PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

TIDEMANDS GATE 36 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Plantegninger

Byggetegninger

Attester

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Leieavtale

Tegninger naboeiendommen

Avtale om veg

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tidemands gate 36 B
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1928
BRA:	243 m^2
BRA-i:	243 m^2
Rapportdato:	14.12.2025 (Gyldig til 14.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
19	9	10	1	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Tidemands gate 36 B
7030 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38377

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong i 2 etasje.	TG-3 er gitt på bakgrunn av råte i toppbord og stolpe til rekkverk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder og funksjonalitet på vinduer i forhold til dagens stadard.
Yttervegger	TG-2 er satt på bakgrunn alder på panel.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2 er gitt på bakgrunn av utslag av noe fukt på bemerket område. Det er også noen eldre fuktmerker i konstruksjonen.
Renner og nedløp	TG-2 er på bakgrunn skader og alder.
Taktekking	TG-2 er gitt på bakgrunn alder på takstein og fukt i undertak ved pipe.
Utstyr på tak	TG-2 er satt på bakgrunn av alder på feiestige, og at det i dag er krav om at denne er fastmontert i tak.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er gitt på bakgrunn av avvik fra dagens standard på skjeveheter.
Ildsted/Skorstein	TG-2 er gitt på bakgrun av alder på teglsteinspipe.
Avløpsrør	TG-2 er gitt på de eldre delene som avløpsrørene er tilkoblet.
Vannledninger	TG-2 er gitt på at vannledninger er tilkoblet eldre vannledninger på utsiden av huset.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Grunnmuren er utforet og gjennkledd.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er i kjeller avvik på at det er etablert 1 ekstra soverom, samt at det på sovealkove er det satt inn dør og er i dag benyttet som et soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.12.2025

Rapportdato
14.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Åse Stemshaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Kristoffer Formo**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Tidemands gate 36 B, 7030 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**59**	Bruksnr:	**305**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1928** - Renovert i 2024/25
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og teglstein.
Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og boligen er utvendig kledd med trekledning.
Vinduer fremstår med koblet glass.
Taket halvalmtaks form og antas å være utvendig tekket med skiferstein

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	68	68	0	0	0
1. etasje	78	78	0	0	0
2. etasje	74	74	0	0	0
Loft	23	23	0	0	0
Totalt m²	**243**	**243**	**0**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	68	64	4	Utleiedel: Gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken	Teknisk rom og bod.
1. etasje	78	78	0	Entre, gang, kjøkken, spisestue, stue og soverom	
2. etasje	74	74	0	2 soverom, bad, gang og stue.	
Loft	23	0	23		Kaldloft og boder.
Totalt m²	**243**	**216**	**27**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er drenert i 2025.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Det er grunnmur med kjeller.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein
Det er grunnmur av betong og teglstein, ref tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-IU**
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet kjeller i boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren renovert i 2025, Kjelleren har blitt drenert utvendig, og det er lektet ut innvendig og brukt diffusjonåpne plater som er pusset.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**
Konstruksjonen tillater ikke hulltakking for å gjøre fuktsøk.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong i 2 etasje.

Type	Balkong
Det er balkong i 2 etasje med utgang fra soverom. Dør til balkong er en eldre dør, som er vanskelig å lukke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**
Det registreres råteskader i rekkverket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Stolpe til rekkverk og toppbord må byttes.	

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er pusset opp og malt i 2025.

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Boligen har eldre vinduer med enkle glass (ikke isolerglass). Vindusalderen vurderes å være fra opprinnelig byggetid. Vinduskonstruksjonen har naturlig lavere energieffektivitet enn moderne vinduer med isolerglass, og det må påregnes noe varmetap, kondensdannelse og trekk ved lave utetemperaturer.

Vindusflatene og karm/ramme ble pusset opp og overflatebehandlet i 2025. Oppgraderingen innebærer estetisk fornyelse og kan forlenge vinduenes brukstid, men endrer ikke vinduenes tekniske egenskaper eller energistandard.

Det er fortsatt forventet redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens krav, og fremtidig behov for utskifting må påregnes på sikt grunnet alder og konstruksjonstype.

Det ble under befaringen åpnet flere vinduer. Enkelte vinduer tar noe i karm ved åpning og lukking, noe som vurderes å være normalt for vinduer av denne alderen og konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil være behov for jevnlig vedlikehold, og det kan ikke utelukkes at vinduer etter hvert må byttes.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

Boligen har liggende kledning. Overlappskledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Panelet på boligen er originalt. Det er noe sprukket panel og det stedvis råte på stokken ned mot grunnmur. Kledningen er ikke luftet.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning/bunnstokk.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig vedlikehold må påregens.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Det er kaldloft, med tilgang via trapp.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen rundt 2 bjelker tett på pipe.

Det er tegn til kondensering rundt takvinduer på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avsjekke på taket at skiferstein ikke er ødelagt eller har forflyttet seg.
Jevnlig rengjøring av taket anbefales.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall

Det er renner og nedløp av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Det registreres noe skade på takrenner på entre/tilbygg gang. Ellers er takrennene eldre og noen skade/slitasje utover det som kan forventes for alder.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak

Boligen har valmet tak.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Skiferstein

Taket er tekket med membran/dukk og skiferstein.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taket er lagt om og det er lagt ny membran/duk i forbindelse med dette. Det er ikke kjent når dette er gjort.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det er gjort fuktsøk rundt pipe og funnet punkt hvor det er fukt og mest sannsynlig en lekkasje

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Det er etablert en eldre stige til feier, det er ikke unaturlig at det vil være krav om annen stige og feieplatform med tanke på høyden på pipen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere fastmontert stige og feieplatform.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Det er etasjeskille i trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er registrert skjevheter i etasjeskillet. Slike avvik er normalt for bygg oppført på 1920-tallet og skyldes hovedsakelig byggeskikk, konstruksjonsløsninger og materialbruk fra opprinnelig byggetid. Etasjeskiller ble ofte bygget med mindre stivhet og andre spennvidder enn dagens standarder, og avvik kan oppstå over tid som følge av naturlige setninger i bygningen, svikt i bjelkelag, fuktpåvirkning eller at konstruksjoner har belastet hverandre ulikt gjennom mange år.

De målte skjevhetene vurderes derfor som alders- og konstruksjonsrelaterte og anses ikke uvanlig for bygninger av denne typen. Etasjeskillet fungerer, men det må forventes at skjevheter vil være varige uten at større konstruktive tiltak utføres.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl

Det er teglsteinspipe fra byggeår.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis

Det er vedovn i første etasje fra 2025.
Det er åpen peis i 2 etasje fra byggeår.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.

6.14 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er intergrerte hvitevarer: Stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt og vannstoppesystem.

Kjøkkenet er nytt i 2025 og er ikke tatt i bruk.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-0**

6.15 Kjøkken: Utleiedel

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-0**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er intergrerte hvitevarer: Stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle og fryseskap.
Komfyrvakt og vannstoppesystem.

Kjøkkenet er nytt i 2025.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-0**

6.16 Lovlighet

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

Det er i kjeller avvik på at det er etablert 1 ekstra soverom, samt at det på sovealkove er det satt inn dør og er i dag benyttet som et soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast som er lagt ut fra huset og tilkoblet en privat avløpsledning i tegl. Dagens eier skal tilkoble de nye rørene til kommunalt avløp ved bygging av egen bolig på tilstøtende tomt.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er byttet avløpsledning ut fra huset og tilkobling på en privat avløpsledning.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Det er etablert nye avløpsrør i boligen. Disse vurderes å være i god teknisk stand og fungerer som forutsatt. Det innvendige anlegget er imidlertid tilkoblet eldre avløp på utsiden av huset.
Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2
Avløpsrør i huset som er utbedret ifbm renovering får TG-1.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Plast

Det er vannledning av plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannledning inn til boligen er byttet i 2025.

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det er etablert nytt rør-i-rør system for innvendige vannrør i boligen. Disse vurderes å være i god teknisk stand og fungerer som forutsatt. Det innvendige anlegget er imidlertid tilkoblet eldre vann på utsiden av huset.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El installasjon er renovert i 2025 av Vintervoll AS	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i 1 etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er montert i 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
2020	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.23 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2024	
Størrelse	
100	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon av boligen, samt periodisk avtrekk fra baderom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.25 Våtrom: Bad 2 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2025, badet er på befaringsdagen ikke tatt i bruk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Vannskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte på baderommet.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er renovert og våtrommet har ikke vært i bruk, samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.26 Våtrom: Bad kjeller hoveddel

Overflate

Beskrivelse av overflate

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er renovert i 2025. Badet er på befaringen ikke tatt i bruk.

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

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
Det er plastsluk i nedsenket dusjsone.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innreding med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Ingen avvik funnet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte for baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er renovert og våtrommet har ikke vært i bruk, samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.27 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-0**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne med glassvegg og garnityr, servantskap med servant, veggehengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmvannstank.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er renovert og våtrommet har ikke vært i bruk, samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.	

Dokumentasjon

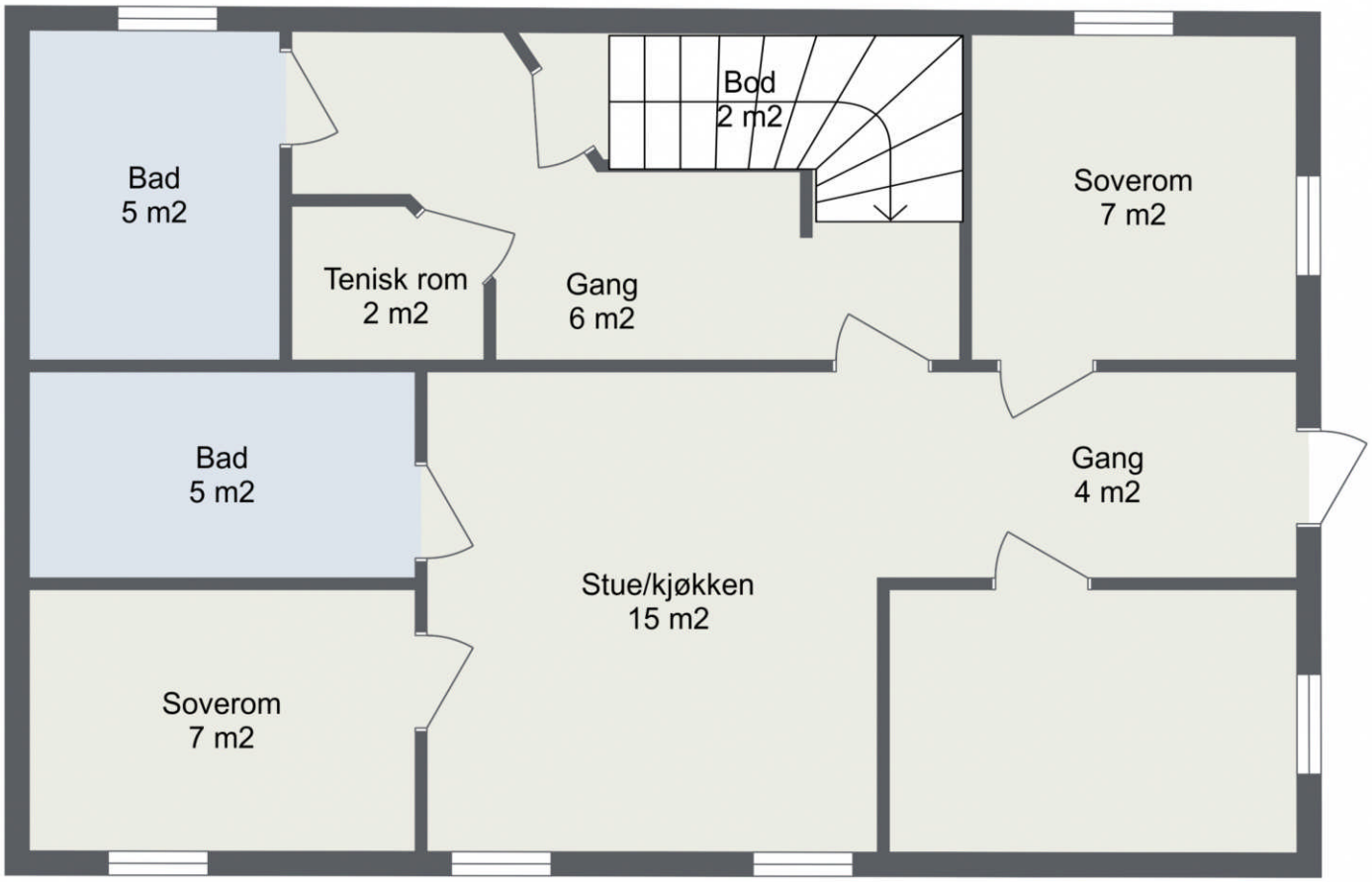
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

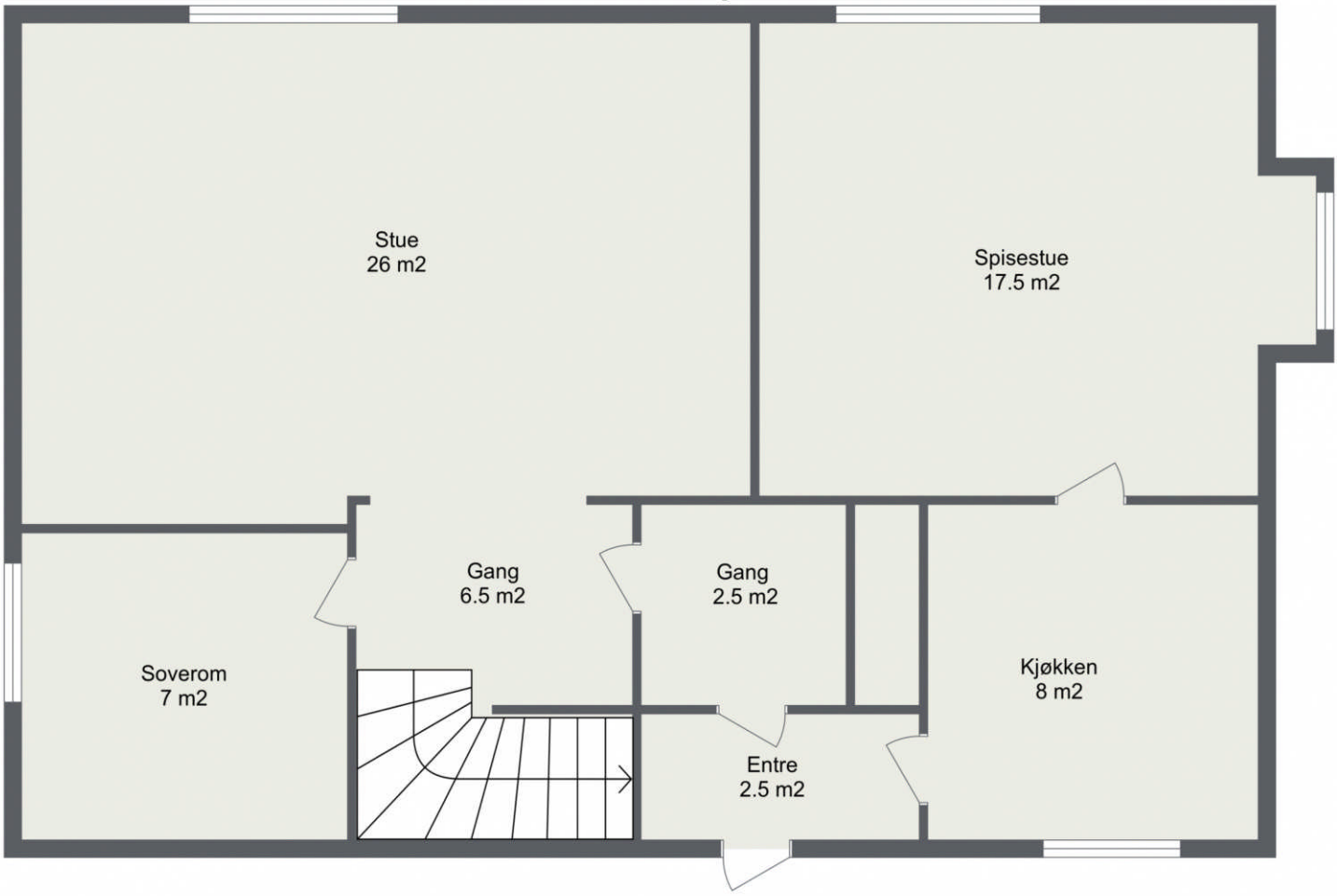
- Krypkjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme

Kjeller



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

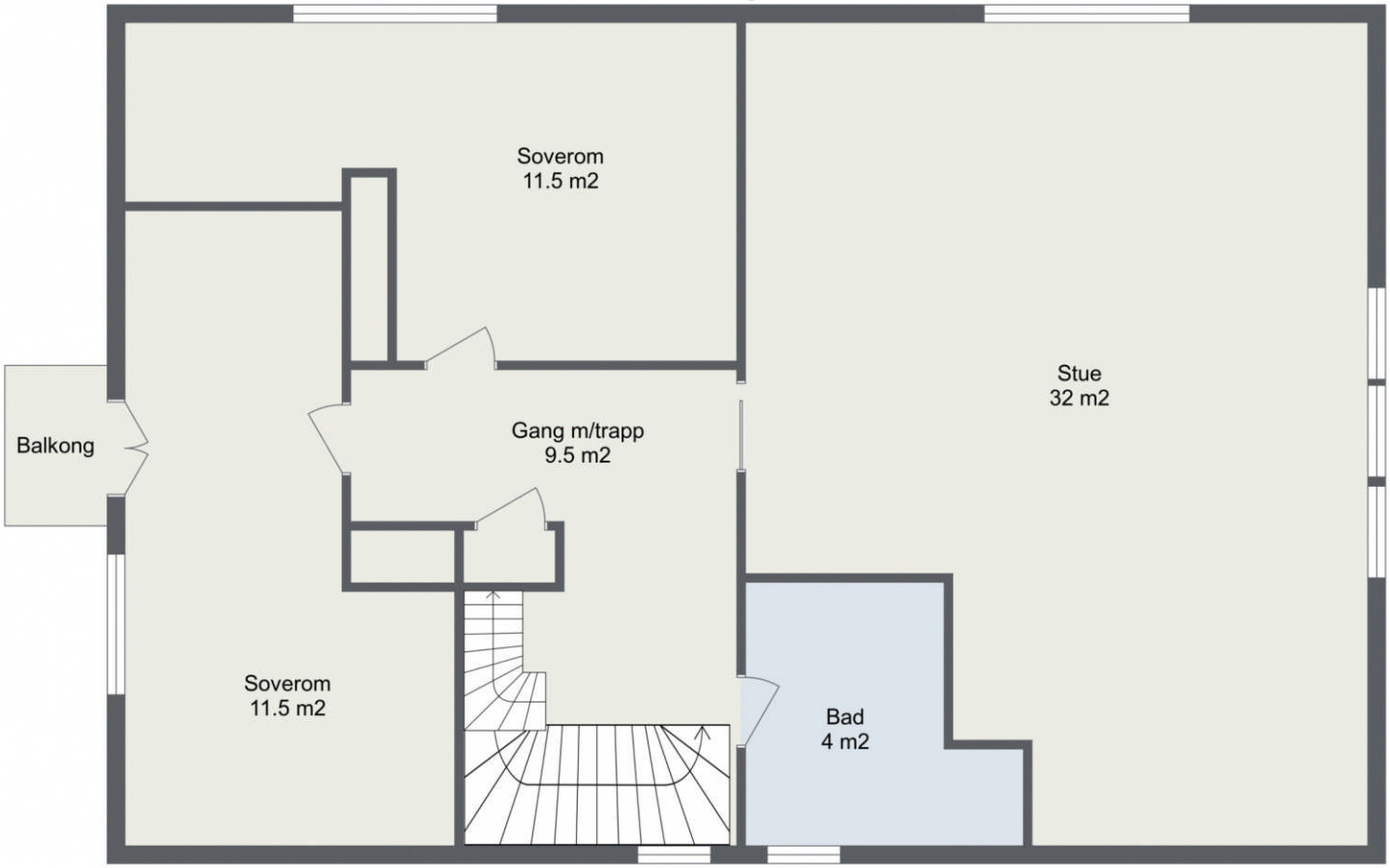
1. Etasje



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

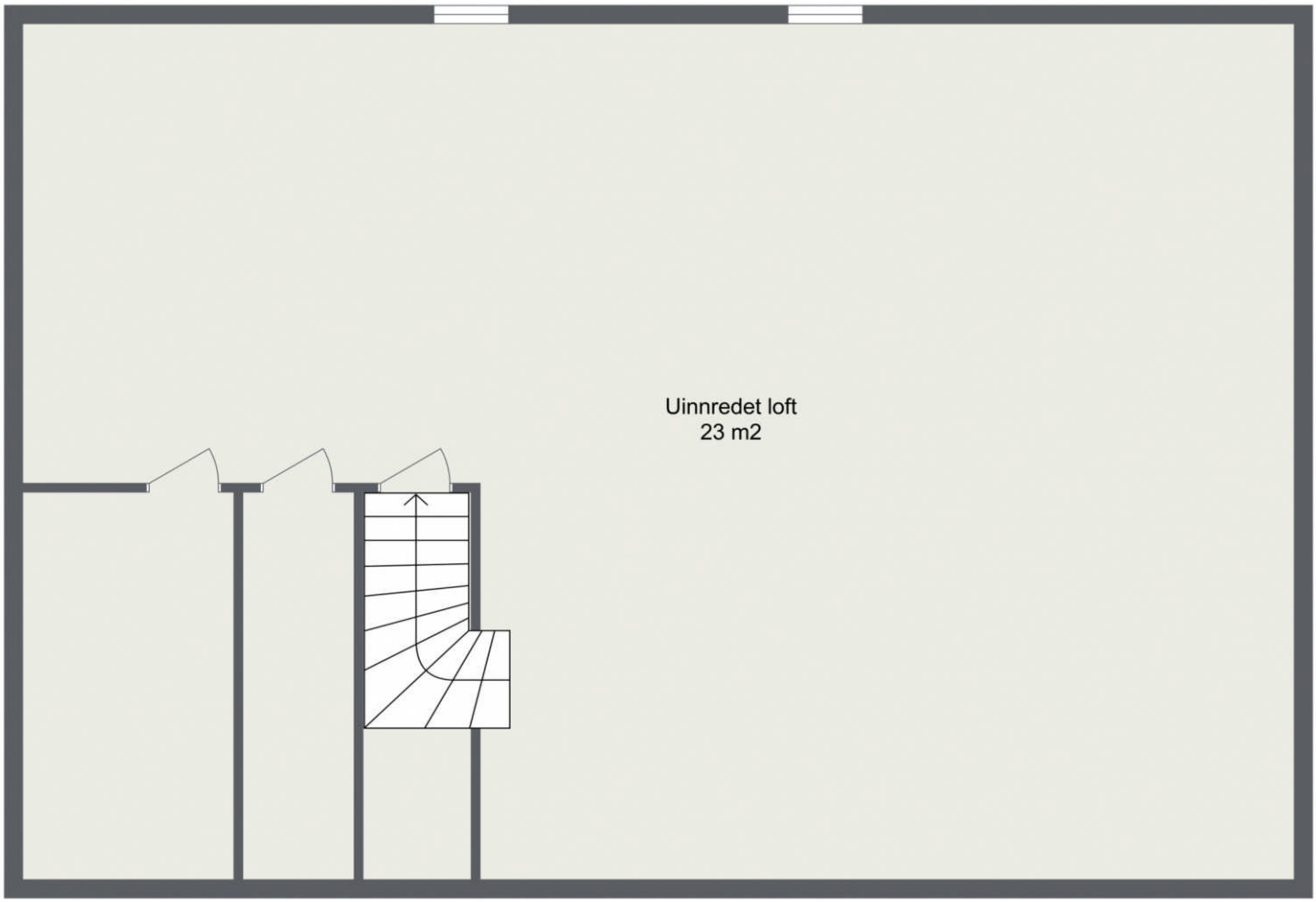
TAKST MIDT-NORGE

2. Etasje



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

Loft



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

TAKST MIDT-NORGE

Rojo Arkitekter AS

Dyre Halses gate 18
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-24/81826 oppgis ved alle henvendelser		03.07.2024

