



PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

VILHELM STORMS GATE

3

-

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Trondheim	
Oppdragsnr.	
114251214	
Selger 1 navn	
Ørjan Aashagen	
Gateadresse	
Vilhelm Storms gate 3	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7012
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Egentlig ikke annet enn mulig justering av felleskostnader for å imøtekomme utgifter knyttet til lån i sameiet.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Varmtvannstank skiftet i 2024/2025. Satt opp midlertidig ugunstig på kjøkken, med tanke på å enkelt kunne flyttes ved senere oppussing av leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ørjan Aashagen	5642434697495b12e606 b55daed602bae451de2e	20.11.2025 07:32:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251214

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Vilhelm Storms gate 3 7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1914

BRA: 131 m²

BRA-i: 125 m²

Rapportdato: 7.11.2025 (Gyldig til 7.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

9

TG-3

3

TG-IU

1

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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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/37655>

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 TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Vindu på stue ved trapp til loft	TG-3 er gitt på grunn av målt høy fukt i foring og vindu på stue.
Elektrisk	TG-3 er gitt på bakgrunn av løse og ikke forsvarlig festet ledninger.
Våtrom: 4 etasje	TG-3 er gitt på bakgrunn av tilstand og alder på bad.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er gitt på bakgrunn av værslitte karmen, harde tettelisten og alder.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2 er gitt med bakgrunn i fuktmerker i takkonstruksjon på kryploft, uavhengig om disse sannsynlig er eldre merker.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er gitt på bakgrunn av skjevhet i etasjeskille utover dagens forventet standard.
Kjøkken: Kjøkken 4 etasje	TG-2 er gitt på de mangler og slitasje som er beskrevet over.
Toalettrom	TG-2 er gitt på bakgrunn av manglende mekanisk avtrekk og ikke synlig dreneringsåpning for innebygd siften.
Trapp	TG-2 på bakgrunn av manglende håndløper.
Avløpsrør	TG-2 gis på bakgrunn av alder på deler avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 på bakgrunn av alder på de eldste deler av vannledninger.
Våtrom: bad loft	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler med TGIU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Kjøkken 4 etasje	Avtrekksvifte var ikke tilkoblet og derfor ikke sjekket.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er inntegnet kontor i 2 etasje, dette er i dag omgjort til kjøkken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.11.2025

Rapportdato
7.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ørjan Aashagen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ståle Bergmann
Firma: Takst Midt-Norge AS
Adresse: Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM

Telefon: 91373377
Epost: stalebergmann@gmail.com

 TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Vilhelm Storms gate 3, 7012 Trondheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 403 Bruksnr: 102 Festenr:

Seksjonsnr: 8 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1914

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Eldre bygård oppført som en murkonstruksjon/teglstein.
Etasjeskiller i tre.
Utvendig fasade er teglstein og malte pussede murflater.
Trevinduer med 2- og 3- lags glass.
Takkonstruksjonen har hovedsakelig saltaks form og er tekket med skiferstein og metallplater.

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 byggt teknisk 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	90	90	0	0	0
Loft	41	35	6	0	0
Totalt m²	131	125	6	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	46	41	5
Totalt m²	46	41	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	90	89	1	Entre, WC, 2 stuer, 2 soverom og bad	Kott
Loft	41	31	10	Gang, spiseplass, kjøkken og bad	Bod i leilighet og utvendig bod i fellesareal.
Totalt m²	131	120	11		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er byttet i 1978 og 1979.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

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

Takvinduer på loft har misfarging etter fukt, det samme gjelder vindu og vinduskarm på stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.2 Vinduer og dører: Nye takvinduer på loft

Beskrivelse

takvinduer med 3-lags glass på loft.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Disse er satt inn rundt 2010, da loft ble innlemmet i leilighet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, 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

6.3 Vinduer og dører: Vindu på stue ved trapp til loft



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduet er byttet, men det er et eldre vindu.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det er målt fukt på 18 % i vindusforring på stue. Vindu på stue får TG-3.

Det trekker vann inn fra utsiden til karm og vindusforring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan ikke utelukkes at vindu med foringer må byttes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet som en del av leiligheten, loftet er derfor en lukket konstruksjon uten mulighet for å bli inspisert. Det er foretatt inspeksjon i kryprom.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Loftet er innredet i 2010, ref dagens eier. Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring i kryprom, men disse ser ut til å være eldre merker. Det er foretatt fuktsøk uten å finne avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk konstruksjonen.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det er trebjelkelag i etasjeskille.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 25 - 35 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Det er ikke unormalt med slike skjevheter i eldre boliger/leiligheter.	

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe fra byggeår som er rehabilitert med nytt røykrør. Det er ikke kjent når dette er gjort.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en eldre vedovn	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
vedovn får TG-2 på bakgrunn av alder.	

6.7 Kjøkken: Loft

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
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, stekeovn, kokketopp og oppvaskmaskin.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk som går ut på tak.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.8 Kjøkken: Kjøkken 4 etasje

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det mangler også noen skapfronter.
Dette kjøkkenet er ikke vært benyttet siden nytt kjøkken ble etablert på loft i 2010.
Kjøkkenet mangler funksjonalitet ihht dagens standard.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Hvis kjøkken skal benyttes i 4 etasje, er det behov for utskiftninger eller oppussing for å tilfredsstille dagens krav.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk, denne var ikke tilkoblet på befaringsdagen. Viften er eldre.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-IU**

Avtrekksvifte var ikke tilkoblet og derfor ikke sjekket. Denne er eldre og må påregnes å byttes ut.

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er inntegnet kontor i 2 etasje, dette er i dag omgjort til kjøkken.

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 manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.10 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilerings, og etablere dreksåpning eller vannstoppesystem som kompenserende tiltak.	

6.11 Trapp

Beskrivelse	
Det er malt tretapp med glassrekkverk.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere håndløper for å tilfredsstille dagens krav.	

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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). Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2 Deler av innvendige avløpsrør er skiftet ut og fremstår i god teknisk stand. (gjelder avløpsrør på hems.) Disse er imidlertid tilknyttet eldre felles avløpsledninger i sjakt/fellesanlegg. Fellesrørene inngår normalt i sameiets/borettslagets ansvarsområde. Eldre avløpsledninger kan ha redusert kapasitet, økt slitasje og forhøyet risiko for lekkasje eller tilstopping. Samlet vurderes anlegget til tilstandsgrad TG2 på grunn av kombinasjonen av nytt internt anlegg og eldre felles tilkoblingspunkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. 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, Rør i rør system
Det er vannledninger av kobber og rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm etablering av loftsetasje med bad og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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

Fordelerskap er plassert på bad på loftet.

Deler av vannledninger har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Vannledninger 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.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.14 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av loftsetasje.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Ja

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

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Det henger skadet og ikke forskriftmessig forsvarlig festet ledninger på kjøkken i leilighetens hoveddel.

Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader for eventuelle utbedringer må vurderes deretter.

Det er ikke lagt opp strøm til vaskemaskin, det benyttes skjøteledning til strøm til vaskemaskin.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Plassert på opprinnelig kjøkken

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.16 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med luftespalter på vinduer og periodisk avtrekk fra baderom og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Boligen er fra 1914, har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Løsningen fungerer, men avviker fra dagens krav til balansert ventilasjon.

6.17 Våtrom: 4 etasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vegger til badet er i teglstein, det er ikke mistanke om fukt i konstruksjonen. Badet er ikke vært i bruk de siste årene.

Badet er eldre og står foran en oppussing.

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

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000





6.18 Våtrom: bad loft



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger og flis på gulv. Det er malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble etablert i 2010.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

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?	Nei
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-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk under badekaret.	
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 rengjøre sluk jevnlig.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, badekar med dusjgarnityr, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

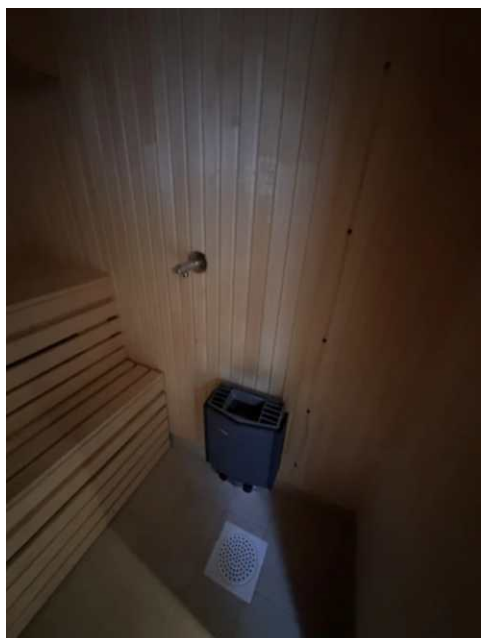
Fuktmåling

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
Våtsone ligger mot fellesareal og kryploft, det er foretatt fuktsøk i konstruksjonen på kryploft. 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 foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon i seg selv vurderes som et avvik i henhold til NS 3600. Selv om det ikke er observert vesentlige visuelle feil eller skader, gis derfor tilstandsgrad TG 2.	

6.19 Øvrig: Badstue



Beskrivelse	
Det er etablert badstue i forbindelse med bad på loft. Det er ovn montert i badstue. Ovn ble på befaringen ikke testet.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.20 Øvrig: Gips vegg mot kryploft på loft.



Beskrivelse

Det er hull/skadet gipsplate på hems. Platen må erstattes med ny plate.

6.21 Øvrig: Soverom 4 etasje

Beskrivelse

Det er lagt gulv på soverom i 4 etasje, gulvet er lagt rundt en vannseng, vannsengen er fjernet og det er derfor ikke lagt gulv sammenhengende på rommet.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

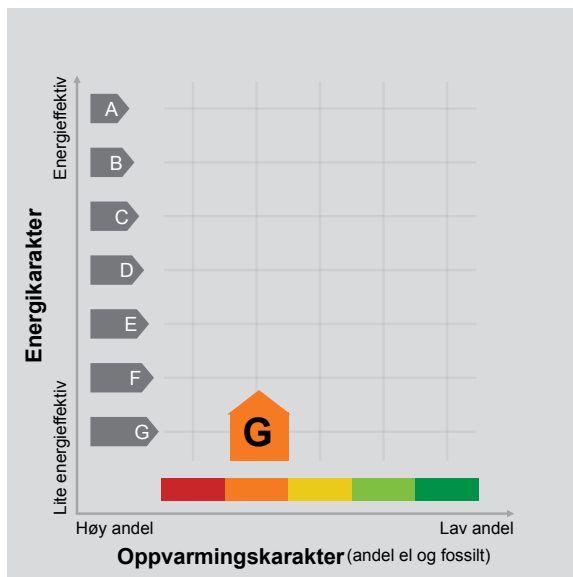
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST



Adresse	Vilhelm Storms gate 3
Postnummer	7012
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	403
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182208221
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-190851
Dato	17.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

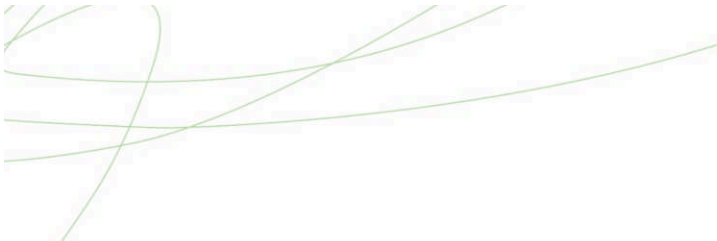
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

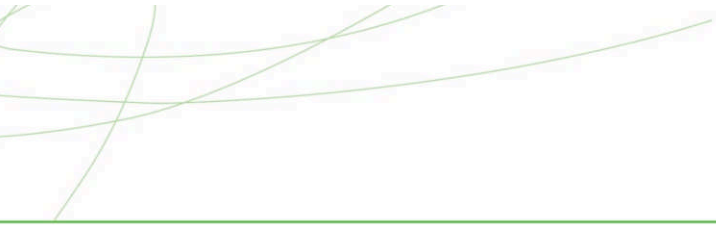
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montering tetningslister**
- **Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

4. Etasje

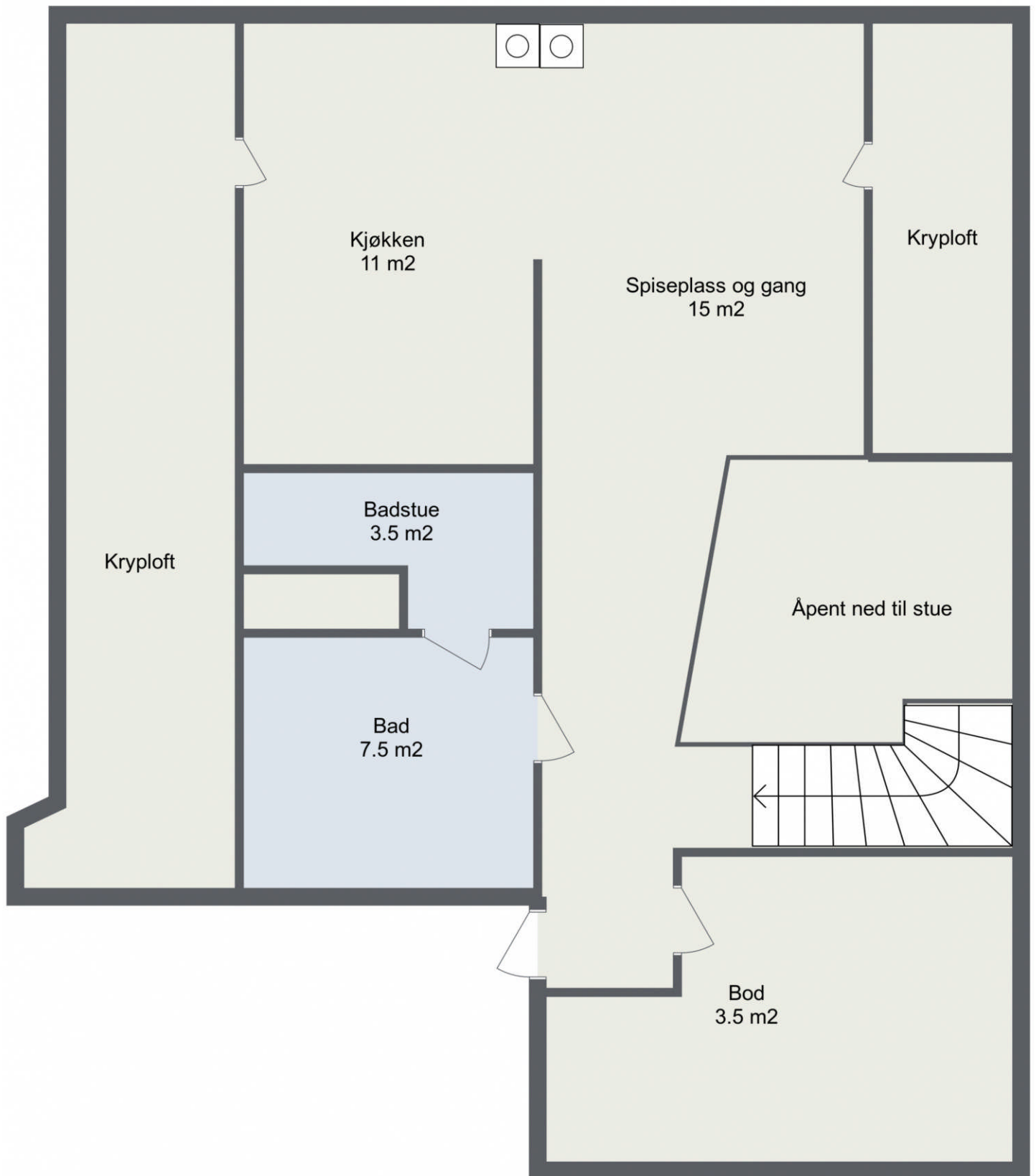


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



TAKST MIDT-NORGE

Loft



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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 3308/09

ROJO Arkitekter AS
Kongens gate 89

RAMMETILLATELSE

N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Iren Hansen

Vår ref.
09/26286
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Astrid Skogvang

Dato
11.09.2009

Vilhelm Storms gate 3, rammetillatelse og dispensasjon for bruksendring og ombygging av loft.

Byggested: **Vilhelm Storms gate 3**
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Baard Nyteit**

Gnr.: **403** Bnr.: **102**

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

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 10.06.2009.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 25.06.2009 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder følgende:

- Fasadeendring og bruksendring av loft til boareal.
- Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 74.1, jf. Teknisk forskrift(TEK)10-33 fra krav til utsyn/lys.

Forhåndskonferanse er avholdt 27.05.2009.

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

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007.

Eiendommen er vist som eksisterende bybebyggelse.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 118ap, Kalvskinnet med bestemmelser, vedtatt 24.04.2008. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

DISPENSASJON:

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 74.1, jf. Teknisk forskrift(TEK)10-33 fra krav til utsyn/lys. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Vurdering/begrunnelse

Dispensasjonsbegrunnelse:

Begrunnelse for dispensasjon er oppgitt til å være følgende:

- Omsøkt leilighet ligger i bygård som er vurdert til å ha antikvarisk verdi klasse C. Av den grunn har byantikvaren vært involvert i prosessen, og gitt anmodning vedrørende størrelser og antall vinduer som kan tilføyes. Ut i fra disse anmodninger kan ikke TEK's dagslyskrav bli tilfredsstilt i oppholdsrom i loftsetasjen.
- Deler av ombygd areal vil for øvrig være åpent over to etasjer, og dagslys fra spisestue i fjerde etasje vil slik også nå arealer på loft. Dette i tillegg til det faktum at arealene på loftsplan kun vil være supplerende til hovedleilighet i 4. etasje.

