PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

ELGESETER GATE 31B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegninger

Seksjonstegninger

Byggesak

Meglers verdivurdering

energiattest

Informasjon fra forretningsfører / Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251109

Selger 1 navn
Gro Aakre

Gateadresse
Elgeseter gate 31B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7030

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 10

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

Document reference: 164251109

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

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

Document reference: 164251109

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

Beskrivelse

Ikke en tvist, men Boligsameiet hadde en sak med Trondheim kommune. Trondheim kommune oppdaget en vannlekkasje i stikkledning som eies av sameiet. Denne er bekreftet utbedret og betalt for seksjonens andel.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 164251109

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251109

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Aakre	7814294e4632139ea9b88 87ce32d57ac06128b70	20.01.2026 20:40:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251109

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Elgeseter gate 31 B
7030 TRONDHEIM
5001/405/15/78/0/0

Rapportdato

10.10.2025

TG 0	2
TG 1	11
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	0

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

Befaring utført den 14.09.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Elgeseter gate 31 B , 7030, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/405/15/78/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1913, totalrenovert i 2016.

Tomt: 720 m^2

Hjemmelshaver(e): Støperibakken Eiendom AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygård oppført i 1913. Grunnmur og yttervegger er oppført i tegl/mur. Etasjeskillere antas å være i tre. Utvendige fasader med glattpusset malt mur. Vinduer med isolerglass. Leiligheten ligger i 5etg + loft.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Leilighet total rehabilitert i 2016, og alt innvendig er fra dette tidsrom.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

5 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
70 m^2	0 m^2	76 m^2	87 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang, bad, stue, kjøkken, soverom og vaskerom.	

Loft

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
12 m^2	0 m^2	12 m^2	15 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Soverom og gang.	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
82 m^2	0 m^2	88 m^2	102 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

5 Etasje			
BRA-i 70 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 6 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, stue, kjøkken, soverom og vaskerom.	**Beskrivelse av BRA-e** 1 kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

Loft			
BRA-i 12 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Soverom og gang.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 82 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 6 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 87 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: 5 etasje, soverom og bad Loft, Soverom og gang. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

Oppsummert

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

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG2 settes da det er påvist bom i enkelte gulv flis.

Kjøkken: Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje for alderen.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny og ikke de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
22.09.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er et mindre avvik mellom byggegodkjente tegninger og utnyttelse av eiendommen, se vedlagte tegninger. Dette gjelder 6.etasje, der opprinnelig utbygger fjernet vegg mellom hems og bod, og fremstår i dag som gang. Bruksendring fra s-rom (bod) til p-rom (gang) er søknadspliktige tiltak. Det er ikke søkt om bruksendring fra bod til gang (oppholdsrom). Kjøper overtar ansvar og risiko forbundet med disse forhold.
Vaskerom er utvidet noe i forhold til originale plantegninger.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer, datert 29.09.1982.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft til bolig, datert 27.01.20017. Gjelder 5.etasje + hems.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra lager til bolig, datert 28.02.2020. Gjelder bruksendring fra lager til bolig samt opprettelse av boenhet i 1.etasje mot bakgården.

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

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2016

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

4 Balkong

TG 1

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

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble etablert i 2016.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
TG 1:Badet fremstår fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

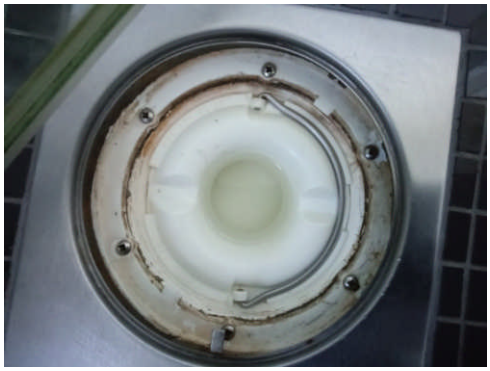
Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

6 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Vaskerom fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG2 settes da det er påvist bom i enkelte gulv flis.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Etablert plastsluk ved toalett

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

7 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

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

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

Kommentar:
Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn og håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
TG 1:Innvendige trapp i åpen utførelse av tre fra 2016. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

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

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

Kommentar:
Det observeres en del svellinger.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Svellinger, hakk og generell høy bruksslitasje for alderen.

Levetid:

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

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

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

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

Kommentar:
Boenheten fikk nytt røropplegg i form av rør i rør ved totalrenovering i 2016.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via varmekabler
Varmepumpe

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod/vaskerom

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

Bilde



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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Vaskerom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det elektriske anlegget er fra 2016.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Grunnet hyller og innbo var det ikke mulig og inspisere sikringsskapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Nei

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.
Fast tilkobling av varmtvannsbereder må utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

ELGESETER GATE 31 B - 5001/405/15/78/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

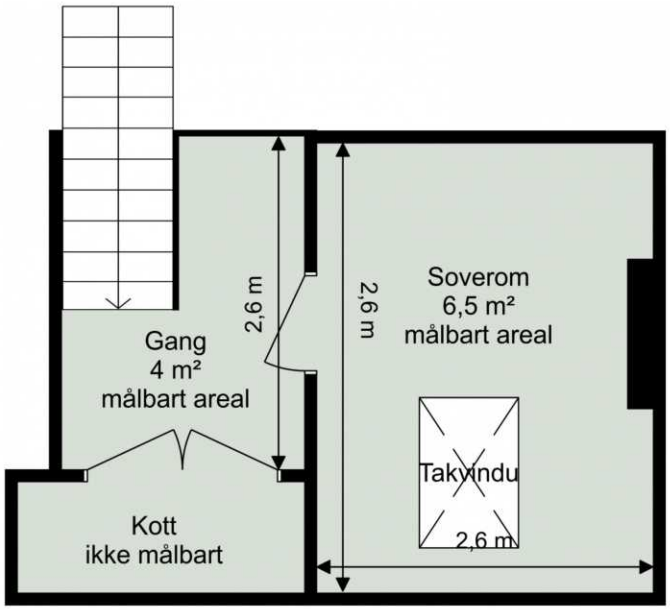
Elgeseter gate 31B
5. Etasje



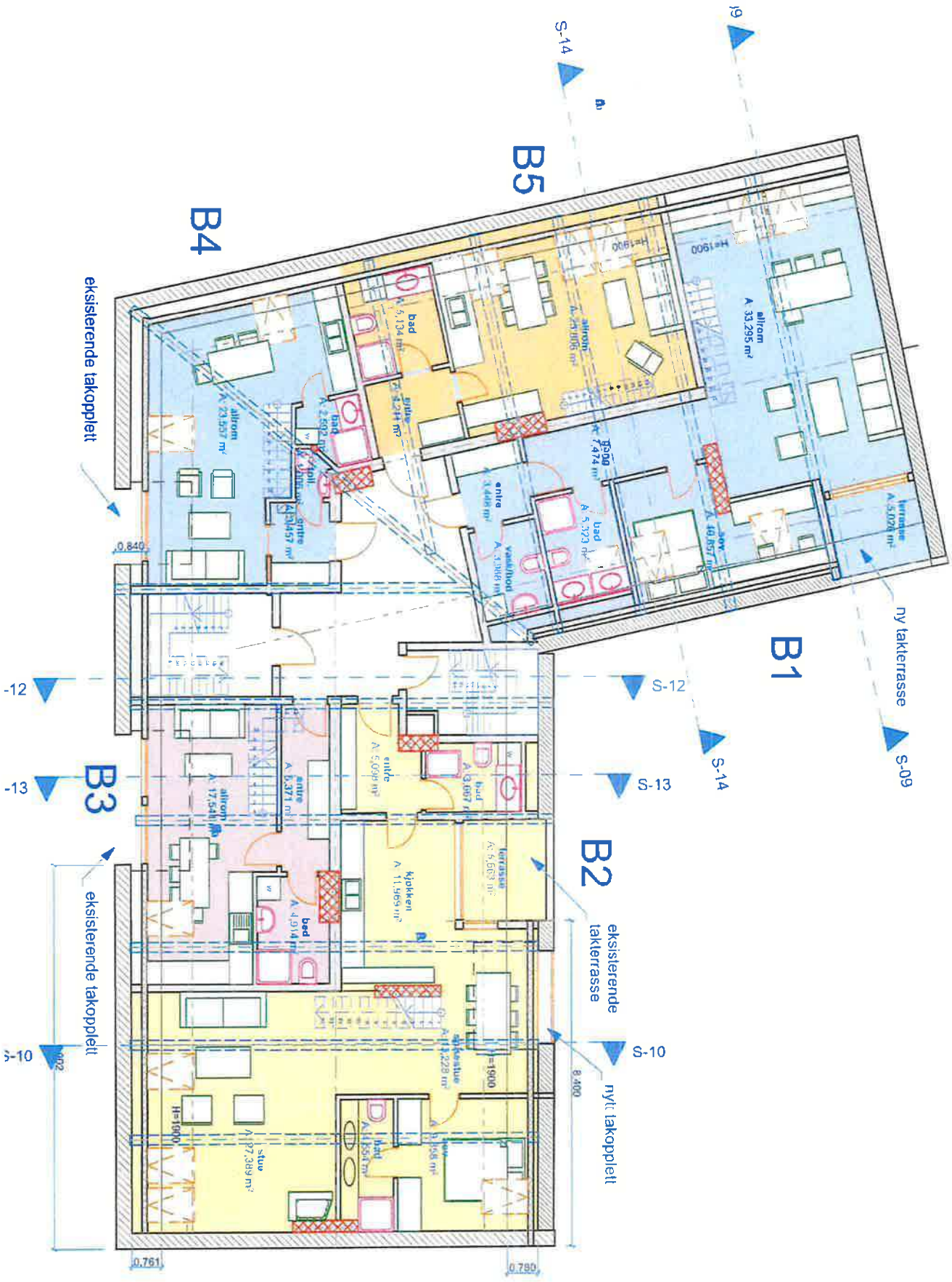
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Elgeseter gate 31B

Loft



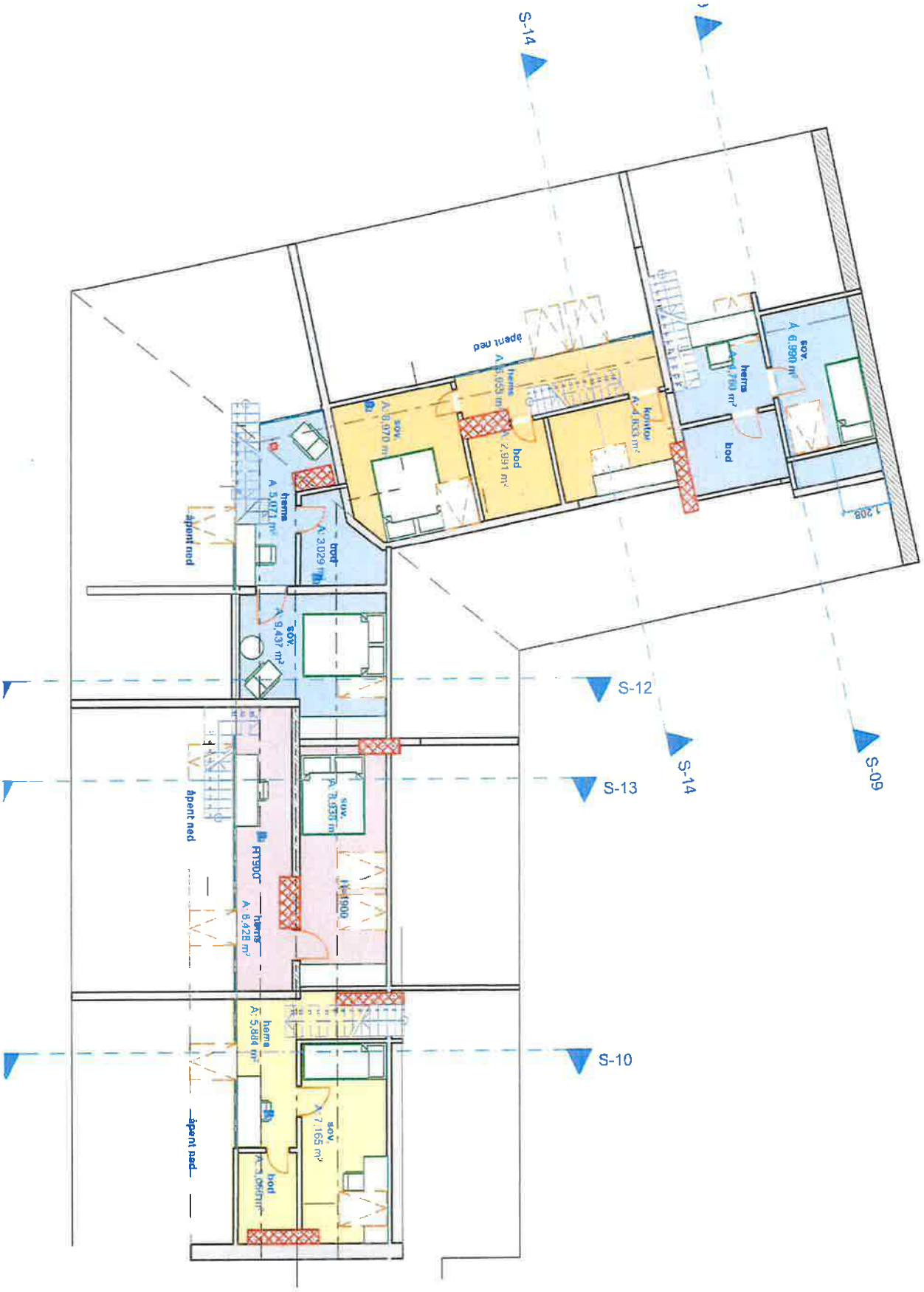
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.



