PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SKANSEGATA 7
–
VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260184
Addresse	Skansegata 7		
Postnr.	7014	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Mona Ulvin		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

juli 2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

snart 15 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94612994

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet vindu på kjøkken 2012 og 2 soverom i 2.etg 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

2012 Vegard Solli, Trebetong2026 Johan Lundbo, Byggmester Johan Lundbo

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Alt vann fra hovedkran og avløp skiftet i 2000/2008. Wangberg VVS AS og Jakobsli VVS AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet sikringsskap, lagt inn nytt støpsel på kjøkken til stekeovn og platetopp. Nye ledninger i 2. etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vintervoll AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det lokale el-tilsynet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nytt tilbygg på stue i 2000

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Huset er kontinuerlig blitt oppgradert i forhold til nytt gulv i 1. og 2. etg. Helsparklet tak kjøkken og vegger. Helsparklet og malt, tapetsert, entre, stue, kjøkken, soverom og kjellernedgang i moderne farger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 09.06.2026

Signert av *Mona Ulvin*

Initialer selger:
M U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skansegata 7
7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1917
BRA:	132 m^2
BRA-i:	123 m^2
Rapportdato:	15.5.2026 (Gyldig til 15.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	10	12	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Skansegata 7
7014 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42993

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er gitt for de fuktverdier som er målt i kjeller.
Rom under terreng	TG-2 er gitt for de målinger som er gjort og er kommentert under drenering.
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder.
Taktekking	TG-2 settes på bakgrunn av alder og stedvis mose på tak.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannledninger i boligen.
Varmtvannsbereder	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder, utover dette er ikke inspeksjon av varmtvannsbereder mulig da den står i lukket rom.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Overflater	TG-2 er gitt da det er avvik fra dagens krav til fall på gulv.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt er gitt på bakgrunn av alder.
Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller - Overflater	TG-2 er gitt på bakgrunn av fallforholdene på gulvet og riss i emalje i fliser i våtsonen.
Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på membran/tettsjikt.
Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt for sprekker i emalje i vask og manglende drensåpning for innebygd sisterne.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-IU er gitt da mindre deler av grunnmur er synlig.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk av kjellerrom er ikke søkt til kommunen. Det er etablert gang, kjellerstue og bad. Disse arealene er det ikke søkt bruksendring for,

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

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

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

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.1.1970

Rapportdato
15.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mona Ulvin**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Skansegata 7, 7014 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**408**	Bruksnr:	**84**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1917**
Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Halvpart 2 mannsbolig bygget i 1917, er bygd ut og rehabilitert i 2000.
Det er støpt grunnmur, det er støpt gulv.
Bindingsverkskonstruksjon med stående panel og liggende panel på påbygg.
Saltakkonstruksjon som er tekket med takstein.
Påbygg gang og stue har tilnærmet flat takkonstruksjon, tekket med takmembran/takpapp.
Vinduer med 2 lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2000	Tilbygg Stue.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**31**	**31** Romfordeling: Gang, bad, kjellerstue og bod	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**78**	**69** Romfordeling: Entre, bad, gang, stue, spisestue og kjøkken	**9** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**24**
2. etasje	**23**	**23** Romfordeling: Gang og 2 soverom	**0**	**0**	**9**
Totalt m²	**132**	**123**	**9**	**0**	**33**

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Det er grunnmur med kjeller på den originale delen av boligen. For utbygd del av stue og entre/bad er det støpt plate på mark.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Støpt plate på mark ble etablert ved utbygging i 2000.
Det er opplyst i tidigere salgsoppgave at det er foretatt drenering av boligen i 1999.

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er opplyst at boligen er drenert, og at dette antas fra tidsligere salgsoppgave som at drenering er foretatt rundt hele boligen.

Det er foretatt fuktsøk på fritt eksponert murvegg i kjeller. Målingene viser verdier på ca. 174–181 i nedre del av innvendig vegg og gulv, noe som indikerer forhøyet fuktbelastning lokalt i konstruksjonen. Det ble ikke registrert saltutslag eller kalkutslag på befaringsdagen.

Fukt i nedre del av kjellervegg kan være relatert til kapillært optrekk, det var på byggetidspunktet ikke vanlig å bruke fuktsperre i gulv. Selv om det ikke ble observert synlige følgeskader ved befaringen, vurderes forholdet å innebære en økt risiko for fremtidig fuktpåvirkning og aldersrelaterte skader over tid.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåke konstruksjonen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

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

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Utvendig er denne tilfylt.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet

Det er innredet kjeller med bad/vaskerom, gang og kjellerstue.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Kjeller ble innredet i 2008, ref tidligere salgsoppgave.

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

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt fuktsøk på fritt eksponerte murvegger. Se punktet drenering for resultater av målinger i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåke tilstanden.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er balkong i 2 etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkong er bygget i 2000.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkongen er tekket med membranløsning fra ca. år 2000. Tekkingen vurderes å være fra opprinnelig bygge-/oppføringstid og har med bakgrunn i alder en usikker restlevetid. Eldre membranløsninger er generelt mer utsatt for slitasje, svekket tetthet og risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner over tid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller omfattende skader på befaringsdagen, men aldersrelatert vedlikeholds- og oppgraderingsbehov må påregnes. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjiktet og den økte risikoen for fremtidig svikt og fuktinntrengning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden og jevnlig rengjøring av overflater.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og heve/skyvedør er byttet i 2012. Ytterdør er fra 2000.
Takvinduer byttet i 2026.

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Det er stående og liggende kledning på boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet kledning på boligen i 2000.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegg og fasade	**TG-1**

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Annet
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**
Det er foretatt inspeksjon fra takterrasse.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Det er saltakkonstruksjon som danner loft. Loftet er innredet.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

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

Det er foretatt inspeksjon fra takterrasse.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak

Det er saltak og flatt tak på påbygg.

Type tekking	Takstein, Papp

Saltakkonstruksjonen er tekket med takstein.
Påbygg stue og gang/bad er tekket med takpapp/takmembran.

Inspisert fra	På tak

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei

Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Ja

Det er ikke etablert overløp eller annen sekundær avrenningsløsning ved balkongen/takflaten. Dersom sluk eller avrenningssystem tettes av løv, is, smuss eller andre fremmedlegemer, vil vann kunne bli stående oppdemmet på konstruksjonen.

Manglende overløp øker risikoen for vanninntrengning, lekkasjer og fuktpåvirkning i tilstøtende og underliggende konstruksjoner ved svikt eller tilstopping i hovedavrenningen. Spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting kan forholdet medføre økt belastning på membran og detaljer rundt dørterskler, beslag og gjennomføringer. Regelmessig kontroll og rensing av sluk anbefales for å redusere risikoen for oppdemming av vann.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Tekking av bolig er foretatt i 2000 på påbygg.
Det er ikke kjent når det er lagt ny taktekking på saltak.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja

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

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ved befaring ble det observert mose- og algevekst på deler av takflaten. Moseansamlinger kan holde på fuktighet, som over tid kan føre til forringelse av taktekking og redusert levetid på undertak og taktekke. Dette gjelder særlig i overganger, skjøter og rundt takgjennomføringer der fukt lettere kan trenge inn.

Taktekking har passert halvparten av forventet levetid.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne eksisterende mose for å sikre god vannavrenning og for å redusere risikoen for fuktskader. Etter fjerning bør det vurderes å behandle takflaten med egnet middel for å hindre ny begroing. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forlenge takets levetid.

6.10 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen som går ut på yttervegg/tak.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk av kjellerrom er ikke søkt til kommunen. Det er etablert gang, kjellerstue og bad. Disse arealene er det ikke søkt bruksendring for,

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

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

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

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

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er avløpsrør av støpjern og plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort utbedringer ifbm utbygging i 2000.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsanlegg har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør av kobber med plastkappe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider ifbm oppussing og utbygging i 2005.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran er plassert i lukket kanal på baderommet.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.14 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer

Det er el-skap i garderobe i gang i 1 etasje. Det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ja sikringer og innmat i skap er byttet i 2000, det er gjort utbyttinger på det elektriske anlegget ved oppussing.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Bereder er innebygd i lukket rom i baderommet i kjeller, støpsel er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke inn til varmtvannsbereder og tilkoblingen til denne.

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002, ref tidligere salgsoppgave.

Størrelse
300 liter, ref tidligere salgsoppgave.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke inn mot varmtvannsbereder, for enkel inspeksjon og overvåkning.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon av boligen, gjennom luftespalter på vinduer og ventiler på vegg.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.17 Våtrom: Bad 1 etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på gulv med varme, flis på vegger i våtsone og malte overflater utenom våtsonen. Det er malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderommet er fra 2000, da utbygget ble etablert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Det er registrert sprekk i flis ved innbygningstoalett.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales fortsatt bruk av badekar og/eller sette inn dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk under badekar.

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

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av badekar, ved endring anbefales bruk av dusjkabinett for å spare overflater for vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med servant, vegghengt toalett og badekar.