Vurdering:

I henhold til krav i TEK kan det se ut til tiltaket ikke tilfredsstiller krav til utsyn. Byggesakskontoret mener å kunne godkjenne tiltaket med bakgrunn i følgende:

Omsøkte tiltak anses å ha tilfredsstillende lys og utsyn på det som er hovedplan i leiligheten. Med det menes det planet som innehar de nødvendige funksjoner som soverom, stue og kjøkken. 5 etasje skal være et supplement til eksisterende leilighet. Lysforhold anses i dette tilfelle å være tilnærmet i varetatt med tilførsel av taklys, og lysinnslipp fra 4. etasje på grunn av at det er åpnet opp i mellom planene. Omsøkt endring av 5.etasje tilfredsstiller ikke krav i TEK med hensyn på utsyn. På bakgrunn av at 5. etasje ikke er å anse som en hoveddel, men kun et tilleggsareal finner byggesakskontoret i dette tilfelle å kunne godkjenne omsøkt tiltak. Det gjør oppmerksom på at 5.etasje vil kun bli godkjent som et tilleggsareal, og ikke en selvstendig boenhet.

Byggesakskontoret har ingen innvendinger til bruksendring og ombygging av leiligheten. Det foreligger uttalelse fra byantikvaren og tiltaket anses å være i tråd med uttalelsen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra plan- og bygningsloven § 74.1, jf. Teknisk forskrift(TEK)10-33 fra krav til utsyn/lys.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

VEDTAK:**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.****DISPENSASJON:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 74.1, jf. Teknisk forskrift (TEK) 10-33 fra krav til utsyn/lys. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:

- Det må foreligge søknad i tkl.3 på PRO/KPR på brannsikringstiltak.
- Alle ansvarsretter og kontrollerklæringer må foreligge.
- Det må foreligge avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse. Det forutsettes at kravene i avfallsforskriftens kapittel 15 etterleves. Byggesakskontoret gjør for øvrig oppmerksom på at sluttrapport må innsendes senest ved anmodning om ferdigattest.

Tildeling av ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

ROJO arkitekter AS, org. nr: 951 770 930 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
 - Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
 - Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Fagområde oppgitt i søknaden: Søkerfunksjon og arkitekturprosjektering.

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

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse

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

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Iren Hansen
saksbehandler

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:

Baard Nytveit, Vilhelm Storms gate 3, 7012 TRONDHEIM



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 4899/10

ROJO Arkitekter AS
Kongens gate 89

N-7012 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler
Iren Hansen

Vår ref.
09/26286
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Astrid Skogvang

Dato
07.01.2011

Vilhelm Storms gate 3, igangsettingstillatelse til tiltak for ombygging av loft.

Byggested: **Vilhelm Storms gate 3** Gnr./Bnr.: **403/102**
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Baard Nytveit**

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

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 10.12.2010.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 10.12.2010 og på mail 07.01.2011 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av ombygging av loftsetasje:

Deler av etasjeskille mellom etasjene opp til loftet er fjernet slik at deler av loftsplan framstår som en mesanin.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 11.09.2009 i delegasjonssak nr. FBR RAM 3308/09.

Vurdering/begrunnelse

Plantegninger av loftsplan viser noe endret situasjon ved igangsettingssøknad i forhold til rammetillatelse. Ny loftsplan viser at en lettvegg er fjernet, og det er satt inn kjøkkeninnredning. Det er tillat å ha to kjøkkeninnredninger i en leilighet, men byggesakskontoret gjør oppmerksom på at det ikke tillates endret bruk av loftsetasjen. Den er ikke godkjent som en selvstendig boenhet, men som det er presisert i rammetillatelsen kun et tilleggsareal/supplement til eksisterende leilighet.

I forbindelse med endring og brannsikring anbefales det at det tas kontakt med byantikvaren, slik at bevaringsverdige interesser blir i varetatt på best mulig måte.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

VEDTAK:**SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.**

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tildeling av ansvarsrett

Det er tidligere gitt ansvarsrett til følgende:

ROJO arkitekter AS, org. nr: 951 770 930 SØK/PRO/KPR, tkl. 1

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

EU Bygg og Prosjekt AS, org. nr: 987 491 027 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Fagområde oppgitt i søknaden: Bygningsteknikk, bygningsfysikk og våtromsarbeider.

Nardo Rørteknikk AS, org. nr: 986 427 848 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

Fagområde oppgitt i søknaden: Rørinstallasjoner, sanitæranlegg.

Carleif Elektro AS, org. nr: 943 001 375 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Brannsikkerhet, brannalarm og ledelyssystem.

Teknoconsult AS, org. nr: 986 524 029 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Fagområde oppgitt i søknaden: Brannsikkerhet og tverrfaglig kontroll av brannsikringstiltak.

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

Utstikking og høydefastsettelse

Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 10.12.2010 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Bygg- og anleggsavfall

Byggesakskontoret godkjenner avfallsplan mottatt 10.12.2010. Det forutsettes at kravene i avfallsforskriftens kapittel 15 etterleves. Byggesakskontoret gjør for øvrig oppmerksom på at sluttrapport må innsendes senest ved anmodning om ferdigattest.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Melding om igangsatt arbeid

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

Bortfall av tillatelse

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Iren Hansen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:

Baard Nytveit, Vilhelm Storms gate 3, 7012 TRONDHEIM

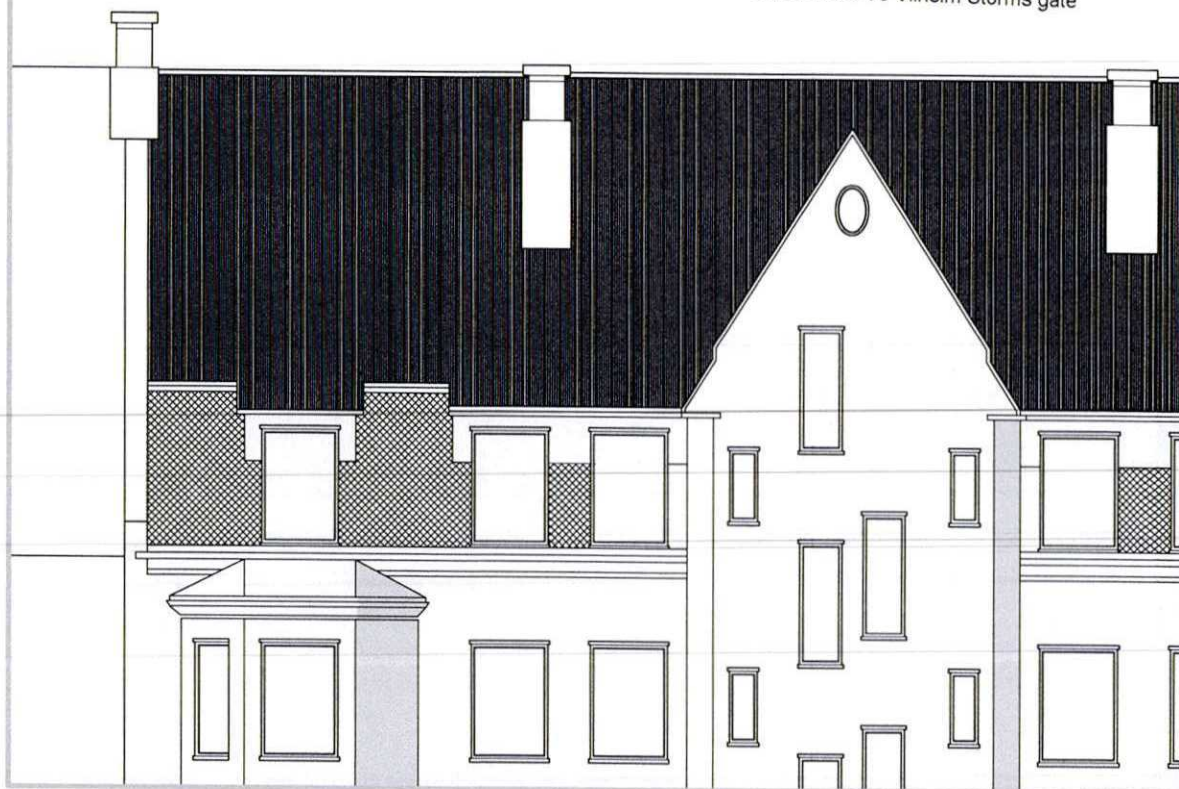


Fasade mot bakgård

C 0 8 T 6 / 20166810

Geomatikk

09/26286-2 V5 Vilhelm Storms gate



Fasade Vilhelm Stormsgt.



PROSJEKT	Baard Nyteit Vilhelm Stormsgt.3 gnr./bnr./seknr. 403/102/108 Trondheim kommune			PROSJEKTSNR.: 0936	REVISJONEN OMFATTER TEGNINGSTITTEL Fasader Eksisterende	DATO: MÅLESTOKK 1:100 MÅLEENHET mm TEGN. AS DATO 05.06.09	TEGN./ANSV. REV. INDEX TEGN. NR. ERSTATTER NR.
	DAG. REV.	KONTROLL					
	ARKIV						
	FASE						

Vedlegg E-7

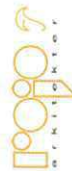


PROSJEKT	Baard Nyteit Vilhelm Stormsgt.3 gnr./bnr./seknr. 403/102/108 Trondheim kommune 		E				
			D				
			C				
			B				
			A				
			REV.NR.	REVISJONEN OMFATTER	DATO:	TEGN/ANSV.	
			PROJEKTNR.: 0936	TEGNINGSTITTEL	MÅLSTOKK 1:100	REV. INDEX	
			Fasader	MÅLEENHET mm	TEGN.NR.		
			Ny	TEGN. as			
					DATO 05.06.09	ERSTATTER NR.	
DAK REF.							
ARKIV	KONTROLL	FASE					



C 08 T 7 / 20166811
Geomathikk
09/26286-2 V6 Vilhelm Storms gate

Baard Nytteit
Vilhelm Stormsgt.3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune



PROJEKT

Baard Nylveit
Vilhelm Stormsgt.3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune



TRONDHEIM KOMMUNE

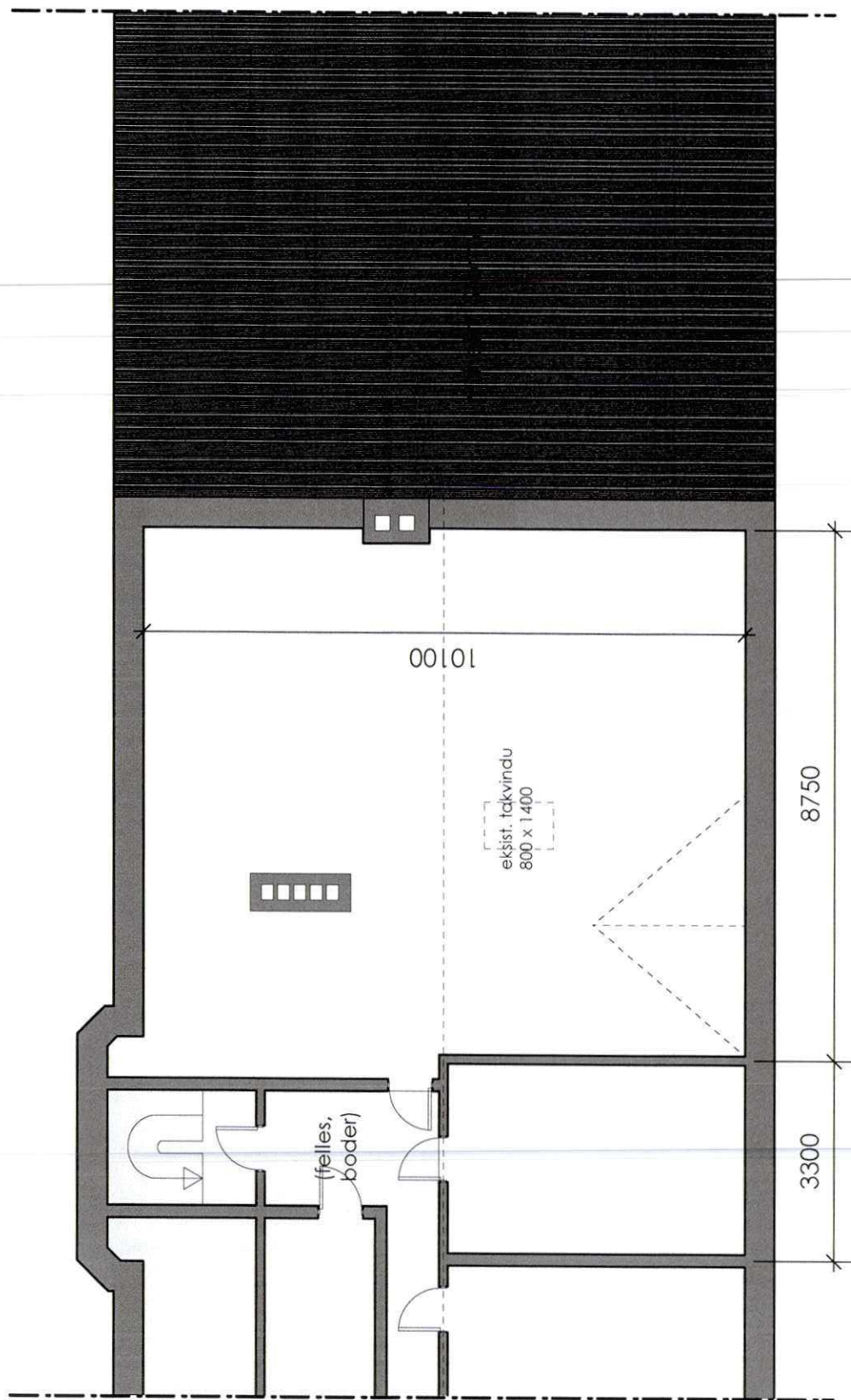
FASE		KONTROLL	
DIAK. REF.	AKTIV	DIAK. REF.	AKTIV
0936			
PROSJEKTNR.:			

REV. NR.	REVISJONEN OMFATTER
A	
B	
C	
D	
E	

DATO:	TEGNINGSSTIL:
MALESTOKK	TEGNINGSSTIL
1:100	
MÅLEENHET	
mm	
TIGN.	
OS	

REV. INDIK	TEGN. NR.

TEGN. NR.	REVISJONEN OMFATTER



PROSJEKT

Baard Nytteit
Vilhelm Stormsgt. 3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune

PROSJEKT

0936

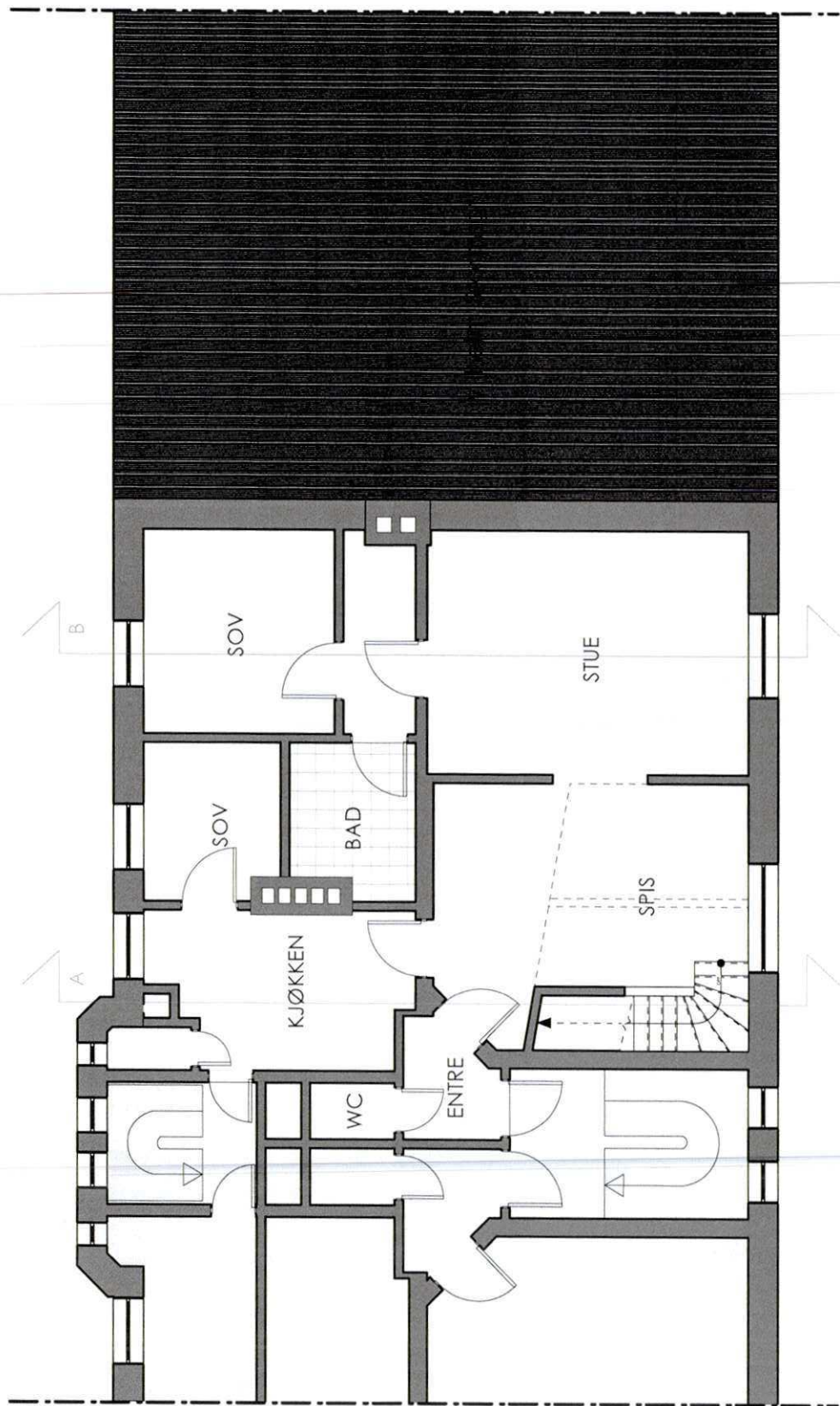
REVISJONER OMFATTER
TEGNINGSSTILL

FASE

DATE REF.
ARKIV

KONTROLL

TEGN/ANSV.
REV.
MÅLSTOKK
1:100
MÅLEHNET
TEGN NR.
TEGN.
CS
DATO
05.06.09
ERSTATER NR.