PROJEKTNR.	PROJEKT	
0415	Elgeseter gt. 31	
TEGNING VISER	DATO	MÅL
plan 5.etasje	25.02.15	1:100
TILTAKSHAVER	REV.	
Nygata 19 A/S	30.04.15 06.07.15 03.12.15 05.02.16 09.02.16 10.02.16	

aspeQt
Th. Angells gt 21 7011Tr.heim
org.nr. 979 481 632 M.V.A
Tlf.73526030 Fax73526029
mail03e3f5@ aspeqt.no

C-7

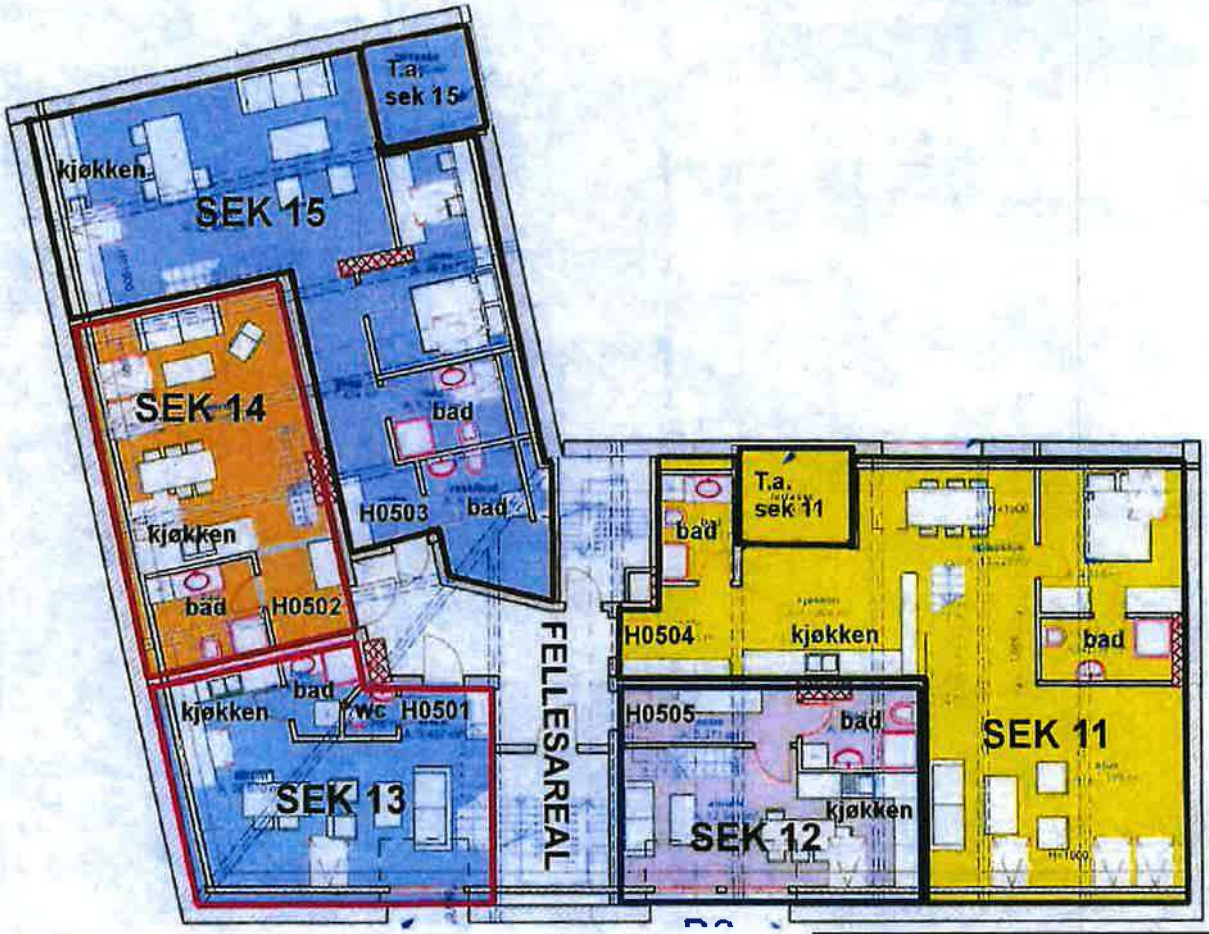


PROJEKTNR.	PROJEKT	
0415	Elgeseter gt. 31	
TEGNING VISER	DATO	MÅL
plan hems	25.02.15	1:100
TILTAKSHAVER	REV.	
Nygata 19 A/S	30.04.15 03.12.15 05.02.16 09.02.16	

aspeQt
Th. Angells gt 21 7011Tr.heim
org.nr. 979 481 632 M.V.A
Tlf.73526030 Fax73526029
mail : elin @ aspeqt.no

E-2

BYGNINGSNR: 182243094
ELGESETER GATE 31B



PLAN 5

Reseksjonering

Gnr: 405 Bnr:78 i Trondheim kommune

Saksnr.: 16/43512

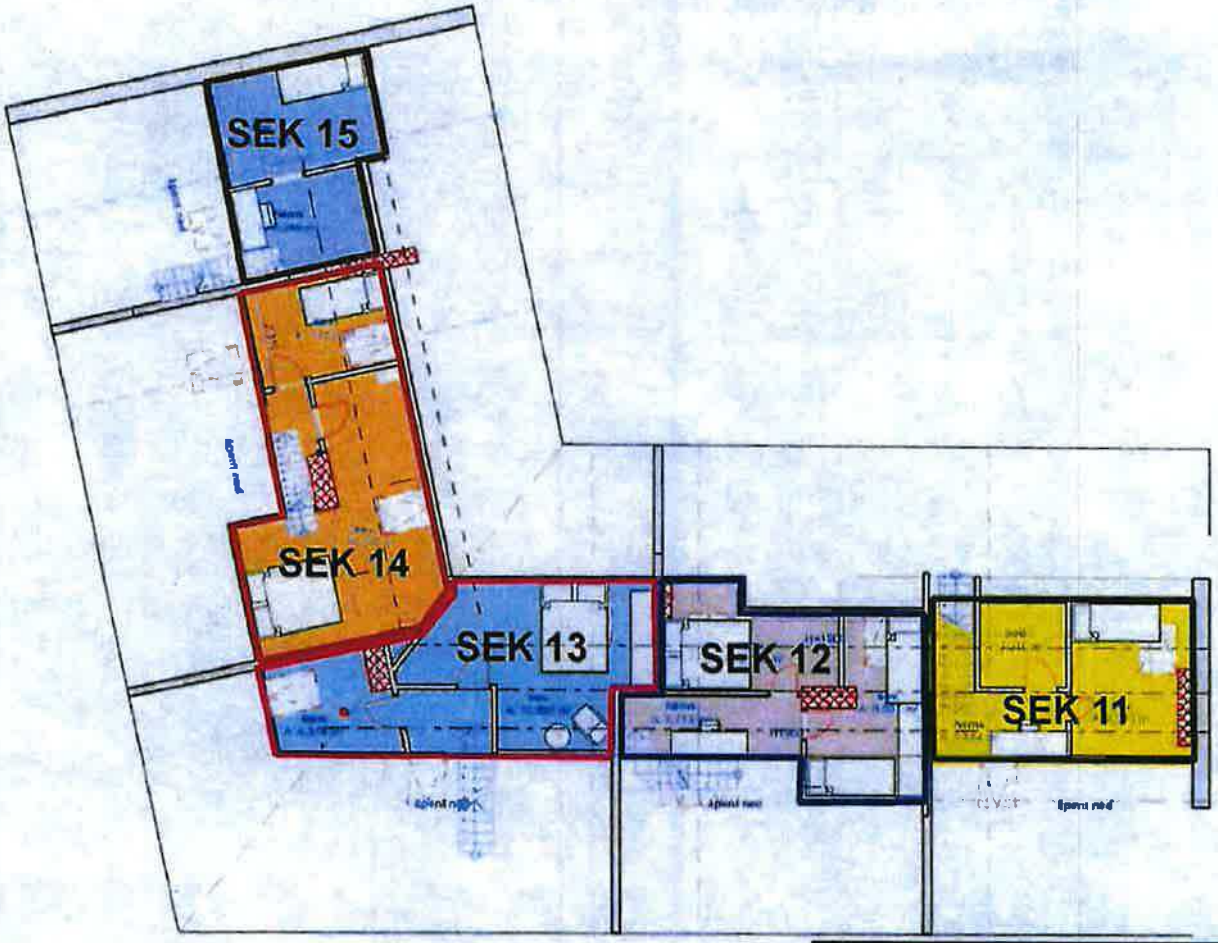
Dato: 01.12.2016 **Side 2 av 3**

Tillatelse til reseksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
15/12/16

STATENS KARTVERK

BYGNINGSNR: 182243094
ELGESETER GATE 31B



PLAN 6

Reseksjonering

Gnr: 405 Bnr:78 i Trondheim kommune

Saksnr.: 16/43512

Dato: 01.12.2016 **Side 3 av 3**

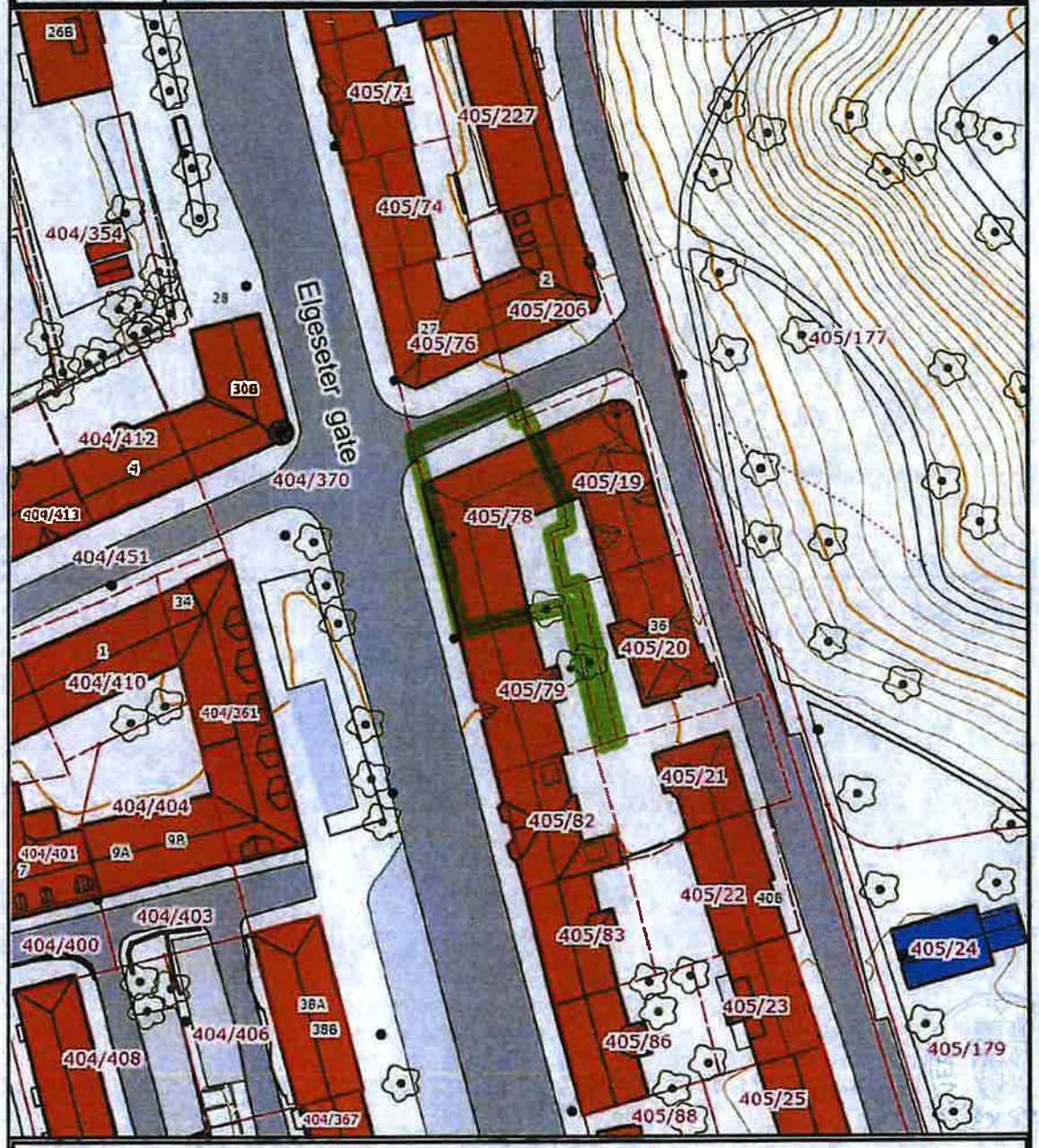
Tillatelse til reseksjonering gir ikke godkjenning etter plan- og bygningsloven av bygningsmessige endringer.