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det er avrenning fra toalettet i bakkant til sluk under badekar.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte som går ut på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i trappenedgang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.18 Våtrom: Bad/vaskerom i kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet er opplyst i tidligere salgsoppgave å være etablert i 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er stedvis noe motfall. Det er nedsenket dusjsone med fall, dette er også noe mindre enn dagens krav.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Det er riss i emalje i fliser i våtsonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk i dusjsonen.

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

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap med servant, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres en sprekker i emalje i servant.

Det er ikke åpning ihht våtromsnormen på minimum 10 mm høy og 50 - 100 mm langt

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er elektrisk vifte og tilluft mellom terskel og dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ teglstein og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

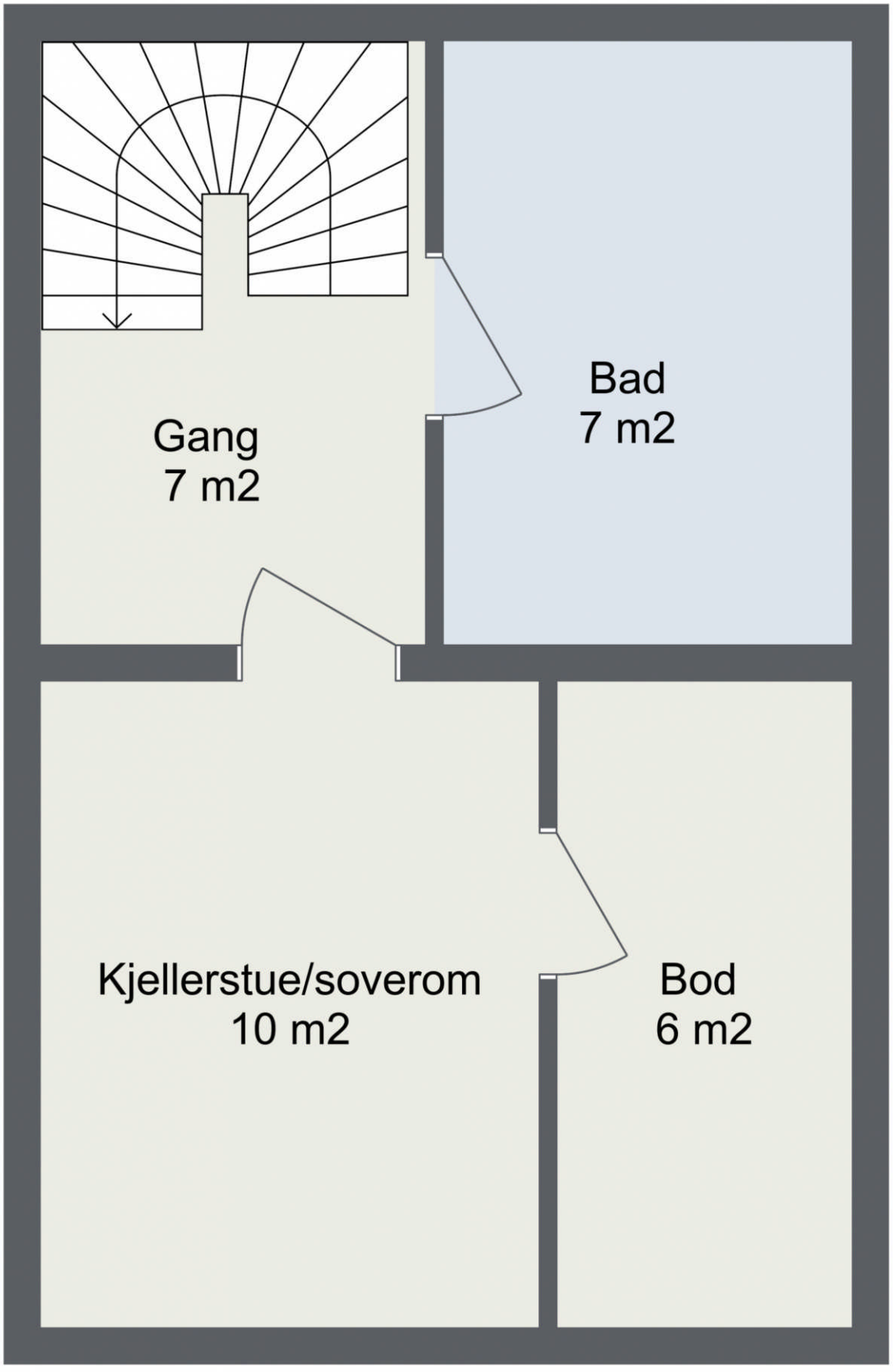
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

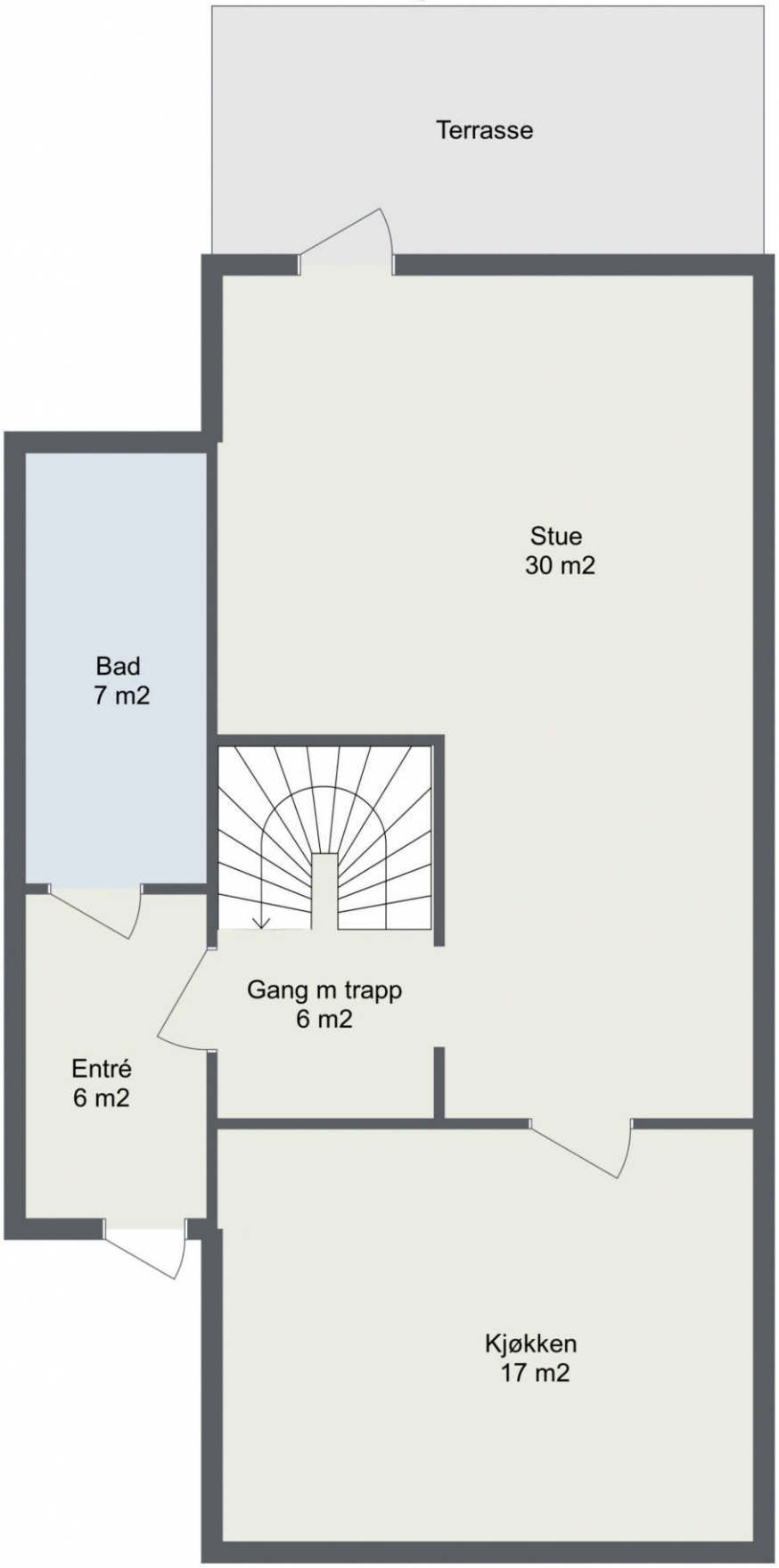
- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Kjeller

