PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SKRENTEN 25

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Seksjonstegning snr 1

Seksjonstegninger

Energiattest

Informasjon fra Sameiet

Meglers verdivurdering

Byggesaker og attester

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251205

Selger 1 navn
Aud Haneberg

Gateadresse
Skrenten 25

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7016

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP0001553986

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251205

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut toalett på bad høsten 2023. Har ikke lenger kvittering. Vi har ikke gjort noe annet på badet enn dette og sette inn dusjkabinett i 2018. Ble brukt et firma til å sette inn dette også.
Arbeid utført av	Husker ikke. Rørleggerfirma i Trondheim

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2021: Reparasjon/oppgradering av avløp under gulvet på kjøkkenet. Forsikringssak. 2021: Oppgradering av overvann, avløp og stikkledning fra utsiden av Skrenten 25 og bort til Brubakken. Prosjekt i samarbeid med Brinken 3, Skrenten 21 og Skrenten 23. Arbeid utført av: Byggmester Geir O. Furunes, Granbo VVS, Strinda Entreprenør.
Arbeid utført av	Byggmester Geir O. Furunes, Granbo VVS, Strinda Entreprenør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble oppdaget fukt og råteskader i leiligheten i 2017/2018. Leiligheten ble renovert, alle tre innvendige yttervegger ble skiftet. Gulvene på soverommene ble skitet, og det ble lagt nye varmekabler. Det ble montert lufteventiler i alle rom. Arbeidet ble utført med Polygon som prosjektleder og utfører

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var pålegg på tidligere vedovn, men vedovnen ble skiftet ut i 2025 av Mt Flis AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med fuktskadene som ble renovert i 2018 ble det oppdaget en sprekk i muren. Den ble tettet igjen i forbindelse med arbeidet. Ellers normale skjevheter i et gammelt hus.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ref tidligere nevnt fukt og råteskade skade i 2017/2018 i leiligheten som ble utbedret. I forbindelse med en lekkasje i leiligheten over for flere år siden ble det oppdaget en rotte i taket mellom leilighetene. Ikke merket noe siden. Nå har vi fast avtale med Pelias om utvendig overvåking og rotte gift rundt huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi hadde skjeggkre for noen år siden. Det ble satt i gang behandling som var veldig effektiv. Nå er det observert noen få. Sameiet har sjekket i alle leiligheter, og sameiet vil gjennom forsikringsselskapet IF starte opp behandling i alle leiligheter.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med fuktskaden i 2018, ble det lagt nye varmekabler, samt at det elektriske ble skjult i berørte vegger. Det var Polygon med underleverandører som gjennomførte arbeidet. I forbindelse med utbedring av VA-rør i 2022, ble det lagt varmefolie under kjøkken og stuegulv. Det var en forsikringssak, og det var sameie som organiserte arbeidet. Arbeidet ble utført av Berg & Wigum AS. Jeg har alltid brukt godkjente elektrikere til elektrisk arbeid i leiligheten.
Arbeid utført av	Polygon/Berg & Wigum AS

Document reference: 164251205

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2025: El kontroll av alle leiligheter i sameiet utført av El-Partner. Alle avvik ble rettet opp av El-Partner.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2024/ 2025: Skifte av panel og isolasjon på vest veggen. Spyling av tak for å fjerne mose. Utført av nevnte faglærte

Arbeid utført av: Korent, Hugdal Byggservice, Borgen & Strøm Bygg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en pågående oppgradering av hele gateplan på Bakklandet, samt etablering av en ny park på Bakklandstorget. Planlagt ferdig 2026/ 2027. Når den er ferdig vil det være et betydelig oppgradering og løft for hele området. I byggeperioden vil det føre til noen begrensninger i hvor man kan kan kjøre for å komme til og fra eiendommen, men har ingen betydning for selve eiendommen i seg selv. Det er forventet at man under hele byggeperioden alltid vil ha tilgang til boligen ved å kjøre via "Pappenheim" til Brubakken og Skrenten, da arbeidet som gjøres er i Øvre og Nedre Bakklandet, samt Bakklandstorget.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2017/2018 ble det oppdaget fuktskader. Mycoteam ble engasjert, og de gjennomførte en tilstandsvurdering som ble lagt til grunn for den renoveringen som ble gjennomført i 2018.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en oppstillingsplass for parkering av bil til disposisjon for denne leiligheten. Leiligheten har en felles bod med naboleiligheten. Uteområdet er til disposisjon for alle leilighetene,

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 164251205

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Vi har i styret diskutert om vi skal få noen til å male tre yttervegger samt skifte noe panel pga litt fukt enkelte steder, men dette er ikke besluttet ennå.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det ble i sommer observert spor etter flaggermus i noen andres leilighet på loftet. Det var observert at noen fugler har hatt reir under taket. Det er nå montert opp netting foran åpningene

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ref tidligere punkt. Det ble oppdaget skjeggkre på loftet. Vi andre leilighetene har brukt litt tid på å observere noen få skjeggkre, og vi planlegger å starte behandling i alle leiligheter sammen med sameiet og vårt forsikringsselskap ved påsketider.

Document reference: 164251205

Tilleggskommentar

Leiligheten er i et veldig hyggelig sameie, hvor vi i alle disse årene har samarbeidet godt om det det har vært behov for.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251205

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Haneberg	fb5fe94754762c31191e933e7bd40c6a40338c29	17.03.2026 15:26:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251205

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

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

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Flermannsbolig

Adresse

Skrenten 25

7016 TRONDHEIM

5001/407/1/231/0/0

Rapportdato

22.03.2026

TG 0	1
TG 1	2
TG 2	6
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 03.03.2026 av:



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

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Skrenten 25 , 7016, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/407/1/231/0/0

Boligtype: Flermannsbolig

Byggeår: 1882

Tomt: 1 219.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Aud Haneberg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygård oppført i 1886. Bygget er på 2 etasjer + sokkeletasje og loft. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur er oppført i tre. Utvendige fasader med liggende trekledning. Saltak og valmtakskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det bemerkes at badets tettesjikt har oppnådd forventet levetid og videre bruk av badet slik det står i dag forutsetter dusjing i lukket dusjkabinett. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Byttet toalett på bad i 2023. Skiftet vinduer i 2024. Ny ved ovn i 2025. Etablert gulvvarme og flislagt på soverom i 2018. Avløps rør fra boligen og frem til kommunalt nett ble byttet i 2021. Kjøkken renovert i 2016.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

Sokkel			
BRA-i 60 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Bad, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom	**Beskrivelse av BRA-e** Ekstern bod som deles med 1 nabo, areal tilgjengelig er ca 5 m²	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 65 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Oppsummert

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

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2:TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre dusjing i dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Teknisk/vaskerom: Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og vvb. Det er sluk i rommet, men en lekkasje kan føre til skade på omkringliggende konstruksjoner, det anbefales som et sikkerhetstiltak å etablere vannalarm eller aqua stop.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.
Dokumentasjon er ikke fremvist takstmann.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
17.03.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv etter omregulering fra barnehage til boliger. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Dette var ikke vanlig praksis på boliger oppført på denne tiden. Det foreligger dog ferdigattest for bruksendring fra barnehage til bolig datert 20.11.2008 samt ferdigattest for bruksendring av loft datert 07.07.2010, begge fra Trondheim kommune.

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

Kommentar:
Det bemerkes at vindu på 1 soverom ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

3 Vinduer / dører

TG 0

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører med dempelist i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2024

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

4 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2007 ifølge tidligere salgsprospekt.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er bemerket flere skruehull som ikke er tettet på vegg. Dette anbefales tettet med godkjent fugemasse for våtrom.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft
mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.
Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soilsluk.

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

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
Ved videre dusjing i dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid:

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

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje bortsett fra noen riss i emaljen.
Dette anses som kosmetisk.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

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

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Renovering av bad kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

5 Piper / ildsteder

TG 1

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

Type pipe:
Annet

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det ble utført pipefornying i 2015

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

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

Type:
Betong

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

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

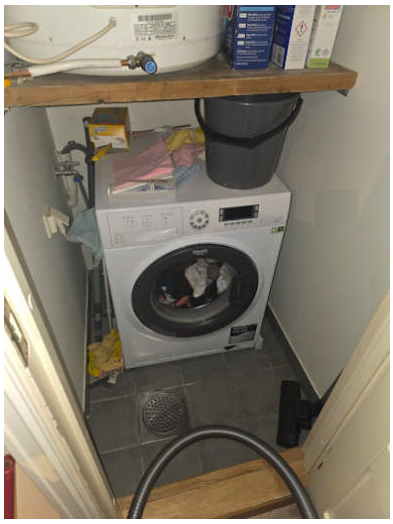
Levetid:

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og vvb. Det er sluk i rommet, men en lekkasje kan føre til skade på omkringliggende konstruksjoner, det anbefales som et sikkerhetstiltak å etablere vannalarm eller aqua stop.

Bilde



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

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

Kommentar:
Det observeres svellinger på benkeplate rundt vask og svellinger på skap front over kokesonen.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Glassplate på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Levetid:

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

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.
Det informeres om at det ble utført EL tilsyn høsten 2025, alle merknader ble rettet opp i.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SKRENTEN 25 - 5001/407/1/231/0/0

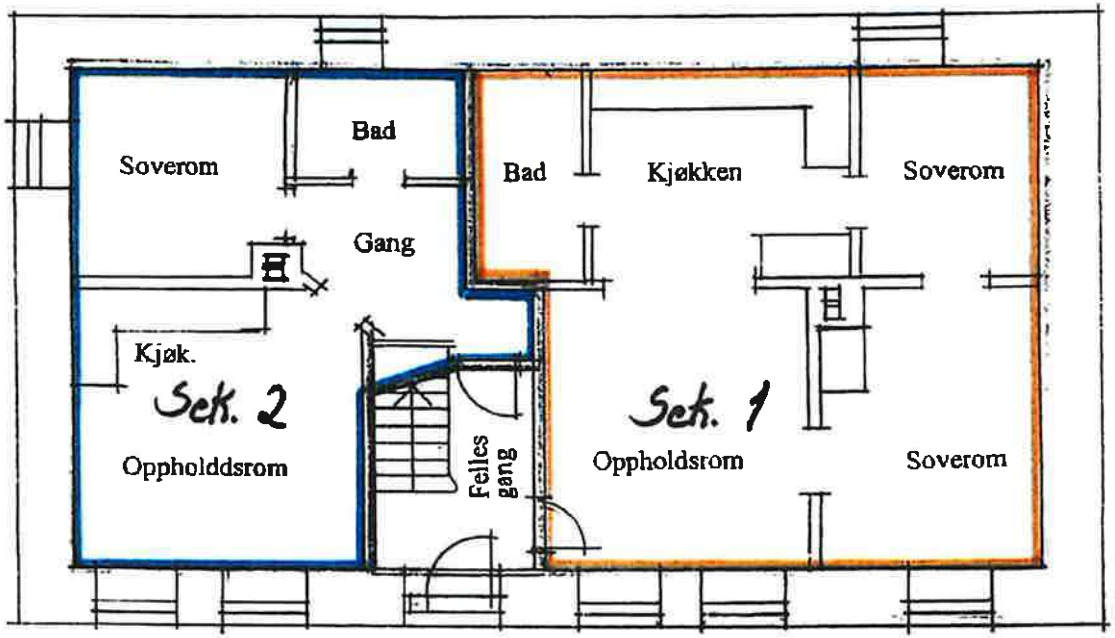
Skrenten 25

Sokkel



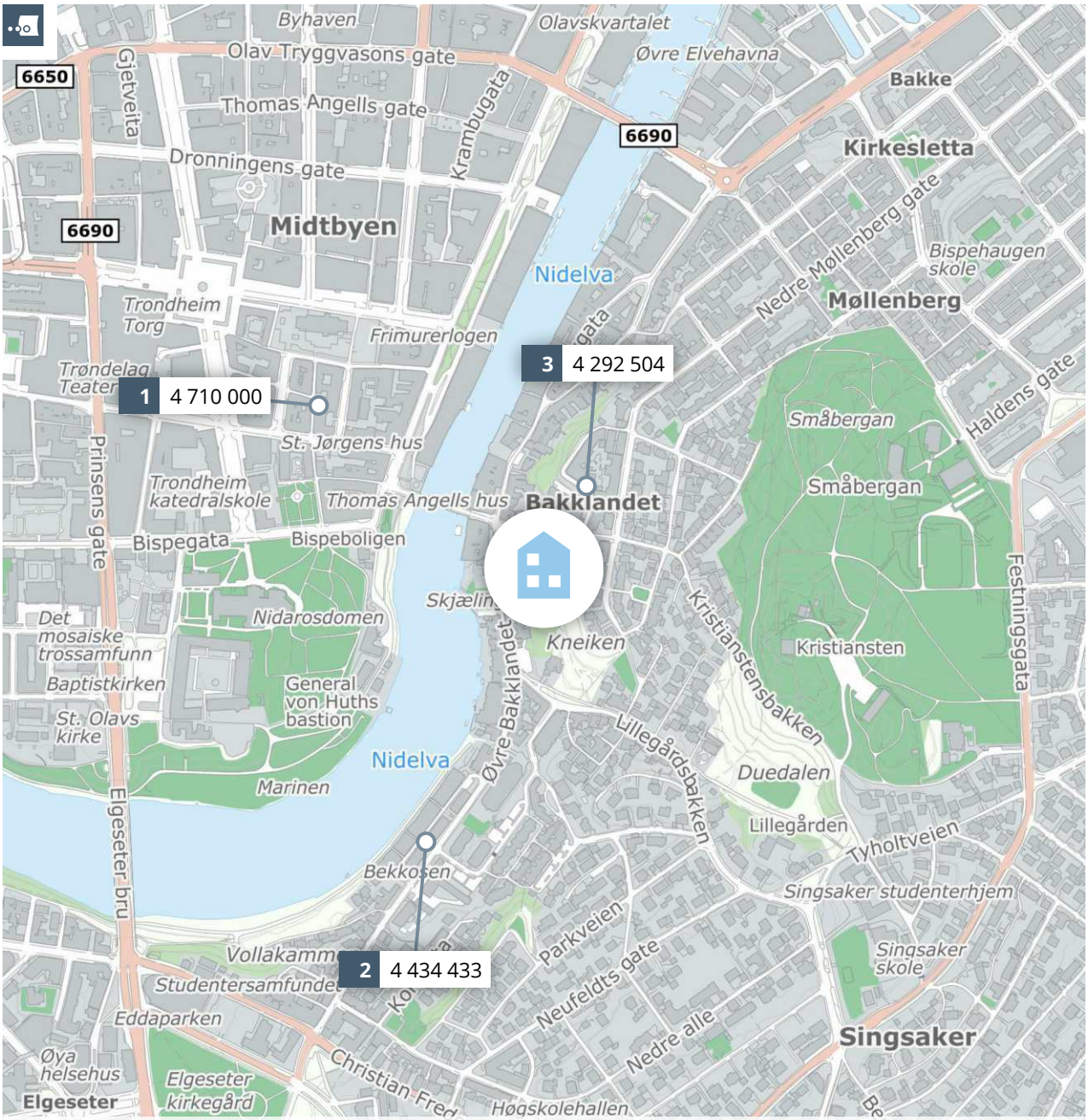
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 407 Bnr. 231
Seksjon nr.: 1-2
Felles



Plan sokkel

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



Meglers verdivurdering

SKRENTEN 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 13.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skrenten 25, 7016 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1882

GNR 407 BNR 231 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ØYA-SINGSAKER 26

Verdivurdert til

3 990 000

0	3 990 000	66 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1882

Fellesutgifter	2 210
Formue	12 744
Soverom	2
Etasje	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	St Jørgensveita 7				31.07.2025	4 290 000	**4 710 000**	0	4 710 000	**82 632**
	57 m²	1846	1. etg	2 sov						
2	Øvre Bakklandet 4 C				31.07.2025	4 290 000	**4 400 000**	34 433	4 434 433	**75 160**
	59 m²	1912	1. etg	2 sov						
3	Port Arthur 11				31.07.2025	3 650 000	**3 750 000**	542 504	4 292 504	**70 369**
	61 m²	1904	1. etg	2 sov						