Baard Nytvæit
Vilhelm Stormsgt. 3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune



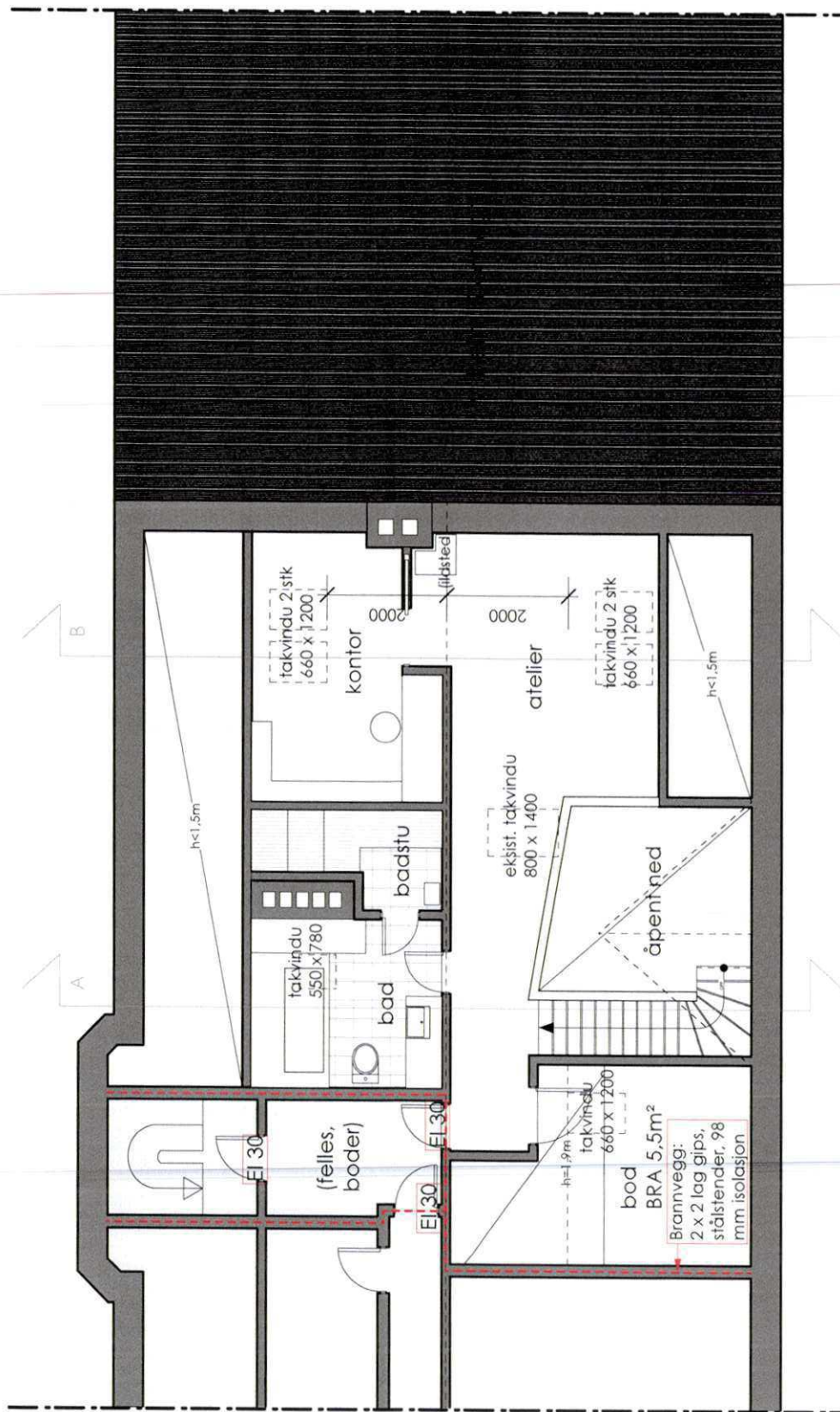
PROJEKT

DAK. RIF.	DAK. RIF.
ARKIV	ARKIV
KONTROLL	KONTROLL

FASE	PROSJEKTNR.
3936	0936

REVISJONEN OMFATTER	TEGNINGSSTIL
PLAN 4	Ny

TEGN/ANSV.	REV.	TEGN/ANSV.
MALESTOKK	MALESTOKK	MALESTOKK
1:100	1:100	1:100
MALEHET	MALEHET	MALEHET
TEGN NR.	TEGN NR.	TEGN NR.
TEGN.	TEGN.	TEGN.
OS	OS	OS
05.06.09	05.06.09	05.06.09

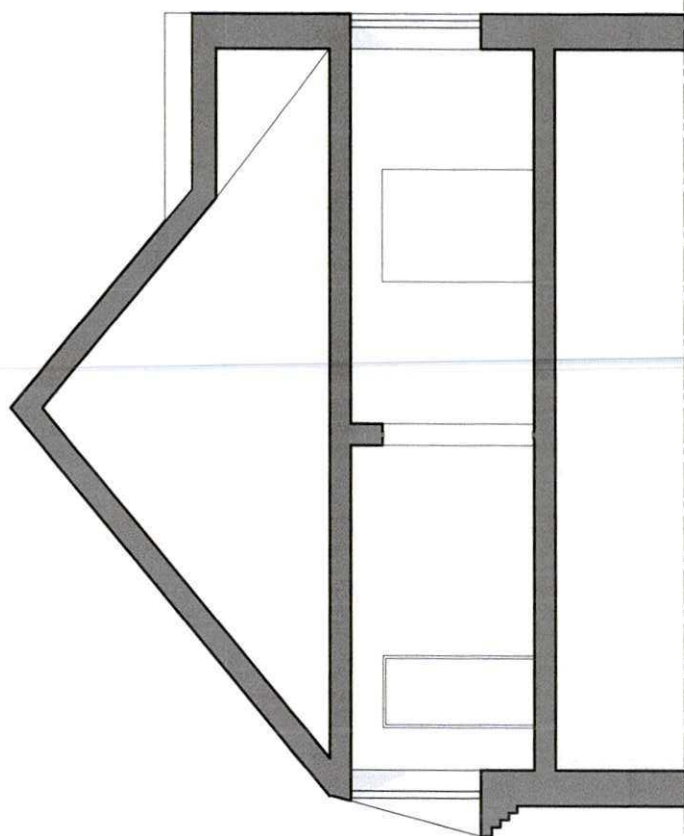


Baard Nyfveit
 Vilhelm Stormsgt. 3
 gnr./bmr./seknr. 403/102/108
 Trondheim kommune

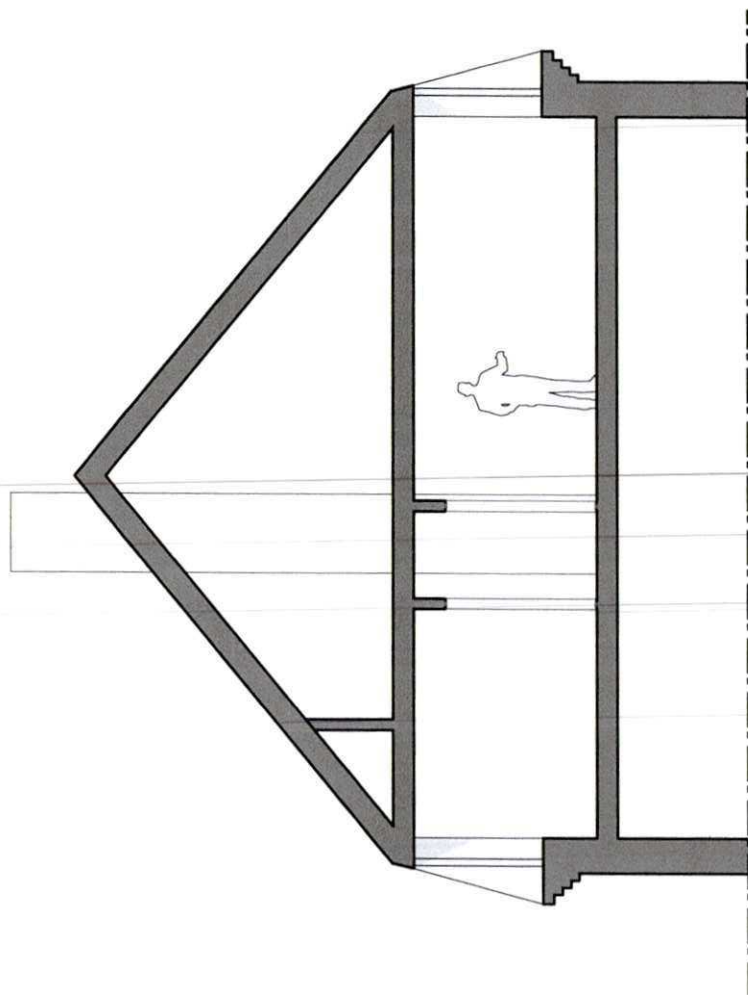


PROSJEKT

FASE		PROSJEKTNR.		0936		REV. NR.		REVISJONEN OMFATTER		DATO:		TEGN/ANSV.	
KONTROLL								TEGNINGSSTIPEL		MALESTOKK		REV. INDEX	
										1:100		TEGN. NR.	
										MALEDRØET			
										mm			
										TEGN.			
										QS			
										DATO		ERSTATTER NR.	
										05.06.09			



Snitt A

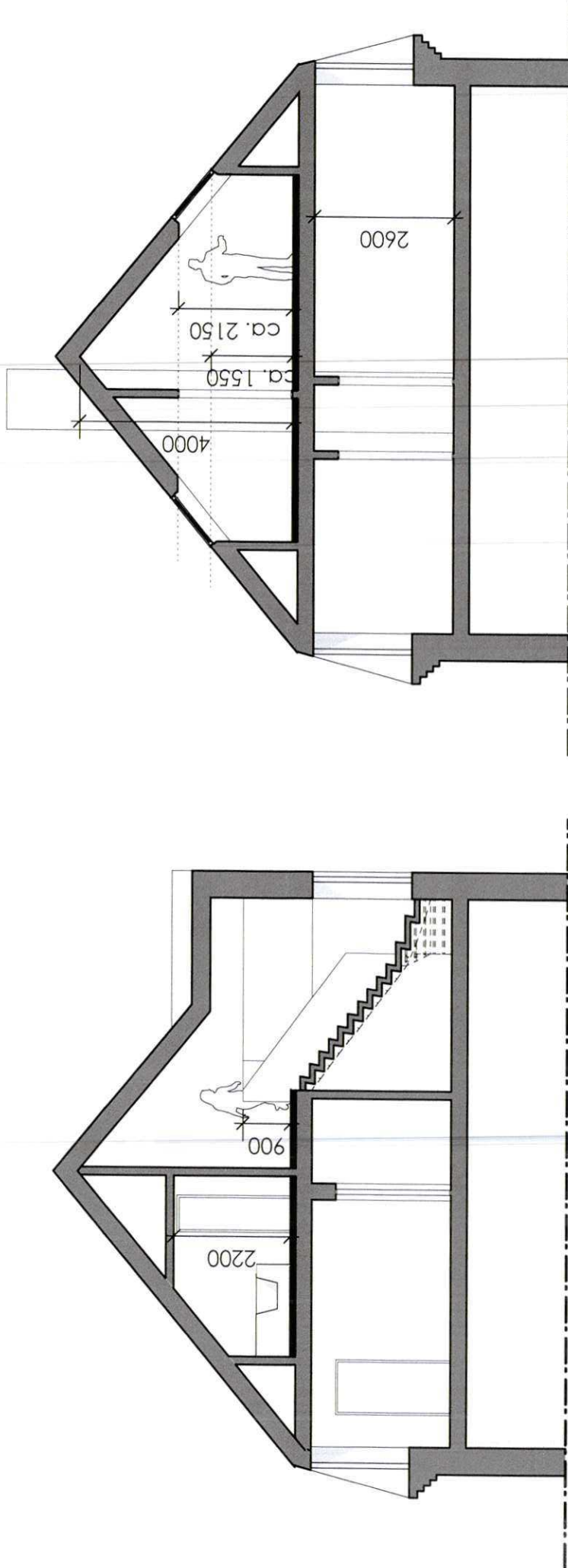


Snitt B

 TRONDHEIM KOMMUNE		PROSJEKTNR.:		0936	REV.NR. A B C D E	REVISJONEN OMKJØPT TEGNINGSTITTEL SNITT Eksisterende	DATO: MÅLESTOKK 1:100 MÅLEENHET mm TEGN. OS	TEGN/ANSV. REV. INDEX TEGN.NR.	DOK. NO. DOK. NO. ERSTATTER NR.	
		FASE								
		DOK. REF. AKKUR	KONTROLL							

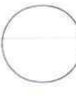


09/26286-2 V7 Vilhelm Storms gate



Snitt A

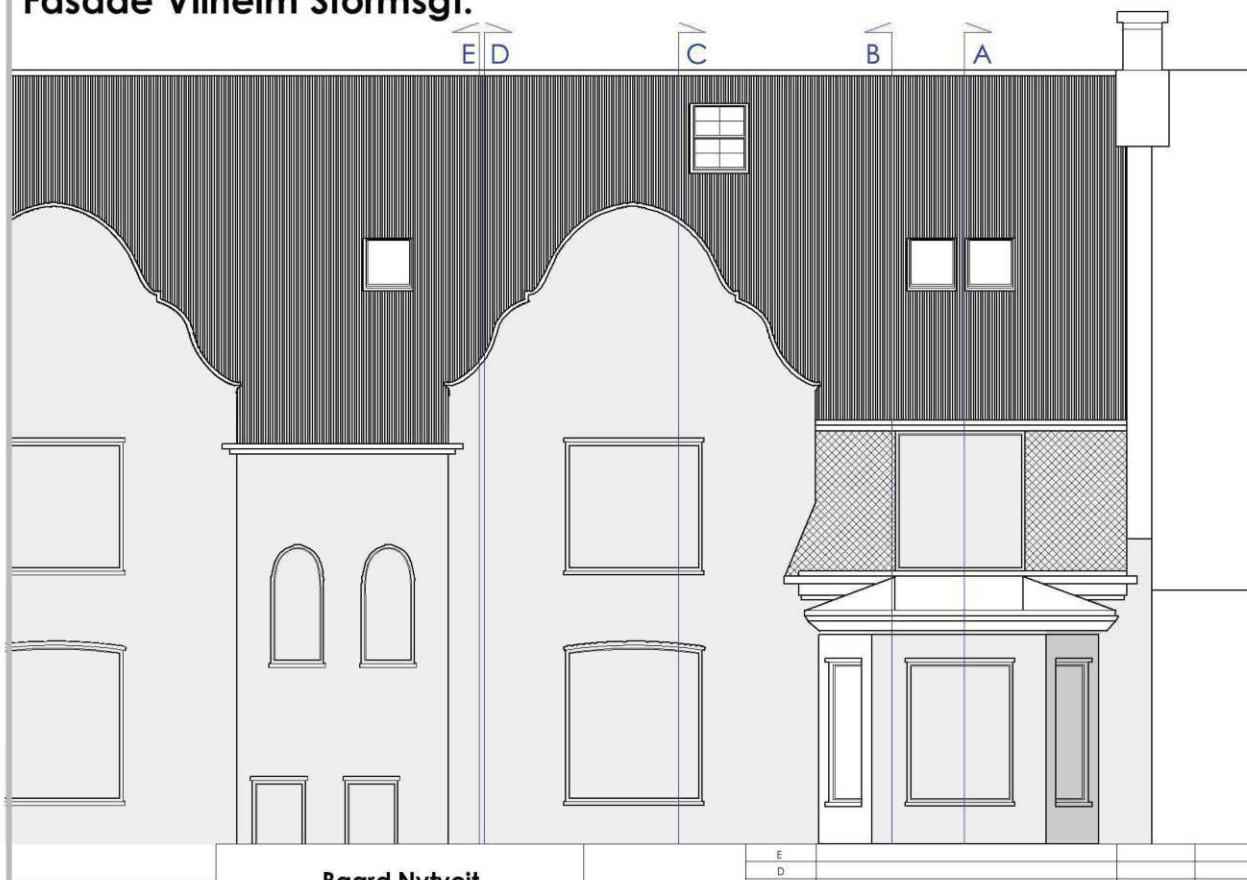
Snitt B

		PROSJEKT	DAT. REF. ARJIV		KONTROLL	FASE	0936	PROSJEKTNR.:	REVINE	A.	B.	C.	D.	E.
			REVISJONENOMMATTER TEGNINGSSTILL											
			DATE:											
			MALETOIRK REV. INDEX											
			1:100 MALENNET TEGN.											
			mm CS DATE 05.06.09 ERSTATTER NR.											