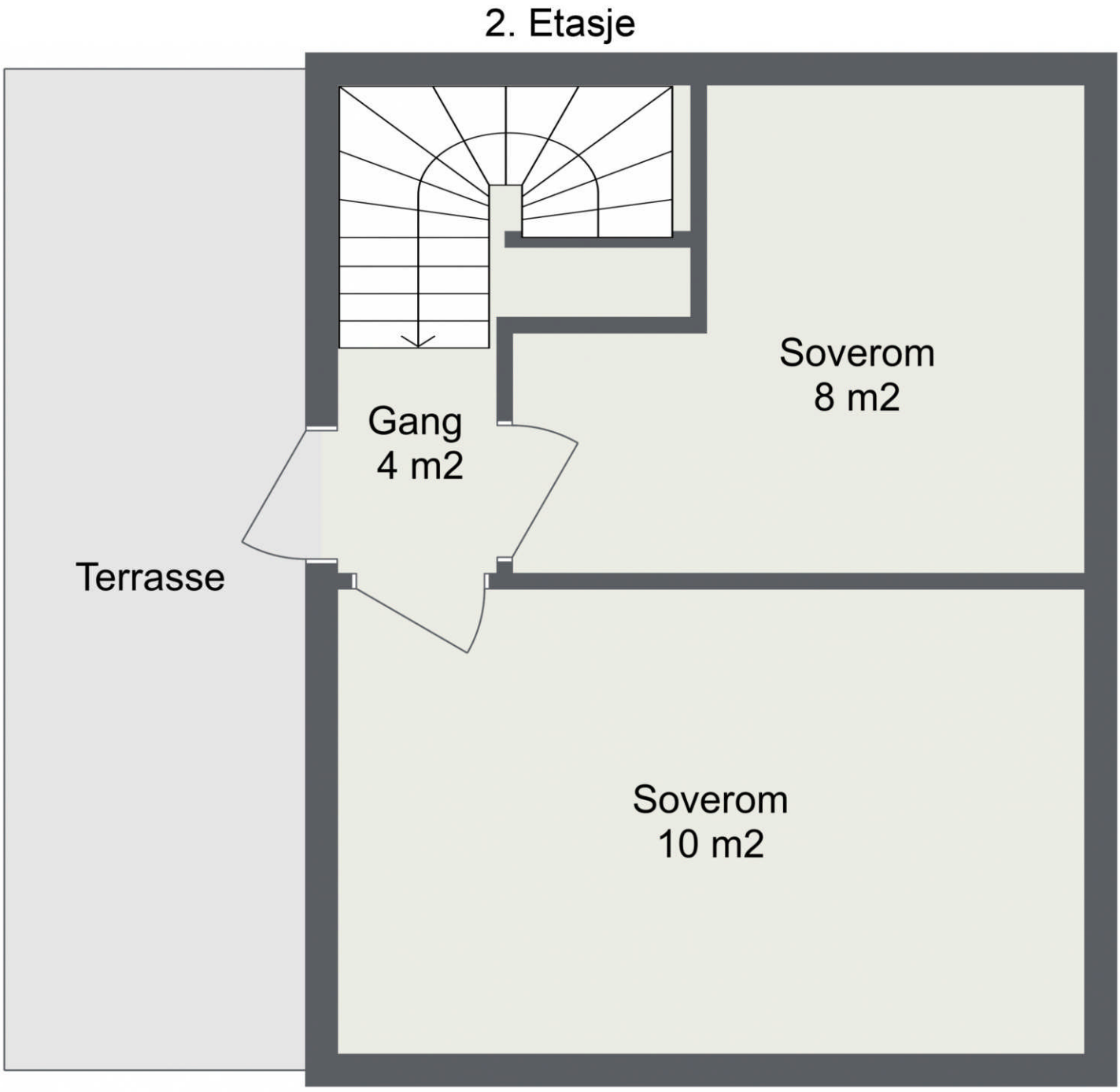


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

1. Etasje



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



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

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1355/98
INNVILGET RAMMETILLATELSE

Tedd Årnes
Churchills vei 21B
7058 JAKOBSLI

15.09. 9 99

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/06371/1998	17.09.98
	oppgis ved alle henvendelser	

SKANSEGATA 7 - RAMMESØKNAD OM TILBYGG BOLIG

Byggested: Skansegata 7 G.nr.: 408/84
Ansvarlig søker: Tedd Årnes
Tiltakshaver: Veidekke ASA

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

Innledning
Søknaden er mottatt 10.03.98. Reviderte tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret 14.09.98 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Søknaden gjelder rammetillatelse for tilbygg i en etasje til halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Tilbygget skal romme utvidelse av stue, samt nytt inngangsparti, bad og bod. Eksisterende bolig har bebygget areal på 38 m² og bruksareal på 55 m². Tilbygget representerer en økning av bebygget areal med ca 38 m² og en økning av bruksareal med ca 32 m². Tilbygget planlegges plassert i tomtegrensa mot Skansegata 7B. Avstanden fra tilbyggets veggliv til tomtegrense mot Skansegata 5B vil bli ca 1 m, mens avstanden til nabobygningen på denne eiendommen vil bli ca 4 m.

Det søkes dispensasjon fra plan- og bygningslovens §70 med hensyn på avstand til nabogrense.

Det foreligger en erklæring fra Britt-Helen Morken, eier av Skansegata 7B, som gir tillatelse til å oppføre tilbygget i en avstand av 0 meter fra felles tomtegrense.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for
- Pir II Arkitektkontor AS

Merknad
Byggesakskontoret har mottatt merknad fra An-Magritt Lie, eier av Skansegata 5B, som i

brev 16.03.98 hevder at tilbygget vil komme kun 3,65 meter fra hennes husvegg og 80 cm fra tomtegrense. Lie mener dette er nærmere enn man må kunne påregne, og hevder at nærheten i kombinasjon med tilbyggets lengde vil medføre en mørk og trang situasjon mellom husene og skape problemer når det gjelder lys/skygge samt brannsikkerhet. Merknadene omhandeler prosjektet i sin opprinnelige form.

Tiltakshaver har kommentert merknaden i brev datert 03.04.98. Det blir påpekt at den avstanden fra tilbygg til tomtegrense og nabohus som Lie oppgir er feil. Det blir også vist til at tilbyggets lengde er den samme som for tilbygg på flere tilsvarende boliger i Skansegata, og siden avstanden mellom husene i gata allerede i utgangspunktet er mindre enn 8 meter, er det vanskelig å opprettholde 4 meters-kravet ved tilbygg. Tiltakshaver påpeker at brannsikkerheten skal ivaretas av brannklassifisert vegg mot Skansegata 5B.

Planstatus
Eiendommen omfattes av R 306, "Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler", stadfestet 1914, og er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Utforming og størrelse på det omsøkte tilbygget er diskutert med Byggesakskontoret. Den omsøkte boligen er en av en rekke like tomannsboliger på Pappenheim, bygget med relativt beskjedne dimensjoner. Mange av de omkringliggende boligene har derfor etterhvert fått ulike typer tilbygg. Med foreliggende tegninger har tilbygget en størrelse som grovt sett tilsvarer tilbyggene på omkringliggende bygninger. Tomtearealet er oppgitt til 211 m². Søknaden medfører en dobling av bebygget areal på tomta og dermed blir uteareal redusert fra 173 m² til 135 m². Byggesakskontoret anser at dette er et minimum av hvor lite uteareal kan bli på de aktuelle tomtene med tanke på utendørs opphold samt, ikke minst, å beholde preget av frittliggende boliger.

Byggesakskontoret har en viss forståelse for at boligarealet for husene av denne typen er i minste laget etter dagens standard. Noe av det tapte uteareal kompenseres med en 10 m² terrasse på taket av tilbygget. Sett i sammenheng med den sentrale beliggenheten og nærhet til friområdet rundt Festningen, vurderer Byggesakskontoret dermed den omsøkte løsninga som akseptabel.

Når det gjelder avstand fra tilbygget til tomtegrensa mot Skansegata 5B vil Byggesakskontoret legge vekt på at de smale tomtene, kombinert med ønsket om å bevare størst mulig brukbart uteareal i hagen, tilsier at avstanden mellom husene kan bli berørt. Bredden på den delen av det omsøkte tilbygget som vender mot Skansegata 5B er betinget av innvendige, funksjonelle hensyn. Avstanden til tomtegrensa vil dermed bli 1 m (ikke 0,8 m). Med bakgrunn i ønsket tomtedisponering, samt det utbyggingsmønsteret som er etablert på eiendommene i Skansegata, finner Byggesakskontoret at en avstand på 1,0 meter til tomtegrensa kan godtas. Brannsikkerheten må ivaretas av tiltakshaver ved at tilbygget utføres med brannklassifisert vegg. Lengden av den delen av tilbygget som vender mot Skansegata 5B er i de reviderte tegningene redusert fra 9,5 til 8 meter i forhold til nabovarselde tegninger. Tilbygget vil dermed stikke kortere ut mot hagen (dvs mot øst) enn det eksisterende tilbygget på Skansegata 5B, og Byggesakskontoret anser dermed at reduksjonen av sol ikke vil være større enn hva som må påregnes i tettbygde, sentrale strøk. På denne bakgrunn finner Byggesakskontoret å kunne dispensere fra avstandskravet i plan- og bygningslovens § 70.

Vegg mot Skansegata 5B må utføres i brannklasse B30 (EI 30). Kontroll av dette må være med i kontrollplan for utførelse, som skal følge søknad om igangsettingstillatelse.

Tilbygget er i foreliggende tegninger vist med en svært enkel og nøktern utforming. Det er tilpasset eksisterende hus i høyde og materialbruk, men står tydelig fram som et nyere tilbygg til huset. Med flatt tak vil tilbygget ruve langt mindre enn hva arealet ellers skulle tilsi. Dette anses som positivt.

