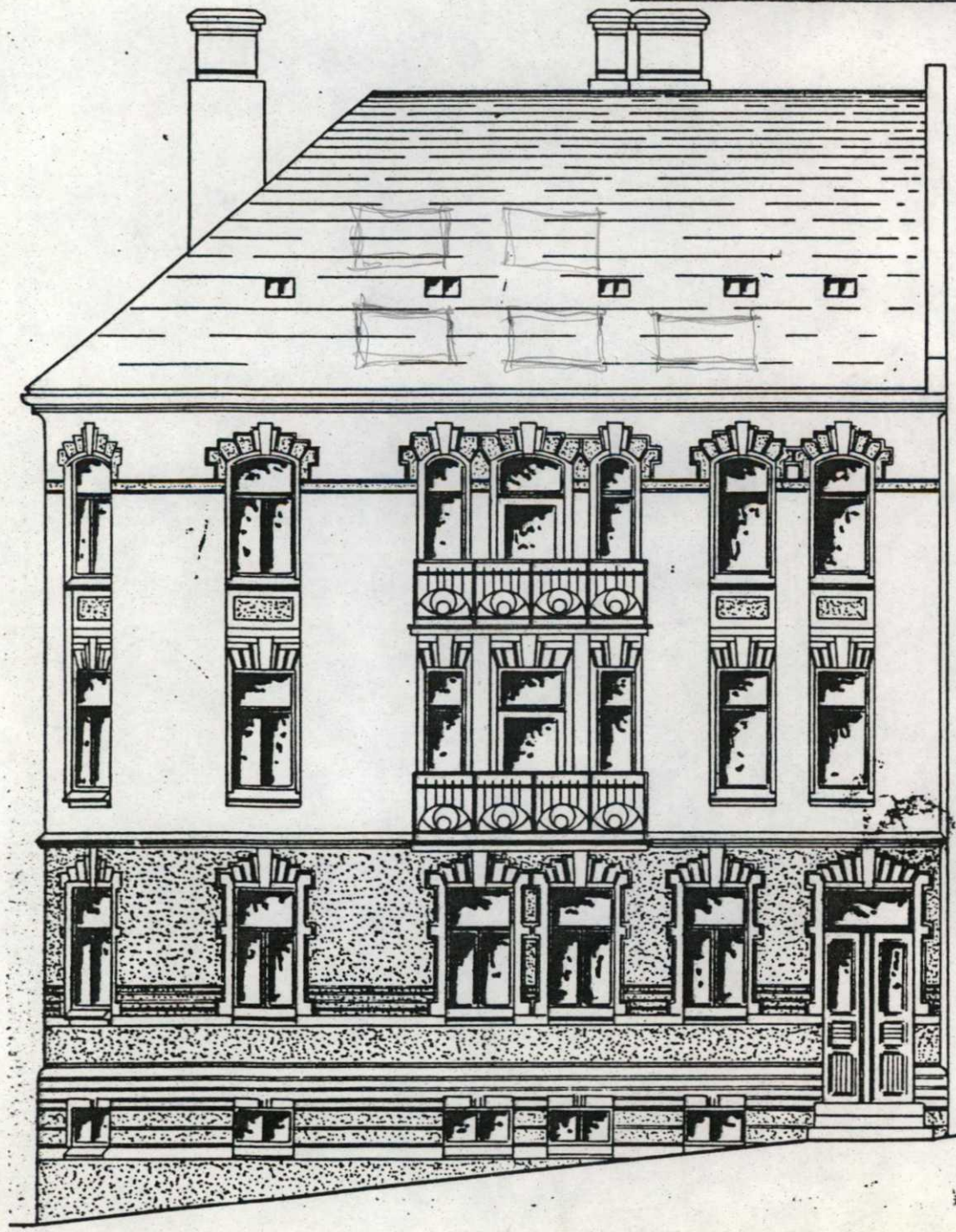
BYGGESAKSKONTORET

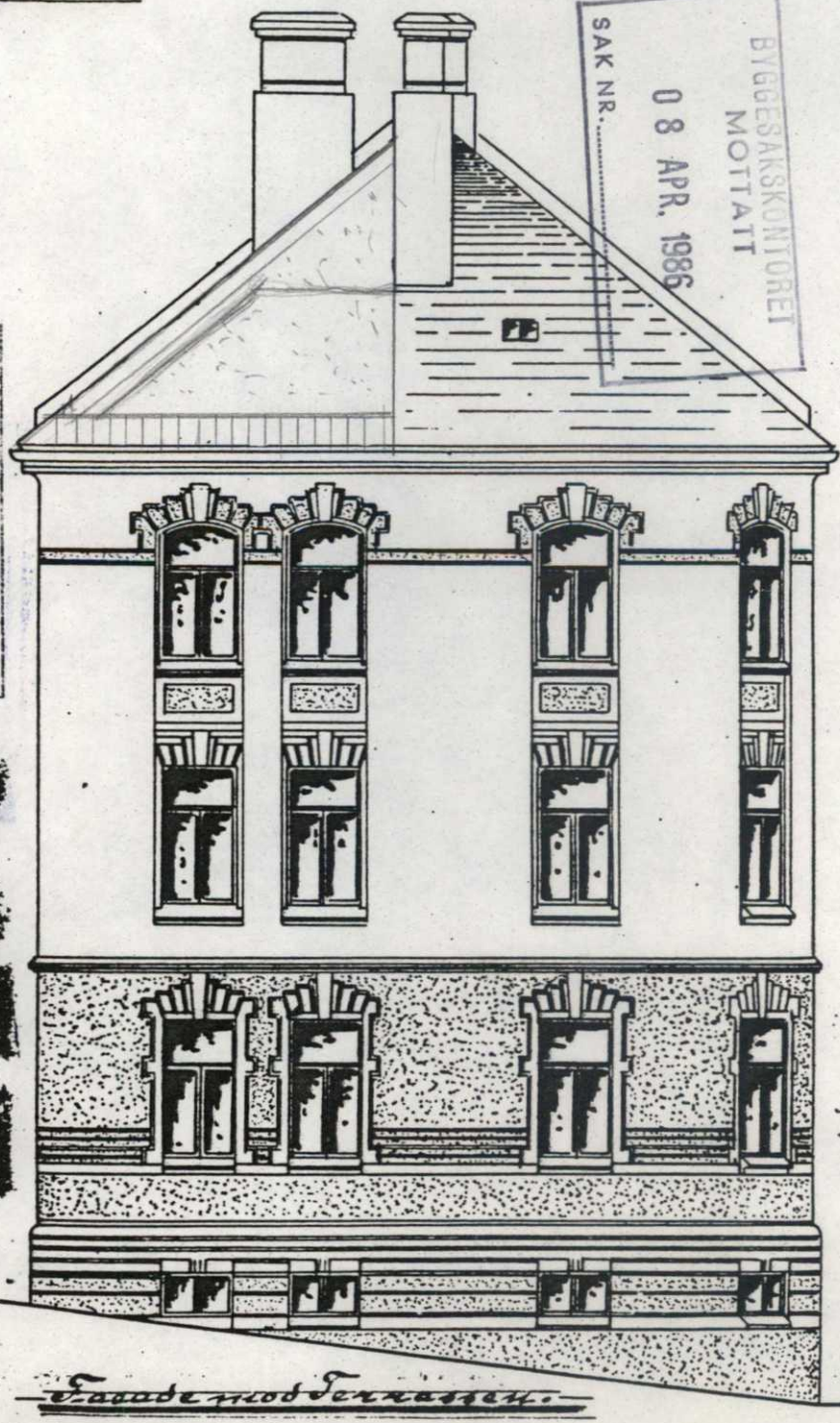
Arnulv Elsås

Kåre Rypdal

Hr. Mestermester Lysø.

Kragaden Mot. 7&6.





BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
08 APR. 1986
SAK NR.

DELEGASJONSVEDTAK
27.05.86

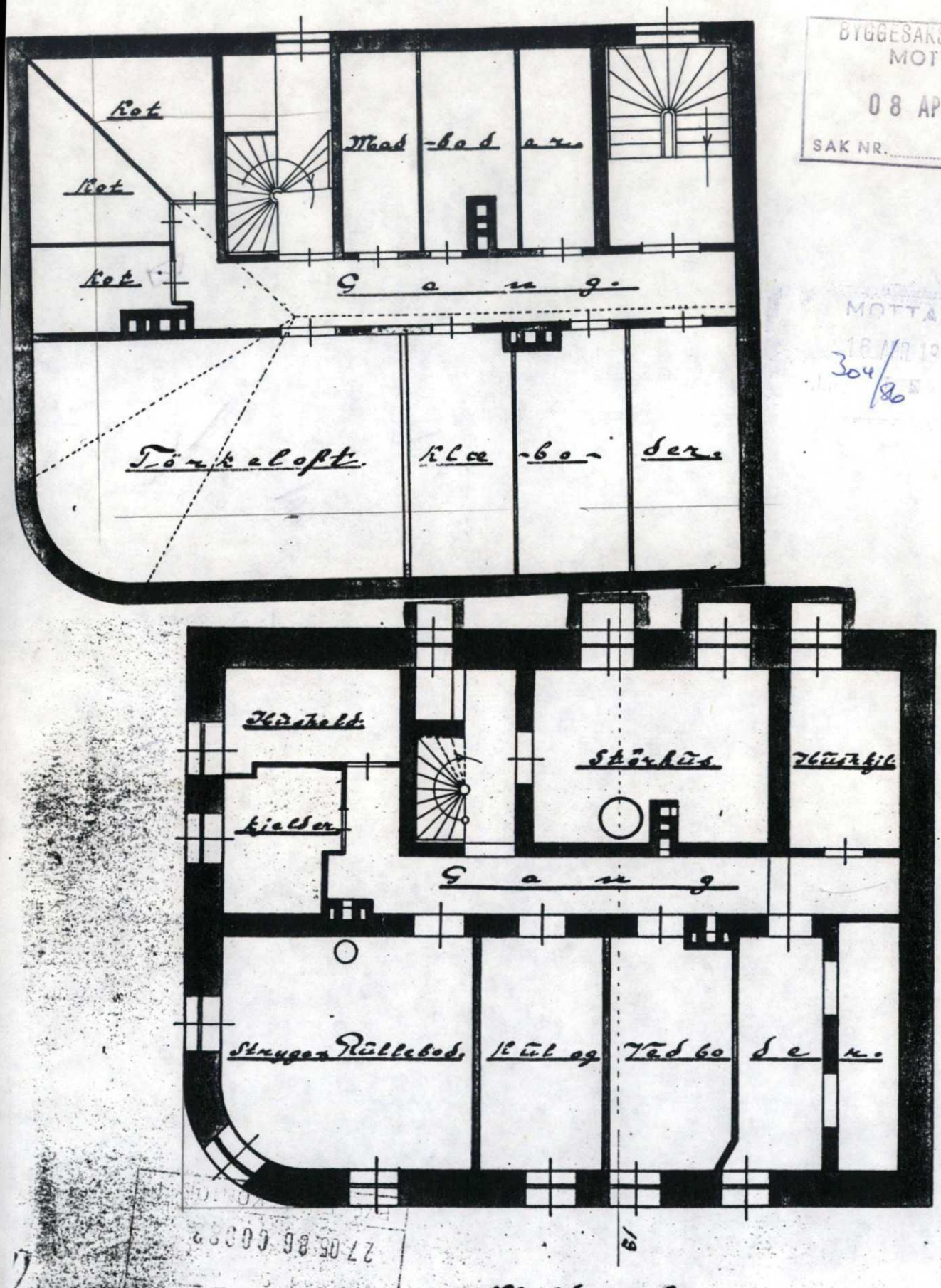
2613

Facade mod Terrassen.

