PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HENRIK MATHIESENS VEI 12A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251032

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åse Jacobsen	Roger A Isaksen Lørendal

Gateadresse
Henrik Mathiesens vei 12A

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7015

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 21428353

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251032

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye bad etablert i forbindelse med rehabilitering av bolig i 2015. Totalenterprise av Byggmester Stuevold AS. Epoxy på tre baderomsgulv utført av Malland AS i 2025.
Arbeid utført av	Byggmester Stuevold AS

Filer

Samsvarserklæring_BYGGMESTER STUEVOLD AS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Etablert nye bad i 2015, inkludert membran og sluk. Fuktsikring oppgradert ifm legging av epoxy i 2025.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen mindre sprekker i murpuss på piper inne. Utbedret ifm rehabilitering i 2015. Utført av Ivar S. Moe AS. Totalenterprise av Byggmester Stuevold AS. Råloft bygget om om til loftsstue og kontor. Autentiske tregulv pusset og malt. Gulvene er skjeve.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg og nytt sikringsskap ved rehabilitering i 2015. Installert av Elkul Elektro AS. Totalenterprise av Byggmester Stuevold AS.
Arbeid utført av	Byggmester Stuevold AS

Filer

Kulvik.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251032

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Defa eRange elbillader etablert i oktober 2019. Installert av Hopmo Elektro AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Altan og platting etablert, vinduer og dører byttet, takvindu etablert. Arbeid utført av Byggmester Stuevold AS. Nytt tak etablert av AS Taktekkeren. Dreneringsarbeid utført av Larsen Entreprenør AS. Puss og maling av grunnmur utført av Ragnar Skånøy AS. Alt arbeid utført ifm med totalrehabilitering av bolig i 2015. Skifte av ytterpanel utført av Ruta Entreprenør AS i 2024.

Arbeid utført av: Ruta Entreprenør AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Råloft etterisolert og ombygd til loftsstue og kontor. Rømningsvei etablert fra loftetasje. Treningsrom, vaskerom og teknisk rom etablert i underetasje. Rømningsvei etablert fra underetasje. Alt arbeid ifm totalrehablitering av bolig i 2015. Utført av Byggmester Stuevold AS.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent ifm byggesak. Mottatt ferdigattest.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251032

Tilleggskommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Jacobsen	4b39df4aec17da3bf7525 b94d72405a0fad02c49	22.05.2025 22:53:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Lørendal	371c2a8d33f570e16807c4 95f1aaadb0da7e0d63	22.05.2025 22:51:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251032

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Henrik Mathiesens vei 12 A
7015 TRONDHEIM
5001/410/456/0/0/0

Rapportdato

02.06.2025

TG 0	3
TG 1	21
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	0

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Befaring utført den 30.05.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Henrik Mathiesens vei 12 A , 7015, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/456/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1927

Tomt: 715.20 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Roger Aleksander Lørendal, Åse Jacobsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Hel 2-mannsbolig/opprinnelig firemannsbolig er oppført i tre etasjer over kjeler. Grunnmur er oppført i teglstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeski le er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Hele boligen ble rehabilitert i 2015. - Nytt elektrisk anlegg i hele boligen i 2015. - Nye bad etablert i 2015. - Ny taktekking med nye beslag og takvinduer i 2015. - Ny drenering og utvendig fuktsikring i 2015. - Ny utvendig kledning i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
48 m^2	52 m^2	100 m^2	114 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Treningsrom, vaskerom, gang/trapperom.	2 boder.

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
103 m^2	0 m^2	103 m^2	114 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré/gang, 5 soverom, TV-stue, 2 bad, gang.	-

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
101 m^2	3 m^2	104 m^2	114 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Trapperom, stue, spisestue/kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad, toalettrom.	Bod.

Loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
47 m^2	0 m^2	47 m^2	50 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Loftstue, kontor.	Bod.

Totalt areal			
Primærrom 299 m^2	**Sekundærrom** 55 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 354 m^2	**BTA** 392 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Kjeller			
BRA-i 100 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Treningsrom, vaskerom, gang/trapperom, 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

1.etasje			
BRA-i 103 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 98 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 5 soverom, TV-stue, 2 bad, gang.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

2.etasje			
BRA-i 104 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 14 m^2
Beskrivelse av BRA-i Trapperom, stue, spisestue/kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad, toalettrom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Altan.

Loft			
BRA-i 47 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Loftstue, kontor, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 354 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 112 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 354 m^2

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

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

Loft	
BRA 47 m^2	**ALH** 42 m^2
GUA 89	**Beskrivelse av ALH** Bod, areal med takhøyde under 190cm.

Oppsummert

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

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren er oppført i teglstein som er pusset og malt innvending. Utvendig ble muren etterisolert og pusset i 2015. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Ingen tegn til sprekker eller skader ble avdekket ved visuell kontroll innvending. TG 2 settes på bakgrunn av alder på muren.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Pipene ble pusset i 2015. Det er ildsted i form av lukket vedovn på stue i 2.etasjen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på pipene. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Trapp: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger, inntrinn eller opptrinn på trappene ikke oppfyller dagens krav. Trappene ble pusset opp i 2015 og igjen med sparkling og maling i 2025 og framstår i god bruksmessig stand.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger har dokumentasjon på ny kledning i 2024 og epoxy på badgulv i 2025.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
22.05.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
De to badene i 1.etasjen er etablert vegg-i-vegg og det femte soverommet er etablert i det som opprinnelig var tiltenkt som TV-stue. Det er ikke etablert toalettrom i kjeller, slik som framgår av tegningene. Ingen av disse endringene er søknadspliktige.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, fasadeendring og sammenføyning av boeneheter datert 25.02.2025.

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført i teglstein som er pusset og malt innvending. Utvendig ble muren etterisolert og pusset i 2015. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Ingen tegn til sprekker eller skader ble avdekket ved visuell kontroll innvending. TG 2 settes på bakgrunn av alder på muren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye drenering, isolering og utvendig fuktsikring av grunnmuren i 2015.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Selger har pristilbud og faktura fra ansvarlig graveentreprenør.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra 2015. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet søkt. Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

ⓘ Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

5 Yttervegger / fasader

TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny utvendig kledning i 2024. Innvendinge vegger ble etterisolert med 10 cm i 2015.

Fasade
Stående trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen skader eller avvik i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Det registreres bruk av musebånd og luftingen virker å være ivaretatt. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Levetid:

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

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med singelt glass utvendig og 2-lags isolerglass på innsiden.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med singelt glass utvendig og 2-lags isolerglass innvending.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle vinduer og dører ble skiftet ut i 2015.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

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

Type:
Altan

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Oppført på tresøyler over støpt fundament og innfestet i vegglivet. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

8 Terrasse

TG 1

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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

9 Takkonstruksjon

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. Konstruksjonen ble etterisolert både utvendig og innvending ifm med renoveringen i 2015. Det er totalt 35 cm isolasjon i takkonstruksjonen.

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt undertak og opplekting og nye beslag i 2015. Skiferstein ble tatt ned og vasket før det ble lagt på nytt.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Skiferstein

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med skiferstein. Taket ble tekket om med nytt undertak og lekter samt nye beslag i 2015. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.

Levetid:

- Normal tid før omlegging av skifer er 50-80 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

12 Bad - 2.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Epoxygulv, flis på vegger i dusjsone og malte slette vegger forøvirg og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble etablert i 2015. Epoxy på gulv ble etablert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentasjon fra Byggmester Stuevold AS for etablering av badet i 2015 og for overflatebehandlig av gulvet med epoxy i 2025.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone. Lokalt fall i dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

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

Kommentar:
Rennersluk i rustfritt stål med slukpotte i plast. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

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

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot yttervegg.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

13 Bad 1 - 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Epoxygulv med vannbåren varme, flis på vegg i dusjsone og malte slett vegger forøvrig og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble etablert i 2015. Epoxy på gulv ble etablert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentasjon fra Byggmester Stuevold AS for etablering av badet i 2015 og for overflatebehandlig av gulvet med epoxy i 2025.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

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

Kommentar:
Rennesluk i rustfritt stål i dusjsone med slukpotte i plast. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

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

Kommentar:
Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

14 Bad 2 - 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Epoxygulv med vannbåren varme, flis på vegg i dusjsone og malte slett vegger forøvrig og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble etablert i 2015. Epoxy på gulv ble etablert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentasjon fra Byggmester Stuevold AS for etablering av badet i 2015 og for overflatebehandlig av gulvet med epoxy i 2025.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

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

Kommentar:
Rennesluk i rustfritt stål i dusjsone med slukpotte i plast. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

15 Piper / ildsteder

TG 2

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Pipene ble pusset i 2015. Det er ildsted i form av lukket vedovn på stue i 2.etasjen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på pipene.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0

16 Trapp — TG 2

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

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

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger, inntrinn eller opptrinn på trappene ikke oppfyller dagens krav. Trappene ble pusset opp i 2015 og igjen med sparkling og maling i 2025 og framstår i god bruksmessig stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

17 Toalettrom - 2.etasje — TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra 2015 har slipt betonggulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt toalett og vegghengt servant. Sentralt avtrekk. Lekkasjeføler lagt ned mot gulvet. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

18 Vaskekjeller — TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har malte murvegger, malt murgulv og malt panelhimling. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeskap og opplegg for vaskemaskin. Nyere plastsluk i gulv. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet. Rommet vurderes å fungere til sitt bruk.

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekainsk avtrekk integrert i platetopp fører matos ut gjennom kanal.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk vannstopper med lekkasjeføler er installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

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

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

Kommentar:
Alle interne vann og avløpsrør skiftet ifm renoveringen i 2015.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vedovn
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod på loftet.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Dobbelmantlet varmtvannsbereder på hhv. 210 liter og 140 liter er installert i bod i kjeller. Denne gir tappevann samt vannbåren varme i gulvene.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i gulv i 1.etasje, 2.etasje og treningsrom i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Levetid:

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

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Vaskekjeller

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Hele det elektriske anlegget har blitt skiftet ut/oppgradert etter 2015.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentasjon på alt som er utført på det elektriske anlegget.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

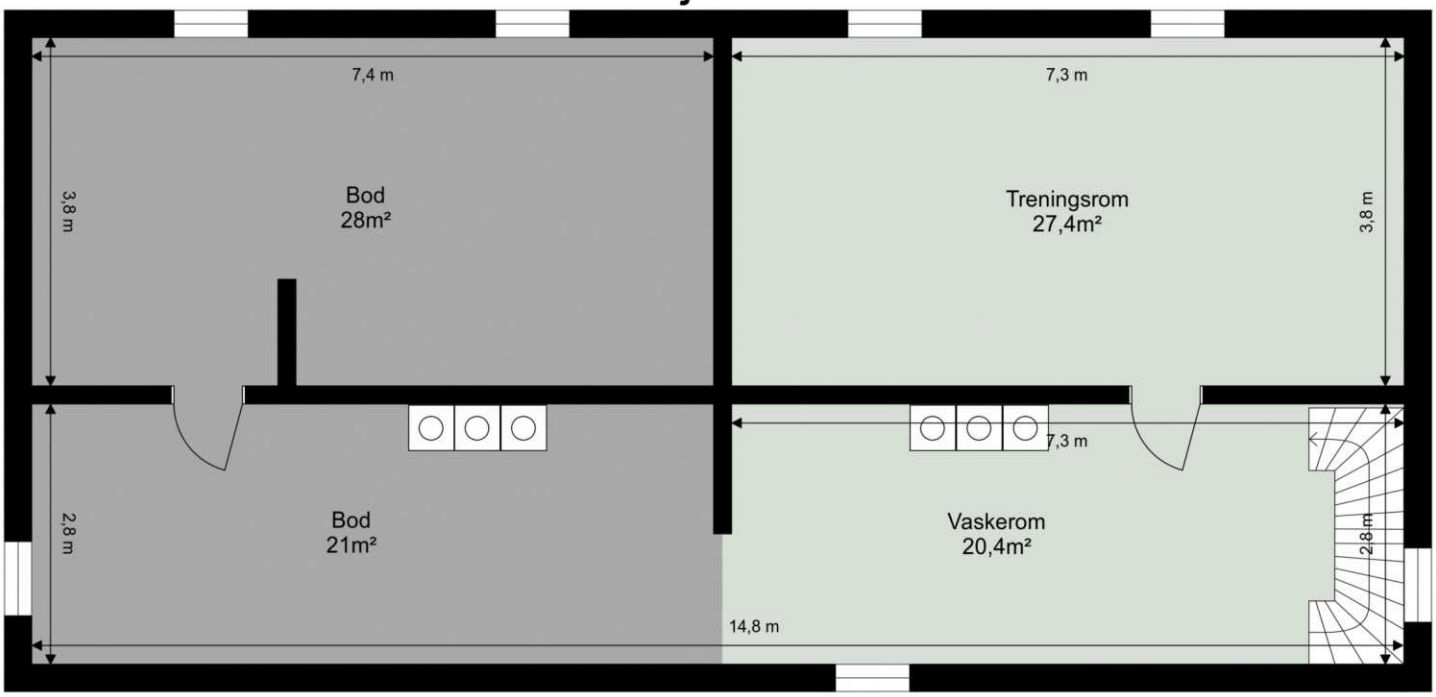
HENRIK MATHIESENS VEI 12 A - 5001/410/456/0/0/0

Bilde



Henrik Mathiesens vei 12

Kjeller



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

Henrik Mathiesens vei 12

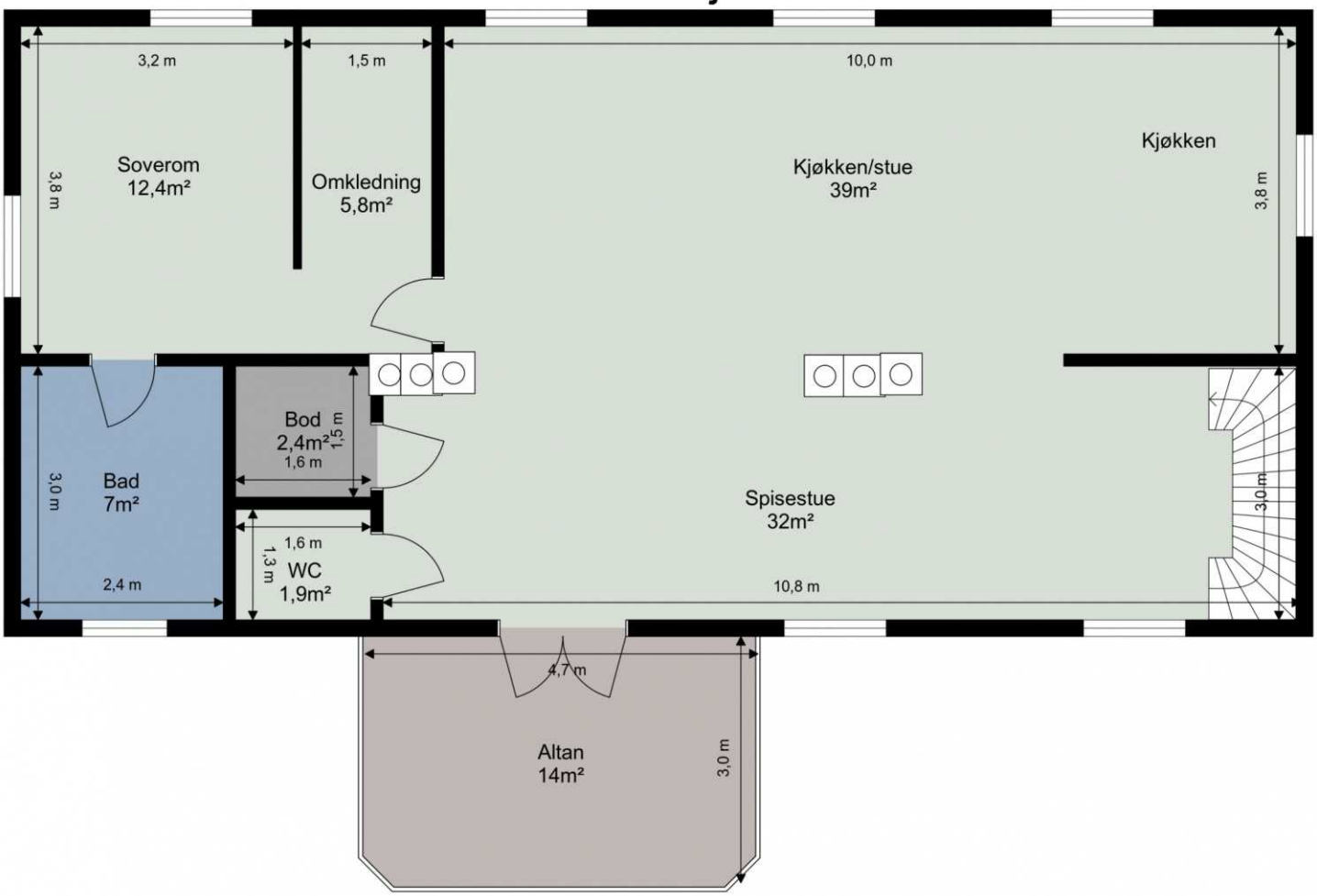
1. Etasje



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

Henrik Mathiesens vei 12

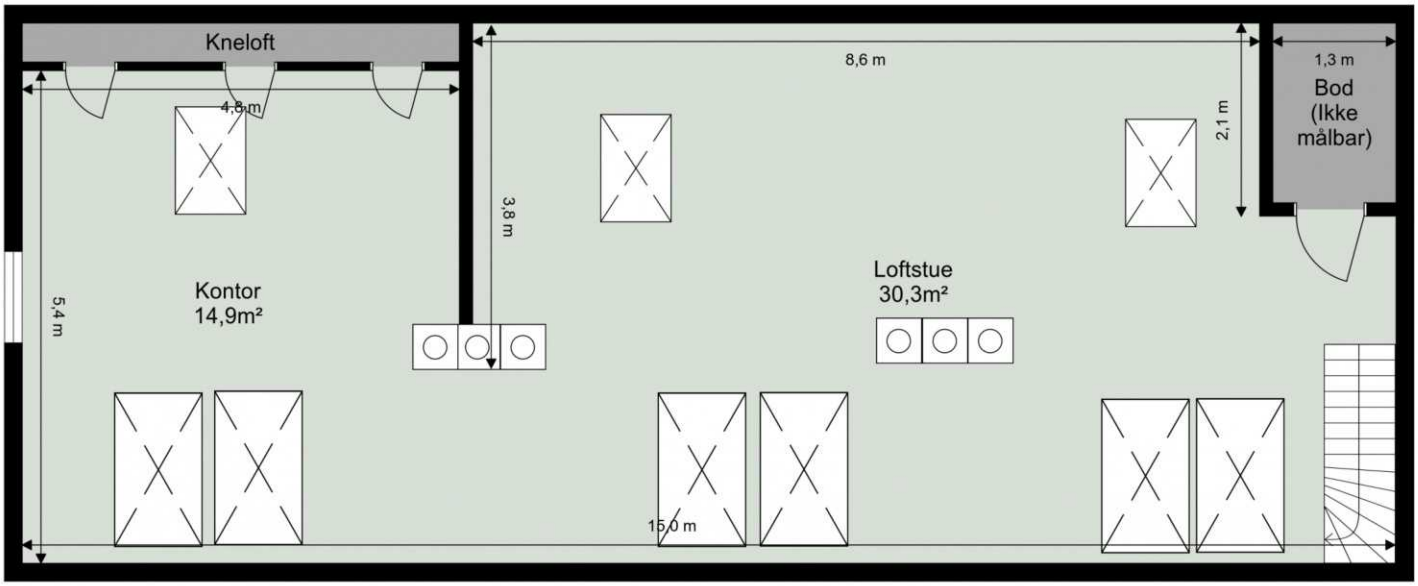
2. Etasje



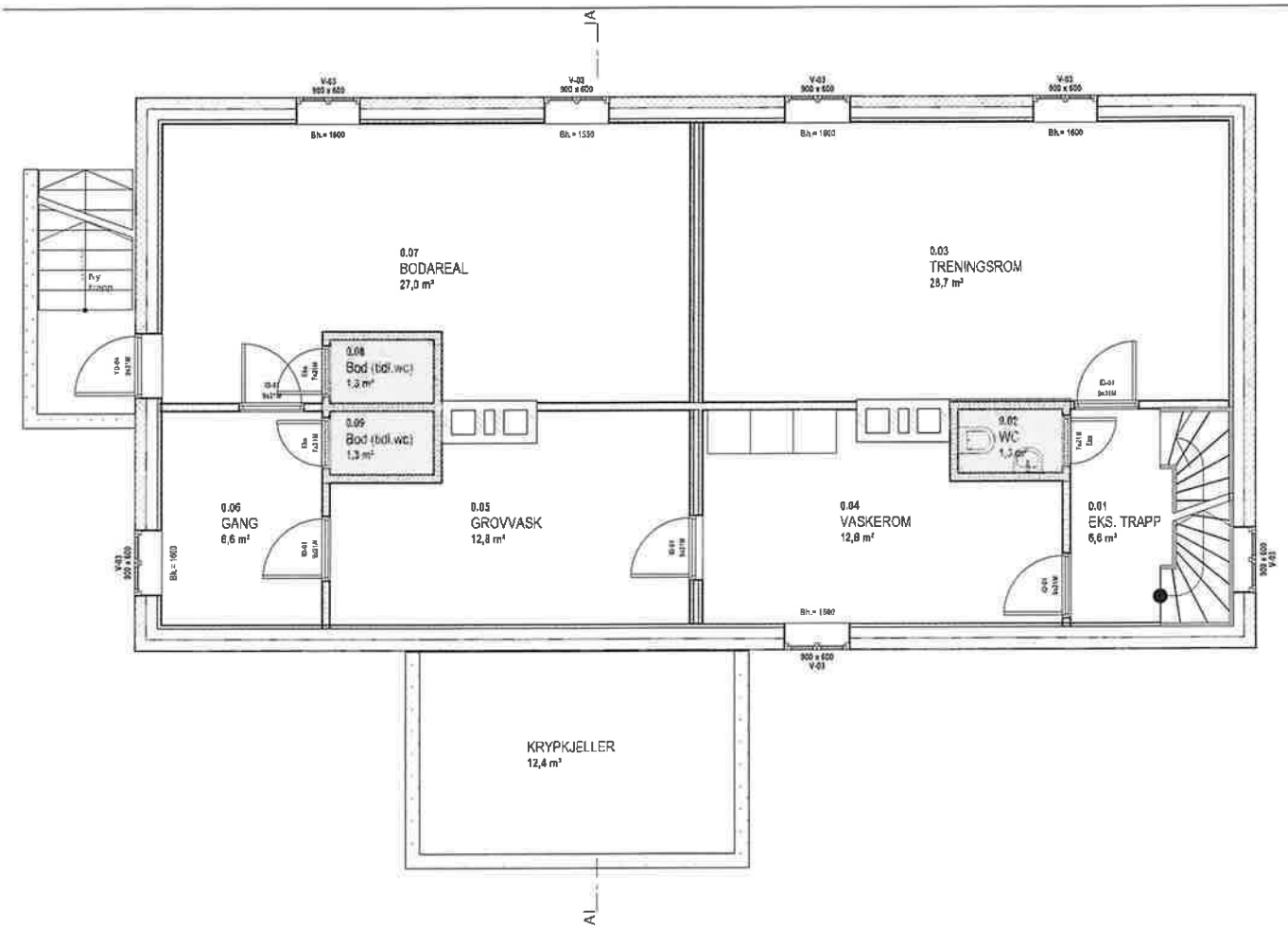
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Henrik Mathiesens vei 12