STATENS KARTVERK

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
15/12/16

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Elgeseter gate 31A, 7030 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 1/12-2016 Sign: Reseksjonert eiendom er markert med grønt omriss i kartet.			Målestokk 1:1000



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

Side 1 av 3

Firesafe AS

Robsrudskogen 15
1470 LØRENSKOG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Yaser Raffea	BYGG-24/81815 oppgis ved alle henvendelser	Kristian Fiskvik	19.09.2024

Elgeseter gate 31B, ferdigattest for nytt brannalarmanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	405/78/0/0
Bygningsnummer:	182243094
Ansvarlig søker:	Firesafe AS
Tiltakshaver:	SAMEIET ELGESETER GATE 31

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Yaser Raffea
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAMEIET ELGESETER GATE 31

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 03.09.2024.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-24/81815-7 datert 06.08.2024.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

TAKST-FORUM TRØNDELAG AS

Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-20/81341 oppgis ved alle henvendelser		28.02.2020

Elgeseter Gate 31 B, ferdigattest for bruksendring fra lager til bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	405/78/3/0
Ansvarlig søker:	TAKST-FORUM TRØNDELAG AS
Tiltakshaver:	Stine Olsen

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Stine Olsen

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 20.02.2020.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-19/82294-5 datert 20.12.2019.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 318/17

Scanmodul Norge AS
Trollåsveien 36

N- 1414 TROLLÅSEN

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Dato
Malene Unelsrød Larsen	15/45153 oppgis ved alle henvendelser	27.01.2017

Elgeseter gate 31, ferdigattest

Gnr./Bnr.:	**405/78**
Bygningsnummer:	**182243094**
Ansvarlig søker:	**Scanmodul Norge AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**Narviga Invest A/S**

Søknaden gjelder ferdigattest for bruksendring av loft til bolig.

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

Malene Unelsrød Larsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

Kopi: Narviga Invest A/S, Gabels gt. 15, 0272 OSLO

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 20.01.2016. Søknaden er komplettert 26.01.2017.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 250/16 og FBR IGT 898/16.

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.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 250/16

Aspeqt DA
Kjøpmannsgata 23

N-7013 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Ådland	15/45153 oppgis ved alle henvendelser	Elin Bache	26.01.2016

Elgeseter gate 31, rammetillatelse for bruksendring av loft til bolig

Gnr./Bnr.:	**405/78**
Ansvarlig søker:	**Aspeqt DA**
Tiltakshaver/byggherre:	**Narviga Invest AS** (org.nr.: 987 732 164)

Søknaden gjelder bruksendring av loft til 5 leiligheter i bygård ved E6 med tilhørende nødvendige dispensasjoner. Saksbehandlingen gjelder revurdering etter tidligere avslag.

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

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel (KPA) §§ 21.3, 30.1, 30.3 og 30.4 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Bjørn Ådland
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi: Narviga Invest AS, Gabels gate 15, 0272 OSLO
Kart- og oppmålingskontoret, HER (t.o. ifm gitte dispensasjoner)
Miljøenheten, HER (mht dispensasjon fra støybestemmelsene i KPA)

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 25.08.2015.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato samt 10.12.2015, 25.01.2016 og 26.01.2016 ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Etasjeplaner for loft og hems, samt sykkelparkeringsplan for bakgården gjelder foran tilsvarende tegninger i første innsending.

De siste kompletteringene gjelder ettersending og presisering/avgrensning av ansvarsrett for arkitekturprosjektering samt opplysning om ny tiltakshaver. Tidligere tiltakshaver Elgeseter gate 31 AS har endret navn til Narasimha AS, mens ansvarlig søker har meddelt at Narviga Invest AS overtar som tiltakshaver og da også blir fakturamottaker for dette vedtaket.

Forhåndskonferanse er holdt 13.05.2015.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende sentrumsformål, indre sone.

Privatrettslige forhold

Vi registrerer at bygården er eid av en rekke seksjonseiere og understreker derfor at Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen.

Byggesakskontoret tar ikke stilling til evt. privatrettslige forhold som prosjektet kan være avhengig av (for eksempel internt i sameie), og dette vedtaket gir heller ikke noen slike privatrettslige rettigheter. Nødvendige privatrettslige rettigheter må partene ordne med seg selv i mellom.

Dersom man ikke har de nødvendige privatrettslige avtaler som byggetiltaket krever, kan man heller ikke gjennomføre byggetiltaket.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke opplyst fra ansvarlig søker at det har kommet merknader til søknaden

Berørte myndigheter

Statens vegvesen er varslet om tiltaket og dispensasjoner, men har ikke kommet med merknader i saken. Miljøenheten som kommunal myndighet mht i helserettet sammenheng, får kopi av vedtaket til orientering.

Dispensasjon

Byggeprosjektet det er søkt om krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (forkortes heretter KPA) mht følgende forhold: Støy, uteromskrav og gjeldende parkeringsnorm.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, (eller hensynene i formålsbestemmelsen) ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonsvurdering :
Det søkes om dispensasjon fra uteromskrav, parkeringskrav og støykravene i kommuneplanens arealdel slik de framgår av bestemmelse § 21.3:

I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk. Etablering av nye boliger kan likevel vurderes i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder langs kollektivtrase med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Veiledning i KPA
Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer. Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.
Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.

Ansvarlig søker opplyser om at fasade langs Elgeseter gate ligger i lilla støysone, men at takflatene i vesentlig grad er "grønne". Det er ellers planlagt en "dobbel" yttervegg, hvor det er beregnet støynivå på utsiden av "yttervegg nr. 2" (dvs. den som vender inn mot boligvolumet) på under 30 dB. Videre er leilighetene gjennomgående og soverom er søkt lagt mot bakgård. Det vises også til uavhengig kontroll av støyprosjekteringen.

For uterom- og parkeringsdispensasjonen argumenterer ansvarlig søker slik, i tillegg til å vise til det generelle ønsket om fortetting i sentrale områder:

Når det gjelder rekreasjonsområder, så vil disse være oppfyllt ved at mindre enn 30 m fra Elgeseter gt. 31, ligger Høyskoleparken med sine flotte, grønne plener, benker osv.
I tillegg vil vi etablere en liten uteplass med sittegruppe og sandkasse like utenfor døra.

Parkeringsplasser kan vi gjøre lite med, men på det arealet vi har til disposisjon vil vi avsette plass til 10 sykkelparkeringsplasser. Dette burde i sykkelbyen Trondheim være en god erstattning.

Byggesakskontorets vurdering:

STØY
Den uavhengige kontrollen av støyprosjekteringen viser til en rekke avvik som ikke er dokumentert lukket. Dette omfatter bl.a. manglende henvisning til, og dokumentasjon på at kravene i KPA er ivaretatt. Vi signaliserer derfor at evt. tilsyn kan være relevant mht. dette.

Trondheim kommune er skeptisk til å etablere nye boenheter som er lagt ut mot lilla støysone. KPA tillater i utgangspunktet ikke støyfølsom arealbruk (som nye boliger) i rød støysone. Det er imidlertid en åpning for likevel å vurdere å tillate dette, dersom flere vilkår er innfridd.

Eiendommen og bygårdens fasade ligger ikke i rød støysone, men i lilla – altså betydelig dårligere mht trafikkstøy og tilhørende problemer som rystelser fra tungtrafikk, asfaltstøv, eksos, CO2/NOX, vedlikeholdsbehov på filtrering av balansert ventilasjon osv. Lokaliseringen av tiltaket utløser krav om dispensasjon fra den strengeste støybestemmelsen i KPA.

Dersom tiltaket hadde ligget i rød støysone, er det fortsatt flere vilkår som må ivaretas for at åpningen for i det hele tatt å gjøre en vurdering av mulig godkjenning skal finne sted.

Vilkårene er som gjengitt ovenfor bl.a.:

- Gjennomgående planløsninger
- Halvparten av alle oppholdsrom skal vende mot stille side
- Minst ett soverom skal ligge mot stille side

Når vi ser på omsøkte planløsning ser vi at alle 5 leiligheter er gjennomgående, enten fra Elgeseter gate eller fra Magnus den Godes gate til egen bakgårdsside, har soverom mot stille bakgårdsside og tilfredsstiller kravet om at ikke mer enn halvparten av oppholdsrommene kan ligge støyutsatt.



Byggesakskontoret sin vurdering er som tidligere at dispensasjonen mht at bygården ligger mot lilla støysone er mer kurant å vurdere for godkjenning når de angitte vilkårene for den lavere, rød støysonen er innfridd, men fortsatt med vilkår om at det kan dokumenteres akseptable støyløsninger gjennom prosjektering og uavhengig kontroll – og at dette gjelder alle de omsøkte leilighetene.

Så langt er det lagt fram rapport om uavhengig kontroll som oppsummerer ca 10 avvik og observasjoner i arkitektur- og støyprosjektering og som ikke synes lukket så langt. Dette omfatter bl.a. at arkitektfag ikke har definert KPA som styrende verktøy og heller ikke har sjekklistedokumentasjon på at dette regelverket er fulgt. Dette gjelder i utgangspunktet foretakets kvalitetssystem, men gjenspeiles for så vidt også i kommunens forrige avslagsvedtak.

Avvik er ikke behandlet og aktuelle krav er heller ikke beskrevet i notater eller rapporter fra den rådgivende ingeniørkonsulenten for akustikk/støy. Vi viser bl.a. til følgende:

1.3	Gir reguleringsbestemmelsene føringer mht. akustikk? Hva med rammetillatelsen (har vi lest?)	RIA	Ikke omtalt i rapporten. Bestemmelsene er etterspurt på e-post i forbindelse med kontroll. Saksbehandler var på ferie, og interkontrollør Holst kunne ikke finne bestemmelsene. I e-post korrespondanse med prosjekterende så er det henvist til en øvre grense for støy på fasade satt fra Trondheim kommune, men ikke hvor de er hentet fra og i hvilke tilfeller de skal gjelde.	A
1.4	Er eventuelle avvik drøftet / behandlet	RIA	Det er ikke diskutert avvik fra kommunens §2.3 bestemmelser på følgende punkter a)Paragrafen gir en øvre grense på Lden ≤ 70 dB på ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysone for områder som er satt av til sentrumsformål. Prosjekterende har opplyst pr. telefon at de har tenkt å løse problematikken med dobbel fasade, men det er ikke ferdig prosjektert.	A
1.7	Er utendørs lydnivå foran fasade / på utearealer vurdert		a)Se punkt 1.4 b)I henhold til §2.3 skal det dokumenteres at alle boenheter har minst ett soverom og min. halvparten av rommene for varig opphold mot stille side med Lden ≤ 55 dB. Det er beregnet i kontrollert rapport at man har grønn støysone med Lden ≤ 55 dB innenfor knekk på taket, så man vil trolig kunne oppfylle alle krav. Dette må dokumenteres.	a)A b)A c)O

Den uavhengige kontrollen bekrefter etter vårt syn at de mangler Byggesakskontoret tidligere har pekt på, ikke er dokumentert ferdig løst. Disse forholdene må dokumenteres lukket før det gis igangsettingstillatelse – dette er også et vilkår for godkjenning av dispensasjon mht støy.

Plan- og bygningslovens § 19-2 angir ellers hvilke vilkår som må være innfridd for at kommunen skal ha hjemmel til å dispensere.

Bestemmelsen det søkes unntak fra er en begrenset adgang til å få prøvet enkelte byggesaker med for eksempel boliger i de aller mest støyutsatte gatene i byen. Lukking av påpekte avvik og sikkerhet for at god nok støydemping kan dokumenteres i endelig utførelse er derfor en forutsetning for dispensasjonen i dette vedtak.

For videre vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjonene, mener kommunen at det er riktig å se kvalitetene ved de omsøkte dispensasjonene under ett. Vi går derfor videre til:

PARKERING

Parkeringskravet for biler er umulig å tilfredsstille på egen eiendom slik bestemmelsen lyder:
*"**§ 14.1** Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensning vist på figur 1. Soneavgrensningen fremgår også som bestemmelsesområde på plankartet."*

For sykkelparkering vil kravet iht tabell være minimum to sykler pr. boenhet eller pr. 70 m2 bruksareal. Det er ikke angitt i søknaden hvor mange kvadratmeter eksisterende bruksareal det er i bygget, men ut fra kommunens GAB-register synes det å være nær 2.000 m2. Ut fra areal medfører det at man i utgangspunktet har krav om oppunder 60 sykler, mens ut fra eksisterende antall bruksenheter på 11, vil minimumskravet være 22 sykler.