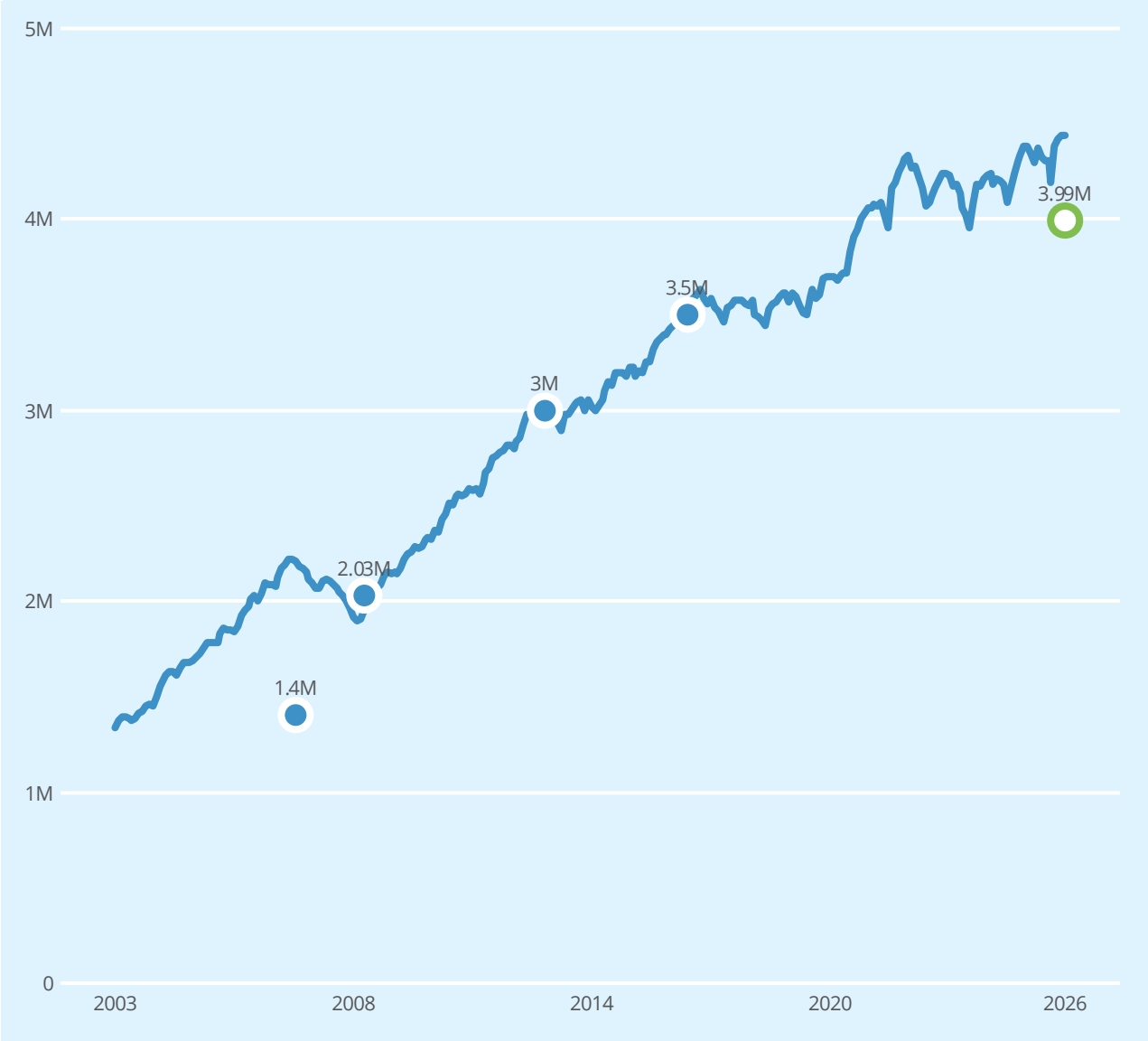
Se salgsoppgave

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.12.2016	04.01.2017	03.03.2017	3 390 000	3 500 000	-	3 500 000	2
03.07.2013	10.07.2013	12.08.2013	2 590 000	3 000 000	-	3 000 000	
13.10.2008	11.02.2009	29.05.2009	1 850 000	2 030 000	-	2 030 000	
11.06.2007		11.06.2007	-	1 400 000	-	1 400 000	

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

Leiligheter til salgs i 7016 TRONDHEIM nå

4
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6.7M
6 568 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i 7016 TRONDHEIM siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

7.4M
7.1M
6 695 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6 446 000 Salgspris i snitt
6.2M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
66
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

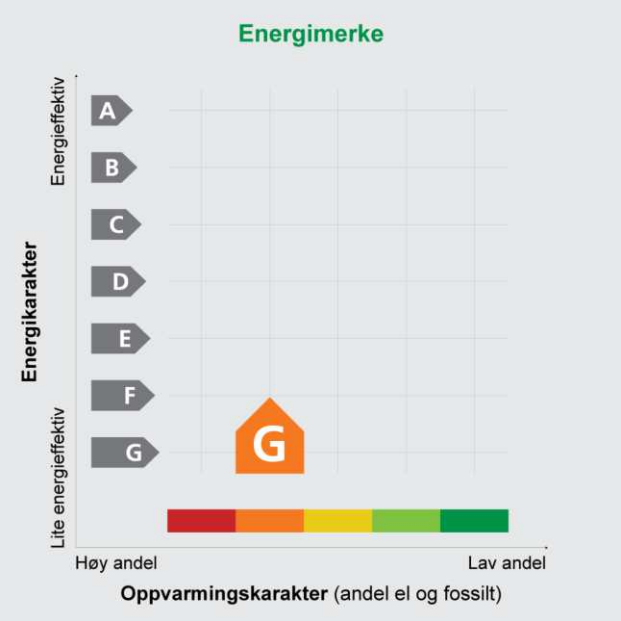
66 968 Østbyen bydel i snitt siste 9 mnd

66 532 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

66 500 Skrenten 25 Totalpris 3 990 000

ENERGIATTEST

Adresse	
Postnr	7016
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	407
Bnr.	231
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	182168270
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-725702
Dato	07.12.2016



Eier	Christoffer Olafsen
Innmeldt av	Christoffer Olafsen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1882
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse:
Postnr/Sted: 7016 TRONDHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.12.2016 15:14:54
Energimerkenummer: A2016-725702
Ansvarlig for energiattesten: Christoffer Olafsen
Energimerking er utført av: Christoffer Olafsen

Gnr: 407
Bnr: 231
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 182168270

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye 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.

Tips 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Husordensregler
for
Sameiet Skrenten 25

1. Trappeoppgang og vindu over inngangsdør besørges vasket av sameiet og dekkes av fellesutgifter. Vinduer i trappegang i 1. og 2. etasje vaskes av seksjonseiere.
2. Restavfall legges i søppeldunk for Skrenten 25. Papir, papp, plast og metall kastes i store spesialcontainere på Bakklandet. Utrangerte hvitevarer, møbler, sykler mm transporteres til avfallsdeponi på Heimdal av eier.
3. Barnevogn(er) kan settes i trapperom, men ikke andre personlige eiendeler.
4. Utgangsdør skal være låst.
5. Det er fire reserverte parkeringsplasser/carport for eiere av seksjon 1, seksjon 2, seksjon 3 og seksjon 4. Inntil reseksjonering eller salg av seksjon 5 og 6 benyttes arealet (utenfor seksjon 1) til gjesteparkering.
6. Den enkelte beboer må selv sørge for snømåking som er nødvendig for bruk av egen bil. Snømåking og strøing forævrig avtales.
7. Mating av fugler er ikke tillatt da det kan trekke rotter til huset.
8. Beboere som har dyr må sørge for at disse ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
9. Det skal være ro i huset mellom kl. 23 og kl 07.
10. Beboerne er ansvarlige for enhver skade på eiendommen som foranlediges av vedkommendes husstand og/eller gjester.
11. Det er ikke tillatt å røyke i huset.

Trondheim, den 28. mars 2009

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKRENTEN 25

1. Eiendommen

Eierseksjonssameiet omfatter gnr 407 bnr 231 i Trondheim (Skrenten 25). Sameiet består av seks boligseksjoner. Hver seksjon har en brøk i sameiet.

2. Tilleggsdel - Parkering

Eksisterende carport/garasje er tilleggsdel til seksjon 3 (Sissel Lie). Biloppstillingsplass mellom gården og grensen til gnr 407 bnr 232 (Brinken 1) er tilleggsdel til seksjon 4 (Kari Christensen). Seksjon 4 og Brinken 1 kan anlegge felles carport eller garasje over eiendomsgrensene.

Biloppstillingsplasser foran gårdens inngangsparti er tilleggsdeler for seksjon 1 og 2. Det er avsatt parkeringsplass utenfor seksjon 1 til fremtidig reseksjonert leilighet 5 og 6 (ny seksjon 5). Inntil reseksjonering eller salg av seksjon 5 og 6 er gjennomført, benyttes arealet til gjesteparkering.

Øvrig parkering er ikke tillatt.

3. Rettslig råderett

Med unntak fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Følgende begrensninger gjelder:

- seksjoner kan ikke erverves av juridiske personer
- seksjoner skal kun erverves til boligformål

4. Felles areal

Tomten og innvendige fellesarealer brukes til det slike arealer vanligvis brukes til. Bruken skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for de øvrige sameierne. Sameierne plikter å følge husordensregler vedtatt av sameiemøtet.

Seksjon 3, 4 og (ny) reseksjonert seksjon 5 disponerer hver en fjerdedel av uthuset som tilhører Skrenten 25. Seksjon 1 og 2 disponerer hver en åttendedel av uthuset.

Vinduer og inngangsdør til den enkelte bruksenhet tilhører seksjonen og er seksjonseiers ansvar.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunkter til de enkelte seksjoner og stamledningsnett for elektrisitet frem til boligseksjonens sikringsskap er fellesanlegg. Det samme gjelder brannsikringsskap og andre installasjoner som skal tjenes sameiernes behov.

5. Vedlikehold og fellesutgifter

Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsrør fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inn til seksjonen. Det samme gjelder for elektriske ledninger frem til seksjonens sikringsskap.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Styret fastsetter størrelsen på månedlige fellesutgifter for den enkelte sameier i samsvar med seksjonens antall kvadratmeter. Sameierne betaler sine felleskostnader forskuddsvis pr måned.

6. Styre

Alle sameierne kan være medlemmer av styret. Vervet som styreleder går på omgang mellom sameierne. Styret skal føre protokoll over sine møter og vedtak. Styrets fullmakt omfatter betaling av vanlige avgifter og utgifter til enkelt og ordinært vedlikehold. Ekstraordinært og mer omfattende vedlikehold og alle investeringer må forelegges sameiemøtet.

7. Sameiemøte

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Sameiemøtet innkalles av styret med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal varsle sameiet om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller en av sameierne krever det. Ekstraordinært sameiemøte kan om nødvendig innkalles på kortere varsel.

Det ordinære sameiemøte skal alltid behandle:

- styrets årsberetning
- valg av styre
- valg av styreleder
- godkjenning av regnskapsoversikt for foregående år

Sameierne kan møte ved fullmektig som legger frem skriftlig fullmakt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiemøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiemøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd, annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Trondheim, den 30. mars 2009

Marianne Baudouin Lie Sissel Lie Kari Christensen

Protokoll
Årsmøte
Sameiet Skrenten 25

Org nr. 991 853 022

Dato: 12 februar 2026

Sted: Skrenten 25, (også via Microsoft Teams)

Deltagere: Representanter for hver av eiere i de 5 eierseksjonene i Sameiet Skrenten 25.

- Aud Haneberg , [Gnr. 407, Bnr. 231, Snr. 1]
- Oddgeir Knarbak , [Gnr. 407, Bnr. 231, Snr. 2]
- Sissel Lie, [Gnr. 407, Bnr. 231, Snr. 3], [Gnr. 407, Bnr. 231, Snr. 5 (1/2)]
- Lisa Charlotte Baudouin Lie, [Gnr. 407, Bnr. 231, Snr. 5 (1/2)]
- Lars Thore Aarrestad, [Gnr. 407, Bnr. 231, Snr. 4]

Saker til behandling:

26.01 Valg av møteleder.

Beslutninger:

- Lars Thore Aarrestad ble valgt til å være møteleder

26.02 Årsberetning og Regnskap 2025. (For regnskap, se eget vedlegg.)

01 Vestveggen

Hugdal Byggeservice malte panelet på vestveggen med 2 strøk, våren 2025. Etter dette mistet vi kontakten med byggefirma. Noe som førte til at vi besluttet å få et annet firma til å fullføre oppdraget. Vi valgte å bruke Borgen&Strøm Bygg til dette. Arbeidet som gjenstod var primært vindusinnramming, feste av takrenner, bytte av del av vannbord og «fugletetting» opp mot tak.

02 Brannalarm tilkoblet vaktsentral

Det ble besluttet å installere nytt brannvarslingssystem som er tilkoblet 24/7 vaktsentral. Vi installerte et system fra Homely, med sensorer på alle rom/steder hvor det gamle systemet står. Det ble besluttet at systemene blir stående i parallell inntil videre, og at vi dermed ikke kobler bort det gamle før vi har fått gode erfaringer med det nye. Det nye systemet har styring og overvåkning via Homley app, og alle er tilkoblet det samme systemet slik at alarmer i anlegget vil gå hos alle.

03 Vannstopper og komfyrvakt

Det ble besluttet at alle leiligheter skal ha montert lekkasjestopper ifm vanninnstallasjoner i alle rom som ikke har sluk.

Det ble også besluttet at alle komfyrer skal ha komfyrvakt.

Installasjonene ble administrert av de enkelte leilighetene og bekreftet installert i 2025.

04 El-kontroll

Det ble besluttet at El-Partner skulle gjennomføre El-kontroll av samtlige leiligheter. Det ble utført og rapportene ble sendt rundt til alle i sameiet, og ansvar for utbedring av avvikene ble delegert til de enkelte leilighetene. Utbedringer ble administrert av de enkelte leilighetene og bekreftet utført av eierne.

05 Forsikring

Sameiet er forsikret hos If. Forsikringsnr. **SP1553986.**

Vi har ikke hatt skadesaker i 2025, men egenandelene for de 2 skadesakene i 2024 ble bokført i regnskapet for 2025.

Det at vi har installert lekkasjestoppere, komfyrvakt og brannvarslingsanlegg som er tilkoblet vaktsentral, ble rapportert til IF forsikring. Dette førte til en rabatt på forsikringen.

06 Husleie

					24	770	
Seksjon		**Leilighet**	**Kvadrat**	**Prosentand**	**Basis husleie**	**Telenor**	**Husleie**
	1	Haneberg	60	13 %	1 440	770	2 210
	2	Knarbak	42	9 %	1 008	770	1 778
	3	Lie	138	30 %	3 312	770	4 082
	4	Aarrestad	138	30 %	3 312	770	4 082
	5	Loft	76	17 %	1 824	770	2 594
TOTAL			454	100 %	6 810	3 850	14 746
							176 952

07 Ekstra innbetalinger i 2025 utover husleie

For å kompensere for ekstraordinære utgifter i 2025, ble det gjennomført en «Normaliseringsinnbetaling» på 85.000 kr fordelt på eierandelene i sameiet.

Årsaker til ekstrautgiftene er relatert til egenandeler ifm forsikringsaker, ekstrakostnader ifm vestveggen, samt elkontrollen og utbedringer ifm funn.

Beslutning:

- Årsberetning og regnskap for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

26.03 Valg av medlemmer i styret og styreleder (kontaktperson) i Sameiet Skrenten 25 for kommende periode.

Styret skal bestå av 1 representant fra hver seksjon i sameiet Skrenten 25.
Styreleder i siste periode har vært Lars Thore Aarrestad.

Beslutning:

Følgende personer ble valgt til vervene:

Styreleder (kontaktperson):

- Lars Thore Aarrestad

Styremedlemmer: (Hver av de 5 eierseksjonene i sameiet)

- Oddgeir Knarbak
- Lars Thore Aarrestad
- Aud Haneberg
- Sissel Lie
- Lisa Charlotte Baudouin Lie

Dato: 12.februar. 2026
Sted: Skrenten 25 / Micrsoft Teams

Aud Haneberg
(sign)
Oddgeir Knarbak
(sign)
Lars Thore Aarrestad
(sign)

Sissel Lie
(sign)
Lisa Charlotte Baudouin Lie
(sign)

Regnskap 2025

Sameiet Skrenten 25

Resultatregnskap

Inntekter	Regnskap	Budsjett	Kommentar
Inneståend pr 01.01	*110 601,98*	*110 601,98*	
Leie Januar	14 746,00	14 746,00	
Leie Februar	14 746,00	14 746,00	
Leie Mars	14 746,00	14 746,00	
Leie April	14 746,00	14 746,00	
Leie Mai	14 746,00	14 746,00	
Leie Juni	14 746,00	14 746,00	
Leie Juli	14 746,00	14 746,00	
Leie August	14 746,00	14 746,00	
Leie September	14 746,00	14 746,00	
Leie Oktober	14 746,00	14 746,00	
Leie November	14 746,00	14 746,00	
Leie Desember	14 746,00	14 746,00	
Annet	6 252,00		Tilbakebetalt redusert forsikring.
Ekstra innbetalinger	15 144,01		Restoppgjør 2024
Normalisering	85 000,51		"Normalisering av brukskonto"
Vestveggen	0,00		
0	0,00		
SUM	393 950,50	287 553,98	

Utgifter	Regnskap	Budsjett	Kommentar
Forsikring	-77 879,00	-74 808,80	
TV / Internett	-51 055,08	-50 798,00	
Omkostninger DNB	-129,50	-200,00	
Huseiernes Landsforbund	-2 200,00	-2 500,00	
Trappevask	-19 370,32	-22 975,70	
Pelias	-7 057,50	-7 724,75	
Brannalarm	-19 501,00		Flyttet fra Annet/Drift til egen post.
Annet	-44 882,45	-15 000,00	*
Drift og vedlikehold	-4 046,80		**
Vestveggen	-71 393,94		***
0,00	0,00		
SUM utgifter	-297 515,59	-174 007,25	-123 508,34
Resultat beholdning pr. 31.12.	96 434,91	113 546,73	
Faktisk beholdning pr 31.12.	*96 434,91*		

* Annet	Regnskap	Budsjett	Kommentar
Låssylinder og nøkkelkopier til f	-1 189,80		Utlegg Lars Thore
Egenandel vannskade, Sissel	-12 000,00		Utlegg Sissel
Egenandel vannskade, Loft	-17 000,00		
El kontroll, El Partner	-14 692,65		Inkl. utbedringer på fellesanlegg
	-44 882,45		

** Drift og Vedlikehold	Regnskap	Budsjett	Kommentar
Salt og strøsand	-736,00		Utlegg Lars Thore
Slangevogn Gardena	-799,00		Utlegg Lars Thore
Løvbeskyttelse mot flaggermus	-269,00		Utlegg Lars Thore
Yale Linus L2 Replacement Bat	-511,00		Utlegg Lars Thore
Brannslukkere, lyspære, restavf	-1 253,80		Utlegg Lars Thore
Strøsand	-478,00		Utlegg Lars Thore
	-4 046,80		

*** Vestveggen	Regnskap	Budsjett	Kommentar
Elektro, kabel flytting og utelysdi	-17 153,56		
Vannbord med alu.profil o/u vinc	-14 706,00		Ekstra betaling utover kontrakt
Borgen&Strøm	-39 534,38		Ferdigstillelse av snekkerarbeid
	-71 393,94		

Resultat	
Haneberg	kr 0,52
Knarbakk	kr 0,00
Lie	kr 1,00
Aarrestad	kr -0,00
Loft	kr -0,06
Sum	kr 1,45

Budsjett 2026

Sameiet Skrenten 25

Resultatregnskap

Inntekter	F Budsjett	Kommentar
Innestående pr 01.01	*96 434,91*	
Leie Januar	14 746,00	
Leie Februar	14 746,00	
Leie Mars	14 746,00	
Leie April	14 746,00	
Leie Mai	14 746,00	
Leie Juni	14 746,00	
Leie Juli	14 746,00	
Leie August	14 746,00	
Leie September	14 746,00	
Leie Oktober	14 746,00	
Leie November	14 746,00	
Leie Desember	14 746,00	
Annet		
Ekstra innbetalinger		
0		
Vestveggen	35 000,00	
0		
SUM	308 386,91	

Utgifter	F Budsjett	Kommentar
Forsikring	-69 759,00	
TV / Internett	-56 160,59	
Omkostninger DNB	-200,00	
Huseiernes Landsforbund	-2 500,00	
Trappevask	-21 307,35	
Pelias	-7 763,25	
Brannalarm	-1 788,00	
Annet	-10 000,00	*
Drift og vedlikehold	-5 000,00	**
Vestveggen	-35 000,00	***
0,00		
SUM utgifter	-209 478,19	
Resultat beholdning pr. 31.12.	98 908,72	
Faktisk beholdning pr 31.12.		