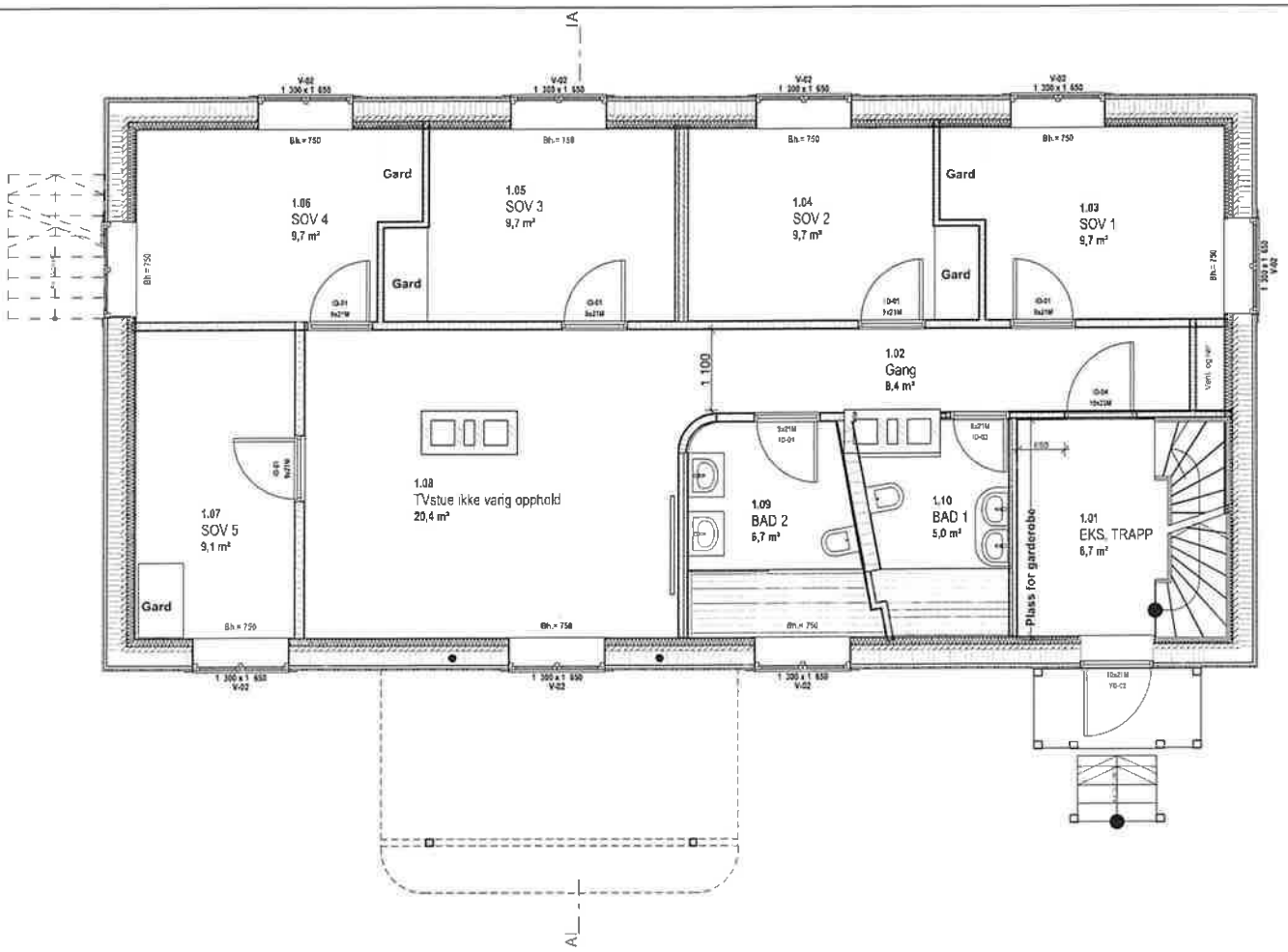
Loft

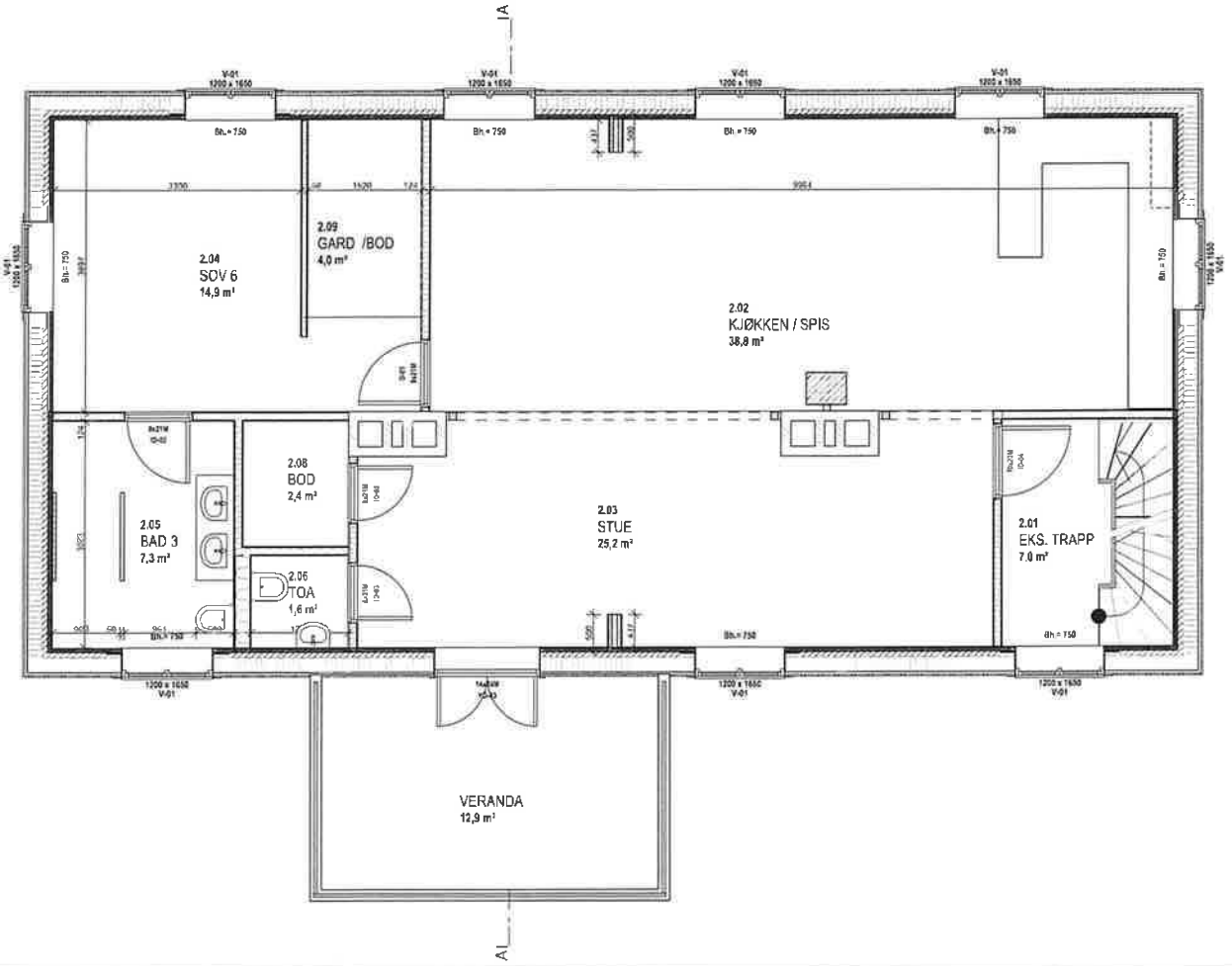


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

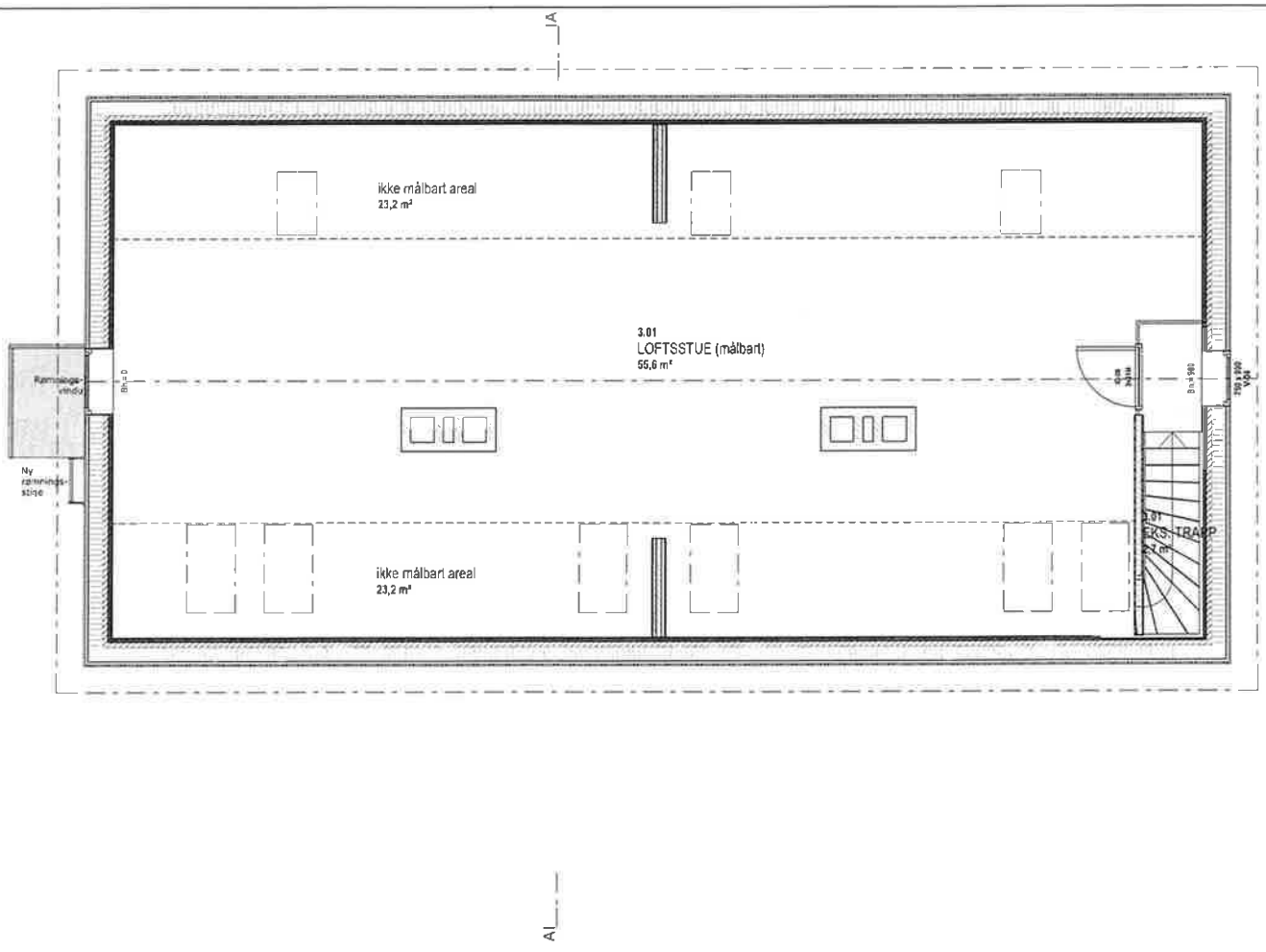


Henrik Mathiesensv. 12 Tegninger for søknad **Plan Kjeller** 1:50 18.09.2014 **LINK** ARKITEKTUR

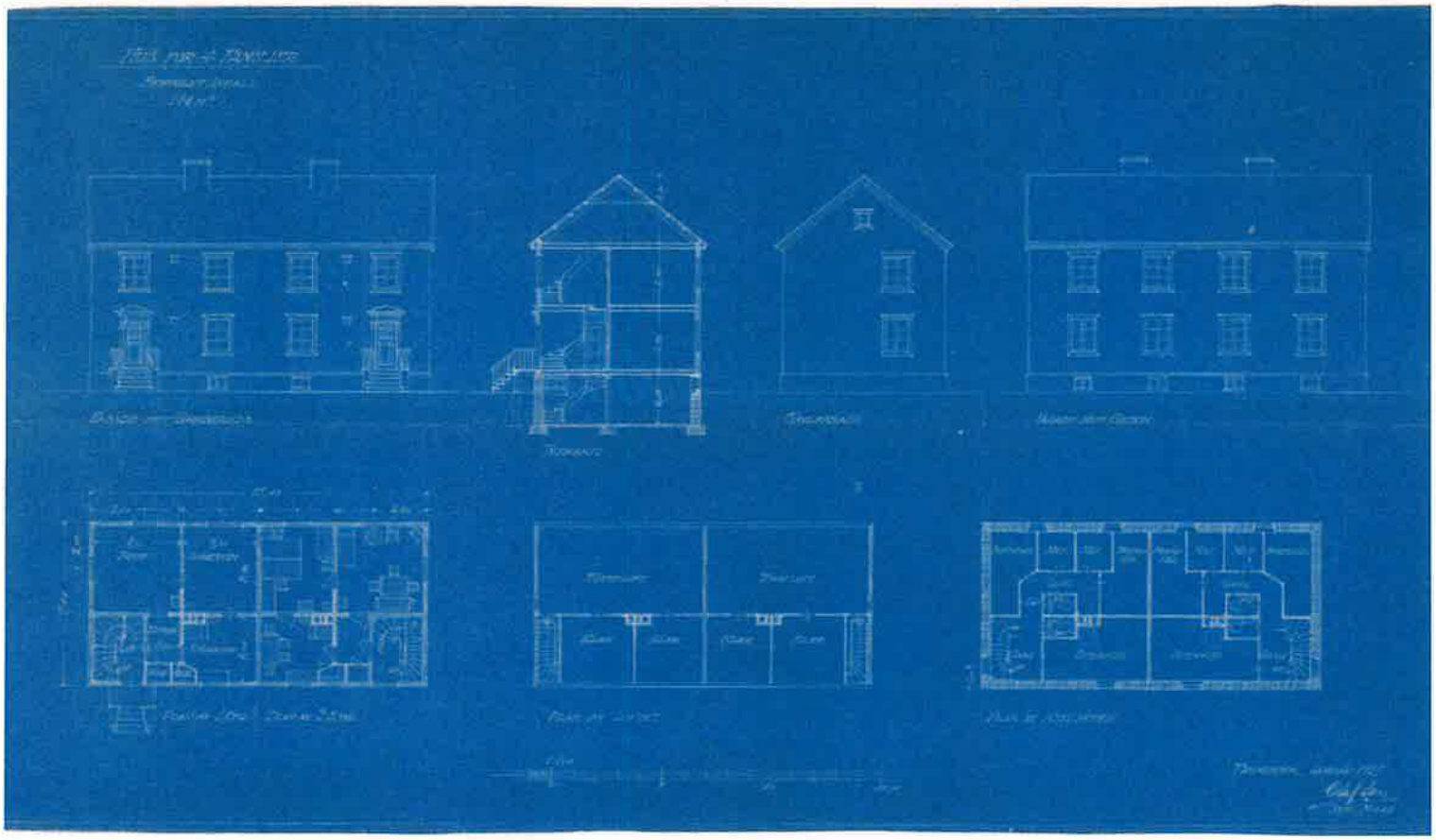

A
1.06
SOV 4
9,7 m²
Gard
1.05
SOV 3
9,7 m²
1.04
SOV 2
9,7 m²
Gard
1.03
SOV 1
9,7 m²
Gard
1.02
Gang
8,4 m²
1.100
1.07
SOV 5
9,1 m²
Gard
1.08
TVstue ikke varig opphold
20,4 m²
1.09
BAD 2
6,7 m²
1.10
BAD 1
5,0 m²
Plass for garderobe
1.01
EKS. TRAPP
6,7 m²
A