Byggesakskontoret vil bemerke at et vellykket resultat er avhengig av en bevisst detaljutforming av tilbygget. Det forventes at fasadene i sin endelige utforming bør få et presist, relativt knapt og elegant formspråk, blant annet når det gjelder valg av vindusinnramning og listverk.
Typiske detaljtegninger av fasadeutforming skal følge søknad om igangsettingstillatelse for denne delen av byggearbeidet.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispenseres det fra lovens § 70.
Avstand til tomtegrense mot Skansegata 5B tillates å være inntil 1,0 meter. Avstand til tomtegrense mot Skansegata 7B tillates å være 0 meter.

Tiltaket tillates ikke satt i gang før ansvarlig søker/samordner har mottatt igangsettingstillatelse fra kommunen. Igangsettingstillatelse vil bli gitt når søknad i samsvar med § 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll er innsendt og godkjent, og gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer er betalt.

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

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret *dato*. Godkjenningen gis på grunnlag av fagområder/ koder i *Byggesakskatalogen/Godkjenningskatalogen.*

I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for
- Pir II Arkitektkontor AS

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Liv Svare
seksjonsleder

Johannes Smidt
saksbehandler

Kopi:
An-Magritt Lie, Skansegata 5B, 7014 Trondheim

vedlegg
%%%::: ...

15.02. 9 2004

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1904/99

Tedd Årnes
Churchills vei 21B
N-7058 JAKOBSLI

IGANGSETTINGS-TILLATELSE TO TRINNS SØKNAD

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Knut Skaanes	98/06371/621 oppgis ved alle henv.		16.09.1999

SKANSEGATA 7 - SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE TILBYGG BOLIG

Byggested: SKANSEGATA 7 G.nr.: 408/84
Ansvarlig søker: Tedd Årnes
Tiltakshaver: Frode Vågen

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

Innledning:

Søknaden er mottatt 19.10.1998.
Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato og 13.09.1999 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Tiltaket er godkjent i rammetillatelse datert 17.09.1998, stadfestet av Fylkesmannen 11.08.1999.

Med søknaden følger kontrollplaner for prosjektering og utførelse, ansvarsoppgave med tiltaksprofil samt søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgaven. Kontrollplan for prosjekteringen er signert av ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen.

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:
-Rørleggermester Egil Vik for fagområdene UTF.310.2-KUT.310.2.

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt som prosjektert.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret 13.09.1999. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i *Godkjenningskatalogen.*

I samsvar med fagområder/koder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for:
- VEIDEKKE ASA for fagområdene SAM.210.1-UTF.210.1,233.2-KUT.210.1,233.2.
- RØRLEGGERMESTER EGIL VIK for fagområdene UTF.310.2-KUT.310.2.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Forøvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlige for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlig kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarlig kontrollerende foreta sluttkontroll som gir grunnlag for ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og skal vedlegges. Ønskes midlertidig brukstillatelse, skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

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

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Liv Svare
seksjonsleder

Knut Skaanes
saksbehandler

vedlegg

Saksprotokoll

KOPI

Utvalg: Formannskapet som bygningsråd/det faste utvalg for plansaker A
Møtedato: 02.03.1999
Sak: 0056/99
Resultat: Innstilling vedtatt

DELEGASJONSVEDTAK
SAK NR.
15.03.99 1904
SAKSKONTOR

Arkivsak: 98/06371
Tittel: SAKSPROTOKOLL: SKANSEGATA 7 - RAMMESØKNAD OM TTILBYGG BOLIG KLAGEBEHANDLING

Behandling:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på vedtak i sak DB 1355/98.

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre ovennevnte vedtak.

Klagen tas ikke til følge, og vedtak i sak DB 1355/98 opprettholdes.

Saken sendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

TRONDHEIM FORMANNSKAP, 02.03.1999

Anne Kathrine Slungård

Anne Kathrine Slungård
ordfører

Karen Espelund

Postadresse:
Postboks 2904 Tempe
7002 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Munkegata 1
TRONDHEIM

Telefon:
Telefaks:

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGGESAKSKONTORET

222

Saksframlegg

Møtebok for Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker

Arkivsak: 98/06371 **Møtedato: 02.03.99** **FBR 99/0056**

Sakstittel: SKANSEGATA 7
RAMMESØKNAD OM TILBYGG BOLIG
KLAGEBEHANDLING

DELEGASJONSVEDTAK
SAK NR.
15 02 9 1904
BYGGESAKSKONTORET

FORSLAG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker har fått seg forelagt klage på vedtak i sak DB 1355/98.

Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker finner ikke at klagen tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre ovennevnte vedtak.

Klagen tas ikke til følge, og vedtak i sak DB 1355/98 opprettholdes.

Saken sendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Kopi til:
Frode Vågen
Tedd Årnes
An-Magritt Lie

Behandling i henhold til plan- og bygningslovens § 15 av klage på vedtak DB 1355/98, mottatt av Byggesakskontoret 09.10.1998.

Innledning
Byggesakskontoret mottok 10.03.1998 søknad om byggetillatelse for tilbygg bolig. Saken ble behandlet og godkjent 17.09.1998 som sak DB 1355/98. *Saksvedlegg 2.*

Det er dette vedtaket som nå påklages av An-Magritt Lie, Skansegata 5B. Klagen er rettidig. *Saksvedlegg 1.*

Planstatus
Eiendommen omfattes av R 306, "Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele", stadfestet 12.06.1914.

Klagen
Klagen omfatter plassering og høyde for det omsøkte tilbygget. Klageren hevder at kommunen har utvist urimelig skjønn. Hun hevder at det ikke foreligger særlige grunner til dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70 2. ledd, da ulempene ved gjennomføring av tiltaket vil være betydelige for klageren. Klageren mener at tilbygget vil medføre en trang passasje mellom eiendommene og redusert sollys på hennes eiendom. Klageren mener også at den planlagte terrassen på tilbyggets tak vil medføre innsyn til hennes kjøkken, stue og soverom. Klageren anser at man for å bevare områdets egenart ikke bør tillate at avstanden mellom husene blir nevneverdig berørt, selv om dette medfører relativt små boareal.

Vurdering/Konklusjon
Den omsøkte boligen er en av en rekke like tomannsboliger på Pappenheim, bygget med relativt beskjedne dimensjoner. Mange av de nærmest omkringliggende boligene av denne typen har derfor etterhvert fått ulike typer tilbygg. Dette gjelder blant annet klagers eiendom, Skansegata 5B, samt eiendommene Skansegata 9, Skansegata 3 og ikke minst Skansegata 5A, hvor sistnevnte i 1996 fikk godkjent et noe større tilbygg enn det nå omsøkte. Se forøvrig situasjonsplan, *orienteringsvedlegg 2.* Rådmannen tolker situasjonen slik at det på denne måten er etablert en praksis for at tilbygg av en viss størrelse og plassering kan godkjennes i denne husrekka, da naturligvis forutsatt at lovgivningas krav til bl.a. boligkvalitet, uteareal og estetikk er tilfredsstillende oppfylt. Kravet om lik behandling av tilsvarende saker får dermed avgjørende betydning i denne saken.

I sin vurdering av saken la Avdeling Byutvikling vekt på at areal og plassering av det omsøkte tilbygget tilsvarer liknende tilbygg på nabobygningene. Det aktuelle tilbygget er planlagt med en svært enkel og nøktern utforming, som er tilpasset eksisterende hus i høyde og materialbruk, samtidig som det klart framstår som et nyere tilbygg til huset. Tilbygget er vist med flatt tak, og vil etter Avdeling Byutviklings vurdering ruve langt mindre enn hva arealet tilsier. Spesielt gjelder dette fasaden mot Skansegata, hvor tilbygget vil framstå som beskjedent og klart underordnet hovedhuset. Dette anses som positivt.

Når det gjelder avstand fra tilbygget til tomtegrensa mot Skansegata 5B la Avdeling Byutvikling vekt på at de smale tomtene og det utbyggingsmønsteret som er etablert i området, kombinert med ønsket om å bevare størst mulig brukbart uteareal i hagen, tilsier at avstanden mellom husene kan bli berørt. Noe av det tapte utearealet kompenseres med en 10 m² terrasse på taket av tilbygget. Sett

i sammenheng med den sentrale beliggenheten og nærhet til friområdet rundt Festningen, vurderte Avdeling Byutvikling dermed dette å være tilfredsstillende uteoppholdsareal for boligen.

Det omsøkte tilbygget vil stikke kortere ut mot hagen (dvs mot øst) enn eksisterende tilbygg på klagers eiendom, Skansegata 5B. Med det flate taket vil tilbyggets høyde være 3,2 meter, noe som må anses som et minimum. Avdeling Byutvikling anser at reduksjonen av sol og eventuelt innkikk ikke vil være større enn hva som må påregnes i tettbygde, sentrale strøk. Brannsikkerheten ivaretas ved at tilbyggets vegg mot naboeiendommen utføres som brannklassifisert vegg.