Begjæring[1] om [X] oppdeling i elerseksjoner [ ] reseksjonering

Rekvirentens navn	
Adresse	
Postnr. / Poststed	
(Under-)organisasjonsnr./fodselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 336921 Tinglyst: 19.04.2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	Trondheim	407	231		

2. Hjemmelshaver(e)

Fodselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Kari Christensen	1/2
	Sissel Lie	1/2

Rett kopi bekreftes
L. Helgesen

STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5	B	1		17				29				41				53			
6	B	1		18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
						Sum tellere:	6		= nevner:	6									

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

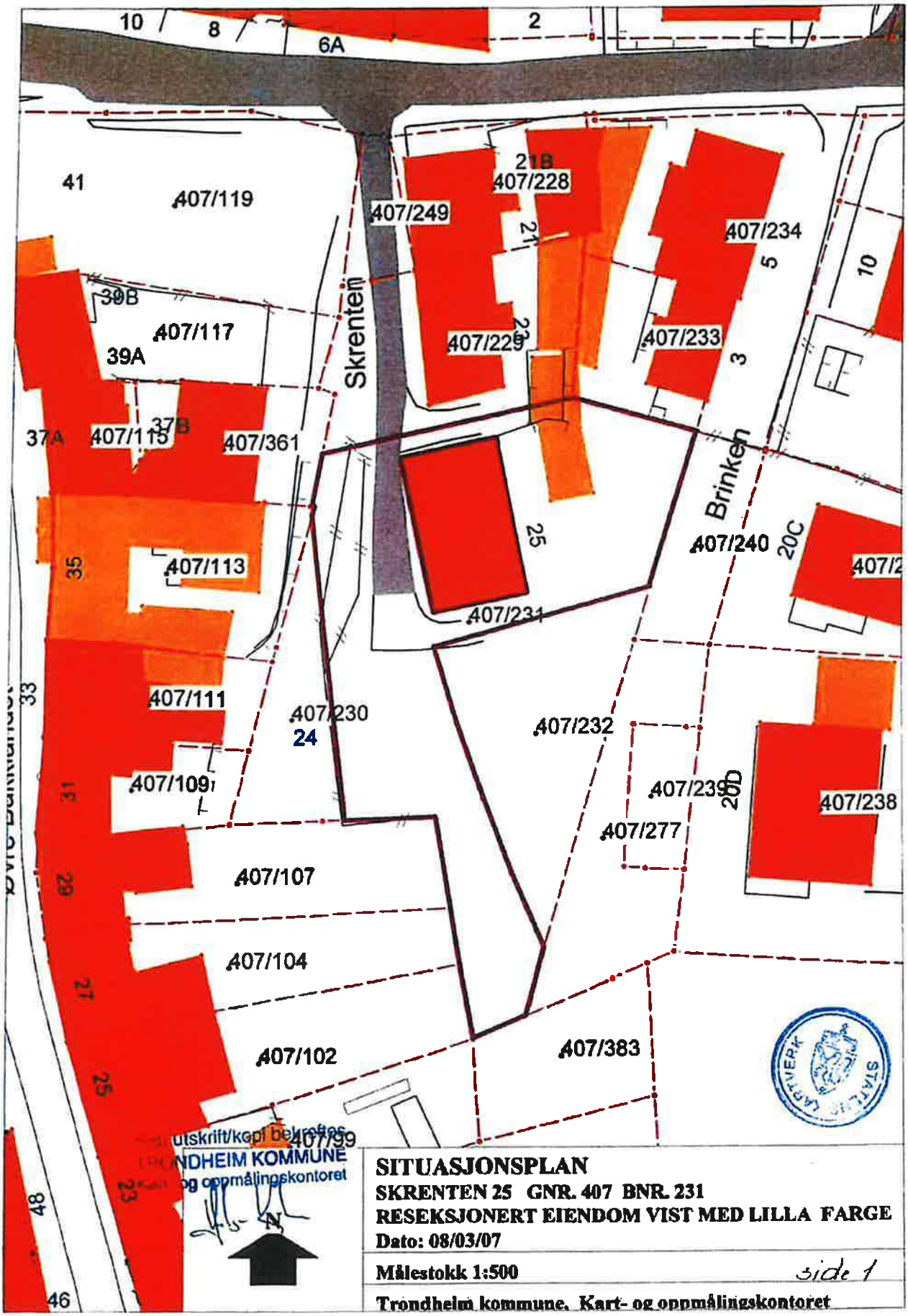
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

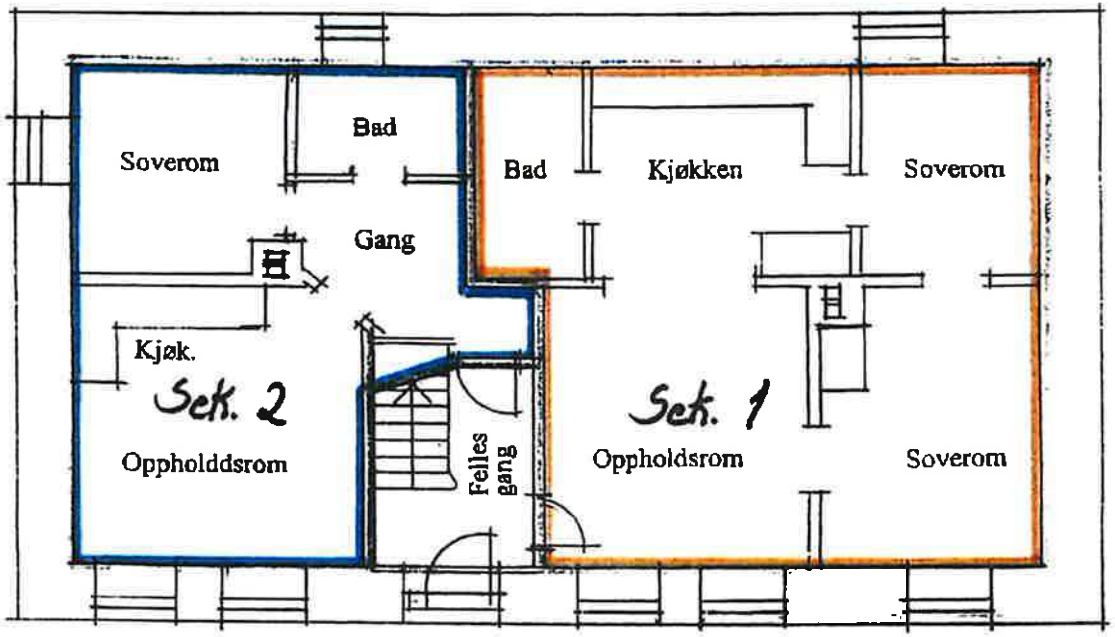
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 23.06.2006	Sissel Lie Sissel Lie	
Trondheim, 23.06.2006	Kari Christensen Kari Christensen	

STATENS KARTVERK


10
8
6A
2
41
407/119
218
407/228
407/249
21
407/234
5
10
39B
407/117
39A
Skrenten
23
407/229
407/233
3
37A
407/115
37B
407/361
Brinken
25
407/240
20C
407/2
35
407/113
407/231
33
407/111
407/230
24
407/232
407/109
31
407/239
20D
407/238
407/277
82
407/107
407/104
21
407/102
407/383
25
407/99
23
48
46
N
utskrift/kopi bekreftes
NDHEIM KOMMUNE
og oppmålingskontoret
SITUASJONSPLAN
SKRENTEN 25 GNR. 407 BNR. 231
RESEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 08/03/07
Målestokk 1:500
side 1
Trondheim kommune, Kart- og oppmålingskontoret

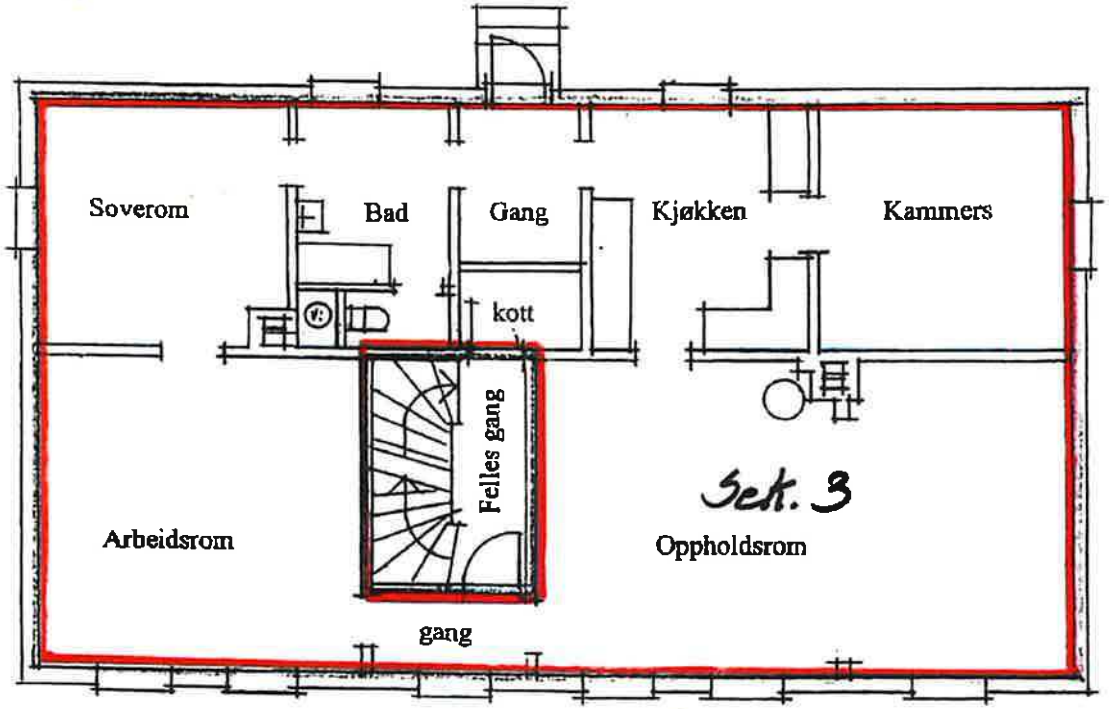
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 407 Bnr. 231
Seksjon nr.: 1-2
Felles



Plan sokkel

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 407 Bnr. 231
Seksjon nr.: 3
Felles

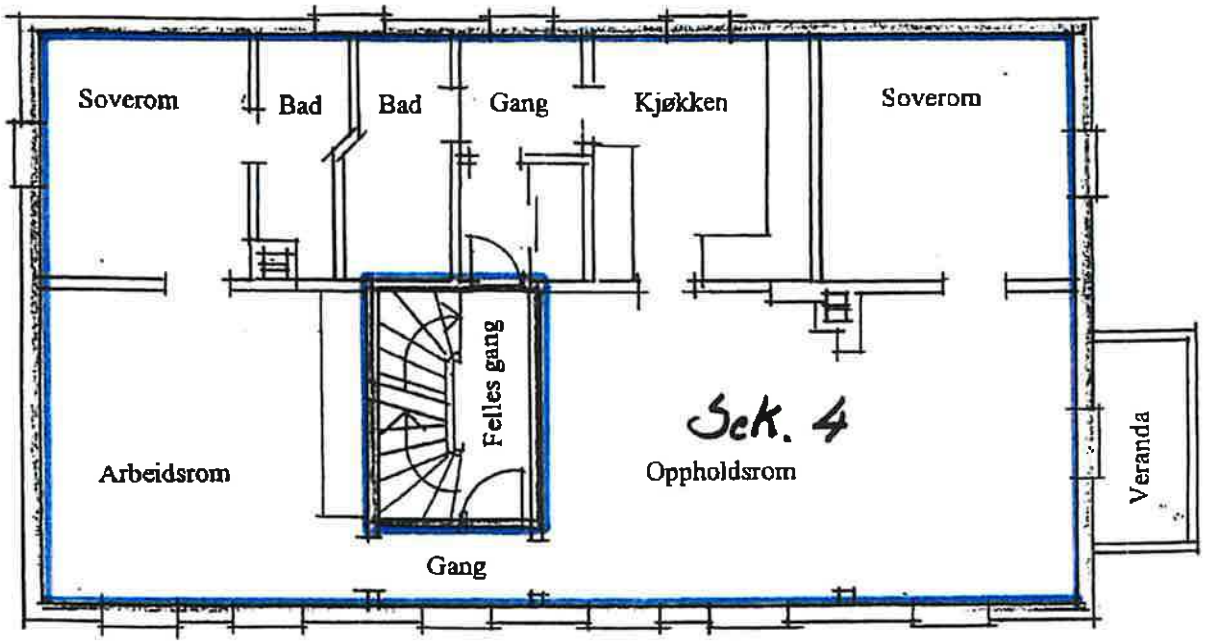


Plan 1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

STATENS KARTVERK

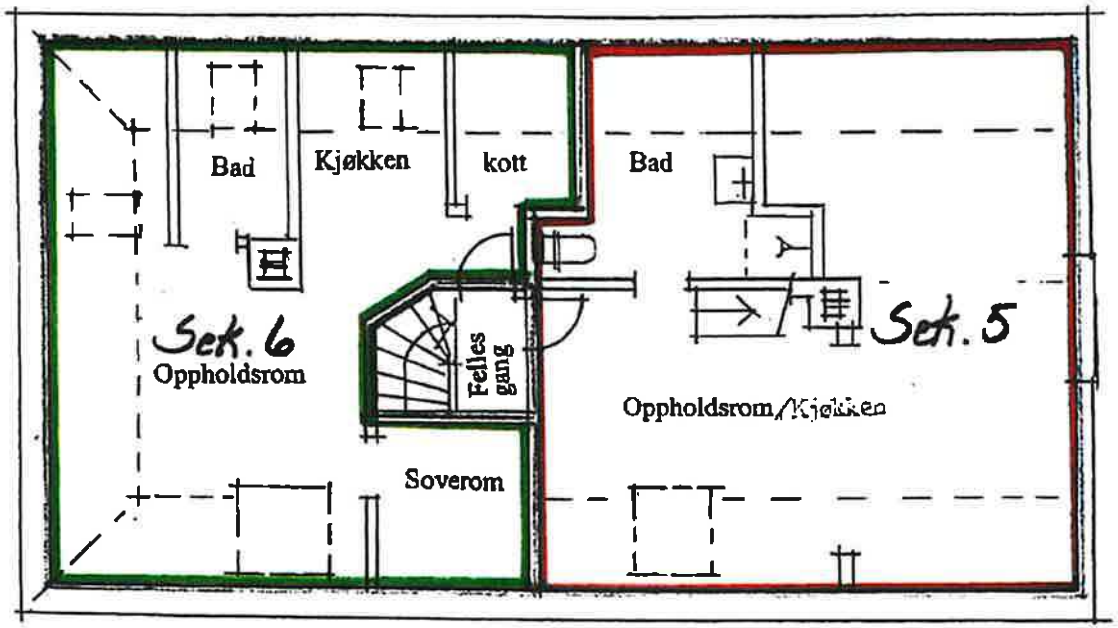
Eierseksjonering/~~roseksjonering~~
Gnr. 407 Bnr. 231
Seksjon nr.: 4
Felles



Plan 2. etg.

Statens kartverk
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 407 Bnr. 231
Seksjon nr.: 5-6
Felles



Plan loft

STATENS KARTVERK

TINGLYST
03 JULI 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 11674

AVTALE

Mellom eierne av Skrenten 25, gnr. 407, bnr. 231, i Trondheim, Sissel Lie og Kari Christensen og eier av Skrenten 23, gnr. 407, bnr. 229, Steinar Gimnes, er det inngått følgende avtale:

Dobbel carport som står med ca. en halvpart på Skrenten 25 og ca. en halvpart på Skrenten 23 disponeres med en halvpart av hver av eiendommene, slik at den halvpart som står på Skrenten 25 disponeres av Sissel Lie og følger hennes ideelle halvpart i eiendommen ved eventuell overdragelse. Vedlikehold av carporten dekkes med en halvpart av hver.

Taket over carporten disponeres i sin helhet av Skrenten 23 som terrasse. Skrenten 23 plikter å holde terrassen i slik stand at den ikke fremstår som skjemmende.

Denne avtale skal tinglyses som heftelse på begge eiendommer. Utgifter til tinglysing dekkes med en halvpart av hver.

Trondheim, den 29. juni 2001.

Som eiere av Skrenten 25:

Sissel Lie, fnr. .....

Kari Christensen, fnr. .....

Som eier av Skrenten 23:

Steinar Gimnes, fnr. .....