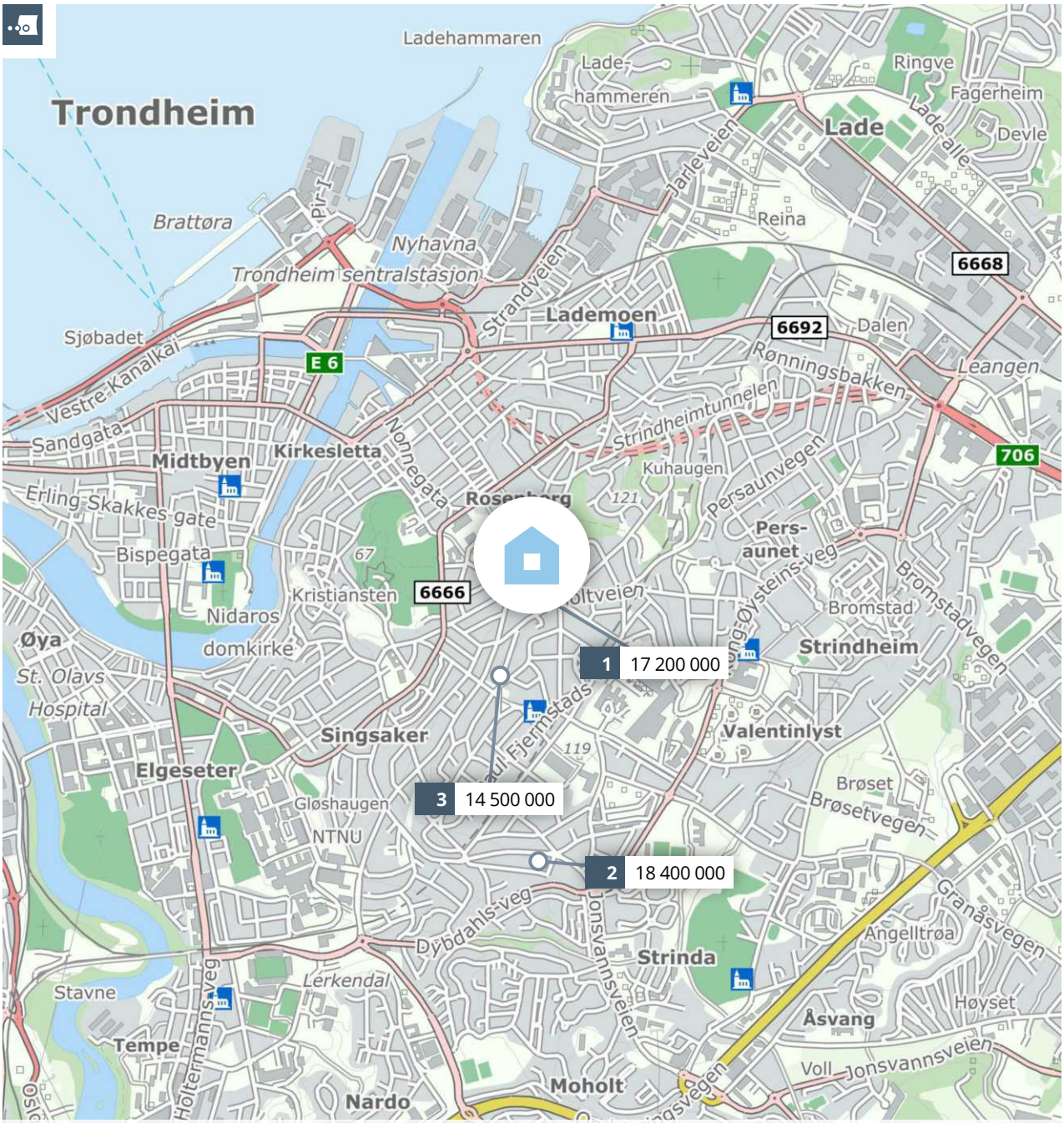


Henrik Mathiesensv. 12 | Tegninger for søknad | **Plan 2. etasje** | 1:50 | 18.09.2014 | **LINK** ARKITEKTUR



Henrik Mathiesensv. 12 Tegninger for søknad **Plan Loft** 1:50 18.09.2014 LINK ARKITEKTUR





Meglers verdivurdering

HENRIK MATHIESENS VEI 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 05.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Henrik Mathiesens vei 12 A, 7015 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1927

GNR 410 BNR 456 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG-MØLLENBERG 23

Verdivurdert til

18 500 000

-	18 500 000	52 260
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	354 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						715 m²
Byggeår						1927

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyholtveien 61 A 266 m² 2012 554 m² 5 sov				24.04.2023	16 600 000	**17 200 000**	0	17 200 000	**64 662**
2	Jonsvannsveien 65 B 287 m² 2021 450 m² 5 sov				11.09.2023	19 500 000	**18 400 000**	-	18 400 000	**64 111**
3	Nordahl Bruns veg 11 237 m² 1936 865 m² 3 sov				21.02.2024	15 500 000	**14 500 000**	0	14 500 000	**61 181**

Nydelig villaeiendom på hele 354m² med ypperlig beliggenhet på Øvre Rosenborg. Boligen ble i 2015 omfattende renovert inn- og utvendig. Den svært gode standarden og moderne komfort i kombinasjon med størrelse og en fantastisk flott beliggenhet gjør dette til en særdeles attraktiv eiendom. Ellers nyter boligen godt av klassiske elementer som raus takhøyde på 260 cm og store vindusflater.

Boligen inneholder i dag 6 soverom, 3 bad og 3 stuer. Det er flere muligheter for å få til en utleiedel for de som ønsker det.

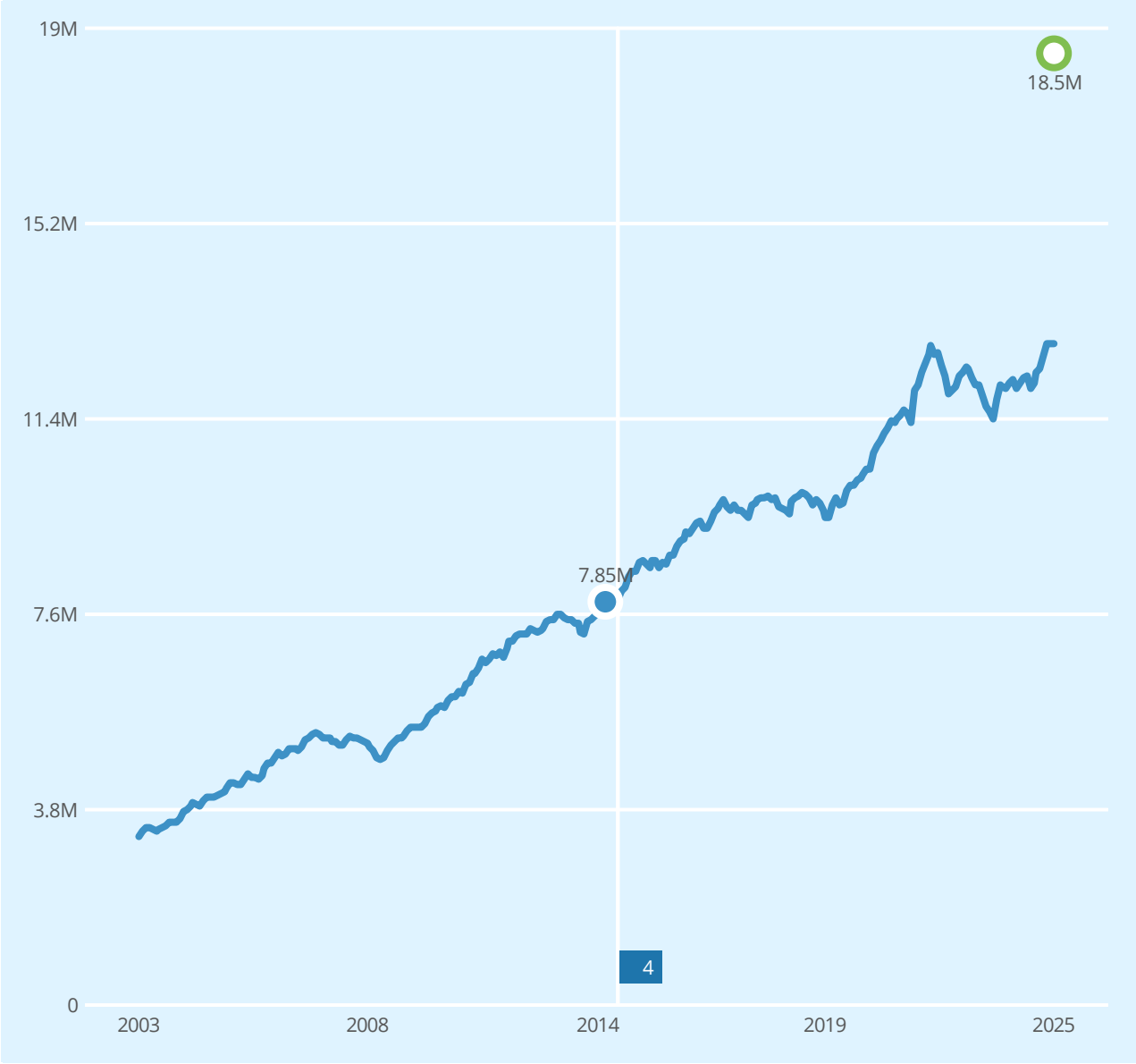
Av flere gode kvaliteter nevnes:
- Tak, drenering, vinduer, kledning, etterisolering, røropplegg og elektrisk anlegg er nytt fra 2015/2024
- Så og si alle innvendig overflater er nye fra 2015
- Vannbåren gulvvarme i hele 1.- og 2.etasje, samt treningsrom
- Svært gode solforhold fra tidlig morgen og helt til ca. 23:30 sommers tid
- Flott utsikt mot fjorden og Fosenfjellene
- Pent opparbeidet hage samt altan og terrasse på ca. 100m²
- 5 p-plasser på egen tomt
- Ca. 50m² lagerplass i underetasje
- Kun 10-15 min gange til Solsiden

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Andre småhus
3 Tilbygg enebolig
4 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.05.2014	03.06.2014	08.09.2014	7 200 000	7 850 000	-	7 850 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i Midtbyen bydel nå

34
eneboliger til salgs

10.2M
9.9M
9.6M
9 418 000 Prisantydning i snitt
9.0M
8.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Eneboliger solgt i Midtbyen bydel siste 3 mnd

66
eneboliger solgt

9 004 000 Salgspris i snitt
8 987 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

82
dager

for 0.4% over prisantydning

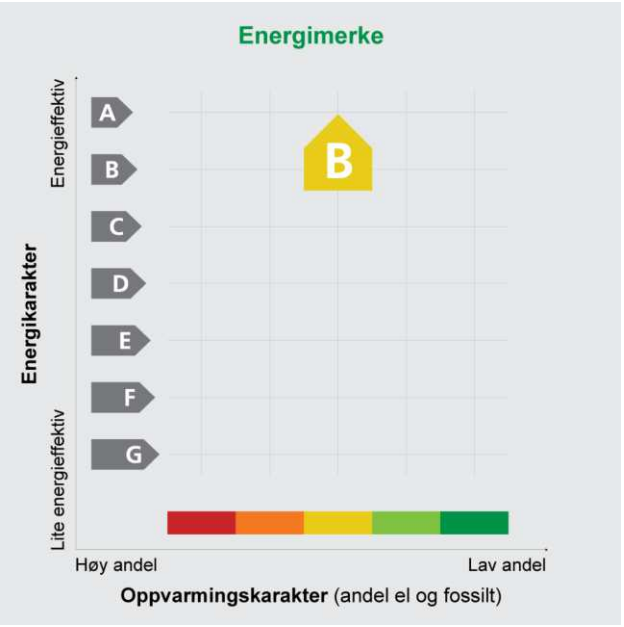
Analyse m²-priser

52 260 Henrik Mathiesens vei 12 A Totalpris 18 500 000

40 696 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd
38 412 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Henrik Mathiesens vei 12 A
Postnr	7015
Sted	TRONDHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	410
Bnr.	456
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	182179108
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-666339
Dato	17.05.2016



Eier	Privat
Innmeldt av	Unn Sætherø

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	1927
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	215
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Varmepumpe som avgir varme til vannbårent system Lukket vedovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009. og sist endret i januar 2012.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Henrik Mathiesens vei 12 A
Postnr/Sted: 7015 TRONDHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 17.05.2016 00:02:50
Energimerkenummer: A2016-666339
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Unn Sætherø

Gnr: 410
Bnr: 456
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 182179108

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegger isoleres innvendig med 100mm, randsoneisolering av etasjeskiller

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg etterisoleres 50 fra utsiden

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i kjeller isoleres.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Nye vinduer min. U-verdi på 1,2 W/m2K (medregnet karm og ramme.

Tiltak 5: Utskifting av ytterdør

Nye ytterdører med U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 6: Isolere varmtvannsrør

Isolerte varmtvannsrør og korte føringsveier for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Installasjon av balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluft

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Nye rentbrennende vedovn

Tiltak 9: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

varmepumpe luft -vann, vannbåren varme i gulv

Generell informasjon

Isolering og tetting av klimaskall, nye vinduer og dører, nytt balansert ventilasjonsanlegg. Nytt elektrisk utstyr som bruker lite strøm (A+++).

LINK ARKITEKTUR AS

Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-21/83727 oppgis ved alle henvendelser	Siri Sæther	25.02.2025

Henrik Mathiesens vei 12, ferdigattest for tilbygg, fasadeendring og sammenføyning av boenheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/456/0/0
Bygningsnummer:	182179108
Ansvarlig søker:	LINK ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	Roger Aleksander Isaksen Lørendal

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Roger Aleksander Isaksen Lørendal

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 19.02.2025. Søknaden er komplettert 21.02.2025.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak datert 06.10.2014 og 17.12.2014 i sak 14/38035, samt vedtak BYGG-21/83727-16.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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

LINK ARKITEKTUR AS

Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-21/83727 oppgis ved alle henvendelser	Siri Sæther	12.09.2023

Henrik Mathiesens vei 12A, godkjent søknad om endring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	410/456/0/0
Bygningsnummer:	182179108
Ansvarlig søker:	LINK ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	Roger Aleksander Isaksen Lørendal

VEDTAK
Byggesakskontoret har etter klage 31.01.2023 omgjort vedtak fattet i delegasjonssak BYGG-21/83727-9 datert 11.01.2023. Det nye vedtaket lyder:

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Roger Aleksander Isaksen Lørendal

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Byggesakskontoret avslo søknad av 11.10.2021 om endring av tillatelse i delegasjonssak BYGG-21/83727-9 datert 11.01.2023. Søknaden gjelder endring av hagestue som opprinnelig ble godkjent i delegasjonssak nr FBR 3UK 3593/14. Endringen som nå omsøkes går ut på at hagestuen med altan tas ut av tiltaket, og det søkes kun om veranda.

Vedtaket ble påklaget av Link Arkitektur 31.01.2023 ved Siri Sæther. Klagen er fremsatt i rett tid og på vegne av klageberettiget person i saken, jf. forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30. I klagen er det blant annet gjort gjeldende at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter og at søknad om endring kan godkjennes.

Etter en forberedende klagesaksbehandling har Byggesakskontoret funnet grunnlag for å ta klagen til følge og omgjøre vedtak fattet i delegasjonssak BYGG-21/83727-9. Det nye vedtak fremgår under:

Planstatus

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0306 – *Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler*, stadfestet 12. 06.1914.

Naboer

Naboer er ikke varslet. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

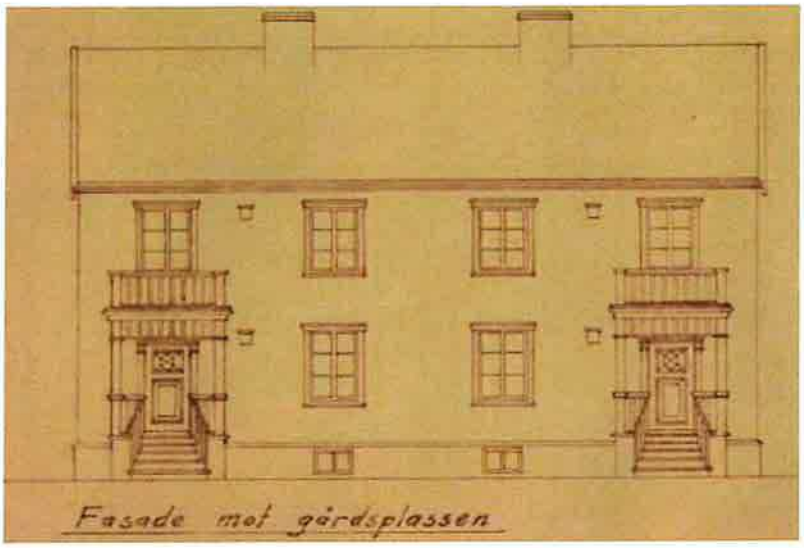
Berørte myndigheter

Boligen er i kommuneplanens arealdel gitt antikvarisk verdi C. Det følger da av kommuneplanens bestemmelser § 10.2 at:
Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkesopprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter.

Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, skal forelegges Byantikvaren.

Uttalelse fra Byantikvaren:
«Først vil vi understreke at de godkjente løsningene fra 2014 er svært uheldige, både rømning fra loft og tilbygg med veranda mot hage. Ingen av disse løsningene vil anbefales av byantikvaren.

Langfasade mot hage
Vi kan ikke anbefale omsøkte løsning med sterkt utkragende balkong. Vårt utgangspunkt er at her bør fasade mot hage tilbakeføres, slik den var tidligere.



I dette tilfellet, der det allerede er godkjent en uheldig løsning, vil det etter vår vurdering kunne anbefales en ombygging av balkongen, som forutsettes langt mindre enn eksisterende, og at det etableres en tilsvarende utgang i 1. etasje.

Byantikvarens anbefaling er at verandaer ikke utvides til mer enn maks 2,2 meter i dybde totalt, for ikke å vesentlig endre det arkitektoniske uttrykket eller svekke dagslyset til etasjen under. Bredden kan etter vår vurdering her ikke overstige 3 meter. Dette er bredere enn vi normalt sett ville ha anbefalt, men vi har her sett på hva som ble godkjent tidligere. For at vi skal kunne anbefale en slik løsning forutsettes etablert en balkong også i 1. etasje, jamfør skisse under.



Trapp fra 1.etg og ned i hagen kan plasseres diskret på balkongens kortside. Balkonger utformes likt,- detaljer som er avgjørende er stolper i ytre hjørner, bærebjelker og bjelkelag i samme nivå, detaljeringen av rekkverk, renner og nedløp. Alle trematerialer skal være høvlet. Detaljtegninger må sendes inn sammen med beskrivelse av utførelse før byantikvaren kan gi sin endelige uttalelse.

Kortvegg med rømning
På generelt grunnlag anbefaler byantikvaren alltid rømning innvendig, uten installasjoner over tak eller vegg. Det vi kan anbefale er en enkel, utfellbar stige, med utfellbar rygg. I dette tilfellet, der det allerede er godkjent en dør, vil vi anbefale at det her lages en fransk balkong.

Tålegrensen for inngrep på kortfasaden er etter vår vurdering nådd, dersom eksisterende

rømningsløsning blir stående som i dag. Hvis denne endres i tråd med våre innspill over, mener vi at det er rom for å etablere en kjellernedgang. Tegningsmaterialet stemmer ikke med hva som kan bli bygd, i og med at rekkverket er svært lavt. Dette må endres før endelig godkjenning. Rekkverk lages i svartmalt stål. Dør til kjeller forutsettes lagd i heltre (ikke formpresset el.l) og døra gis en farge som harmonerer med muren.»

Byggeprosjektet

I 2014 godkjente Trondheim kommune søknad om sammenføying av boenheter, fasadeendring og tilbygg. I desember 2014 ble det godkjent søknad om endring, endringene innebar enkelte planendringer, utskifting av dør med et vindu og kjellerinngang på nord fasaden ble tatt ut av prosjektet. Ansvarlig søker opplyser at det i 2015 ble bygd terrasse mot vest uten at det er godkjent endring som omfatter denne delen av tiltaket.

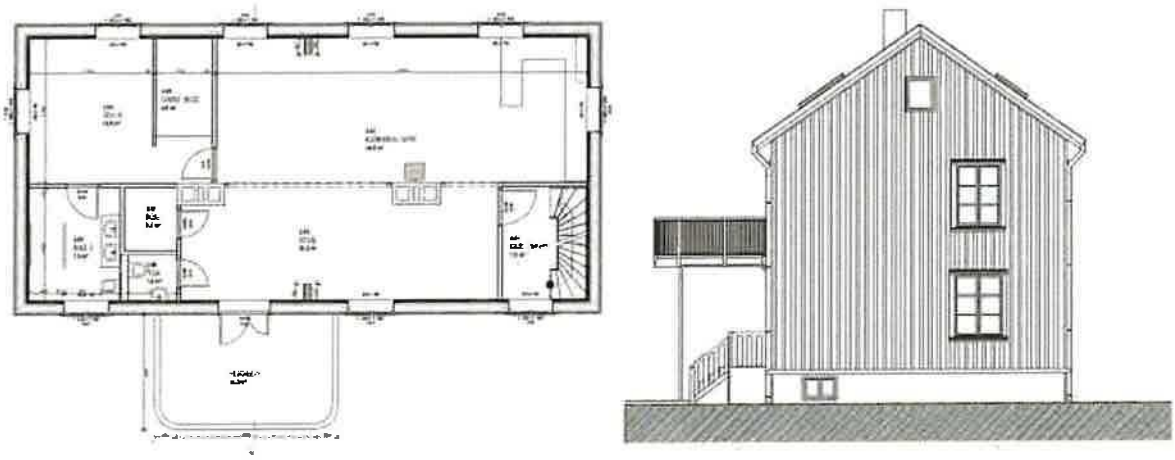
Det søkes nå om endring, der hagestuen med altan tas ut av tiltaket og det etableres kun veranda i andre etasje på fasaden mot vest.



Figur 1 Fasaden slik den ble godkjent i 2014 (t.v.) og ny omsøkt fasade (t.h.)

Verandaen har en dybde på 3 meter og er plassert på fasaden mot vest (hagen). Verandaen har avrundet form og en størrelse på ca. 14,3 m2. Byantikvaren anbefaler ikke den nå omsøkte endringen.