På dette grunnlag fant Avdeling Byutvikling at det forelå tilstrekkelige grunner for å dispensere fra plan- og bygningslovens § 70 - 2. Rådmannen kan ikke se at klagen tilfører momenter som endrer grunnlaget for dette skjønnet.

Konklusjon
Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtak i sak DB 1355/98. Rådmannen anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at vedtak i sak DB 1355/98 opprettholdes.

Saken sendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

DELEGASJONSVEDTAK
SAK NR.
15.09.9 1904
BYGGESAKSKONTORET

Rådmannen i Trondheim, 16.02.99

Magnus Heide Westerberg
kommunaldirektør

for Gunnar Leikvam
bygningssjef

Johannes Smidt
saksbehandler

VEDLEGG:

Saksvedlegg 1: Klage fra Ann-Magritt Lie, datert 06.10.1998
Saksvedlegg 2: Delegasjonsvedtak DB 1355/98, datert 17.09.1998

Orienteringsvedlegg 1: Kartutsnitt, målestokk 1:1000
Orienteringsvedlegg 2: Situasjonsplan, målestokk 1:250
Orienteringsvedlegg 3: Tegninger (nedfotografert)

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
STATENS HUS, 7468 TRONDHEIM
SENTRALBORD: 73 94 90 11
BESØKSADRESSE: KLÆBUVEIEN 194

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Gerd Eva Steen	**73 94 92 78**	**09.08.99**	**1999/02354-423.11**
Juridisk avdeling		Deres dato	Deres ref.
		15.03.99	**98/06371**

Trondheim kommune, Avdeling byutvikling
Byggesakskontoret
Holtermannsveien 1

7004 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
11 AUG 1999
BYG
JCP
Reg.nr.: 079260/99
Journalnr.: 98/06371-026

Stadfesting av vedtak om rammetillatelse - Tilbygg til bolig i Skansegata 7

Det vises til Deres oversendelse, mottatt her 17.03.99. Vi beklager den lange saksbehandlingstiden, som skyldes stor saksmengde her.

I delegasjonssak DB 1355/98 innvilget bygningssjefen i Trondheim kommune den 17.09.98 søknad om rammetillatelse for tilbygg til bolig i Skansegt 7 på vilkår. Vedtaket ble påklaget av nabo Ann-Magritt Lie i brev av 06.10.98.

Saken ble i klagerunden behandlet på nytt av formannskapet som bygningsråd/det faste utvalg for plansaker den 02.03.99. Vedtaket i sak DB 1355/98 ble opprettholdt.

Saksbehandlingen.
I saksfremlegg i klagesaken har kommunen gjort grundig rede for saksgangen, det rettslige grunnlaget for vedtaket og de hensyn/vurderinger som har vært avgjørende for konklusjonen. Det er videre redegjort for klagen og dens innhold, og det er redegjort for de hensyn som har medført at klagerens innvendinger ikke er tatt til følge.

Fylkesmannen vil bemerke:
Fylkesmannen viser til kommunens saksfremlegg i klagesaken. Fylkesmannen viser også til klagedokumentet som var vedlagt sakens dokumenter.

Fylkesmannen vil i tillegg bemerke at det følger av plan- og bygningsloven § 7 at det kan dispenseres fra gjeldende reguleringsplan. Forutsetningen er at det foreligger *særlige grunner*. Dette er et rettslig begrep, og må sees i forhold til de offentlige hensyn planlovgivningen og den konkrete bestemmelse som det søkes dispensasjon fra, skal ivareta. Begrepet *særlige grunner* forutsetter ikke at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon kan gis. Det vil være tilstrekkelig at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal - og ressursdisponeringshensyn. Dersom man kommer til at særlige grunner foreligger, er det opp til forvaltningens frie skjønn å avgjøre om dispensasjon skal gis.

Fylkesmannen har ingen merknader til kommunens behandling av saken og slutter seg til den vurdering som er gjort med hensyn til at det i saken foreligger slike særlige grunner som åpner adgang for kommunen til å gi dispensasjon.

De hensyn som synes å være tillagt vekt ved utøvelse av det fri skjønnet finnes også å være relevante og lovlige. Fylkesmannen fatter etter dette slikt

v e d t a k :

Trondheim kommunes vedtak i sak DB 1355/98 stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 15 og etter delegasjon fra Miljøverndepartementet ved rundskriv av 1. juli 1986.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jfr. forvaltningslovens § 28.

Aage Rundberget
kst. fylkesmann

Gerd Eva Steen
avdelingsdirektør

DELEGASJONSARKIVET
MILJØVERNDEPARTEMENTET
15.09.1999
POSTADRESSEN

Kopi m/vedlegg Trondheim kommunes saksfremlegg i klagesaken: Ann-Magritt Lie
Skansegt 5B
7014 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
11 AUG 1999
Reg.nr.:
Journalnr.:

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Veidekke ASA
Postboks 6100
N-7003 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Knut Skaanes	98/06371 oppgis ved alle henv.		28.02.2002

SKANSEGATA 7 - BYGGESØKNAD OM TILBYGG BOLIG - FERDIGATTEST

Byggested: SKANSEGATA 7 Gnr./bnr.: 408/84
Ansvarlig søker: Tedd Årnes
Tiltakshaver: Frode Vågen

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 12.02.2002.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 1904/99.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

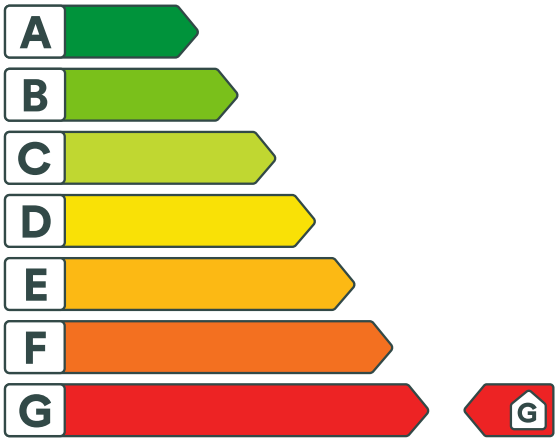
e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

enova

Energiattest



Adresse **Skansegata 7, 7014 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **17.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296679**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182169366**
Gårdsnummer **408**	Bruksnummer **84**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1917**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **123,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **123,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **447,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **466,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 386 kWh**


Oversiktskart for 408/84
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
408 / 134
408 / 136
408 / 110
408 / 112
408 / 83
408 / 79
408 / 111
408 / 114
408 / 81
408 / 86
408 / 115
408 / 82
408 / 87
408 / 84
408 / 117
408 / 42
408 / 85
7034100
408 / 44
408 / 89
408 / 120
408 / 88
408 / 122
408 / 90
408 / 119
408 / 123
50m
N=7034064.47


408/84 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
408 / 134
408 / 136
408 / 110
408 / 112
408 / 83
408 / 79
408 / 111
408 / 114
408 / 81
408 / 86
408 / 115
408 / 82
26,55
408 / 87
408 / 84
408 / 117
26,31
408 / 42
408 / 85
7034100
408 / 44
408 / 89
408 / 120
408 / 88
408 / 122
408 / 90
408 / 123
408 / 119
50m
N=7034064.47

Areal og koordinater

Areal: 210,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034110,48 Øst: 570192,85

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034107,57	570179,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,99	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034115,54	570179,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,55	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034113,89	570206,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,34	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034113,55	570206,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,63	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034105,95	570205,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,31	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skansegata 7 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

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

Indledende bemerkninger.

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

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

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

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

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

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

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

Beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

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

Hovedforbindelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen:

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

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

Arbeiderboliger:

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

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

Til Industriterritorium

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

Plantninger:

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

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

Idrætspladser:

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

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

Offentlige Bygninger:

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

Kirkegaard:

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

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

Broer:

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

Større Planeringsarbeider:

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

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

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

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

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

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

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

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

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

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

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

Joh. Christensen.