Tidemands gate 36B, godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring, riving av eksisterende garasje og oppføring av en ny en

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	59/305/0/0
Bygningsnummer:	182245917, 182245909
Ansvarlig søker:	Rojo Arkitekter AS
Tiltakshaver:	FORMO AS
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: FORMO AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 14.06.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:
- Bruksendring av kjeller (BRA ca. 43 m^2)
- Riving av garasje 23 m^2
- Oppføring av ny garasje 37 m^2

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som eksisterende boligbebyggelse, hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r0203e – Knausen*, ikrafttredelsesdato: 31.8.2000. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med bevaringsbestemmelser.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

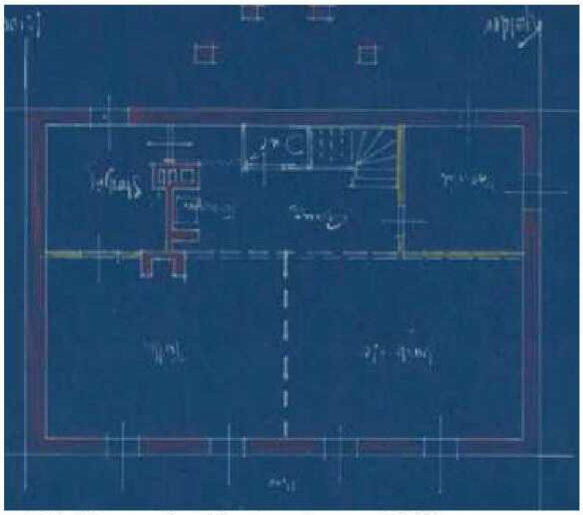
Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Berørte kommunale enheter
Byantikvaren
Eiendommen ligger i bevaringsområde i reguleringsplan, og bygget er klassifisert som antikvarisk bygg med antikvarisk verdi «B» (Høy antikvarisk verdi).

Ansvarlig søker opplyser om at både plassering og utforming av ny garasje, samt plassering og omfang av kjellervinduene er gjort i samråd med Byantikvaren.

Byggeprosjektet
Byggeprosjektet omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring, riving av eksisterende garasje og oppføring av en ny en.

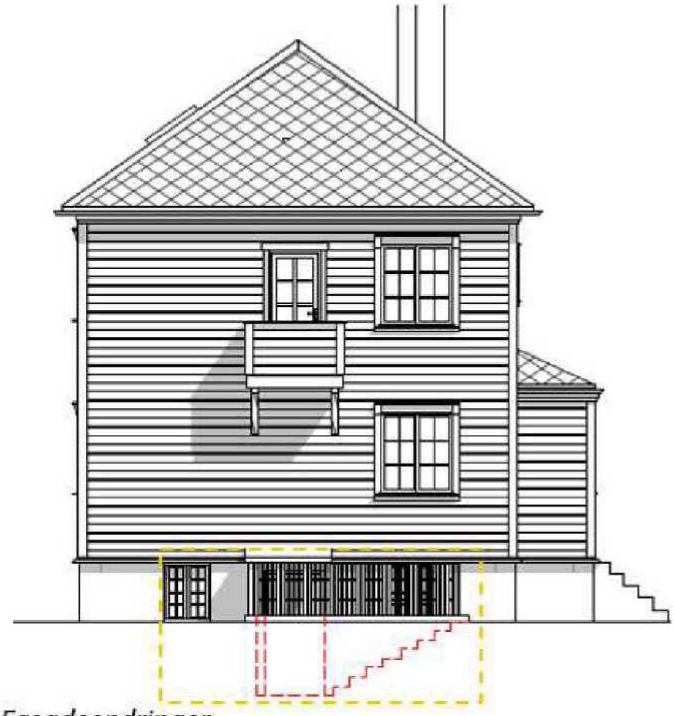
Bruksendringen gjelder deler av kjeller fra tilleggsareal til hoveddel. Bruksendringen gir boligen et oppholdsareal i kjeller med eget bad og stue/kjøkken og soverom. I forbindelse med bruksendringen søkes det om to større vinduer og en kjellernedgang på fasade mot øst. Ansvarlig søker opplyser om at plassering og omfang er gjort i samråd med Byantikvaren som finner løsningen akseptabel.



Eksisterende plantegning av kjeller



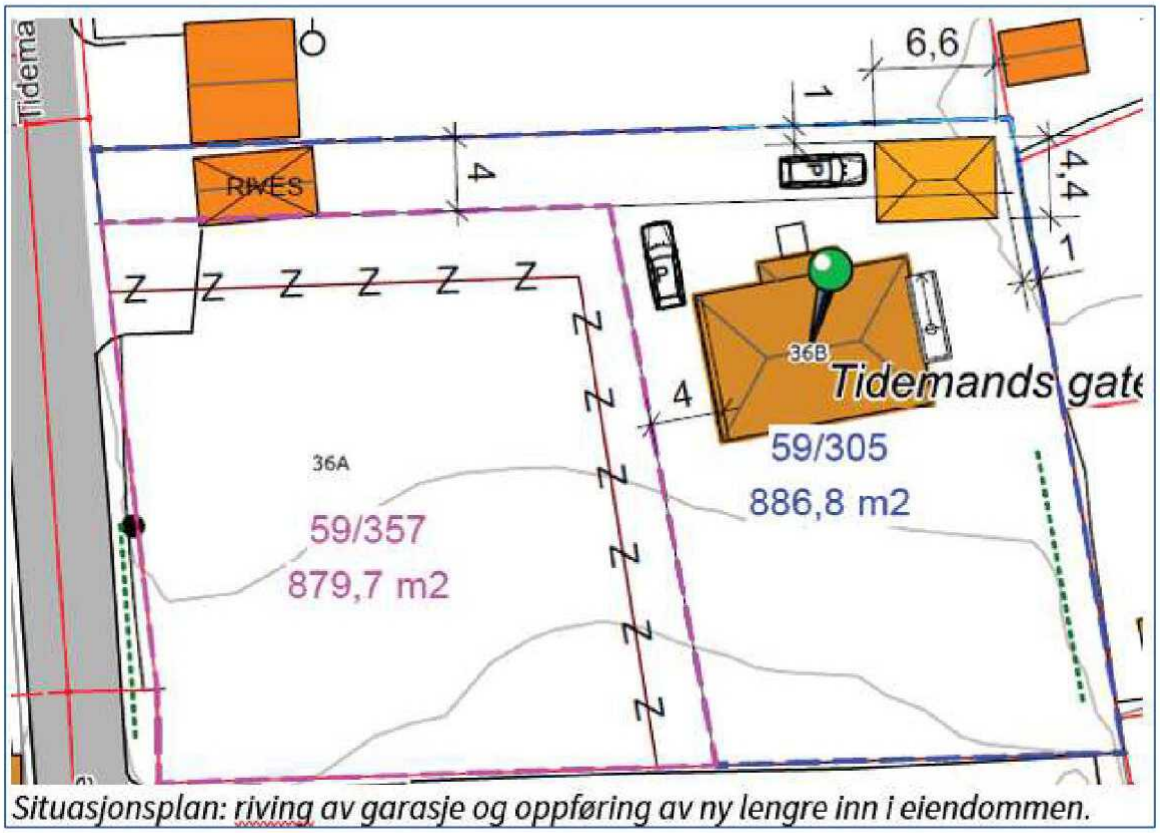
omsøkt plantegning av kjeller



Fasadeendringer

Byggeprosjektet omfatter også riving av eksisterende garasje og oppføring av en ny en. Den nye garasjen bygges lengre inn på eiendommen. Se situasjonsplan under.

Ansvarlig søker opplyser om at garasjen er justert etter anbefaling fra Byantikvaren om en mer tilpasset garasje.



Situasjonsplan: riving av garasje og oppføring av ny lengre inn i eiendommen.

Det er også søkt om overføring av tomteareal fra Tidemands gate 36B til 36A. Søknaden om arealoverføring skal behandles som egen sak.

Vurdering/begrunnelse
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

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

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

- § 3-7-3 Andre bygninger enn boligbygg - garasje
- § 3-7-8 Varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift - areal inntil 50 m^2
- § 3-7-9 Riving av garasje

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

Videre oppfølging
Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

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

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

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

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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. 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.

Thomas Hansen

Fra: Trondheim kommune <trondheim@service-now.com>
Sendt: mandag 3. juni 2024 15:06
Til: Thomas Hansen
Emne: [Oppdatert] 2407 Tidemands gate 36 - Revidert uttalelse fasadeendring, tomtejustering og garasje. Tilbakemelding fra byantikvaren (ref. CS0474911)

TRONDHEIM KOMMUNE

Din sak **CS0474911** er oppdatert

Gjelder følgende henvendelse:

2407 Tidemands gate 36 - Revidert uttalelse fasadeendring, tomtejustering og garasje. Tilbakemelding fra byantikvaren

03.06.2024 15:05:56 CEST

Hei og takk for reviderte tegninger.

For bolighuset viser nå tegningene fasader der opprinnelige kjellervinduer er bevart mot sør. Endringen som planlegges er å etablere en kjellernedgang, dør og ett større vindu mot øst, som er husets minst eksponerte fasade sett fra gaten. Nedgangen er tegnet med et tak over inngangsdøren, vår anbefaling vil være at taket sløyfes. Ut over dette vurderer vi at endringene kan aksepteres.

Byantikvaren har ikke motforestillinger til ny plassering av garasje i hjørnet av eiendommen. Grunnflate / fotavtrykk er kurant. Ellers har vi noen kommentarer til utforming og materialbruk: dersom taket skal være et valmtak bør valmen være brattere, og takustikket svært knapt (som for bolighuset). Standard leddport er ikke en akseptabel løsning innenfor bevaringsområdet, her må det være en leddport med kledning.

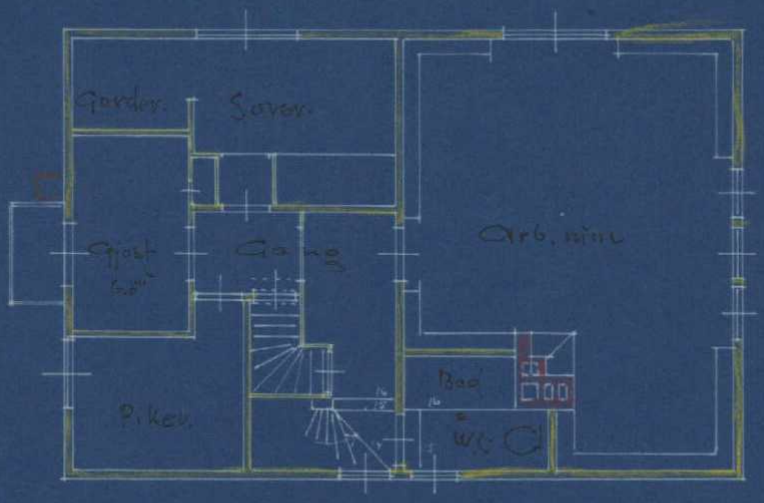
Trekledning på garasjen er ok, kledningen bør være liggende som for bolighuset. Som taktekking må det velges et materiale som samspiller med boligen, her vil skifer eller båndtekking være gode svar. Overflatebehandling på garasjen bør spille sammen med boligen. Her kan mørk beis eller for eksempel en mørk oker være gode farger.

Vi anbefaler at det tegnes ut en løsning for garasje som viser en god tilpasning til bolighuset i detaljering og materialbruk, og vil da komme tilbake med en anbefaling.

Med vennlig hilsen Mette Bye

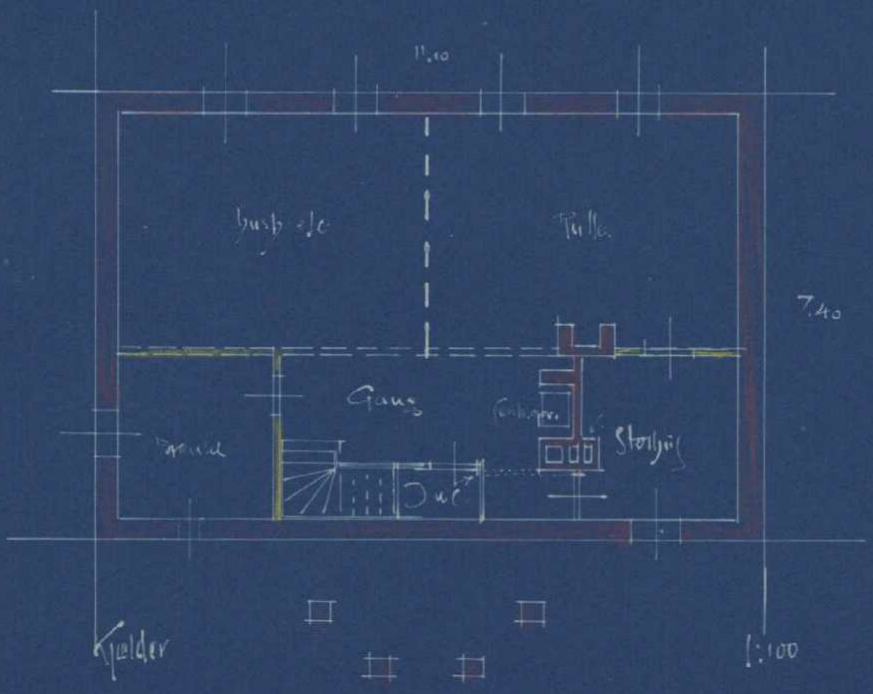
Vennlig hilsen

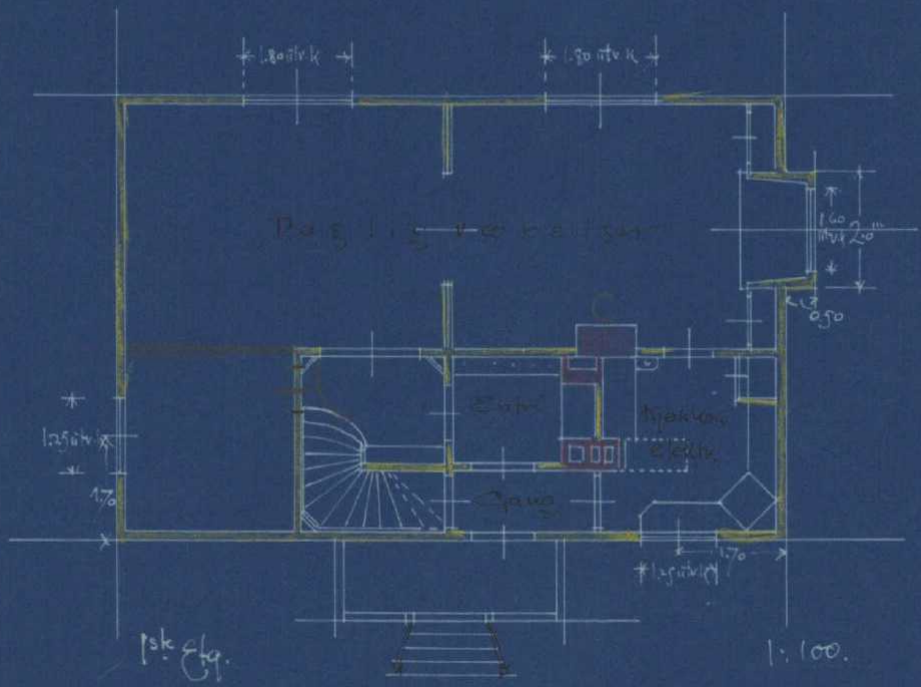
Byantikvaren
Trondheim kommune



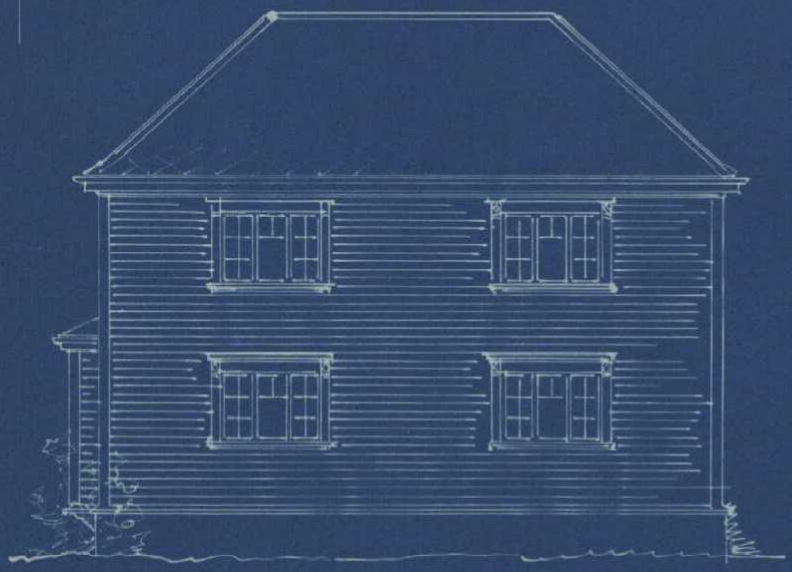
2den Etg.

1:100

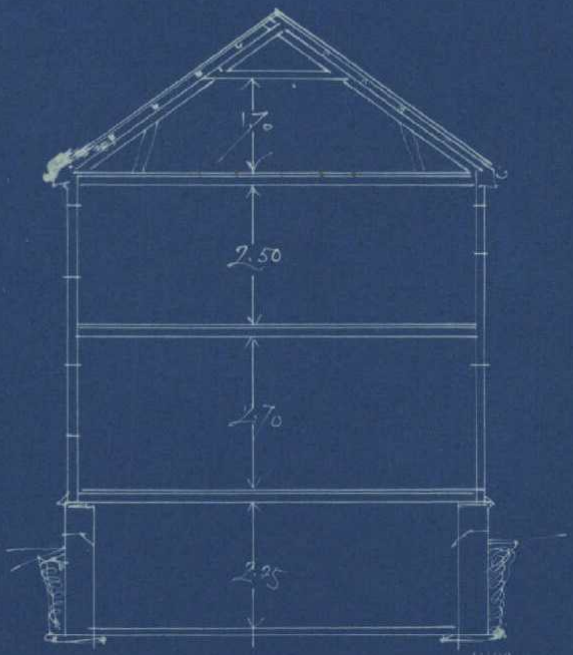

11.10
7.40
Gang
Stenkjøl
Kjelder
1:100


1.80 utv. k
1.80 utv. k
Dagligstue
1.60
utv. k
2.10
0.90
Entré
Kjøkken
Gang
1.70
1.70
1.25 utv. k
1:100.