Fasade mot bakgård



Fasade Vilhelm Stormsgt.



PROSJEKT

Baard Nytveit
Vilhelm Stormsgt.3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune

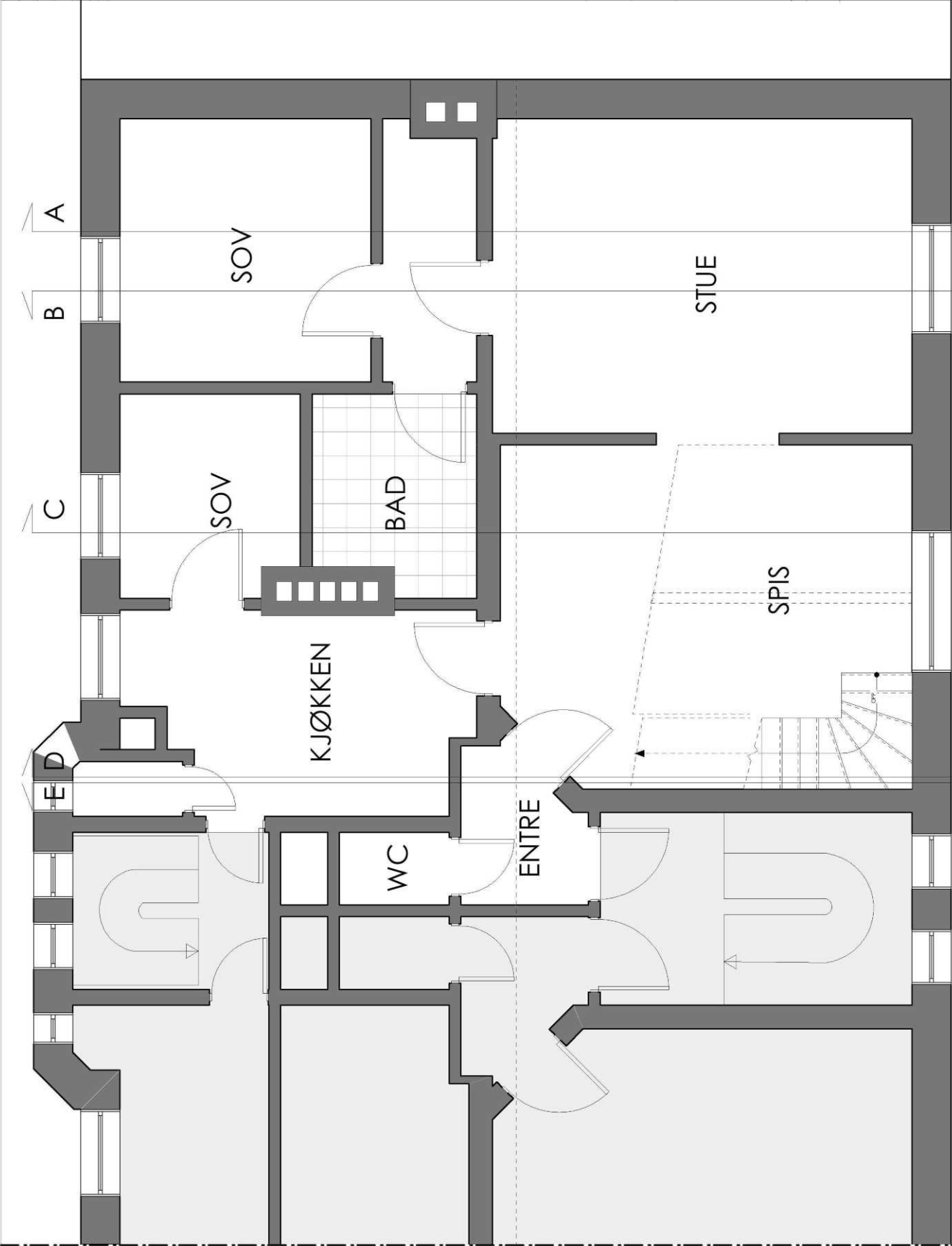


DAK REF.
ARKIV

KONTROLL

E			
D			
C			
B			
A			
REV.NR.	REVISJONEN OMFATTER	DA TO:	TEGN/ANSV.
PROJEKTNR.: 0936	TEGNINGS TITTEL	MALESTOKK 1:100	REV. INDEX
	Fasader	MÅLEENHET mm	TEGN.NR.
		TEGN. QS	08
FASE	Søknad igangsetting	DA TO 05.06.09	

E					
D					
C					
B					
A	Prosjektering igangsetting	29.11.2010	MKV		
REV.NR.	REVISJONEN OMFATTER	DATE:	TEGN/ANSV.		



Plan 4.etg

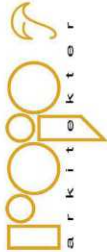
TEGNING:
0936
PROSJEKTNR.:

Plan 4.etg
Søknad igangsetting
FASE

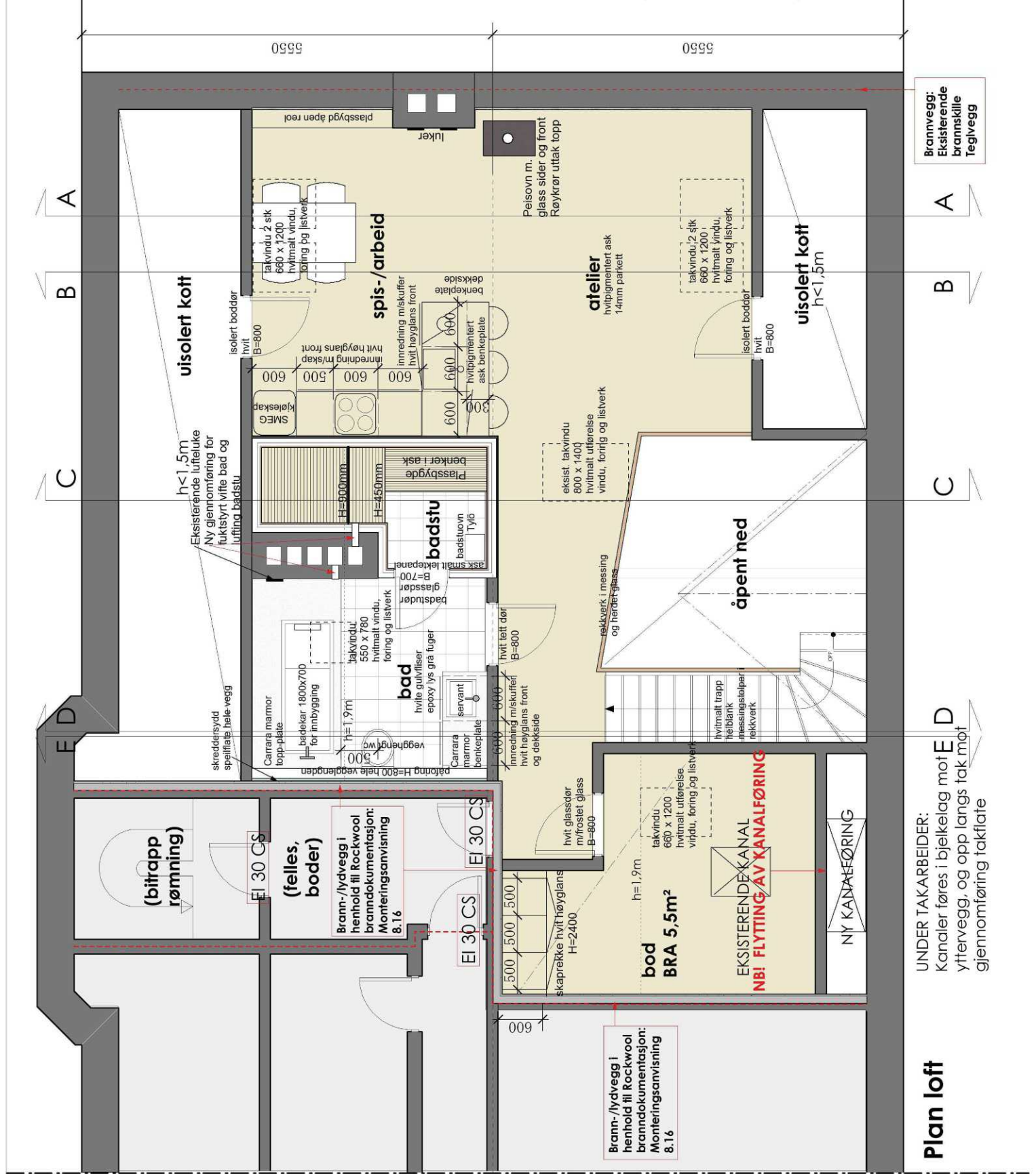
MÅLESTOKK
1:50
MÅLEENHET
mm
TEGN.
mV
REV. INDEX
TEGN.NR.
01

DAK REF. ARKIV
KONTROLL
DATE
27.09.10
ERSTATTER NR.

PROSJEKT
Baard Nyltveit
Vilhelm Stormsgt.3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune



E				
D				
C	Branndok. henvisning	09.12.2010	MKV	
B	Prosjektering igangsetting	29.11.2010	MKV	
A	REV./NR. REVISJONEN OMFATTER	DATE:	TEGN/ANSV.	



TEGNING:	Plan loft	REV. INDEX	B
PROSJEKTNR.:	0936	MÅLESTOKK	1:50
FASE	Søknad igangsetting	MÅLEENHET	mm
		TEGN. NR.	02
		TEGN. MV	
DAK REF. ARKIV	KONTROLL	DATE	27.09.10
		ERSTATTER NR.	

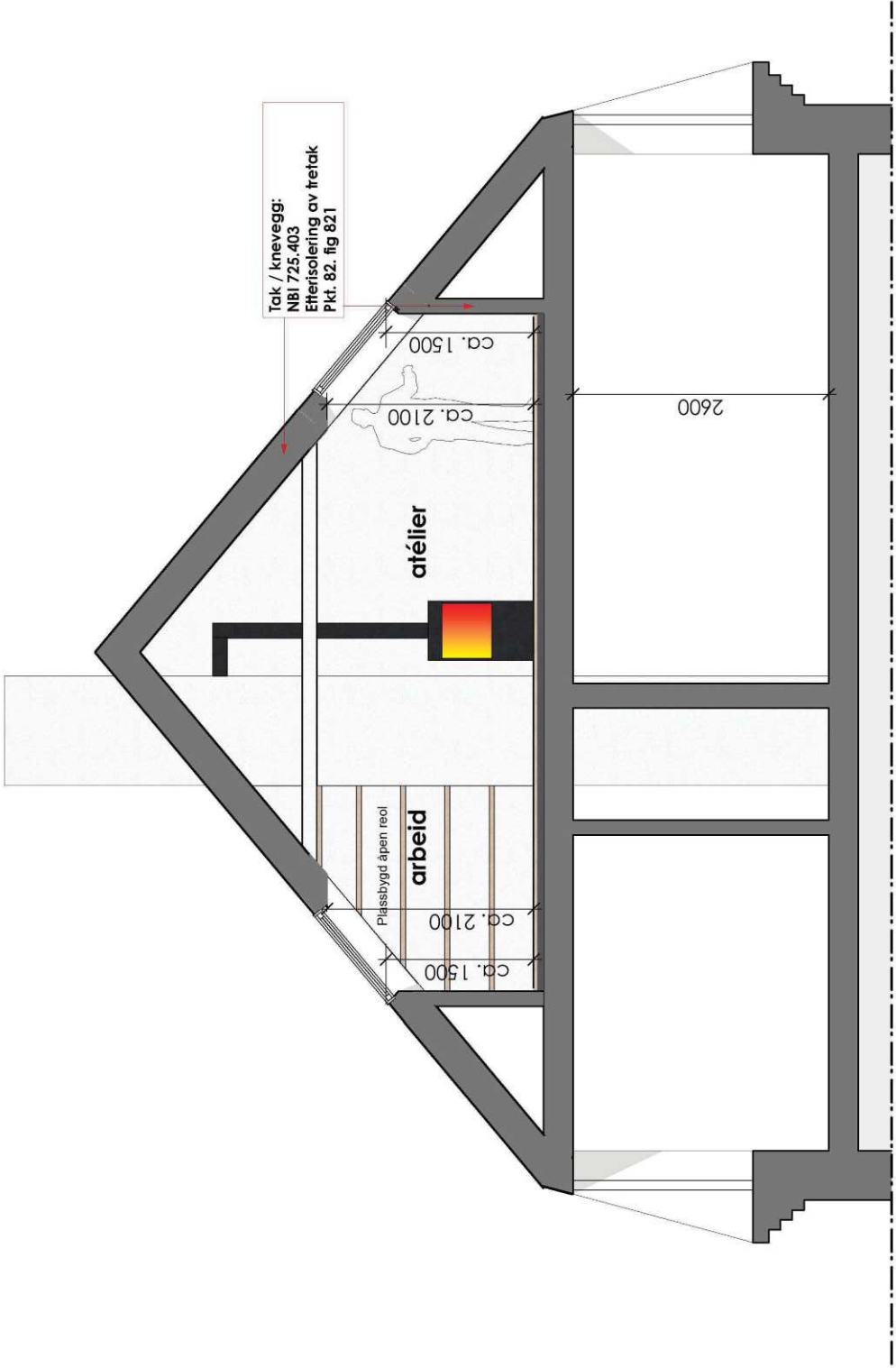
PROSJEKT
Baard Nyttveit
Vilhelm Stormsgt.3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune

arkitektør

Plan loft

UNDER TAKARBEIDER:
Kanaler føres i bjelkelag mot E D
yttervegg, og opp langs tak møt
gjennomføring takflate

Plan loft

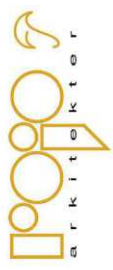


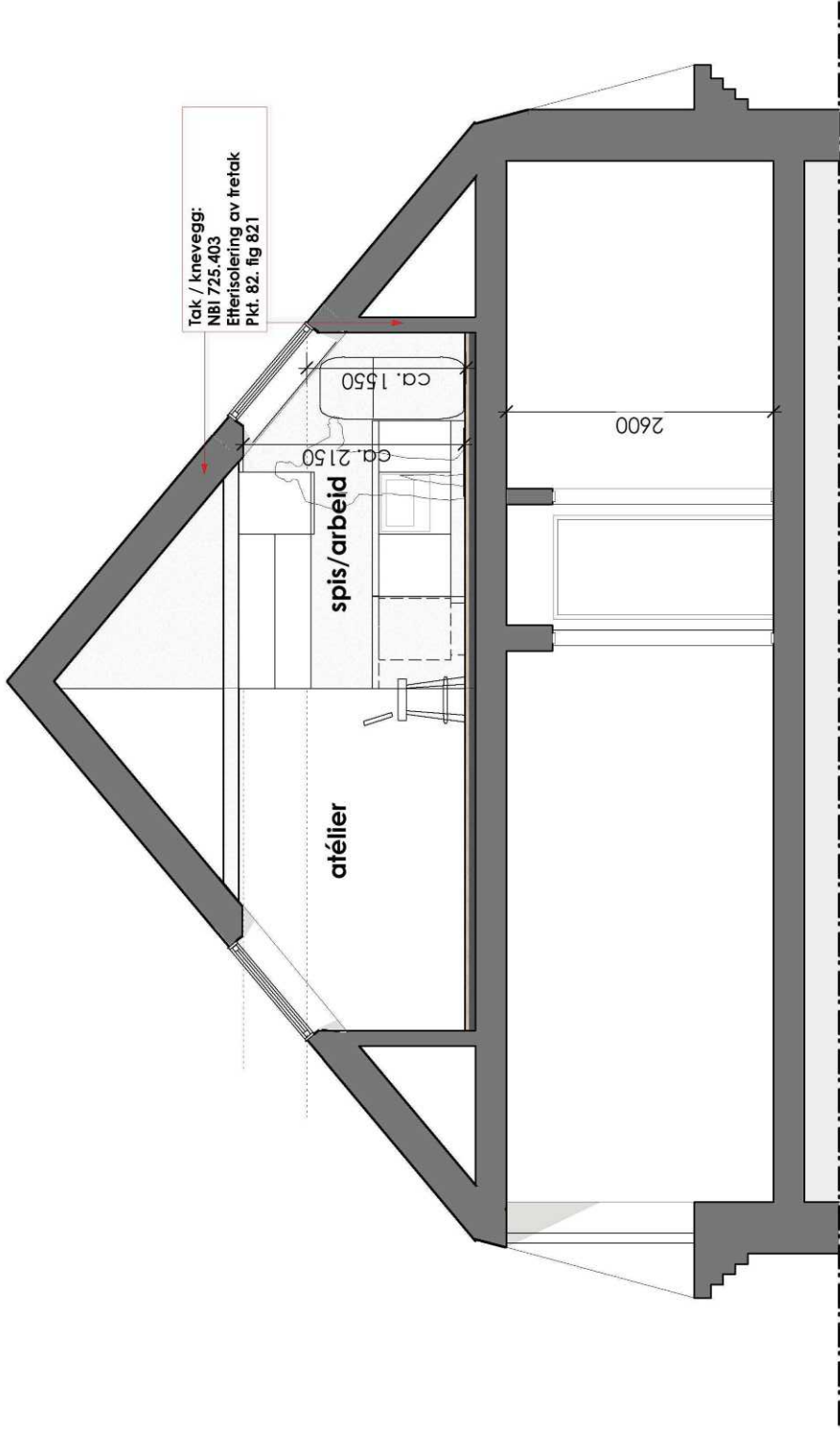
Snitt A

E				
D				
C				
B	NBI-henvisning	09.12.2010	MKV	
A	Prosjektering igangsetting	29.11.2010	MKV	
REV.NR. REVISJONEN OMFATTER		DATO:	TEGN/ANSV.	