Omsøkte fem leiligheter er på 454 m2 bruksareal, noe som enten blir 12 sykler ut fra arealet – eller 10 sykler ut fra antall boenheter. Imidlertid må man velge samme beregningsgrunnlag for hele eiendommen og man må følgelig anse kravet å være enten 72 eller 32. Byggesakskontoret

tror det reelle behovet for sykkelparkering kan variere noe alt ettersom bruksenhetene i bygget er familieboliger på den ene siden eller for eksempel bofelleskap for studenter på den annen side. Sykkelparkering kan være fordelt på både bakkeplan og i sportsboder i kjeller, men det siste vil fordre at det er lett å få sykler opp og ned.

Det er levert revidert utomhusplan med parkeringsoversikt for sykler, 22 i tallet. Dette dekker minimumskravet – altså forutsatt en antatt lav grad hyblifisering, og dermed en presumptivt lav bobelastning i gården som helhet. Vi anbefaler tiltakshaver og prosjekterende å avklare en endelig sykkelparkeringsløsning med sameiet i gården, særlig ut fra senere bekymringsmeldinger fra beboere i gården der det opplyses om bl.a. høy grad av hyblifisering og dermed mulig høy bobelastning.

UTEROMSKRAV
Det er allerede 11 bruksenheter i bygården. Disse deler i dag på en andel av gårdsrommet som gir ca 100 m2 uteareal i en relativt langsmal og trang bakgård.

De mest relevante kravene til uterom i KPA er angitt i tre ulike bestemmelser:

§ 30.1 *Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.*
§ 30.3 *Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, i samsvar med soneavgrensning vist på figur 2, etter følgende krav: 30 m2 som grunnlag per 100 m2 bruksareal boligformål eller per boenhet for indre sone.*
§ 30.4 *Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. For utbygging under 400 m2 eller med 4 boliger eller mindre er det ikke krav om felles uterom.*

I dette tilfellet er det dårlige solforhold nede i den smale bakgården, lengderetningen på gårdsrommet gir en kortere periode med sol midt på dagen i den nordvestre enden, men er skyggefull på ettermiddags- og kveldstid.

De bymessige områdene gir noe avlastende parkarealer i nærheten. Ansvarlig søker har nevnt Høyskoleparken og i tillegg har man ballplass, trenings- og lekearealer ved Finalebanen ved sykehuset. Felles for mye av disse arealene er at de heller ikke er fri for støy og forurensing. Første bestemmelse vurderes isolert sett derfor ikke å være innfridd og krever derfor dispensasjon.

Mht mengde uteareal for eiendommen er dette ikke innfridd selv *før* de nye boenhetene tenkes etablert. Ut fra eksisterende bruksareal i bygården skulle det vært minst 600 m2 uteareal av god kvalitet, mens det areal som er samlet og noenlunde kompakt ved bygårdens bakre fasade er ca 100 m2. Ut fra antall eksisterende bruksenheter på 11 ville kravet i dag være 330 m2.

De omsøkte boligene vil medføre at utearealet for bygården kommer ytterligere i strid med plangrunnlaget, men eiendommens uteareal blir ikke så mye dårligere pr. beboer enn for de som allerede bor på stedet.

Siste bestemmelse angir hvor mye felles lekeplassareal det skal opparbeides når det etableres mer enn 4 boliger. Her søkes det om 5 nye leiligheter, og uansett vil det totalt bli 16 bruksenheter i bygget totalt. Dette ville normalt ha gitt krav om 150-300 m2 felles rekreasjons- og lekeplassareal som skulle vært etablert.

De omkringliggende parkene er relativt romslige, men vil ikke være en fullgod erstatning for det manglende private/sameide uteareal som her mangler på egen eiendom. Det å vise til disse offentlige parkene er likevel legitimt mht at dette vil fungere avbøtende, og de nye boenhetene får dermed omtrent tilsvarende uteromskvaliteter som de fleste bygårdseiendommene på denne siden av Elgeseter gate. Vi viser ellers til en allerede etablert dispensasjonspraksis mht uteareal i flere av de mest sentrale delene av byen.

Konklusjon mht dispensasjoner:
Kommuneplanen åpner for mulighet til å vurdere godkjenning av boliger langs de sentrale innfartsårene, gitt at de strenge vilkårene som angis for "rød" støysone ivaretas. I tillegg til støy er det i senere tid også blitt fokusert mye på luftkvalitet, særlig ulempene som følger av økt svevestøv vinterstid. Kommuneplanen har også bestemmelser om dette, noe som forutsettes ivaretatt i og med at det ikke søkes dispensasjon på det området. I en helhetlig vurdering av innemiljø, både støy og støv – finner Byggesakskontoret at hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at det er en klar fordel å kunne få utnyttet det eksisterende loftsvolumet framfor at det blir liggende brakk.

Den omsøkte dispensasjonen for bilparkering er i seg selv kurant mht hvor sentralt eiendommen ligger. Ettersom behovet for bilparkering må antas lavere i så sentrale områder, er det opp til beboerne å akseptere fraværet av bilparkering – mens det ikke er til ulempe for samfunnet for øvrig da gateparkering er gjennomregulert i dette strøket.

På bakgrunn av denne vurderingen gis også dispensasjon fra KPA's bestemmelser om uteareal for de omsøkte 5 boenheter, ut fra en helhetlig vurdering om at de nærliggende park- og rekreasjonsarealer vil være tilfredsstillende (og dermed ikke utgjøre en vesentlig tilsidesettelse av framtidige beboeres uteromsbehov) og at bruken av loftet i et bredere perspektiv gir en klar overvekt av fordeler.

Byggeprosjektet
Godkjenning av søknaden baseres på en helhetlig vurdering av prosjektet som inkluderer bl.a.: dokumentert kontroll av og evt. tilsyn med støyprosjekteringen, tilfredsstillende sykkelparkering og bodløsninger med utgangspunkt i reell bobelastning , tilstrekkelig filtrering/rensing av tilluft mht svevestøv og ivaretakelse av KPAs krav til støv og klima/luftkvalitet samt ivaretakelse av andre relevante materielle lov- og forskriftskrav.

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

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

- Lukking av avvik påpekt i uavhengig kontroll
- Erklæringer om ansvarsrett, inkl. videre/detaljert (arkitektur)prosjektering for utførelsesfasen
- Tilfredsstillende brann- og rømningssikkerhet både i anleggsfasen og videre i ordinær brukstid
- Riggplan, plan for ivaretakelse av naboer og beboere i gården, det ytre miljø (inkl. arbeidstidsbestemmelser, tidspunkt for ro- og orden, framkommelighet for utrykningskjøretøy mv.)
- Avfallsplan, samt redegjørelser om miljøsanering ifm forberedende utrensking og riving.

Foretak med ansvarsrett
Etter 1. januar 2016 skal ikke kommunen lenger tildele ansvarsretter i nye byggesaker og til nye søknader om igangsetting, med noen unntak. Foretakene må selv erklære ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen kan sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes rett til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker.

I denne byggesaken vil vi derfor ikke tildele ansvarsretter etter dette vedtaket, og vi forutsetter at nye involverte foretak erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Før et foretak kan da på seg ansvar som prosjekterende eller utførende, må foretaket forsikre seg om at det har den formelle kompetansen på plass. Hvilke krav som stilles finnes i SAK § 11-3. Øvrig informasjon om krav til foretakene finnes i SAK kapittel 10, 11 og 12.

Dersom et foretak ikke oppfyller kravene til kompetanse, er det fortsatt anledning til å søke om lokal godkjenning for ansvarsrett innenfor tiltaksklasse 1. Mer informasjon om dette står i SAK § 11-4.

Aspeqt d.a. med organisasjonsnummer 979 481 632 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 1 (avgrenset til planløsninger, snitt mv. som konsept til rammetillatelsen, jf. presisering i mail av 25.01.2015).

Foretaket har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Teknoconsult AS med organisasjonsnummer 986 524 029 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen brannkonsept, lyd og trafikkstøy, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

XPRO AS med organisasjonsnummer 995 470 500 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig kontrollerende, innen brannsikkerhet, tiltaksklasse 3

Foretaket har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Norconsult AS med organisasjonsnummer 962 392 687 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig kontrollerende, innen trafikkrelatert støy, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning som dekker hele ansvarsområdet. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

Bygg- og anleggsavfall
Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning,, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for det både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse – se oversikt over mulige tilsynstema nedenfor.

Evt. tilsynsområder:
- Dokumentert egenkontroll mht sykkelparkering og bodkapasitet mv. mht reelle behov i gården.
- Dokumentert egenkontroll som omfatter krav til innvendig støydemping mellom bruksenhetene, mot hovedbæresystem mv. Dette kan til orientering bli et fokusområde i evt. tilsyn ettersom det er opplyst at etablering av støydempende golv allerede er igangsatt. Forskriftsmessig støydemping i eldre eksisterende bygårder er kjent som krevende å løse, med antatt behov for kombinasjon av spaltegolv, trinnlydplater, nedsenket himling/lydbøyler i etasje under mv. Dette forutsettes løst under de ansvarsretter som erklæres ifm igangsetting.
- Dokumentasjon på oppnådde støyverdier også etter utførelse (utside av skrå takflater og utside av buffervegg mot Elgeseter gate) slik det er redegjort for i støykonsept, for eksempel vha støymåling som viser oppnådd demping for ferdige leiligheter.

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

3. 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.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 898/16

Scanmodul Norge AS
Trollåsveien 36

N- 1414 TROLLÅSEN

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Ådland	15/45153 oppgis ved alle henvendelser	Roy Fjærli	21.03.2016

Elgeseter gate 31, igangsettingstillatelse bruksendring av loft til bolig

Byggested: **Elgeseter gate 31** Gnr./Bnr.: **405/78**
Ansvarlig søker: **Scanmodul Norge AS**
Tiltakshaver: **Narviga Invest A/S**

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse.

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

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

Bjørn Ådland
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Narviga Invest A/S, Gabels gt. 15, 0272 OSLO
Steinland Multiplan AS, Tempevegen 23, 7037 TRONDHEIM

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 24.02.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato samt 14.03.2016 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket.

Det er gitt rammetillatelse 26.01.2016 i delegasjonssak nr. FBR RAM 250/16.

Vi minner om tema som lå til grunn for godkjenning:
Godkjenning av søknaden baseres på en helhetlig vurdering av prosjektet som inkluderer bl.a.: dokumentert kontroll av og evt. tilsyn med støyprosjekteringen, tilfredsstillende sykkelparkering og bodløsninger, tilstrekkelig filtrering/rensing av tilluft mht svevestøv og ivaretakelse av KPAs krav til støv og klima/luftkvalitet samt ivaretakelse av andre relevante materielle lov- og forskriftskrav. Lukking av avvik påpekt i uavhengig kontroll, tilfredsstillende brann- og rømningssikkerhet både i anleggsfasen og videre i ordinær brukstid må dokumenteres. Det må foreligge plan for ivaretakelse av naboer og beboere i gården, det ytre miljø (inkl. arbeidstidsbestemmelser, tidspunkt for ro- og orden, framkommelighet for utrykningskjøretøy mv.)

Foretak med ansvarsrett

Etter 1. januar 2016 skal ikke kommunen lenger tildele ansvarsretter i byggesaker, med noen unntak. Foretakene må selv erklære ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen kan sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes rett til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker.

I denne byggesaken har vi derfor ikke tildelt ansvarsretter, og vi forutsetter at de involverte foretakene erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Før et foretak kan ta på seg ansvar som prosjekterende eller utførende, må foretaket forsikre seg om at det har den formelle kompetansen på plass. Hvilke krav som stilles finnes i SAK § 11-3. Øvrig informasjon om krav til foretakene finnes i SAK kapittel 10, 11 og 12. Dersom et foretak ikke oppfyller kravene til kompetanse, er det fortsatt anledning til å søke om lokal godkjenning for ansvarsrett innenfor tiltaksklasse 1. Mer informasjon om dette står i SAK § 11-4.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Kommentar vedrørende erklært ansvarsrett for Trøndelag Bemanning AS avd. Smidalen, meldt inn førstnevnte dato ovenfor: foretaket har opphørt. I samråd med ansvarlig søker har byggesakskontoret avventet at nytt foretak, ARK Entreprenør AS, skulle bringes inn i prosjektet.

Tidligere ansvarlig søker Aspeqt erstattes av ny ansvarlig søker Scanmodul Norge AS.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

Bygg- og anleggsavfall
Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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

3. 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.