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

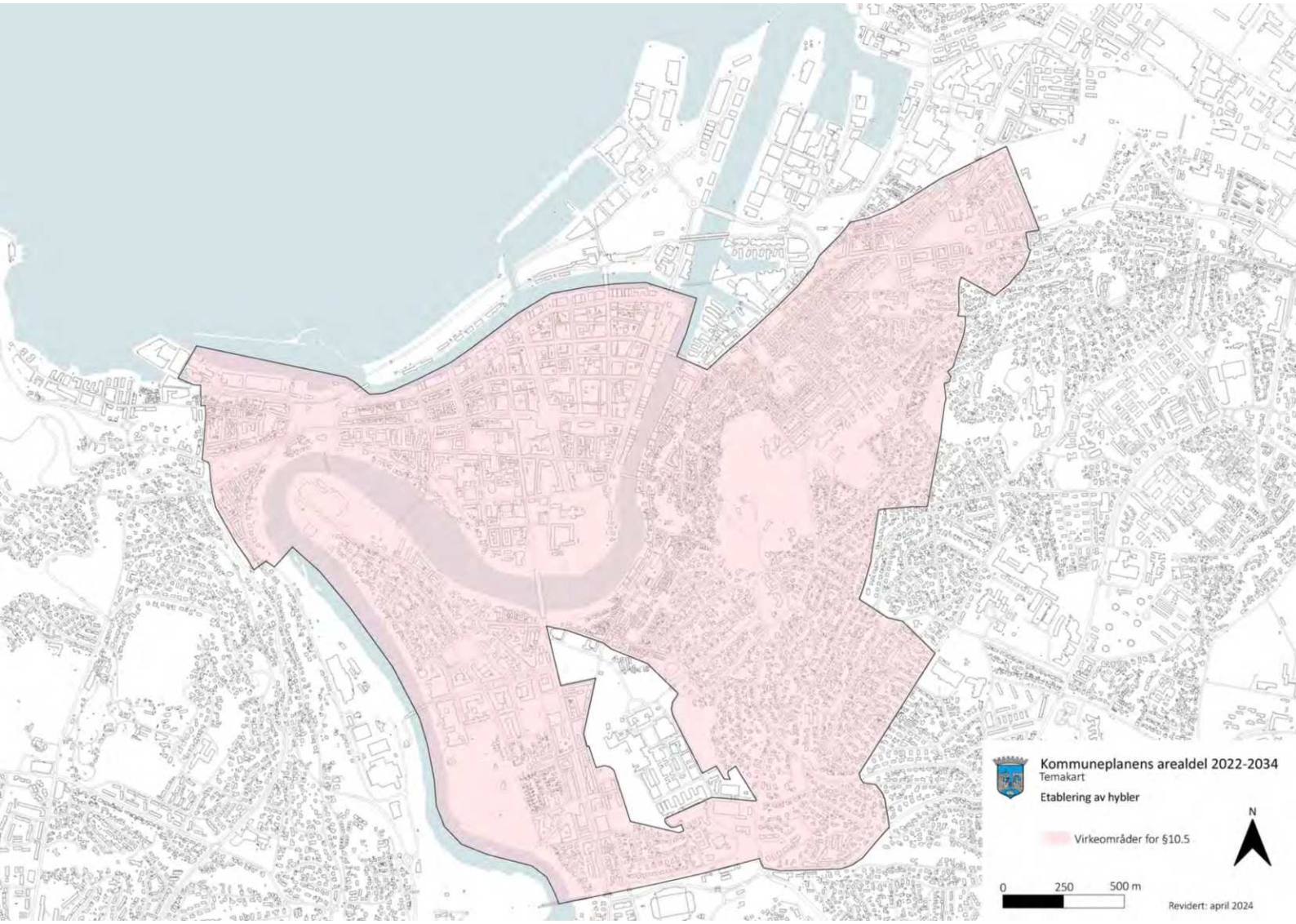
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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

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

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

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

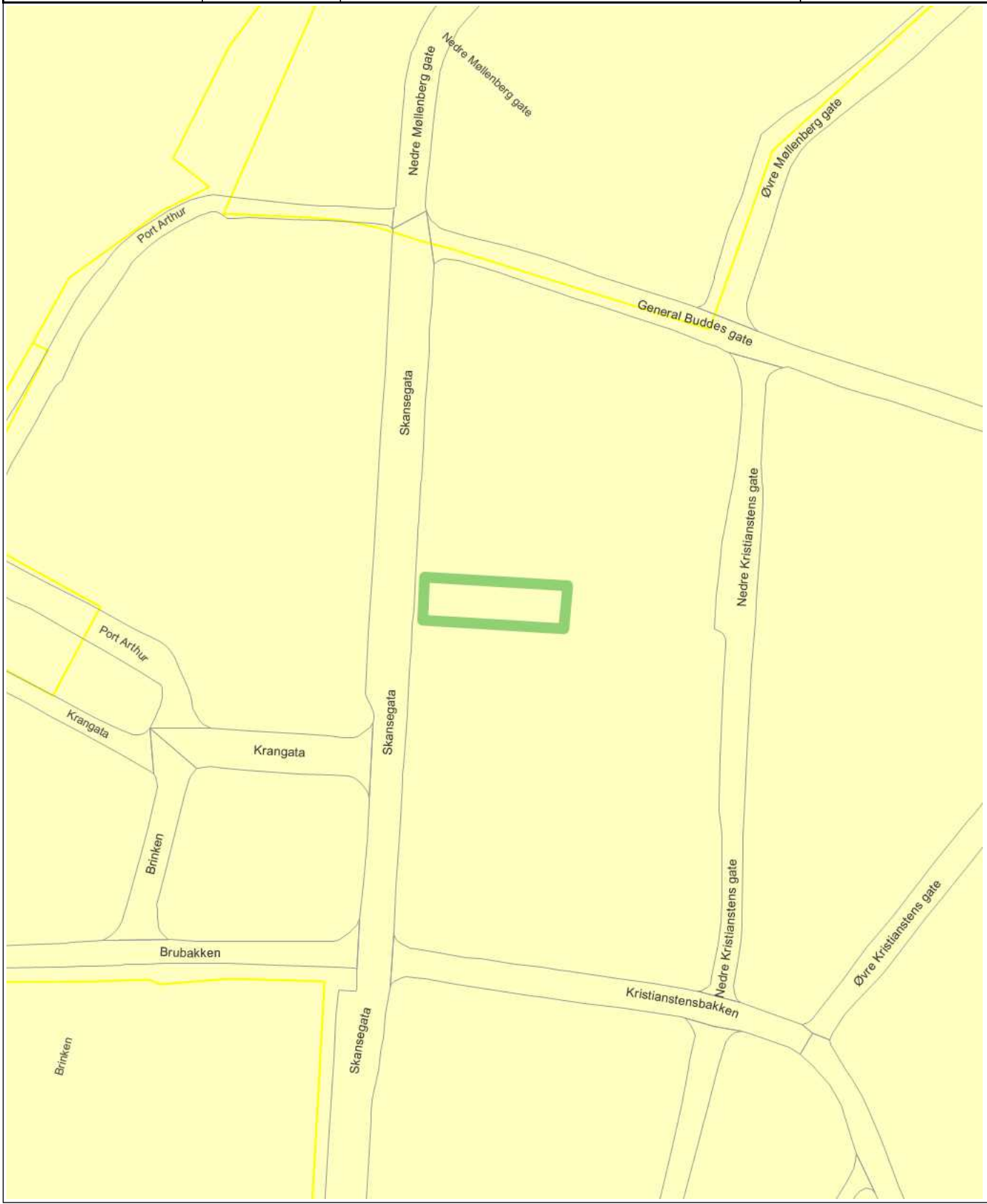

Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skansegata 7 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

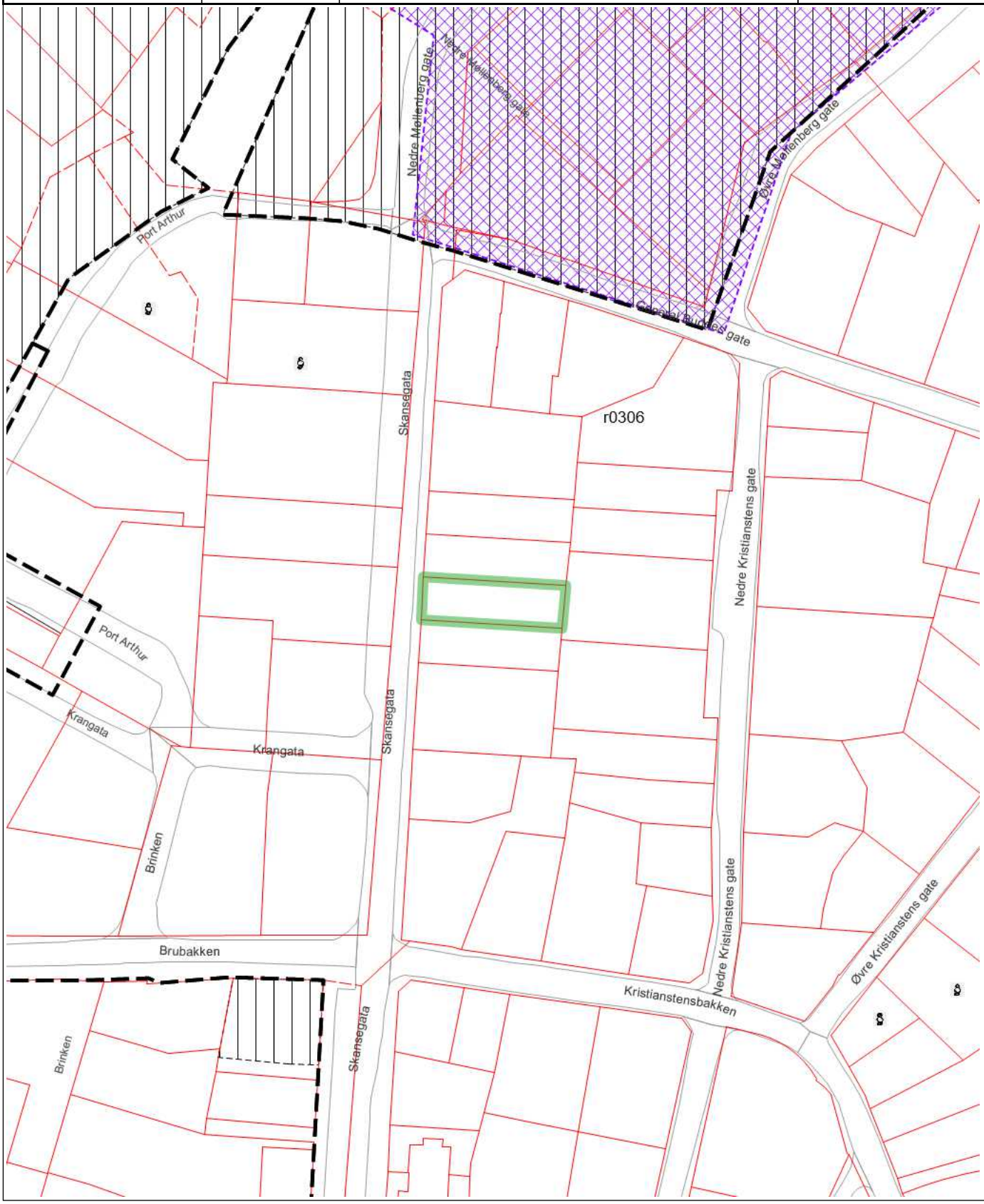
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skansegata 7 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skansegata 7 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