TEGNING:		Snitt A	
0936	PROSJEKTNR.:	Søknad igangsetting	
FASE		MÅLESTOKK	REV. INDEX
		1:50	B
		MÅLEENHET	TEGN.NR.
		mm	03
		TEGN.	
		MV	
DAK REF.	KONTROLL	DATO	ERSTATTER NR.
ARKIV		27.09.10	

PROSJEKT
Baard Nyttveit
Vilhelm Stormsgt.3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune



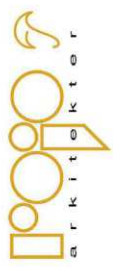


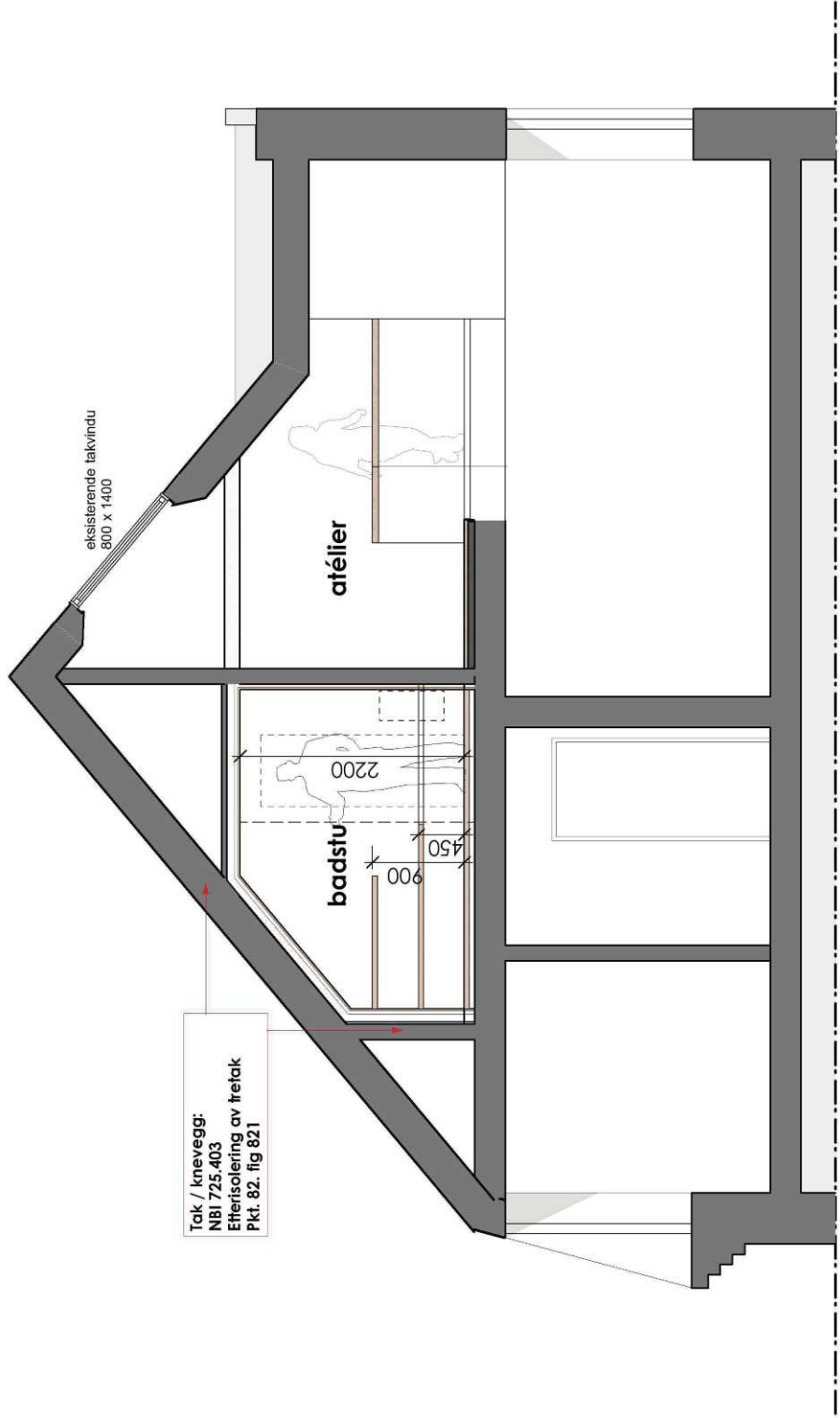
Snitt B

E				
D				
C				
B	NBI-henvisning	09.12.2010	MKV	
A	Prosjektering igangsetting	29.11.2010	MKV	
REV.NR. REVISJONEN OMFATTER		DATO:	TEGN/ANSV.	

TEGNING:		Snitt B	
0936	PROSJEKTNR.:	Søknad igangsetting	
FASE		MÅLESTOKK	REV. INDEX
		1:50	B
		MÅLENHET	TEGN.NR.
		mm	04
		TEGN.	mv
DAK REF.	KONTROLL	DATO	ERSTATTER NR.
ARKIV		19.11.10	

PROSJEKT
Baard Nyttveit
Vilhelm Stormsgt.3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune



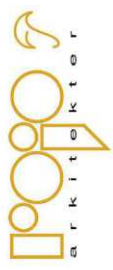


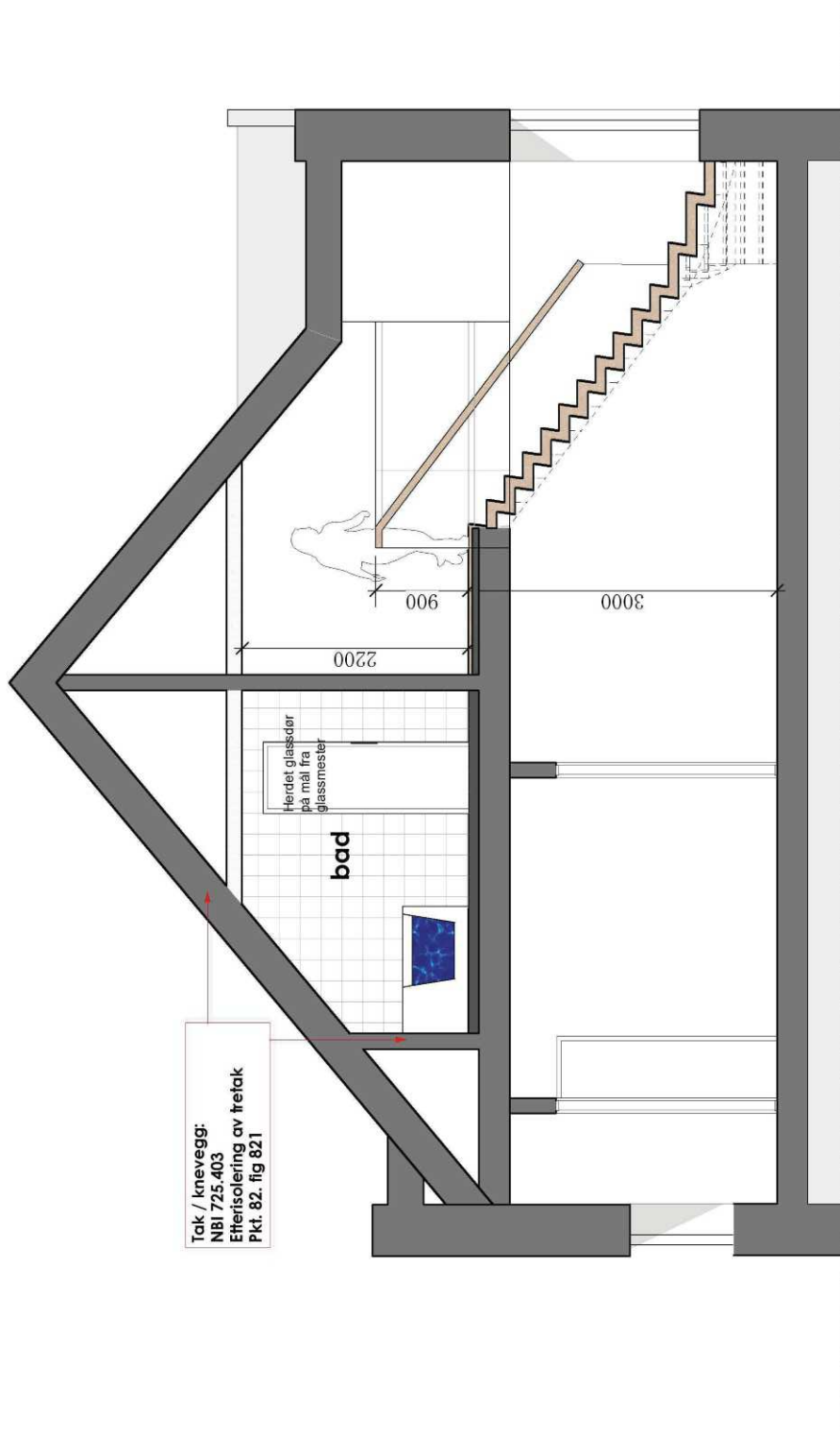
Snitt C

E				
D				
C				
B	NBI-henvisning	09.12.2010	MKV	
A	Prosjektering igangsetting	29.11.2010	MKV	
REV.NR. REVISJONEN OMFATTER DATO: TEGN/ANSV.				

TEGNING: Snitt C				
0936		Søknad igangsetting		
PROSJEKTNR.:		FASE		
	MÅLESTOKK		REV. INDEX	05
	1:50		TEGN.NR.	
	MÅLEENHET		mm	
	TEGN.		mv	
DAK REF. ARKIV		KONTROLL		ERSTATTER NR.
		DATO		19.11.10

PROSJEKT
Baard Nyltveit
Vilhelm Stormsgt.3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune



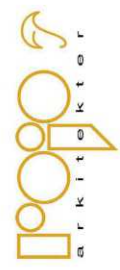


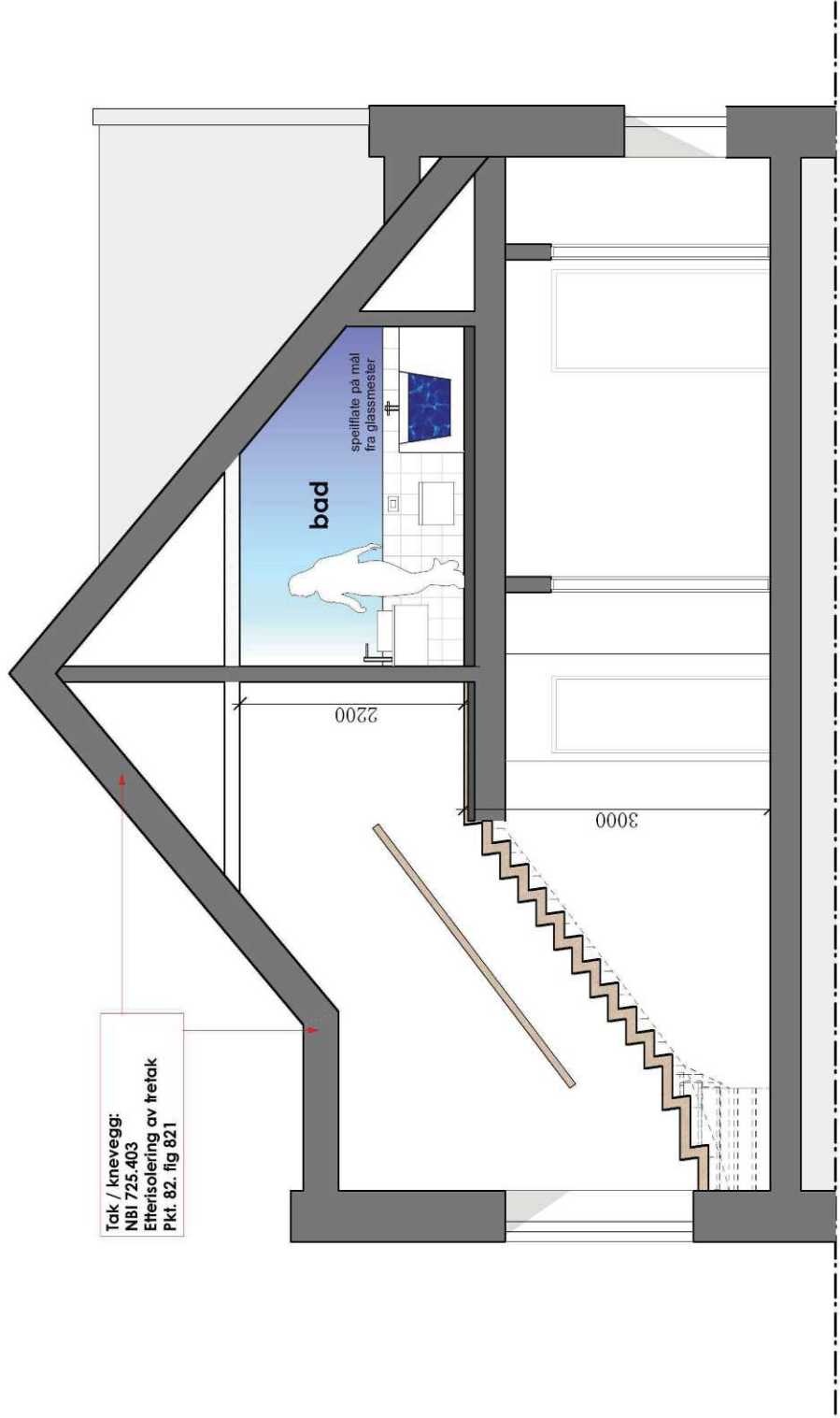
Snitt D

E				
D				
C				
B	NBI-henvisning	09.12.2010	MKV	
A	Prosjektering igangsetting	29.11.2010	MKV	
REV.NR. REVISJONEN OMFATTER		DATO:	TEGN/ANSV.	

TEGNING:		Snitt D	
0936	PROSJEKTNR.:	Søknad igangsetting	
FASE		MÅLESTOKK	REV. INDEX
		1:50	B
		MÅLEENHET	TEGN.NR.
		mm	06
		TEGN.	mv
		DATA	ERSTATTER NR.
		27.09.10	
DAK REF.	KONTROLL		
ARKIV			

PROSJEKT
Baard Nyttveit
Vilhelm Stormsgt.3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune



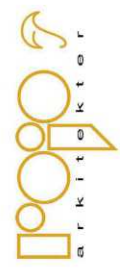


Snitt E

E				
D				
C				
B	NBI-henvisning	09.12.2010	MKV	
A	Prosjektering igangsetting	29.11.2010	MKV	
REV.NR. REVISJONEN OMFATTER DATO: TEKN/ANSV.				

TEGNING: Snitt E					
0936		Søknad igangsetting			
PROSJEKTNR.:		FASE			
		MÅLESTOKK	REV. INDEX	B	
		1:50	MÅLEENHET		
		mm	TEGN.NR.		
		mv	07		
DAK REF. ARKIV		KONTROLL	DATO		
			19.11.10		
				ERSTATTER NR.	