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

SAK NR.: B 1352/81

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Thorbjørn Norman
Elgesetergt. 31

7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Elgesetergt. 31
BYGGHERRE	Thorbjørn Norman
BYGGEARBEIDETS ART	Utskifting av vinduer

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 1.9.1981

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....

Arbeidet er besiktiget ..... 28.9.82.

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

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

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

Seksjon for bygningskontroll 29.9.82

Bygningssjef

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV 1 - TLF 32 000

23

JS

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Elgeseter gt. 31		den 01.09.1981	Sak nr. B 1352/81

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

Søknad fra Thorbjørn Norman om utskifting av vinduer til samme type, men støydempende vinduer utarbeidet i samarbeide med Trondheim kommune på eiendommen Elgeseter gate 31.

Vedtak:

Utskifting av vinduer til samme type som eksisterende godkjennes. Luftevinduer skal være sidehengslet unntatt overfelt i 1-fags-vinduet og overfelt over balkongdører.

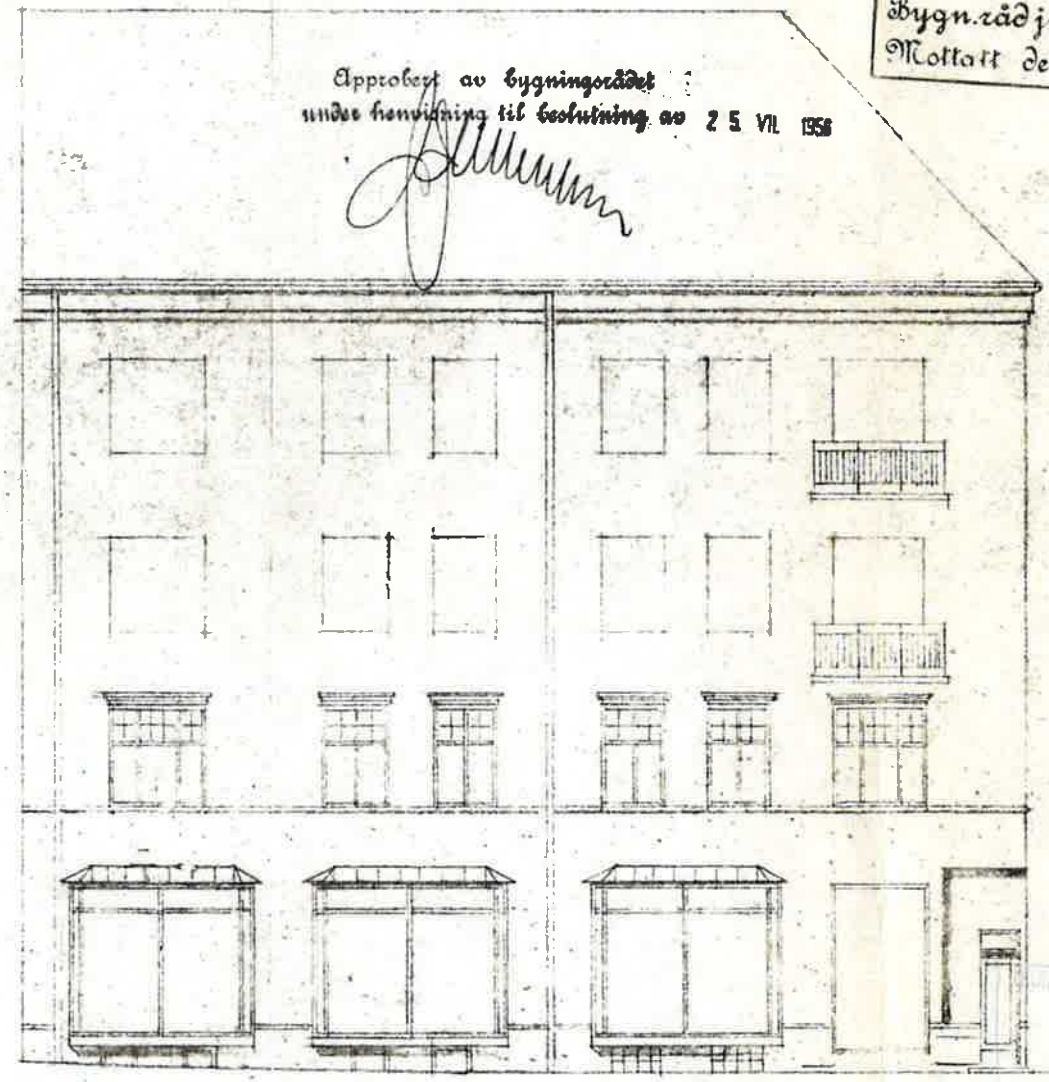
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

(31)

Elgins ELGESETER GT 31 M: 1:100
UTSTILLINGSVINDUER

Byggn.rådjnr. 173/56
Mottatt den 11 VI 1956

Approbert av Bygningsrådet
under henvisning til beslutning av 25 VII 1956



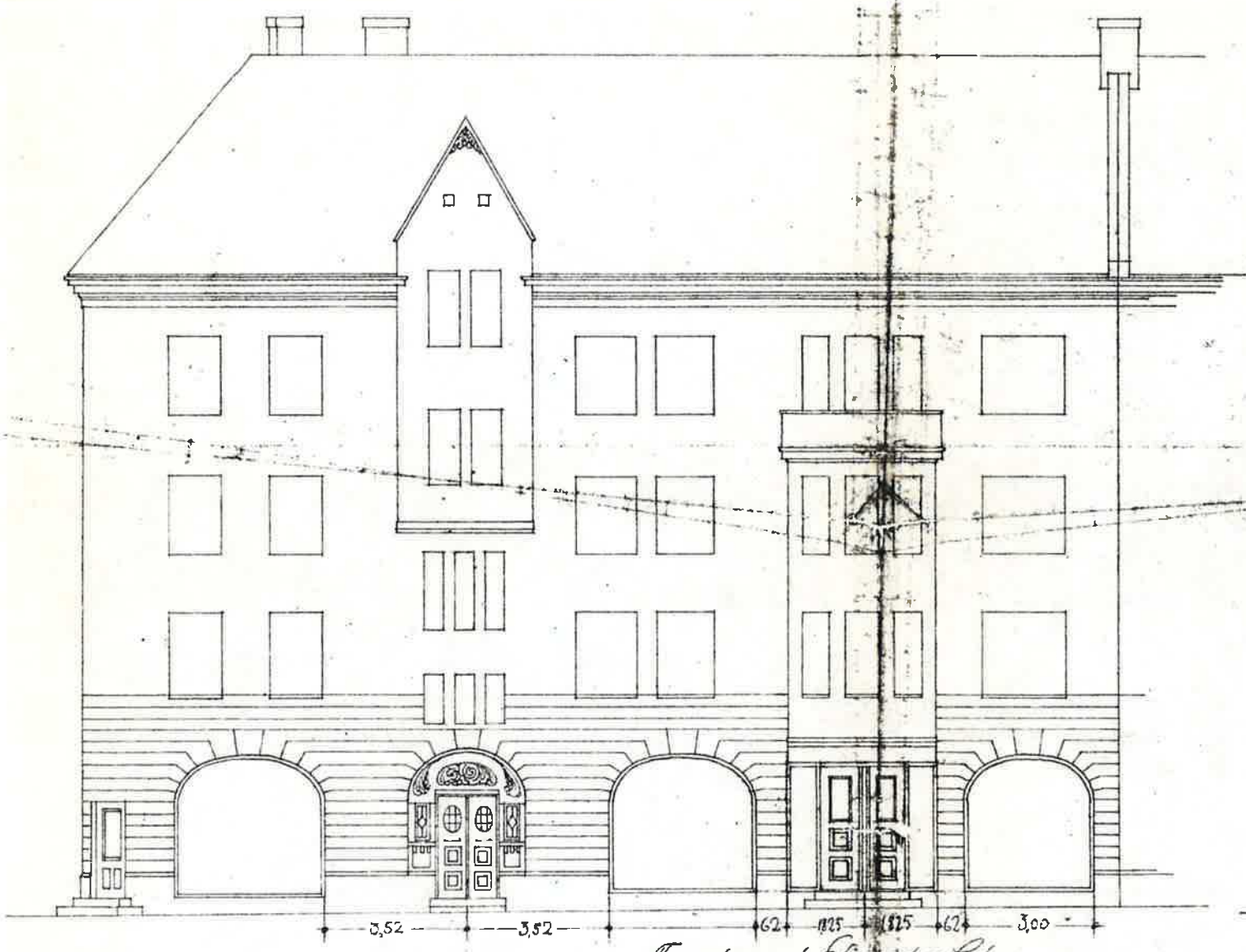
MOT MAGNUS GODES GATE

1893

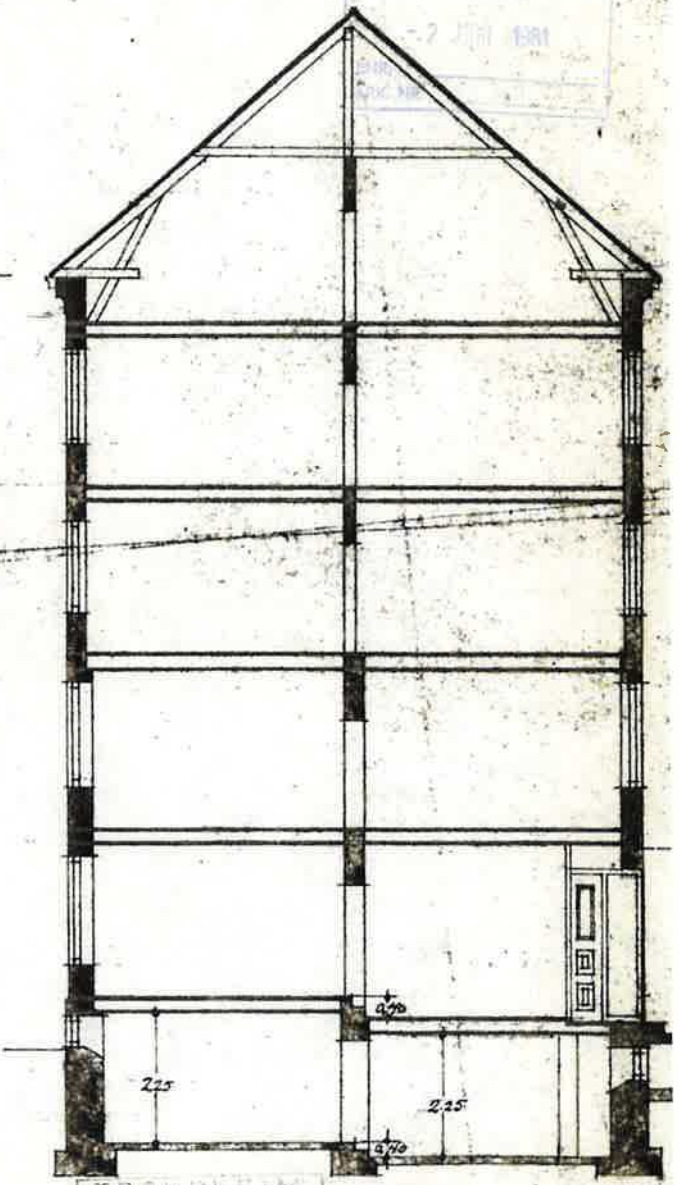
MOTTATT
– 2 JUNI 1981

29/3-56
M.M.A.L.
REV. 8-5-56

Elgeseter gt. 37. 1:1:100



Facade mot Elgeseter Gt



Snitt

TRONDHEIM
01.09.81-01352
BYGNING

Attest Nr. 557

Bygn.kom. J.-Nr. 02/12

Tegning Nr. 4802

Til Sundhedskommissionens Formand.

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

hvilket Eieren Hans S. Christensen har begjæret Tilladelse til at tage i Brug.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 28 — 4 1913

Laudsen

Attest Nr.

Fra Sundhedskom.s Formand. Byg.kom. J.-Nr.

Til Trondhjems Stadskonduktør. Tegning Nr.

Angaaende Bygningsarbeidet paa Matr.-Nr 3/ Elgesæter gate

meddeles, at Bygningen er i saadan Stand, at den omtvistede Del kan tages i Brug til Beboelse uden Fare for Helbredet.

Trondhjems Kretskontor 30/4 1913

H. Thiis

Elgesæter gt. 31

Vann- og avløpsledninger m.m. er besiktiget og funnet at være i orden.

Rendesteen i gårdsplassen mangler.