Prof. Sundell
Parc av Berg



Mot Syd



1:100

S.S.


Pat. Screen
parc. Berg
Mot Nord
Mot West

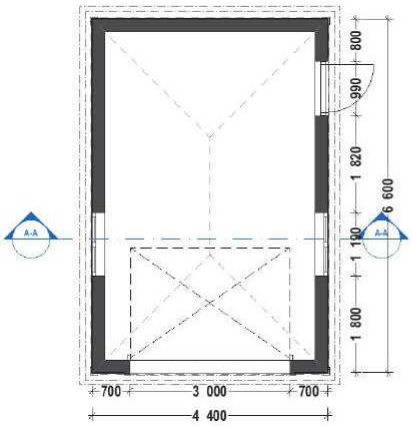


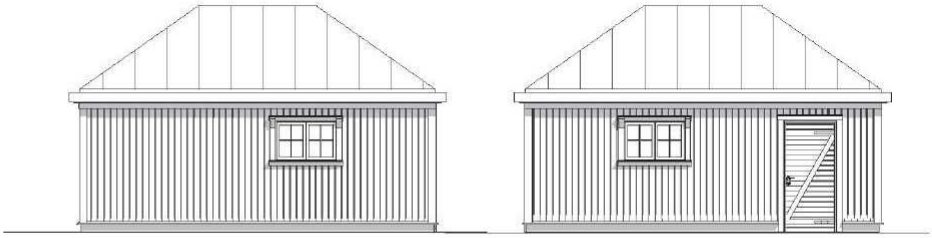
Tidemands gate 36B (2407)
knr/gnr/bnr **5001/59/305**

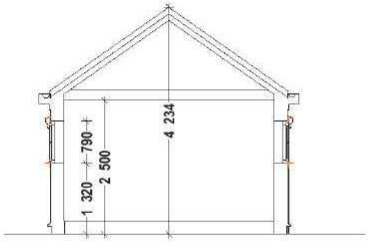
ROJO ARKITEKTER
DYRE HALSES GATE 18, TRONDHEIM

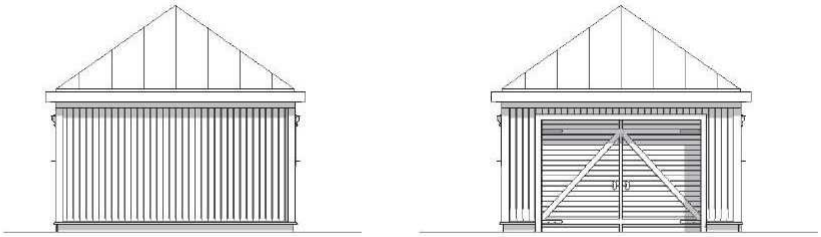
DATO 14.05.2024
SKALA 1:100
ARK A4

Plan Kjeller **A2**









PROSJEKTNAVN
Prosjektbeskrivelse
knr/gnr/bnr
5001/GNR/BNR

Skisse/Forprosjekt

Garasje

ROJO ARKITEKTER
A2 | 1:100 @ A4 | 12.06.2024| /



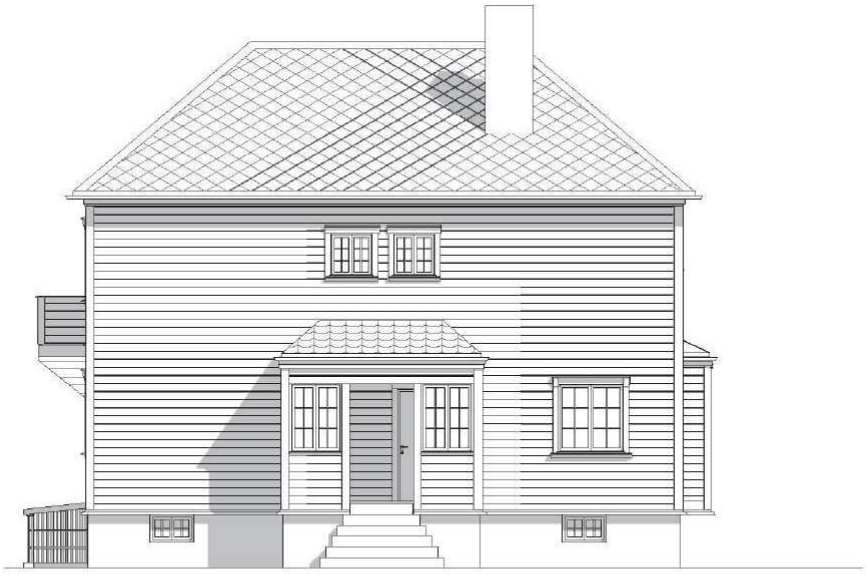
Tidemands gate 36B (2407)
knr/gnr/bnr **5001/59/305**

ROJO ARKITEKTER
DYRE HALSES GATE 18, TRONDHEIM

Snitt A

DATO 14.05.2024
SKALA 1:100
ARK A4

A6



Tidemands gate 36B (2407)
knr/gnr/bnr **5001/59/305**

ROJO ARKITEKTER
DYRE HALSES GATE 18, TRONDHEIM

DATO 14.05.2024
SKALA 1:100
ARK A4

Fasader N **A7**



Tidemands gate 36B (2407)
knr/gnr/bnr **5001/59/305**

ROJO ARKITEKTER
DYRE HALSES GATE 18, TRONDHEIM

DATO 14.05.2024
SKALA 1:100
ARK A4

Fasade V **A9**

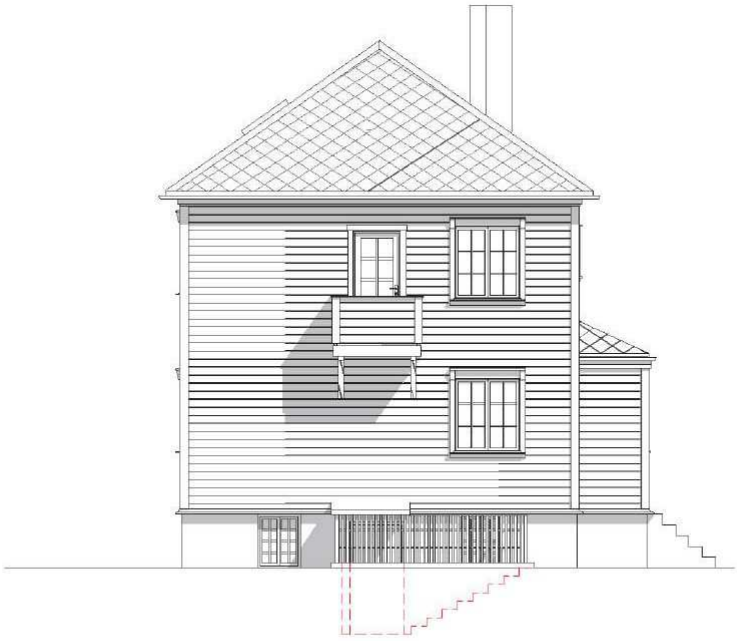


Tidemands gate 36B (2407)
knr/gnr/bnr **5001/59/305**

ROJO ARKITEKTER
DYRE HALSES GATE 18, TRONDHEIM

DATO 14.05.2024
SKALA 1:100
ARK A4

Fasade S **A8**



Tidemands gate 36B (2407)
knr/gnr/bnr **5001/59/305**

ROJO ARKITEKTER
DYRE HALSES GATE 18, TRONDHEIM

DATO	14.05.2024
SKALA	1:100
ARK	A4

Fasade Ø **A10**

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tidemands gate 36 A/B			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 22/4-2024 Sign: TEH			Målestokk 1:500

N



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.

Rojo Arkitekter AS

Dyre Halses gate 18
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-24/81826 oppgis ved alle henvendelser	Thomas Enok Hansen	10.10.2025

Tidemands gate 36B, midlertidig brukstillatelse for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	59/305/0/0
Bygningsnummer:	182245917
Ansvarlig søker:	Rojo Arkitekter AS
Tiltakshaver:	FORMO AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: FORMO AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 25.09.2025.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- oppføring av ny garasje

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.01.2028.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-16 Midlertidig brukstillatelse

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før

fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

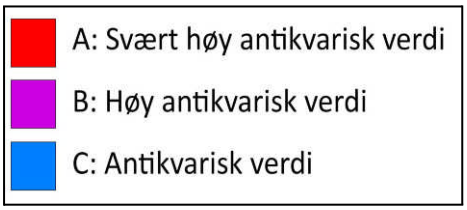
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

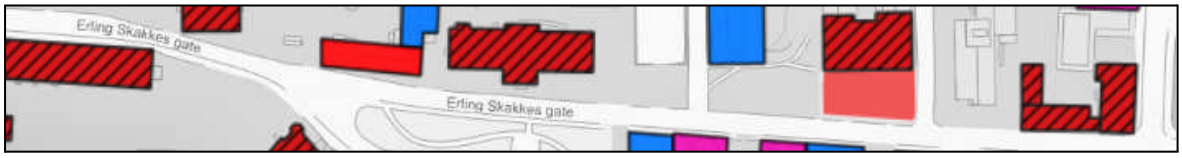
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



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

Freda bygning

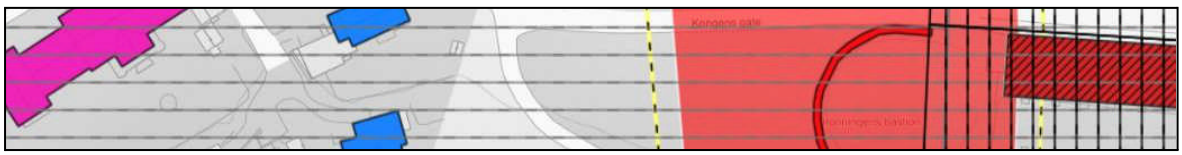
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet “Freda kulturminner”.

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

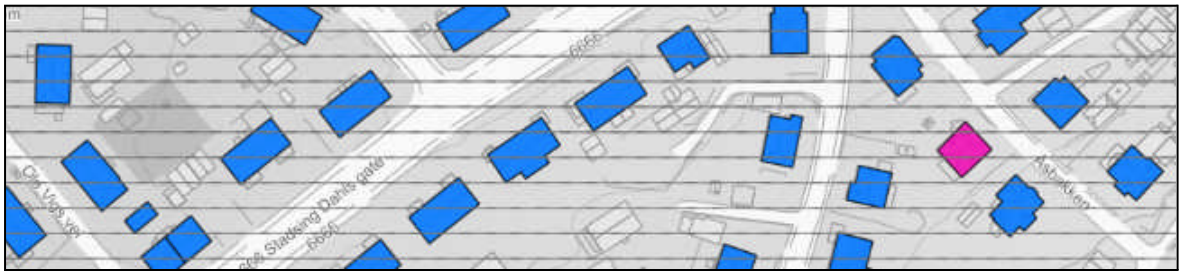
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og “popup” med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

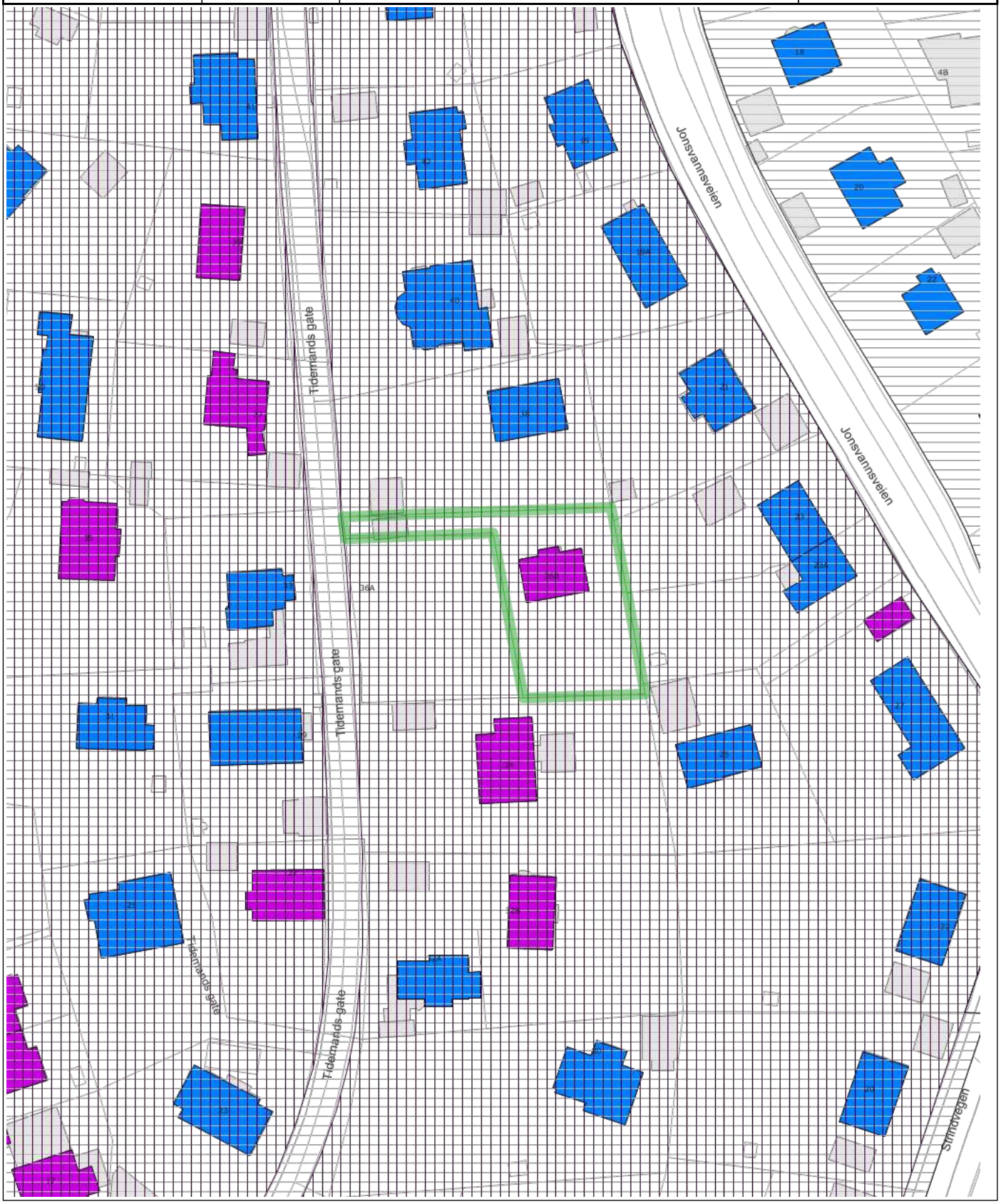
Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tidemands gate 36B 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tidemands gate 36B 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

LEIEKONTRAKT

1. Kontraktens parter

Utleier	FORMO AS Org. nr.: 984566859
Hovedleier	
Medleiere	

2. Eiendom

Adresse	Tidemands gate 36, 7030 TRONDHEIM
Leil nr.	U0101
Kommune	TRONDHEIM
Gnr.	59
Bnr.	305

3. Leieobjekt

Type	Leilighet
Leieobjekt	4 rom
Fellesarealer	Kjøkken, bad, stue

Annet

Leilighet i underetasje på enebolig.
Inneholder: Entre, kjøkken/stue, 3 soverom og bad.
Leies ut møblert med sofa, sofabord, tv-bord, vaksemaskin. Garderobeskap gang og hvert soverom, seng og pult på hvert soverom. møbelpakke koster 1.350 pr mnd tilsammen 20.850 pr mnd

4. Leie

Leie pr måned	kr 20 850
Strøm og varme	Strøm og oppvarming er inkludert i leien
Vann og avløp	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
Annet inkludert	Internett
Betaling	Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned. Første leie skal betales ved kontraktens startdato, 05.08.2025. Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin bankkonto, vil den overføres til utleiers bankkonto 1503.51.85493 i DNB. Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.
Konto for leie	ık
Indeksregulering	Hver av partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien endret tilsvarende endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Endring kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

5. Varighet

Avtaletype	Tidsbestemt avtale med gjensidig oppsigelsesrett Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved avtalens sluttdato.
Startdato	05.08.2025
Sluttdato	31.07.2029
Oppsigelsestid	3 måneder Oppsigelsestiden regnes fra den første dagen i måneden etter oppsigelsen skjer. Leietaker kan tidligst si opp avtalen 12 måneder etter avtalens startdato.

6. Sikkerhet

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

Beløp	kr 58 500
Type	Depositum
Bank	Lea bank
Betalingsfrist	20.08.2025

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

Innboforsikring	Leietaker plikter til enhver tid å ha gyldig innboforsikring som dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår.

7. Utleiers plikter

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leiertakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

8. Leietakers plikter

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietakers vedlikeholdsplikter reguleres av husleieloven § 5-3. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

9. Avtalebrudd

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

10. Ordensregler

Røyking tillatt Nei

Dyrehold tillatt Nei

Andre ordensregler

11. Andre forhold

Boligen leies ut som den er.

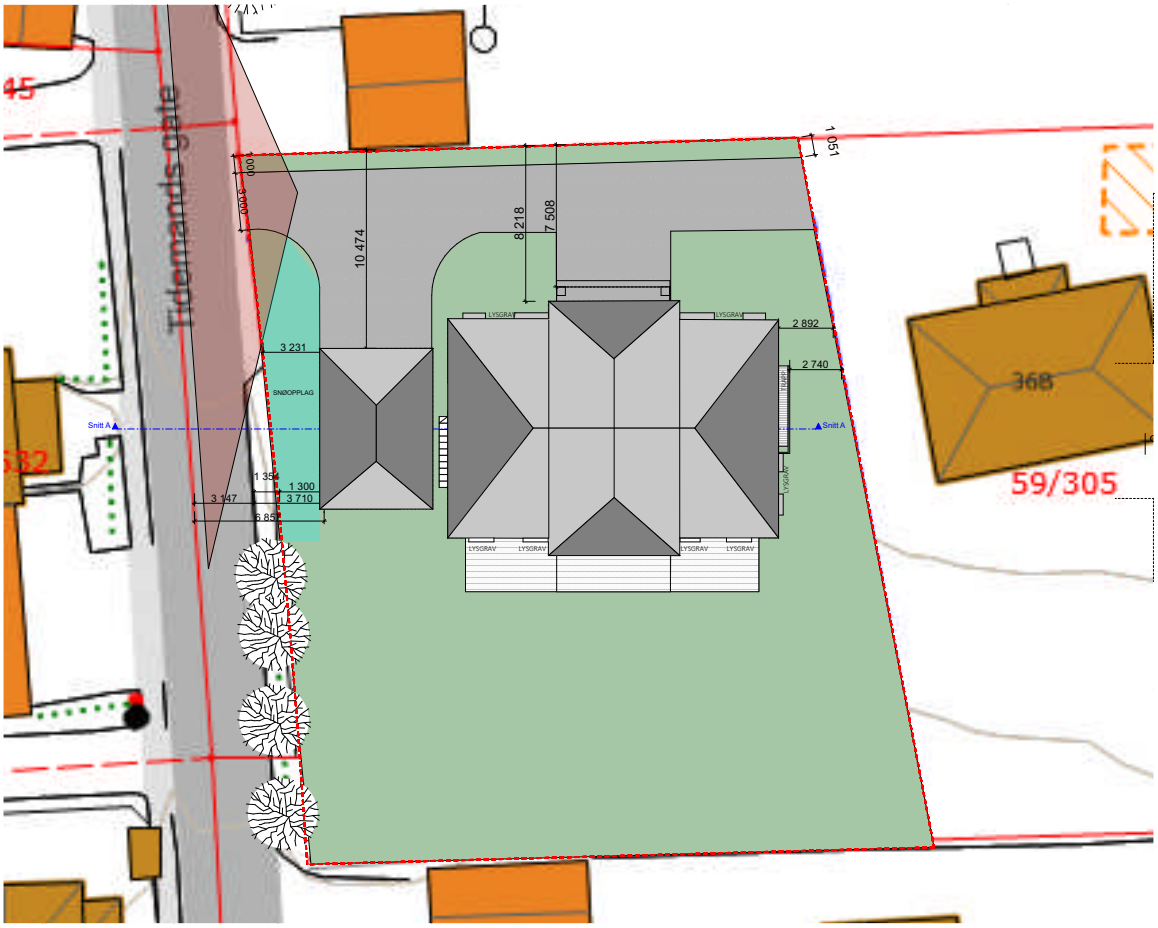
At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Partene har i tillegg avtalt følgende
Det er kun anledning til å si opp avtalen 1 gang i året med virkning/ leietager skifte 1. Juli hvert år.
Utleier kan si opp leiekontrakten med minimum 3 mnd varsel ved evt salg av boligen leiligheten ligger i.
Alle 3 leietagere er solidarisk ansvarlig for leiekontrakten

12. Leieavtalens opphør

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

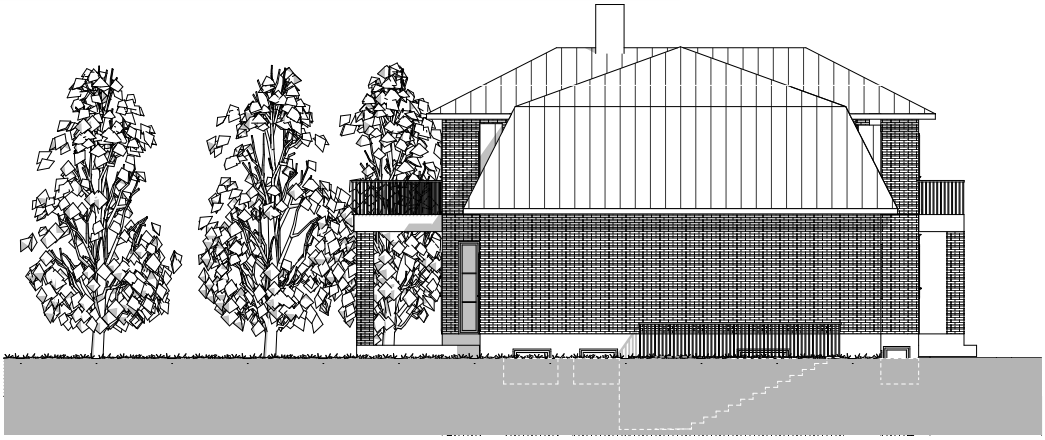
Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.