PROSJEKT
Baard Nyttveit
Vilhelm Stormsgt.3
gnr./bnr./seknr. 403/102/108
Trondheim kommune



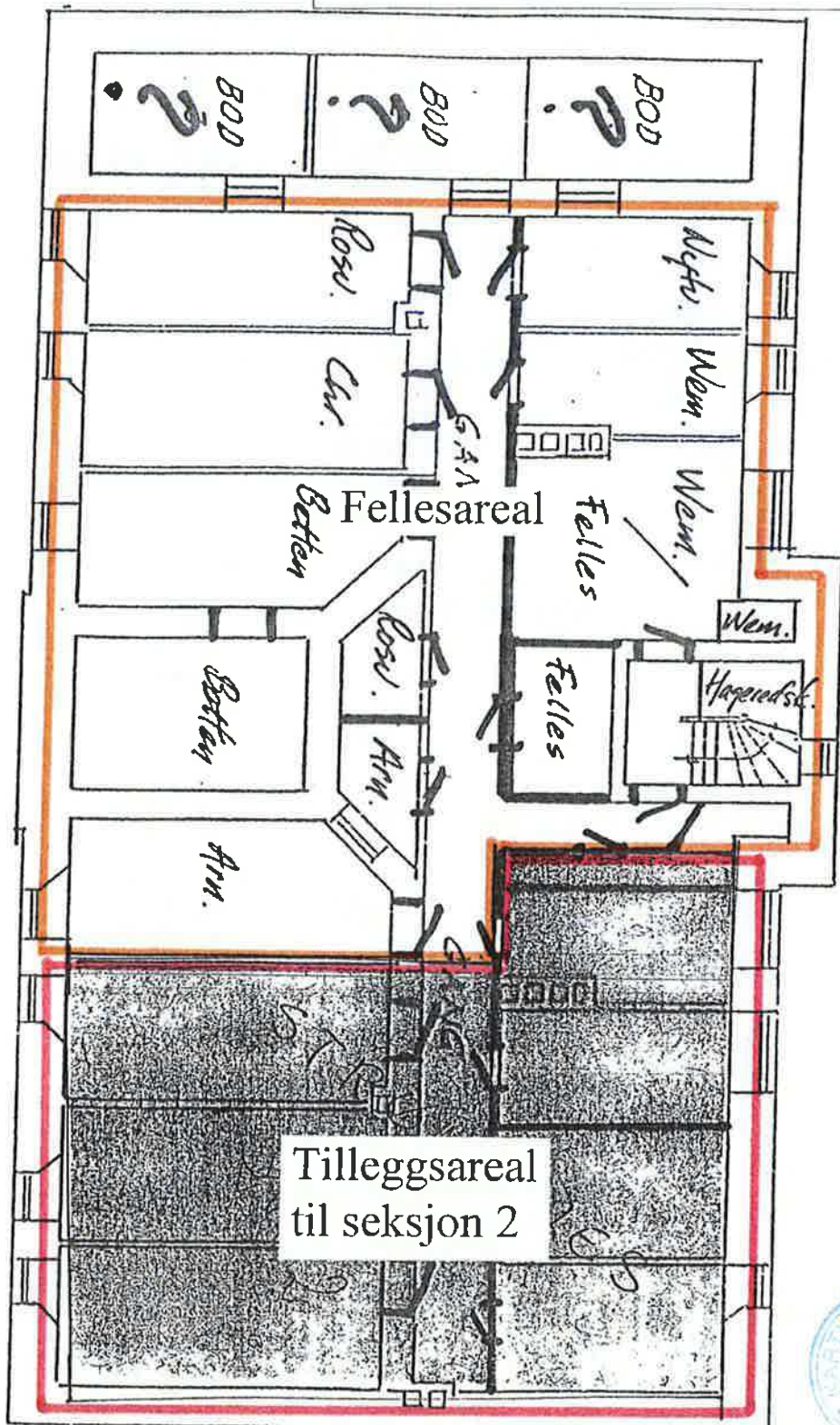
~~Eierseksjonering~~/reseksjonering

Gnr. 403 Bnr. 102

Seksjon nr.: 2

Felles

PLAN AV KJELLER.

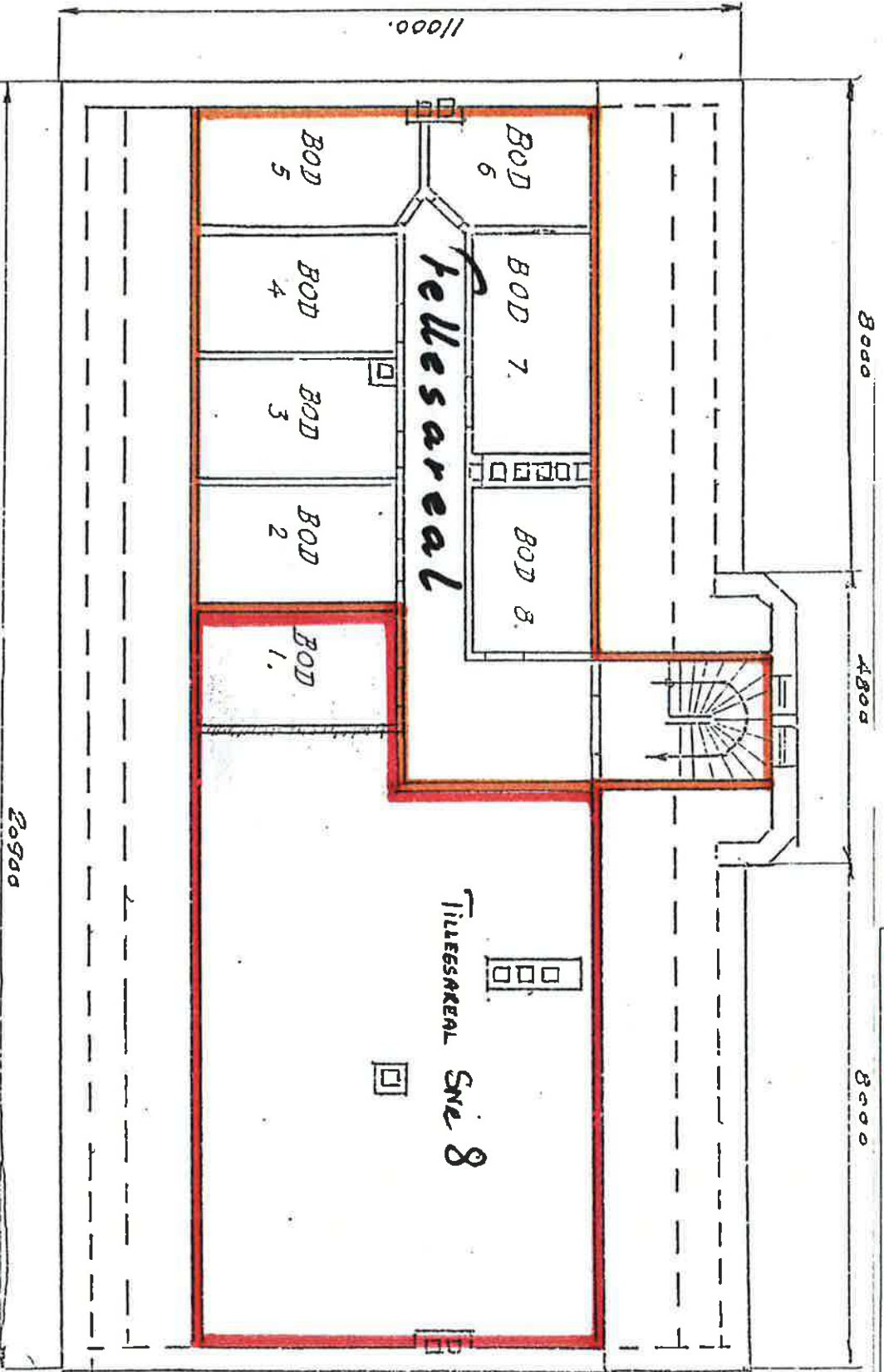


Sameiet
VILHELM STORMS GT. 3
7013 TRONDHEIM

02.10.1998

Handwritten signature

Eierseksjonering/reseksjonering
 Gnr. 403 Bnr. 102
 Seksjon nr.: 8
 Felles



PLAN AV LOFT.

Trendheim 15.

WILLI FILM STUDIO CT
 Side:

VEDTEKTER

§ 1 Grunnlag

Eiendommen Vilhelm Storms gt. 3 er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler som knytter seg til bruksrett til bestemte boligseksjoner i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i brøkdeler av eierandeler av eiendommen. Disse kan ikke skilles fra deltaker-interessen i sameiet.

Ved en sameiers erverv av deler av fellesarealene eller hel/delvis overtakelse av annen sameiers boligseksjon, skal nye brøksandeler beregnes.

§ 2 Formål

Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon og vedlikehold av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art.

§ 3 Rettigheter og plikter

Sameierne hefter innbyrdes proratisk etter eierandelenes størrelse (brøkdeler) for sameiets forpliktelser. Samme forhold gjelder for rettigheter.

Sameierne gir avkall på evt forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eierne.

§ 4 Disposisjonsrett

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter slik det er bestemt i skjøtet for den enkelte eierandel. Disposisjonsretten avgrenses likevel slik at den enkelte andelseier ikke har anledning til å stykke opp sin leilighet til hybelformål uten at styret i sameiet har godkjent planene.

Med hensyn til bruken av leilighetene er den enkelte sameier forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden og de til enhver til gjeldene offentlige bestemmelser.

§ 5 Økonomisk råderett

Eierandelen kan skilles fra bruksretten til leiligheten ved overdragelse eller pantsettelse. Sameierne har den fulle råderett slik at eierandelene fritt kan omsettes, leies ut, pantsettes eller disponeres på annen måte. Eierskifte eller utleie skal meldes til styret så snart salgskontrakt er underskrevet. Dette gjelder imidlertid ikke utleie av enkeltrom. Ved salg eller utleie kan ikke forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter skilles fra eierandelen.

§ 6 Vedlikehold

Det påhviler den enkelte sameier full indre vedlikeholdsplikt av leiligheten knyttet til eierandelen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i konflikt med bygningsforskriftene.

Det ytre vedlikehold av eiendommen iberegnet alle fellesrom, -anlegg og – utstyr, skal besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også trappeoppganger, hovedinngangsdører og vinduer utvendig. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder også hageanlegg, skal ha dette så ofte som det er påkrevet for eiendommens bevaring og utseende.

Utvendige arrangementer på utsiden av bygningen (markiser ol), må godkjennes av styret før det settes opp.

Sameiets vedlikeholdsansvar dekker:

- Skifte av vinduer og ytterdører i boligene.
- Reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- Felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen.

§ 7 Fellesutgifter

Fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne i fellesskap og fordeles etter eierandelens størrelse (brøkdelen). Årsmøtet bestemmer størrelsen på beløpet som skal innbetales som en del av budsjettet. Beløpet skal innbetales forskuddsvis hver måned.

§ 8 Årsmøte

Det skal avholdes årsmøte i sameiet hvert år innen utgangen av april måned. Årsmøtet kalles inn skriftlig med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret eller minst 3 av sameierne krever det. Slike krav må fremsettes skriftlig og inneholde oppgave over hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfristen på 14 dager gjelder også ekstraordinært årsmøte.

På årsmøtet har hver eierandel 1 stemme. Alle vedtak gjøres med simpelt flertall. Ved evt stemmelikhet har leder dobbeltstemme. En sameier kan la seg representere ved fullmektig dersom denne er utstyrt med skriftlig fullmakt. For at et årsmøtevedtak skal være gyldig må minst 3 sameiere være tilstede i møtet.

Årsmøtet behandler følgende saker:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap
2. Styrets forslag til budsjett neste år
3. Valg av styremedlemmer for 2 år
4. Valg av revisor for 1 år
5. Innkomne saker

§ 9 Styre

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges på årsmøtet av og blant sameierne for 2 år av gangen. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og kasserer for 1 år.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av leder og ett styremedlem.

Styret er bemyndiget til å gjøre vedtak om alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen, herunder også disponering av fellesrom og – anlegg.

§ 10 Brudd på vedtektene

Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte brudd på vedtektene, så vel av økonomisk som ikke-økonomisk art, kan styret kreve at boligen fraflyttes. Eieren vil i slike tilfeller bli utløst etter takst. Uenighet om dette eller andre forhold løses gjennom voldgift etter Rettergangsloven for tvistemål.

§ 11 Endring i Eierskapsloven fra 1. juli 2021 gjøres gjeldende for sameiet Vilhelm Storms gate 3

Sameier oppfordres til at de nye endringene tas inn i vedtektene.

<https://www.huseierne.no/nyheter/nye-regler-om-hyblifisering/>

Vedtak årsmøtet 2022: Oppfordringen tas til følge. Vedtekter med vedtatte endringer legges ved referatet.

Forklaring på hva vedtaket innebærer: Vedtaket gjelder § 49 andre ledd bokstav g i Eierseksjonsloven. [Lov om eierseksjoner \(eierseksjonsloven\) - Lovdata](#)

Denne regelen gir årsmøtet i sameiet anledning til å nekte en seksjonseier å bygge om en leilighet, slik at den kan bli brukt til bosted for flere personer enn det som er vanlig for en leilighet av tilsvarende størrelse eller romløsning. For å få samtykke til slik ombygging, må seksjonseieren skaffe seg et vedtaksflertall på minst to tredeler av stemmene på årsmøtet.

Det er tilsvarende nødvendig med slikt flertall av stemmene for annen tilrettelegging, som fører til at leiligheten kan bli brukt som bosted for flere personer enn det som er vanlig størrelse og romløsning tilsier. Spørsmålet om hva som er vanlig skal vurderes objektivt.

Trondheim, 25. april 2022

Vilhelm Storms gate 3 - årsregnskap 2024

Resultatregnskap 31.12.2024

Inntekter

Fellesutgifter	357095
Snørydding 2023/24	54171
Snørydding 2024/25	10429,8
Sum inntekter	421695

Utgifter

Forsikring	90325
Strøm	10774
Renhold	31596
Snørydding 2023/24	29166
Snørydding 2024/2025	12168,15
Avdrag lån	252390
Alarm	7676
Div vedlikehold (lyspærer, beplantning,	2167
Diverse (bankgebyrer)	231
Sum utgifter	436493

Eiendeler 31.12.2023

Sparebank1, konto 4202 07 23473	34653,85
Sparebank1, konto 4200 11 92885	438,32

Gjeld 31.12.2023	
Rørosbanken, lån 4280 14 39165	1908161,3

Eiendeler 31.12.2024	
Sparebank1, konto 4202 07 23473	22693,98
Sparebank1, konto 4200 11 92885	447,32

Gjeld 31.12.2024	
Rørosbanken, lån 4280 14 39165	1818542

Budsjett 2025

Inntekter

Fellesutgifter	386004
----------------	--------

Sum inntekter	386004
----------------------	---------------

Utgifter

Forsikring	80000
------------	-------

Strøm	12000
-------	-------

Renhold	35000
---------	-------

Snørydding	15000
------------	-------

Avdrag lån	270000
------------	--------

Brannvarslingsanlegg	10000
----------------------	-------

Medlemsskap i Huse	2130
--------------------	------

Diverse	20000
---------	-------

Sum utgifter	444130
---------------------	---------------



Trondheim

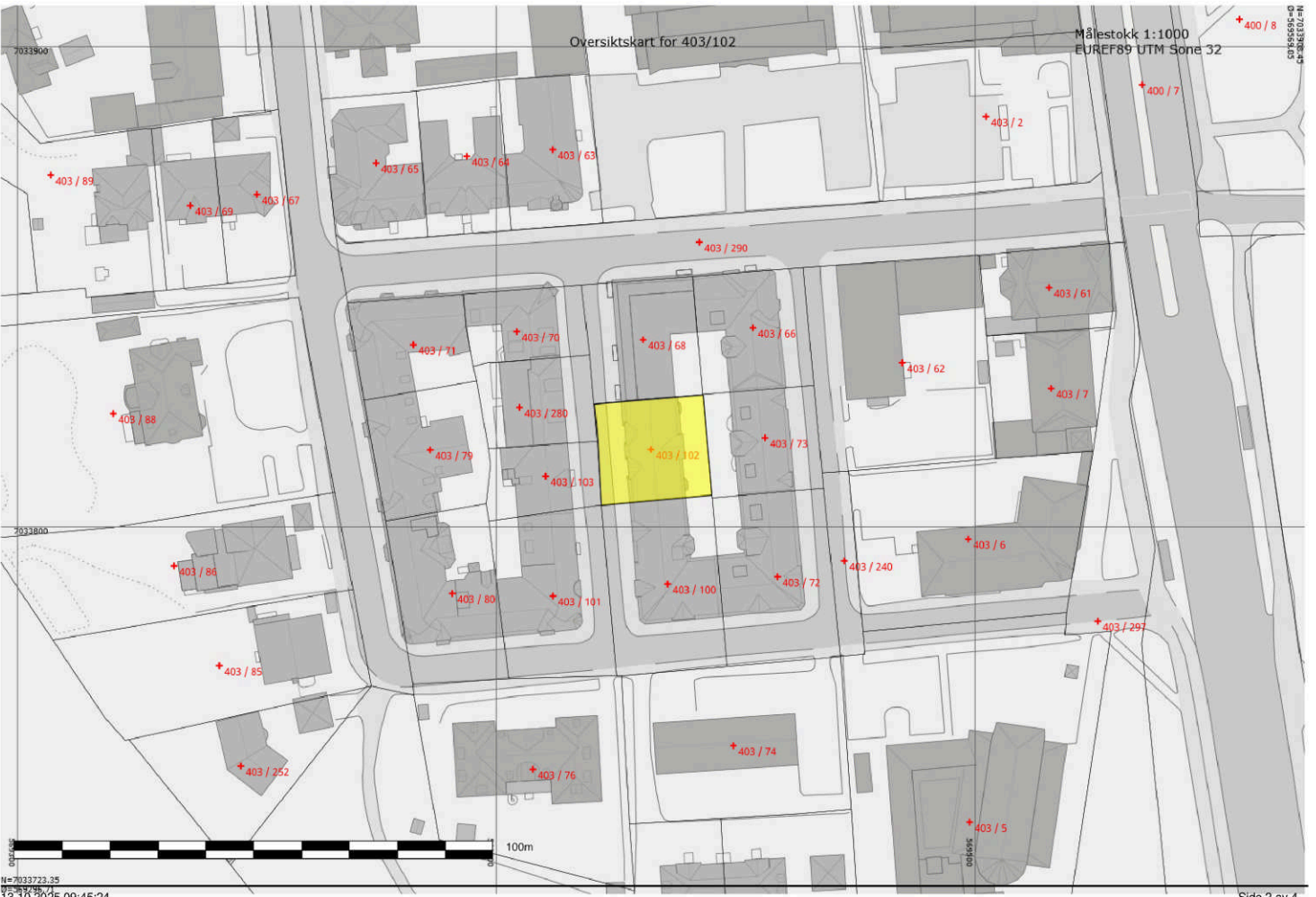
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	403	102	0	8