Verandaen har samme fotavtrykk som tidligere godkjent hagestue. Dybden på verandaen er noe ruvende, men samlet sett vurderer Byggesakskontoret at den omsøkte endringen kan aksepteres. Tiltakets omfang og inngripen på bygningens fasade reduseres vesentlig fra tidligere godkjent tiltak, og er samlet sett en forbedring.



Figur 2 Plantegning (t.v.) og fasade sør (t.h.)

De endringene som omsøkes vil slik vi ser det føre til at bygningen samlet sett får et uttrykk som avviker vesentlig fra bygningens opprinnelige fasadeuttrykk. Tiltaket er ikke en tilbakeføring til opprinnelig fasade, men vil medføre mindre endring av fasade enn tidligere godkjent tilbygg til bygningen. Den avrundede formen på verandaen vurderer Byggesakskontoret som noe dårlig tilpasset eksisterende bebyggelse, og vi anbefaler søker/tiltakshaver en form som er bedre tilpasset bygningen.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret under tvil søknaden om endring av tillatelse og arbeidene kan startes opp.

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

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

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

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

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

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

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

dette.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Fra: Postmottak Byggesak [Byggesak.Postmottak@trondheim.kommune.no]
Til: Postmottak Trondheim-Byarkiv [trondheim-byarkiv.postmottak@trondheim.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 15.07.2014 10:06:11
Emne: VS: Henrik Mathiesens vei 12. Tilbakemelding fra byantikvaren
Vedlegg: image001.jpg

Mvh.
Byggesakskontoret

Fra: Houen Gunnar
Sendt: 14. juli 2014 10:02
Til: Unn Sætherø
Kopi: Postmottak Miljoenheten; Postmottak Byggesak
Emne: SV: Henrik Mathiesens vei 12. Tilbakemelding fra byantikvaren

Viser til e-post 11.7., vedlagt tegninger.

Følgende skal bemerkes:

Når jeg ser havefasadeoppslaget (vestfasaden), så ser jeg at *begge* de opprinnelige inngangspartiene nok likevel bør bevares i sin helhet.

Antall vindusrammer i den planlagte havestuen kunne gjerne være enda flere - slik at veggene nærmest i sin helhet ble konstituert av vinduer (dog med en lav tett brystning). Verandadør er unødvendig dersom det ikke skal være utgang til haven fra havestuen (noe tegningen synes å indikere at det ikke skal). Altanrekkverk (og havestuetilbygget i sin helhet) må vises i større grad av detalj.

Utvendig rømningsstige på nordgavlen er lite heldig og lite ønskelig, men må antakelig aksepteres. En forutsetning må være at konstruksjonen males /lakkeres i husets farve. Rømningsvinduet kunne kanskje likeså godt være en liten dør (med glass i), slik at man her får et fransk vindu. Det andre gavlvinduet må gjerne ha størrelse som vist.

Husk at de rekonstruerte sprossevinduene må være utformet som koblede, med rutene innsatt i kittfals i ytterste glasslag.

Rekkverk til kjellertrapp må være et åpnet spilerekkeverk (gjerne i metall).

Med hilsen
BYANTIKVAREN
Gunnar Houen

Fra: Unn Sætherø [mailto:US@linkarkitektur.no]
Sendt: 11. juli 2014 16:56
Til: Houen Gunnar
Kopi: Roger Lørendal
Emne: Henrik Mathiesens vei 12

Hei!
Viser til hyggelig og lærerikt møte i går.
Vi har laget et forslag til utforming av tilbygg og endringer fasader og ber om tilbakemelding på om det er i tråd med det du mente, og hvis det er det – om du kan gi oss aksept på løsningen, som vedlegg til søknad om tiltak.

- Plassering av takvinduer, begge takflater
- Utforming av tilbygg mot vest, mot hage, med vinduer som eks (som tilbakeførte)
- Tilbakeført hoveddør og dempet utforming av biinngang
- Rømningsvindu/stige mot nord, vindu i gavl mot sør

Vi planlegger å nabovarsle i ukene som kommer (ny eier går rundt til naboer). Hvis alt er på plass (ingen merknader) kan vi i så fall søke om enkle tiltak i slutten av august.
Jeg tar ferie fra i dag, er tilbake på jobb 11. august

God sommer!

Med vennlig hilsen

Unn Sætherø
Sivilarkitekt MNAL

LINK arkitektur AS, Fjordgata 11, NO-7010 Trondheim
us@linkarkitektur.no

Telefon dir. +47 977 16 554 Sentralbord +47 954 01 116

www.linkarkitektur.no

Fra: Postmottak Byggesak [Byggesak.Postmottak@trondheim.kommune.no]
Til: Postmottak Trondheim-Byarkiv [trondheim-byarkiv.postmottak@trondheim.kommune.no]
Kopi:
Sendt: 16.09.2014 14:38:41
Emne: VS: Henrik Mathiesens vei 12. Tilbakemelding fra byantikvaren
Vedlegg:

Mvh.
Byggesakskontoret

Fra: Houen Gunnar
Sendt: 16. september 2014 10:49
Til: Unn Sætherø
Kopi: Postmottak Miljoenheten; Postmottak Byggesak
Emne: SV: Henrik Mathiesens vei 12. Tilbakemelding fra byantikvaren

Det vises til e-posthenvendelse 5. september vedlagt (et meget tydelig) tegningsmateriale, og til kort drøfting i telefon i dag.

De planlagte endringer er i hovedsak akseptable, det skal (som nevnt) kun bemerkes at vinduenes overstykker bør utformes noe kraftigere enn vist (jfr. tradisjonell utforming i tyvetallsklassisimen), og at altanen fortrinnsvis bør ha et rekkverk bestående av smale, men tykke tettstilte trespiler.

Med hilsen
BYANTIKVAREN
Gunnar Houen

VS: Henrik Mathiesens vei 12 - spørsmål om endringer

Postmottak Byggesak

Sendt: 10. oktober 2014 09:24

Til: Postmottak Trondheim-Byarkiv

Mvh.
Byggesakskontoret

Fra: Houen Gunnar
Sendt: 9. oktober 2014 16:07
Til: Unn Sætherø
Kopi: Postmottak Byggesak
Emne: SV: Henrik Mathiesens vei 12 - spørsmål om endringer

Jeg fastholder og understreker det jeg har sagt nedenfor. Det finnes helt sikkert løsninger på dette uten å måtte bytte ut dør med vindu på langveggen.

Vi kan ikke la hensynet til brannsikring - slik dette defineres før man har undersøkt flere/alle alternative løsningsmuligheter - styre alt her i verden !

Jeg har ikke mer å si om dette.

Med hilsen
BYANTIKVAREN
Gunnar Houen

Fra: Unn Sætherø [mailto:US@linkarkitektur.no]
Sendt: 9. oktober 2014 09:29
Til: Houen Gunnar
Emne: SV: Henrik Mathiesens vei 12 - spørsmål om endringer

Hei!
Det er brannkravene til underliggende vindu som begrenser mulighetene dessverre. Det må være 2 meter fra stigen til vinduene. Derfor går det ikke med både stige og nytt vindu på denne veggen.
Ser ingen bedre løsning enn å erstatte dør med vindu for å få en god romløsning. Hører gjerne fra deg om det kan være mulig.
Hilsen Unn

Fra: Houen Gunnar [mailto:gunnar.houen@trondheim.kommune.no]
Sendt: 7. oktober 2014 14:49
Til: Unn Sætherø
Emne: SV: Henrik Mathiesens vei 12 - spørsmål om endringer

Særlig dersom rømningsdøren i gavlen gjøres innadslående bør stigen kunne monteres rett under rømningsbalkongen, ved at en luke i balkonggulvet kan åpnes.

GH

Fra: Unn Sætherø [mailto:US@linkarkitektur.no]
Sendt: 7. oktober 2014 14:34
Til: Houen Gunnar
Emne: SV: Henrik Mathiesens vei 12 - spørsmål om endringer

Vedlagt gavl med vindu, for å se plasseringen av vinduet. Må da selvfølgelig flytte stigen og benytte vindu i 1. etasje med brannkrav.
Syns alt 1 estetisk er bedre enn alt 2 men ser at husets karakter som flermannsbolig da blir helt borte.
Hilsen Unn

Fra: Houen Gunnar [mailto:gunnar.houen@trondheim.kommune.no]
Sendt: 7. oktober 2014 14:28
Til: Unn Sætherø
Emne: SV: Henrik Mathiesens vei 12 - spørsmål om endringer

Jeg ser ingen problemer med at kjellernedgang utelates.

Når det gjelder biingangsdøren så bør den med alt tilhørende utstyr (som tidligere forutsatt) beholdes i fasaden, uten nødvendigvis å måtte benyttes som inngang. Dersom man i tillegg så setter inn et vindu på gavlen (som foreslått i alternativ 2 i planen) så skulle dette ikke bety at rommet bakenfor ikke kan benyttes som soverom.

Med hilsen
BYANTIKVAREN
Gunnar Houen

Fra: Unn Sætherø [mailto:US@linkarkitektur.no]
Sendt: 7. oktober 2014 13:29
Til: Houen Gunnar
Kopi: Roger Lørendal
Emne: Henrik Mathiesens vei 12 - spørsmål om endringer

Hei!
Vi har nettopp mottatt igangsettingstillatelse for Henrik Mathiesens vei 12. Takk for dine tilbakemeldinger på prosjektet!
Det dukker alltid opp spørsmål i etterkant, så fint om du kan gi oss et godt råd og slik at vi evt. får omsøkt endringene:

1) Tiltakshaver har ønske om omrokering av rom i 1. etasje slik at vi kan beholde bærekonstruksjoner (vindavstiving) i bygget samtidig som alle soverom blir like store. Hvis biinngangsdør (tidligere hoveddør) erstattes med vindu kan det etableres et soverom her i stedet for TV-stue.

Fasade vest med vindu i stedet for ytterdør ligger vedlagt. Alternativt hvis dør beholdes kan det settes inn et vindu i gavlvegg men det er trolig en dårligere løsning (estetisk og det er brannkrav til vegg pga rømning).
Plan 1 som viser vinduer i begge posisjoner ligger vedlagt.

2) Tiltakshaver har bestemt seg for ikke å bygge trapp til kjeller pga kostnadene, så trapp med tilhørende rekkverk som vist i fasader ønskes tatt ut av prosjektet. Antas ok siden den er et nytt element.

Tiltakshaver ønsker seg også avrundede hjørner på tilbygget som vi nevnte i møtet med deg, men vi har ikke tegnet ut forslaget. Kommer tilbake til det når vi har fått økonomisk oversikt (siden det fordyrer prosjektet).

Håper på rask tilbakemelding slik at vi kan tegne ut planløsningen 1. etasje med evt. vindu for tiltakshaver - slik at vi kan søke om det.

Med vennlig hilsen

Unn Sætherø
Sivilarkitekt MNAL

LINK ARKITEKTUR

LINK arkitektur AS, Fjordgata 11, NO-7010 Trondheim
us@linkarkitektur.no

Telefon dir. +47 977 16 554 Sentralbord +47 954 01 116

www.linkarkitektur.no

Fra:	Postmottak Byggesak
Til:	Postmottak Trondheim-Byarkiv
Emne:	VS: Henrik Mathiesens vei 12 - Kommentar til søknad om endring
Dato:	14. november 2014 09:16:19

Mvh.
Byggesakskontoret

Fra: Houen Gunnar
Sendt: 13. november 2014 11:23
Til: 'Unn Sætherø'
Kopi: Postmottak Byggesak; Postmottak Miljoenheten
Emne: SV: Henrik Mathiesens vei 12 - Kommentar til søknad om endring

Viser til e-post 11. nov. 2014.

Som meldt tidligere har ikke byantikvaren avgjørende innvendinger mot den endrete planløsning, ei heller mot at det etableres et nytt vindu på gavlen. Det jeg som tidligere sagt ikke er enig i, er å fjerne inngangsdørportalen til venstre – denne bør opprettholdes som fasadeelement, selv om døren skulle overgå til å ha en vindusfunksjon.

Med hilsen
BYANTIKVAREN
Gunnar Houen

Fra: Unn Sætherø [mailto:US@linkarkitektur.no]
Sendt: 11. november 2014 14:04
Til: Flø Asbjørn Hammervik
Kopi: Houen Gunnar; Roger Lørendal; Siri Sæther
Emne: Henrik Mathiesens vei 12 - Søknad om endring

Hei!
Vedlagt søknad om endring av tiltak. Dokumentene legges inn i Byggsøk.

Med vennlig hilsen

Unn Sætherø
Sivilarkitekt MNAL

LINK ARKITEKTUR

LINK arkitektur AS, Fjordgata 11, NO-7010 Trondheim
us@linkarkitektur.no

Telefon dir. +47 977 16 554 Sentralbord +47 954 01 116

www.linkarkitektur.no

TRONDHEIM KOMMUNE

Ask Rødahl Nygaard <ask.rodahl.nygaard@trondheim.kommune.no>

Henrik Mathiesens vei 12A - endring

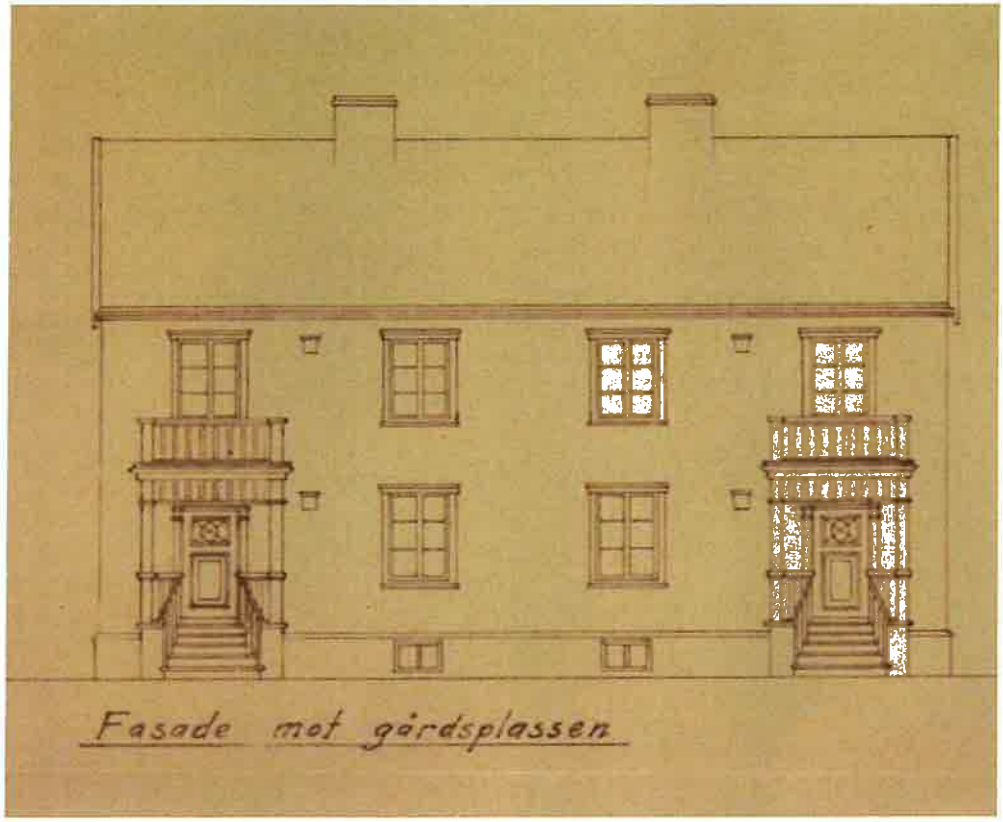
Byantikvaren kart <byantikvaren.kart@trondheim.kommune.no> 1. juni 2022 kl. 10:14
Til: Ask Rødahl Nygaard <ask.rodahl.nygaard@trondheim.kommune.no>
Kopi: Roy Åge Håpnes <roy.age.hapnes@trondheim.kommune.no>

Hei og takk for at du tar kontakt

Først vil vi understreke at de godkjente løsningene fra 2014 er svært uheldige, både rømning fra loft og tilbygg med veranda mot hage. Ingen av disse løsningene vil anbefales av byantikvaren.

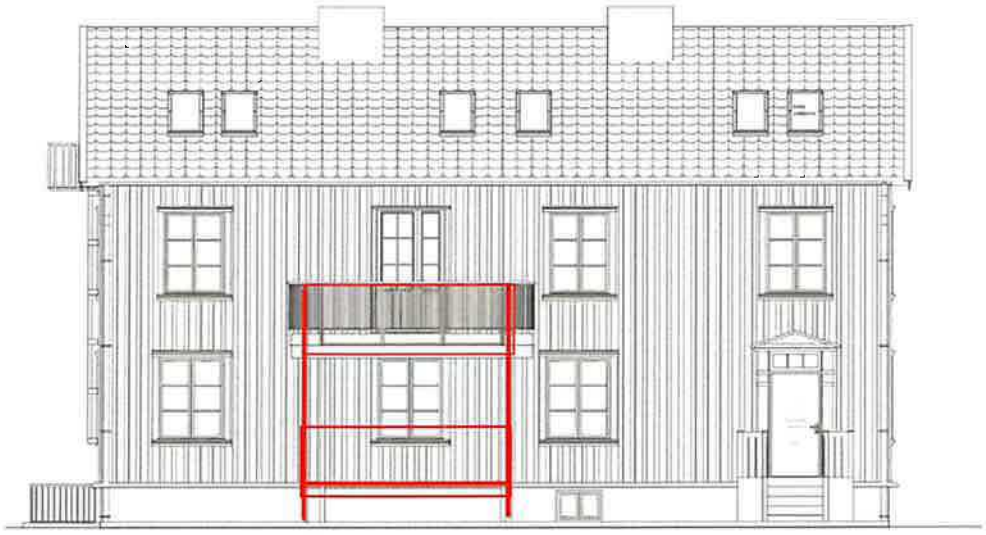


Langfasade mot hage
Vi kan ikke anbefale omsøkte løsning med sterkt utkragende balkong. Vårt utgangspunkt er at her bør fasade mot hage tilbakeføres, slik den var tidligere.



I dette tilfellet, der det allerede er godkjent en uheldig løsning, vil det etter vår vurdering kunne anbefales en ombygging av balkongen, som forutsettes langt mindre enn eksisterende, og at det etableres en tilsvarende utgang i 1. etasje.

Byantikvarens anbefaling er at verandaer ikke utvides til mer enn maks 2,2 meter i dybde totalt, for ikke å vesentlig endre det arkitektoniske uttrykket eller svekke dagslyset til etasjen under. Bredden kan etter vår vurdering her ikke overstige 3 meter. Dette er bredere enn vi normalt sett ville ha anbefalt, men vi har her sett på hva som ble godkjent tidligere. For at vi skal kunne anbefale en slik løsning forutsettes etablert en balkong også i 1. etasje, jamfør skisse under.



Trapp fra 1.etg og ned i hagen kan plasseres diskret på balkongens kortside. Balkonger utformes likt, detaljer som er avgjørende er stolper i ytre hjørner, bærebjelker og bjelkelag i samme nivå, detaljeringen av rekkverk, renner og nedløp. Alle trematerialer skal være høvlet. Detaljtegninger må sendes inn sammen med beskrivelse av utførelse før byantikvaren kan gi sin endelige uttalelse.

Kortvegg med rømning
På generelt grunnlag anbefaler byantikvaren alltid rømning innvendig, uten installasjoner over tak eller vegg. Det vi kan anbefale er en enkel, utfellbar stige, med utfellbar rygg. I dette tilfellet, der det allerede er godkjent en dør, vil vi anbefale at det her lages en fransk balkong.

Tålegrensen for inngrep på kortfasaden er etter vår vurdering nådd, dersom eksisterende rømningsløsning blir stående som i dag. Hvis denne endres i tråd med våre innspill over, mener vi at det er rom for å etablere en kjellernedgang. Tegningsmaterialet stemmer ikke med hva som kan bli bygd, i og med at rekkverket er svært lavt. Dette må endres før endelig godkjenning. Rekkverk lages i svartmalt stål. Dør til kjeller forutsettes lagd i heltre (ikke formpresset el.l) og døra gis en farge som harmonerer med muren.