OPPDRAGSGIVER: Tidemannsgate 36A Kristoffer Formo G.nr: 59 B.nr: 357	PROSJEKT: Ny enebolig DATO: 25.06.2025	TEGNINGEN VISER: Situasjonsplan MÅLESTOKK:	BYA før: XX BYA etter: 266m² BRA før: XX BRA etter: m²	TEGNET AV: Lisa Asmervik Falkenborgvegen 9 7044 Trondheim tlf: 93029982 mail: lisa@potensial.com	POTENSIAL SIVILARKITEKTER



Fasade Sør 1:100

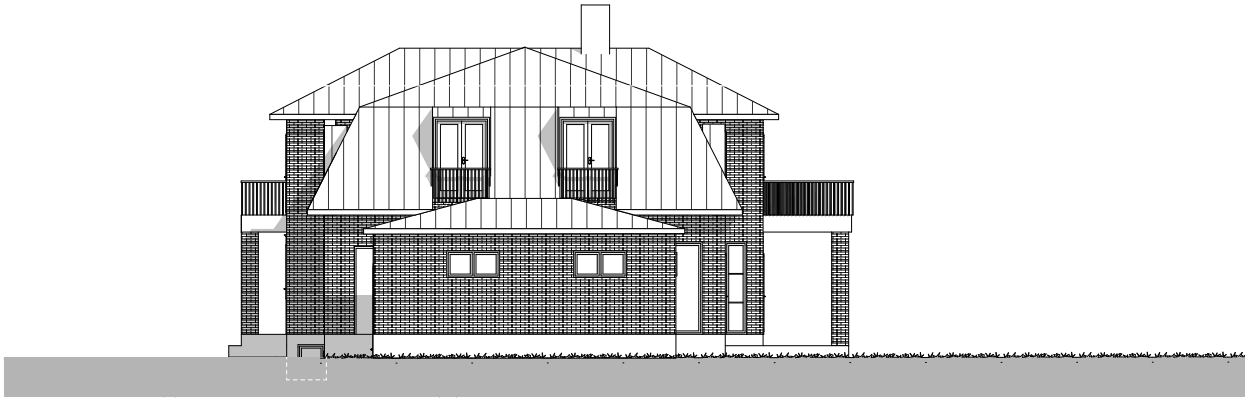


Fasade Øst 1:100

OPPDRAGSGIVER: Tidemannsgate 36A Kristoffer Formo G.nr: 59 B.nr: 357	PROSJEKT: Ny enebolig DATO: 25.06.2025	TEGNINGEN VISER: Fasade Sør og Øst MÅLESTOKK: 1:100	BYA før: XX BYA etter: 266m² BRA før: XX BRA etter: m²	TEGNET AV: Lisa Asmervik Falkenborgvegen 9 7044 Trondheim tlf: 93029982 mail: lisa@potensial.com	POTENSIAL SIVILARKITEKTER



Fasade Nord 1:100

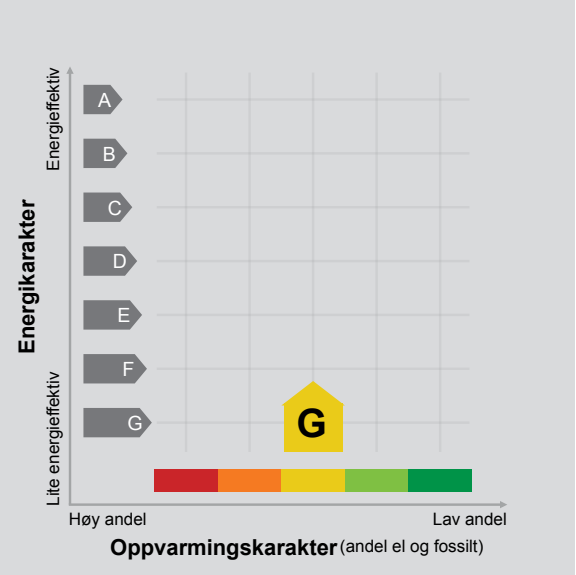


Fasade Vest 1:100

OPPDRAGSGIVER: Tidemannsgate 36A Kristoffer Formo G.nr: 59 B.nr: 357	PROSJEKT: Ny enebolig DATO: 25.06.2025	TEGNINGEN VISER: Fasade Nord og Vest MÅLESTOKK: 1:100	BYA før: XX BYA etter: 266m² BRA før: XX BRA etter: m²	TEGNET AV: Lisa Asmervik Falkenborgvegen 9 7044 Trondheim tlf: 93029982 mail: lisa@potensial.com	POTENSIAL SIVILARKITEKTER

ENERGIATTEST

Adresse	Tidemands gate 36B
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182245917
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-235677
Dato	14.12.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1928
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	241
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Erklæring/avtale angående vegrett over tomt.

Gnr.59, bnr.305 (Tidemandsgate 36B) i 5001 Trondheim kommune gir herved adkomstrett til Gnr 59 bnr 357 (Tidemandsgate 36 A) over nordre del av tomten til gnr.597 bnr.305. Adkomsretten gis fra Tidemandsgate og frem til det punktet der tomt til gnr 59/ bnr. 357 knekker mot sør. (vedlagt skisse)

Arealet er estimert i vedlagt skisse til ca 106 m2. og kan benyttes som adkomst til begge eiendommer.

Tomten gnr. 59 /bnr. 357 er fradelt gnr.59 / bnr. 305 og det gis i forbindelse med bygging av nye bygg på gnr.59 / bnr 357 anledning til om nødvendig å grave inn på felles adkostvei.

Om gnr 59 / bnr 357 benytter seg av denne adkomstretten skal kostander til vedlikehold og snøbrøyting deles 50/50 mellom eiendommene.

Det skal settes av plass til snøopplag mot naboeiendom i nord (gnr.59 / bnr 306)

Adkomstvegen kan benyttes av alle boliger på gnr 59/305 og gnr 59/ 357.

Eiere av gnr 59 bnr 305 aksepterer i denne erklæring/ avtale alle arbeider med etablering av bygninger som skal oppføres på gnr 59 / gnr 357 og erklærer at det kan bygges helt frem til 0 meter fra tomtegrense på området med felles adkosmtrett og inntil 0,5 meter i tomtegrense mot vest for gnr 59 / bnr. 305

Eier av gnr 59 bnr 305 og gnr59 bnr 357 girhverandre gjensidig rett til vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger, fiberkabler og strømledninger.

Avtalen kan tinglyses på begge eiendommene gnr 59/bnr 305 og gnr.59/ bnr 357

Erklæringe kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune. org. nr. 942110464

For Gnr. 59 / bnr. 305

Sted: Trondheim

Dato: 22/4 -25

Kristoffer Formo

Formo AS
v/Kristoffer Nordgård Formo
Org.nr. 984566859
Etter fullmakt fra:
Åse Stemshaug
Pers. Nr. 140965 29016
Hjemmelshaver gnr. 59, bnr. 305

For Gnr. 59 7 Bnr.357

Sted: Trondheim

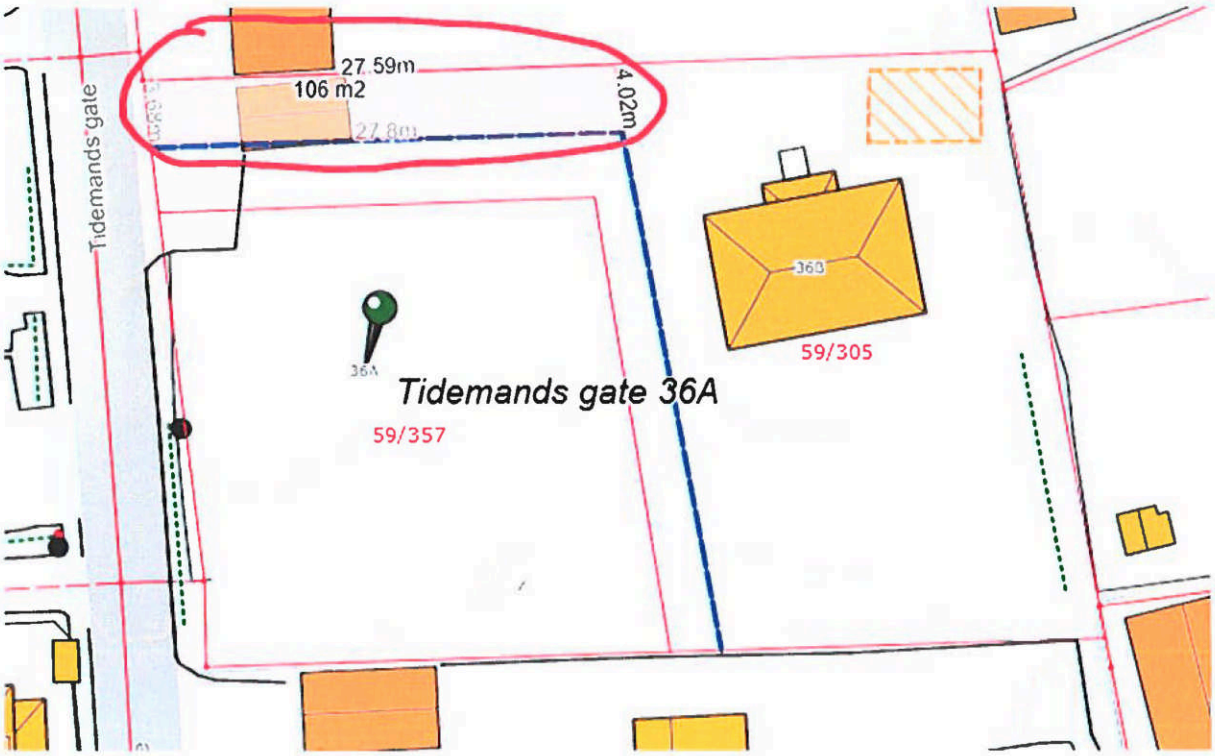
Dato: 22/4 -25

Kristoffer Formo

Formo AS
v/Kristoffer Nordgård Formo
Org.nr. 984566859
Etter fullmakt fra:
Åse Stemshaug
Pers. Nr. 140965 29016
Hjemmelshaver gnr. 59, bnr. 357

Vedlegg:
Skisse av tomteparsell

Felles adkomst ringet rundt.



Trondheim

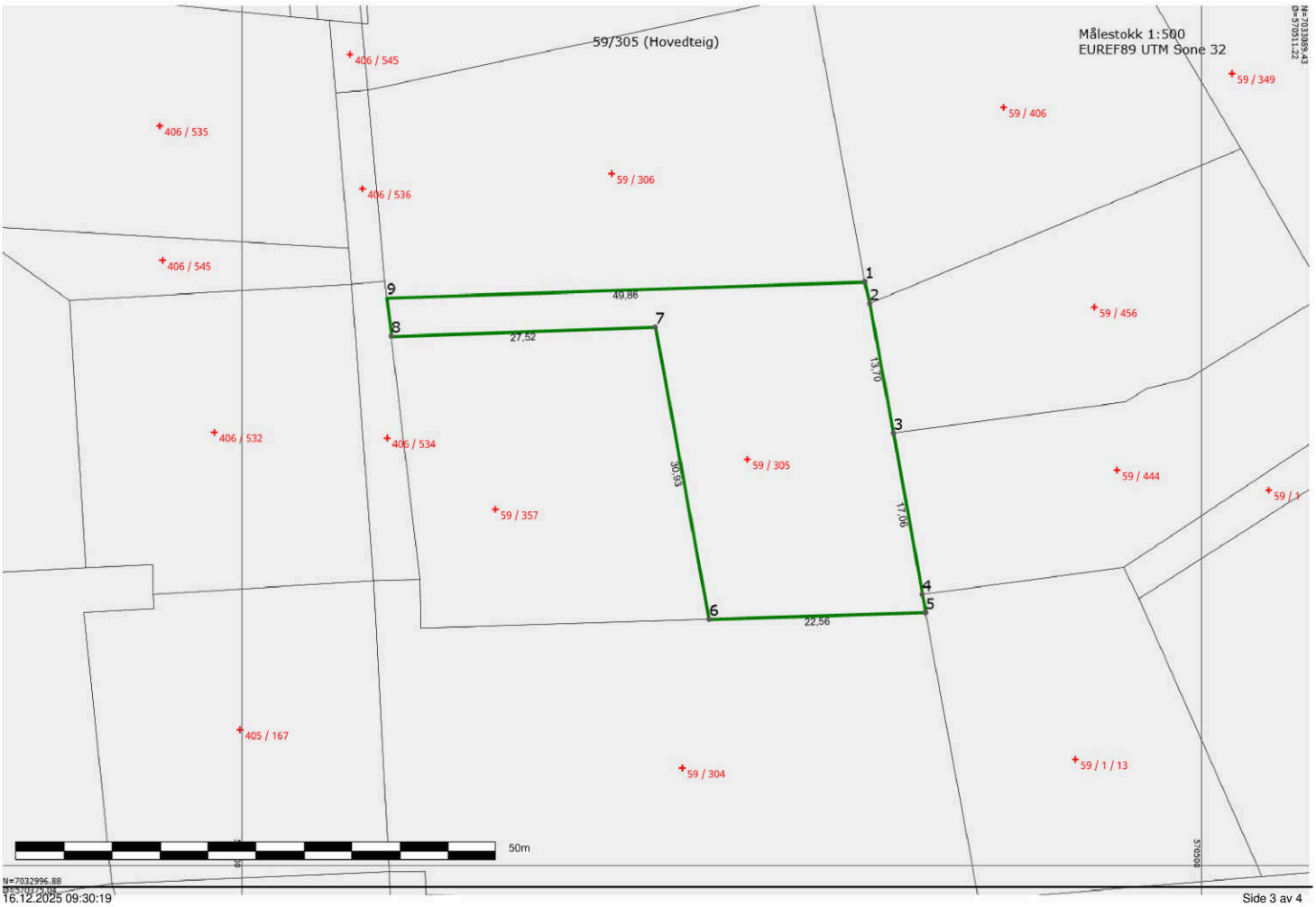
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**59**	**305**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 59/305
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
406 / 539
59 / 401
406 / 579
406 / 556
406 / 537
406 / 538
59 / 309
59 / 307
59 / 1 / 3
59 / 405
59 / 1 / 44
59 / 333
7033100
406 / 560
406 / 559
406 / 557
406 / 545
406 / 535
406 / 536
59 / 306
59 / 349
59 / 406
59 / 1 / 24
406 / 545
406 / 561
406 / 558
406 / 533
406 / 532
406 / 534
59 / 305
59 / 357
59 / 456
59 / 1 / 28
59 / 444
59 / 1
59 / 1
406 / 562
406 / 22
405 / 169
405 / 167
59 / 304
59 / 452
59 / 288
59 / 1 / 13
7033000
405 / 149
405 / 164
405 / 170
59 / 303
59 / 1 / 30
59 / 217
59 / 391
405 / 158
405 / 163
405 / 181
59 / 327
59 / 377
59 / 1 / 69
405 / 152
100m
5/5050
N=7032950.5
E=570048.96
16.12.2025 09:30:19
Side 2 av 4


59/305 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
406 / 545
406 / 535
406 / 536
406 / 545
59 / 306
59 / 406
59 / 349
59 / 456
59 / 444
406 / 532
406 / 534
59 / 305
59 / 357
405 / 167
59 / 304
59 / 1 / 13
1
2
3
4
5
6
7
8
9
49,86
27,52
13,70
30,93
17,05
22,56
50m