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

11001N02.avt/bj

Doknr: 11674 Tinglyst: 03.07.2001 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
08 AUG. 2006
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 17772

Tinglyses i grunnboken på eiendommen gnr. 407 bnr. 232 i Trondheim kommune - Brinken 1

Stort asketre, markert på kart, skal vernes. Bygning skal plasseres minimum 5 meter fra asketreet. Byggeaktivitet innenfor radius på 9 meter skal skje på en skånsom måte. Denne servitutt kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 407 bnr. 231 i Trondheim kommune.

Trondheim, 27/6 2006

Som eiere av gnr. 407 bnr. 232
i Trondheim kommune

Rolf Isaksen

Trine Holter

Trondheim, 27/6 2006

Som eiere av gnr. 407 bnr. 231
i Trondheim kommune

Kari Christensen

Sissel Lie

Axel Baudouin

Rett kopi bekreftes
A. Helgesen
STATENS KARTVERK

Doknr: 17772 Tinglyst: 08.08.2006 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4194/08

Panark AS
Vilhelm Storms gate 1

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Jenny L. H. Skjellnes	06/19228 oppgis ved alle henvendelser		20.11.2008

Skrenten 25, ferdigattest for bruksendring fra barnehage til bolig

Byggested:	**Skrenten 25** Gnr.: **407** Bnr.: **231**
Bygningsnummer:	**182168270**
Ansvarlig søker:	**Panark AS**
Tiltakshaver:	**Marianne K. M. Lie og Knut Kvaran**
Tiltaksart:	**§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak**
Bygningstype:	**Annet småhus med 3 eller 4 boliger**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 23.04.2008.
Anmodningen er komplettert 07.11.2008.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR MB 1421/06.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Vår referanse 06/19228	Vår dato 20.11.2008

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Jenny L. H. Skjellnes
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Marianne K. M. Lie og Knut Kvaran, Skrenten 25, 7013 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR MB 1421/06

Panark AS
Vilhelm Storms gate 1

N-7012 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bård Mæland	06/19228/ oppgis ved alle henvendelser		12.06.2006

Skrenten 25, søknad i ett-trinn for bruksendring fra barnehage til bolig

Byggested: **Skrenten 25** Gnr.: **407** Bnr.: **231**
Ansvarlig søker: **Panark AS**
Tiltakshaver: **Kari Christensen og Sissel Lie**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 05.05.2006.

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

Søknaden gjelder bruksendring fra barnehage til bolig.

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

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Øvre Bakklandet – området begrenset av Øvre Bakklandet 14 (Jernindustrien) elva, Brubakken, Skansegata og Lillegårdsbakken", R 376. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden gjelder bruksendring fra barnehage til bolig. Leiligheten har tidligere blitt brukt som bolig, men har den senere tiden blitt brukt som barnehage da det var behov for dette. Enheten er av denne grunn registrert som barnehage. Det søkes også om godkjenning av utførte innredningsarbeider. Leiligheten har i denne forbindelse blitt oppgradert og oppusset. Eier har utført isolering mot gulv, vegger og tak, lydisolert mot bolig over, satt inn større vindu mot lysgrav på baksiden av huset og oppgradert sanitærutstyr i forbindelse med våtrom.

Byggesakskontoret har vurdert søknaden med hjemmel i plan- og bygningsloven, PBL, § 74.1 og § 77, samt teknisk forskrift, TEK, § 7-4 og § 10-3.

Leiligheten har tidligere blitt brukt til bolig. Etter byggesakskontorets vurdering virker planløsningene sikre og gode nok i forhold til igjen å ta i bruk enheten som bolig. Det kommer fram av tegningsmaterialet, samt ansvarlig søkers redegjørelse, at leiligheten tilfredstiller kravene i TEK, med blant annet tilstrekkelig dagslysfaktor i rom for varig opphold.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

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

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Panark AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansavarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

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

Lokal godkjenning
I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

Panark AS
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansavarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/19228	12.06.2006

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

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

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

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

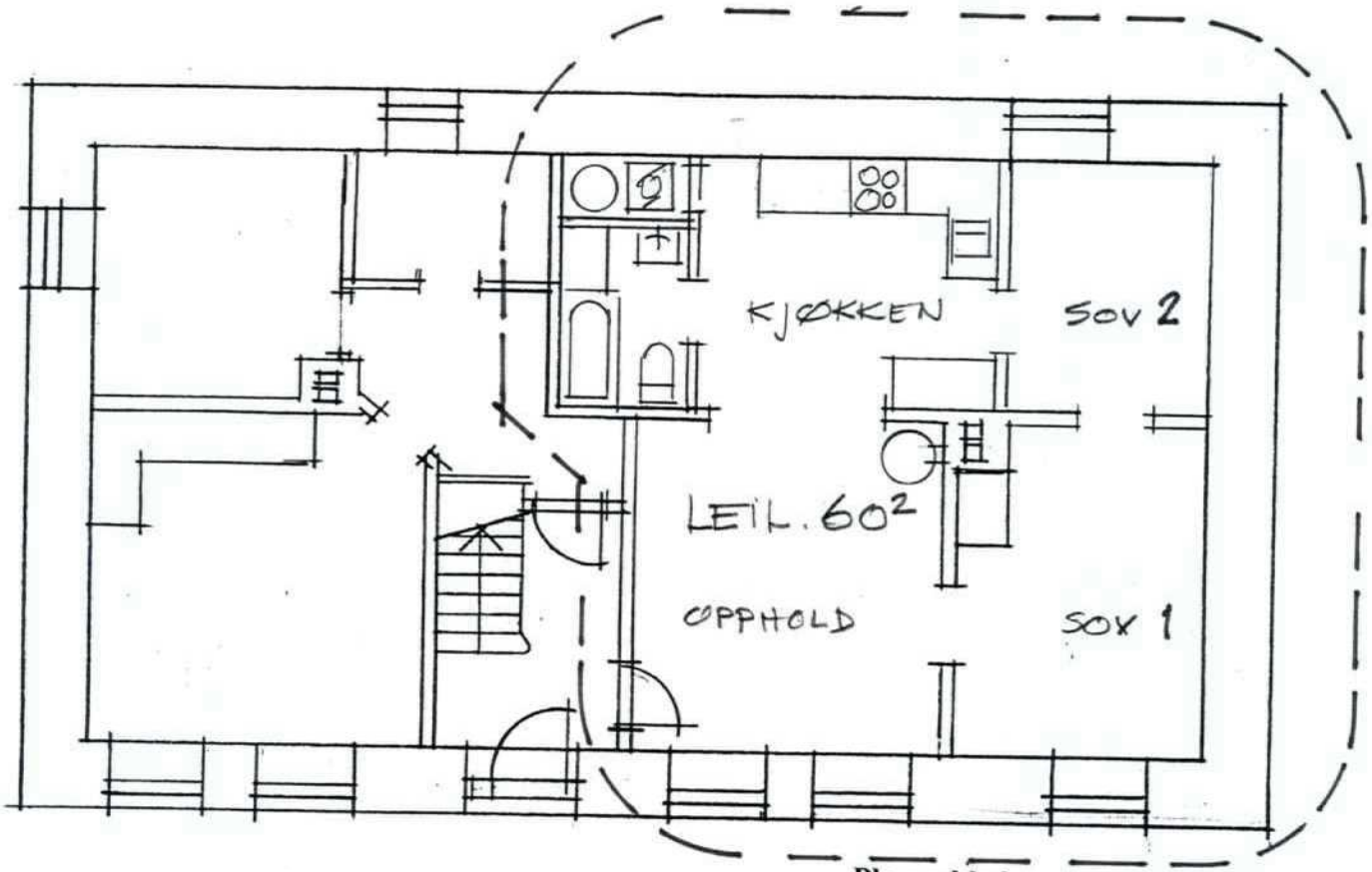
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

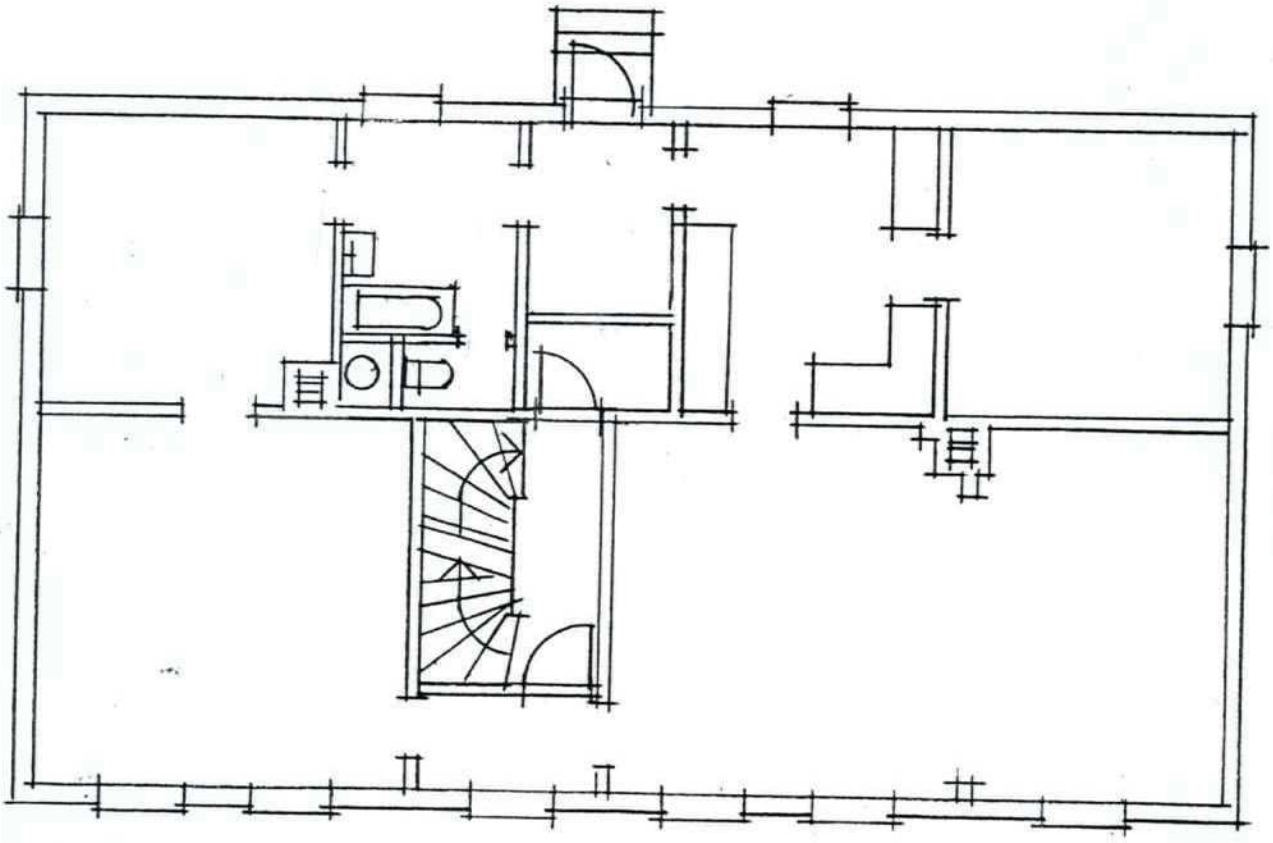
Bård Mæland
Bård Mæland
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Kari Christensen og Sissel Lie, Skrenten 25, 7014 TRONDHEIM

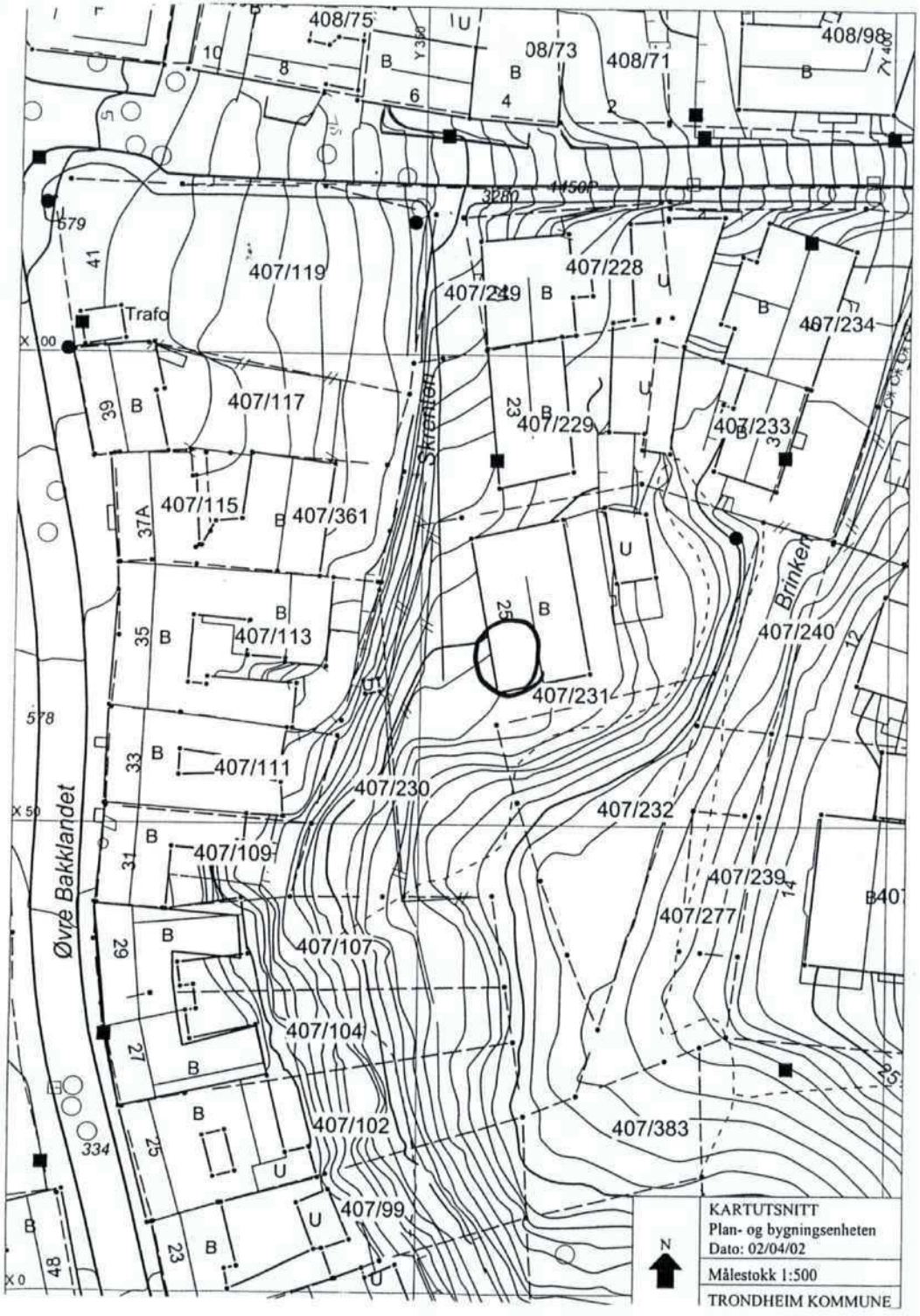


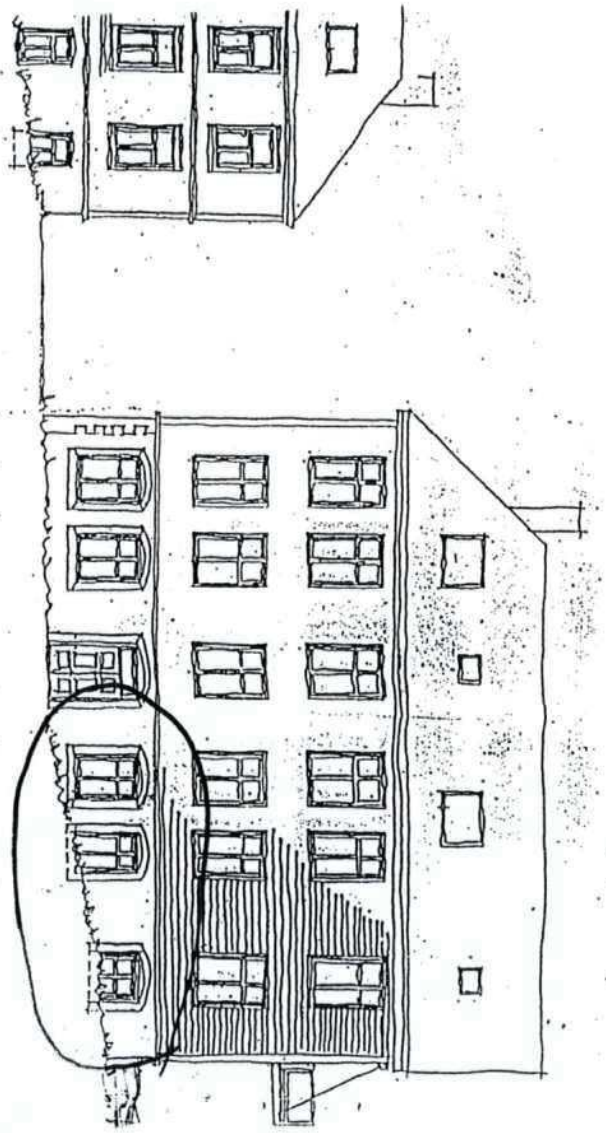
Plan sokkel **m. 1: 100**



Plan 1. etasje **m. 1: 100**

SKRENTEN 25, TRONDHEIM


408/75
408/73
408/71
408/98
407/119
407/228
407/249
407/234
Trafo
407/117
407/229
407/233
Skrentien
407/115
407/361
Brinken
407/113
407/240
407/231
407/111
407/230
407/232
Øvre Bakklandet
407/109
407/239
407/277
407/107
407/104
407/102
407/383
407/99
KARTUTSNITT
Plan- og bygningsenheten
Dato: 02/04/02
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE
N



Byggsak - melding om igangsatt og ferdigstilt arbeid (TK-200)