Orientering om matrikkelkart

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



403/102 (Hovedteig)

+ 403 / 290

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

N=7033862,1
E=565500,9

+ 403 / 71

+ 403 / 70

+ 403 / 68

+ 403 / 66

+ 403 / 62

+ 403 / 280

3

22,82

4

+ 403 / 79

+ 403 / 102

+ 403 / 73

2

7,83

13,29

1

23,13

5

7033800

+ 403 / 80

+ 403 / 101

+ 403 / 100

+ 403 / 72

+ 403 / 240

+



N=7033769,62
E=565500,7
13.10.2025 09:45:24

N=7033862,1
E=565500,9

Side 3 av 4

Areal og koordinater

Areal: 482,30
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033815,95 Øst: 569432,50

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033804,38	569422,15	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			13,29	Ikke hjelpelinje		50	
2	7033817,64	569421,27	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			7,83	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033825,44	569420,58	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			22,82	Ikke hjelpelinje		50	
4	7033827,42	569443,31	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			20,97	Ikke hjelpelinje		50	
5	7033806,53	569445,18	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			23,13	Ikke hjelpelinje		50	



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 118ap

Arkivsak: 03/2811

REGULERINGSPLAN FOR KALVSKINNET REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 25.01.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 17.09.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 15.01.2008
Dato for Bystyrets vedtak	: 24.04.2008

§ 1 **REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune datert 25.01.2005.

§ 2 **FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

2.1 Hovedformål

Hovedformålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

- Å bevare og utvikle Kalvskinnet i samsvar med bydelens historiske karakter, særpreg og helhetsmiljø som en levende del av Midtbyen.
- Å utvikle Kalvskinnets rekreasjonsverdi, ivareta og forsterke det åpne grønne preget omkring bygningene, og å bevare elveskråningen som et vesentlig element i kulturlandskapet.

2.2 Arealbruk

Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring; bevaringsområde og bevaringsområde S1, Nidelvkorridoren, kombinert med følgende arealbruksformål:

- Byggeområder, herunder områder for boliger, kontor, offentlig bebyggelse og angitt allmennyttig formål.
- Offentlige trafikkområder, herunder områder for kjøreveger, annen veggrunn, gang-/ sykkelveg, sykkelveg, gangveg/ fortau og formål for torg/ bymessig park.
- Offentlige friområder.
- Friområde i sjø og vassdrag.
- Fellesområder, felles avkjørsel.
- Kombinerte formål; herunder områder for bolig/forretning/kontor og offentlig /allmennyttig formål.

§ 3 **KRAV TIL PLAN OG DOKUMENTASJON**

§ 3.1 **Krav om bebyggelsesplan**

Byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 1. og 2. ledd større enn 100 m² BYA og/eller en gesimshøyde over 8 og en mønehøyde over 9 meter kan bare tillates på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 3.2 **Krav om konsekvensvurdering og dokumentasjon**

Sammen med søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93, eller om bebyggelsesplan, skal det foreligge en egen beskrivelse som viser hvordan reguleringsplanens hovedformål og bestemmelser ivaretas, herunder hvordan tiltaket eller planen forholder seg til strøkskarakteren, illustrert ved tegninger og modell.

§ 3.3 Krav om arkeologiske undersøkelser

Før det kan gis tillatelse til tiltak på eiendommene gnr./bnr. 403/30, 403/19, 403/267, 403/16, 403/137, 403/8, 403/2, 403/62 og 403/6, skal det gjennomføres en arkeologisk gransking av de automatisk fredete kulturminnene som kan komme i konflikt med utbyggingene. Dette gjelder kulturlag fra jernalder og middelalder. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, i god tid før de enkelte tiltakene skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk overvåking/ undersøkelse kan fastsettes. Arkeologisk gransking belastes tiltakshaver iht. Kulturminneloven § 10. Den arkeologiske granskningen skal gjennomføres i sommerhalvåret.

§ 3.4 Krav til miljøteknisk undersøkelse av grunnen

Med søknad om tiltak som vil kunne berøre grunnen i skråningen ned mot Nidelva, skal det foreligge geoteknisk vurdering/prosjektering. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal kommunen (miljøenheten) forelegges og godkjenne tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn jf. forurensningsforskriftens kap. 2.

§ 4 TILGJENGELIGHET FOR ALLE

Utomhusareal, offentlige trafikkområder og friområder skal utformes i samsvar med prinsippene for universell utforming, slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings –og bevegelseshemmede.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

§ 5.1 Generelt

§ 5.1-1 Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring.

§ 5.1-2 Alle tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd skal forelegges kulturminnemyndighetene før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 5.2 Bevaring av kulturminner i grunnen

Med unntak av områder lavere enn kote 12 ut mot Nidelva, er grunnen innenfor planområdet et automatisk fredet kulturminne. Det samme gjelder for området nord for Repslagerveita. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminner ut over tiltak beskrevet i § 5.2-1 til 5.2-5, vil dermed være ulovlige uten at det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad om tiltak skal sendes rette antikvarisk myndighet, for tiden Sør Trøndelag fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige gransking belastes tiltakshaver jf. Kulturminneloven § 10.

Unntatt fra denne søknadsplikten er:

§ 5.2-1 Graving innenfor eksisterende grøftetraseers bredde og dybde for vedlikehold av alle eksisterende typer ledninger/rør og kabler.

§ 5.2-2 Graving for vedlikehold av eksisterende trafikkområder som veg, gangstier med mer i en dybde tilsvarende moderne påført bærelag.

§ 5.2-3 Graving og vanlige vedlikehold av grønt – og friområder, bakgårder med mer, til en dybde av 0,3 m. under dagens overflate.

§ 5.2-4 Graving for drenering eller lignende rundt bygg med full kjeller inntil 1 m. fra ytterkant

av grunnmur.

§ 5.2-5 Graving og nybygging i utsjaktet areal i forbindelse med parkeringshus på Leutenhaven.

Påvises automatisk fredete kulturminner i forbindelse med gravearbeider som nevnt over skal arbeidet stoppes og dispensasjon vurderes etter kulturminneloven § 8, 2. ledd. Arkeologisk gransking belastes tiltakshaver jf. Kulturminneloven § 10.

§ 5.3 Bevaring av områdets åpne struktur

§ 5.3-1 *Generelt*

Områdets åpne struktur, herunder åpne indre gårdsrom og hager, skal bevares med dagens åpne preg. Fjerning av større trær og annen verdifull vegetasjon skal godkjennes av kommunen.

§ 5.3-2 *Nidelvkorridoren – S1*

Innenfor område kalt Nidelvkorridoren – S1 på plankartet skal dagens bebyggelsesstruktur og grønne preg bevares. Området skal ikke fortettes med ny, frittliggende bebyggelse.

§ 5.4 Bevaring av eksisterende bebyggelse og tilpasning av ny bebyggelse

§ 5.4-1 *Bevaring av bygninger*

Samtlige bygninger innenfor planområdet, unntatt dagens bebyggelse på eiendommene gnr./bnr. 403/259 (Leutenhaven), på gnr./bnr. 403/196 Kongens gate 27 og på gnr./bnr. 403/113 Elvegata 5 B, skal bevares og tillates ikke revet.

§ 5.4-2 *Krav til tilpasning ved endring av bestående bebyggelse*

Ved vedlikeholdsmessige arbeider og utbedringer, samt ved teknisk nødvendige utskiftninger av bygningsdeler, skal materialer, utførelse og fargesetting stemme overens med bygningens karakter og tradisjonstilhørighet.

§ 5.4-3 *Krav til tilpasning av ny bebyggelse*

All ny bebyggelse, herunder tilbygg og påbygg skal tilpasses tilliggende bebyggelse i volum og utforming. Det skal stilles krav til høy arkitektonisk kvalitet, og legges avgjørende vekt på god tilpasning til strøkskarakteren med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

§ 6 BYGGEOMRÅDER

§ 6.1 Fellesbestemmelser

§ 6.1-1 *Krav om utomhusplan*

Sammen med søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93, skal det foreligge en detaljert plan for den ubebygde delen av tomta. Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal være avmerket på plankartet. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til adkomster, parkering, avfall, utopphold og lek, og redegjøre for vegetasjon som skal bevares/ fjernes, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utearealer og adkomster skal tilrettelegges for orienterings –og bevegelseshemmede. Utomhusplanen må inngå i søknad om igangsetting, og skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. Utearealet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 6.1-2 *Krav til leilighetsstørrelse*

Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt.

I nybygg og ved bruksendring av eksisterende bebyggelse skal leilighetsstørrelsen være variert. For nybygg skal boligsammensetningen fastsetting gjennom bebyggelsesplan.

§ 6.2 Områder for boliger

Området skal brukes til boligformål. I 1. etasje kan det innpasses næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for boligene.

§ 6.3 Områder for bolig/forretning/kontor

Det tillates ikke etablert nye boliger i 1. og 2. etasje ut mot Prinsens gate, Kongens gate, Smedbakken og Erling Skakkes gate øst for Smedbakken.

§ 6.4 Områder for kombinert offentlig bebyggelse/allmennyttig formål (Leuthenhaven)

§ 6.4-1 Arealbruk

Områdene skal brukes til administrative funksjoner og forsamlingslokaler som angitt på plankartet.

§ 6.4-2 Ny bebyggelse

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 14 meter og med en etasjeinndeling på maksimalt 4 etasjer.

1. og 2. etasje skal fortrinnsvis benyttes til publikumsrettet virksomhet.

§ 6.4-3 Rekkefølgekrav

Tilliggende områder for gangveg/fortau og hele området merket Bymessig park på plankartet, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med opparbeidelsesplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor områdene.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.1 Torg/ bymessig park

§ 7.1-1 Utforming

Områdene skal opparbeides med gatebelegg, beplantning, belysning, sitteplasser og kunstnerisk utsmykking av høy kvalitet.

§ 7.1-2 Kjøretrafikk

Det tillates ikke bilkjøring utover nødvendig tilbringertjeneste og opprettholdelse av etablert atkomst.

§ 7.1-3 Rekkefølgekrav

Avkjørselen fra Kongens gate til Voldgata skal holdes stengt hvis hensynet til trafikkavviklingen i Kongens gate tilsier det. Ved eventuell åpning av avkjørselen skal det stenges for gjennomkjøring i Erling Skakkes gate og Elvegata, merket "Torg/ bymessig park" på plankartet.

Så lenge Voldgata er stengt mot Kongens gate tillates atkomst over torg/ bymessig park. Endring av kjøremønster krever trafikkregulering.

§ 7.2 Kjøreareal og gang- og sykkelareal

Den viste inndelingen i kjøreareal og gang- og sykkelareal kan tillates endret etter nærmere vurdering iht. gjeldende Gatebruksplan.

§ 8 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 8.1 Offentlig friområde

§ 8.1-1 Arealbruk og utforming

Områdene skal brukes til rekreasjonsområder, parker, lekeplasser og elvepromenade. Områdene skal opparbeides med et bymessig preg i samsvar med plan godkjent av kommunen.

Det tillates ikke oppført bygninger i områdene.

§ 8.1-2 Kjøretrafikk over friområde

Det tillates at etablerte atkomster over friområdene opprettholdes. For øvrig tillates ikke kjøretrafikk eller parkering.

§ 8.2 Friområde i sjø og vassdrag

Det er ikke tillatt med utfylling eller anlegg/konstruksjoner i området.

§ 9 FELLES AVKJØRSEL

Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene gnr./ bnr.: 403/112, 403/113 og 403/114.

Bystyrets vedtak av 24.04.08 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Kalvskinnet som vist på kart i målestokk 1:1000, merket byplankontoret, datert 25.01.05, senest endret 17.09.07 med bestemmelser senest datert 15.01.2008.

Det vises til pågående prosesser, både det store løftet med opprustningen av Torvet og Hjerterpromenaden. For byen er Torvet det viktigste prosjektet, og må ikke forsinkes. Utviklingen av hjerterpromenaden må finne mindre kontroversielle og rimelige løsninger, og hvor man i denne omgang nøyer seg med de minst kontroversielle områder/strekninger.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

Bystyret vedtar at en fremtidig park på Leutenhaven skal dekke minimum arealet som i dag er parkeringsplass. Eksisterende bygg foreslås revet for å få en større bymessig park med åpning mot Repslagerveita med den lave trehusbebyggelsen. Repslagerveita har lite trafikk og gode solforhold. I tillegg vil en slik løsning åpne tilgjengeligheten mot Arbeiderforeningen. Det planlagte bygget mot Smedbakken vil dempe støy fra biltrafikken og gjøre parken mer attraktiv.

Bystyret er videre åpne for at parken kan bygges opp fra bakkeplan. Det forutsettes utlyst egen arkitektkonkurranse for området. Nytt bygg mot Smedbakken må være arealeffektivt.

Bygningsmassen bør også utformes slik at parken og bygningsmassen får et helhetlig og spennende uttrykk. Miljøløsninger skal vektlegges ved arkitektkonkurransen.

Denne løsningen vil også gi Trøndelag Teater det inngangsparti og de omgivelser det fortjener. Bystyret forutsetter at bebyggelsesplan sendes tilbake til endelig politisk behandling.

FLERTALLSMERKNAD – Ap, SV, MDG, Sp, PP:

Vi kan ikke se at planforslaget tar nok høyde for Leuthenhavens fremtidige potensial. Det er

to forhold vi mener det særlig bør legges vekt på fremover:

Vi vil ha en utdyping og forbedring av kultur- og kunnskapsaksen som går igjennom Leutenhavenområdet. Vitenskapsmuseet med et framtidig Vitensenter må knyttes bedre sammen med Arbeiderforeningens mulige framtid som Trondheims nye storstue fra byens frivillige musikk- og scenekunstmiljø. Sammen med HiST og Trøndelag teater vil dette utgjøre den største ansamlingen av kultur- og kunnskapsinstitusjoner i byen rundt et framtidig park- og torvområde.

Trondheim har ambisjoner om å være ledende på miljøsidan i Norge. Skal det først realiseres et større kontor- og servicebygg på Leuthenhaven bør dette bli det fremste lavenergihuset av sitt slag når det gjelder teknologi. Byen trenger et signalbygg på dette feltet og har de faglige miljøene som skal til for å kunne realisere dette. Et slikt bygg vil dessuten være et viktig signal til regionens bygge- og anleggsbransje og et insitament for den til å tenke nytt.

Rita Ottervik

Kan Arnes



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMAL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.5)

Områder for boliger (110)

Områder for kontor (130)

Områder for offentlig bebyggelse (160)

Områder for angår anlegg (170)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.3)

Korridor (310)

Arterveir (318)

Gang- og sykkelveg (320)

Sykkelveg (321)

Gangvegformål (322)

Togplassering (323)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.4)

Offentlig friområde (400)

Frilands- og skog (460)

Frilands- og skog (460)

Frilands- og skog (460)

Frilands- og skog (460)

Frilands- og skog (460)

Frilands- og skog (460)

Frilands- og skog (460)

Frilands- og skog (460)

Frilands- og skog (460)

SPECIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.6)

Bevaringsområde (600)

Bevaringsområde S1, Nidelvkorridoren

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 2. ledd)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

KOMBINERTE FORMÅL (800)
(Pbl. §25, 2. ledd)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

Felleskole (710)

LINEISYMBOLER M.V.