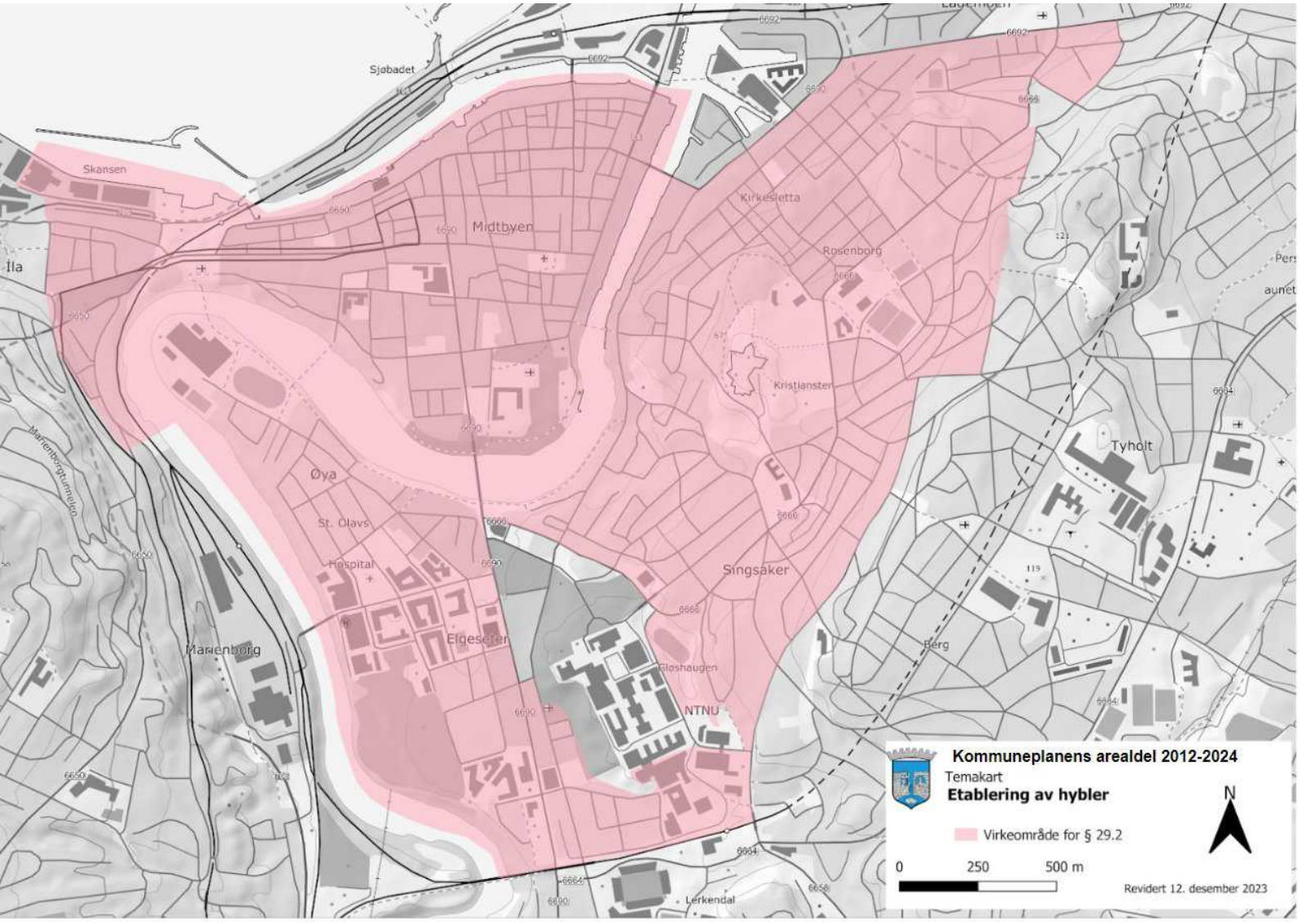
Areal og koordinater

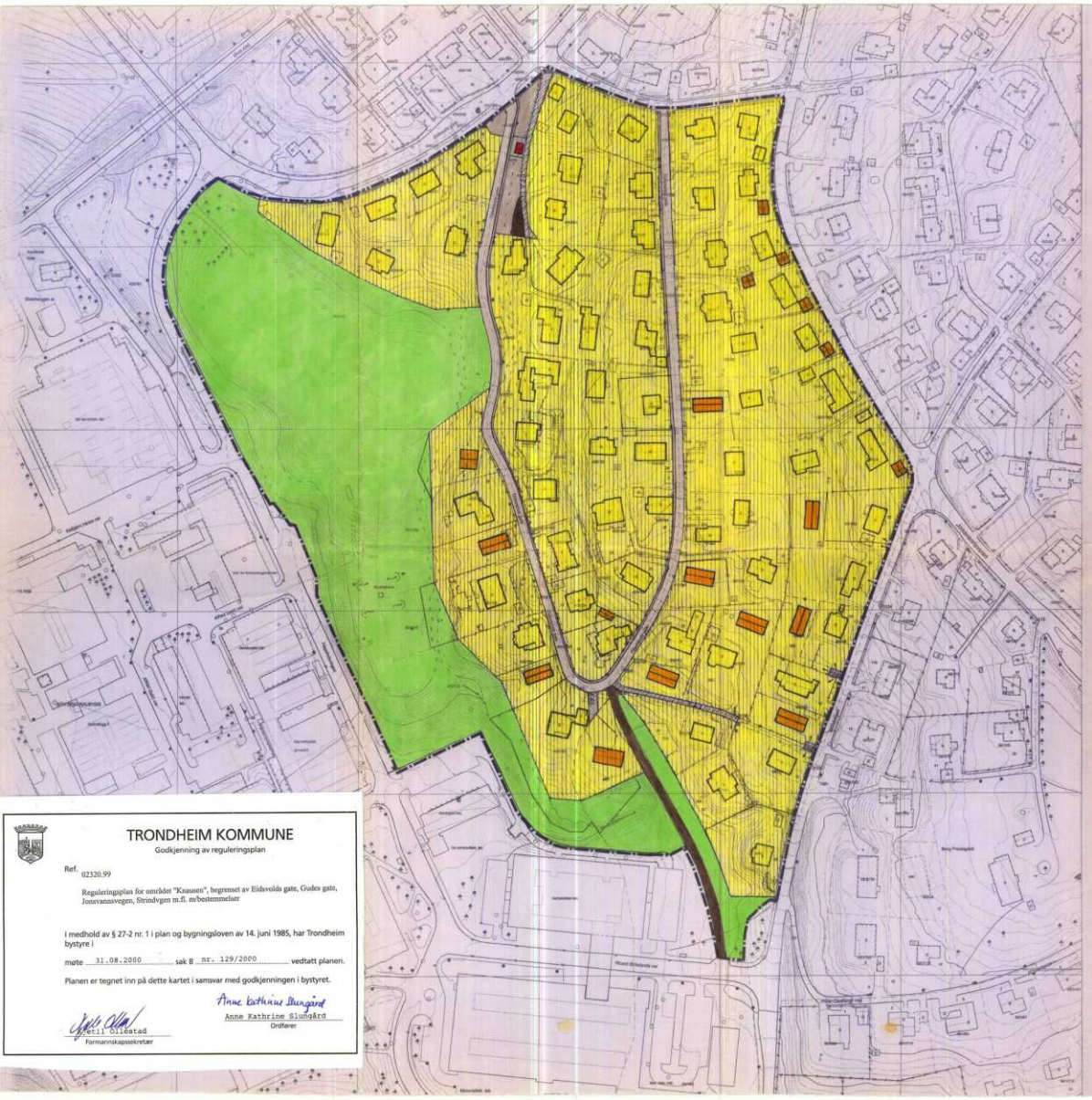
Areal: 893,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033042,20 Øst: 570452,66

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033060,73	570464,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,37	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033058,42	570465,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			13,70	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033044,95	570467,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			17,06	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033028,15	570470,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,90	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033026,28	570471,21	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			22,56	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033025,58	570448,67	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	1	
			30,93	Ikke hjelpelinje		1	
7	7033055,99	570443,04	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	1	
			27,52	Ikke hjelpelinje		1	
8	7033055,05	570415,53	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	1	
			4,03	Ikke hjelpelinje		11	
9	7033059,05	570415,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			49,86	Ikke hjelpelinje		11	


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



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL
SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for boliger (blokkbeb.) (113)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri / lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)
- Områder for almennyttig formål (170)

LANDBRUKSOMRÅDER (200)
(Pbl § 25,1.ledd nr.2)
- Områder for jord- og skogbruk (210)
- Områder for gartneri (230)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER(300)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.3)
- Gate / veg med fortau (311)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Kollektivanlegg (340)
- Annet vegareal (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.4)
- Park / turveg (410)
- Anlegg for lek (430)
- Anlegg for idrett og sport (440)
- Vann (460)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.5)
- Høyspenningsanlegg (510)
- Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)
- Friluftsområder (613)
- Kommunaltekniske anlegg (621)
- Bevaringsområder
- Restriksjonsområde / frisikt

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel / parkering (710)
- Felles lekeareal (750)
- Annet fellesareal

FORNYELSESOMRÅDER (800)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.8)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. § 25, 2.ledd)

G 0 5 7 Y
r020e Psak Kar

LINJESYMBOLER M.V
- PLANENS BEGRENSNING (1001)
- FORMÅLSGRENSE (1202)
- REGULERT TOMTEGRENSE (1203)
- EKSISTERENDE SOM SKAL OPPHEVES (1204)
- BYGGEGRENSE (1011)
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE (1013)
- OMRISS AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN (1214)
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET (1216)
- REGULERT SENTERLINJE VEG (1201)
- AVKJØRING AV AVKJØRSEL (1242)
- EKSIST. TRÆR SOM SKAL BEVARES
- TRE SOM SKAL PLANTES
- SIKTDISTANSE 1 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET "KNAUSEN"
BESTÅENDE AV EIDSVOLLS GATE, GUDES GATE, JONSVANNSVEGEN, STRINDVEGEN, EVENSKJÆR SVV SAMT NTNU'S BEBYGGELSE I ØST OG NABOEIENDOM

MÅLESTOKK: 1 : 1000
KARTBLAD: H.30 - H.31

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Ikke høring	21.10.99	GSK			
	19.12.00	HBK			
	12.04.00	GSK			

R 203e

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr. reguleringsarbeidet		
Delegasjonsvedtak	14.12.99	
Utlegging til offentlig ettersyn	09.02 – 09.03.99	
T. behandling / Bygningsrådet / Det Store utvalg for plansaker	16.05.99	
Miljø- og byutviklingskomiteen	08.06.00 tilbakesendt	
	17.08.00	
Bystyrets vedtak	31.08.00	

PLANEN FREMMET AV:
PLANEN UTARBEIDET AV:
Trondheim kommune Avdeling for Byutvikling Bymiljøseksjonen
REGULERINGSPLAN NR.
TEGNET | SAKSBEH.
DATO: 15.07.99 | GSK

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref. 02320.99

Reguleringsplan for området "Knausen", begrenset av Eidsvolds gate, Gudes gate, Jonsvannsvegen, Strindvegen m.fl. m/bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

møte 31.08.2000 sak B nr. 129/2000 vedtatt planen.

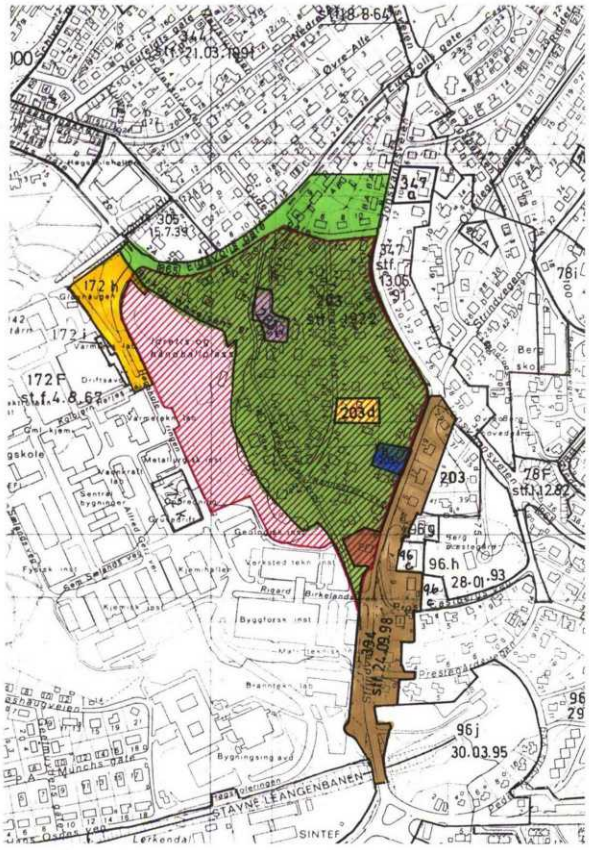
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Anne Kathrine Slungård
Anne Kathrine Slungård
Ordfører

Astrid Gilstad
Formannskapssekretær

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

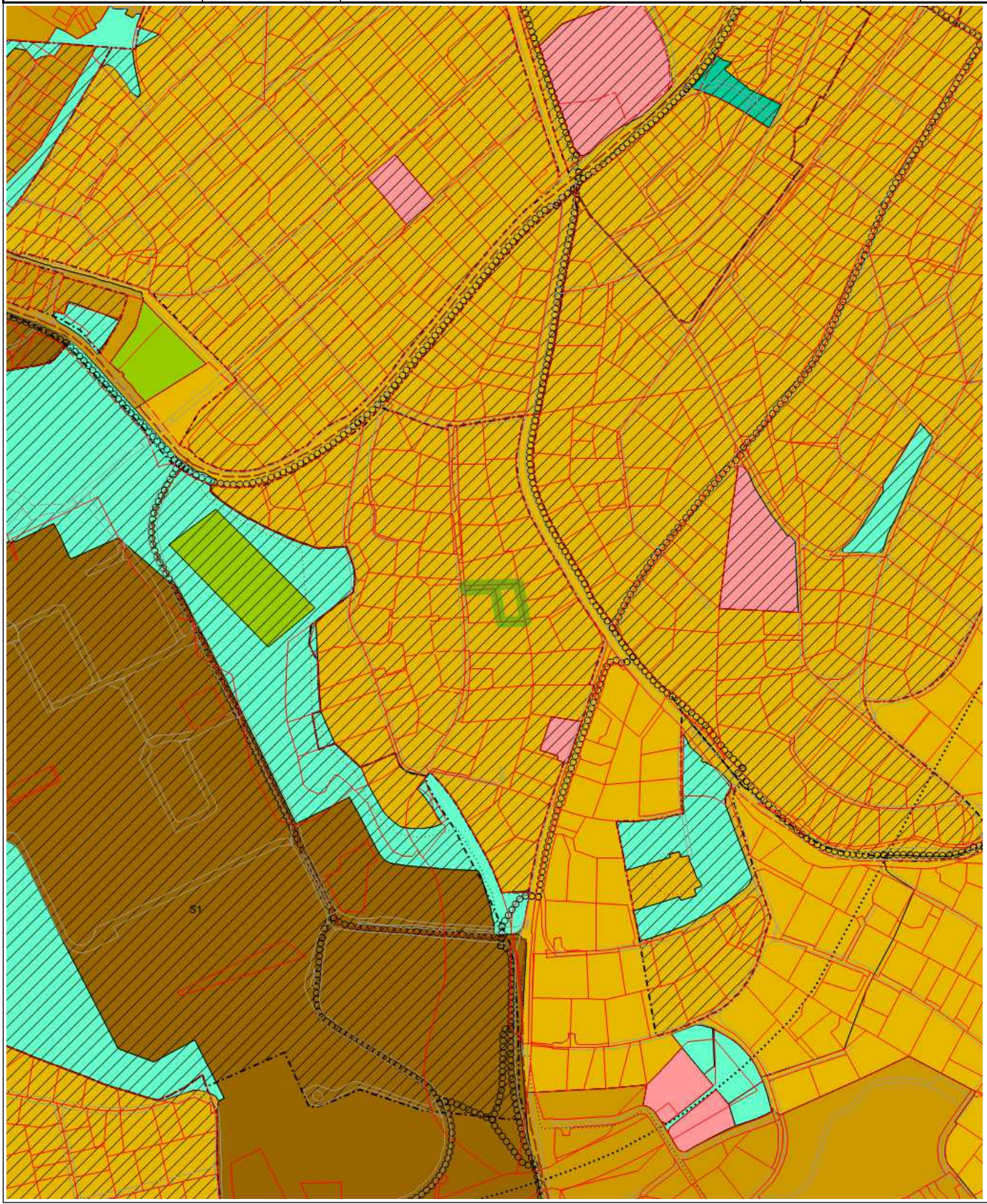
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 172h	br. 07.04.70 Avkjørsler til Øvre Alle og Eidsvoll gate for vegsystemet øst for varmetekniske laboratorier.
R 203	stf. 1922 Reguleringsplan for Jonsvannsvegen / Lerkendalsvegen.
R 203b	dv. 24.06.88 Fradeling av en boligtomt av eiendommen Strindvegen 18.
R 203c	dv. 05.06.91 Deling av eiendommen Lerkendalsvegen 5e, 406/560.
R 203d	dv. 08.06.93 Fradeling av boligtomt fra Tidemands gate 32, 59/303.
R 394	stf. 24.09.98 Reguleringsplan for Strindvegen mellom Jonsvannsvegen og Stavne - Leangenbanen.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tidemands gate 36B 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

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.

R 203e, bystt. 31.08.00

R203e

02320.99

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET "KNAUSEN", AVGRENSET AV EIDSVOLLS GATE, GUDES GATE, JONSVANNSVEIEN, STRINDVEGEN, LERKENDALSVEGEN, NTNU'S BEBYGGELSE I ØST OG HØGSKOLERINGEN

Planen er datert:	15.01.1999
Dato for siste revisjon av planen:	10.04.2000
Dato for siste revisjon av bestemmelserer:	10.04.2000
Dato for Bystyrets vedtak:	31.08.2000

§ 1. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

1. Hovedformålet med planen er å bevare det kulturhistorisk verdifulle miljøet, arkitektonisk og antikvarisk verdifull bebyggelse, hager og gateløp.

2. Det er også et mål med planen å bevare det grønne preget i friområder, hager og eksisterende trevegetasjon som et viktig trekk i Trondheims bybilde.

§ 2. GENERELT

§ 2-1. Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense.

§ 2-2. Området reguleres til følgende formål:
- spesialområde bevaring
- offentlig trafiikkområde, herunder kjøreveg, gangveg, fortau og vegskråning
- friområde
- fellesområde, felles avkjørsel og annet fellesareal

§ 2. SPESIALOMRÅDE BEVARING

A. Generelle bestemmelser

§ 2-1. Området skal benyttes til boligbebyggelse med naturlig tilhørende funksjoner.

§ 2-2. Eiendommene tillates ikke delt eller ytterligere bebygd med boliger hvis dette ikke er vist i planen.

§ 2-3. Bebygd areal ved nybygg, inklusive garasje og bod må ikke overstige 35% av tomtens areal.

§ 2- 4. Dobbelgarasjer tillates oppført langs Jonsvannsvegen som angitt på plankartet. I planområdet forøvrig kan enkeltgarasjer og mindre uthus tillates såfremt de gis en utforming og størrelse som harmonerer med bygningsmiljøet og plasseres slik at de klart underordnes hovedhuset.

§ 2-5. Ved alle melde- og søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren før tillatelse gis.

B. Eksisterende bebyggelse

§ 2-6. Bebyggelsen har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi og skal bevares.

§ 2-7. Antatt opprinnelige eller utpreget eldre konstruktive ledd og utvendige bygningsdeler skal så langt det er teknisk mulig bevares på plass i bygningen.

§ 2-8. Ved endring, utbedring og fornyelse skal det tas nøye hensyn til vedkommende bygnings samlede karakter.

§ 2-9. Små tilbygg kan tillates i den grad dette ikke kommer i konflikt med bygningens arkitektur.

§ 2-10. Bygning som tillates revet på grunn av brann eller andre årsaker skal gjenoppbygges på samme sted, med særlig høye krav til arkitektonisk utforming. Det skal legges avgjørende vekt på god tilpasning til strøkets bygningskarakter.

C. Ny bebyggelse

§ 2-11. Ny bebyggelse kan tillates på de tomter som er angitt på plankartet.

§ 2-12. Det skal stilles høye krav til arkitektonisk utforming, og det skal legges avgjørende vekt på god tilpasning til strøkets karakter.

§ 2-13. Ny bebyggelse skal ha plassering og retning i samsvar med plankartets anvisning, og skal være i 1 etasje. Der terrenget tillater det, kan sokkeletasje aksepteres.

§ 2.14. Bebyggelsen skal ha saltak,med takvinkel mellom 22 og 27 grader. Takflatene skal tekkes med tegl eller skifer.

§ 2-15. Søknad om ny bebyggelse på eiendommen Strindvegen 16 skal beskrive støyskjermingstiltak.

§ 2-16. Ved utbedring av utomhusanlegg, inklusive gateutforming, gjerder, rekkverk, trapper, skilt og gatebelysning, skal det tas nøye hensyn til at strøkets karakter skal opprettholdes eller styrkes.
Det skal innhentes uttalelse fra Byantikvaren også før slike tiltak gjennomføres.

D. Hager og grøntarealer

§ 2-17. Hager skal bevares som beplantede områder og tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager eller lignende. Vegetasjonens karakter skal bevares.

§ 3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

§ 3-1. Arealet skal brukes til kjøreveg, gangveg og vegskråning som vist på plankartet. Vegskråning skal holdes beplantet.

§ 3-2. Regulert gangveg skal ikke brukes som kjøreadkomst til området.

§ 4. FRIOMRÅDE

§ 4-1. Friområdet skal brukes til park, lek, idrett og sport. Større faste konstruksjoner tillates ikke innenfor området.
Skråninger skal holdes beplantet og fri for anlegg.
Det kan anlegges turveg gjennom området opp til Richard Birkelands veg.

§ 5. FELLESOMRÅDER

§ 5-1. Fellesavkjørsler
Felles avkjørsel FA1 sydover fra krysset Eidsvolls gate - Gudes gate er felles for eiendommene Tidemands gate 1, Tidemands gate 3a og 3b, Tidemands gate 5, 5d, 5e og 5f.

Felles avkjørsel FA2 fra Tidemands gate i retning mot Strindvegen er felles for eiendommene Tidemands gate 26A, 26B, 26C, for ny tomt på Tidemands gate 26C og for ny tomt vist på plankartet på Tidemands gate 28.

Felles avkjørsel FA3 er felles for eiendommene Strindvegen 12 og ny tomt på Strindvegen 16.

Felles avkjørsel FA4 er felles for eiendommene Strindvegen 16, 18A og 18 B.

Felles avkjørsel FA5 er felles for eiendommene Tidemands gate 24 og ny tomt på Tidemands gate 24.

§ 5-2. Annet fellesareal
Annet fellesareal AF1er felles for eiendommene Tidemands gate 3B; 5, 5D, 5E og 5F.

I henhold til Bystyrets behandling i møte 31.08.00 ble følgende tillegg vedtatt:

I tillegg til de nye boligene som er vist på plankartet, gis det anledning til å bygge en mindre bolig på tomten til Gudes gate 5. Huset må utformes slik at det harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området.

Det undesøkes også om det er mulig å oppnå en avtale med eier av Tidemanns gt.1 om arrondering av nedre del av de to tomtene og riving av den gamle melkebutikken.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
31.08.2000 ,sak B nr. 129/2000
Anne Kathrine Slungård
ordfører

formannskapssekretær

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD PROTOKOLLUTSKRIFT

Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

63

ROJO

Bygn.rådets j.nr.

G.nr. 59	Br.nr. 1	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Tiedemannsgt. 36		den 20.6.78	Sak nr. B 1039/78

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra Ola Stenshaug om garasje i Tiedemanns gt. 36.
Garasjen skal ligge inn mot nabogrensen mot nr. 38. Samtykke fra berørte nabo foreligger.
Avstanden til veg er mere enn 5 meter.
Garasjen har fått en noe uheldig takform i forhold til de øvrige hus i strøket. Et mere vanlig saltak bør benyttes.

Vedtak.

Garasjens plassering godkjennes.
Garasjen må gis en takform tilnærmet lik bolighusets, og tekkes med samme materiale som dette. Farger og materialer forøvrig skal være som på bolighuset.
Garasjen må luftes ved gulv og tak.
Den skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til

Det bevitnes at protokollutskriften er riktig.
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Arnulf Eilsås

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

PROTOKOLLUTSKRIFT 9

ROJO

G.nr. 59	Br.nr. 1	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Tidemands gt. 36		den 15.8.78	Sak nr. B 1276/78

Byggemelding fra Ola Stemshaug om garasje i Tidemands gt. 36.
Fortsatt behandling.
Garasjen skal ligge inn mot nabogrensen nor nr. 38.
Samtykke fra berørte nabo foreligger.
Avstanden til veg er mere enn 5 meter.
Garasjen har fått en noe uheldig takform i forhold til de øvrige hus i strøket. Et mere vanlig saltak bør benyttes.
Bygningssjefen har etter delegasjon i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2 fattet følgende vedtak 2o.6.78 i sak B 1o39/78:

"Garasjens plassering godkjennes.
Garasjen må gis en takform tilnærmet lik bolighusets, og tekkes med samme materiale som dette. Farger og materialer forøvrig skal være som på bolighuset.
Garasjen må luftes ved gulv og tak.
Den skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til."