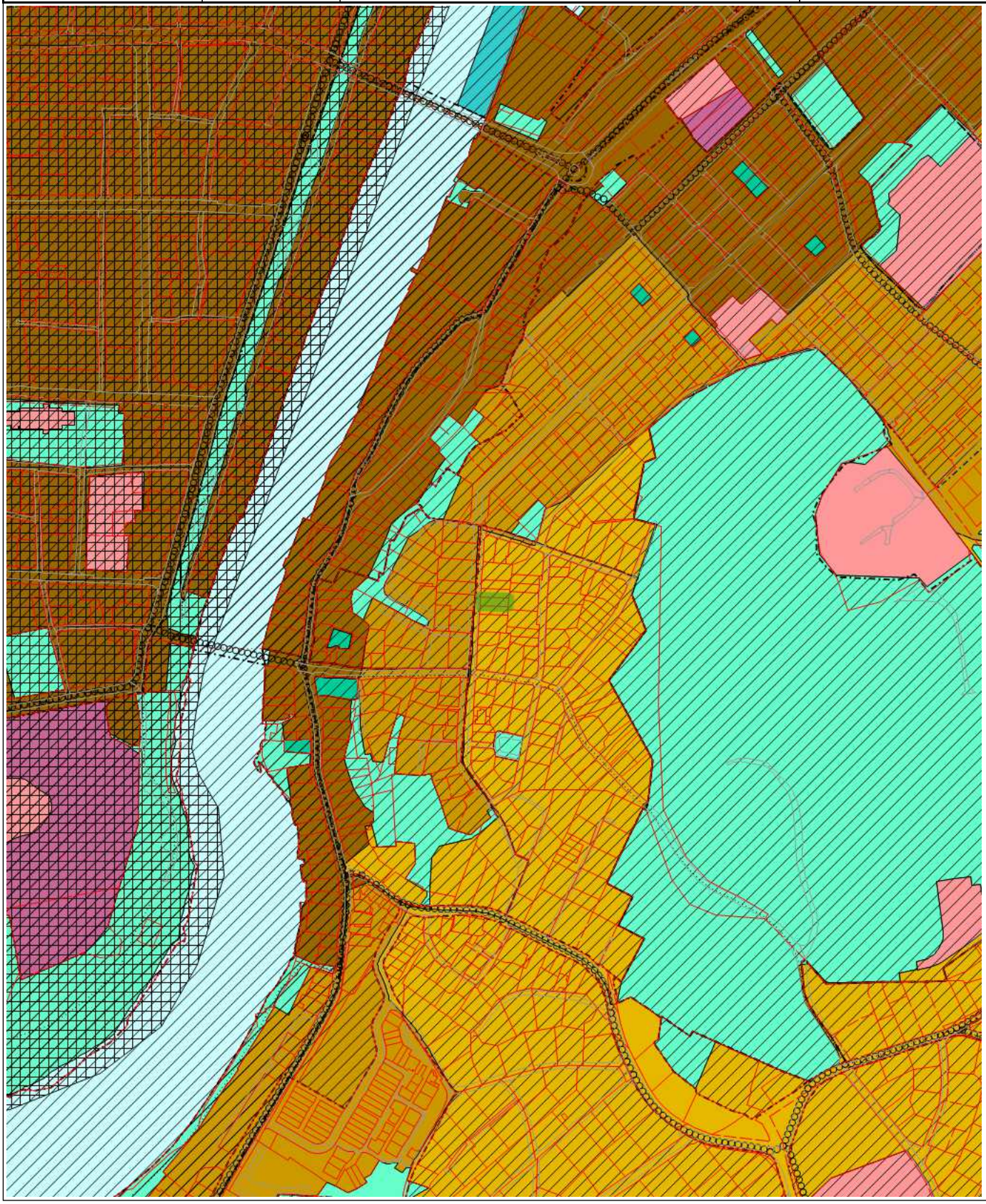
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

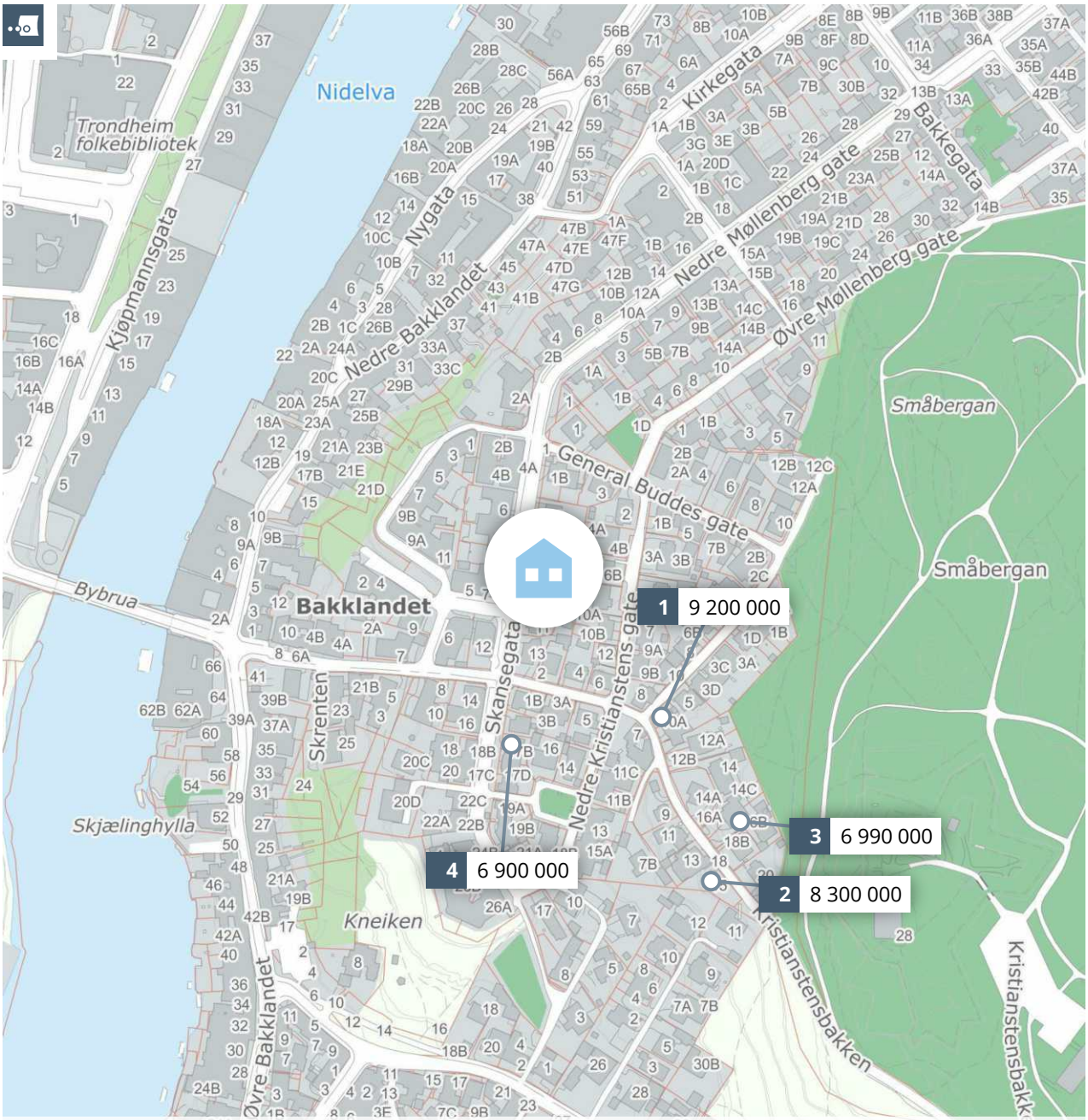
Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skansegata 7 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



Meglers verdivurdering

SKANSEGATA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 12.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skansegata 7, 7014 TRONDHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1917