Planens bebyggelse

Formålssymbole

Områder av eksisterende bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

Bebyggelse

MALESTOKK
1:1000 / A0
510-218-53-62-63

DATO

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

21.06.2007

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

REVISJONER

DATO

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

28.01.2008

SAKSBEHANDLING IFØLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

Behandling i kommunestyret

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

Reguleringsplan med bestemmelser

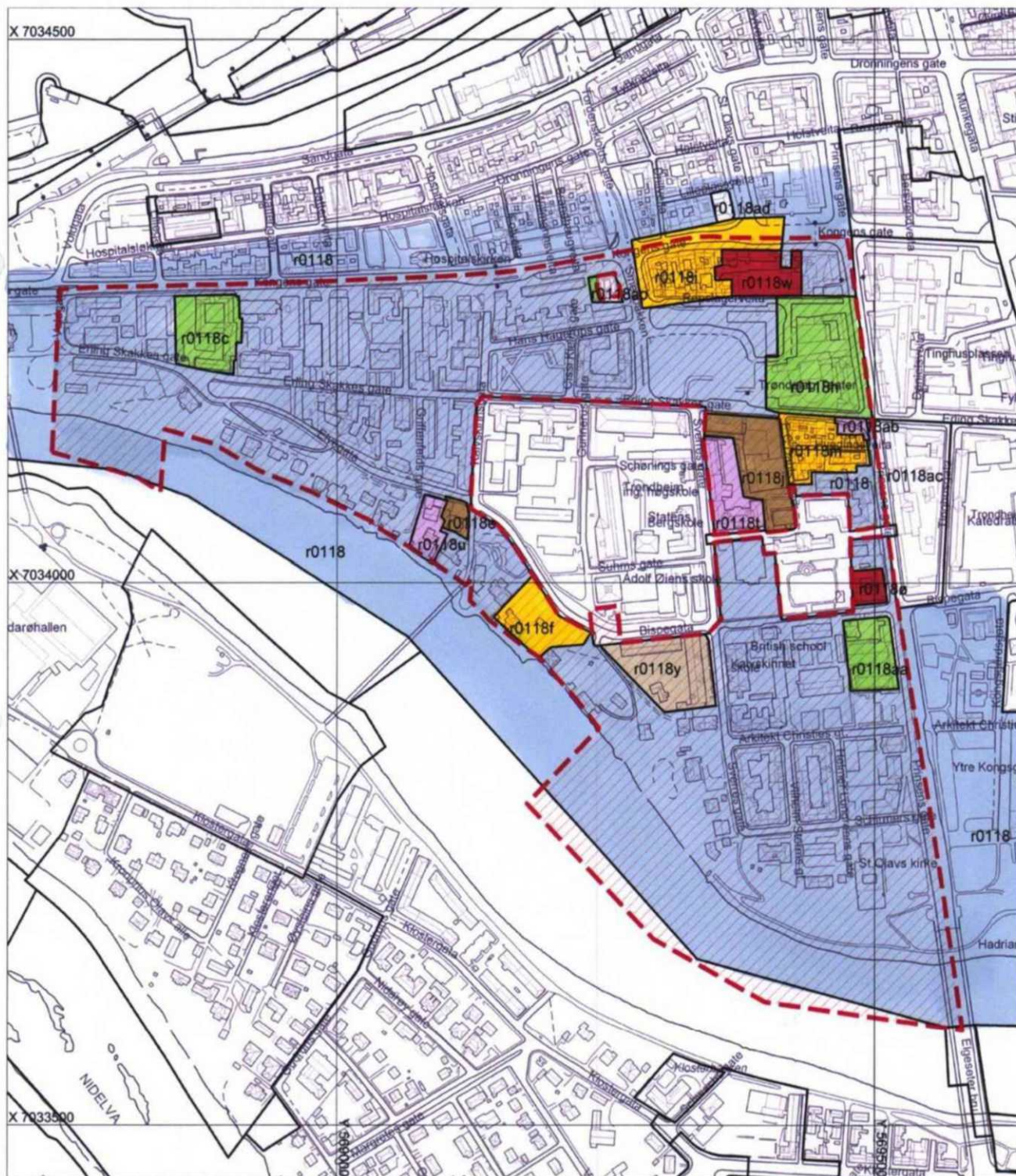
Reguleringsplan med bestemmelser

TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0118AP ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

M 1:5000





Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Vilhelm Storms gate 3 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Vilhelm Storms gate 3 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eksisterende tre som skal bevares
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg		Bolig
	Offentlig bebyggelse		Almennyttig formål		Kjøreveg
	Gangveg		Offentlig friområde		Friområde i sjø og vassdrag
	RpBestemmelseOmråde		Bevaring kulturmiljø		Kirke/annen religionsutøvelse
	Turveg		Friområde		



Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 8
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Vilhelm Storms gate 3 7012 TRONDHEIM
----------	---

Annen info:

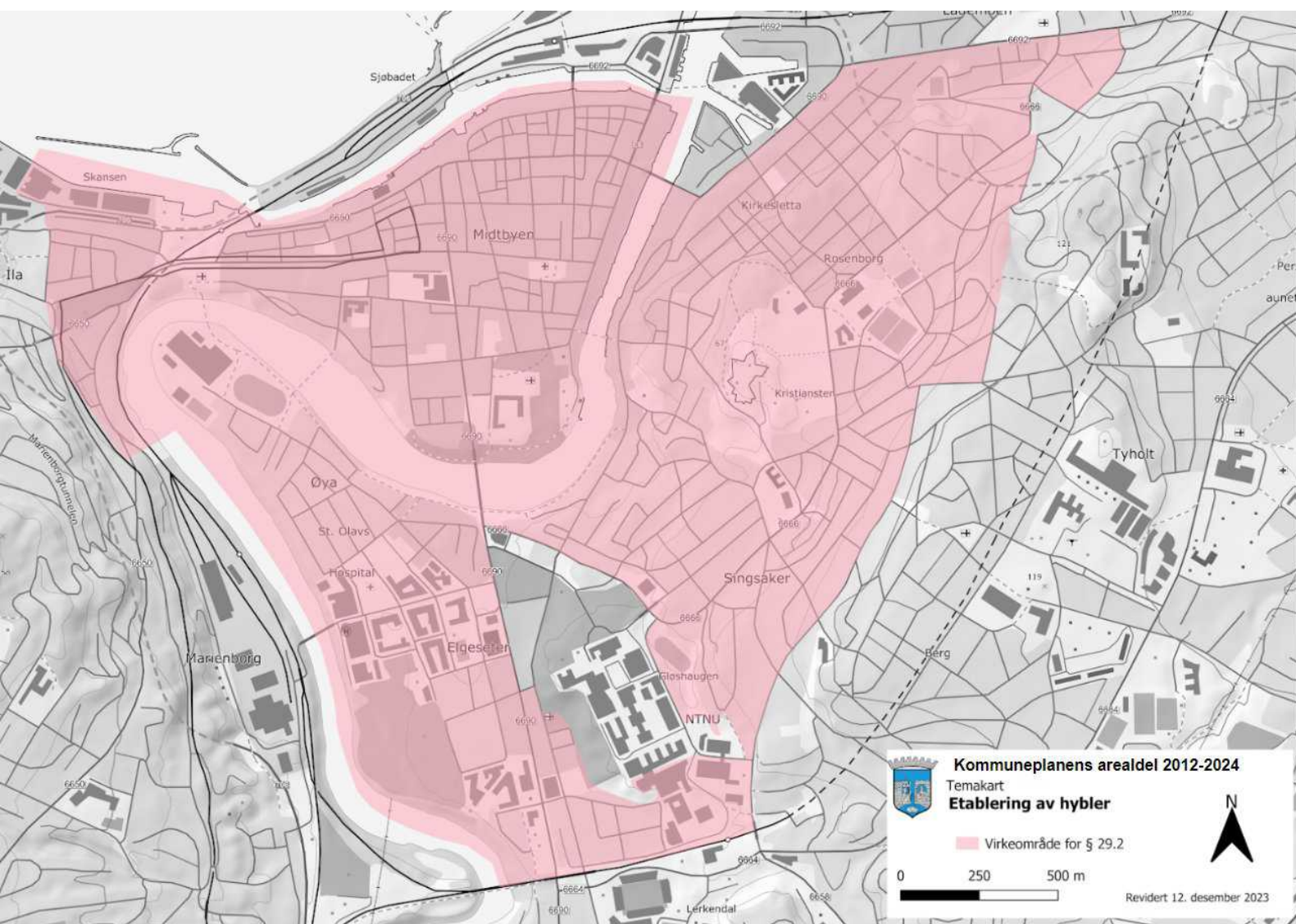


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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





Attest Nr. 669

Bygn.kom. J.-Nr. 123/1913.

Tegning Nr. 5072.

Til Sundhedskommissionens Formand.

I Henhold til Bygningslovens § 33—10 udbeder man sig herved
Deres Erklæring angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-No. 3
nemlig:

Ny gt. laret over Christies gt.

hvilket Eieren Hr. Sakum & Myroos har
begjæret Tilladelse til at tage i Brug.

Trondhjems Stadskonduktørkontor

25/2 1914.
J. St. H. Sørensen.

Fra Sundhedskom.s Formand.

Til Trondhjems Stadskonduktør.

Attest Nr. 669

Byg.kom. J.-Nr. 123/1913.

Tegning Nr. 5072.

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr. 3 Ny gt. laret over
Christies gt.

meddeles, at Bygningsnævnet i raadens Stands at den
angegjældende tages i Brug til Det bestemte Formål
for Husejendets.

Trondhjems Stadskonduktør den 3^{de} Marts 1914

N. Wickman

Thomas Dale

26/2-14

Stjerne Skole

Hand - og udvalgte m. m. en

hæft og færdig af alle i orden

Øst Sverres gt

Ny reg. og lodret Ark Christies gt



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Kapitelet AS v/Byggm. H. Mortensen
Kongens gate 56
N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Erik Prestmo

Vår ref.
98/19841
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
26.02.2001

VILHELM STORMS GATE 3, FERDIGATTEST

Byggested: Vilhelm Storms gate 3 G.nr.: 403/ 102
Ansvarlig søker: KapiteletAS v/Byggmester H. Mortensen
Tiltakshaver: Børge Strømsnes

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 23.02.01.

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 byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.DB 877/ 00.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Erik Prestmo
saksbehandler

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1758/16

Grimstad og Tønsaker AS
Innherredsveien 9

FERDIGATTEST

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bernt Lothe Andersen

Vår ref.
14/12325
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
08.06.2016

Vilhelm Storms gate 3, ferdigattest for endringer i leilighet

Gnr./Bnr.: **403/102**
Ansvarlig søker: **Grimstad og Tønsaker AS**
Tiltakshaver/byggherre: **Andreas Schei**

Søknaden gjelder ferdigattest for hele tiltaket.

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Andreas Schei, Vilhelm Storms gate 3, 7012 TRONDHEIM

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 20.05.2016.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 1080/14 og FBR 3UK 1452/16.

2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Meglerns verddivurdering **VILHELM STORMS GATE 3**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 20.11.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen 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



Vilhelm Storms gate 3, 7012 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i
1914

GNR 403 BNR 102 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 5001
TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBEN 12

Verdivurdert til

6 890 000

309 352

Fellesgjeld

7 199 352

Totalt

57 600

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1914					

Fellesutgifter	5 631
Formue	0
Soverom	2
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vilhelm Storms gate 1 178 m ² 1914 2. etg 3 sov	28.06.2024	16 950 000	17 000 000	196 221	17 196 221	96 608
2 Klostergata 69 157 m ² 1902 1. etg 3 sov	27.06.2025	9 990 000	10 300 000	0	10 300 000	65 605
3 Klostergata 69 157 m ² 1902 2. etg 3 sov	31.01.2025	10 490 000	9 400 000	0	9 400 000	59 873
4 Arkitekt Christies gate 4 A 167 m ² 1905 2. etg 2 sov	30.05.2024	8 990 000	9 300 000	0	9 300 000	55 689
5 Klostergata 33 92 m ² 1917 3. etg 2 sov	07.02.2025	6 190 000	6 100 000	-	6 100 000	66 304
6 Hans Hagerups gate 5 83 m ² 1911 6. etg 3 sov	08.10.2025	6 480 000	6 350 000	0	6 350 000	76 506

Unik og innholdsrik 5-roms toppleilighet med utsøkt beliggenhet. Ærverdig og klassisk jugendgård. Oppgradering påregnes.

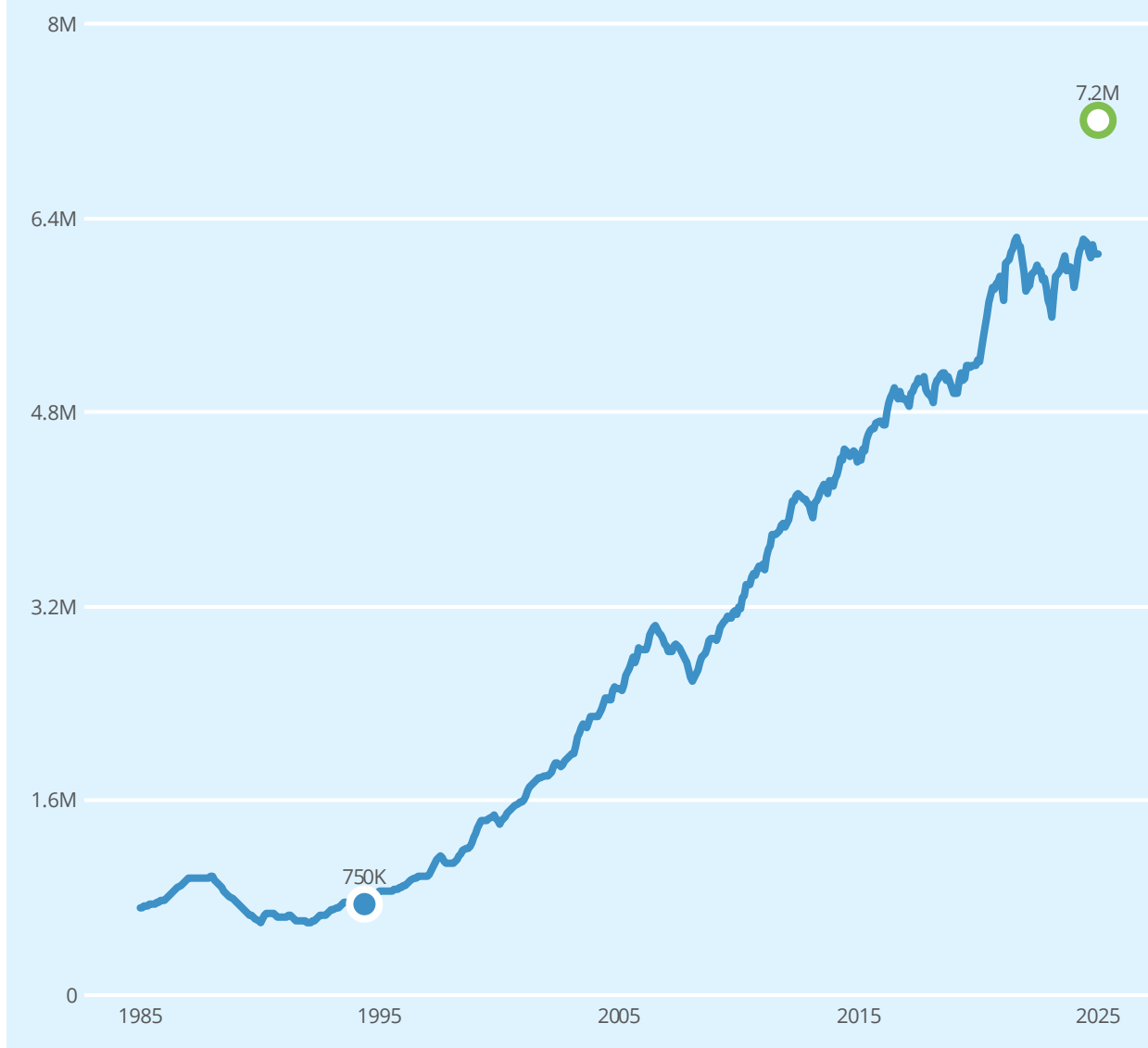
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinende 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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
08.06.2021		08.06.2021	-	3 892 612	-	3 892 612	2
31.03.1995		31.03.1995	-	750 000	-	750 000	
15.09.1986		15.09.1986	-	650 000	-	650 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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



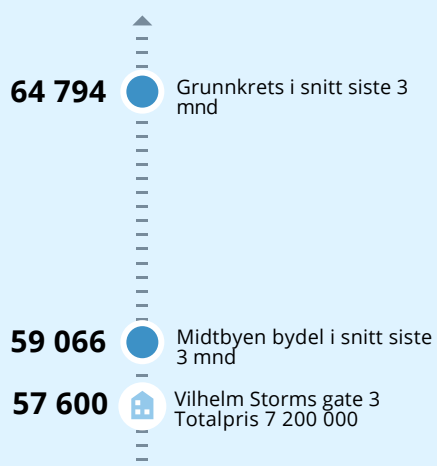
Leiligheter til salgs i 7012 TRONDHEIM nå



Leiligheter solgt i 7012 TRONDHEIM siste 3 mnd



Analyse m²-priser



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILER 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:

Vilhelm Storms gate 3, 7012 Trondheim
Gnr. 403, Bnr. 102, Snr. 8, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

114251214

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 OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-