I brev av 15.7.78 påklager søkeren bygningssjefens vedtak, og mener den omsøkte takform vil passe best til hovedhusets valmtak.
Dette er bygningssjefen sterkt uenig i. De fleste bygg i området har varianter av sal- og valmtak, som karakteriseres ved likevektige flater symmetrisk om midtakser i husene.
En skjev røsting med skrå gavlveggavslutning mot vegen vil virke rotet i blandt de strenge volumformer i gaten.
Helt inntil den planlagte garasje står dessuten naboens dobbeltgarasje med saltak, noe som ikke framgår av den medsendte situasjonsplan. Den omsøkte garasje vil stå svært dårlig til denne dobbeltgarasjen.
En vil tilrå at bygningsrådet opprettholder bygningssjefens vedtak i saken.

Forslag til vedtak.

Bygningsrådet godkjenner garasjen plassert og bygget på de vilkår bygningssjefen setter i sitt vedtak av 2o.6.78.
Det vises til bygningslovens § 74, pkt. 2 om bygningens form og utseende.
Saken sendes fylkesmannen: for videre behandling som klagesak etter bygningslovens § 17.

Vedtak:

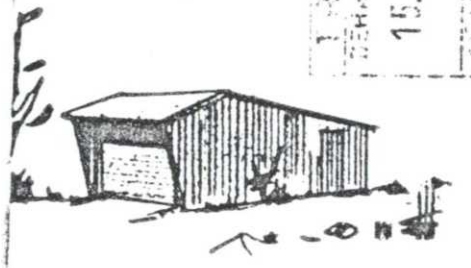
Saken utsettes.

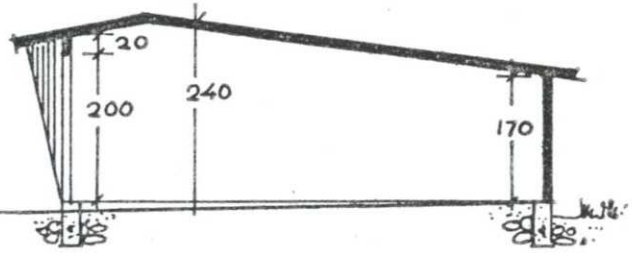
Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TYPE 4

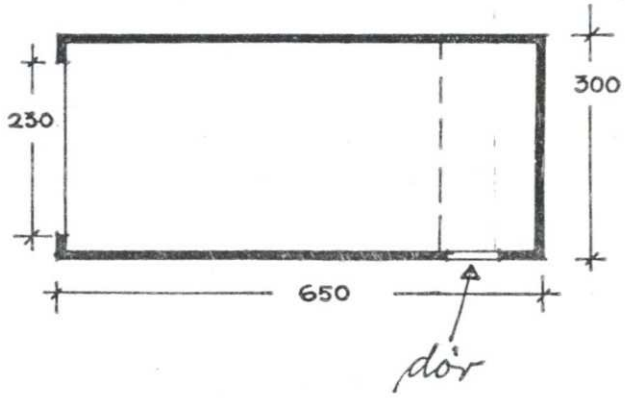
M/ FREMSPRING

TRONDHEIM
15.8.78 • 01276
BYGNINGSRÅD





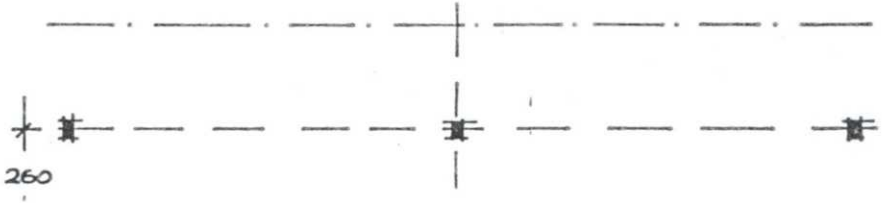
TRONDHEIM
20.8.78 • 010389
BYGNINGSRÅD



6.5.3
19,5 m²

TYPE 5

DOBBELREKKE

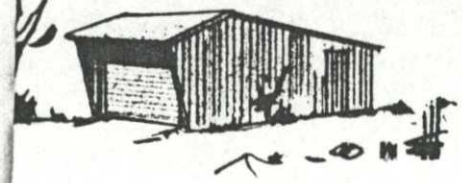


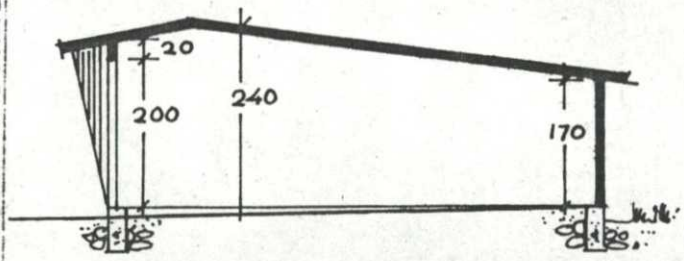
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 APR. 1973
J.NR.
A.K. NR.

TYPE 4

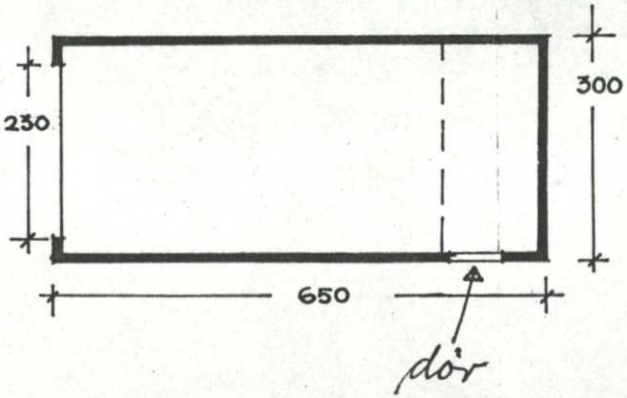
M/ FREMSPRING

TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK NR.
15.8.73-01276
BYGNINGSRÅD





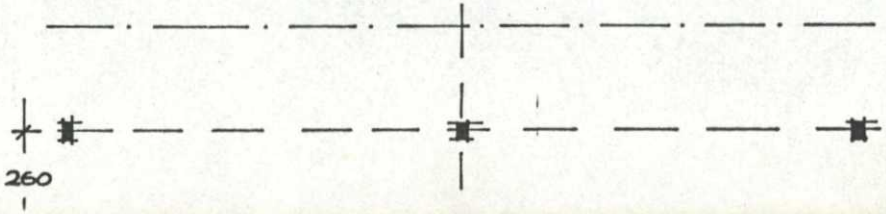
TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK NR.
20.8.73-010389
BYGNINGSRÅD

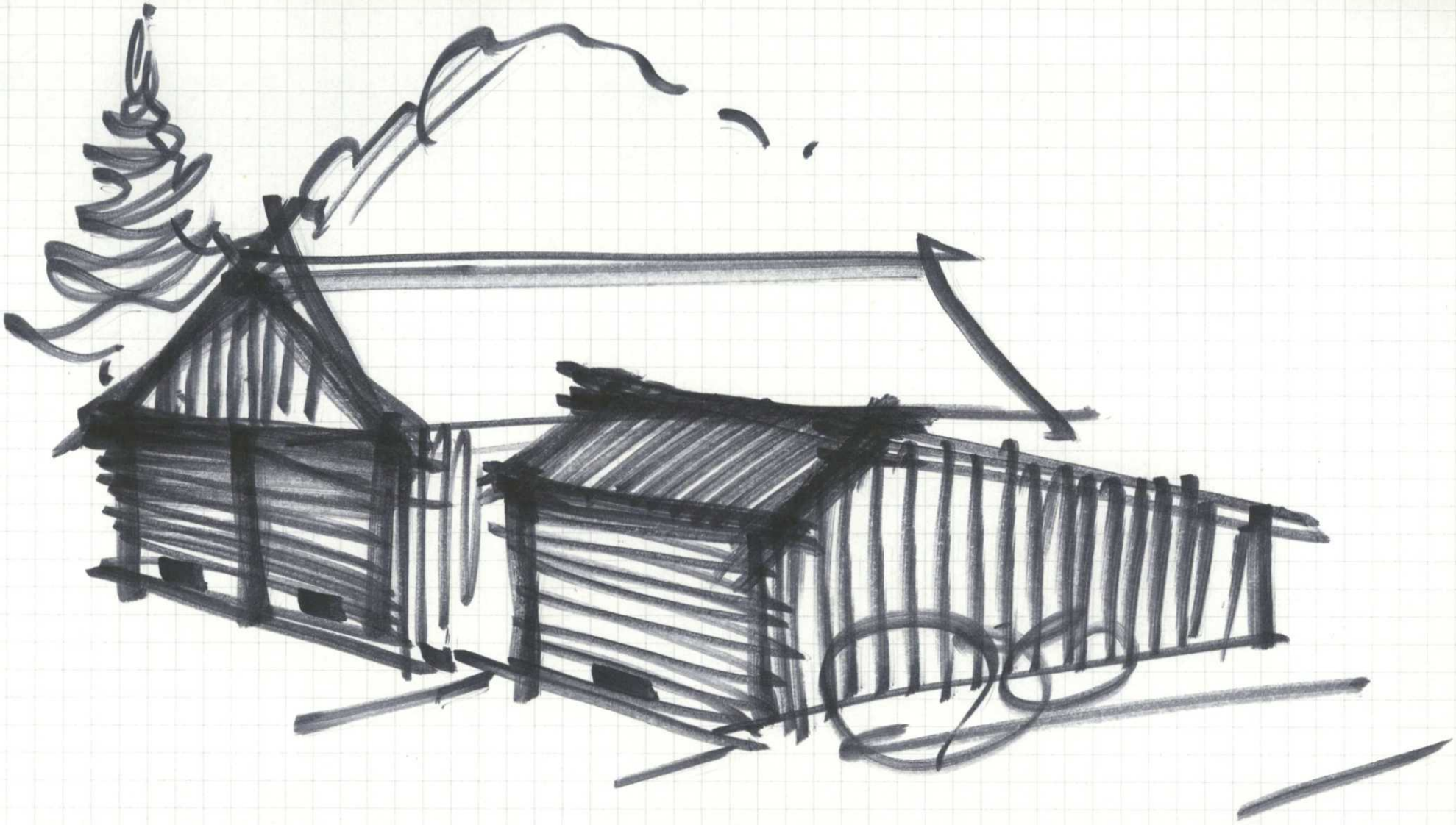


6.5.3
19.5 m²

TYPE 5

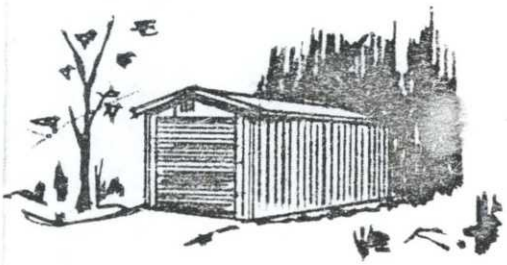
DOBBELREKKE

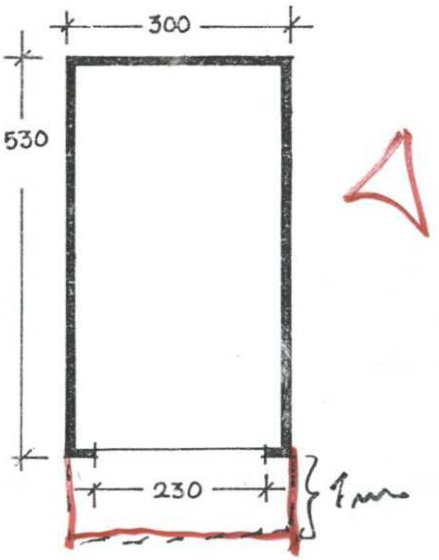




TYPE 2

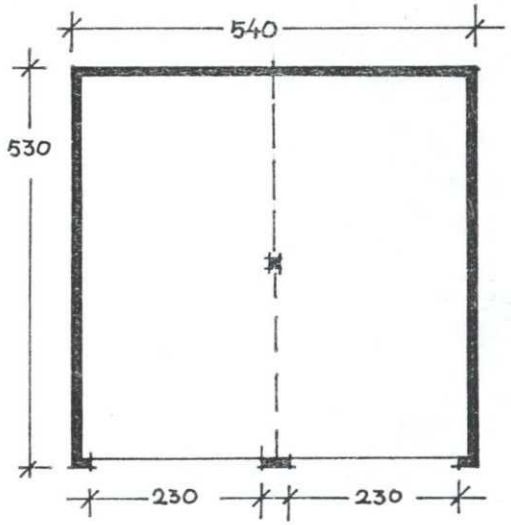
ENKEL



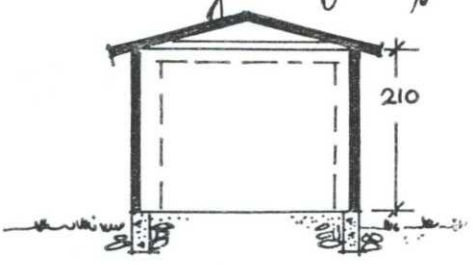


DOBBEL

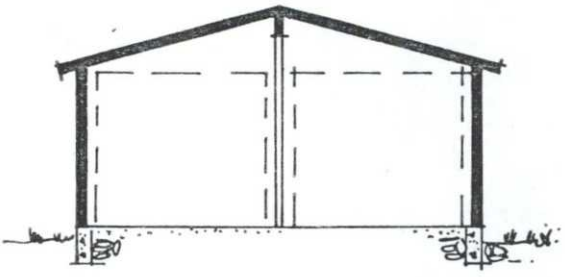




juster vinkelen i høve til naboen



SNITT ENKEL



SNITT DOBBEL

DUSENT:

ORÅS SAG & HØVLERI A/S STORÅS – TLF.: (074) 87700 *74 TLF.: TRONDHEIM (075) 20484

ETTER KL. 17.00 17801

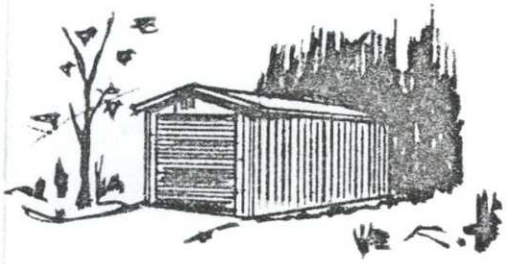
A/S KAARE GRYTTING, ORKANGER

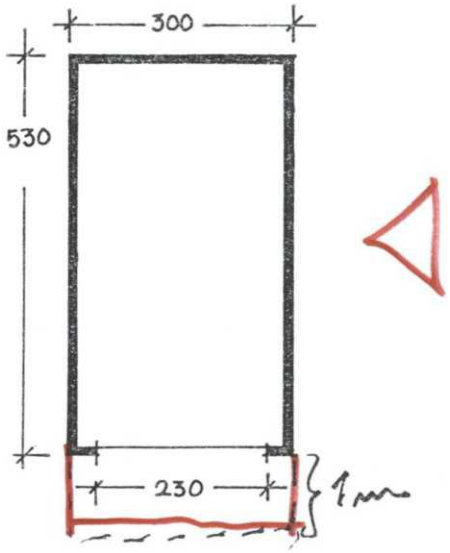
FIK. NR

Godkjent 31.8.1978

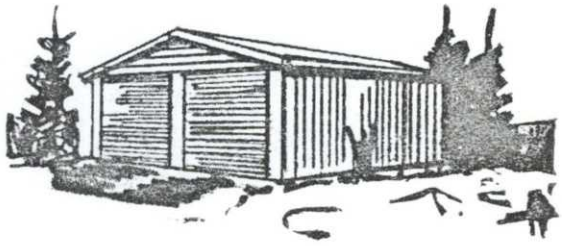
TYPE 2

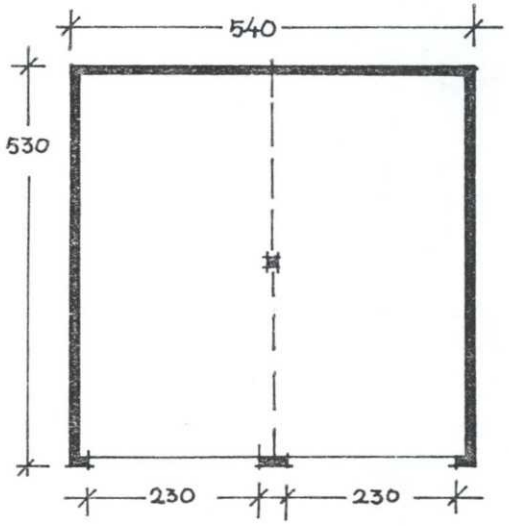
ENKEL



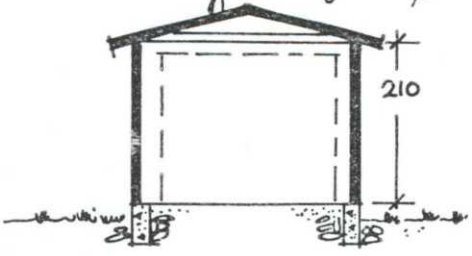


DOBBEL

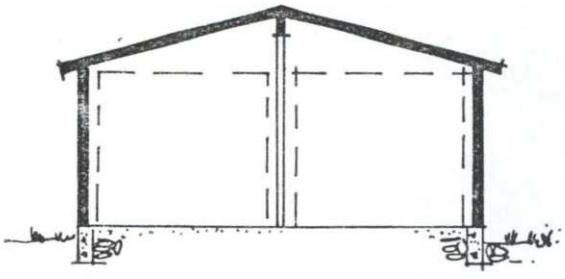




justeres vinkelen i høve til naboen



SNITT ENKEL



SNITT DOBBEL

PRODUSENT:

STORÅS SAG & HØVLERI A/S STORÅS – TLF.: (074) 87700 *74 TLF.: TRONDHEIM (075) 20484

ETTER KL. 17.00 17801

A/S KAARE GRYTTING, ORKANGER

Godkjent 31.8.1978

J.-nr. 1363
1947,

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovenes § 131.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4.30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovenes § 131 anmeldes herved at der på g.nr. ....., b.nr. .....

Tidemandsgt. vei/gate nr. 36 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse). oppførelse av 1 ny murpipe

Strinda, den 5. 12. 1947

Byggherre: Raymond Iversen
Adresse: Tidemandsgt. 36

Anmelder: Raymond Iversen
Adresse: Tidemandsgt. 36

Ansvarshavende: .....

Adresse: .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

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

Tomtens størrelse 1760 m.²

Eldre bebyggelses areal 80 m.²

Nye bygningers areal ..... m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

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

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

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

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

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

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring.

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

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus. – Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II–X).
A.) Grunnmur: (Angi blanningsforhold):

B.) Etasjene:

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekking:
Se dept. forskrifter kapt. XI).

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

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

Finns fra för: 1 murpipe, centralvarme.
Skal byggas: 1 murpipe för kamin, då uppvärmning med centralvärme icke är tillfredsställande under nuvarande bränsleförhållanden.

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

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

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Str.Byg.Jnr. 1363/47:

Saka behandlet i Strinda bygningsråds møte den 8. desember 1947, hvor sådant vedtak ble gjort:

"Bygningsrådet godkjenner plaen.
"Byggetillatelse kan ikke gis før søkeren er xinnvilget alle de nødvendige
"rasjonerte byggematerialer.
"Arbeidet må ikke settes igang før ansvarshavende er godkjent av Bygningssjefen.
"Mellomrommet mellom plankevegg og pipeløp må utmures i 1-stens tykkelse.
"En forutsetter at det er kamin og ikke peis som skal settes opp i 1ste etasje."

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR ,den 13. desember 1947.

Rolf G. Braun.

H. Schrøder.

Gjenpart av foranstående sendt herr Ragnvald Iversen,den 13.12.1947.

Kull- eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.

Det er strafbart å ta huset i bruk før bruksattest er utstedt.

Tidemands gt. 36

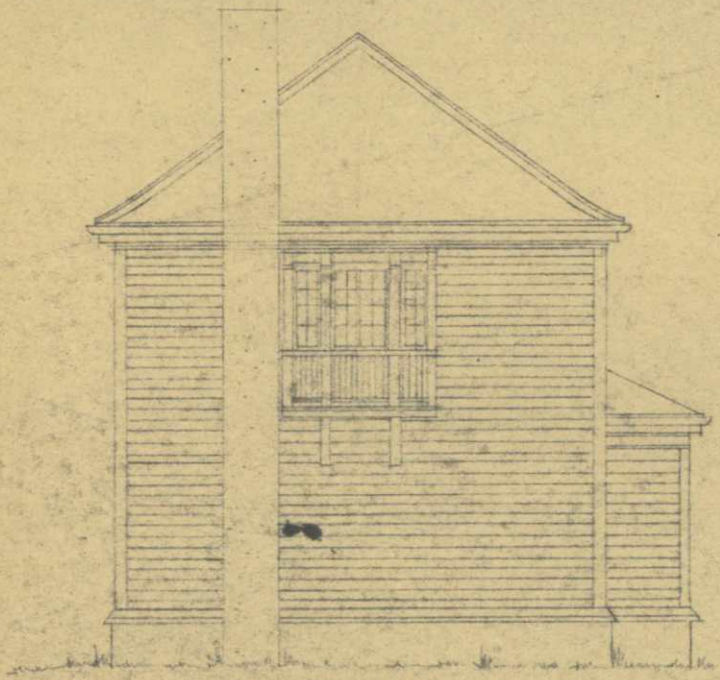
Byggningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Jnr. 1363/47.