Trondhjems skadeinnsjeviråkontor
28/4-43

Thomas Dahl

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Elgeseter gate 31B 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

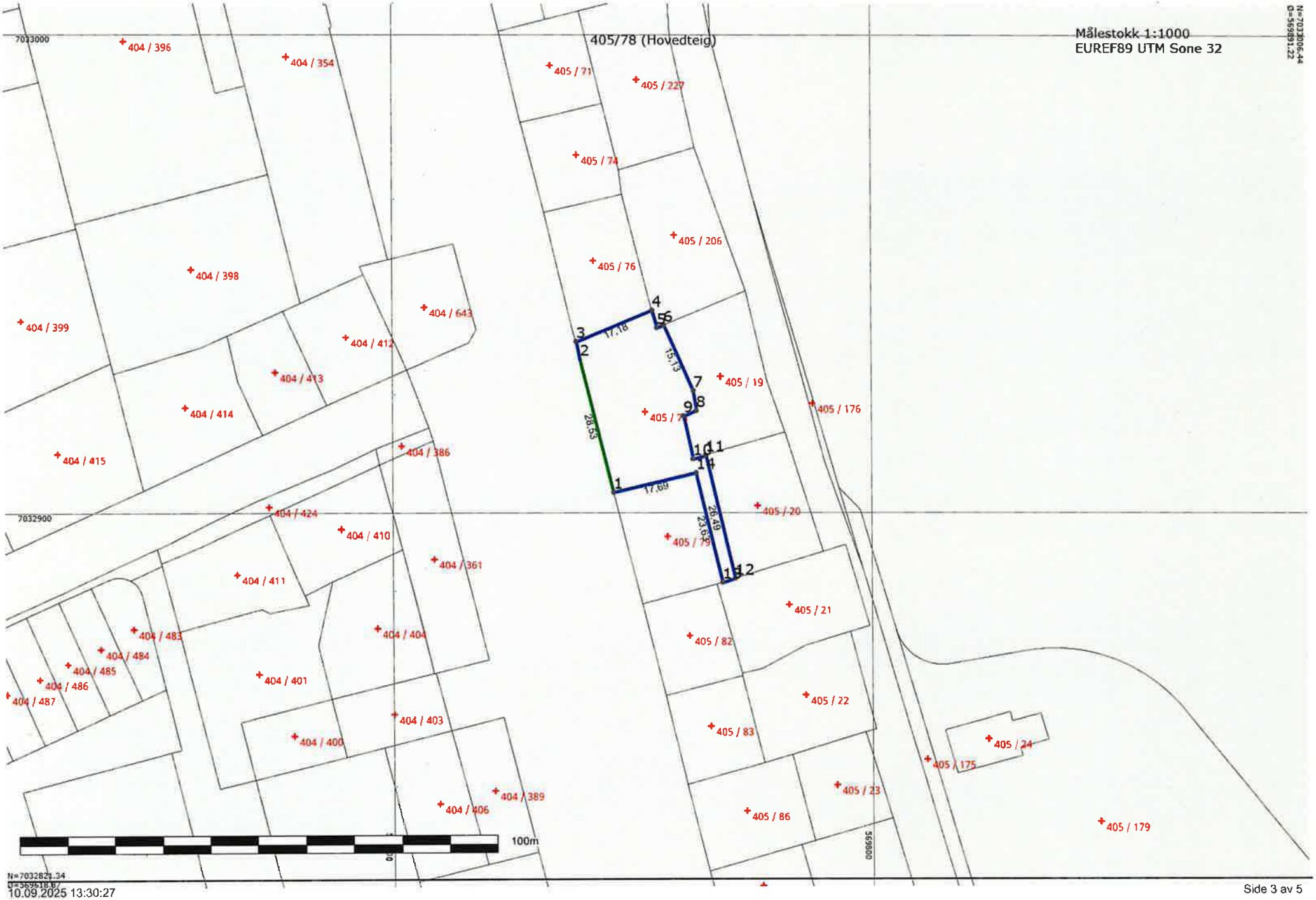
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 405/78
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7033000
7032900
404 / 396
404 / 354
404 / 398
404 / 399
404 / 643
404 / 412
404 / 413
404 / 414
404 / 415
404 / 386
404 / 424
404 / 410
404 / 361
404 / 411
404 / 483
404 / 484
404 / 485
404 / 486
404 / 487
404 / 404
404 / 401
404 / 403
404 / 400
404 / 389
404 / 406
405 / 71
405 / 227
405 / 74
405 / 206
405 / 76
405 / 19
405 / 78
405 / 176
405 / 20
405 / 79
405 / 21
405 / 82
405 / 22
405 / 83
405 / 24
405 / 175
405 / 23
405 / 86
405 / 179
100m
N=7032824.34
10.09.2025 13:30:27


405/78 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7033806.44
Ø=569691.22
7033000
7032900
404 / 396
404 / 354
404 / 398
404 / 399
404 / 643
404 / 412
404 / 413
404 / 414
404 / 415
404 / 386
404 / 424
404 / 410
404 / 361
404 / 411
404 / 483
404 / 484
404 / 485
404 / 486
404 / 487
404 / 404
404 / 401
404 / 403
404 / 400
404 / 406
404 / 389
405 / 71
405 / 227
405 / 74
405 / 206
405 / 76
405 / 19
405 / 176
405 / 20
405 / 21
405 / 82
405 / 22
405 / 83
405 / 24
405 / 175
405 / 23
405 / 86
405 / 179
17.18
15.13
28.53
17.89
26.49
23.63
100m
569800
N=7032821.34
Ø=569618.87
10.09.2025 13:30:27
Side 3 av 5

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Elgeseter gate 31B 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Jernbane - på bakken
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Elgeseter gate 31B 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

RpOmråde forslag

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Trondheim

Reguleringsplaner

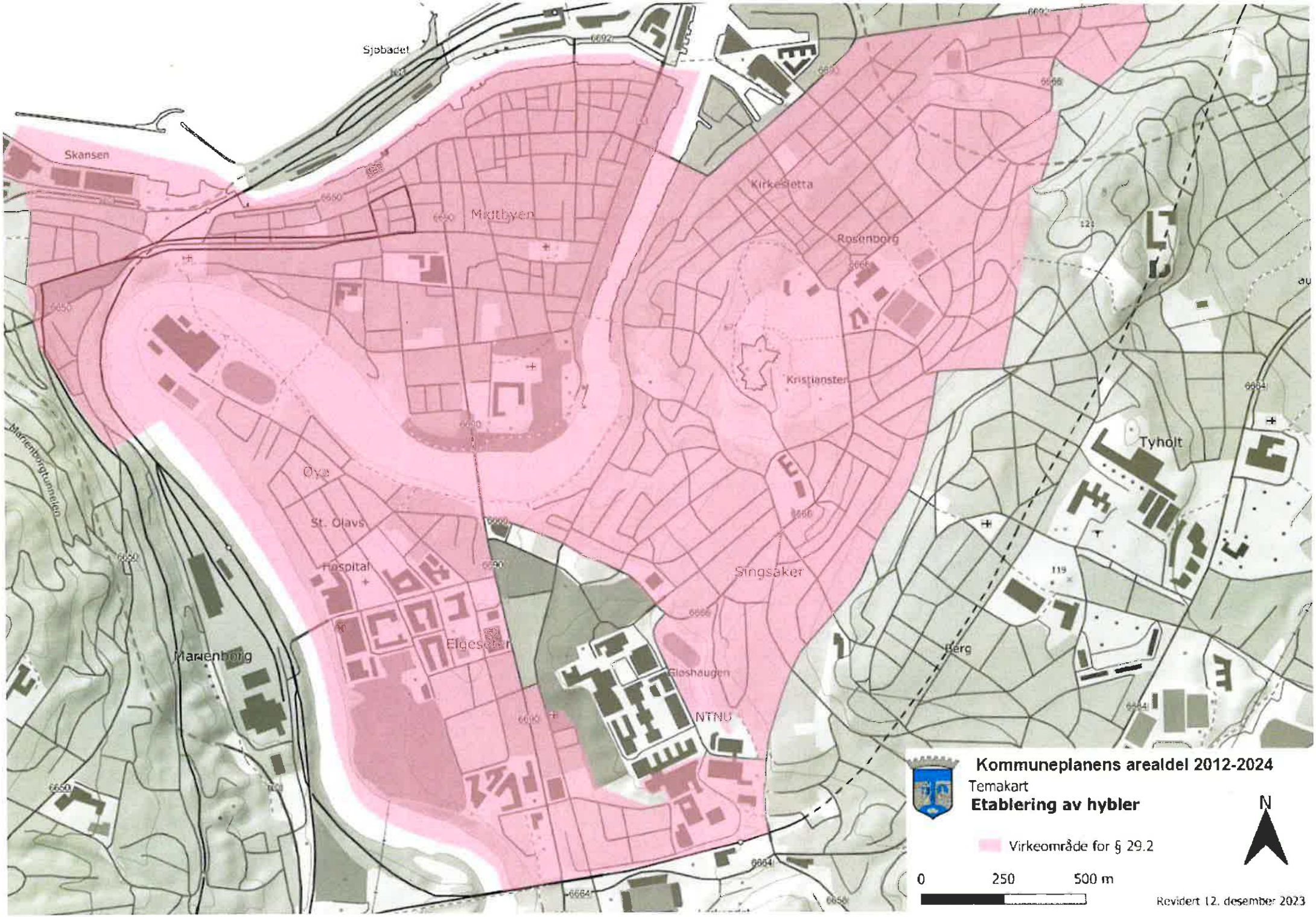
Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Elgeseter gate 31B 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Bolig/Forretning/Kontor


Sjøbadet
Skansen
Møllebyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianster
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsaker
Elgeseter
Gløshaugen
NTNU
Marienborg
Berg
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

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

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

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

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

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

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 405	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Elgeseter gate 31B 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

- Freda bygning
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- Bevaringsområde i reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (wms):

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

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C.
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

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

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

- A: Svært høy antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi

Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning/anlegg





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

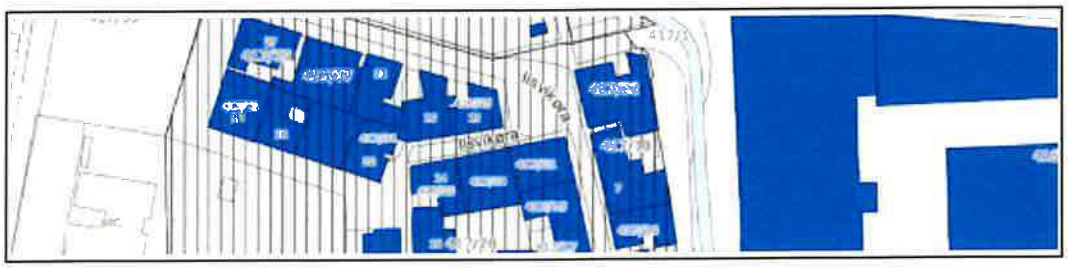
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør. På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder. Freda bygninger vises røde med svart skråskravur.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Områder som vises oransje, gul eller grå: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



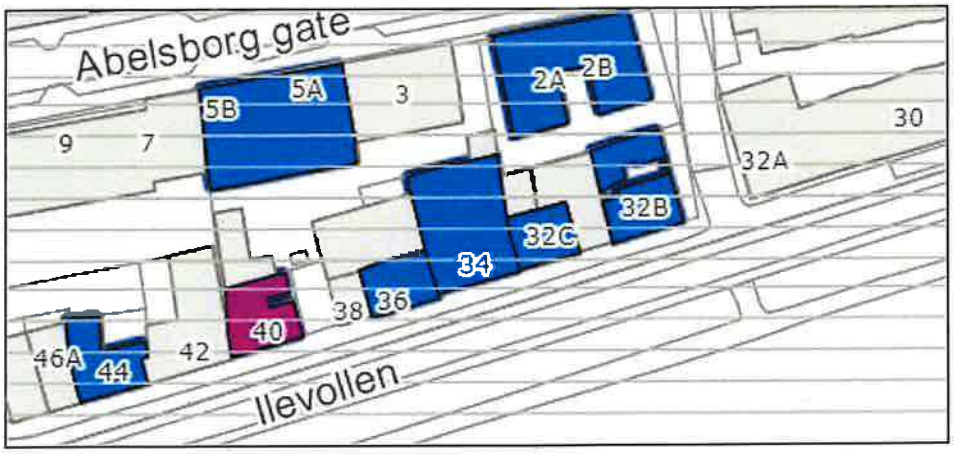
Områdene har svart vertikal skravur.