Mvh
Roy Åge Håpnes
[Sitert tekst skjult]

---

3 vedlegg

~ BYGG-21_83727-2 plan 1135033_2_1.pdf
363K

~ BYGG-21_83727-2 fasade 1135034_2_1.pdf
275K

_k2_14585089_20.pdf
3841K



Henrik Mathiesensv. 12 Tegninger for søknad **Fasade Nord** 1:50 16.09.2014 **LINK** ARKITEKTUR



Henrik Mathiesensv. 12 | Tegninger for søknad | **Fasade Sør** | 1:50 | 16.09.2014 | LINK ARKITEKTUR



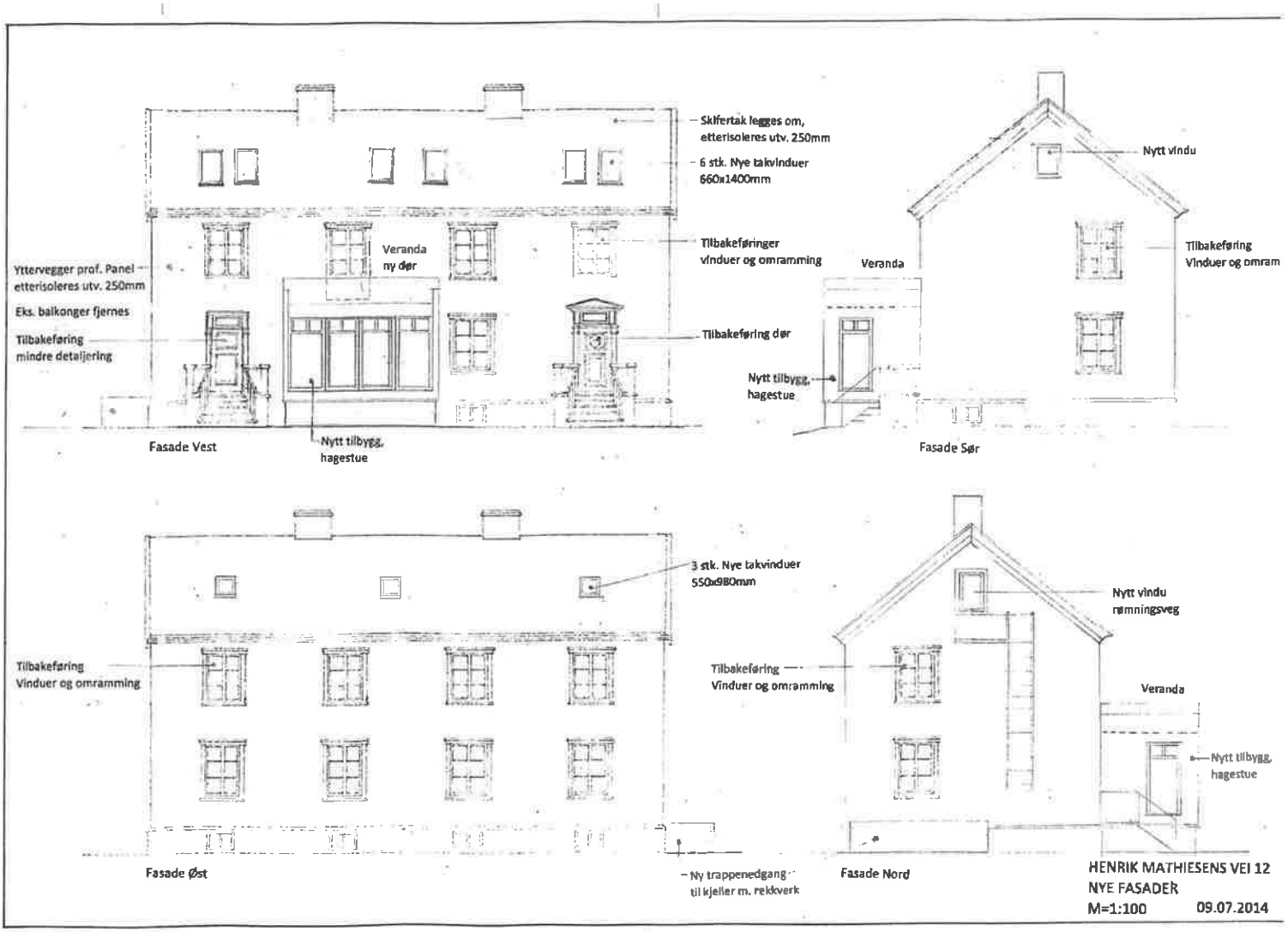
Henrik Mathiesensv. 12 | Tegninger for søknad | **Fasade Øst** | 1:50 | 16.09.2014 | **LINK** ARKITEKTUR



Henrik Mathiesensv. 12	Tegninger for søknad	**Fasade Vest**	1:50	16.09.2014	LINK ARKITEKTUR



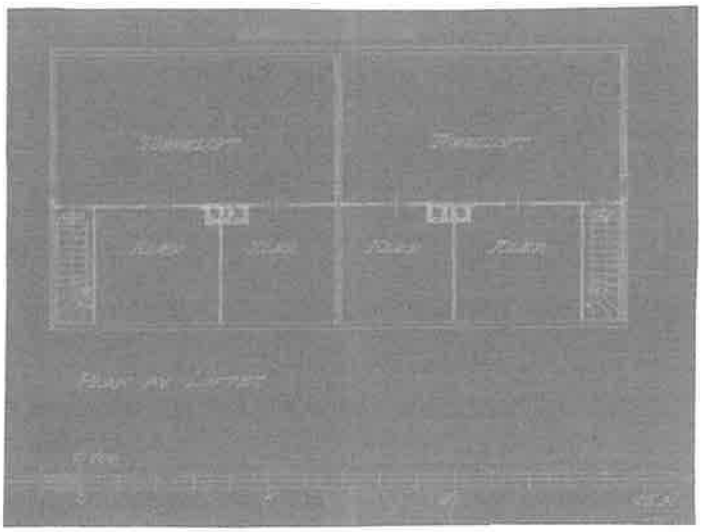
Henrik Mathiesensv. 12 Tegninger for søknad **Snitt A** 1:50 16.09.2014 **LINK** ARKITEKTUR

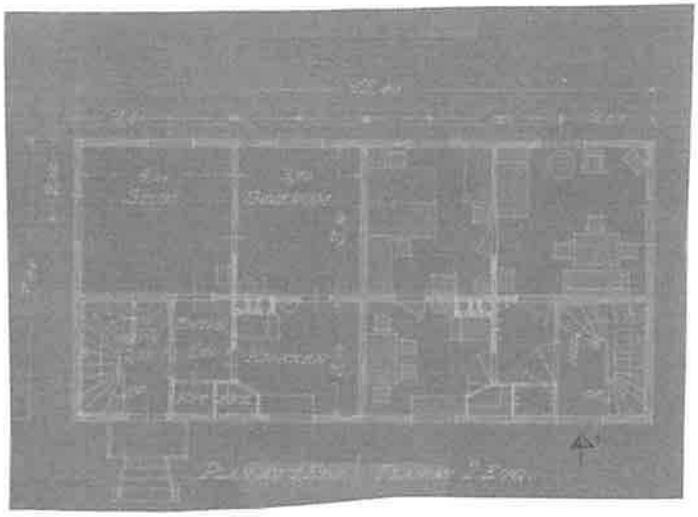

Skifertak legges om, etterisoleres utv. 250mm
6 stk. Nye takvinduer 660x1400mm
Tilbakeføringer vinduer og omramming
Veranda ny dør
Yttervegger prof. Panel etterisoleres utv. 250mm
Eks. balkonger fjernes
Tilbakeføring mindre detaljering
Tilbakeføring dør
Nytt tilbygg, hagestue
Fasade Vest
Nytt vindu
Tilbakeføring Vinduer og omram
Veranda
Nytt tilbygg, hagestue
Fasade Sør
3 stk. Nye takvinduer 550x980mm
Tilbakeføring Vinduer og omramming
Fasade Øst
Ny trappenedgang til kjeller m. rekkverk
Nytt vindu rømningsveg
Tilbakeføring Vinduer og omramming
Veranda
Nytt tilbygg, hagestue
Fasade Nord
HENRIK MATHIESENS VEI 12
NYE FASADER
M=1:100
09.07.2014

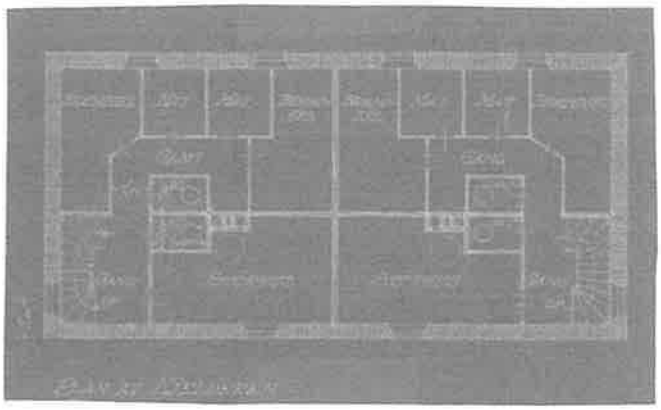


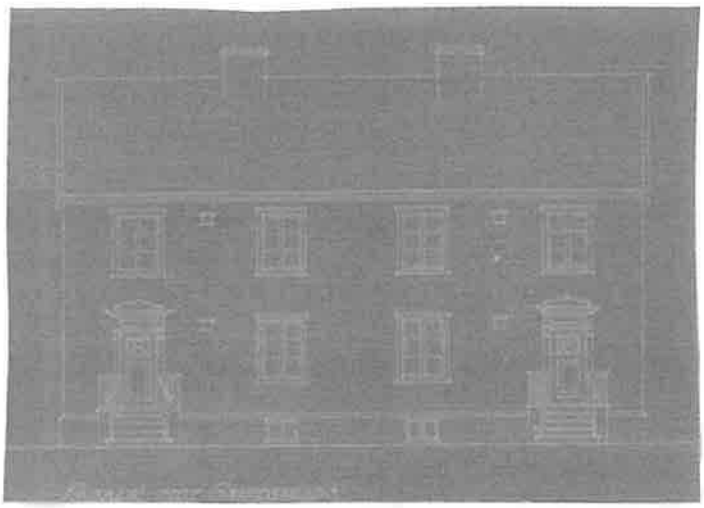


PLANER 1927

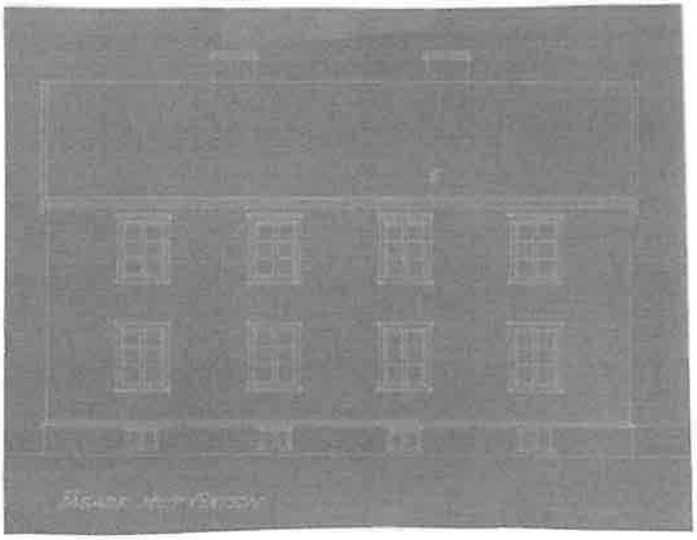


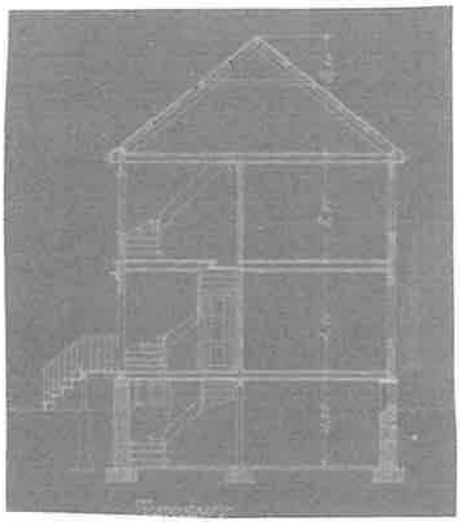












FASADER
OG SNITT
1927



YTT VINDU →

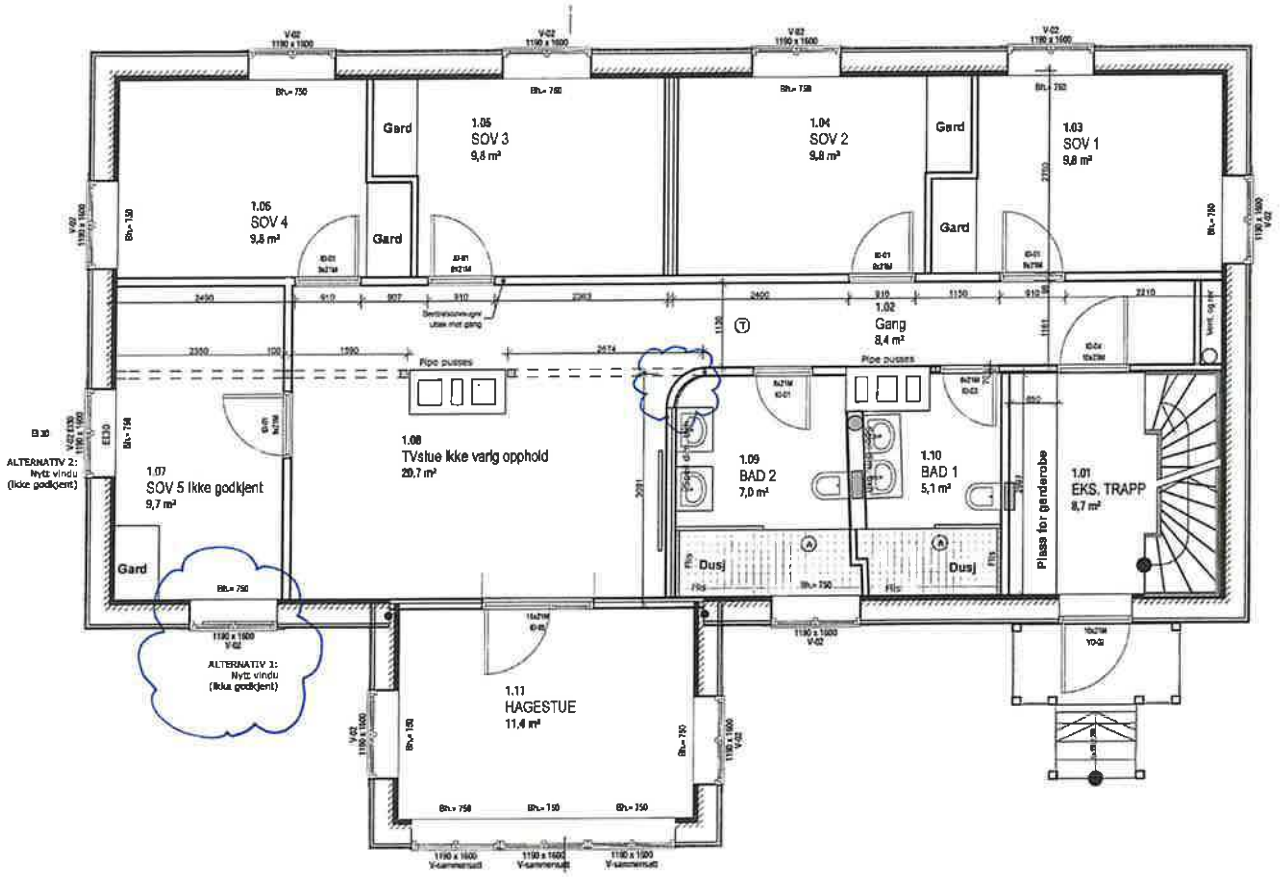
ALTERNATIV 1 – FASADE VEST

11/11-1
-US-



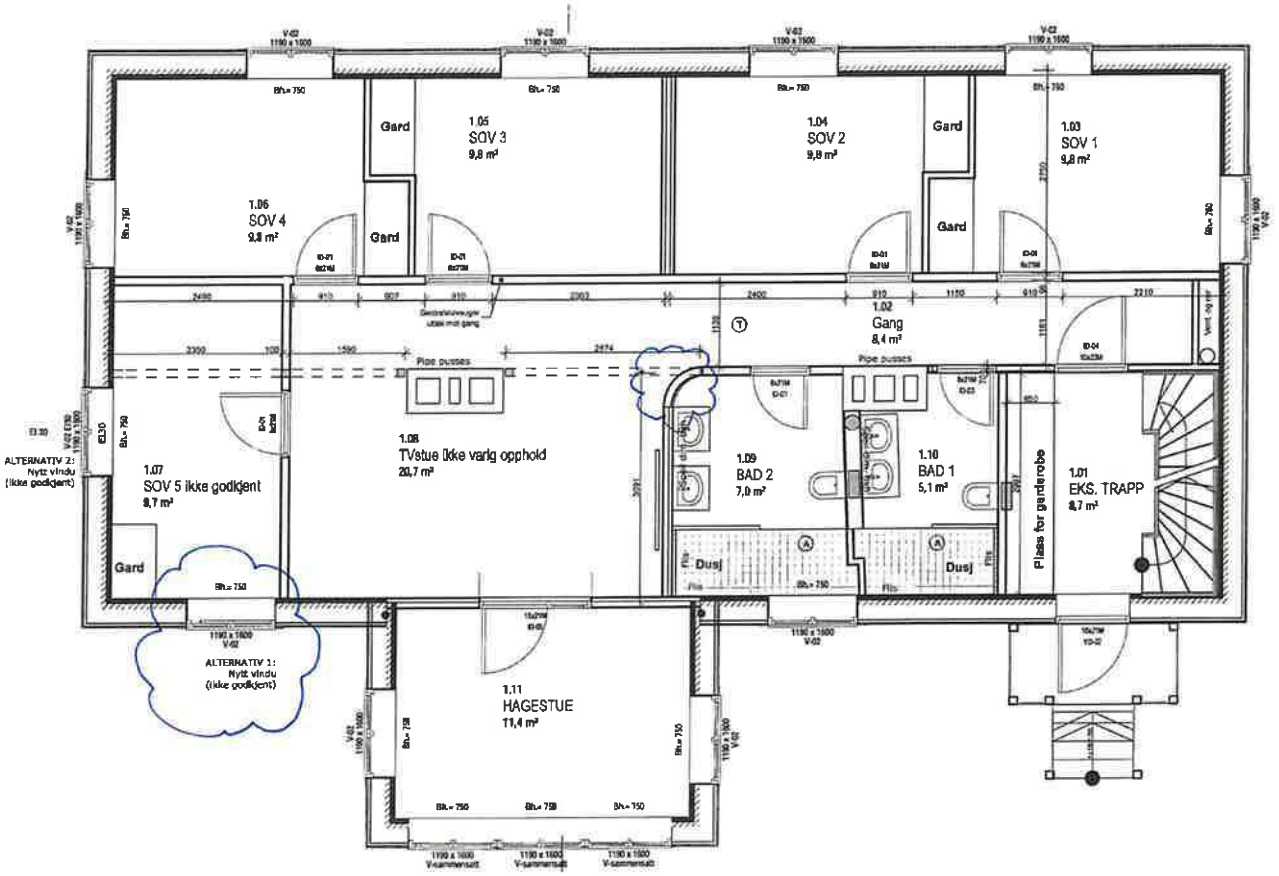
ALTERNATIV 2 - FASADE NORD

11/11-14
-US-



11/11-14
-US-

PLAN 1. ETASJE



11/11-14
-US-

PLAN 1. ETASJE



YTT VINDU →

ALTERNATIV 1 – FASADE VEST

11/11-1
-US-

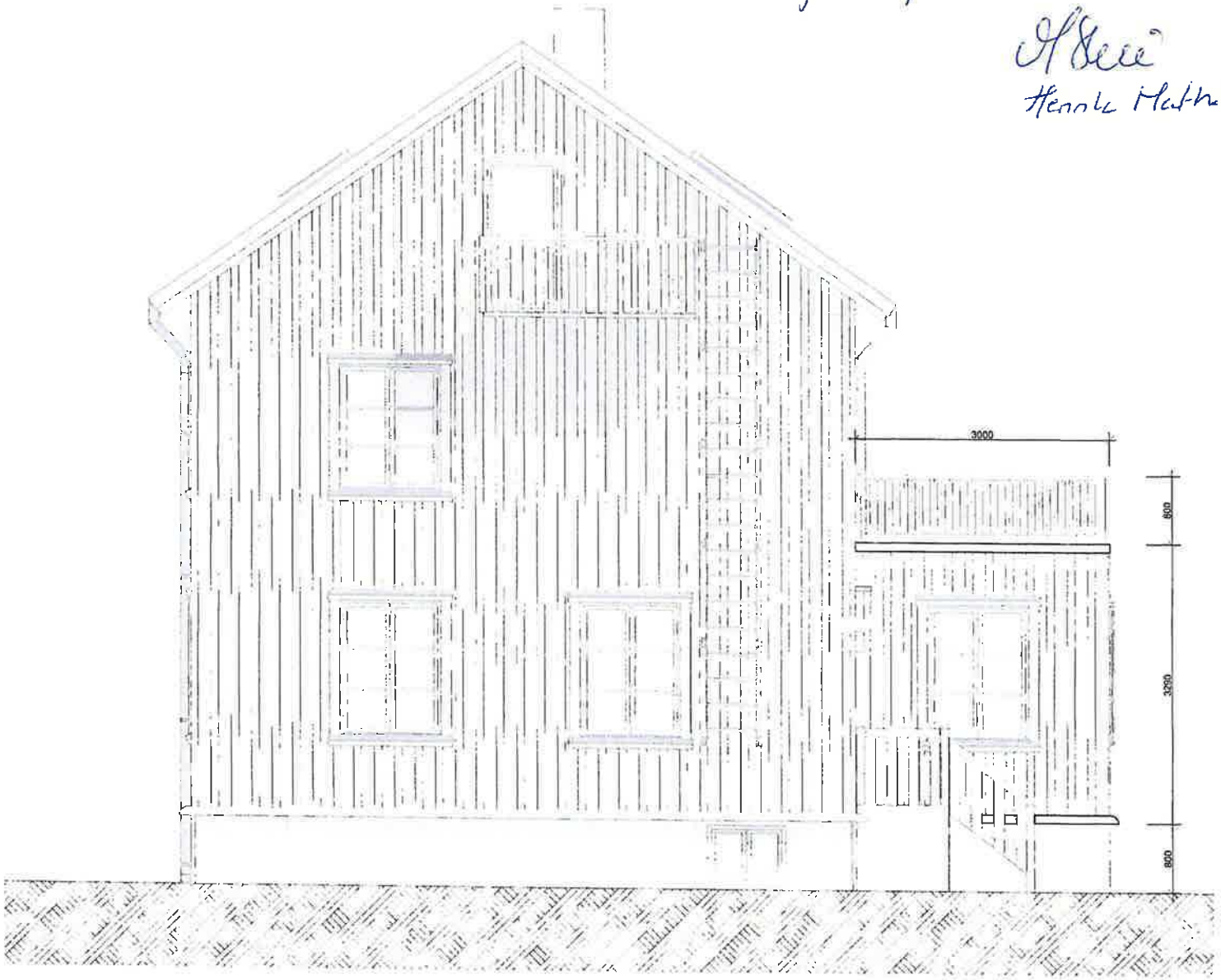


ALTERNATIV 2 - FASADE NORD

11/11-14
-US-

Jeg samtykker i tiltaket.