Referansenummer: EXFTAK

Registrert dato: 2010-09-16 14:35:37

TRONDHEIM KOMMUNE

Saksbehandler: Y93 | Kopi til:

16 SEPT. 2010

Saksnr.: 07/31788 | Dok.nr.: 44 | Løpenr.: 160307/10

Videres.til: | Arkivkode: L42 & 18 | U.off.§:

Melding om arbeid
Det meldes om tidspunkt for
○ Igangsetting av tiltak ◉ Ferdigstilt arbeid
Dato for igangsetting / ferdigstilt arbeid
23.06.2010
Hvem er innsender
◉ Tiltakshaver ○ Ansvarlig søker
Kommunens saksnummer [eksempel 08/12345]
07/31788
Gårds- og bruksnummer
Gnr.
407
Bnr.
231
Fnr.
Snr.
Eiendomsopplysninger
Adresse
Skrenten 25
For kommunens saksbehandling
09/05415

Parter
Tiltakshaver
Fornavn
Lillian
Etternavn
Røstad
Adresse
Skrenten 25
Postnummer
7013
Poststed
TRONDHEIM
Telefon
99400628
E-post
lilliaro@gmail.com
Benyttes det en "Ansvarlig søker" for søknaden?
◉ Ja ○ Nei

Ansvarlig søker
Organisasjonsnummer 979851456
Foretak E Mylius Arkitektkontor Siv Ark Mnal
Adresse Øvre Bakklandet 40
Postnummer 7013
Poststed TRONDHEIM
Telefon 73513142
E-post e.mylius@c2i.net

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2406/10

Hatlen bygg AS
Småland

N-7633 FROSTA

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Jenny L. H. Skjellnes	07/31788 oppgis ved alle henvendelser		07.07.2010

Skrenten 25, godkjent anmonding om ferdigattest for bruksendring av loft

Byggested:	**Skrenten 25** Gnr./Bnr.: **407/231**
Bygningsnummer:	**182168270**
Ansvarlig søker:	**Hatlen bygg AS**
Tiltakshaver:	**Sissel Lie, Lisa Charlotte Baudouin Lie**
Tiltaksart:	**§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype:	**Annet småhus med 3 eller 4 boliger**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 21.05.2010.
Anmodningen er komplettert 06.07.2010.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2273/08 og FBR IGT 4305/09.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/31788	07.07.2010

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Jenny L. H. Skjellnes
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Sissel Lie, Skrenten 25, 7013 TRONDHEIM
Lisa Charlotte Baudouin Lie, Skrenten 25, 7013 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 2273/08

E. Mylius Arkitektkontor
Øvre Bakklandet 40

N-7013 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Jenny L. H. Skjellnes	07/31788 oppgis ved alle henvendelser		30.06.2008

Skrenten 25, godkjent søknad om tillatelse til tiltak for carport med takterrasse, fasadeendring og bruksendring av loft

Byggested: **Skrenten 25** Gnr.: **407** Bnr.: **231**
Ansvarlig søker: **E. Mylius Arkitektkontor**
Tiltakshaver: **Kari Christensen/Sissel Lie**

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

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 27.08.2007.

Tegninger mottatt 25.06.2008 og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 27.08.2007, 06.11.2007, 13.11.2007, 14.11.2007, 02.05.2008, 22.05.2008 og 25.06.2008 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder etablering av carport med takterrasse i nabogrensen, fasadeendring i form av innsetting av takvindu og bruksendring av loft til egen boenhet..

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader fra eierne av Skansegata 20D, gnr. 407/238 og Brinken 1, gnr. 407/232.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 0376 *"Øvre Bakklandet – området begrenset av Øvre Bakklandet 14 (Jernindustrien) elva, Brubakken, Skansegata og Lillegårdsbakken"*, stadfestet 05.10.1994. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Det er innkommet merknader fra to naboer/gjenboere til tiltaket.

Merknadene fra eierne av Skansegata 20D, som er gjenboere til tiltaket går på at tiltaket ikke bør avgjøres før saken på naboeiendommen Brinken 1 er avklart, at situasjonen er trang der den omsøkte carporten er tenkt plassert og at man ved en etablering av carport her hindrer tilgangen for brannvesenets biler.

Merknadene fra eierne av Brinken 1 går på at carporten ikke bør bygges som omsøkt og at man heller bør se på en felles løsning. Ved en etablering av carporten bør fundamenteringen av denne koordineres med forstøtningsmur til Brinken 1.

Oppsummert går merknadene i hovedsak ut på etableringen av carport i nabogrensa.

Carporten er av en enkel og åpen konstruksjon med tak på pilarer. Det er ingen vegger i carporten dersom en ser bort fra husveggen som den henges på. Tiltaket er tenkt å muliggjøre at man kan kjøre gjennom den for å nå husets bakside med personbil. Taket av carporten er tenkt utnyttet til takterrasse via tilgang med trapp fra overliggende balkong. I tillegg er dette ment å være en av rømningsveiene fra 2. etasjen. Tiltakets enkle art gjør at situasjonen, etter byggesakskontoret mening, visuelt ikke blir vesentlig trangere enn dagens situasjon.

Det er ikke et lovpålagt krav til at alle sidene av et hus skal være tilgjengelig for brann- og redningsbiler. I dette tilfellet vil tre av husets fasader fortsatt være lett tilgjengelig og den fjerde vil være tilgjengelig fra overliggende gate.

Byggesakskontoret ser ikke at denne saken er avhengig av og vil legge vesentlige føringer for saksbehandlingen på naboeiendommen gnr. 407/232, Brinken 1, og vil behandle den uavhengig av endelig vedtak i den saken.

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra plankartet i gjeldene reguleringsplan og plan- og bygningsloven § 70. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Den omsøkte carporten vil være et avvik fra fotavtrykket i gjeldene reguleringsplan og komme nærmere nabogrensen enn 4 meter. Gavlveggen carporten ønskes etablert på har allerede en tidligere godkjent balkong og området under denne brukes også pr i dag som biloppstillingsplass. Carporten er av en slik enkel art at byggesakskontoret vurderer at den i så måte vil endre situasjonen vesentlig. Det at det ønskes etablert en takterrasse på carporten bedrer utenomhusforholdene til denne eiendommen som ellers ikke har mange gode etablerte uteplasser.

Tiltaket må selvsagt utføres slik at det ved en etablering av bygningsmasse på naboeiendommen gnr. 407/232 ikke vil gi økt sjanse for brannsmitte. Dette kan blant annet gjøres ved hjelp av brannhemmende maling. Likeledes må rekkverk og gelender for overliggende balkong og trapp fra denne og ned til takterrassen utføres i et transparent materiale for å lette utrykket av tiltakene på denne fasaden.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra plankartet i

gjeldene reguleringsplan og plan- og bygningsloven § 70 for etablering av carport med takterrasse. Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra plankartet i gjeldene reguleringsplan og plan- og bygningsloven § 70. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:
- carport med takterrasse må ha en slik utføring at brannsmitte til et eventuelt nabobygg ikke blir høyere enn dagens situasjon.
- rekkverk og gelender for balkong og trapp ned til takterrasse må få en utførelse som er mest mulig transparent.
- ansvarsretter for utførelse av tiltaket må følge med søknad om igangsetting.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

E. Mylius Arkitektkontor med organisasjonsnummer 979851456 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

NEAS Brannconsult AS med organisasjonsnummer 979455704 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

for brannsikkerhet og tverrfaglig kontroll av brannverntiltak

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

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 25.06.2008 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/31788	30.06.2008

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Jenny L. H. Skjellnes
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Kari Christensen/Sissel Lie, Skrenten 25, 7013 TRONDHEIM
Anne Britt Olsson og Arve Opdahl, Skansegt. 20 D, 7014 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 2757/09

E. Mylius Arkitektkontor
Øvre Bakklandet 40

N-7013 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Jenny L. H. Skjellnes	07/31788 oppgis ved alle henvendelser		12.08.2009

Skrenten 25, godkjent søknad om igangsetting for carport med takterrasse, trapp og balkong

Byggested: **Skrenten 25** Gnr.: **407** Bnr.: **231**
Ansvarlig søker: **E. Mylius Arkitektkontor**
Tiltakshaver: **Kari Christensen/Sissel Lie**

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

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 22.06.2009. Søknaden er supplert 27.07.2009.

Tegninger mottatt 25.06.2008 og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 27.08.2007, 06.11.2007, 13.11.2007, 14.11.2007, 02.05.2008, 22.05.2008, 25.06.2008, 22.06.2009 og 27.07.2009 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av carport med takterrasse, trapp og balkong.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 30.06.2008 i delegasjonssak nr. FBR RAM 2273/08.

Vurdering/begrunnelse

Som vilkår i rammetillatelsen heter det at carport med takterrasse må ha en slik utføring at brannsmitte til et eventuelt nabobygg ikke blir høyere enn dagens situasjon.

Byggesakskontoret krever at tiltaket vil få en utførelse som er innenfor kravene til EI 30 og mener dette er mulig gjennom type rekkverk som er planlagt for tiltaket og ved at brennbart materiale males med brannhemmende maling.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

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

Tildeling av ansvarsrett

E. Mylius Arkitektkontor med organisasjonsnummer 979851456 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

På grunn av tiltakets enkle art krever ikke byggesakskontoret ansvar og kontroll for utførelsen av tiltaket.

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

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 25.06.2008 og 27.07.2009 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/31788	12.08.2009

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Jenny L. H. Skjellnes
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Kari Christensen/Sissel Lie, Skrenten 25, 7013 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 4305/09

Hatlen bygg AS
Småland

N-7633 FROSTA

GODKJENNING

- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Jenny L. H. Skjellnes	07/31788 oppgis ved alle henvendelser		17.11.2009

Skrenten 25, godkjent søknad om endring av tillatelse til tiltak for fasadeendring og bruksendring av loft

Byggested: **Skrenten 25** Gnr.: **407** Bnr.: **231**
Ansvarlig søker: **Hatlen bygg AS**
Tiltakshaver: **Lisa Charlotte Baudouin Lie**

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

Innledning

Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 28.10.2009.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 15.09.2009, 28.10.2009 og 29.10.2009 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR RAM 2273/08.
Endringen består i endring av ansvarsrett, ansvarlig søker for deler av tiltaket.

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 0376 *"Øvre Bakklandet – området begrenset av Øvre Bakklandet 14 (Jernindustrien) elva, Brubakken, Skansegata og Lillegårdsbakken"*, stadfestet 05.10.1994. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene med bruksendring av loft med tilhørende fasadeendring kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2273/08.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

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

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Hatlen Bygg AS med organisasjonsnummer 959 178 496 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

For bygningsmessige arbeider

NEAS Brannconsult AS med organisasjonsnummer 979 455 704 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

For brannteknikk

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

Lokal godkjenning
I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

Hatlen Bygg AS med organisasjonsnummer 959 178 496 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

For bygningsmessige arbeider

Faglig ledelse: Kolbjørn M. Hatlen

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

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

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

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

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

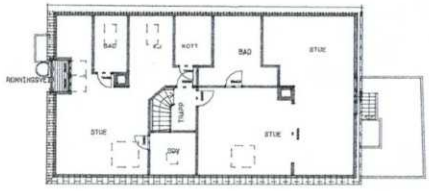
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

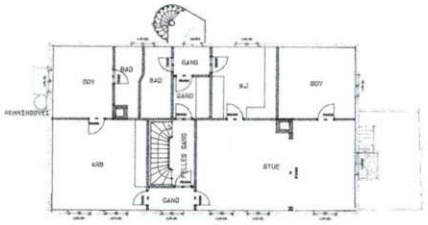
Jenny L. H. Skjellnes
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

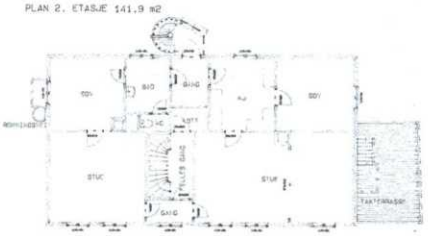
Kopi med vedlegg:
Lise Charlotte Bauduoin Lie, Skrenten 25, 7013 TRONDHEIM



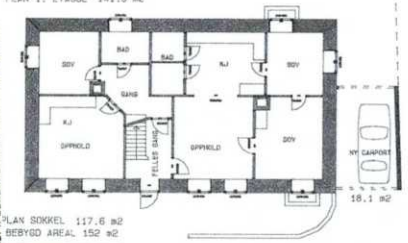
PLAN LOFT 96.7 m2



PLAN 2. ETASJE 141.9 m2



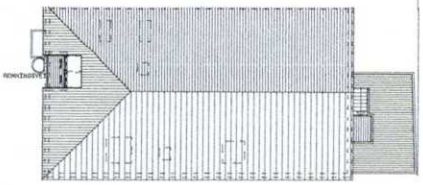
PLAN 1. ETASJE 141.9 m2



PLAN SOKKEL 117.6 m2
BEBYGD AREAL 152 m2



FASADE MOT VEST



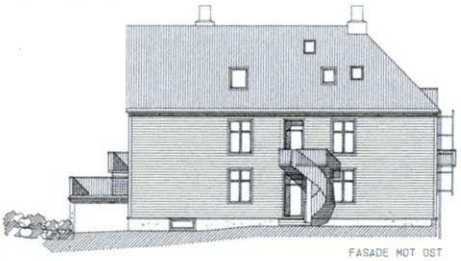
TAKPLAN



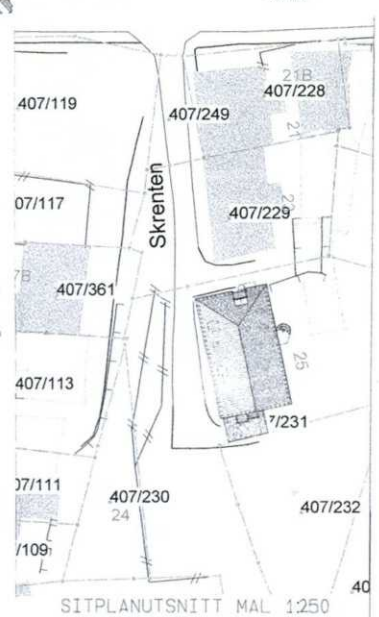
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



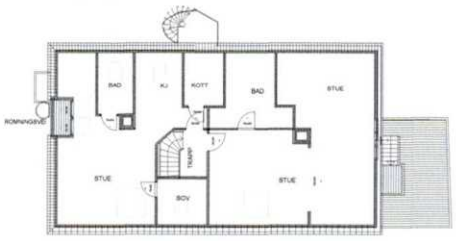
FASADE MOT ØST



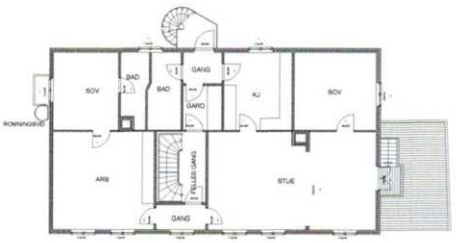
REV.	DATO	TEGN.	ANSV.	BYGGES	

TEGN. 26.08.0.
ANSV.
MÅLESTOKK
Ar 1: 100
PROSJ./TEGN.NR.
0706-00
A3 = 1: 200

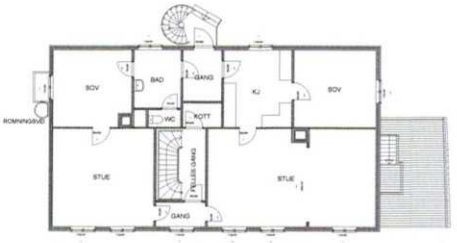
J0.1.M.U./3191.4822 Geomatikk
07/31788-1 V4 SKRENTEN 25 L42



PLAN LOFT



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE



PLAN SOKKEL



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

FASADE MOT NORD



FASADE MOT OST

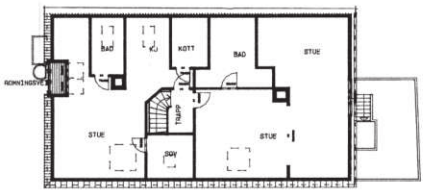
REV.	DATO	TEGN.	ANSV.	GJELDER
OPPDR.GIVER	KARI CHRISTENSEN OG SISSEL LIE			
PROSJEKTTITTEL	SKRENTEN 25 PLANER, SNITT, FASADER			

ARKITEKTUR
ARKITEKTUR AS
NO-7013 TRONDHEIM
TLF/FAX: 73 87 21 60/61
MAI RENATUS
FAX: 73 87 21 62

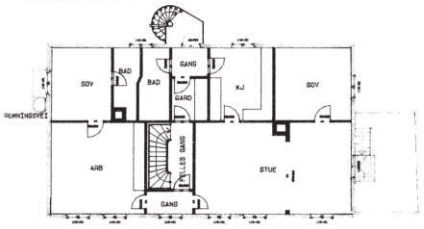
	DATO	SIGN.
TEGN.		
ANSV.		EM
M.LESTOKK		REV.