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

Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område. Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

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

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel

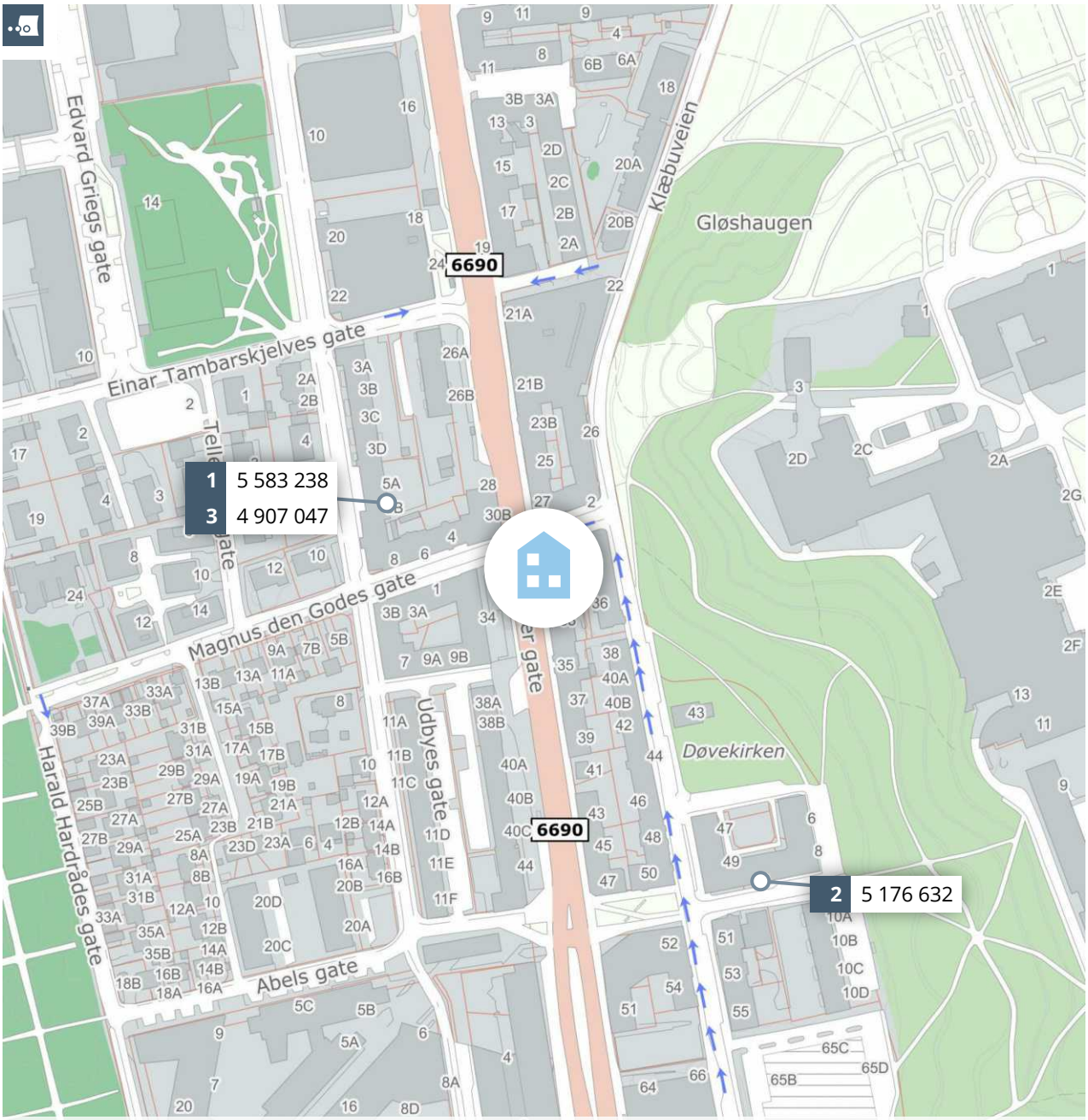


Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Hensynssoner kulturmiljø har horisontal skravur.

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

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.



Meglers verdivurdering

ELGESETER GATE 31 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 01.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elgeseter gate 31 B, 7030 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1913

GNR 405 BNR 78 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MARINEVOLD 1

Verdivurdert til

4 950 000

0	4 950 000	60 366
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1913

Fellesutgifter	2 509
Formue	-
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Udbyes gate 5 B 96 m² 1939 6. etg 4 sov	20.03.2025	5 150 000	**5 375 000**	208 238	5 583 238	**58 159**
2 Abels gate 2 101 m² 1924 1. etg 3 sov	28.07.2025	5 190 000	**5 060 000**	116 632	5 176 632	**51 254**
3 Udbyes gate 5 B 86 m² 1939 3. etg 3 sov	10.04.2025	4 900 000	**4 725 000**	182 047	4 907 047	**57 059**

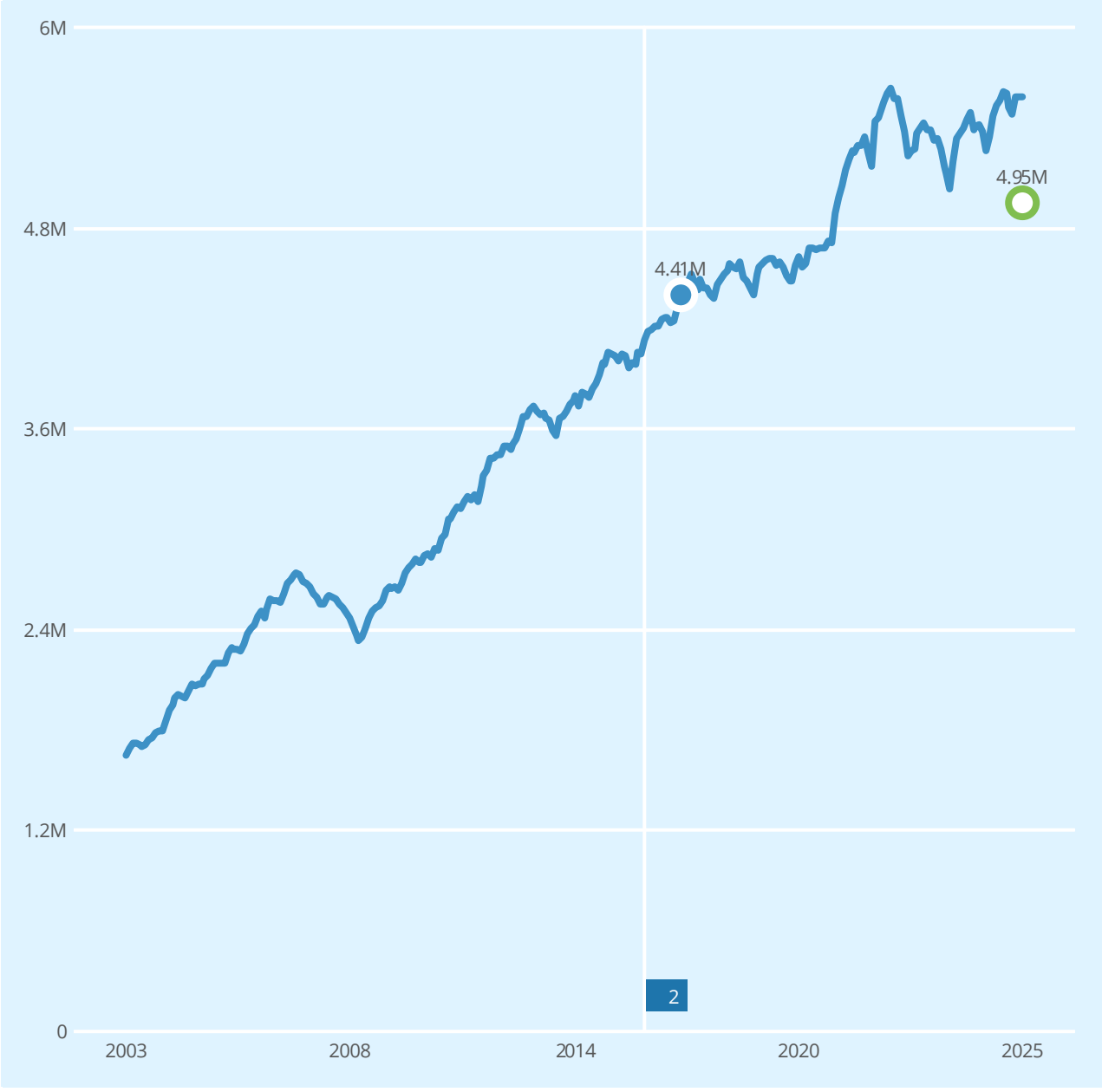
En stilfull leilighet i 5. etasje i en sentral og fin bygård. Den har åpent stue og kjøkken areal med opp til 4,3m takhøyde. Egen balkong fra stuen, en loftsetasje med eget soverom og gjennomgående standard fra 2016.

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

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

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

Historiske omsetninger



1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.01.2017	09.02.2017	14.03.2017	4 490 000	4 400 000	5 500	4 405 500	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdien er basert på sammenligning med andre omsatte boliger i markedet med like kvaliteter.

Leiligheter til salgs i MARINEVOLD 1 grunnkrets nå

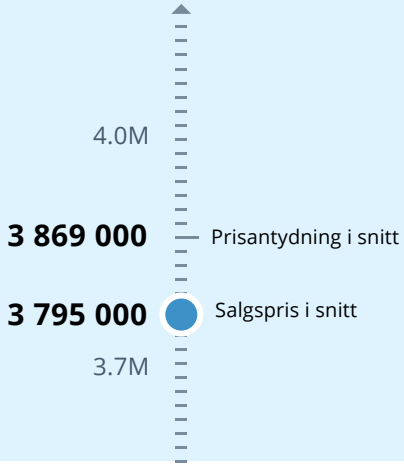
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Leiligheter solgt i MARINEVOLD 1 grunnkrets siste 3 mnd

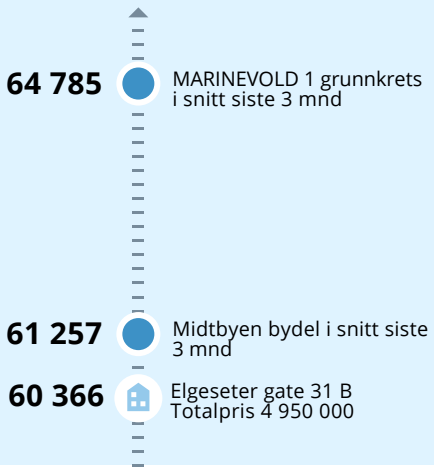
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
30
dager

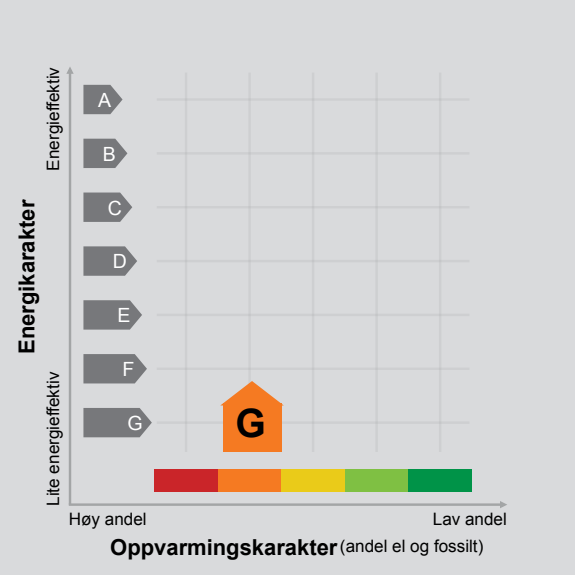
for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Elgeseter gate 31B
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	405
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182243094
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-169105
Dato	16.09.2025



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 innetemperaturen
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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1913
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-en).

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

V E D T E K T E R

for

BOLIGSAMEIET ELGESETER GATE 31

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn
Sameiets navn er Boligsameiet Elgeseter gate 31. Sameiet består av 13 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i eiendommen gnr. 405, bnr. 78 i Trondheim kommune. Seksjonene fremgår av oppdelingsbegjæring datert 07.01.2014 og tinglyst den 20.03.2015 med senere begjæring om reseksjonering av seksjonene 11-15 datert 26.08.2016.

Sameiet er fordelt etter den tinglyste eierseksjonsbrøken.

§ 1-2 Formål
Formålet med sameiet er å:
1 Ivareta driften av sameiet.
2 Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3 Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet av sameierne i fellesskap.

KAP. 2 RÅDERETT

§ 2-1 Fysisk råderett
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Etablering av nye tekniske installasjoner i bruksenhetene, og bruken av disse, skal godkjennes av styret. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Eiendommens utomhusareal er fellesareal og disponeres av sameierne i fellesskap. Til seksjonene 1, 8, 12 og 15 er det etablert en midlertidig enerett til parkeringsplass i bakgården. Eneretten kan endres etter samtykke fra de enkelte bruksberettigede. Eneretten kan overdras mellom seksjonene, med fortrinnsrett etter ansiennitet. Kostnadene til parkering utredes av de bruksberettigede.

§ 2-2 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse.

§ 2-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
Øvrige seksjonseiere har panterett i en seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har

kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

KAP. 3 ANDRE BESTEMMELSER

§ 3-1 Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Etter vedtak i styret skal den enkelte sameier hver måned innbetale et a-kontobeløp til dekning av felleskostnadene.

§ 3-2 Vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Den enkelte sameier plikter selv å stå for innvendig og utvendig vedlikehold av vinduer og balkonger/terasser. Utskiftning av vinduer skjer etter helhetlig plan for sameiet og bekostes av den enkelte seksjon.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side, kan styret 14 dager etter skriftlig varsel, og for vedkommendes regning, foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulempe.

§ 3-3 Vedlikehold av fellesarealer
Vedlikehold av fellesarealer er seksjonseierne ansvar i fellesskap.