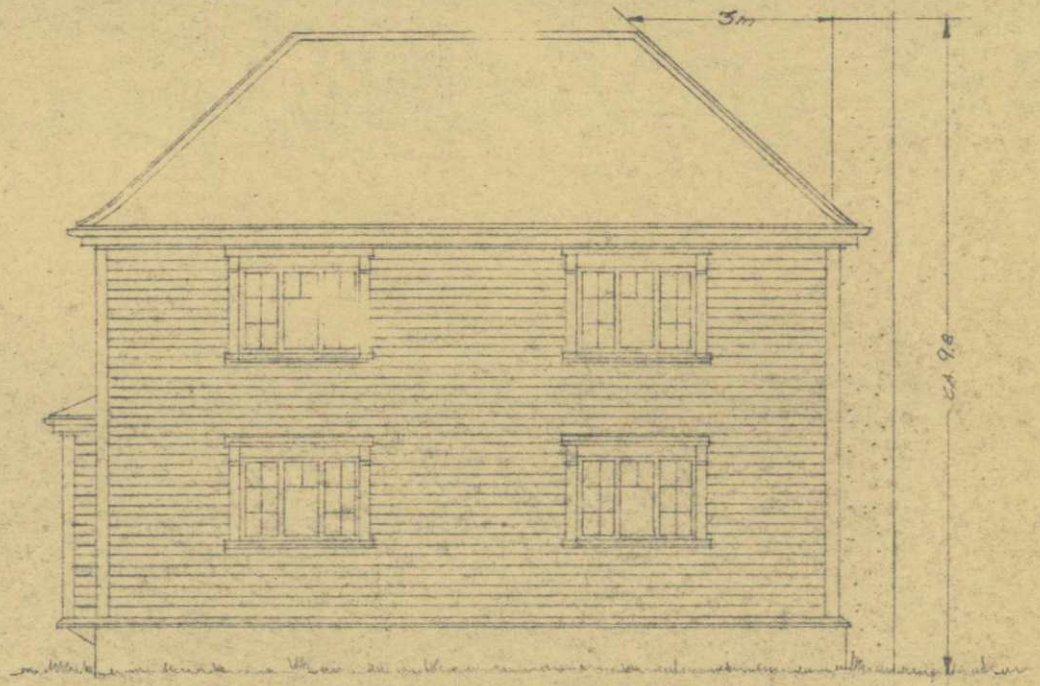
Fremlagt i STRINDA BYGNINGSRÅD den 8 DEC. 1947

Det er straffbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.



FASADE MOT AUST



FASADE MOT SØR

HBI KONTROLLER MÅLENE PÅ STEDET!

FORANDRINGSARBEID HOS PROF IVERSEN

FASADER - M: 1:100

TRONDHEIM 4-12-47

Arnulf Borgsgård

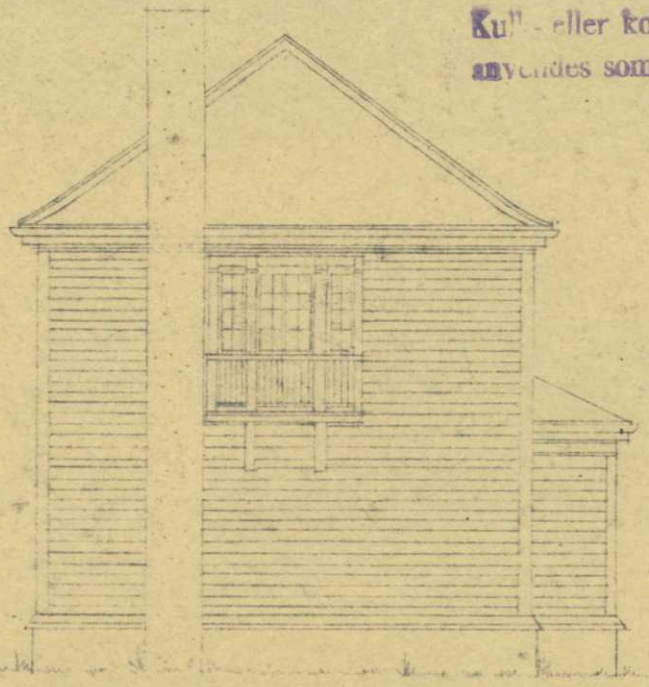
Ragnvald Iversen

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

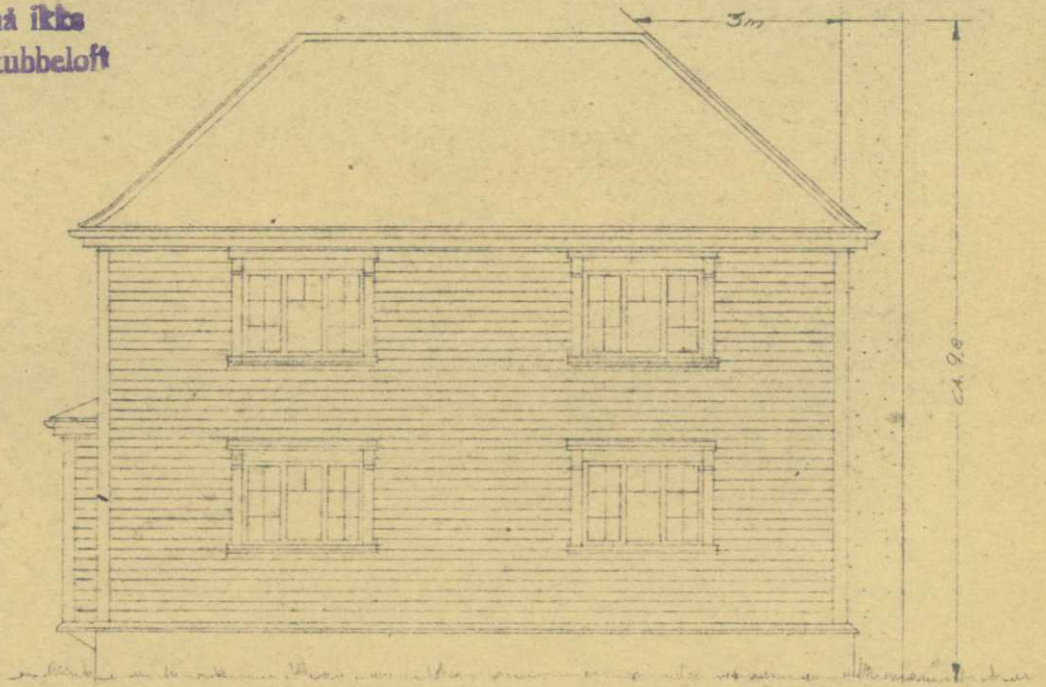
Jnr. 1363/47
Fremlagt i
T.NDA BYGNINGSRÅD
den 9 DEC. 1947

Det er strafbart å ta huset i bruk før bruksattest er utstedt

Kull- eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft



FASADE MOT AUST



FASADE MOT SØR

NBI KONTROLLER MÅLENE PÅ STEDET!

FORANDRINGSARBEID HOS PROF. IVERSEN

FASADER - M: 1:100

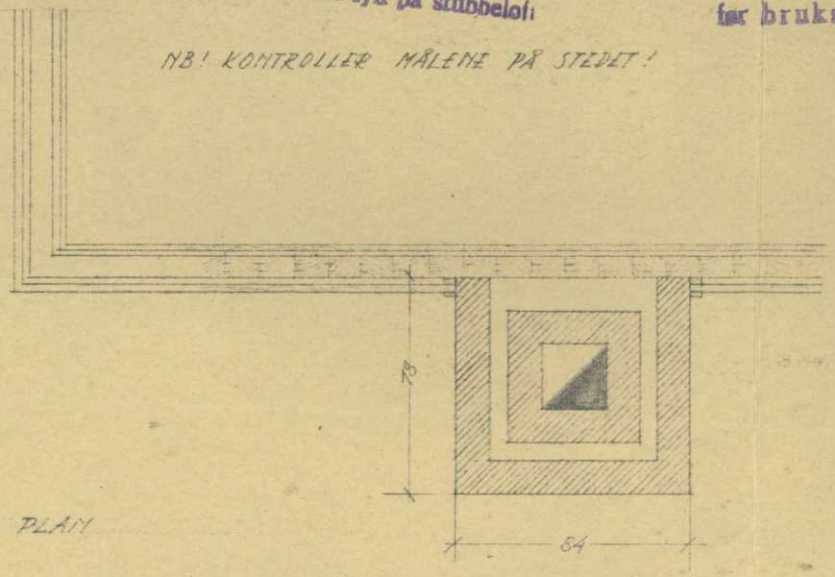
TRONDHEIM 4-12-47

Reinwald Iversen

Kull- eller koksslagg må ikke
anvendes som fyll på stubbeloft

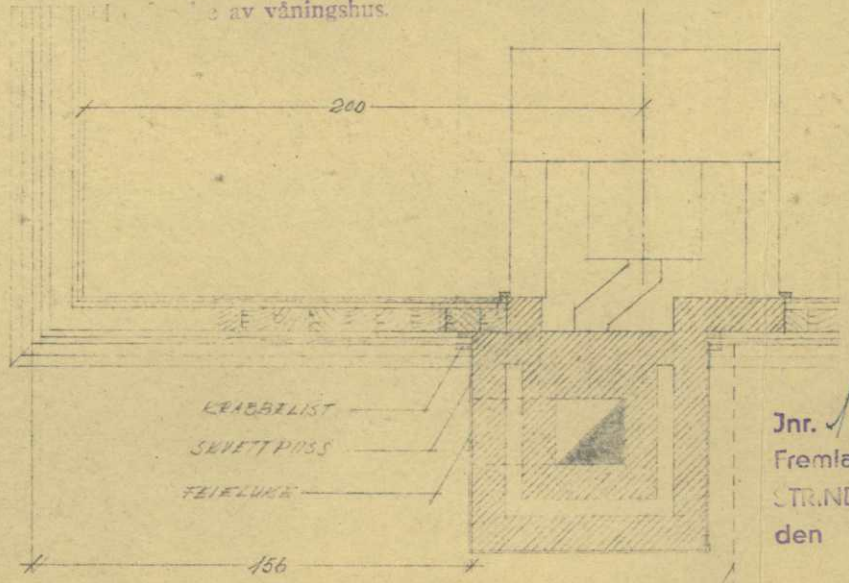
Det er strafbart å ta huset i bruk
før brukstattest er utstedt

NB! KONTROLLER MÅLENE PÅ STEDET!

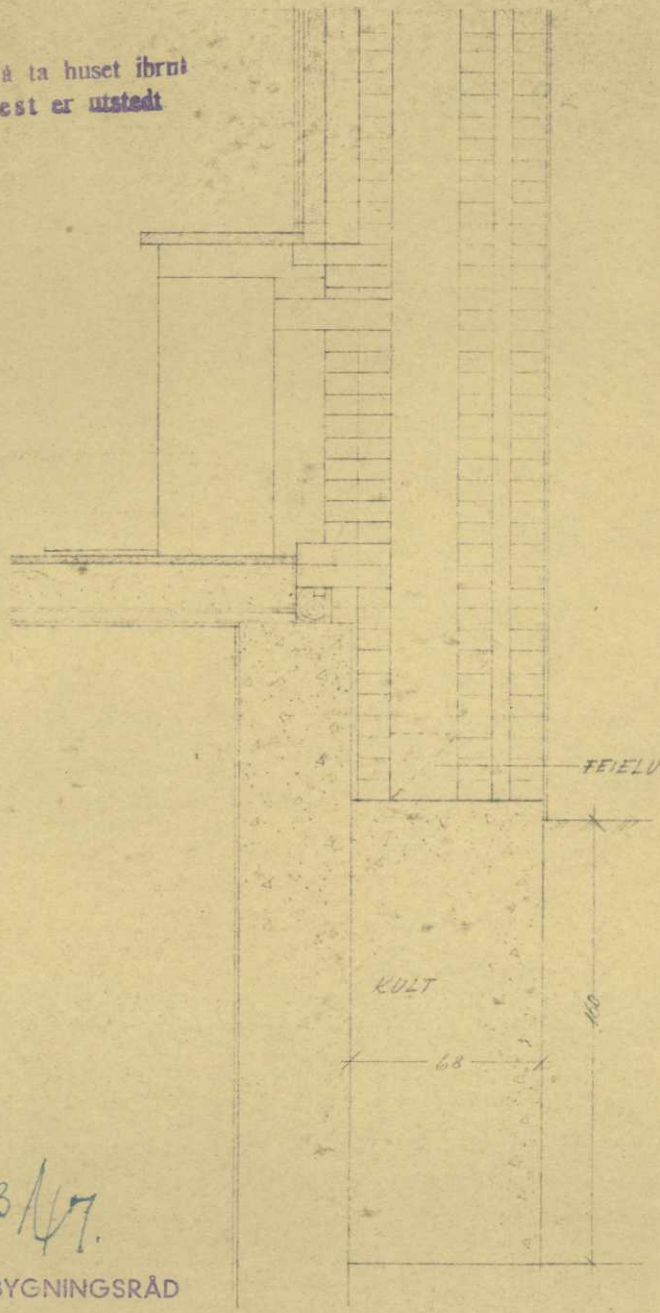


PLAN

Bygningsplanker av dårligere kvali-
t t enn 2nen sort tillates ikke brukt
l e av våningshus.



PLAN VED KAMIN



Jnr. 1363/47.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 8 DEC. 1947

FORANDRINGSARBEID HOS PROF. IVERSEN.

SKJEMA AV PIPE – M: 1:20

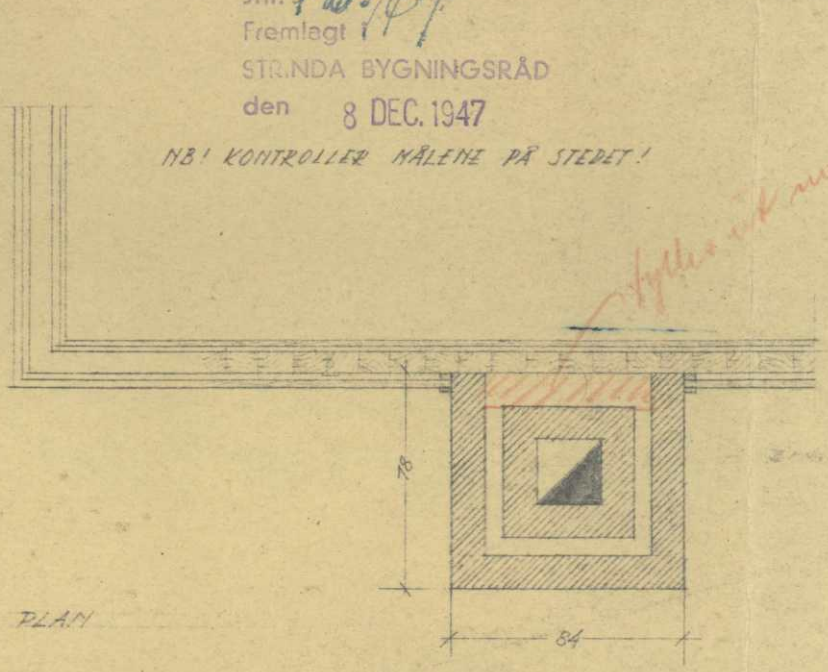
Reynold Iversen

TRONDHEIM 3-12-47

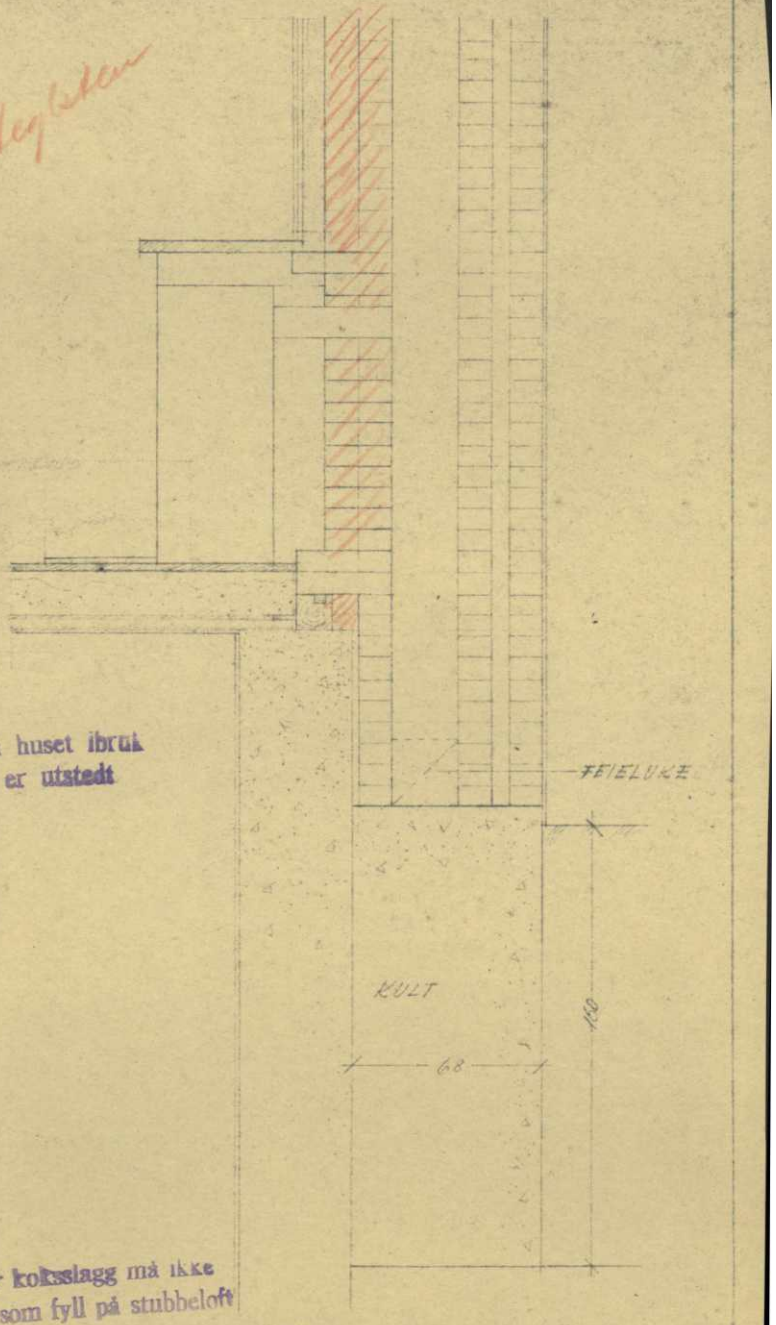
Jnr. 1363/47
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 8 DEC. 1947

NB! KONTROLLER MÅLENE PÅ STEDET!

Fylles ut med teglstein



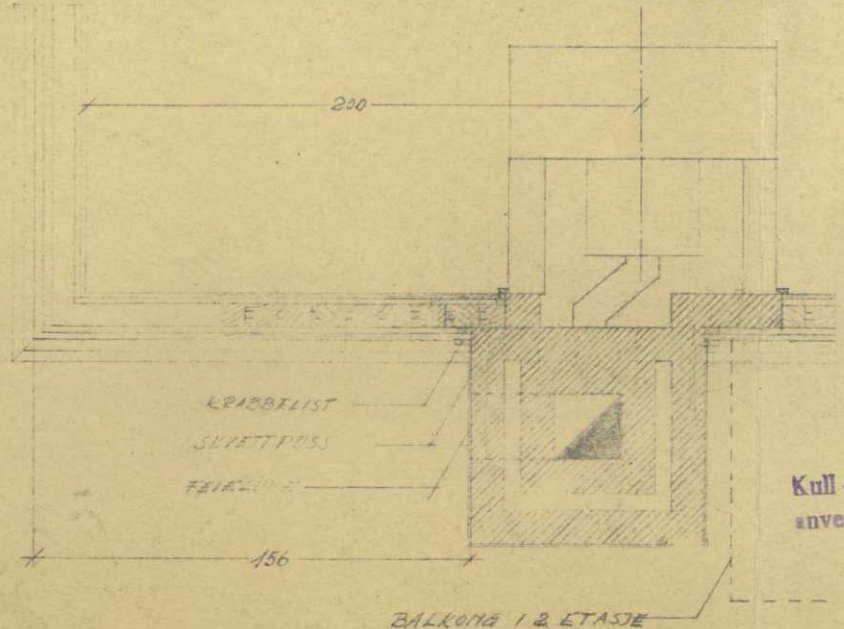
PLAN



SNITT

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Det er strafbart å ta huset ibruk før brukstattest er utstedt



Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft

PLAN VED KAMIN

Reinwald Iversen

FORANDRINGSARBEID HOS PROF. IVERSEN

SKJEMA AV PIPE – M: 1:20

TRONDHEIM 3-12-47

Strinda bygningskommisjon.
Skjema nr. 1

Byggeanmeldelse.