GNR 408 BNR 84 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 2

Verdivurdert til

8 490 000

-	8 490 000	69 024
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	123 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1917

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kristianstensbakken 10 A 117 m² 1919 127 m² 4 sov	28.11.2024	8 900 000	**9 200 000**	0	9 200 000	**78 632**
2 Kristianstensbakken 15 108 m² 1917 380 m² 1 sov	28.05.2025	5 990 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**76 852**
3 Kristianstensbakken 16 B 127 m² 1917 317 m² 3 sov	21.04.2022	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**55 039**
4 Skansegata 17 A 93 m² 1917 90 m² 2 sov	13.08.2025	5 790 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**74 194**

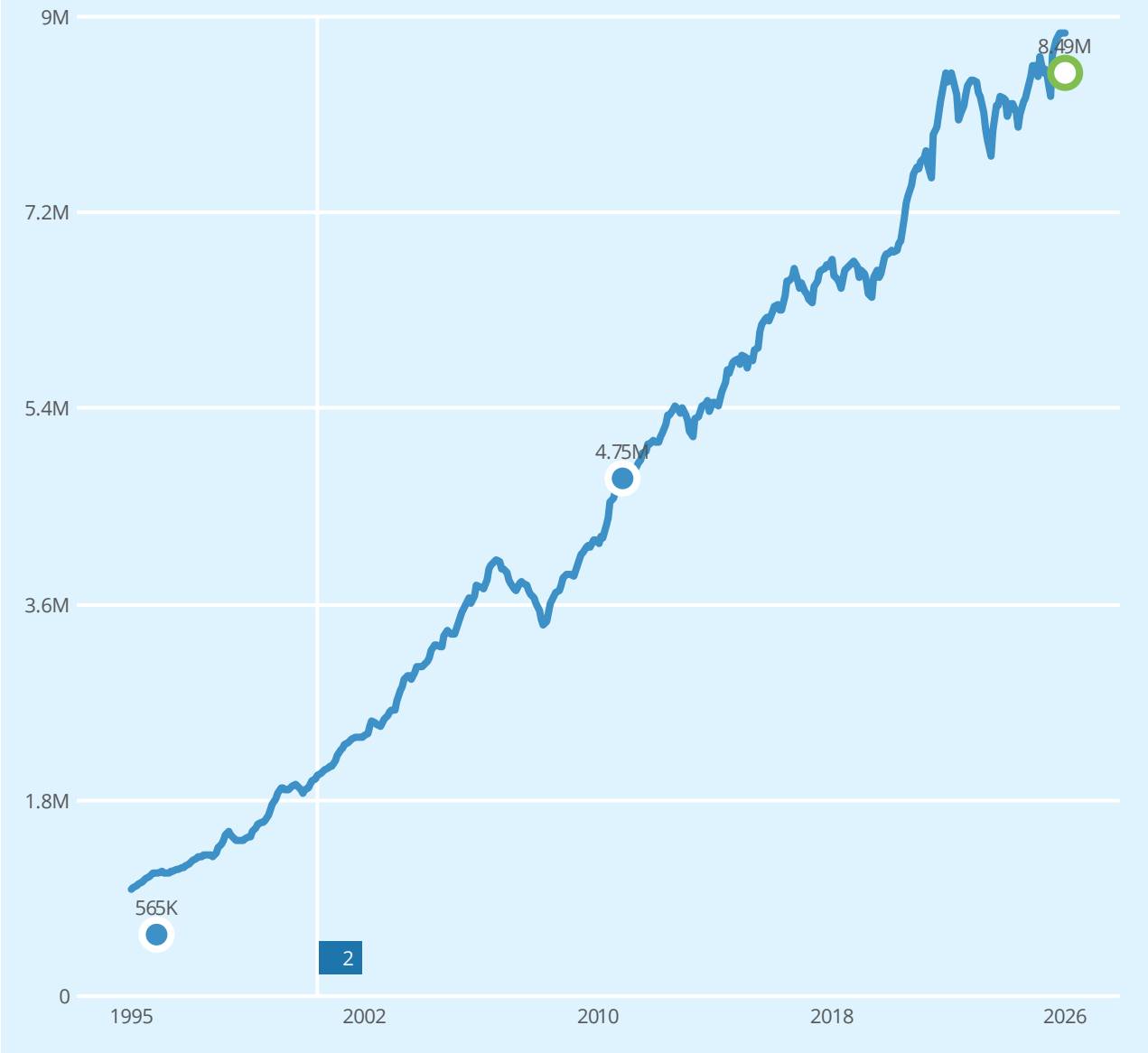
Nydelig vertikaldelt halvpart med fantastisk hage i et sentralt og rolig strøk. Romslig gårdsplass. To bad.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.07.2011	10.08.2011	04.10.2011	4 450 000	4 750 000	0	4 750 000	
24.03.2003		24.03.2003	-	69 630	-	69 630	3
15.12.1995		15.12.1995	-	565 000	-	565 000	

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

Tomannsboliger til salgs i Østbyen bydel nå

18
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Tomannsboliger solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

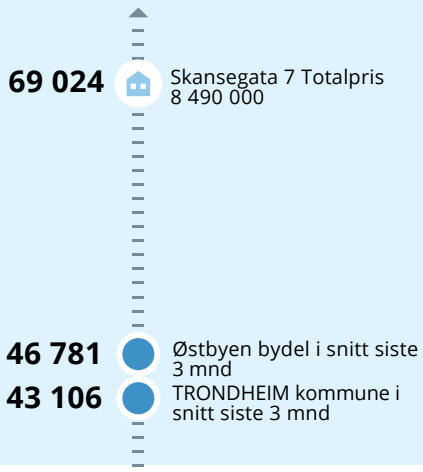
33
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Skansegata 7

Nabolaget Nedre Bakklandet/Møllenberg vestre - vurdert av 249 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Trondheim International School (1-... 219 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	11 min 0.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	22 min 1.7 km
Bybroen videregående skole 210 elever	5 min 0.5 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkegata Totalt 12 ulike linjer	7 min 0.6 km
St. Olavs gate Linje 9	13 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 1.4 km
Trondheim Værnes	30 min

BARNEHAGER

Møllenberg barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Kristiansten barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.7 km
Småbergan barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Møllenberg	3 min
Rema 1000 Bakklandet	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Mercursenteret	9 min
Boots apotek Nordre	10 min
Bankkvartalet Vinmonopol	9 min

SPORT

Duedalen ballplass	7 min
T.h. katedralskole	8 min
3T-Midtbyen	9 min
Fresh Fitness Trondheim sentrum	10 min

«Flott, rolig, landlig og sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

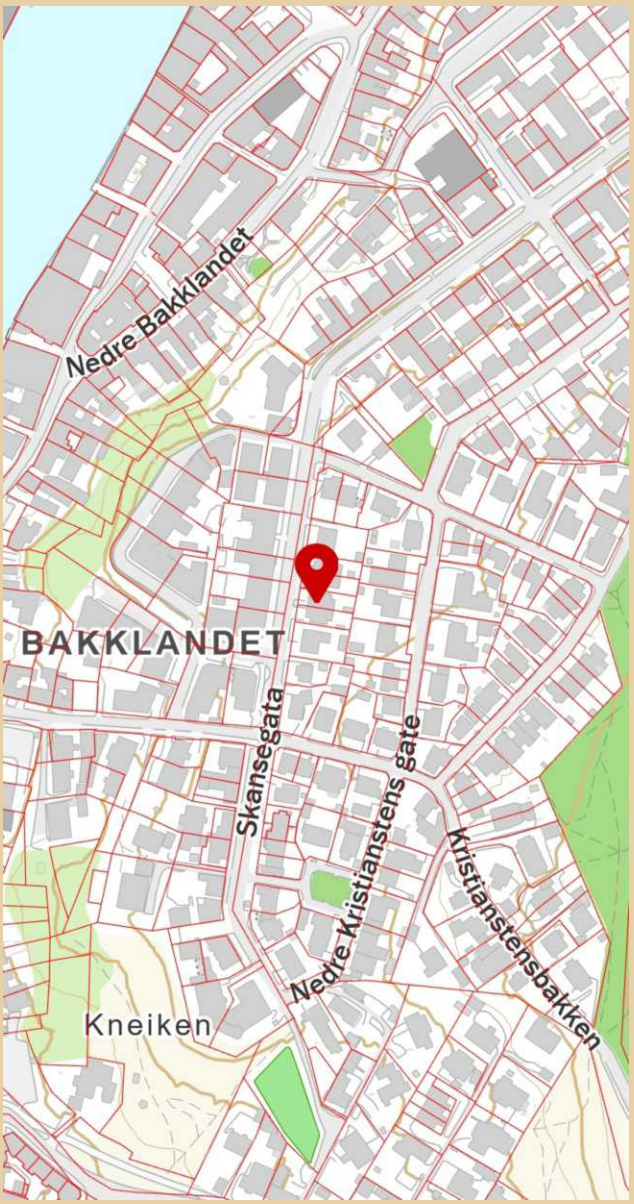
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skansegata 7, 7014 Trondheim
Gnr. 408, Bnr. 84, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260184

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

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

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