tstoo

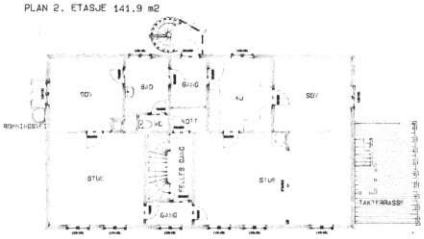
PROSJEKTERINGS NR.
0706-0X



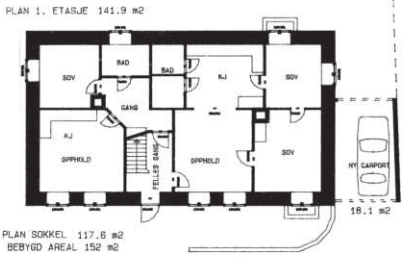
PLAN LOFT 96.7 m2



PLAN 2. ETASJE 141.9 m2



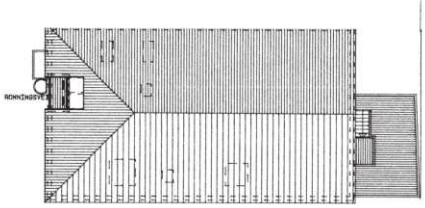
PLAN 1. ETASJE 141.9 m2



PLAN SOKKEL 117.6 m2
BEBYGD AREAL 152 m2



FASADE MOT VEST

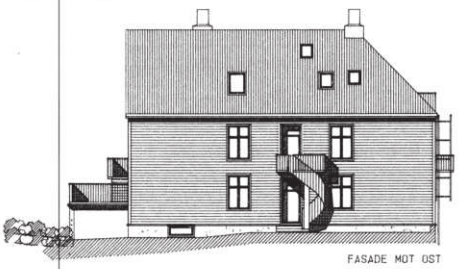


TAKPLAN

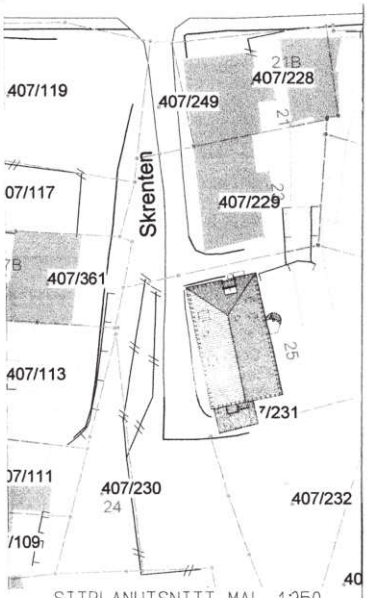


FASADE MOT NORD

FASADE MOT SYD



FASADE MOT OST



SITPLANUTSNITT MAL 1:250

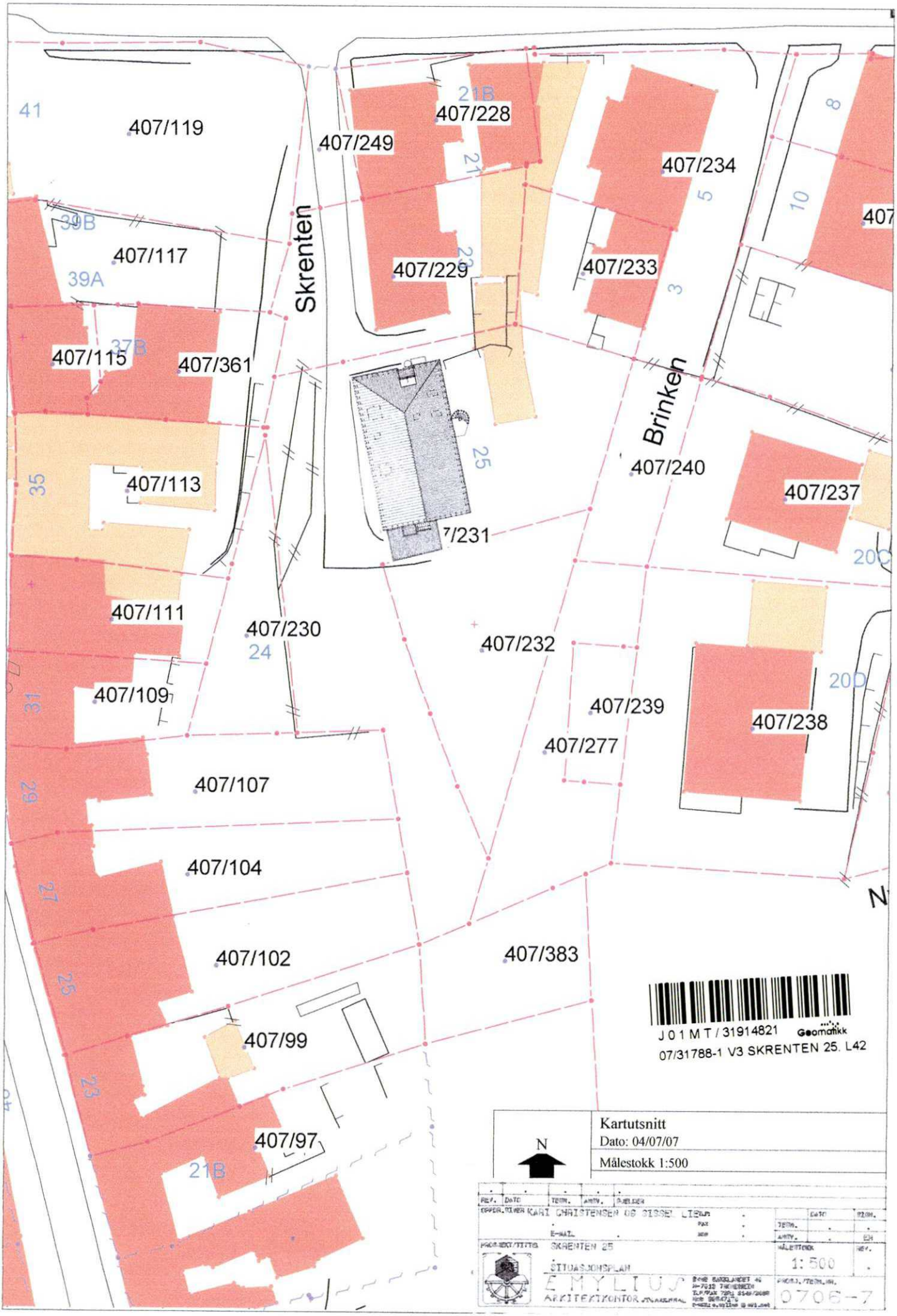
REV.	DATO	TEGN.	ANDR.	ÆNDRER	
TEGN.	26.08.05				
ANDR.					
MÅLESTOKK	A1: 100				
PROSJEKT-/TITTEL	SKRENTEN 25 PLANER, SNITT, FASADER				
PROSJ./TEGN.NR.	0706-00				

TEGNER: KARI CHRISTENSEN OG SISSEL LIEN

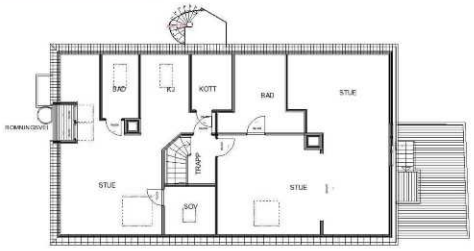
E-MAIL:

EMYLIUS ARKITEKTKONTOR

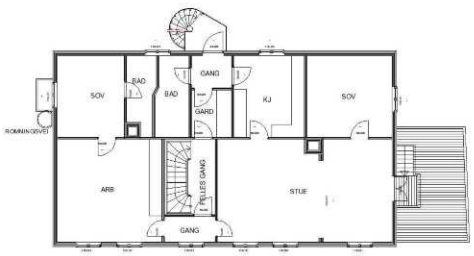
A3=1:200



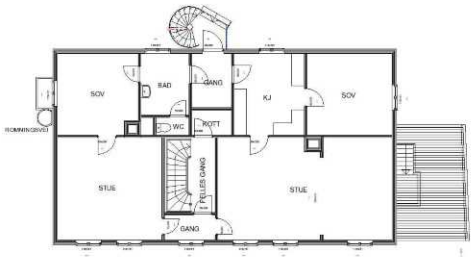
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com



PLAN LOFT



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE



PLAN SOKKEL



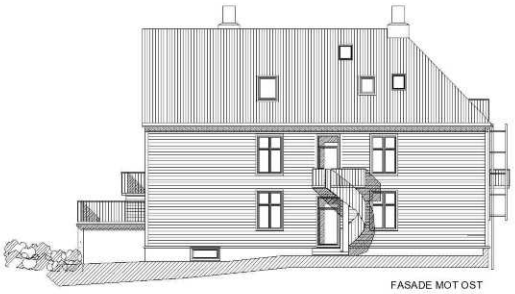
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



FASADE MOT OST

REV.	DATO	TEGN	ANSV.	ENDRING

OPPDRAGSVER	KARI CHRISTENSEN OG SISSEL LIE	TLF.	DATO	SIGN.
		FAX	TEGN.	
	E-MAIL	MOB	ANSV.	EM
PROSJEKT/TITTEL	SKRENTEN 25 PLANER, SNITT, FASADER		MÅLESTOKK 1:100	REV. ,
	EMYLIUS ARKITEKTKONTOR AS	VIKE BARCAUNDET 40 N-7011 TRONDHEIM TLF 930 07 555 ORG NR 995	PROSJ.-TEGN.NR. 0706-0X	

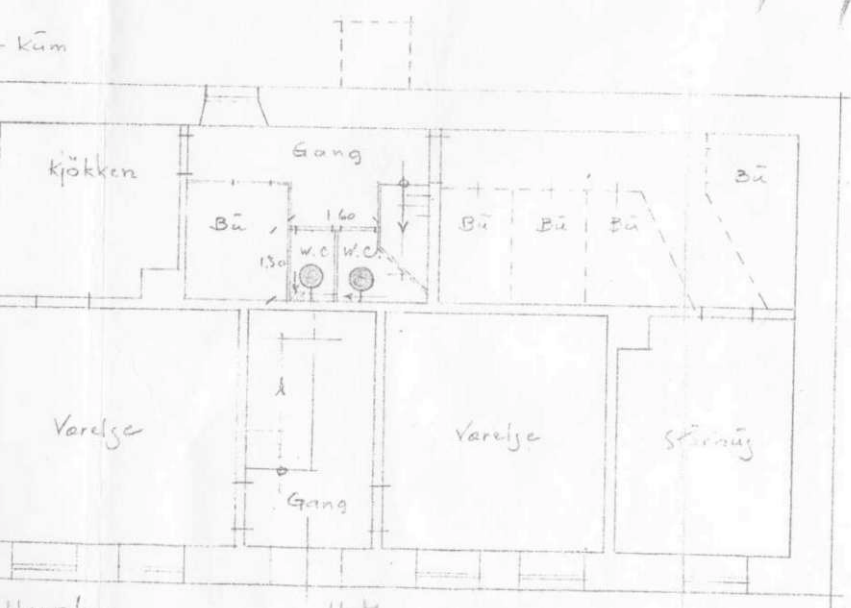
(121)

Mottatt
- 7 DES 1957
Bygn. råd. jnr. 7117

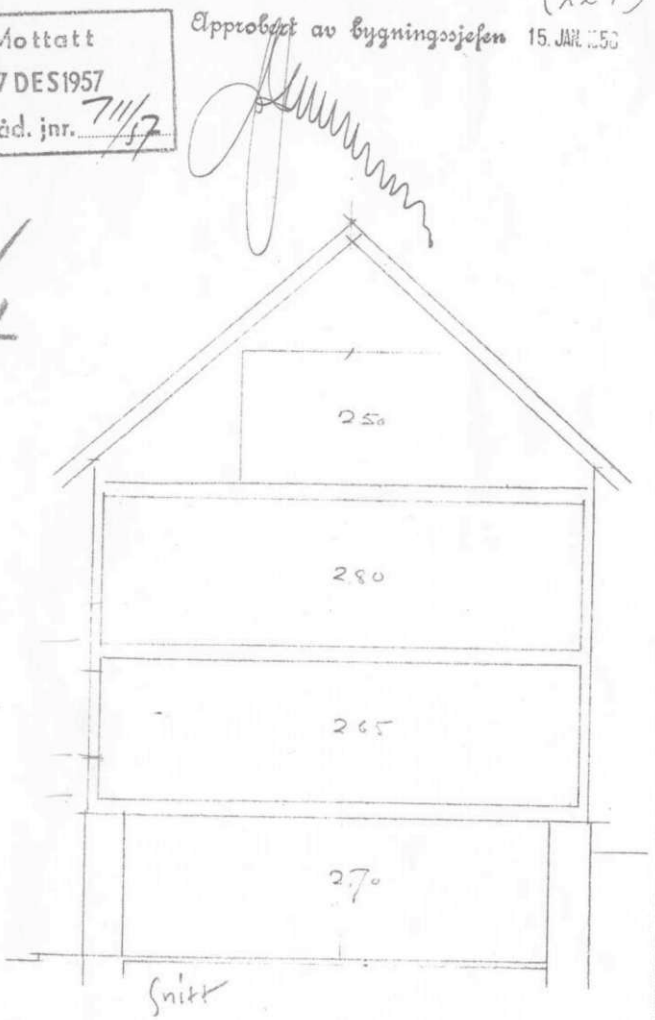
Approbert av bygningssjefen 15. JAN. 1958

Skrenten nr. 25.
Innredning av 2 stk. W.C. i kjelle.
M. 1:100

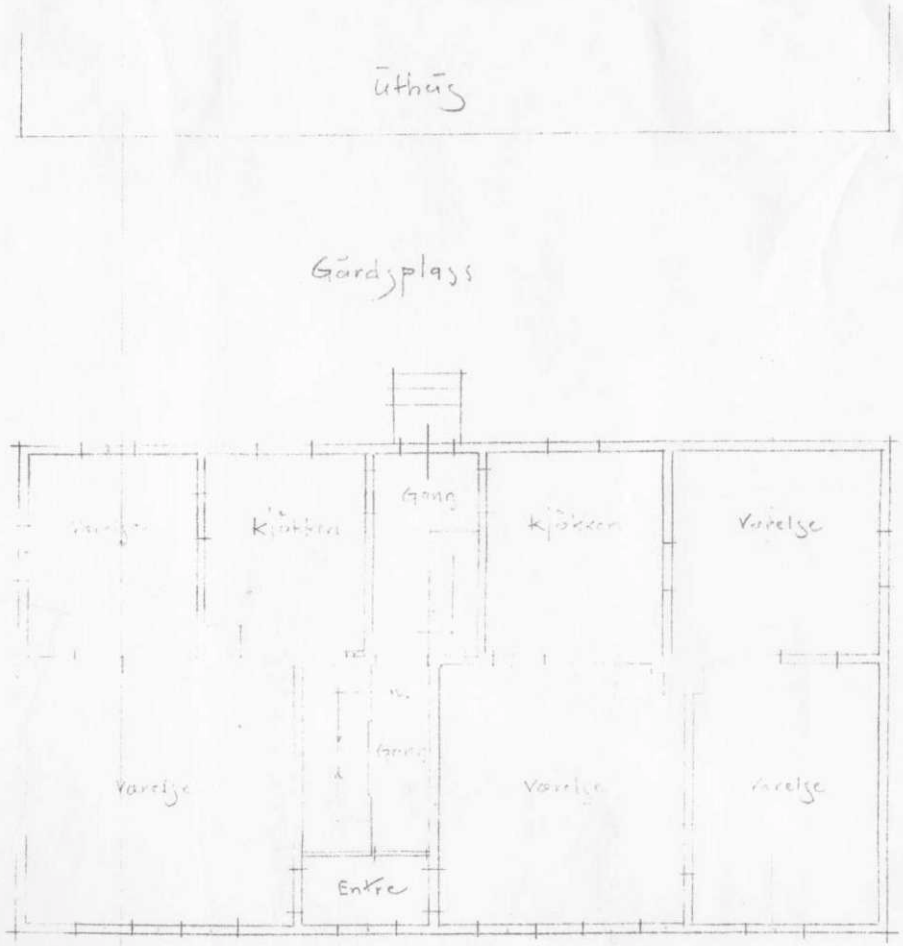
14



Hllerplan 16,4



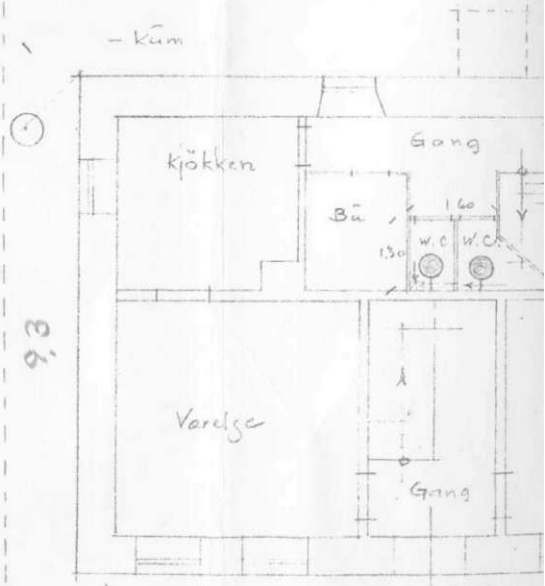
Snitt



1:stasjeplan.