Facade mod Kragaden.

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
08 APR. 1986
SAK NR.

MOTTATT
304/86



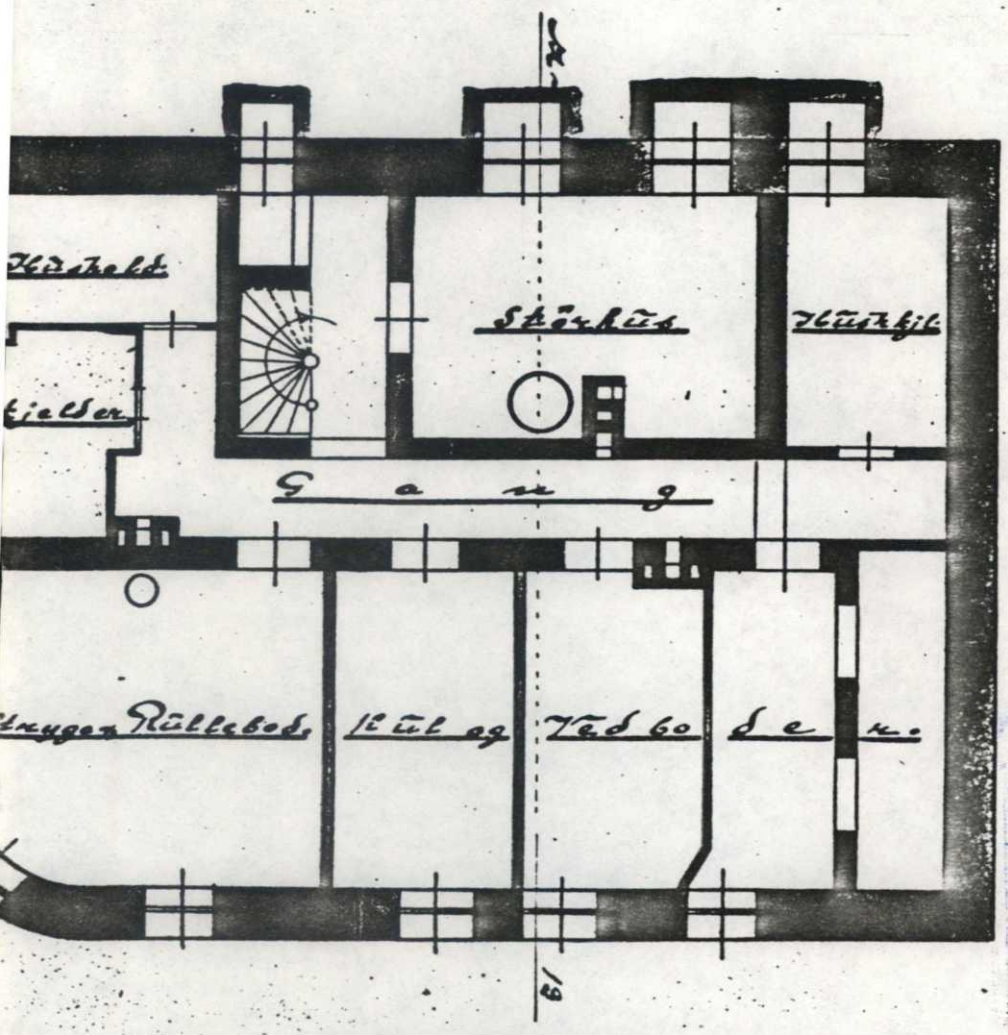
Kjelderplan

Approberet af Bygningskommissionen den 24/4 1907.
Joh Christensen

27 05 86 00033
DELEBYRÅDSKONTORET

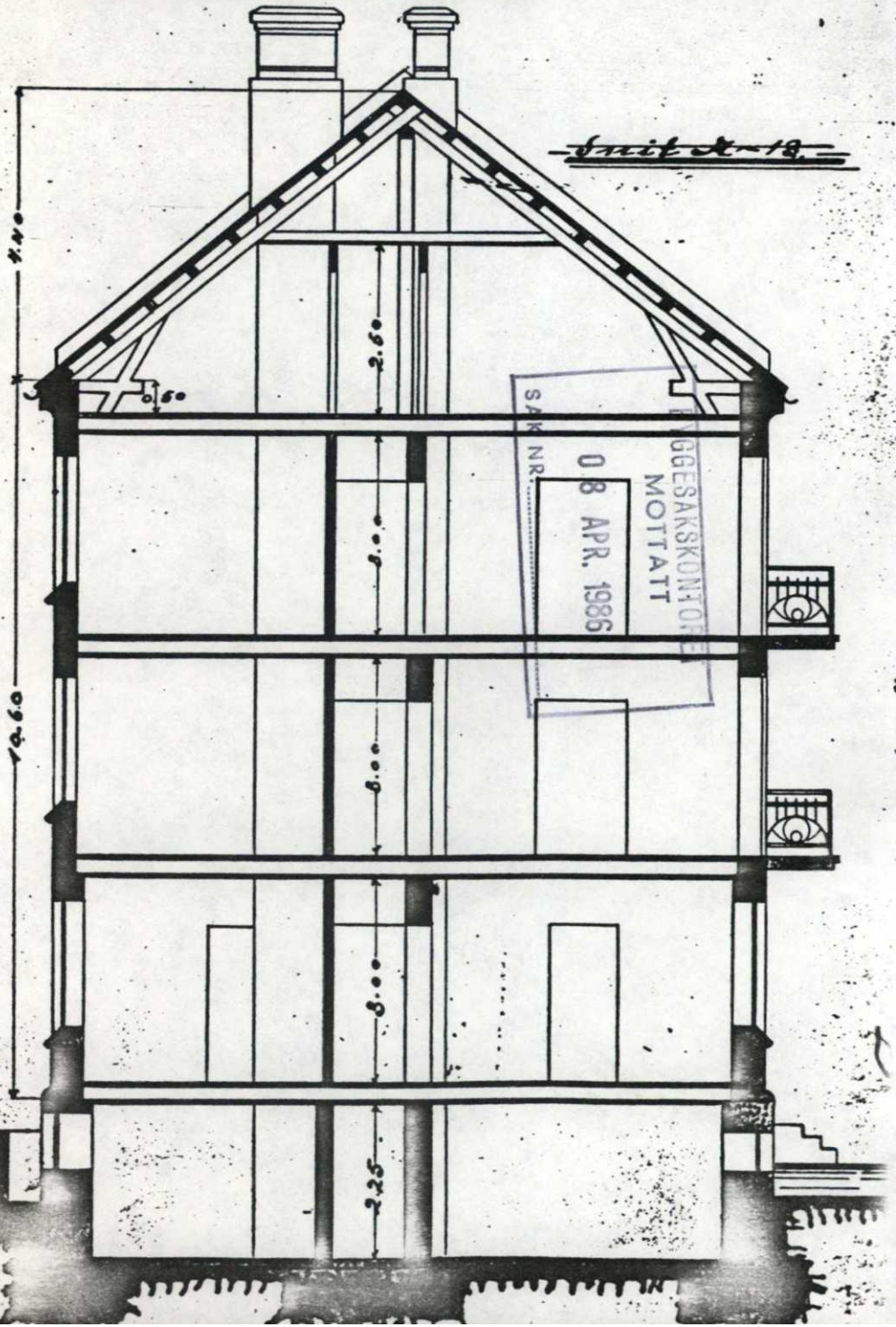
Fasade mot Kvangaden.

18



Kjellerplan.

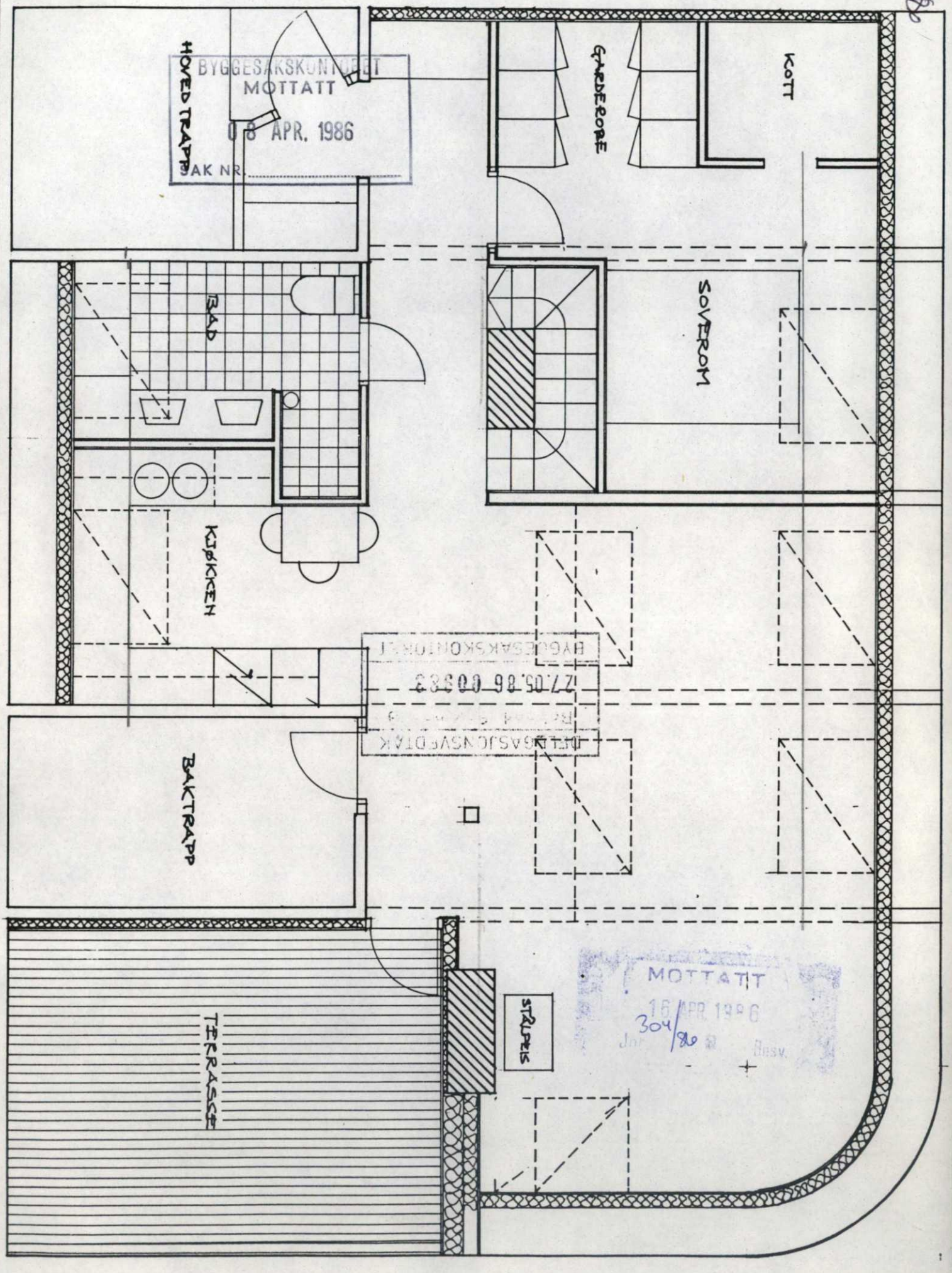
Fasade mot Terrassen.