Strinda bygningskommisjon har under 30te januar 1913 for anmeldelse angående alle nybygninger, forandringer, til- og påbygninger osv. i de strøk av Strinda, som er underlagt bygningsloven vedtatt dette skjema (nr. 1), som av anmelderen nøiaktig skal utfylles for hver post og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendige for å prøve byggverkets lovmedholdelighet, skal være innskrevet på tegningene og angitt i teksten. I planene må det anvendte materiale for vegge være betegnet på kjennelig måte, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, monier, beton osv. I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for gårdsplass, fortau og likeledes dybde for kjellergulv, lysgrave og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål; særlig dybden ved alle nabogrenser, ennvidere bygningens og etasjenes høider m. v. Tegningene skal være utført på sterkt papir eller lerret og datert samt signert.

Anmeldelsen innsendes gjennem Herredsingeniøren.
Gebyr kr. 4.00 betales ved innleveringen.

J.-Nr. 62/1927.

Til

Bygningskommisjonen.

I henhold til Trondhjems bygningslovs § 31 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på **Gårds-nr.** .....

Bruks-nr. .....

§ 31. **Passus 1.** 2 blogr ecceltig

Passus 2, litr. b. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag. Plaan - Snit + facade 1:100

Passus 2, litr. b. Forklaring over arbeidet og beskrivelse over grunnens beskaffenhet samt beregning over belastningen på grunnen. 3" plankevæsk. hard lere

litr. c. Situasjonsplan med angivelse av byggelinje og avstand fra reguleringslinje og nabo (cfr. § 38) samt nordlinje. vedlagt.

litr. d. Stabilitetsberegning for konstruksjoner og materialier (cfr. § 63).

§ 20. Gatens oparbeidelse eller adkomst til tomten godkjent av reguleringskommisjonen.

§ 47. Kloakkledning og kummer. Kopi av autorisert förlegg

§ 48. **Passus 1, 2** og **5.** Uoverdekket gårdsrums størrelse, bebyggelsens areal (cfr. § 100). C. p.m.²

§ 49. **Passus 1.** Fundamentets dybde, dimensjoner, beskaffenhet og utførelse. Mürs av baawh. st. puss x smörres

Passus 4. Isolasjon. pap

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

§ 51. Kjellerrum til varig opphold for mennesker (cfr. § 49, passus 7).

§ 52. **Passus 3** og **4.** Hovedinngang og innkjørsel.

§ 53. Lysgårde, heiseanlegg.

§ 54. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold. Hovedtrappens bredde mellem vangerne. Fritrapper. 1.0 m

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

§ 56. Takvinkler og takformer. Utladning av hovedgesims. Tekning.

§ 59. Balkonger, karnapper, portaler.

§ 64. Bygning med større antall mennesker. Rum bestemte til ildeluktende stoffe.

§ 65. Lokumer.
Stall, fjøs og grisehus. 2 W.C.

§§ 67—68—69. Innhegning, rekkverk og avvisere.

§ 71. Skorstenpiper; antall, dimensjoner.

§ 72. Loddpiper; antall, dimensjoner. 2 stk 9"/9.

§ 74. Fabrikkpiper; tverrsnitt, dimensjoner, fundamentering.

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

§ 77. Bakerovne og lign. (cfr. § 96).

§ 79. Dampkjeler; størrelse, hestekrefter, (cfr. § 96).

§ 81. Trukne røkrør.

§ 82. Ildsfarlige anlegg bilagt med beskrivelse.

§ 84. Industrielle anlegg med beskrivelse.

§ 90. Fyll i vegge og stubbeloft. den

§ 93. Isolasjon av jernkonstruksjoner.

Gjeldende servitutter med hensyn til grunnens bebyggelse.

Dette byggearbeide er, overensstemmende med påbud i lov av 27. mai 1877 angående naboeiendomsforhold, dens § 3, anmeldt for vedkommende naboer.

Trondhjem den 4 August 1927

Eier: dr

Prof Torkus

Adresse:

Anmelder og ansvarshavende:

S. P. Sørensen

Adresse:

Tilbakesendes anmelderen.

Byggetillatelse meddeles paa betingelse av at klekottene ventileres og at der sørges for godkjent adkomstvei.

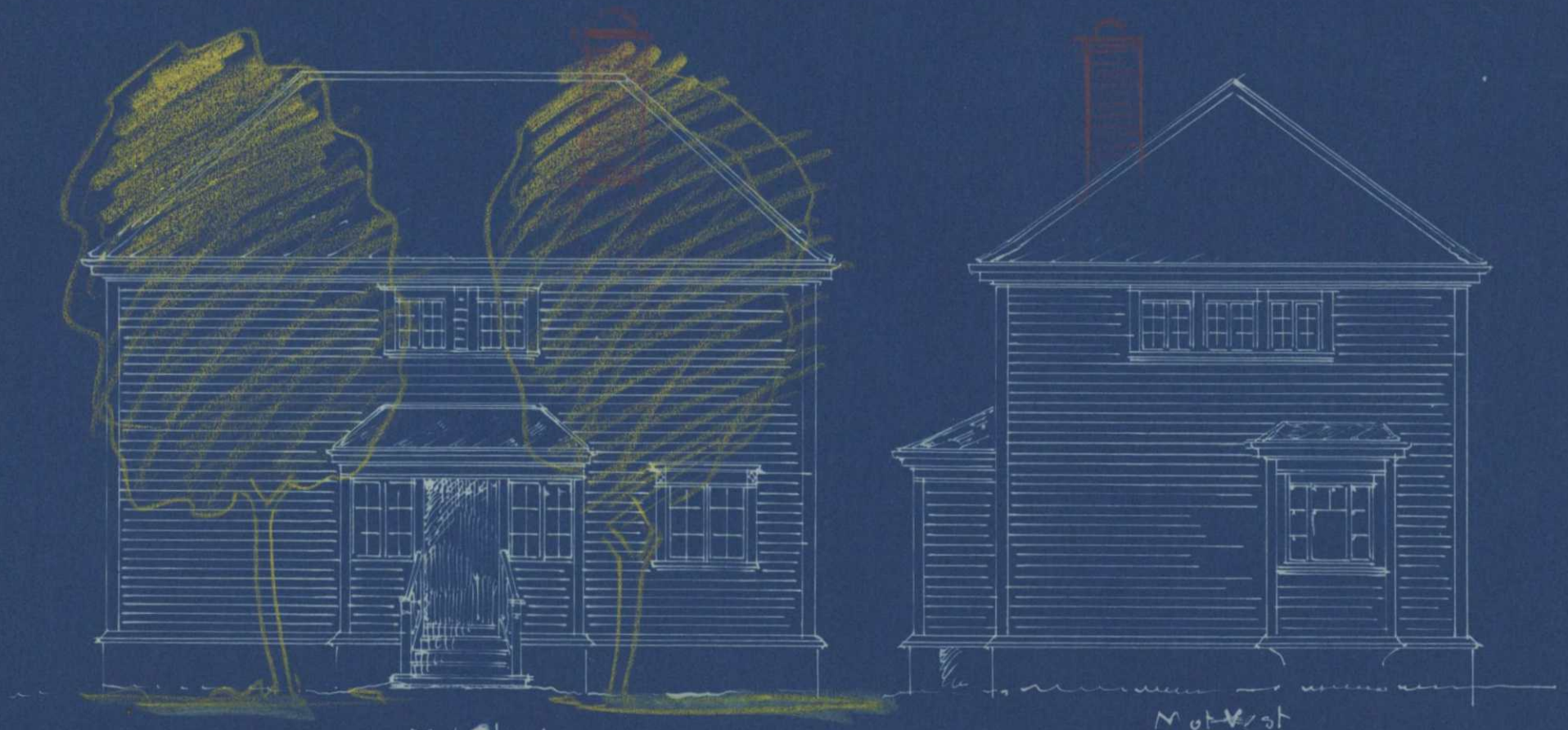
STRINDENS BYGNINGSKOMMISSION 3 OKT. 1927

for formannen

Kaare Brunj

VIKANS BOKTRYKKERI TRONDHJEM

Prof. Iversen
parc. Berg.



Mot Nord

Mot Vest

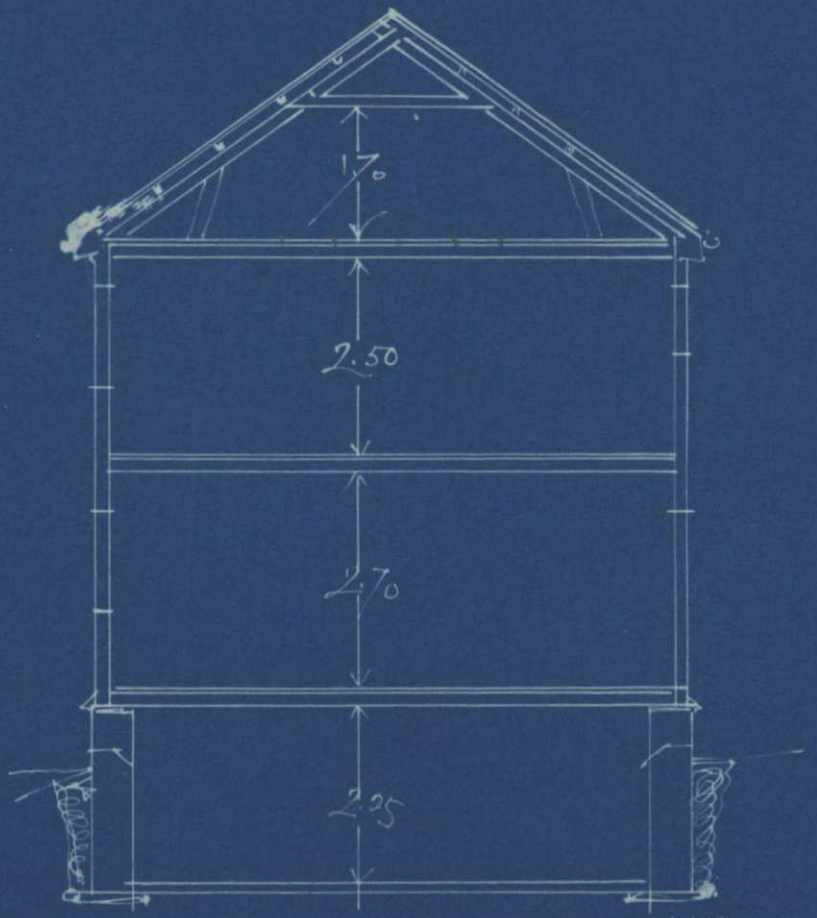
1:100

S.

Prof. Sverges
par av Berg.

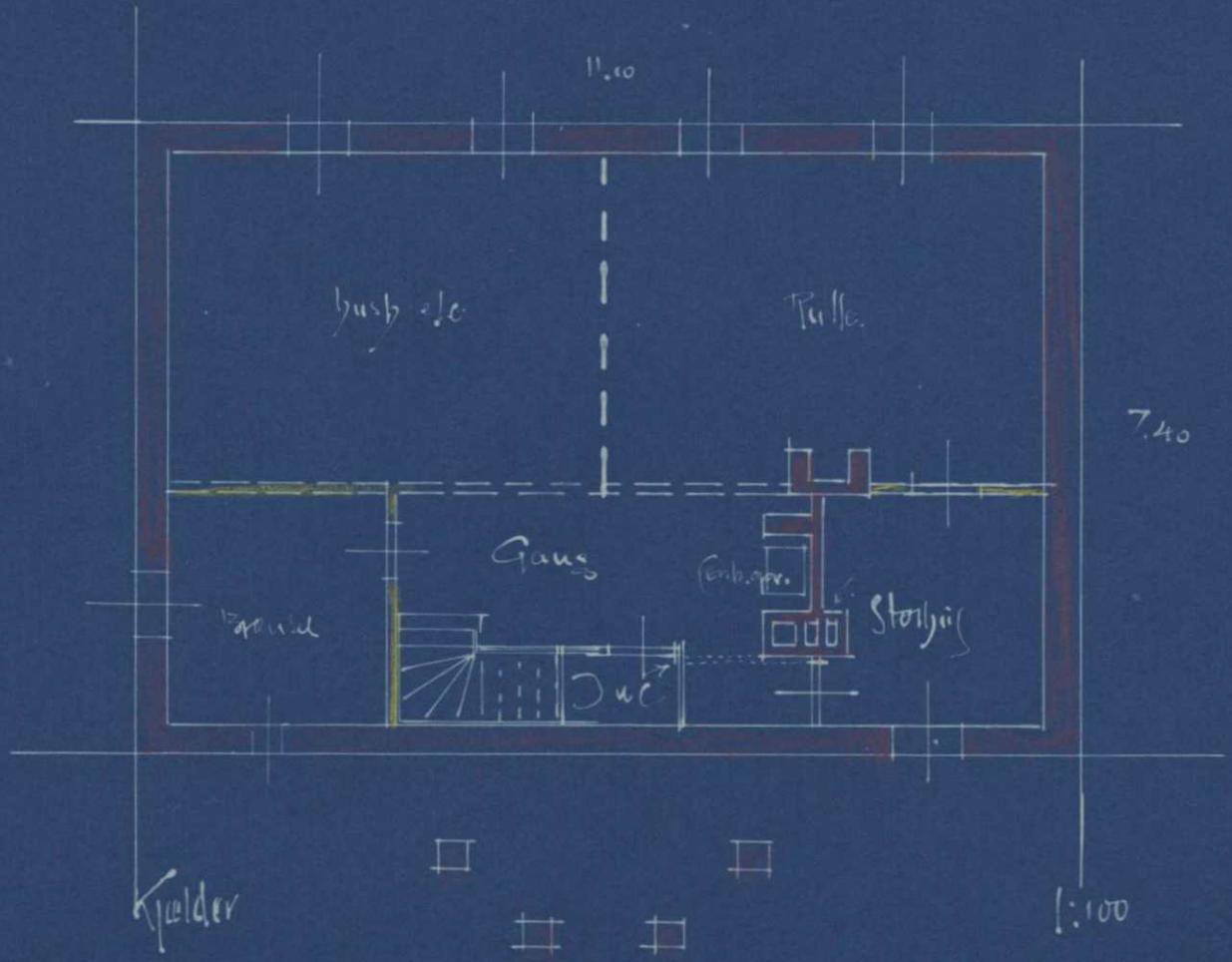


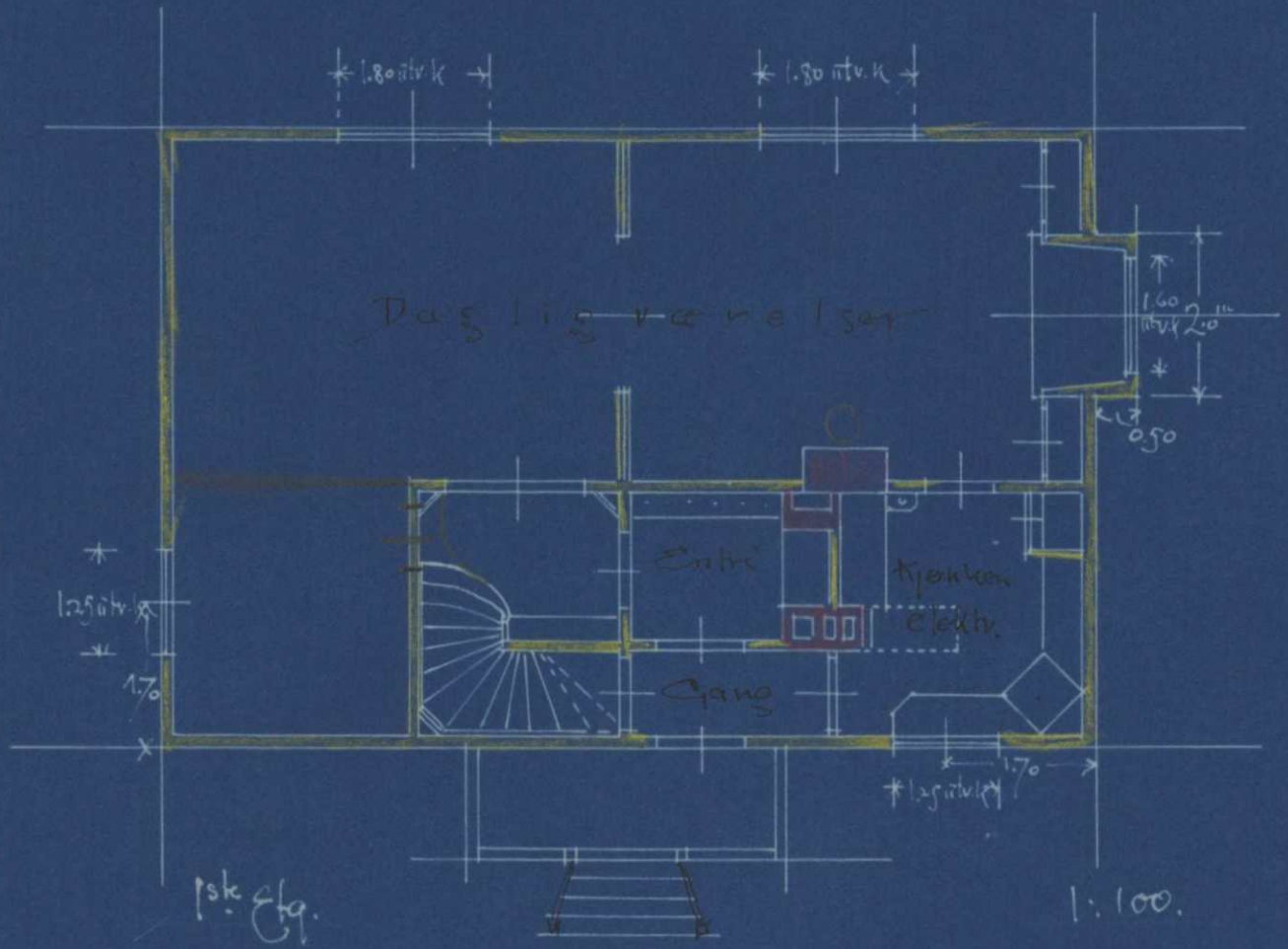
Mot Syd



1:100

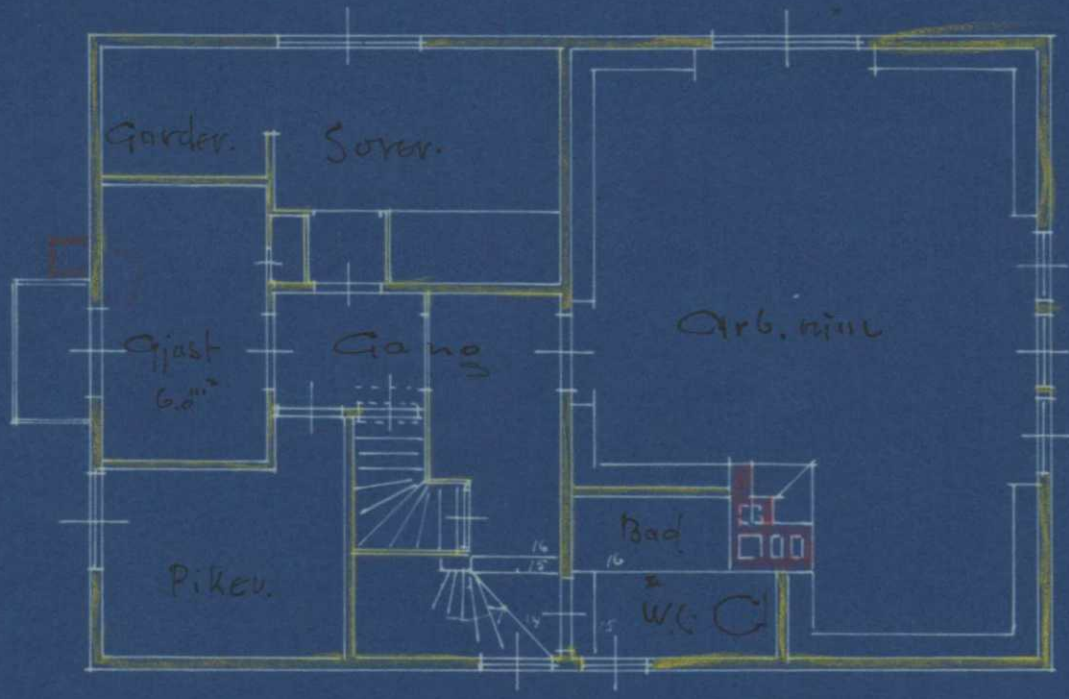
50:50


11.10
husb. o.c.
Tvätt.
7.40
Gang
Förv.utr.
Stentrapp
Bastu
Duc
Kjeller
1:100



1ste Etg.

1:100.



2dre Etg.

1:100

STR. BYG. J.No. 62/1927

Behandlet i
STRINDENS BYGNINGSKOMMISSION
den 3 OKT. 1927

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:
Tidemands gate 36 B, 7030 Trondheim
Gnr. 59, Bnr. 305, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251254

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 940 01 660

E-post: hans.christian.espenes@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.