Skrenten

- Skrenten nr. 25
- Innredning av 2 stk
- M. 1:100 -



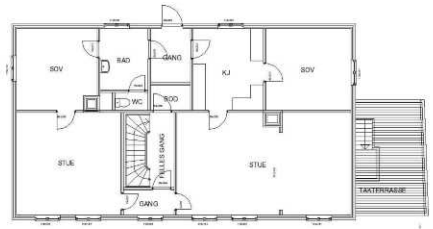
Kjellerplan 16,4



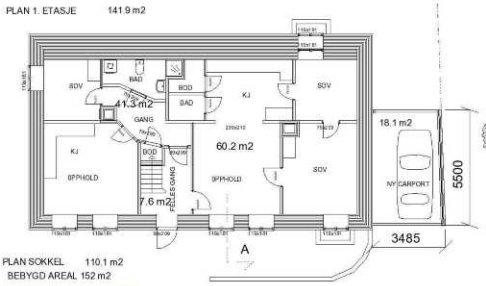
PLAN LOFT 74.9 m2



PLAN 2. ETASJE 141.9 m2



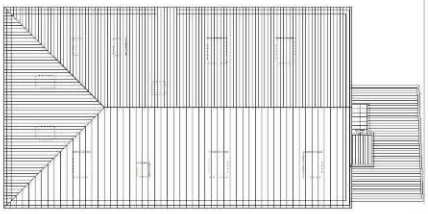
PLAN 1. ETASJE 141.9 m2



PLAN SOKKEL 110.1 m2
BEBYGD AREAL 152 m2



FASADE MOT VEST



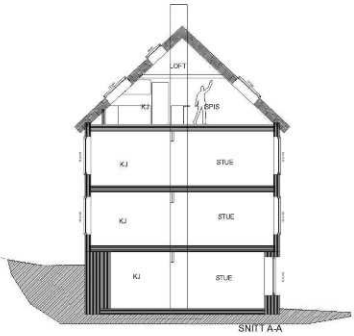
TAKPLAN



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



SNITT A-A



FASADE MOT OST

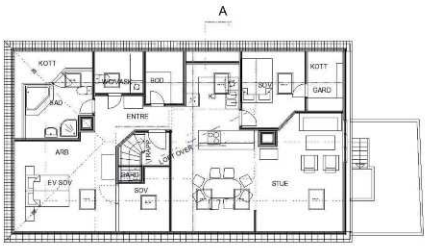
A	19.05.08	-	-	LOFT, TAKVINDUER, SOKKELEILIGHETER
REV.	DATO	TEGN	ANSV	UTGÅR

OPPDRAGSGIVER	KARI CHRISTENSEN OG SISSEL LIE	TLF	-
		FAX	-
	E-MAIL	MOB	-

		TEGN.	BA/TO
		ANSV.	-
PROSJEKT/TITTEL	SKRENTEN 25	M-VEKTOR	A1 1:100
	PLANER, SNITT, FASADER		

EMYLIUS ARKITEKTKONTOR AS

PROSJEKTNR.	0706-0X

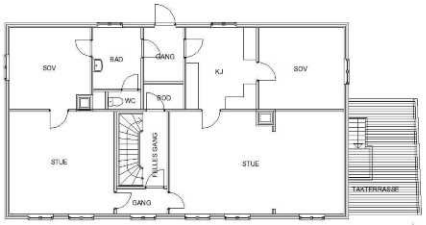


PLAN LOFT 74.9 m2

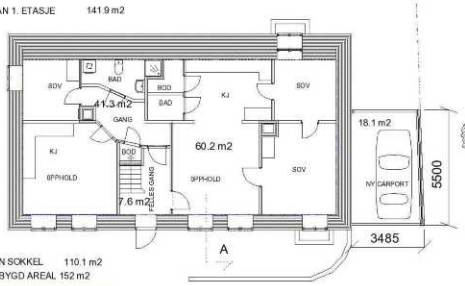
TAKVINDUER h X b
STORE 140X78cm
SMA 97X76cm



PLAN 2. ETASJE 141.9 m2



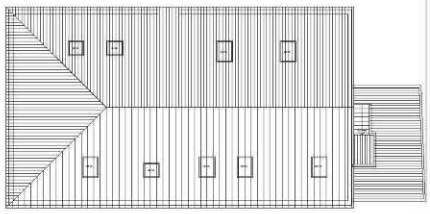
PLAN 1. ETASJE 141.9 m2



PLAN SOKKEL 110.1 m2
BEBYGD AREAL 152 m2



FASADE MOT VEST



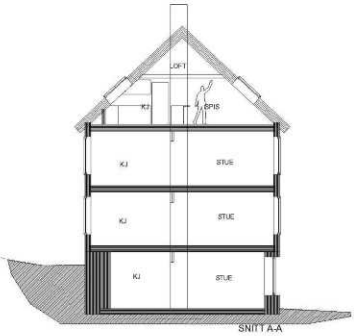
TAKPLAN



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



SNITT A-A



FASADE MOT OST

SITPLANUTSNITT MAL 1:500

B	23.09.08	-	-	TAKVINDUER
A	19.05.08	-	-	LOFT, TAKVINDUER, SOKKELEILIGHETER
REV.	DATO	TEGN.	ANSV.	UTGIS OR

OPPDRAGSGIVER: KARI CHRISTENSEN OG SISSEL LIE
TLF: -
FAX: -
E-MAIL: -
BYGG: -
TEGN.: -
ANSV.: -
M-LESTOKK: 1:100
REV.: -

PROSJEKTTITTEL: SKRENTEN 25
PLANER, SNITT, FASADER

EMYLIUS ARKITEKTKONTOR AS
PROSJEKTNUMMER: 0706-BX

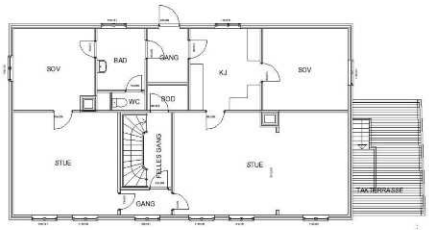


PLAN LOFT 74.9 m2

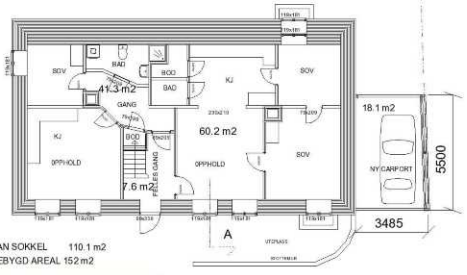
TAKVINDUER h X b
STORE 140X78cm
SMA 97X76cm



PLAN 2. ETASJE 141.9 m2



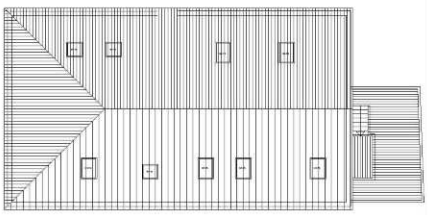
PLAN 1. ETASJE 141.9 m2



PLAN SOKKEL 110.1 m2
BEBYGD AREAL 152 m2



FASADE MOT VEST



TAKPLAN



FASADE MOT NORD

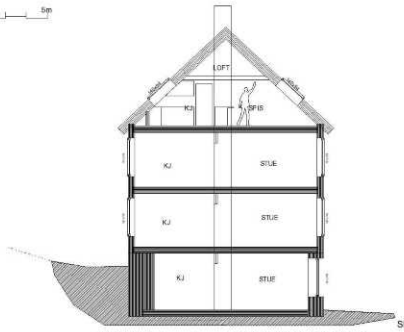


FASADE MOT SYD



FASADE MOT OST

SITPLANUTSNITT MAL 1:500



SNITT A-A

REV	DATO	TEGN	ANSV	UTGIVER
C	27.07.09	-	-	REV CARPORT, IGANGSETTINGSTILLATELSE
B	23.06.09	-	-	TAKVINDUER
A	19.05.08	-	-	LOFT, TAKVINDUER, SOKKELLEILIGHETER

TIL: -
FAX: -
E-MAIL: -
ROR: -

TEGN: BARD
ANSV: -
M-LESTOKK: 1:100
REV: -

OPPDRAGSGIVER: KARI CHRISTENSEN OG SISSEL LIE

PROSJEKTTITTEL: SKRENTEN 25
PLANER, SNITT, FASADER

EMYLIUS ARKITEKTKONTOR AS

PROSJEKTNUMMER: 0706-0CX

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 1372/94
Behandlet: 20.12.94

Kari Christensen og Sissel Lie
Skrenten 25
7014 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/40158/1994 oppgis ved alle henvendelser	Dato 20.12.1994

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE - SKRENTEN 25

Byggested: SKRENTEN 25 G.nr.: 407/231
Byggherre: Kari Christensen og Sissel Lie
Anmelder: Panark AS v/Jarle Drageset

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

Søknaden er mottatt 26.09.94

Søknaden omfatter bygging av garasje med plass til 3 biler.

Garasjen er vist plassert i strid med ny reguleringsplan for Øvre Bakklandet vedtatt i Trondheim bystyres møte 05.10.94. Arealet som garasjen er vist plassert på er regulert til felles avkjørsel / fellesområde.

Søker mener at siden ca. 50 % av eiendommen legges ut til fellesareal gjøres etablering av garasje på egen grunn umulig. Søker fremholder at for eierne føles det som et rimelig krav å kunne bygge garasjer på egen tomt, spesielt sett i forhold til eiendommens størrelse.

Søker opplyser at den foreslåtte garasje tenkes bygget slik at den kan inngå som forstøtning til fremtidig nytt bolighus på eiendommen, og slik at adkomst til dette huset kan legges ovenfor garasjen.

Byggesakskontoret finner ikke at tomtesituasjonen er tilstrekkelig utredet i nåværende søknad med tanke på et fremtidig bolighus på eiendommen og garasjens plassering i forhold til dette.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Byggesakskontoret finner heller ikke at det anføres særlige grunner som tilsier dispensasjon etter plan- og bygninslovens § 7 fra vedtatt reguleringsplan med hensyn til garasjens plassering.

VEDTAK:

SØKNADEN AVSLÅES i sin nåværende form.

Det vises til saksfremstillingen ovenfor og til reguleringsplan for Øvre Bakklandet med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt i Trondheim bystyres møte 05.10.94.

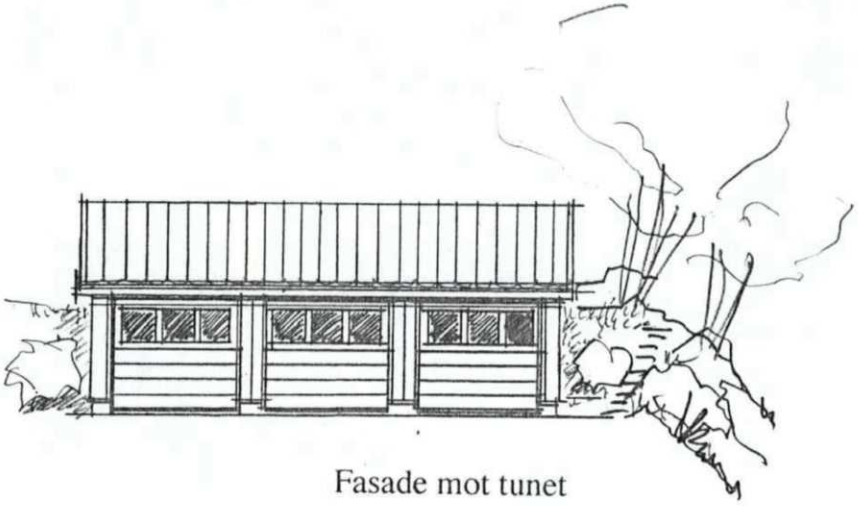
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker i følge plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/det faste utvalg for plansaker/fylkesmannen.

Med hilsen

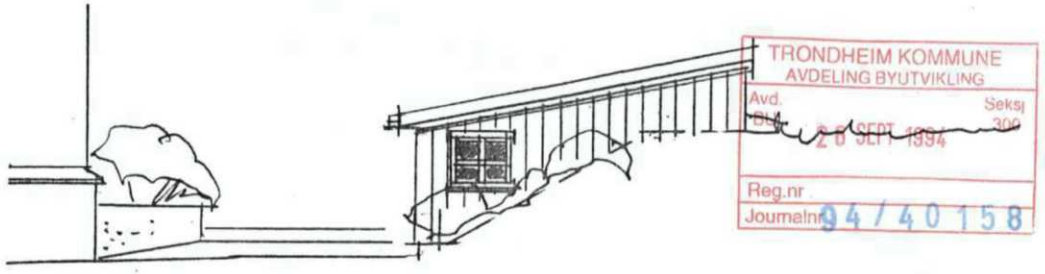
Kåre Rypdal
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig
Byggesakskontoret K. Melby

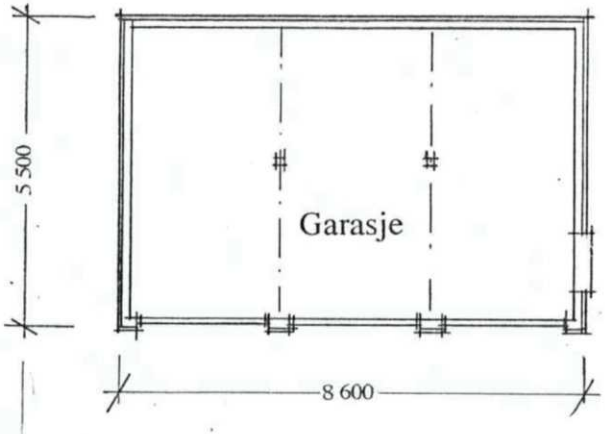


Fasade mot tunet

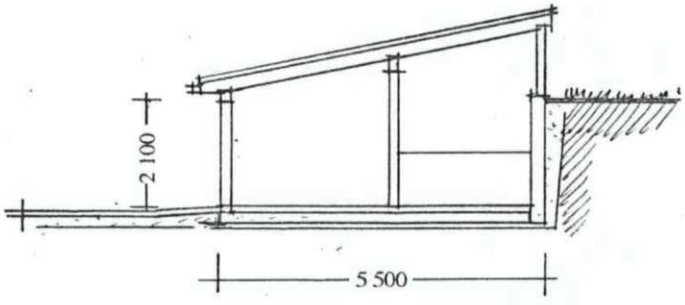


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
Seksj
20 SEPT 1994
Reg.nr
Journalnr 94/40158

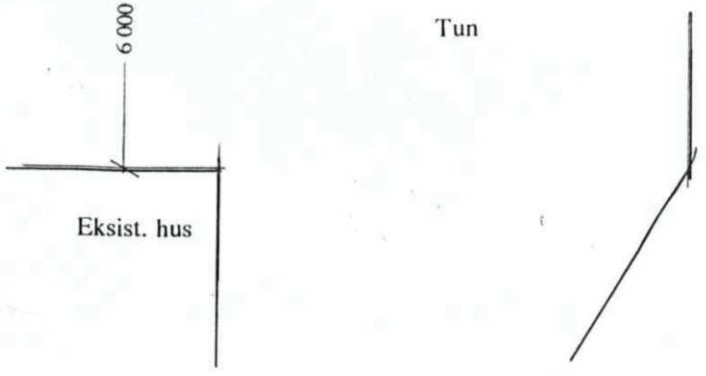
Fasade mot vest



Plan



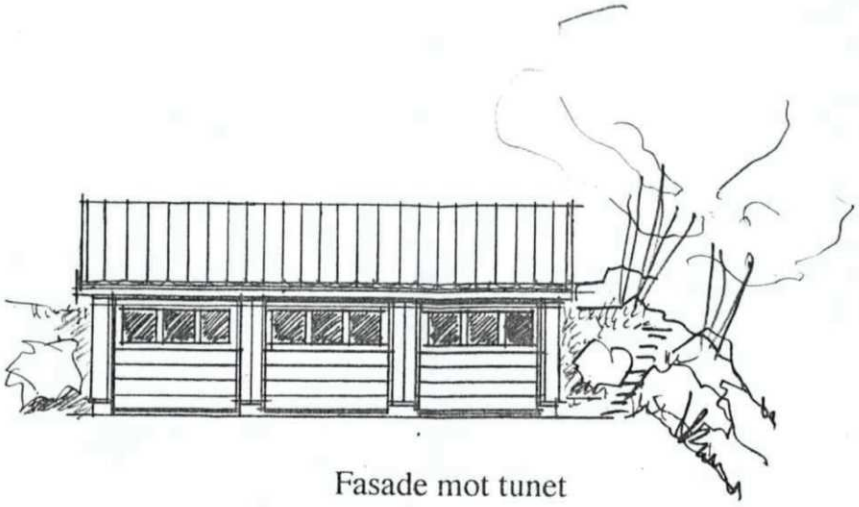
Snitt



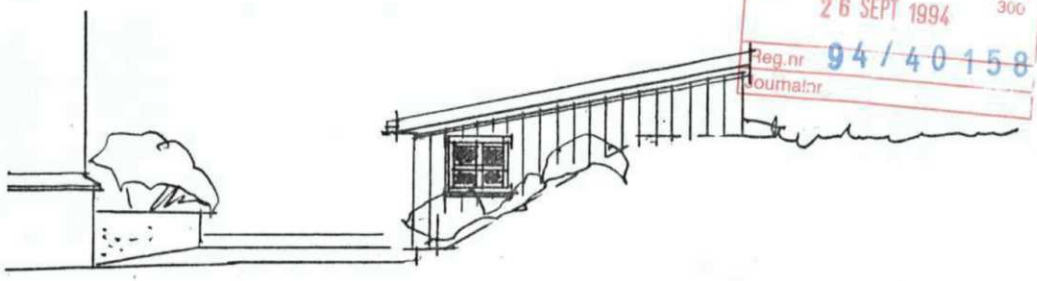
Tun

Garasje Skrenten 25, Trondheim.
PLAN, SNITT, FASADER 1:100.

PANARK AS, Vilh.Stormsgt . 1, 7013 Trondheim.
Trondh.15.09.94. Jarle Drageset, siv.ark.MNAL.