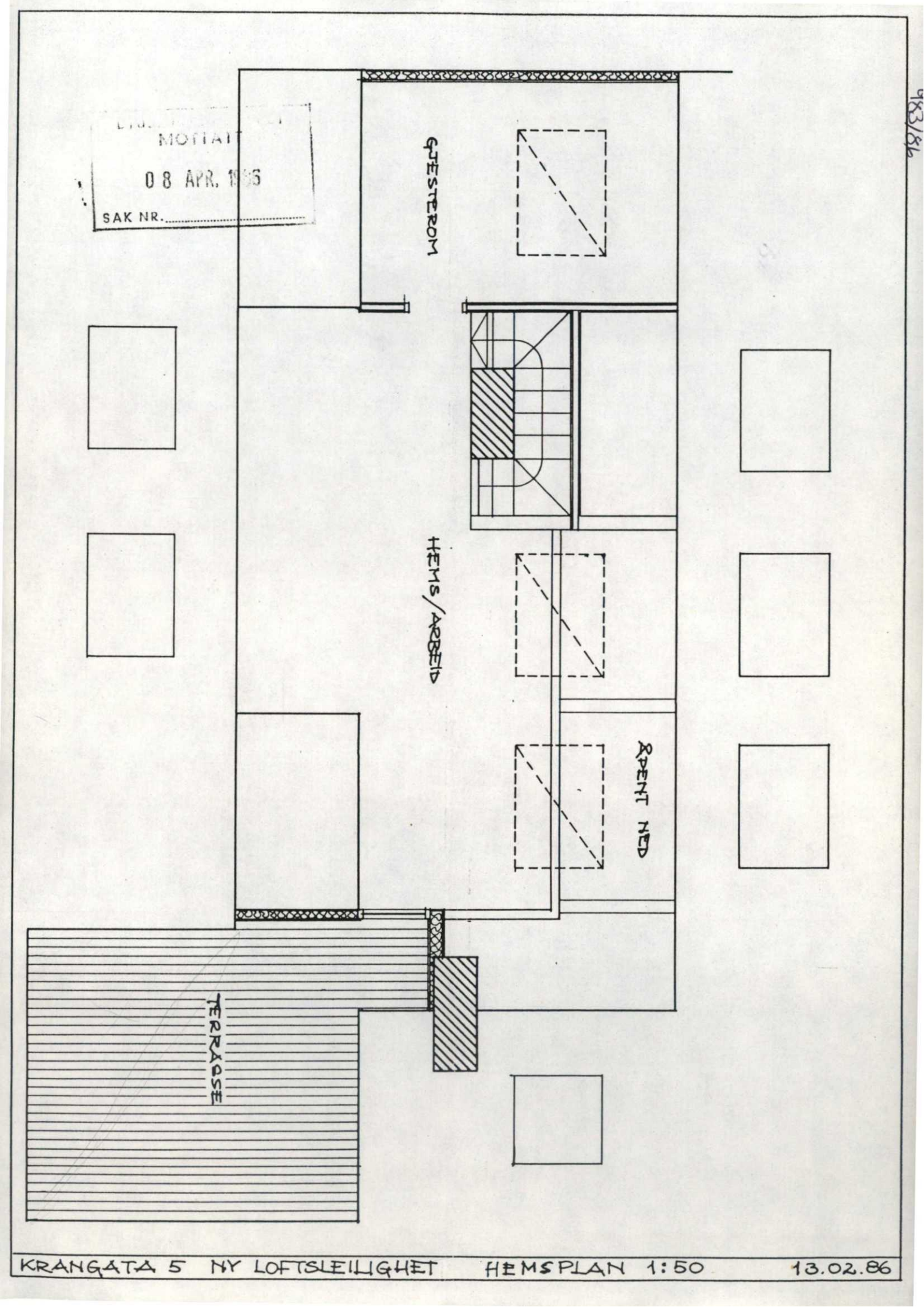
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
08 APR. 1986
SAK NR.
MOTTATT
304/86

Bygningskom-
24/4 1907.

Maalestokken 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Meter.