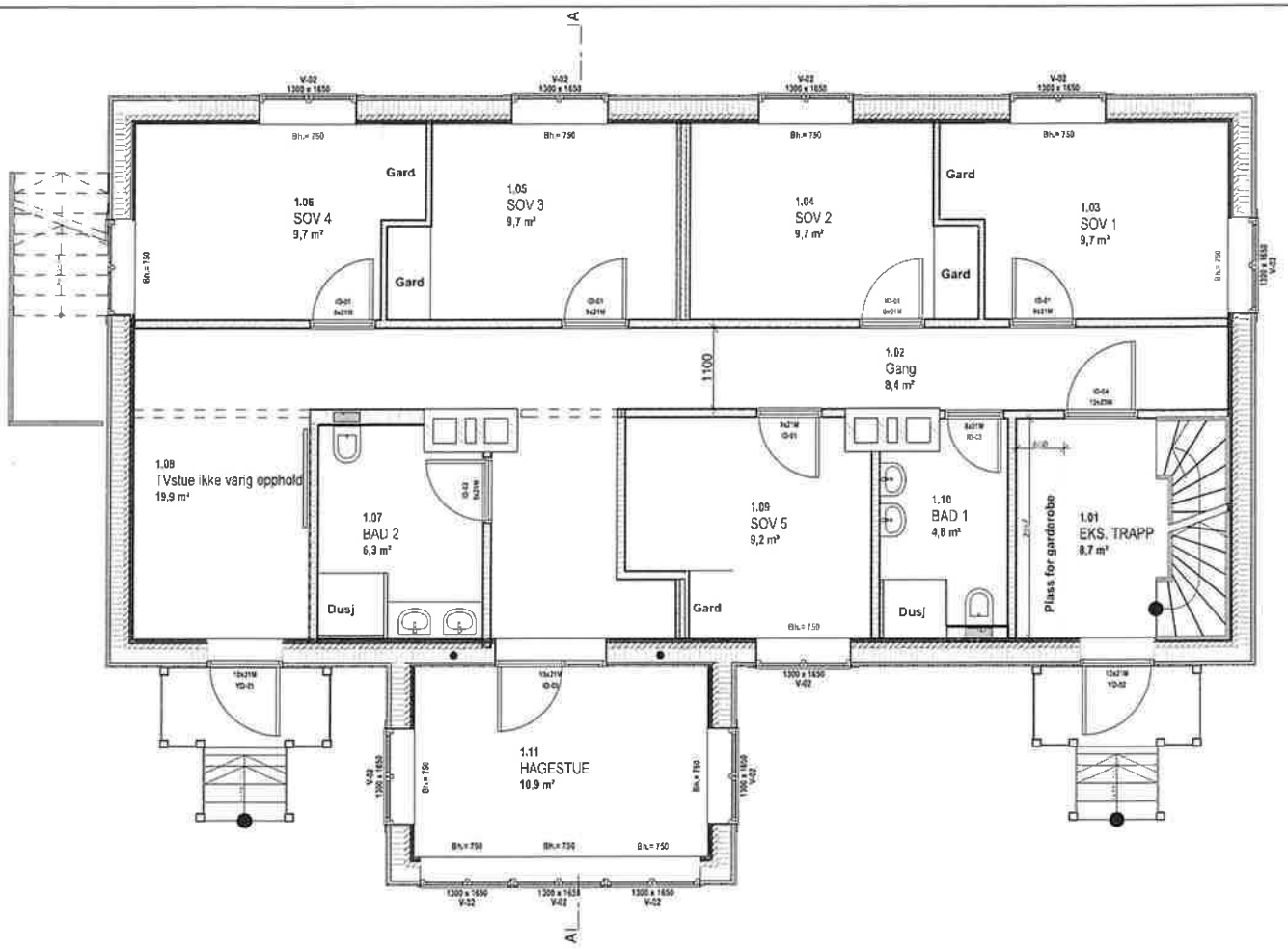
Henrik Mathiesensv. 14



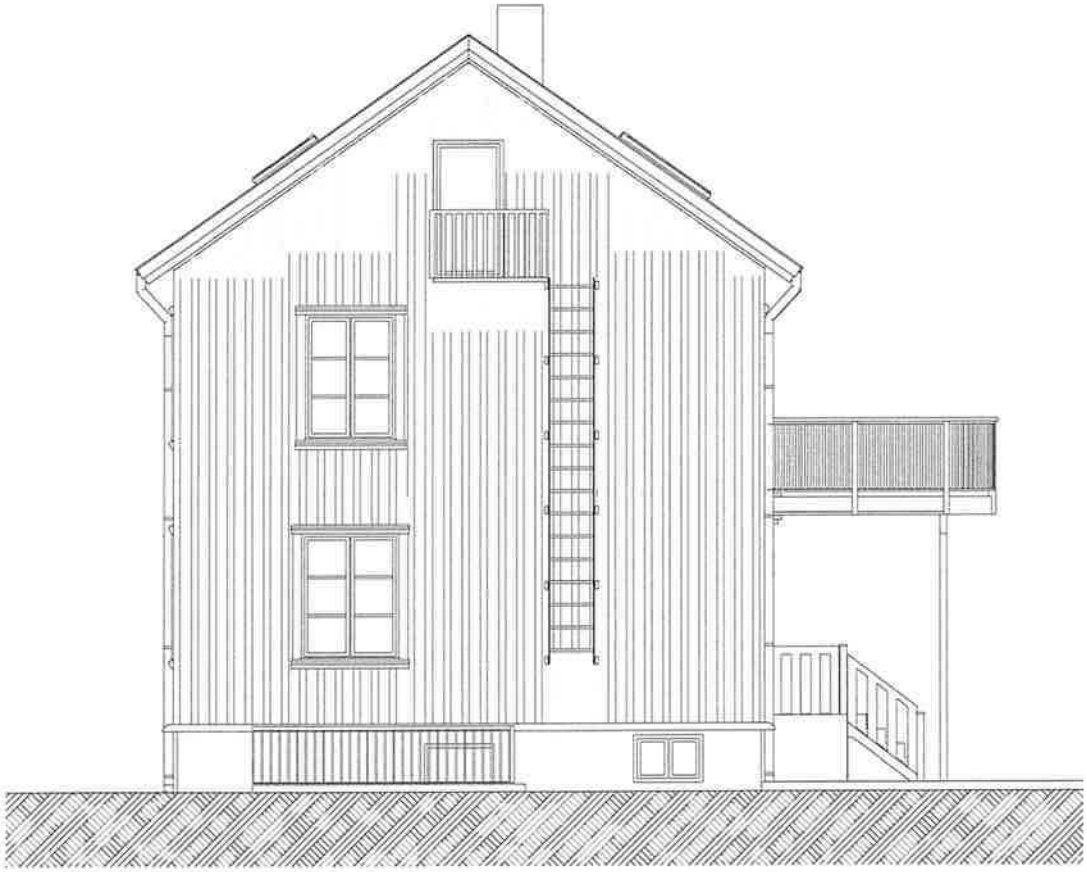
Henrik Mathiesensv. 12 Tegninger for nabovarsel endring (ikke godkjent) ~~Tegninger for totalentreprise~~ **Fasade Nord** 1:50 28.10.2014 **LINK** ARKITEKTUR

F:\4Prosjekt\01756 Henrik Mathiesens vei 12\1 PROSJEKTGJENNOMFØRING\13 ARK PROSJEKT\13-1 AC-FILER\HM12.pln
Plottet 28.10.2014 av mm195





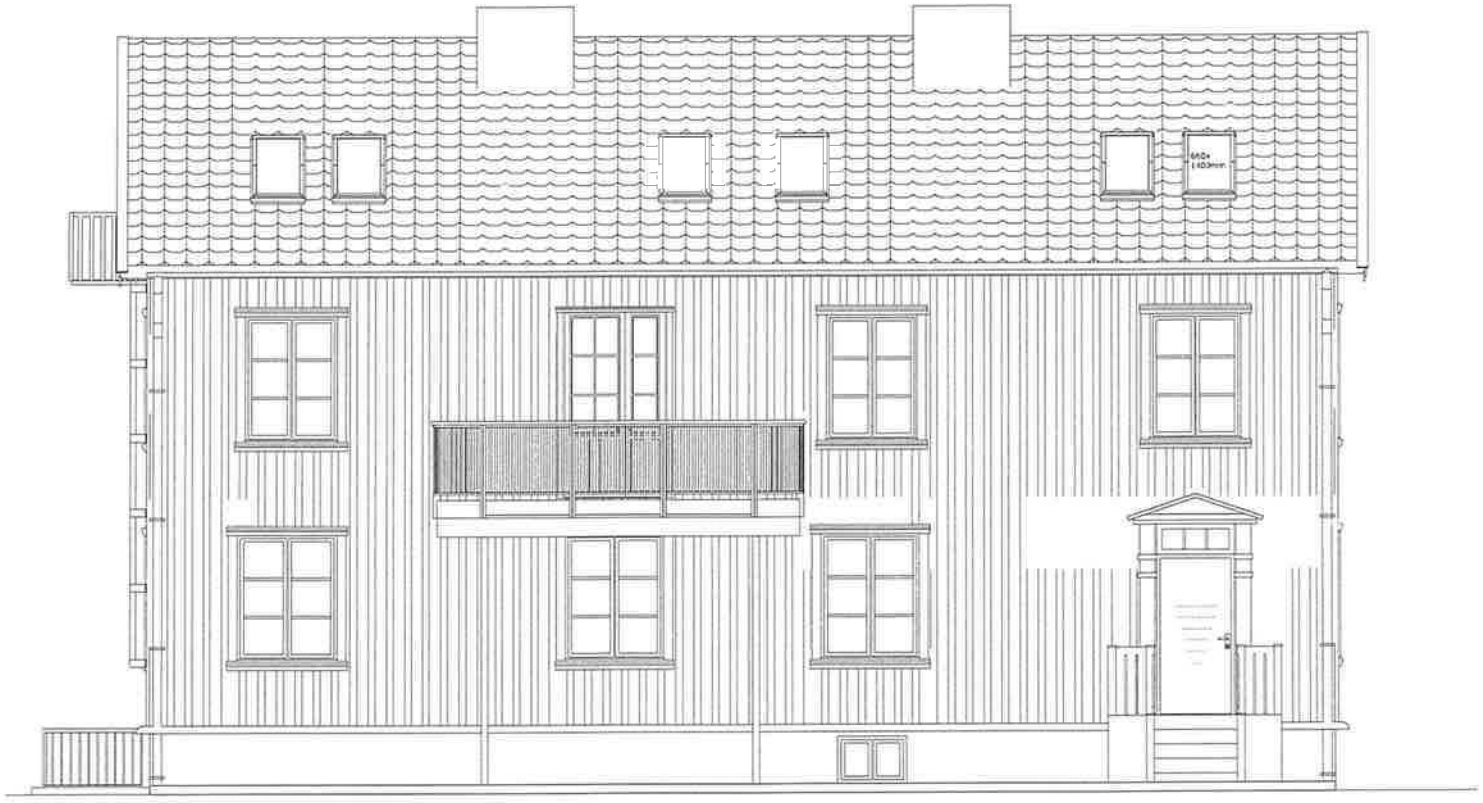
Henrik Mathiesensv. 12 Tegninger for søknad **Plan 1. etasje** 1:50 18.09.2014 **LINK** ARKITEKTUR



Henrik Mathiesensv. 12 | Tegning for søknad | **Fasade Nord** | 1:50 | 11.10.2021 | LINK ARKITEKTUR



Henrik Mathiesensv. 12 | Tegning for søknad | **Fasade Sør** | 1:50 | 11.10.2021 | LINK ARKITEKTUR



Henrik Mathiesensv. 12 | Tegning for søknad | **Fasade Vest** | 1:50 | 11.10.2021 | LINK ARKITEKTUR

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 3593/14

Link Arkitektur AS
Elveveien 81

N-1366 LYSAKER

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Asbjørn Hammervik Fløe	14/38035 oppgis ved alle henvendelser		06.10.2014

Henrik Mathiesens vei 12, godkjenning - søknad om tiltak for sammenføying av boenheter, fasadeendring og tilbygg

Byggested: **Henrik Mathiesens vei 12** Gnr./Bnr.: **410/456**
Ansvarlig søker: **LINK ARKITEKTUR AS**
Tiltakshaver: **Roger Lørendal og Åsa Jacobsen**

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 18.09.2014. Søknaden er komplettert 30.09.2014.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 18.09.2014 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder sammenføyning av to bruksenheter til én, tilbygg i form av hagestue, nye vinduer og ny trapp til kjeller.

Forhåndskonferanse er ikke registrert avholdt.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse, med uterom- og parkeringskrav i ytre sone. Eiendommen ligger i hensynssone kulturmiljø 16.4 "Trondhjems Kooperative Boligselskapsområde".

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r0306 "Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler", vedtatt 12.06.1914. En del av tomten inkludert byggets østfasade ligger innenfor r0537, stadfestet 26.03.1955. Eiendommen er regulert til bolig.

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Tiltaket

Antikvariske forhold
Huset er klassifisert av antikvarisk verdi, verneklasse C. Det ligger innenfor hensynssone kulturmiljø 16.4 "Trondhjems Kooperative Boligselskapsområde".

Området var byens første firemannsboligområde, bygget i regi av et boligkooperativt selskap på 1920-tallet. Området består av godt bevarte bygninger enkeltvis, og er godt bevart som samlet miljø.

Søker har vært i dialog med byantikvaren underveis i prosessen. Byantikvaren mener tiltaket kan aksepteres. Vi gjengir allikevel noen forbehold:

> *"Husk at de rekonstruerte sprossevinduene må være utformet som koblede, med rutene innsatt i kittfals i ytterste glasslag."*
>
> *"De planlagte endringer er i hovedsak akseptable, det skal (som nevnt) kun bemerkes at vinduenes overstykker bør utformes noe kraftigere enn vist (jfr. tradisjonell utforming i tyvetallsklassisimen), og at altanen fortrinnsvis bør ha et rekkverk bestående av smale, men tykke tettstilte trespiler."*

Søker redegjør for at vinduer vil bli utført med kraftigere dimensjoner enn det som fremgår på tegningene, og at rekkverket på altanen vil bli utført i 30-40 mm trespiler.

Byggesakskontoret forutsetter at vinduene utføres som beskrevet over. For øvrig er det svært positivt at man ønsker å tilbakeføre bygningens eksteriør i såpass utstrakt grad.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 18.09.2014 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

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

LINK ARKITEKTUR AS med organisasjonsnummer 975 999 726 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen arkitekturprosjektering, unntatt bygningsfysikk, omfatter TEK10 §§ 12, 13.12 og 13.13, unntatt §§ 12.12,12.19, og 12.21, tiltaksklasse 2

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

(Godkjenning og ansvar).

SIVILINGENIØRENE HARBOE OG LEGANGER AS med organisasjonsnummer 893 747 982 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 1

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

BYGGMESTER STØKKAN & CO AS med organisasjonsnummer 946 872 733 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen overordnet ansvar bygninger og anlegg, unntatt arkitektur, brannkonsept og konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen overordnet ansvar for utførelse bygninger og anlegg, tiltaksklasse 1

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

RAMBØLL NORGE AS med organisasjonsnummer 915 251 293 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig prosjekterende, innen brannteknisk konsept, tiltaksklasse 1

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

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

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også

betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/igangsatt-ferdigstilt-arbeid.

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

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
Bygningssjef

Asbjørn Hammervik Flø
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Roger Lørendal og Åsa Jacobsen, Brynsvei 9B, 7018 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Trondheim bydrift, e-post: postmottakbyggesakVA.bydrift@trondheim.kommune.no

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 4667/14

Link Arkitektur AS
Fjordgata 11

N-7010 TRONDHEIM

GODKJENNING
- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Asbjørn Hammervik Fløe	14/38035 oppgis ved alle henvendelser		17.12.2014

Henrik Mathiesens vei 12, godkjent endring - tiltak for tilbygg og sammenføying av boenheter

Byggested: **Henrik Mathiesens vei 12** Gnr./Bnr.: **410/456**
Ansvarlig søker: **LINK ARKITEKTUR AS**
Tiltakshaver: **Roger Lørendal og Åsa Jacobsen**

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 11.11.2014.

Tegninger merket "alternativ 1" mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Tidligere tegninger merket Fasade Vest datert 16.09.2014 og Plan 1. etasje datert 18.09.2014 utgår.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR 3UK 3593/14.
Endringen innebærer enkelte planendringer, blant annet flytting av soverom 5 mot nordfasaden, og utskifting av eksisterende dør med et vindu. Kjellerinngang langs nordfasade tas ut av prosjektet.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse, med uterom- og parkeringskrav for ytre sone. Eiendommen ligger i hensynssone kulturmiljø 16.4 "Trondhjems Kooperative Boligselskapsområde".

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r0306 "Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler", vedtatt 12.06.1914. En del av tomten inkludert byggets østfasade ligger innenfor r0537, stadfestet 26.03.1955. Eiendommen er regulert til bolig.

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

Det framgår av søknaden at naboene er orientert om endringene.

Tiltaket

Antikvariske forhold
Huset er klassifisert av antikvarisk verdi, verneklasse C. Det ligger innenfor hensynssone kulturmiljø 16.4 "Trondhjems Kooperative Boligselskapsområde".

Området var byens første firemannsboligområde, bygget i regi av et boligkooperativt selskap på 1920-tallet. Området består av godt bevarte bygninger enkeltvis, og er godt bevart som samlet miljø.

Søker har vært i dialog med byantikvaren underveis i prosessen. Byggesakskontoret mener søker har vist stor omhu for å tilbakeføre huset samtidig som moderne brukerkrav ivaretas.

Byantikvaren er forelagt to alternativ til endringer som skal sikre dagslys til soverom 5. Alternativ 2 innebærer at det tas hull for et nytt vindu på kortveggen mot nord, og at begge de eksisterende inngangene tilbakeføres til opprinnelig form. Byantikvaren vil ikke anbefale alternativ 1, som innebærer gjenbygging av eksisterende dør.

Uttalelse fra Byantikvaren

" Som meldt tidligere har ikke byantikvaren avgjørende innvendinger mot den endrete planløsning, ei heller mot at det etableres et nytt vindupå gavlen. Det jeg som tidligere sagt ikke er enig i, er å fjerne inngangsdørportalen til venstre– denne bør opprettholdes som fasadeelement, selv om døren skulle overgå til å ha en vindusfunksjon"

Kommentar fra ansvarlig søker

ALTERNATIV 1 Nytt vindu mot vest i stedet for dør mot hagen, med tilsvarende dimensjon og utforming som øvrige vinduer i denne etasjen.