§ 3-4 Vedlikeholdsfond
Seksjonseierne i fellesskap kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a-kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 3-5 Sameiemøtet
Ved sameiemøtet regnes flertallet etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme.

§ 3-6 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 405, bnr. 78, snr. 15 i Trondheim
Adresse: Elgeseter gate 31B, 7030 TRONDHEIM
Onr. 164251109

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2509,-

Felleskostnader inkluderer Strøm, renhold og vedlikehold av fellesareal. Husforsikring, TV og bredbånd. Andel TV/Bredbånd utgjør 594,- av 2509,-

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0,-
avdrag Kr 0,-
og driftsutgifter Kr 2509,-

Utestående krav: 0,- pr 30.09.2025

Forsikret i Gjensidige Polisenr 84158132 Forfall 28.06.2025 Betalt 01.07.2025

Andel felles gjeld kr. 0,- pr 30.09.2025
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Hanne Alstad Thoresen | +47 93 44 17 41 | hanne.thoresen@privatmegleren.no

Benum & Johansen AS | Fjordgata 31 | 7010 TRONDHEIM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Sameiet har mottatt et pålegg fra kommunen om utbedring av lekkasje fra privat stikkledning.
Det er innhentet flere tilbud, men da arbeidets art og omfang er noe uklart foreligger det kun estimat på total kostnad. Tilbudene som er innhentet ligger rundt 6-700.000.
Dette må deles etter sameiebrøk og vil sannsynligvis løses gjennom engangs kapitalinnskudd fra seksjonseierne.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	-
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja, biloppstillingsplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	3000,-
Innhenting av opplysninger	Kr	-
Evt. andre gebyrer	Kr	-
Kontonummer for gebyrer:		4200.31.73652

Styreleder i sameiet

Navn:	Espen Dale
Adresse:	Heimstadveien 2, 7041 Trondheim
Telefon:	99260652
Fax:	-
E-post:	Espen.dale@me.com

Send svar til: hanne.thoresen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 30.09.2025/Trondheim

Kjell Morten Byberg, Delta Regnskap AS

Årsrapport for 2024

Årsregnskap
- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Noter**

Sameiet Elgeseter Gate 31

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Felleskostnader		309 872	277 403
TV/Bredbånd		85 644	81 094
Annen driftsrelatert inntekt	2	304 900	309 104
Sum driftsinntekter		700 416	667 601
Driftskostnader			
Styrehonorar inkl arbeidsgiveravgift	3	51 345	17 115
Strømkostnader		13 528	14 805
Renhold		20 762	20 051
TV/Bredbånd		90 324	86 423
Reparasjon og vedlikehold	4	518 340	344 589
Regnskapshonorar		27 625	26 525
Juridisk bistand		0	14 875
Forsikringspremie		225 090	195 948
Diverse gebyrer		3 650	3 564
Sum driftskostnader		950 664	723 895
Driftsresultat		-250 248	-56 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 850	3 212
Annen finanskostnad		39	749
Netto finansposter		3 811	2 463
Årsresultat		-246 437	-53 831
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-246 437	-53 831

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		1 616	784
Forskuddsbetalt forsikring		125 431	99 660
Sum fordringer		127 047	100 444
Bankinnskudd		55 795	236 949
Sum omløpsmidler	5	182 842	337 393
Sum eiendeler		182 842	337 393

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 507	256 944
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129 158	56 062
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 242	7 272
Avsetninger for styrehonorar mv.	3	39 935	17 115
Sum kortsiktig gjeld	5	172 335	80 449
Sum gjeld		172 335	80 449
Sum egenkapital og gjeld		182 842	337 393

31. desember 2024

SAMEIET ELGESETER GATE 31

	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2024
INNTEKTER		
FELLESKOSTNADER	**428 817,00**	329 859,60
TV OG BREDBÅND	**90 324,00**	85 644,00
EGENMIDLER BANKINNSKUDD		205 615,00
EGENMIDLER BANNALARM		150 000,00
EGENMIDLER ASFALTERING		150 000,00
SALG AV BODAREAL		44 465,00
SUM INNTEKTER	**519 141,00**	**965 583,60**
UTGIFTER		
STYRELEDERHONORAR inkl. arb.avg.	- **57 050,00**	- 35 000,00
STRØM	- **14 000,00**	- 15 000,00
RENHOLD	- **21 000,00**	- 20 000,00
REGNSKAPSHONORAR	- **28 140,00**	- 26 875,00
FORSIKRING	- **250 861,00**	- 216 939,00
TV OG BREDBÅND	- **90 324,00**	- 85 644,00
VEDLIKEHOLD	- **50 000,00**	- 30 000,00
DIVERSE GEBYRER	- **7 500,00**	- 10 000,00
TILBUD ASFALTERING		- 150 000,00
BRANNALARMANLEGG		- 326 125,00
PLANTEGNINGER O-PLAN		- 50 000,00
SUM UTGIFTER	- 518 875,00	- 965 583,00
RESULTAT (overskudd)	266,00	0,60

30.03.2025

Møteprotokoll

Årsmøtet 2025 – Sameiet Elgeseter Gate 31

Møtet ble avholdt 30. mars 2025, klokken 20:00, via Teams. Innkalling med vedlegg ble utsendt på e-post 17. mars 2025, og påminnelse/ saksoppdatering ble utsendt fredag 28. mars 2025. Ingen seksjonseiere har fremmet krav om mulighet for fysisk oppmøte.

Fremmøtte: Andreas Borgos (snr 13), Arnt-Harald Aaslund (snr 5&7), Knut Martin Selli (snr 5&7), Bergitte Vedøy (snr 12), Birgit Kløve (snr 1 og 2), Otto Vinje (snr 6 og 10), Espen Dale (ekstern, styrelederkandidat)

Dagsorden:

1. **Møtet ble åpnet ved styreleder og oppmøte ble registrert.**

2. **Andreas Borgos ble valgt som møteleder. Otto Vinje ble valgt til å medsignere møteprotokoll.**

3. **Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent av de fremmøtte.**

4. **Regnskap for 2024 med noter og avviksforklaring som utstedt i innkallingen ble enstemmig godkjent.**
   Hovedårsaker i avviksforklaringen var etterslep, oppdukkende vedlikehold og økning i forsikringspremie.

5. **Styret informerte om fremgang i fjorårets større saker; bakgård og brannalarmanlegg**
   Styret bes ta forbindelse med firesafe for kalibrering av sensor i seksjonsnummer 5, da den gir hyppig utslag på fukt/ varsling ved normal koking og matlaging.

6. **Sameiets og seksjonseieres vinduer**
   Det ble drøftet rundt sameiets tilnærming til vedlikehold og utskiftning av verneverdige vinduer, både i fellesareal og i enkeltseksjoner. Spesielt var de tre postene koordineringsansvar, behovskartlegging, og økonomi gjenstand for diskusjon.
   Seksjonsnummer 5&7 v/ Knut Martin Selli og Arnt Harald Aaslund fremmet forslag om at sameiet skulle ta alle tre postene, noe som også ville fordret en vedtektsendring. Forslaget fikk 2 stemmer.
   Seksjonsnummer 1&2 fremmet forslag om at sameiets styre skulle ta all koordinering og behovskartlegging på vegne av enkeltseksjonene, men at enkeltseksjoner skulle stå for utgiftene. Forslaget fikk 2 stemmer.

Styrets forslag om å la seksjonseiere kartlegge eget behov, gjøre nødvendig koordinering med leverandører og stå for egne utgifter ble vedtatt med normalt flertall, 4 stemmer. Vedlikehold og utskiftning skal skje i tråd med byantikvarens anbefalninger. Følgelig skal styret fremsende rapport og informasjon vedrørende vindusvedlikehold og -utskiftning, som kom av befaring fra byantikvaren i februar 2025.

7. Vårdugnad

Påtroppende styre skal innkalle til dugnad i løpet av våren hvor følgende arbeidsoppgaver skal gjøres:

- Puss og maling av vinduer i hovedtrappeoppgang
- Vedlikehold av dørblad til bakgård (maling og eventuell puss)
- Istandsettelse/ rydding av bakgården før sommeren.
- Rydding og organisering av bakre trappeoppgang, første etasje

8. Lysgraver mot Elgeseter Gate

Det ble informert om tilstand og hastegrad på lysgravene mot Elgeseter Gate. Konklusjonen etter styrets/ næringsseksjonens dialog med håndtverkere var at situasjonen ikke er tidskritisk, men at det må følges opp. Det ble enstemmig vedtatt at det ikke skal gjennomføres istandsettelse av lysgravene i inneværende budsjettår.

9. Tilstand på sameiets låsesystem

Sameiet ble informert om låsesystemets alder og utfordringer med tilgangsstyring i bygget. Det ble nevnt av blant annet seksjon 5 og 7 at nåværende enkelhet, med færrest mulig nøkler var ønskelig. Styrets fortsetter å undersøke muligheter for oppgradering av låsesystemet, for å ha konkrete løsningsforslag til neste årsmøte.

10. Forsikringssituasjon

Sameiet ble informert om nåværende forhandlingssituasjon vedrørende forsikring. Styret har gjort et forsøk på å fremforhandle billigere forsikringsavtaler, og kartlagt at sameiet bør ha automatiske vannstoppere og komfyrvakt for å kunne presse pris og få tilbud fra flere forsikringskaper. Styret kan være behjelpelig med å innhente felles tilbud så snart situasjonen hos de enkelte er kartlagt. Det ble enstemmig vedtatt at sameiet skal kreve at seksjonseiere som ikke allerede har det, skal installere komfyrvakt og automatiske vannstoppere i rom uten sluk, jf. Byggteknisk forskrift TEK17.

11. Eventuelt

Ingen saker ble innmeldt for behandling på dette årsmøtet.

SNR 5, 7, og 12 uttrykte likevel en bekymring for tilstanden til bakre trappeoppgang (1.etg) og hvorledes det behandles og brukes av beboere i dag. Opprydding og organisering av området tas inn som arbeidsoppgave i sak 7: vårdugnad.

12. Budsjett 2025

Det ble diskutert rundt økningen av felleskostnader og nåværende likviditet i sameiet. Det ble av seksjon 5 og 7 fremmet forslag om å begrense økningen av felleskostnader ved å kompensere med engangsinnskudd, for å dekke for etterslep og bygge likviditet. Styreleder var ikke kjent med indikasjoner til grunn for at regninger ikke kunne betales på kort sikt, annet enn få disponible midler ved årsskiftet, men innrømmer å sitte på for lite oversikt over nåværende kontobalanse til å stadfeste det. Forslag om å gjennomføre engangsinnskudd på 100.000kr, for å gjenoppbygge likviditet på kort sikt ble stemt over og ikke vedtatt, med 2 blanke stemmer og 6 NEI.
Styrets forslag til budsjett for 2025 ble enstemmig vedtatt.

13. Valg av styreleder og styre

Nytt styre og styreleder ble enstemmig vedtatt for videre drift av sameiet. Det ble også nevnt at ekstraordinært årsmøte bør gjennomføres for nytt valg av styre, dersom noen i sittende styre selger sin(e) seksjoner, og følgelig ikke har egeninteresse av videre styreverv.

Espen Dale – Styreleder
Otto Vinje – Styremedlem
Birgit Kløve – Styremedlem
Andreas Borgos – Vara styremedlem

Møtet ble hevet.

Andreas Borgos Otto Vinje



SAMEIET ELGESETER GATE 31

	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2024
INNTEKTER		
FELLESKOSTNADER	**428 817,00**	329 859,60
TV OG BREDBÅND	**90 324,00**	85 644,00
EGENMIDLER BANKINNSKUDD		205 615,00
EGENMIDLER BANNALARM		150 000,00
EGENMIDLER ASFALTERING		150 000,00
SALG AV BODAREAL		44 465,00
SUM INNTEKTER	**519 141,00**	**965 583,60**
UTGIFTER		
STYRELEDERHONORAR inkl. arb.avg.	**- 57 050,00**	- 35 000,00
STRØM	**- 14 000,00**	- 15 000,00
RENHOLD	**- 21 000,00**	- 20 000,00
REGNSKAPSHONORAR	**- 28 140,00**	- 26 875,00
FORSIKRING	**- 250 861,00**	- 216 939,00
TV OG BREDBÅND	**- 90 324,00**	- 85 644,00
VEDLIKEHOLD	**- 50 000,00**	- 30 000,00
DIVERSE GEBYRER	**- 7 500,00**	- 10 000,00
TILBUD ASFALTERING		- 150 000,00
BRANNALARMANLEGG		- 326 125,00
PLANTEGNINGER O-PLAN		- 50 000,00
SUM UTGIFTER	- 518 875,00	- 965 583,00
RESULTAT (overskudd)	266,00	0,60

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Elgeseter gate 31B, 7030 Trondheim
Gnr. 405, Bnr. 78, Snr. 15, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251109

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Oscar Kvålen Hatlen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 468 48 630

E-post: oscar.hatlen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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