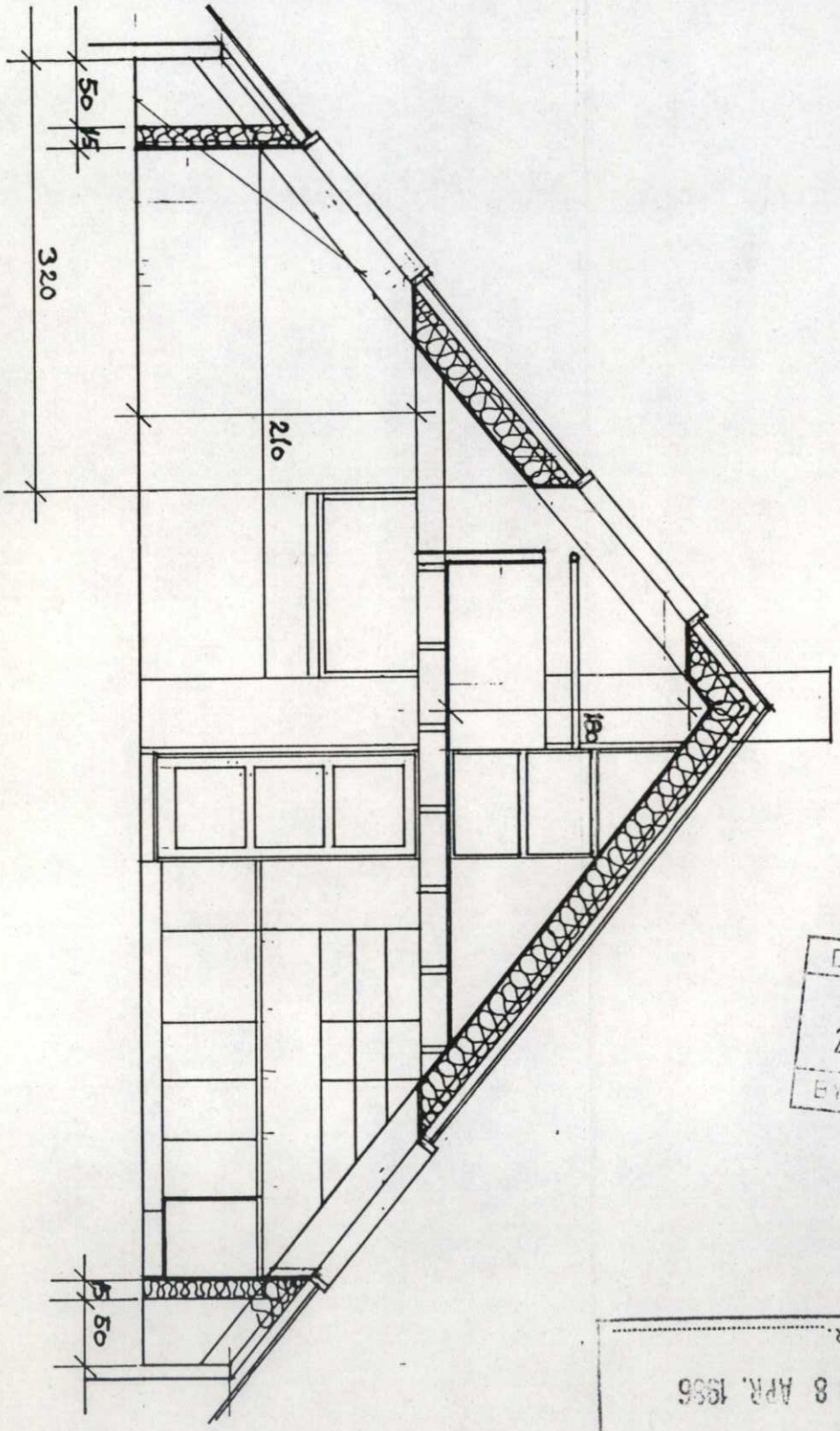


KRANGATA 5 NY LOFTSLEILIGHET HOVEDPLAN 1:50 13.02.86



KRANGATA 5 NY LOFTSLEILIGHET HEMSPLAN 1:50 13.02.86

18/0880



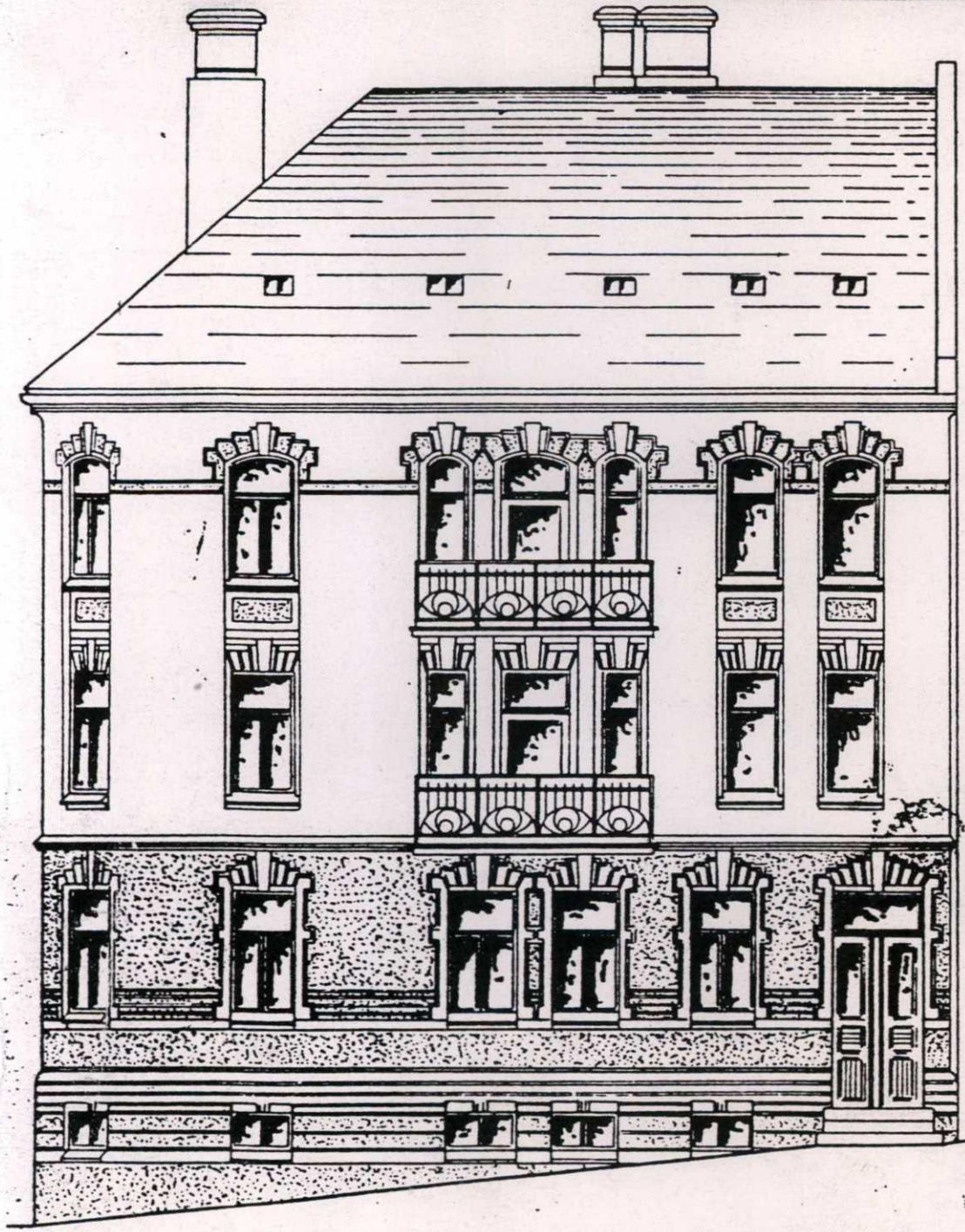
DELEGASJONSVEDTAK
27.05.86 00383
BYGGESAKSKONTORET

SAK NR.
08 APR. 1986

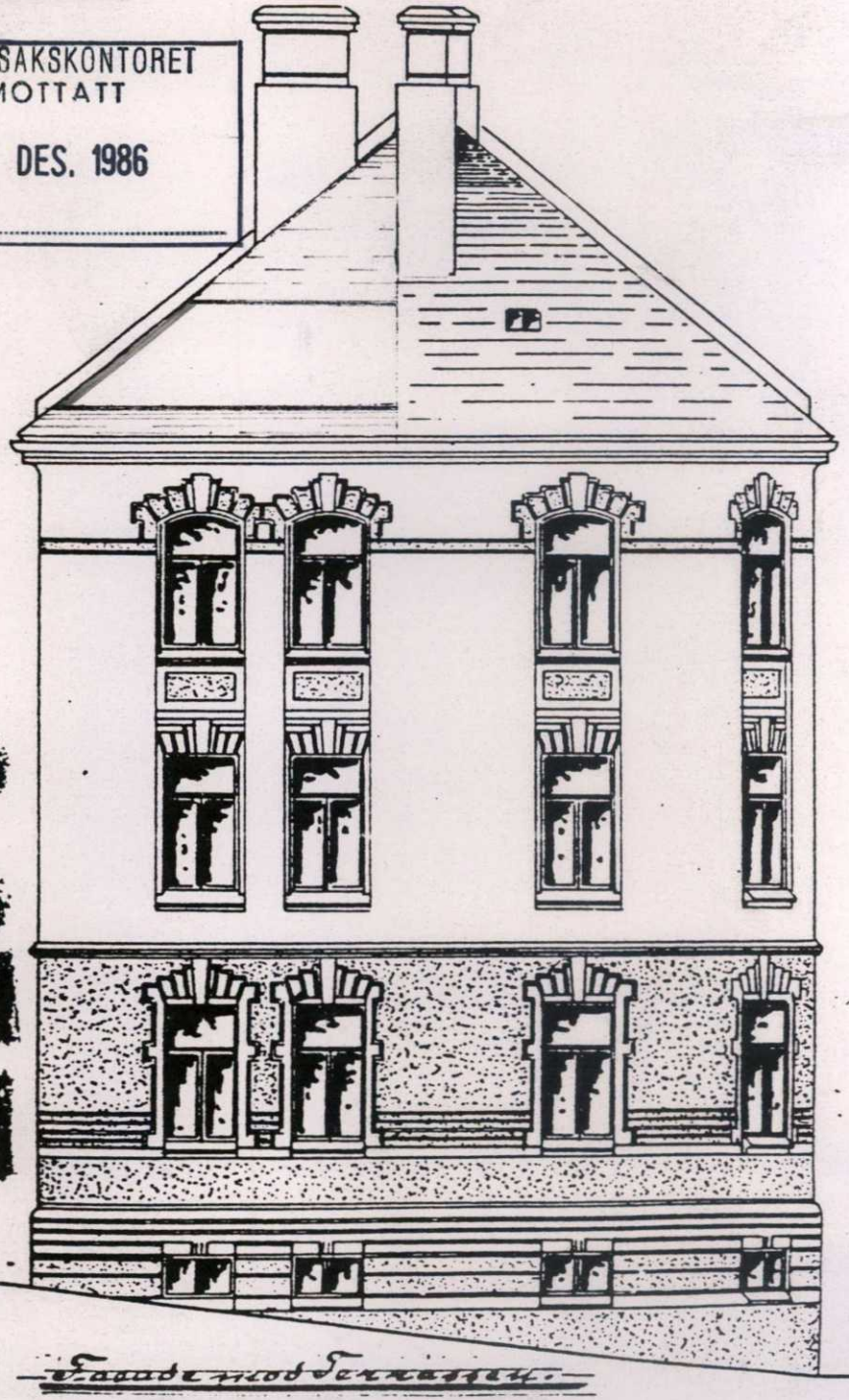
KRANGATA 5 NY LOFTSLEILIGHET SNITT 1:50 13.02.86

Kranggaden Nr. 8 & 6.

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
12 DES. 1986
SAK NR.



Fasade mot Kranggaden.



Fasade mot Terrassen.

Journalnr.:01912/87
Sak nr.: DB 1163/87

Ved alle henvendelser oppgi journalnr. og byggested.

Bolig- og Eiend.selskapet

0

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

BYGGESTED : KRANGATA 5 G.nr. B.nr.
BYGGHERRE : Bolig- og Eiend.selskapet
BYGGEARB.ART :

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget
I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

for nevnte: BRUKSENDRING

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

Arbeidet må være fullført innen

BYGGESAKSKONTORET
den, 3.September 1987

.....
byggekontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 983/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Egil Glørstad
Ulstadløkkv. 9 B
7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Krangata 5
BYGGHERRE	Egil Glørstad
BYGGEARBEIDETS ART	Ombygging/ominnredning av loft med takterrasse og takvinduer i eksisterende boligbus.

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret .....
* 27.5.1986
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger. Juni 87.
Arbeidet er besiktiget .....

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. bygningslovens § 93.

Byggesakskontoret 25/6-87
Bognar Tessem

1789.

484/57.

TRONDHEIM KOMMUNE

BRANNSJEFEN

KIN/RC.
T.B. jnr. 992/57.

Herr bygningssjefen i Trondheim,
h e r .

Ang. Krangt. 5, Mossegarasje på gårdsplass.

./. Vedlagt følger sakens dokumenter som har vært utlevert brannvesenet uten oversendelsespåtegning.

Distriktets brannmester har inspisert forholdet og brannvesenet har intet å bemerke til den omhandlede plasering av garasjen.

Trondheim brannsjefkontor, den 12. oktober 1957.

K. I. Nielsen

Mossegarasje på nr. 5, Krangaten.

Garasjen tillates oppsatt som et provisorium i samsvar med Trondheims vedtekt til bygningslovens § 8.

Avledning av takvann må föres ned på egen grunn.

Approbert av bygningssjefen 25-10-57.

Krangaten 5.

(107)

Mottatt
24 AUG 1957
Bygn. råd. jnr. 484/57

Krangaten nr. 3.

Autorisert installatør
H. Ihle-Pedersen

Approbert av bygningssjefen 23. X. 1957

Veita.

Krangaten 5.

Mosse. Garasje

5 støpt kant. 0,5m høi

Krangaten

1535

Gårdsplass

Skanseqt. 10.

Gårdsplass nr. 10

Skanse-gt. 8.b.

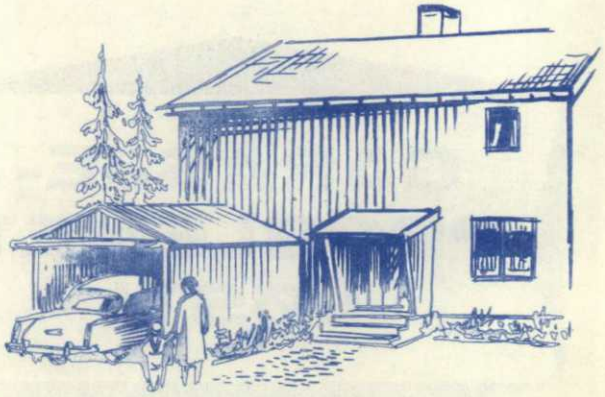
GARASJEPROBLEMET LØST!



Det er god og nødvendig forretning å verne om de verdier som en bil av i dag representerer.