ALTERNATIV 2 Nytt vindu mot nord er påvirker balansen i fasaden der begge gavler opprinnelig har vinduer trukket mot østsiden. Etablering av ny åpning i plankekonstruksjonen på nordveggen for innsetting av vindu. Dette vinduet får brannkrav og kan derfor ikke være et åpningsvindu (rommet må luftes via ytterdør). Rømningsstige fra loft må flyttes lenger vest og det må etableres en lengre tilkomst til stige fra loft. Berørt nabo mot nord samtykker i å få vindu mot sin eiendom.

Vi søker med dette om endring av planløsning i 1. etasje med omrokering av Soverom 5 og Bad 2, med tilhørende fasadeendring. Vi har tidligere oversendt to forslag til fasadeendring til byantikvar der nytt vindu mot nord etter hans mening er den løsningen vi skal gå for. Tiltakshavers sterke ønske om vindu mot hagen og at det ikke settes inn ei svært påkosta dør de ikke har bruk for gjør at vi likevel søker om vindu mot vest og vi mener tiltaket er et arkitektonisk løft for huset. Estetisk vil etter vår mening ny vestfasade med tilbygget som er trukket mot nord balansere mot ny flott hovedinngangsdør mot sør. Endringen vi søker om gjør ingen skade på bygningskonstruksjonene siden åpningen alt er etablert.

Det er viktig for oss å understreke at vi ikke fjerner ei flott dør men at vi tilbakefører bare ei av de to dørene.

Byggesakskontorets vurdering

Byggesakskontoret har forståelse for Byantikvarens innsigelser. Å bevare kjennetegnene på områdets historiske bebyggelsesstruktur – den klassiske Trondhjemske firemannsboligen, er fornuftig.

Byggesakskontoret støtter allikevel ansvarlig søkers vurdering. Tatt i betrakting at huset har vernegrad C og at de allerede har strukket seg langt for å imøtekomme antikvariske hensyn, mener vi det er urimelig å pålegge et større inngrep i ytterveggen med konsekvenser for brannsikkerhet og fasadeutrykk. Innsetting av vindu i eksisterende døråpning er enkelt reversibelt, og vestfasaden er godt komponert.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 3593/14.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

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

Informasjon fra byggesakskontoret

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

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

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

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

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke

forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

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

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Asbjørn Hammervik Flø
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Roger Lørendal og Åsa Jacobsen, Brynsvei 9B, 7018 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/38035	17.12.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

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

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 126
1936

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. .....
Henr. Mathiesensvei gate nr. 8, aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Tilbygning av verandaer med balkon.
(Jfr. tidligere anmeldelse.)

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

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

Tomtens størrelse ..... m.²

Eldre bebyggelses areal ..... m.²

Nye bygningers areal ..... m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 blader med plan og fasader

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

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

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

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

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

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

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

Tilbygning: 2 åpne verandaer med balkoner.

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

§ 73. **Arker og andre opbygg over hovedgesims:**

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

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

§ 81. **Isolasjon:**

§ 87. **Taktekning:**
(Se dept. forskrifter kapt. XI).

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**

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

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

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

§ 109. **Klosetter:**

§ 148. **Innhegning:**

Yderligere oplysninger:

Gjeldende servitutter:

Trondheim den 23/4 1936,

Karl Johansen
byggherre.

S. Kjeldstad
arkt.
anmelder.

S. Kjeldstad
Ansvarshavende.

Bygningsrådet gir tillatelse til arbeidets utførelse.

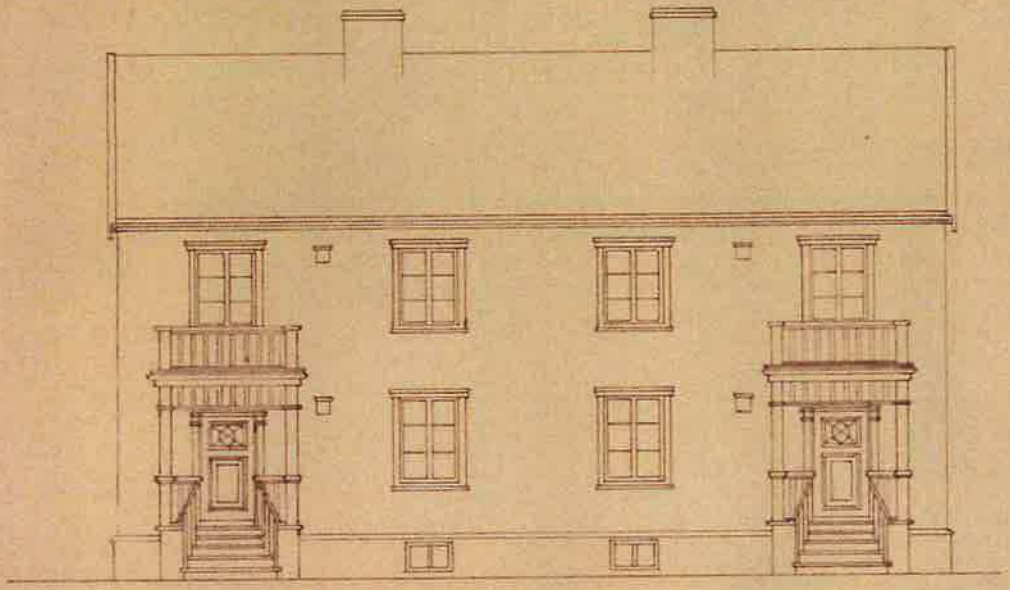
Trondheim bygningsråd 6. mai 1936

Gjønnes Stabell

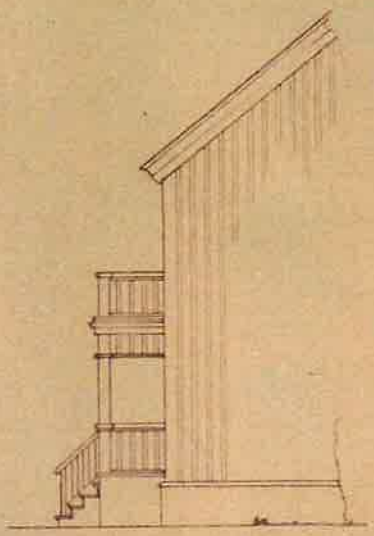
Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Henr. Mathisensvei 8.

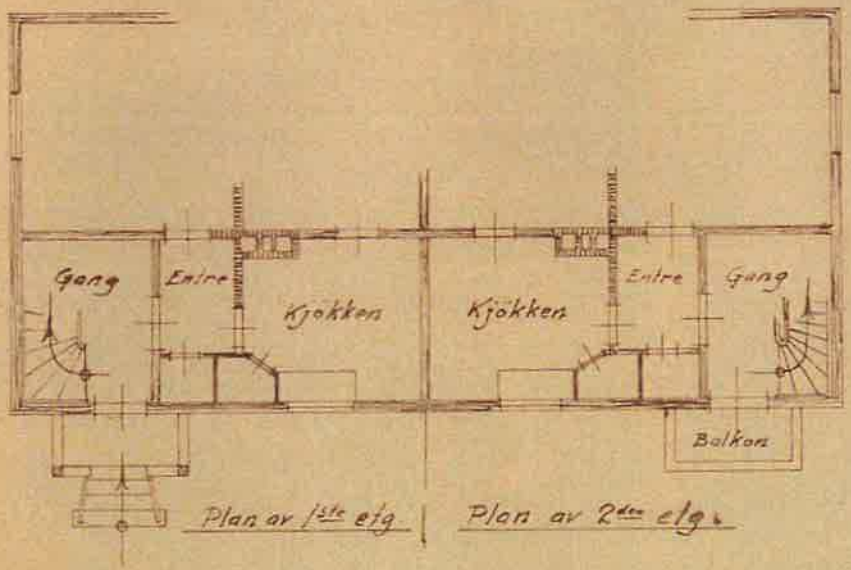
Efter forandringen.



Fasade mot gårdsplassen



Sett fra siden.



Plan av 1ste etg. | Plan av 2den etg.

Trondheim 20/4-86
Skjelbred
arkt.

Attest Nr. 2367

Bygn.kom. J.-Nr. 12/27

Tegning Nr. 7292

Til Sundheds-kommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sig herved Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No. 5 Strindheim nemlig:

2 ekst. våningshus

hvilket Eieren Strindheim Tømmerhandel har begjæret Tilladelse til at tage i Brug.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 7 Jan. 19 28

Jo

Attest Nr.

Fra Sundheds-kom.s Formand.
Til Trondhjems Stads-kondukt-ør.

Byg kom. J.-Nr.

Tegning Nr.

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr.

meddeles

Skema nr. 1.

Byggeanmeldelse.

Bygningskommissionen har under 18. juli 1906 vedtat dette skema (nr. 1), for anmeldelse angående nybygning, tilbygning og påbygning. Anmelderen skal utfylde hver post som vedkommer arbeidet og indlevere anmeldelsen med bilag i 2 eksemplarer tillikemed det fastsatte gebyr. Alle mål, som er nødvendige for at prøve byggearbeidets lovlighet, skal være indskrevet i tegningene og i fornøden utstrækning angit i teksten. I planerne må det materiale som agtes anvendt for vægger være betegnet på en kjendelig måte, f. eks. for murverk, beton eller ildsikkert materiel av anden slags, bindingsverk, træ osv. I facadetegning og snit angis det bestemte plan for gårdsplads, fortaug og likeledes dybde for kjeldergulv, lysgrave og fundamenter, dybden ved alle nabogrænser samt bygningens og etagernes høider, alt tydelig med indskrevne mål. Arbeider, som utføres ind til nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27de mars 1887 § 3 (naboloven). Tegningene skal være utført på sterkt papir, daterte og signerte.

Anmeldelsen indsendes gjennem stadskonduktøren.

Jr.-nr. 12/1927.

Til

Bygningskommissionen.

I henhold til Bygningslovens § 31 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført på matr.-nr. 8, Strindveien.

§ 31, passus 1. Byggearbeidets art. Oppførelse av et dobbelthus av tre i 2 etager.

Passus 2, litr. a. Vedlagte tegninger. 1 bygningstegning, plaaer, snit, facader i 1:100.

Passus 2, litr. b. Byggearbeidets utførelse.

Grundens beskaffenhet. Grus og ler.

Litr. c. Situation. Medfølger

Litr. d. Eventuelle materialer og konstruktion utenfor det almindelige.

§ 20. Gatens oparbeidelse eller adkomst til tomten godkjendt av magistrat og formandskap.

§ 47. Kloakledning og kummer. Anmeldes av rørlegger.

§ 48. Passus 1, 2 og 5. Uoverdækket gårdsrums størrelse, bebyggelsens areal (cfr. § 100). Bebygget areal 114 m 2

§ 49. Passus 1. Fundamentets dybde, dimensioner, beskaffenhet og utførelse. Mur.

Passus 4. Isolation.

§ 50. Etagehøider, rummenes gulvflate og lysareal. Beskyttelse mot kulde for lofts- og portrumsværelser. Ventilation og overlys.

§ 51. Kjælderrum til vanig opphold for mennesker (cfr. § 49, passus 7).

§ 52. Passus 3 og 4. Hovedindgang og indkjørsel.

§ 53. Lysgårde, heiseanlæg.

§ 54. Indvendige trapper, bredde, stigningsforhold, hovedtrappens bredde mellem vangene. Fritrapper. Hovedtrap, 1,10 m. utv. v.

§ 55. Utvendige trapper, fremspring og høide. Kjældernedganger. Lys- og luftgrave.

§ 56. Takvinkler og takformer. Utladning av hovedgesims. Tækning. Saaletak med skifer.

§ 59. Balkonger, karnapper, portaler.

§ 64. Bygning med større antal mennesker. Rum bestemte til ildelugtende stoffer.

§ 65. Lokumer. Stald og fjøs. 4 stk. vandklosetter i kjelderen

§ 67—68—69. Indhegning. Rækverk og avvisere.

§ 71. Skorstenspiper, antal, dimensioner.

§ 72. Lodpiper, antal, dimensioner. 2 pipekolonner a':
1 stk 9" x 9" røkpipe
1 " 9" x 9" avtrekspipe
1 " 4½" x 9" —"— (v.c.)

§ 74. Fabrikpiper, tversnit, dimensioner, fundamentering.

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

§ 77. Bakerovner og lign. (cfr. § 96.

§ 79. Dampkjedler, størrelse, bestekræfter (cfr. § 96).

§ 81. Trukne røkrør.

§ 82. Ildsfarlige anlæg, bilagt med beskrivelse.

§ 84. Industrielle anlæg, med beskrivelse.

§ 90. Fyld i vægger og stubbeloft. Slagg

§ 93. Isolation av jernkonstruktioner.

Trondhjem den 4de februar 1927.

Eier:

Snekker og Tømmermandsenes Fagforening

Adresse: O. Skjeastad Strindveien 15.

Anmelder og ansvarshavende:
i henhold til bygningslovens § 31 passus 3.

J. Svaleng.

Adresse: Sandstad, Byaasen

Bygningskommisjonen meddeler tillatelse til arbeidets utførelse.

Trondhjems bygningskommisjon 9/2 1927

Jørg Christensen

Henrik Mathiesens vei 8. (60)

Approberet av Bygningskommissionen den 9/2-1927.

Joh Christiansen

7292

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

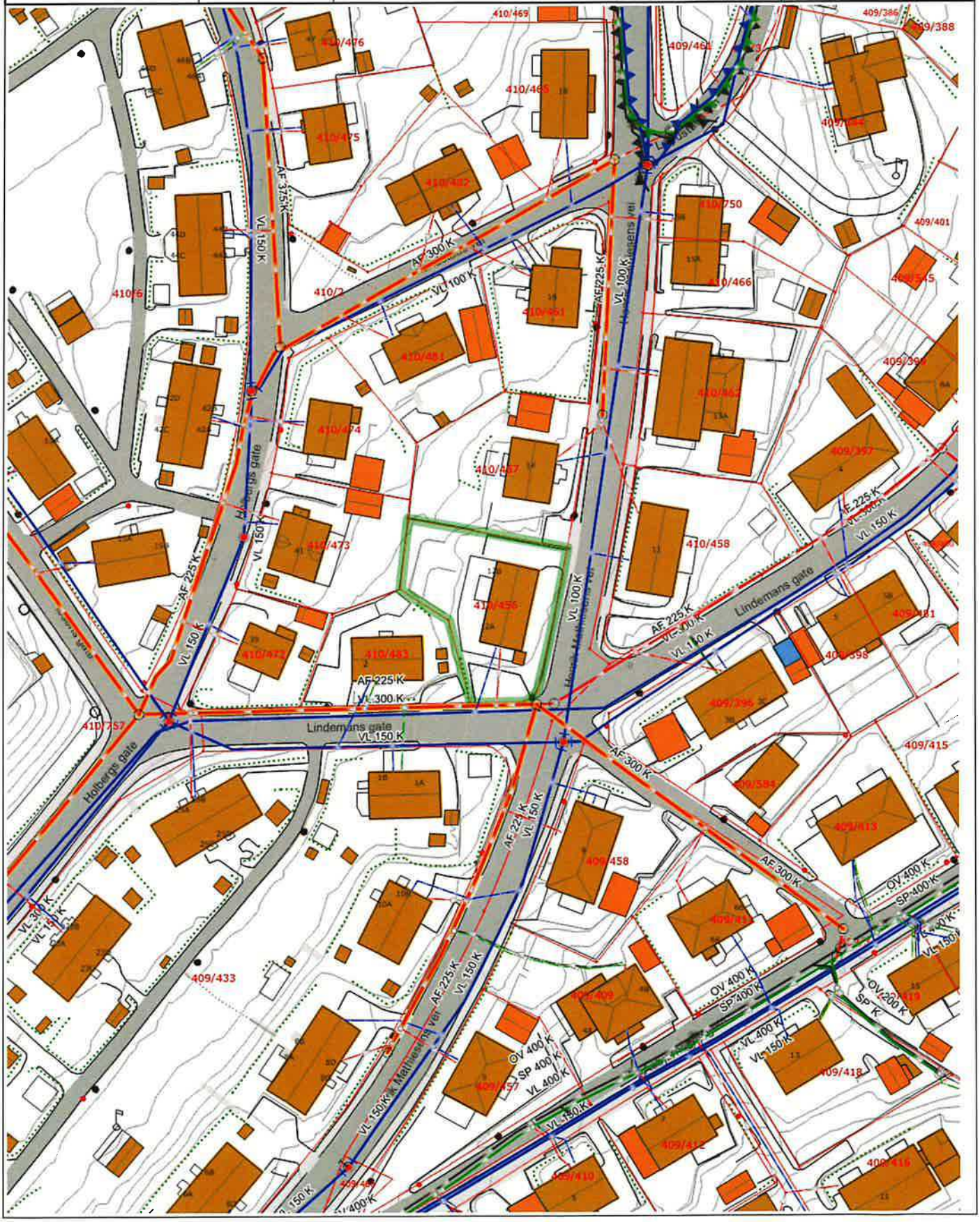
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

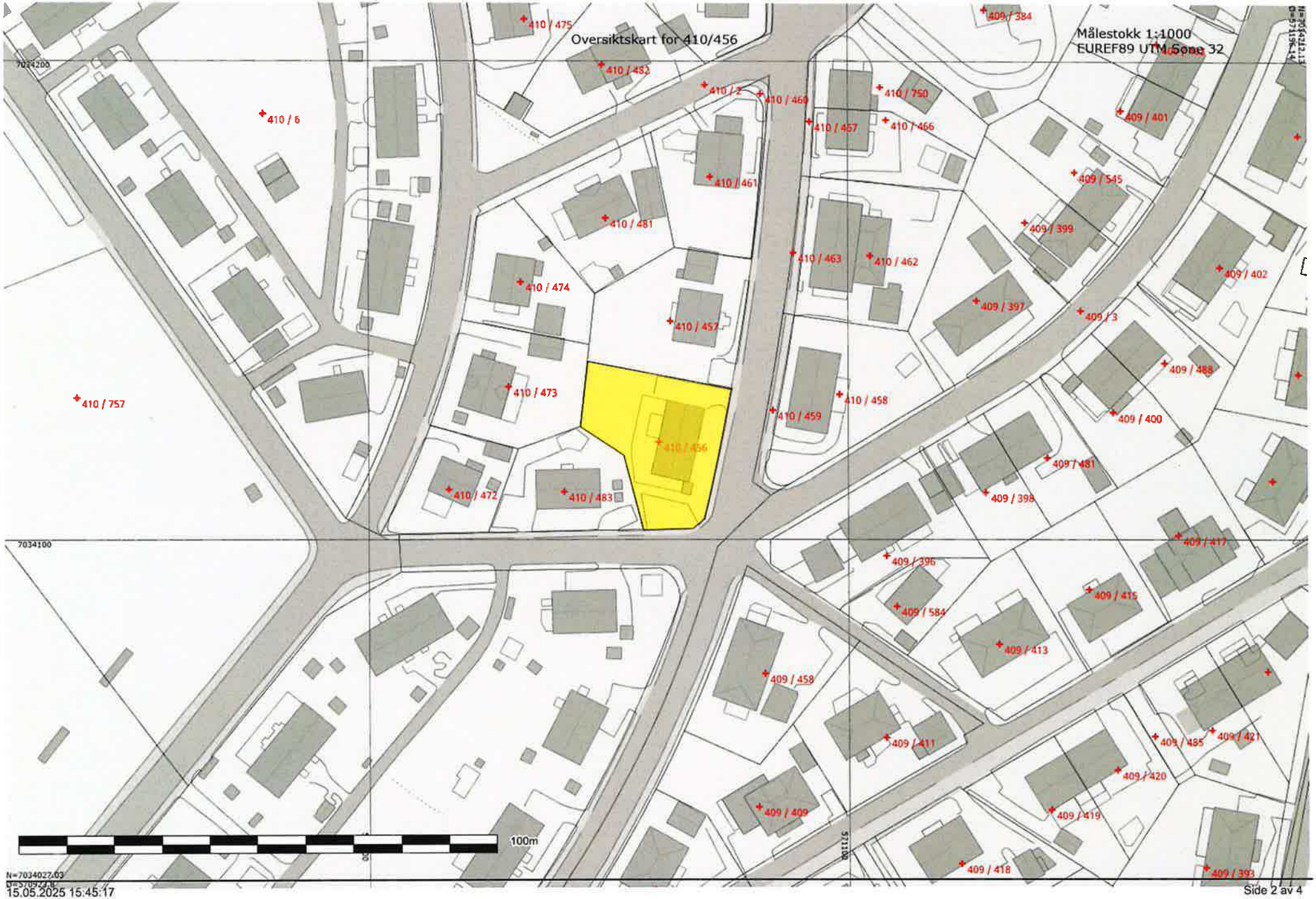
Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 456	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Henrik Mathiesens vei 12A 7015 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