MOSSEGARASJEN med vippeport er den geniale løsningen på Deres garasje-problem. La oss se på noen av fordelene ved en MOSSEGARASJE:

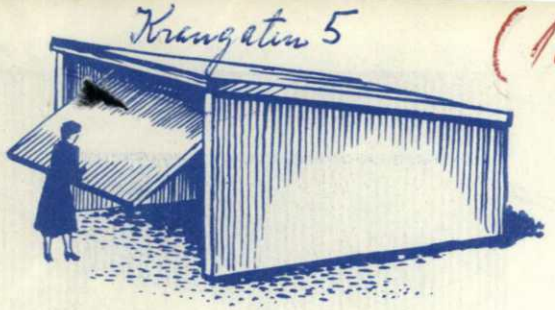
Med små omkostninger får De en fullt ferdigmontert garasje. Drifts- og vedlikeholdsutgiftene reduseres betraktelig ved å verne bilen mot vær og vind på alle årstider - og mot biltyver og barn.



Garasjen med mønetak har et tiltalende utseende, og skulle passe godt i de aller fleste omgivelser. Den er bygget av aluminium, og om De ønsker det, kan De male den slik at den står til huset. Den praktiske vippeporten har en enkel og driftssikker mekanisme. Og De spares for snemåking når porten skal åpnes.

Krangatan 5

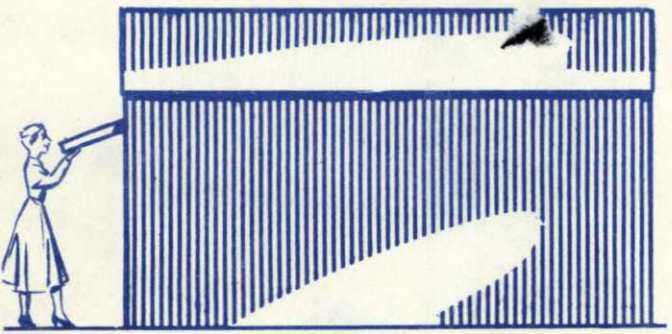
(107)



Den praktiske seksjonsgarasjen kan settes sammen til en rekke. I større boligkompleks hvor det er muligheter for felles garasjeplass egner seksjonsgarasjen seg fortreffelig. Hver bileier kan eie sin egen seksjon, og ved eventuell flytting kan han ta sin seksjon med.

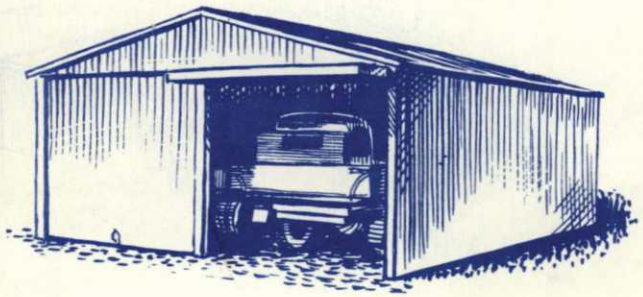
Mottatt
24 AUG 1957
Bygn. råd. jnr. 484/57





Dobbeltgarasjer og garasjer for store vogner, laste- og varebiler, kan leveres på bestilling.

Så vidt mulig fraktes garasjen hel og plaseres på stedet. De unngår hamring og bråk. De behøver bare å planere stedet hvor garasjen skal stå. Bunnen i garasjen er vanlig planering, eventuelt med et lag singel.



MOSSEGARASJEN med vippeport

Tiltalende utseende.
Ferdigmontert på stedet.
Med vippeport som standard-utstyr.
Rimelig i pris.
Fagmessig utførelse.

Størrelse	Pris
(2.60 x 4.60)m	Kr. 1.660.-
(2.60 x 5.40)m	Kr. 1.760.-

Pris på seksjonsgarasjene oppgis på forespørsel.

MOSSEGARASJEN med vippeport fabrikeres og selges av:

KOLBJØRN JOHNSEN
TRONDHJEM

FABR.



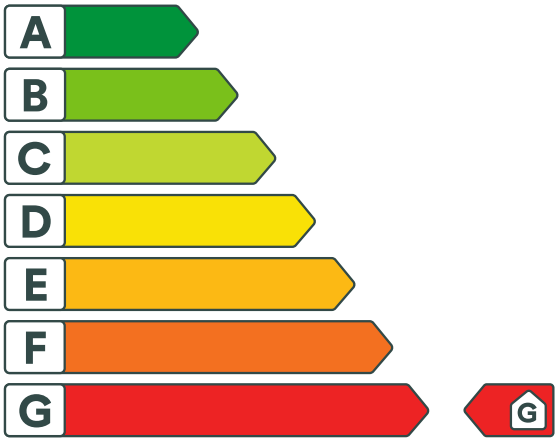
GARASJE-PROBLEMET LØST!

enova

Energiattest



Adresse **Krangata 5, 7014 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336314**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **10494621**
Gårdsnummer **408**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1908**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **389,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **421,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 402 kWh**

Vedlegg 2

S A M E I E V E D T E K T E R

for

Krangata 5

§ 1

Krangata 5 i Trondheim, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes areal.

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

§ 2

Sameierne erinnbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

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

SNR. 1 kr 10 000,-
SNR. 2 kr 20 000,-
SNR. 3 kr 20 000,-
SNR. 4 kr 20 000,-
SNR. 5 kr 25 000,-

§ 3

Fellesutgifter

Vann og kloakkavgifter, renovasjonsavgifter, utgifter i forbindelse med bruken av felles rom fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i helhet av vedkommende seksjonseier.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

§ 4

Vedlikeholdsfond

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av semeiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

§ 5

Voldgift.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemållovens regler.

Sameiet Krangata 5
Regnskap 2025

			Kasse		Bank	
Dato	Tekst	Bilag nr:	**Debet**	**Kredit**	**Debet**	**Kredit**
01.01.	**Overført saldo**				kr 171 965,46	
02.01.	Omkostninger DNB					kr 1,50
20.01.	Husleie jan SNR1				kr 880,00	
	Husleie jan SNR2				kr 1 683,00	
	Husleie jan SNR3				kr 1 785,00	
	Husleie jan SNR4				kr 1 785,00	
	Husleie jan SNR5				kr 1 887,00	
21.01.	Lijo Renhold AS	1				kr 1 421,00
	Gjensidige forsikring	2				kr 34 347,00
03.02.	Lijo Renhold AS	3				kr 1 421,25
	Omkostninger DNB					kr 3,00
04.02.	Forsikringsoppgjør SNR5	4			kr 138 160,00	
20.02.	Husleie feb SNR1				kr 880,00	
	Husleie feb SNR2				kr 1 683,00	
	Husleie feb SNR3				kr 1 785,00	
	Husleie feb SNR4				kr 1 785,00	
	Husleie feb SNR5				kr 1 887,00	
03.03.	Omkostninger DNB					kr 1,50
05.03.	Lijo Renhold AS	5				kr 1 421,25
05.03.	Vintervoll AS	6				kr 31 862,50
20.03.	Husleie mar SNR1				kr 880,00	
	Husleie mar SNR2				kr 1 683,00	
	Husleie mar SNR3				kr -	
	Husleie mar SNR4				kr 1 785,00	
	Husleie mar SNR5				kr 1 887,00	
21.03.	Huseiernes Landsforbund	7				kr 2 200,00
25.03.	Forsikringsoppgjør SNR5	4				kr 138 160,00
01.04.	Omkostninger DNB					kr 50,00
11.04.	Lijo Renhold AS	8				kr 1 421,25
20.04.	Husleie apr SNR1				kr 880,00	
	Husleie apr SNR2				kr 1 683,00	
	Husleie apr SNR3				kr 1 785,00	

	Husleie apr SNR4					kr	1 785,00	
	Husleie apr SNR5					kr	1 887,00	
02.05.	Omkostninger DNB							kr 41,50
	Lijo Renhold AS	9						kr 1 421,25
08.05.	Refusjon utlegg SNR5	10						kr 1 359,10
	Refusjon utlegg SNR5	11						kr 696,96
	Refusjon utlegg SNR3	12						kr 1 297,00
20.05.	Husleie mai SNR1					kr	880,00	
	Husleie mai SNR2					kr	1 683,00	
	Husleie mai + mars SNR3					kr	3 580,00	
	Husleie mai SNR4					kr	1 785,00	
	Husleie mai SNR5					kr	1 887,00	
02.06.	Lijo Renhold AS							kr 1 475,00
	Omkostninger DNB							kr 58,00
18.06.	Gjensidige kundeutbytte					kr	6 856,00	
20.06.	Husleie jun SNR1					kr	880,00	
	Husleie jun SNR2					kr	1 683,00	
	Husleie jun SNR3					kr	1 785,00	
	Husleie jun SNR4					kr	1 785,00	
	Husleie jun SNR5					kr	1 887,00	
	Gjensidige forsikring	16						kr 34 347,00
30.06.	Ramlo Sandtak AS	13						kr 8 375,00
01.07.	Omkostninger DNB							kr 44,50
10.07.	Lijo Renhold AS	14						kr 1 480,00
20.07.	Husleie juli SNR1					kr	880,00	
	Husleie juli SNR2					kr	1 683,00	
	Husleie juli SNR3					kr	1 785,00	
	Husleie juli SNR4					kr	1 785,00	
	Husleie juli SNR5					kr	1 887,00	
01.08.	Omkostninger DNB							kr 41,50
	Lijo Renhold AS	15						kr 1 480,00
20.08.	Husleie aug SNR1					kr	880,00	
	Husleie aug SNR2					kr	1 683,00	
	Husleie aug SNR3					kr	1 785,00	
	Husleie aug SNR4					kr	1 785,00	
	Husleie aug SNR5					kr	1 887,00	
29.08.	Trønderlås AS	17						kr 3 922,63

02.09.	Omkostninger DNB									kr	3,00
	Lijo Renhold AS		18							kr	1 480,00
	Refusjon utlegg begravelse SNR5		19							kr	1 616,96
20.09.	Husleie sep SNR1							kr	880,00		
	Husleie sep SNR2							kr	-		
	Husleie sep SNR3							kr	1 785,00		
	Husleie sep SNR4							kr	1 785,00		
	Husleie sep SNR5							kr	1 887,00		
01.10.	Omkostninger DNB									kr	7,00
	Lijo Renhold AS		20							kr	1 480,00
20.10.	Husleie okt SNR1							kr	880,00		
	Husleie okt SNR2							kr	-		
	Husleie okt SNR3							kr	1 785,00		
	Husleie okt SNR4							kr	1 785,00		
	Husleie okt SNR5							kr	1 887,00		
03.11.	Omkostninger DNB									kr	1,50
	Lijo Renhold AS		21							kr	1 480,00
	Thierry Heyler		22							kr	6 625,00
20.11.	Husleie nov SNR1							kr	880,00		
	Husleie nov SNR2							kr	5 049,00		
	Husleie nov SNR3							kr	1 785,00		
	Husleie nov SNR4							kr	1 785,00		
	Husleie nov SNR5							kr	1 887,00		
27.11.	Pro Bygg AS (rest av tidligere faktura)		Mangler							kr	7 312,50
01.12.	Omkostninger DNB									kr	8,50
03.12.	Lijo Renhold AS		23							kr	1 480,00
	Refusjon SNR2									kr	196,00
20.12.	Husleie des SNR1							kr	880,00		
	Husleie des SNR2							kr	-		
	Husleie nov SNR3							kr	1 785,00		
	Husleie des SNR4							kr	1 785,00		
	Husleie des SNR5							kr	1 887,00		
	31.12.	Renter								kr	-
				kr	**-**	**kr**	**-**	**kr**	**411 548,46**	**kr**	**290 040,15**
Sum						kr	-			kr	121 508,31
Debet-kredit											
				kr	-	kr	-	kr	411 548,46	kr	411 548,46

	kr 411 548,46	**kr 290 040,15**
Saldo pr 31/12		**kr 121 508,31**

Sameiet Krangata 5

Årsregnskap 2025

	Debet	Kredit	
Overført fra 2024	kr 171 965,46		
Forsikring		kr 61 838,00	
Husleie	kr 88 032,00		
Drift*		kr 65 463,65	
Finanskostnader		kr 261,50	
Trappevask	-kr 10 094,00		
Overføres til 2025		**kr 121 508,31**	
	kr 249 903,46	kr 249 071,46	kr 832,00

Overført fra 2024	kr 171 965,46
Overføres til 2025	kr 121 508,31
Inntekter - utgifter 2025	**-kr 50 457,15**

Forsikring		Husleie		Drift		Finanskost.		Trappevask	
Debet	**Kredit**	**Debet**	**Kredit**	**Debet**	**Kredit**	**Debet**	**Kredit**	**Debet**	**Kredit**
									-kr 841,00
			kr 880,00			kr 1,50			
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
								kr 1 421,00	
kr 34 347,00									
								kr 1 421,25	
						kr 3,00			
			kr 880,00						
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
						kr 1,50			
								kr 1 421,25	
				kr 31 862,50					
			kr 880,00						
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
				kr 2 200,00					
						kr 50,00			
								kr 1 421,25	
			kr 880,00						
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00

			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
						kr 41,50			
								kr 1 421,25	
				kr 1 359,10					
				kr 696,96					
				kr 1 297,00					
			kr 880,00						
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
								kr 1 475,00	
						kr 58,00			
	kr 6 856,00								
			kr 880,00						
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
kr 34 347,00									
				kr 8 375,00					
						kr 44,50			
								kr 1 480,00	
			kr 880,00						
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
						kr 41,50			
								kr 1 480,00	
			kr 880,00						
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
				kr 3 922,63					

						kr 3,00			
								kr 1 480,00	
				kr 1 616,96					
			kr 880,00						
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
						kr 7,00			
								kr 1 480,00	
			kr 880,00						
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
						kr 1,50			
								kr 1 480,00	
				kr 6 625,00					
			kr 880,00						
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
				kr 7 312,50					
						kr 8,50			
								kr 1 480,00	
				kr 196,00					
			kr 880,00						
			kr 1 522,00						kr 161,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 614,00						kr 171,00
			kr 1 706,00						kr 181,00
								kr -	
kr 68 694,00	**kr 6 856,00**	**kr -**	**kr 88 032,00**	**kr 65 463,65**	**kr -**	**kr 261,50**	**kr -**	**kr 17 461,00**	**kr 7 367,00**
	kr 61 838,00		-kr 88 032,00		kr 65 463,65		kr 261,50		kr 10 094,00
kr 68 694,00	kr 68 694,00	kr -	kr -	kr 65 463,65	kr 65 463,65	kr 261,50	kr 261,50	kr 17 461,00	kr 17 461,00

Kontrollsummen blir rød dersom den ikke er null.

Sum debet		Sum kredit		**Kontroll**
kr	1,50	kr	1,50	**0,00**
kr	880,00	kr	880,00	**0,00**
kr	1 683,00	kr	1 683,00	**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00	**0,00**
kr	1 421,00	kr	1 421,00	**0,00**
kr	34 347,00	kr	34 347,00	**0,00**
kr	1 421,25	kr	1 421,25	**0,00**
kr	3,00	kr	3,00	**0,00**
kr	138 160,00	kr	-	**138 160,00**
kr	880,00	kr	880,00	**0,00**
kr	1 683,00	kr	1 683,00	**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00	**0,00**
kr	1,50	kr	1,50	**0,00**
kr	1 421,25	kr	1 421,25	**0,00**
kr	31 862,50	kr	31 862,50	**0,00**
kr	880,00	kr	880,00	**0,00**
kr	1 683,00	kr	1 683,00	**0,00**
kr	-	kr	1 785,00	**-1 785,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00	**0,00**
kr	2 200,00	kr	2 200,00	**0,00**
kr	-	kr	138 160,00	**-138 160,00**
kr	50,00	kr	50,00	**0,00**
kr	1 421,25	kr	1 421,25	**0,00**
kr	880,00	kr	880,00	**0,00**
kr	1 683,00	kr	1 683,00	**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**

kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00	**0,00**
kr	41,50	kr	41,50	**0,00**
kr	1 421,25	kr	1 421,25	**0,00**
kr	1 359,10	kr	1 359,10	**0,00**
kr	696,96	kr	696,96	**0,00**
kr	1 297,00	kr	1 297,00	**0,00**
kr	880,00	kr	880,00	**0,00**
kr	1 683,00	kr	1 683,00	**0,00**
kr	3 580,00	kr	1 785,00	**1 795,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00	**0,00**
kr	1 475,00	kr	1 475,00	**0,00**
kr	58,00	kr	58,00	**0,00**
kr	6 856,00	kr	6 856,00	**0,00**
kr	880,00	kr	880,00	**0,00**
kr	1 683,00	kr	1 683,00	**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00	**0,00**
kr	34 347,00	kr	34 347,00	**0,00**
kr	8 375,00	kr	8 375,00	**0,00**
kr	44,50	kr	44,50	**0,00**
kr	1 480,00	kr	1 480,00	**0,00**
kr	880,00	kr	880,00	**0,00**
kr	1 683,00	kr	1 683,00	**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00	**0,00**
kr	41,50	kr	41,50	**0,00**
kr	1 480,00	kr	1 480,00	**0,00**
kr	880,00	kr	880,00	**0,00**
kr	1 683,00	kr	1 683,00	**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00	**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00	**0,00**
kr	3 922,63	kr	3 922,63	**0,00**

kr	3,00	kr	3,00		**0,00**
kr	1 480,00	kr	1 480,00		**0,00**
kr	1 616,96	kr	1 616,96		**0,00**
kr	880,00	kr	880,00		**0,00**
kr	-	kr	1 683,00		**-1 683,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00		**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00		**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00		**0,00**
kr	7,00	kr	7,00		**0,00**
kr	1 480,00	kr	1 480,00		**0,00**
kr	880,00	kr	880,00		**0,00**
kr	-	kr	1 683,00		**-1 683,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00		**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00		**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00		**0,00**
kr	1,50	kr	1,50		**0,00**
kr	1 480,00	kr	1 480,00		**0,00**
kr	6 625,00	kr	6 625,00		**0,00**
kr	880,00	kr	880,00		**0,00**
kr	5 049,00	kr	1 683,00		**3 366,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00		**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00		**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00		**0,00**
kr	7 312,50	kr	7 312,50		**0,00**
kr	8,50	kr	8,50		**0,00**
kr	1 480,00	kr	1 480,00		**0,00**
kr	196,00	kr	196,00		**0,00**
kr	880,00	kr	880,00		**0,00**
kr	-	kr	1 683,00		**-1 683,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00		**0,00**
kr	1 785,00	kr	1 785,00		**0,00**
kr	1 887,00	kr	1 887,00		**0,00**
		kr	-		**0,00**
kr	563 428,61	kr	392 295,15	**kr**	**171 133,46**
kr	-	kr	171 133,46	**-kr**	**171 133,46**
kr	563 428,61	kr	563 428,61	**kr**	**-**

Budsjett 2026

	Debet	Kreditt
Overført fra 2025	kr 121 508,31	
Forsikring		kr 70 000,00
Kontingent	kr 96 240,00	
Drift		kr 100 000,00
Finanskostnader		kr 300,00
Trappevask		kr 17 760,00
Total	kr 217 748,31	kr 188 060,00
		kr 29 688,31

BankID Qualified Signature
Moe, Morten Andre
2026-07-18

BankID Qualified Signature
Blomsøy, Iver Berg
2026-07-18

BankID Qualified Signature
Nøst, Therese
2026-07-19

BankID Qualified Signature
Hassel, Eva Helgemo
2026-07-21

BankID Qualified Signature
Frøysnes, Kjartan
2026-07-24

Årsmøte 2026 – Sameiet Krangata 5

Møtenummer: 1/2026

Dato: Torsdag 21. mai 2026 Krangata 5

Tid: Kl. 16:30

Sted: 4. etasje (hos Therese og Kjartan)

Form: Fysisk oppmøte

Alle vedtakssaker stemmes over og føres i protokoll.

Innkalling, sendt per e-post til alle sameierne den 12.05.2026. Til stede: Therese Nøst Frøysnes, Kjartan Frøysnes, Iver Berg Blomsøy, Morten Andre Moe og Eva Hassel.

Referat – Saksliste

1. Konstituering. Ok

2. Styrets årsberetning for 2025. Ok

3. Godkjenning av regnskap 2025. Regnskap godkjent og vedtatt.

4. Godkjenning av budsjett 2026. Budsjettet godkjennes som fremlagt, men oppdateringer må gjøres på bakgrunn av vedtak for punkt 13. Månedsleie.

5. Rehabilitering av tak — finansiering. Vi går videre med enighet om finansieringsmodell. Finansieres med lån og kan utredes videre. Styret får dispens for å re-starte prosessen og hente inn oppdaterte tilbud. Iver finner tak i tilbudene fra 2023. Morten sjekker mulighet for tilbud hos BN.

6. Rehabilitering av fasade. Enighet om å avvente for å se hva taket blir å koste for samtlige før noe blir bestemt rundt fasade. Tar med dette i pristilbud på tak for å forstå den fulle kostnaden.