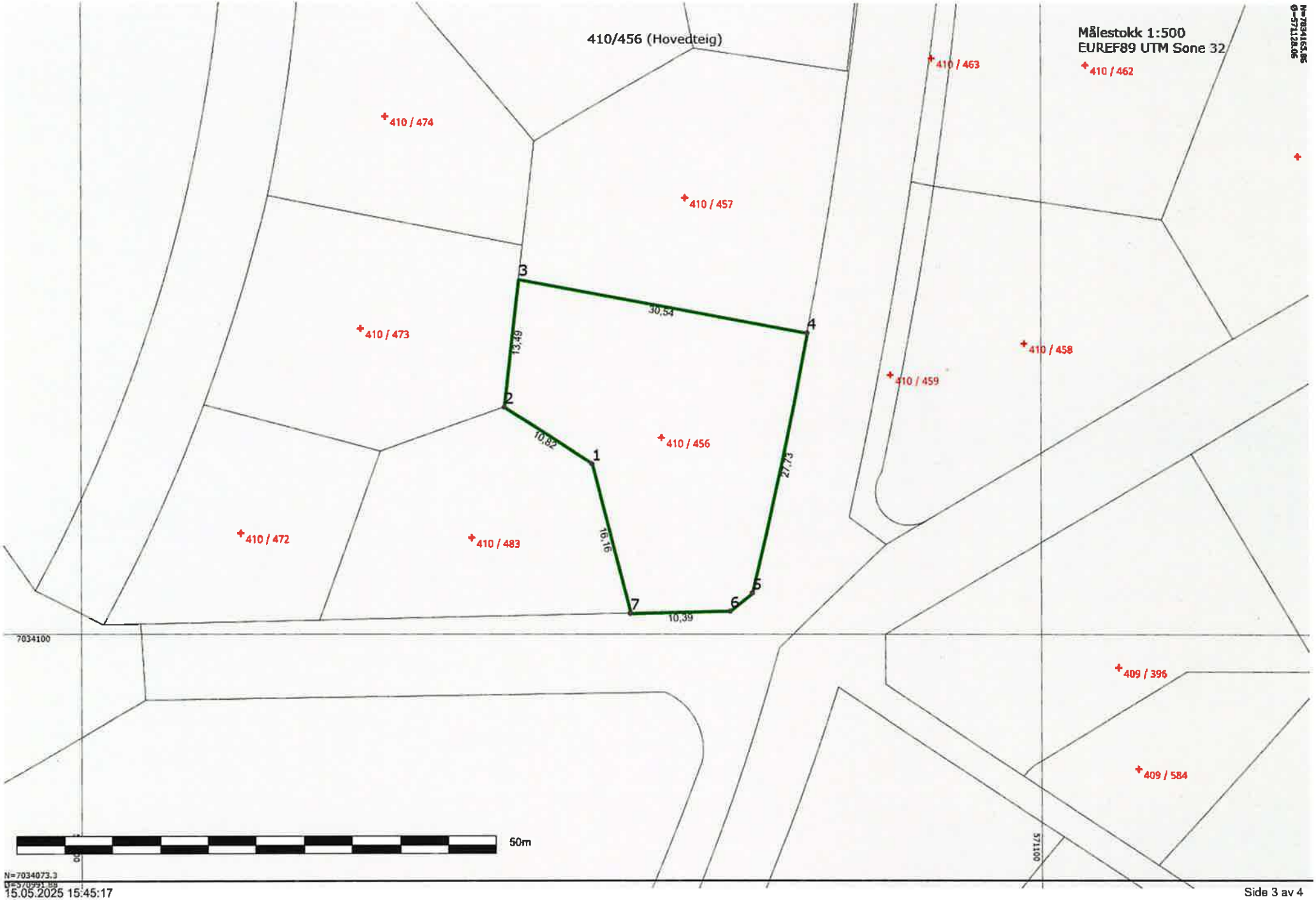
Målestokk
1:1000

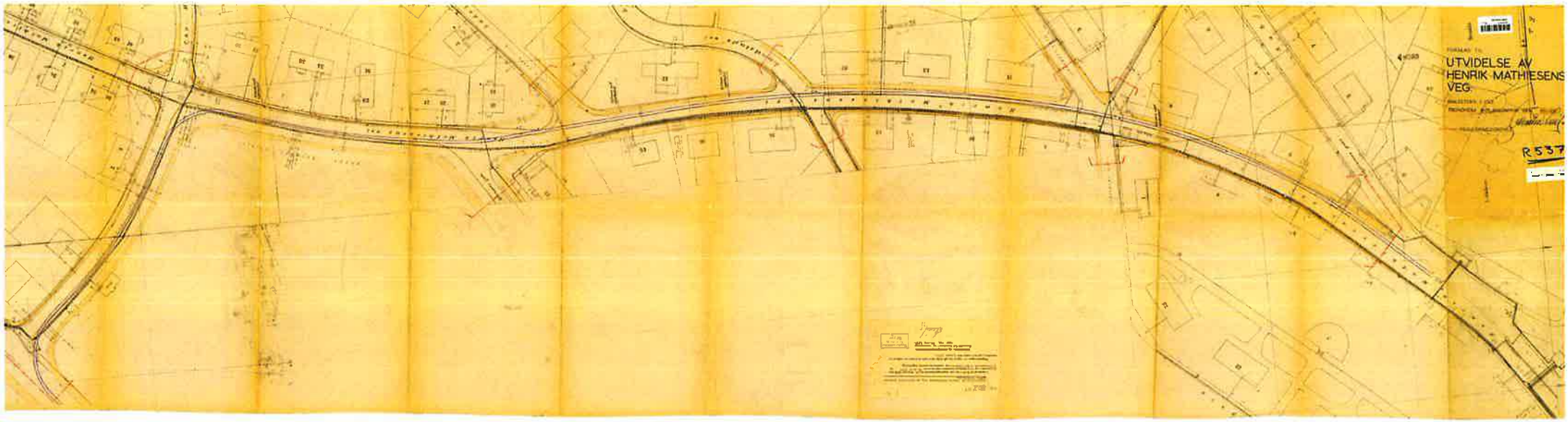


Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 410/456
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
410 / 475
410 / 482
410 / 2
410 / 460
410 / 457
410 / 750
410 / 466
410 / 6
410 / 461
410 / 481
410 / 463
410 / 462
410 / 474
410 / 457
410 / 473
410 / 757
410 / 458
410 / 459
410 / 456
410 / 472
410 / 483
409 / 384
409 / 401
409 / 545
409 / 399
409 / 402
409 / 397
409 / 3
409 / 488
409 / 400
409 / 481
409 / 398
409 / 417
409 / 396
409 / 584
409 / 415
409 / 413
409 / 458
409 / 411
409 / 485
409 / 421
409 / 420
409 / 419
409 / 409
409 / 418
409 / 393
7034200
7034100
571100
100m
N=7034027.03
15.05.2025 15:45:17


410/456 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
410 / 474
410 / 457
410 / 463
410 / 462
410 / 473
410 / 458
410 / 459
410 / 456
410 / 472
410 / 483
409 / 396
409 / 584
3
4
2
1
7
6
5
30,54
13,49
10,82
27,73
16,16
10,39
7034100
50m


UTVIDELSE AV
HENRIK MATHIESENS
VEG.
R537

R 306, sd.f. 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 uobygget 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 Sindsager* med Fortsættelse i Jonsvandsveien. Max. Stign. 1 : 18. Med en liten Ændring (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 Dens 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 Trebebyggelse.

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 Planområdet og Dalen tænkt adskillig utfyldt. Paa et kortere Stykke hvor den ligger aapen, er der projekteret Lekeplads. Omraadet nedenfor Sindsager maa bli Gjenstand for adskillig fremtidig Bearbeidelse og Tørlægning, likesaa Dalen ved Høiskolen.

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

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

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

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

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

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

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

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

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

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

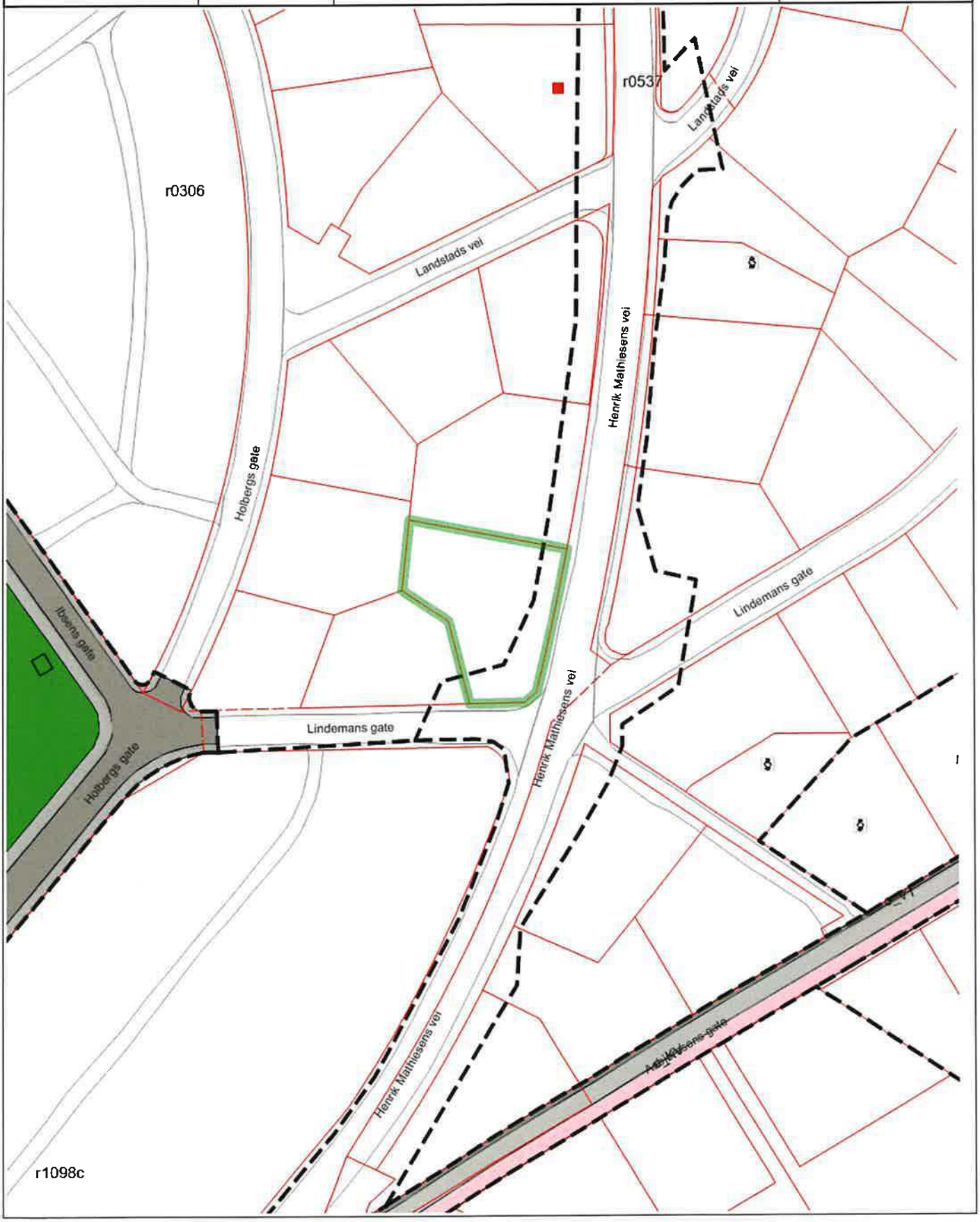
Joh. Christensen.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 456	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Henrik Mathiesens vei 12A 7015 TRONDHEIM, m.fl.			
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


Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpGrense


Bebyggelse som inngår i planen


Regulert kjørefelt


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Anlegg for idrett og sport


Kjøreveg


Fortau


Annen veggrunn - tekniske anlegg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 456	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Henrik Mathiesens vei 12A 7015 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



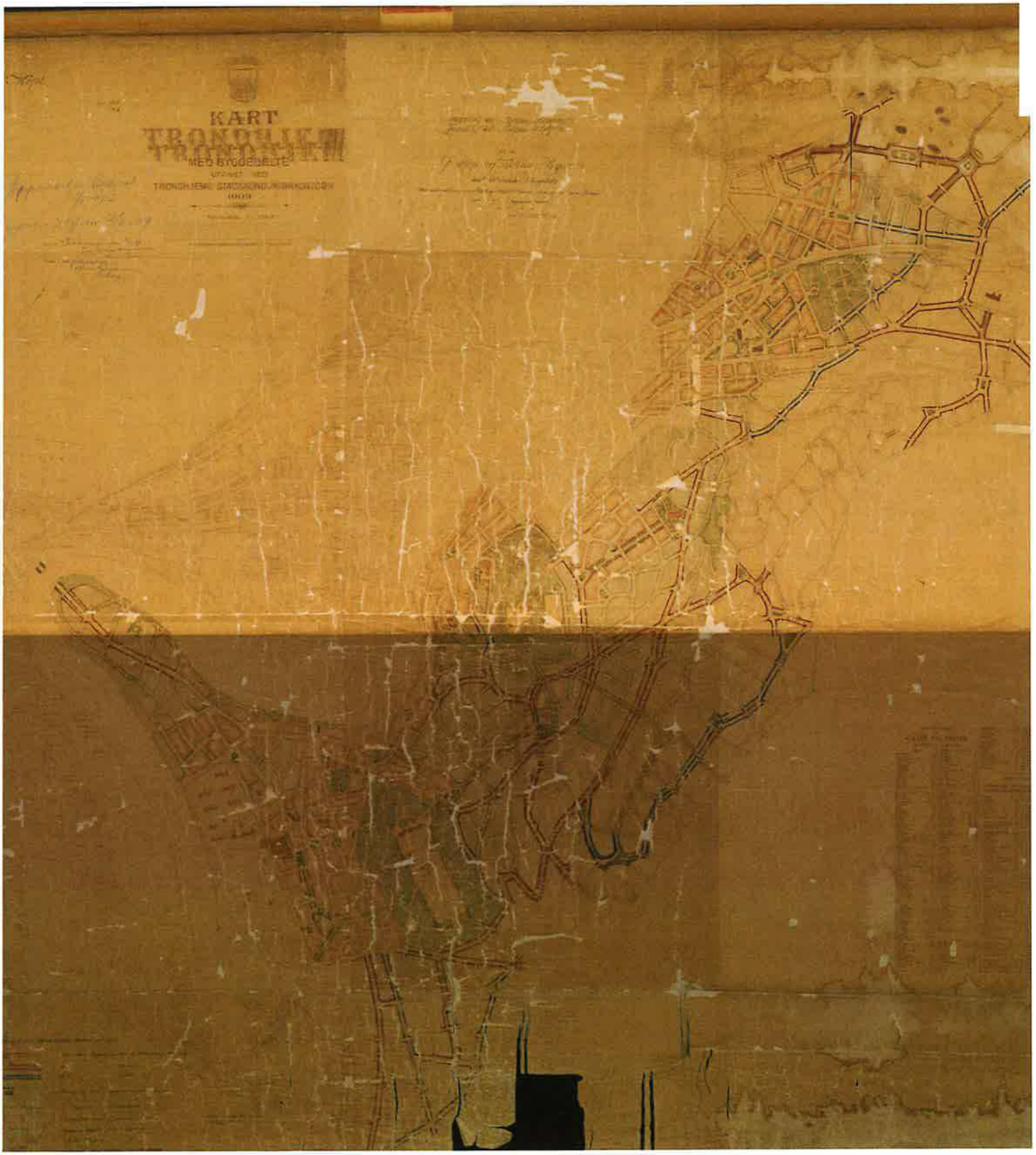
Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


KART
MED BYGGEBELTE

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 456	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Henrik Mathiesens vei 12A 7015 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 456	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Henrik Mathiesens vei 12A 7015 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

- Freda bygning
- A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
- B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
- C: Antikvarisk verdi / forslag til C
- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (WMS):

- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C. Både gjeldende og nye forslag til A, B og C vises
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner i kommuneplanens arealdel, både gjeldende og forslag til nye hensynssoner

Vær oppmerksom på følgende:

Digitalt kart inneholder mer informasjon, enn hva et kartplott viser:

- For å se forskjell på gjeldende A, B og C og forslag til A, B og C, må en inn på det digitale kulturminnekartet. Når musepeker holdes over en bygning, vil gul boks vise lenken "Info om forslag..", der det er et nytt forslag til A, B eller C.

Bestemmelser og retningslinjer: gjeldende og forslag til nye

- Både gjeldende og forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø i kommuneplanens arealdel, er tilgjengelig via nettadressen under.

Direkte lenke til det digitale kulturminnekartet, brukerveiledning til kartet og lenke til siden om kulturminner i ny arealdel 2022-2034, finner du på nettsiden om kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet": trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

A: Svært høy antikvarisk verdi / forslag til A
B: Høy antikvarisk verdi / forslag til B
C: Antikvarisk verdi / forslag til C

Bestemmelser for klasse A, B og C

Fra kommuneplanens arealdel

Bestemmelse: § 10.2 *"Bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på "Aktsomhetskart kulturminner" skal søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter."*

Retningslinje: *"Planforslag og søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på "Aktsomhetskart kulturminner" skal forelegges byantikvaren."*

Se hele kapittel 10. "Kulturminner og kulturmiljø" i kommuneplanens arealdel 2012-2024: https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/kommuneplanens-arealdeldelplaner/kpa12-24/

Forslag til nye bestemmelser og retningslinjer om kulturminner i ny arealdel 2022-2034: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kpa2022-2034

Fra plan- og bygningsloven

Pbl § 31-1. *Ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk: "Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende."*

Pbl § 29.2. Visuelle kvaliteter:
"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

Hele plan- og bygningsloven på lovdata.no.

Nye forslag til antikvarisk verdi: A, B og C fra 15. august 2022.

Forslag til ny bebyggelse med klasse A; B og C er en del av forslag til ny kommuneplanens arealdel 2022-2034 (ny arealdel).

Eksisterende A, B og C - bygninger, vises likt som nye forslag i kartet.
Der det er nye forslag vises det lenke til "Info om forslag.." i gul boks.
Den gule boksen kommer opp når musepeker holdes i ro over en bygning.

I kartets venstre felt (Tegnforklaring) er det mulig å slå av forslagene.

Kriterier for A, B og C - klassifisering: trondheim.kommune.no/byantikvaren/abc

Freda bygning/anlegg





Eksempel på freda bygning: rød med svart skråskravur er Kriminalasylet fra 1830.

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

På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Gule områder: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

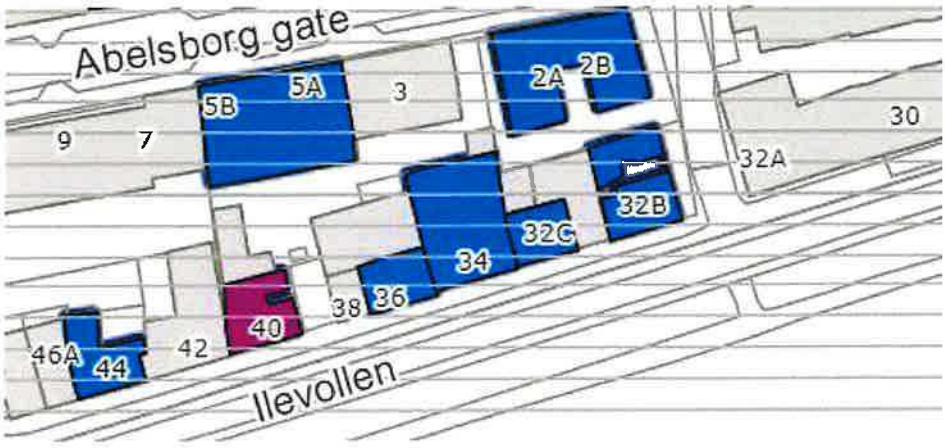
Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område.

Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

Fra 2009 ble områder markert på plankart som **hensynssone**: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

I Trondheim er rundt 170 bygningsmiljøer og enkeltbygninger regulert til bevaring. Ilsvikøra og Møllenberg er eksempler på slike områder.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Forslag til hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Retningslinjer, beskrivelse og illustrasjonskart vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Henrik Mathiesens vei 12A, 7015 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 456, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251032

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