7. Rehabilitering av fellesarealer Vedtakssak Trapperom, ytterdør, vinduer, gjerde og port i bakgård. Forslag til vedtak: Det skal utredes om når dette skal rehabiliteres.

Trapperom: Maling – gjøres når oppussing er ferdig, ingen hast. Håndløpere til trappen – pålagt – tas med i vurdering i rehabilitering av trapperom. Morten skal prøve å fikse porten i bakgården. Resten føres opp på agenda for neste møte igjen.

8. Vedtekter for parkering ved hovedinngangen: Vedtakssak. Forslag til vedtak: Parkeringsplassene ved hovedinngangen tildeles seksjonseiere etter ansiennitet, der seksjonseier med lengst ansiennitet i sameiet har førsterett til ledig plass. Leietakere har ikke rett til parkeringsplass, uavhengig av om det gjelder korttids eller langtidsleie. Seksjonseier som leier ut sin seksjon og senere flytter tilbake, kan først gjøre ansiennitetsretten gjeldende ett år etter at vedkommende har flyttet tilbake. Tildelte parkeringsplasser kan ikke fremleies.

I tillegg er det ønske om at sameiet betaler for 1 parkeringsplass slik at alle skal ha mulighet til å parkere en bil. Så lenge seksjonseier med ansiennitet ikke har behov for plass kan denne lånes bort til andre seksjonseiere. Legge til endring i protokollen.

9. Power Office som regnskapssystem Sameiet tar i bruk Power Office som regnskapssystem omgående – Vedtatt. Vi trenger 2 signeringer: Styreleder og nestleder. Eva vil reduserer kostnad/bilag ved å sende ut års faktura. Vi er enige om at det er nok at styret har tilgang. Alle sender personnummer til Eva.

10. Strøm og belysning i fellesarealer Forslag til vedtak: Det skal utredes om all belysning i fellesarealer kan byttes til batteridrevet. Endres senest på dugnad i september 2026. Ok, vedtatt.

11. Ventilasjon i fellesareal kjeller Vedtakssak Forslag til vedtak: Det skal utredes ny og bedre ventilasjon i fellesarealer i kjeller, som erstatter dagens løsning pga fukt. Ingen konklusjon på denne. Punkt flyttes til neste møte.

12. Vannuttak til bakgård Vedtakssak Forslag til vedtak: Det etableres vannuttak på yttervegg mot bakgård. Ingen konklusjon på denne. Punkt flyttes til neste møte.

13. Månedsleie – økning – Månedlig husleie økes med 25% for alle seksjoner. Beløp avrundes til nærmeste hele krone. Vedtatt. Endres fra: Dato 01. August 2026.

	Dagens kostnad	Ny kostnad 25% økning 01.08.26, avrundet
Seksjon 1	kr 880	kr 1 100
Seksjon 2	kr 1 683	kr 2 104
Seksjon 3	kr 1 785	kr 2 231
Seksjon 4	kr 1 785	kr 2 231
Seksjon 5	kr 1 887	kr 2 359

14. Etablering av balkong på baksiden i 3. etasje Vedtakssak — innmeldt av Iver og Einar Forslag til vedtak: Det tillates at seksjon i 3. etasje etablerer balkong på bakside mot nord. Ok, godkjent av alle.

15. Dugnad Vedtakssak Forslag til vedtak: Høstdugnad avholdes to ettermiddager, 15.09.26 og 16.09.2026. Klokken 17:00 – 20:00. Ok, vedtatt. Iver sender ut innkalling.

16. Valg av styre Vedtakssak Sittende styre: styreleder Iver Berg Blomsøy, styremedlem Therese Nøst Frøysnes, styremedlem Iren Richardsen (flyttet). Forslag til vedtak: • Iren Richardsen trer ut av styret. • Iver Berg Blomsøy gjenvelges som styreleder fram til neste årsmøte. • Therese Nøst Frøysnes gjenvelges som styremedlem fram til neste årsmøte. • Eva Hassel velges som styremedlem og kasserer fram til neste årsmøte. Vedtatt.

17. Orientering og diskusjon Ikke vedtakssaker

• 17.1 Ryddige fellesarealer — oppussing, mellomlagring og vedlikehold. Ikke diskutert.

• 17.2 Eventuelt: Enighet om å låse begge bakdører, det har ved flere tilfeller vært åpne dører under oppussing. Dørene må alltid låses.

Underskrifter:

_____ _____

_____ _____ _____

Trondheim

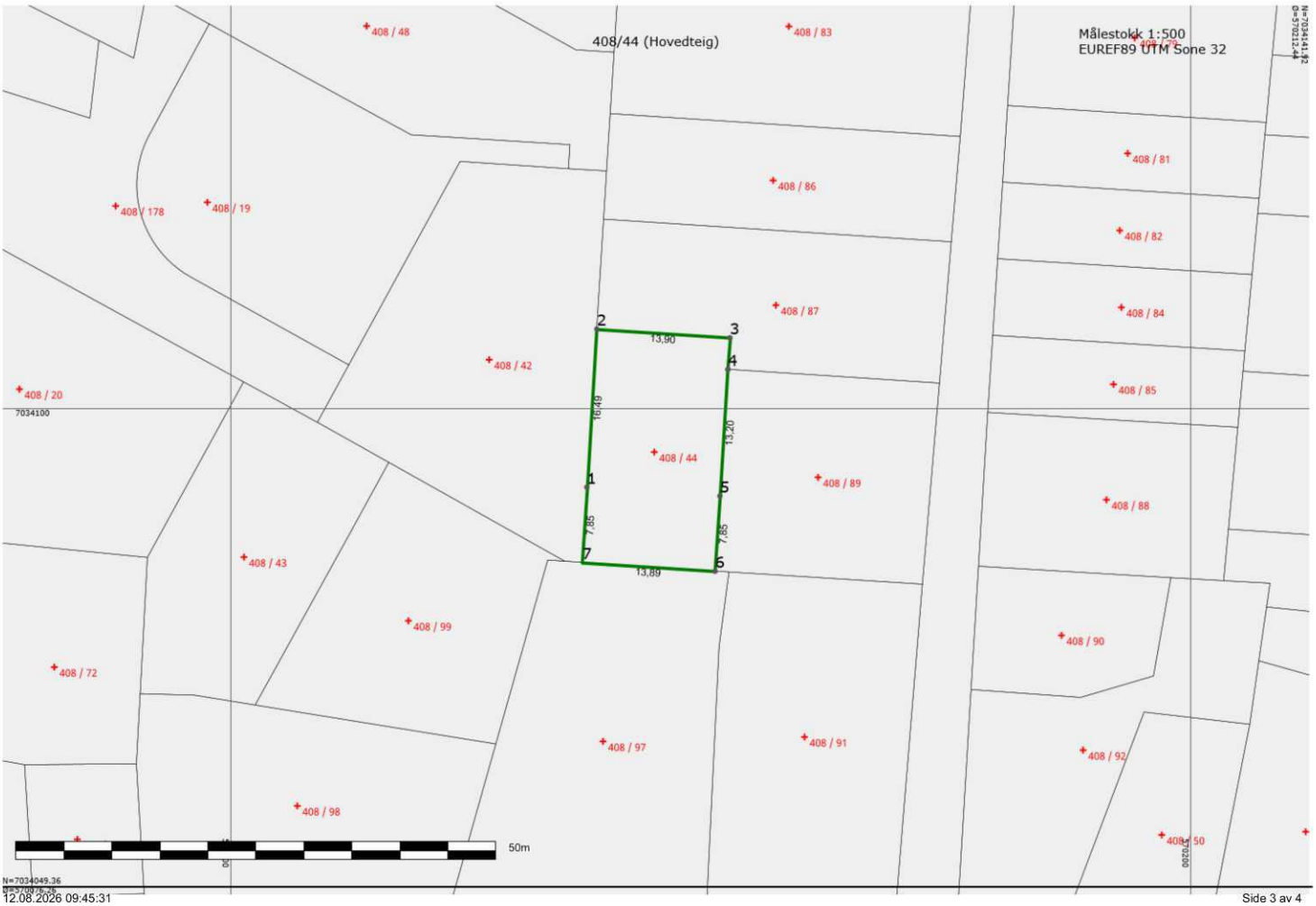
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**408**	**44**	**0**	**5**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 408/44
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
7034100
570200


408/44 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
408 / 48
408 / 83
408 / 81
408 / 86
408 / 178
408 / 19
408 / 82
408 / 87
408 / 84
408 / 42
408 / 20
408 / 85
7034100
408 / 44
408 / 89
408 / 88
408 / 43
408 / 99
408 / 90
408 / 72
408 / 97
408 / 91
408 / 92
408 / 98
408 / 50
13,90
16,49
13,20
7,85
7,85
13,89
50m

Areal og koordinater

Areal: 338,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034095,42 Øst: 570144,18

Ytre avgrensning

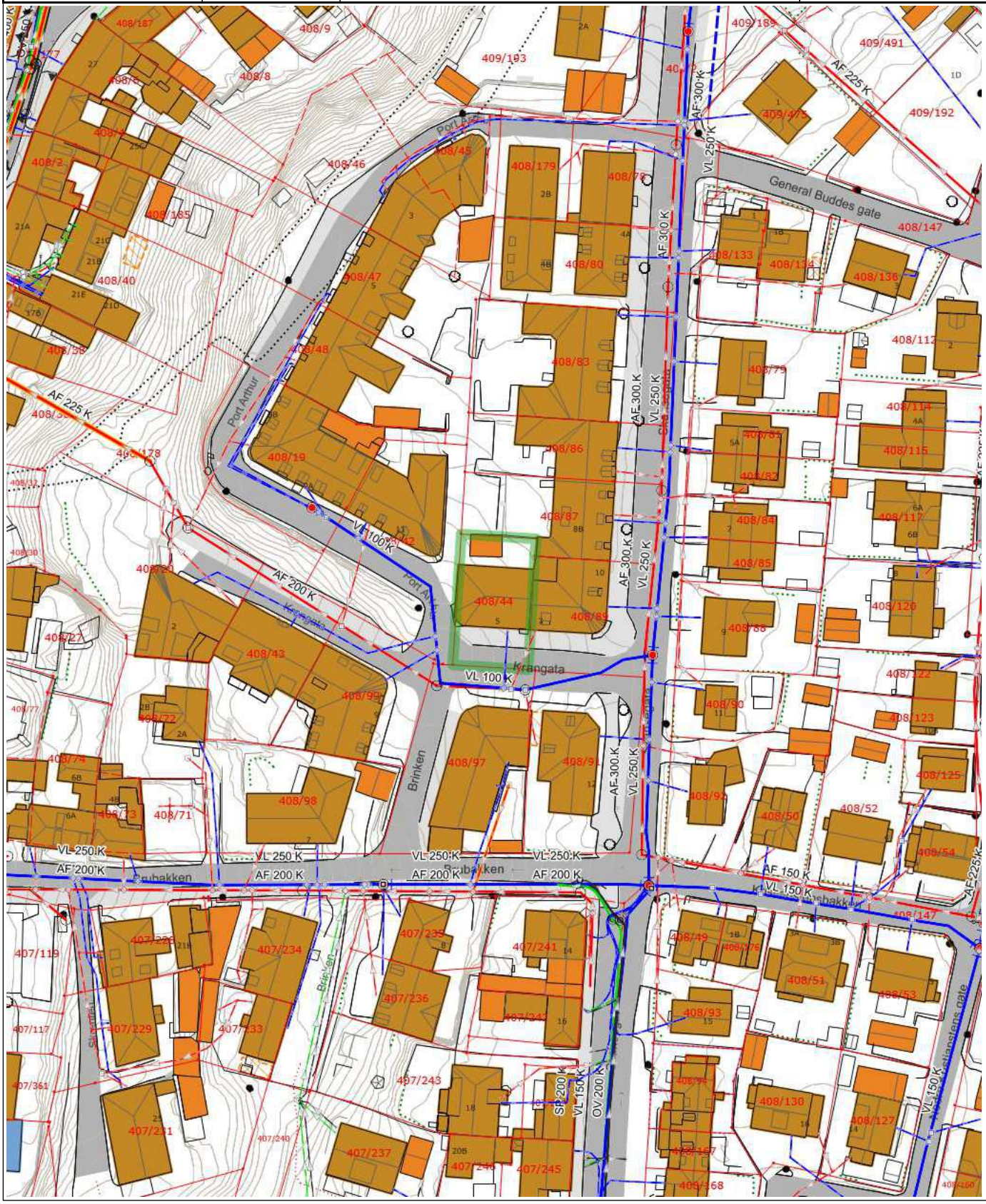
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034091,78	570137,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,49	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034108,24	570138,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,90	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034107,33	570152,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,30	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034104,04	570151,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,20	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034090,87	570151,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,85	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034083,04	570150,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,89	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034083,95	570136,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,85	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Krangata 5 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)

- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Bygning under bakken
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Sti
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo

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).

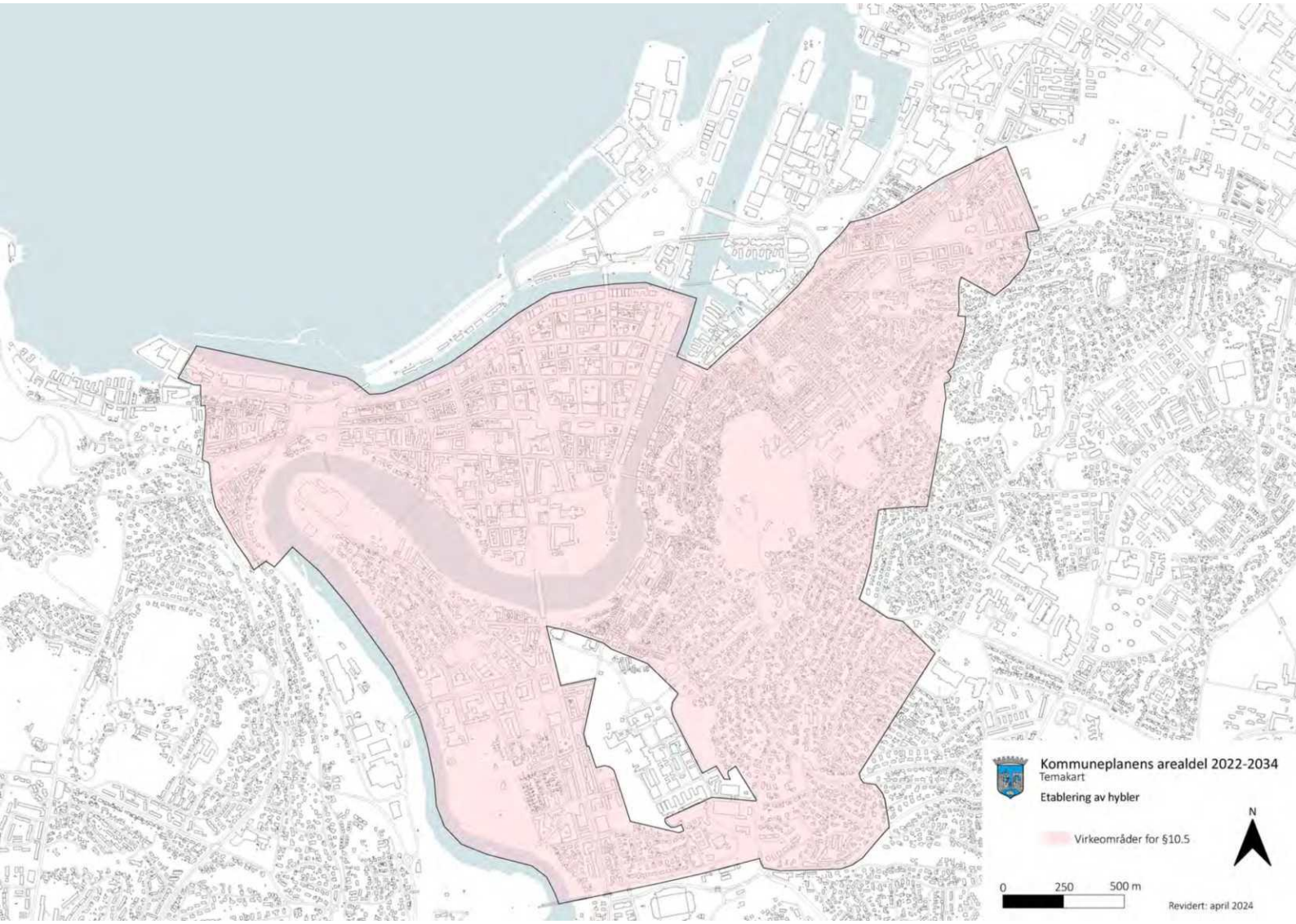
Fremlagt blev beskrivelse av reguleringsplanen dateret 11te juli og skrivelse fra Bjerknes, Bryn og stadskonduktøren til Trondhjems magistrat og formandskap av 30te s. m. Disse dokumenter blev oplæste og planen i sine hovedtræk gjennemgaat.

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.


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.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Krangata 5 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Plan mindre endring
- Midlertidig forbud mot tiltak
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Krangata 5 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

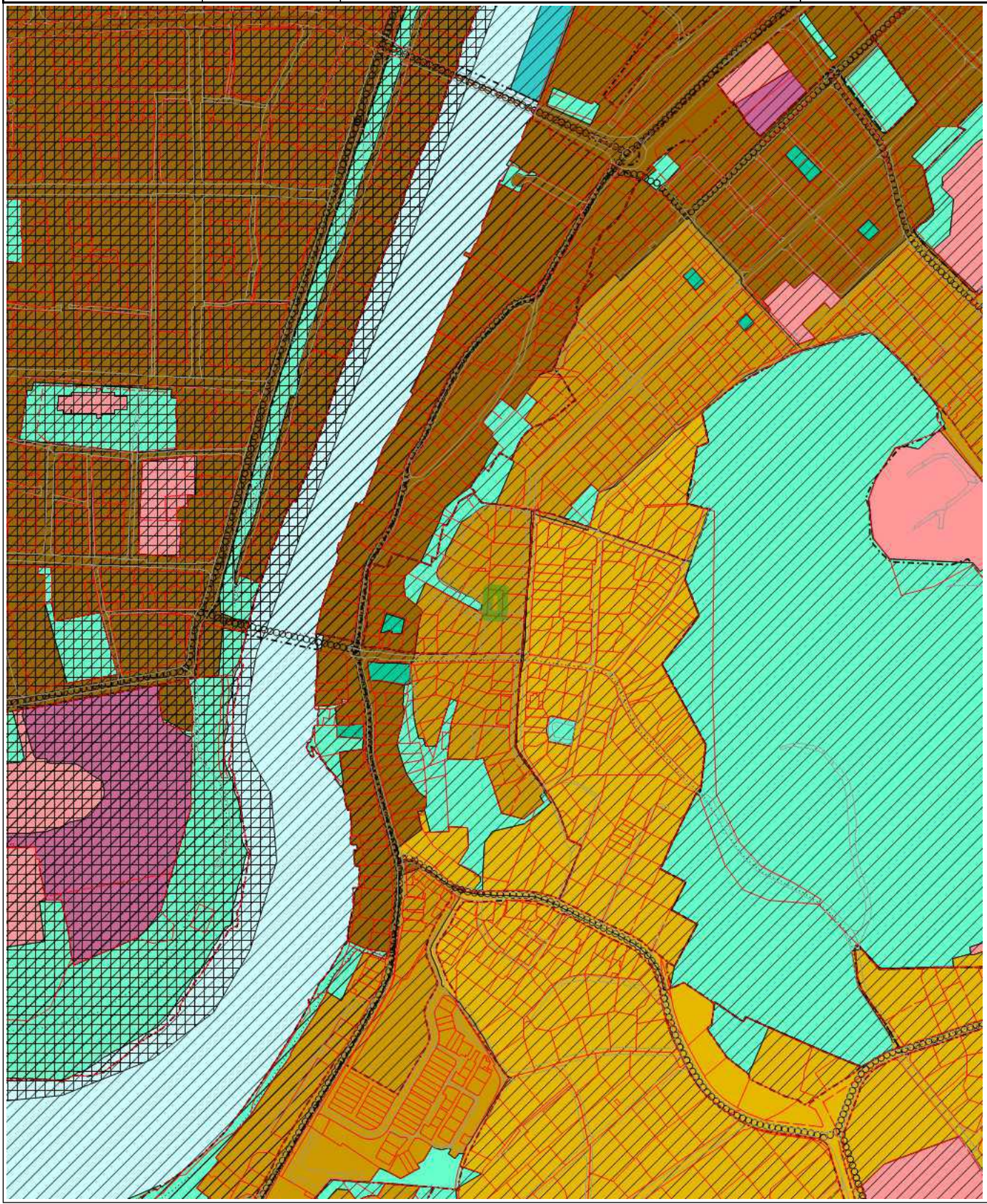
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Krangata 5 7014 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
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Småbåthavn

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Krangata 5 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krangata 5, 7014 Trondheim
Gnr. 408, Bnr. 44, Snr. 5, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251167

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@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.