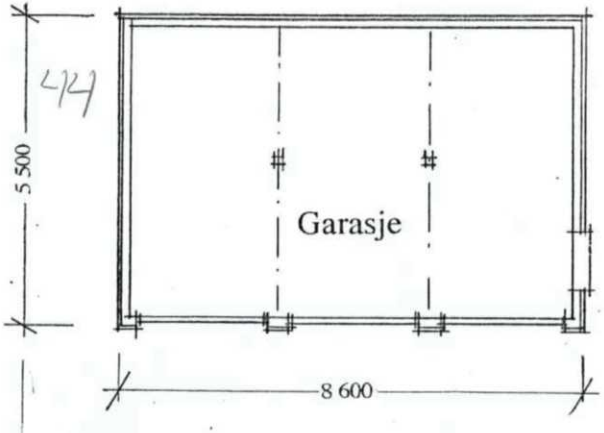


Fasade mot tunet

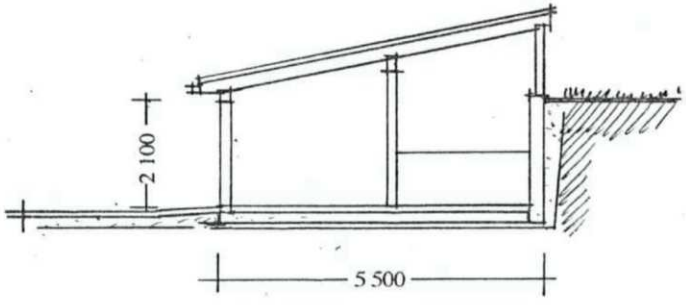


Fasade mot vest

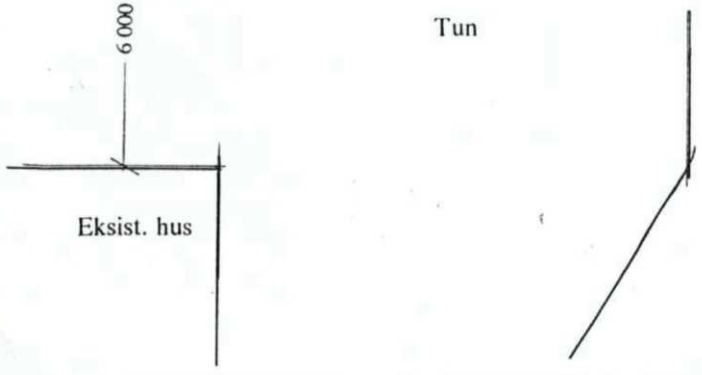
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
26 SEPT 1994
Reg.nr 94/40158
Journalnr



Plan



Snitt

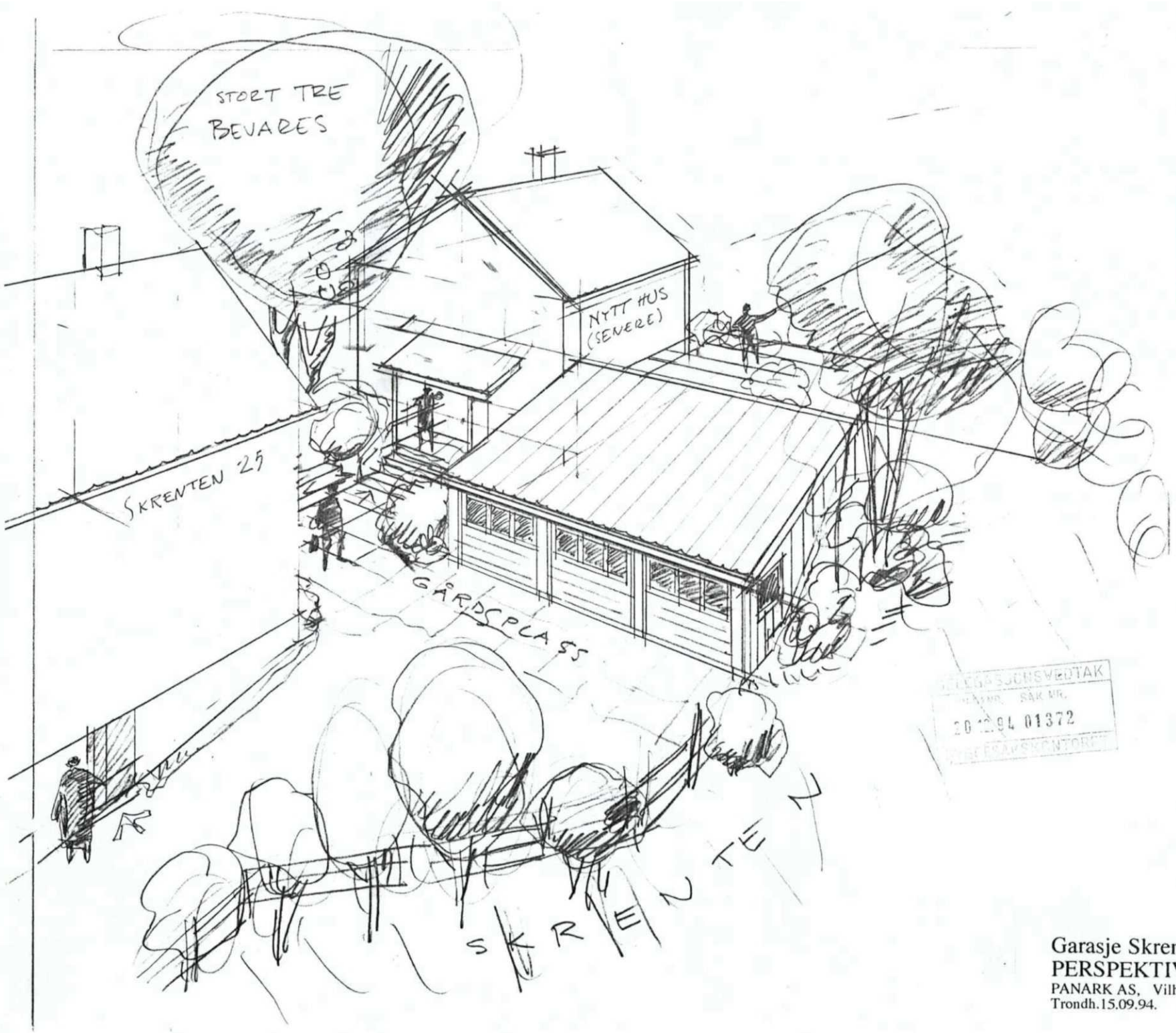


Tun

DELEGASJONSVEDTAK
SAK NR.
94 01572
BYGGESAKSKONTORET

Garasje Skrenten 25, Trondheim.
PLAN, SNITT, FASADER 1:100.

PANARK AS, Vilh.Stormsgt . 1, 7013 Trondheim.
Trondh.15.09.94. Jarle Drageset, siv.ark.MNAL.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
26 SEPT 1994
Reg.nr
Journalnr 94/40158

20.12.94 01372

Garasje Skrenten 25, Trondheim.
PERSPEKTIVSKISSE.

PANARK AS, Vilh.Stormsgt . 1, 7013 Trondheim.
Trondh.15.09.94. Jarle Drageset, siv.ark.MNAL.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 2648/99

PANARK AS
Vilh. Stormsgt. 1
N-7012 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE I ETT TRINN ENKLE TILTAK

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Bernt Lothe Andersen	99/26977 oppgis ved alle henv.		09.12.1999

SKRENTEN 25, SØKNAD OM ENKLE TILTAK FOR FORNYING AV EKSISTERENDE FORSTØTNINGSMUR

Byggested: Skrenten 25 G.nr.: 407/231
Ansvarlig søker: PANARK AS
Tiltakshaver: Sissel Lie og Kari Christensen

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

Innledning:

Søknaden er mottatt 29.11.1999.
Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato samt suppleringer mottatt 02.12.1999 og 09.12.1999 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder *fornying av eksisterende støttemur.*

Det foreligger samtykke fra berørte naboer og gjenboere. Søknaden fyller de formelle krav for behandling som enkelt tiltak etter plan- og bygningslovens § 95b.

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

Med byggesøknaden følger søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- PANARK AS: SØK 250.2, SAM 250.2
- SIVILING. JON M. HOEM AS: PRO 230.2, KPR 230.2

Med byggesøknaden følger søknader om anvarsrett av foretak for:
- TEKNOBYGG AS: UTF/KUT 111.2, UTF/KUT 141.2

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R376, og er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden er i tråd med gjeldende regulering. Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden.

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt.

Kontrollplaner og ansvarsrett
Byggesakskontoret godkjenner innsendte kontrollplaner og søknader om ansvarsrett i samsvar med ansvarsoppgave stemplet mottatt Byggesakskontoret *29.11.1999 og 09.12.1999*. Godkjenningen gis på grunnlag av koder i *Godkjenningskatalogen.*

I samsvar med fagområder/koder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for:
- PANARK AS: SØK 250.2, SAM 250.2
- SIVILING. JON M. HOEM AS: PRO 230.2, KPR 230.2

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

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

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

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

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

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

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

Med hilsen
Seksjon plan- og byggesaker

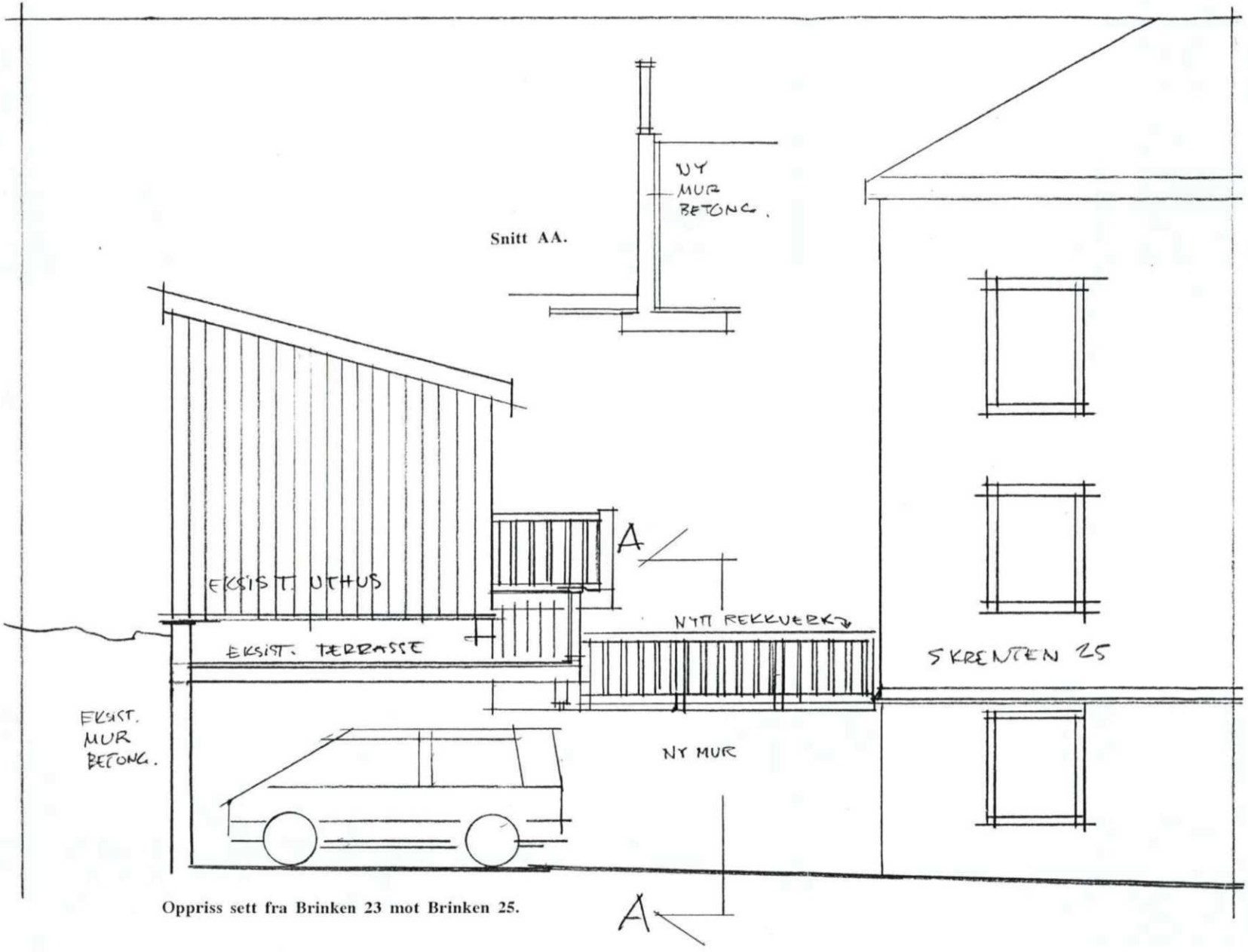
Liv Svåre
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg

Kopi u/vedlegg:
Sissel Lie og Kari Christensen, Skrenten 25, 7014 TRONDHEIM

panark as siv.ark. Jarle Drageset
Vilh. Stormsgt. 1, 7013 Trondheim
tlf. 73 52 29 8 4 fax. 73 53 02 34



Oppriss sett fra Brinken 23 mot Brinken 25.

SE FORØVRIG BETONGTEGNINGER.

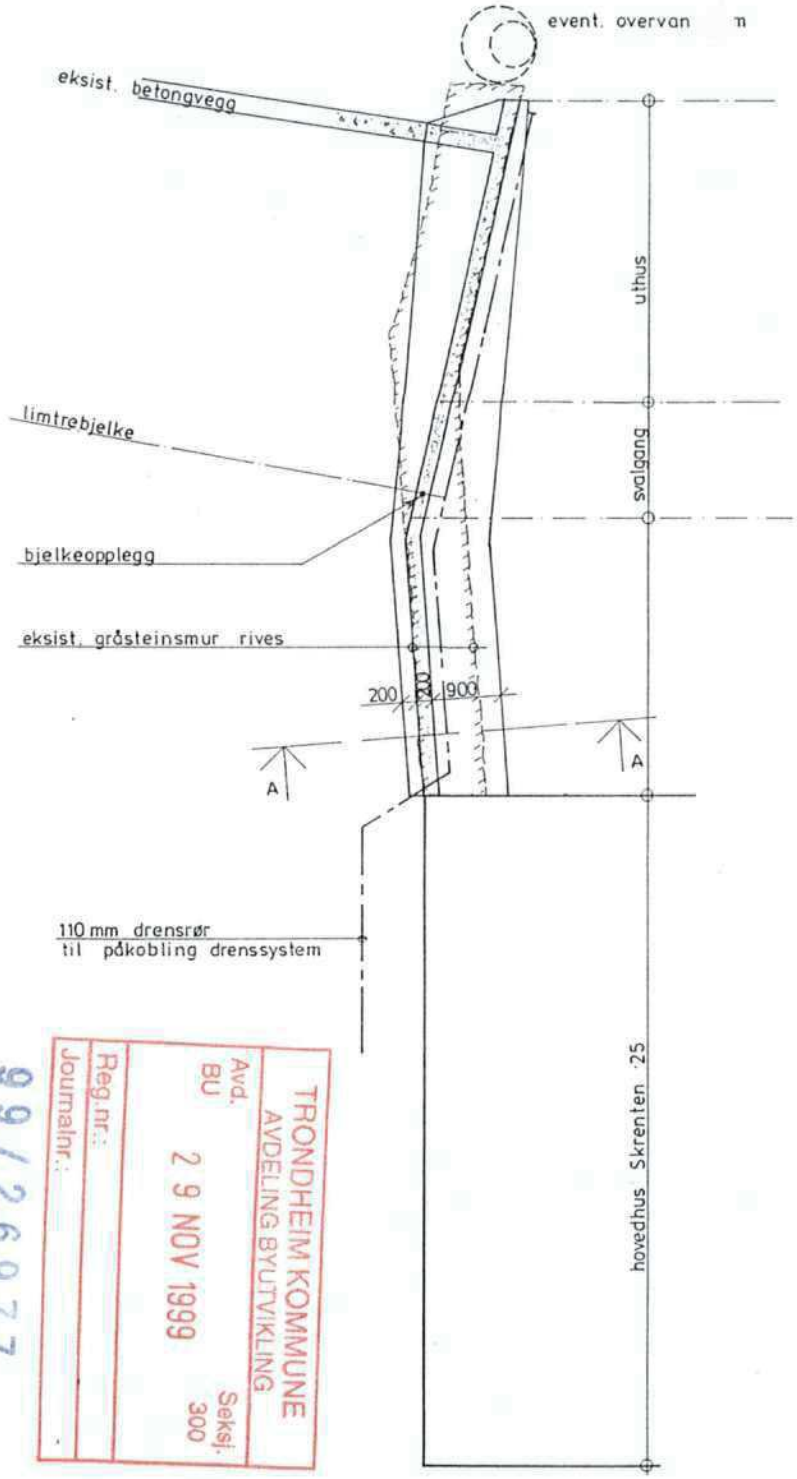
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
09 DES 1999
Seksj. 300
Reg.nr.
Journalnr.:

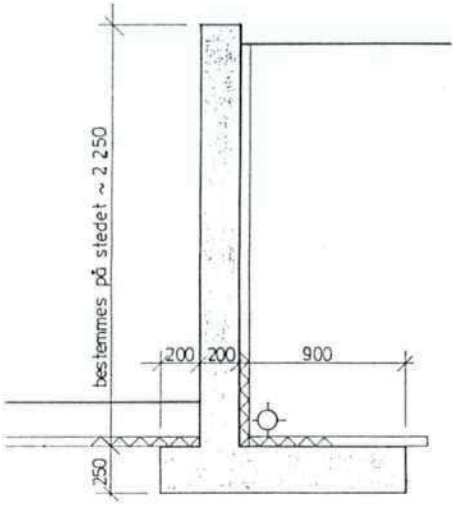
TRONDH. 06.12.99

Fornying av eksisterende forstøtningsmur, Skrenten 25, g.n. 407 b.n. 231, Trondheim.

Oppriss og snitt m. 1: 50

Tiltakshaver Sissel Lie/ Axel Baudouin og Kari Christensen, Skrenten 25, 7014 Trondheim.





SNITT A – A

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
29 NOV 1999
Seksj. 300
Reg.nr.:
Journalnr.:
99/26917

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO

Skrenten 25
Ny forstøtningsvegg
KONSTRUKSJONSPRINSIPP

TEGNET	A.B.
KONTR.	
MÅL	1:50 100 1:20 10
DATO	15.09.99

SIVILINGENIØR
JON M. HOEM AS
RÅDGIVENDE INGENIØR I BYGGETEKNIKK
TRONDHEIM - TELEFON 73 52 61 93

SAK NR. 9926
TEGN. NR. 01 REV.

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 1037/78

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Sissel Lie og Kari Christensen
Skranten 25

7080 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Skranten 25
BYGGHERRE	Sissel Lie og Kari Christensen
BYGGEARBEIDETS ART	Utskifting av vinduer og fasadekledning

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet .....

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. ..... 20.6.78.

Arbeidet er besiktiget ..... 22.2.80.

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

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

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

Seksjon for bygningskontroll 22/2-80.

Kurt Fåm Bodleus

Bygningssjef

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

ROJO

61

Bygn.rådets j.nr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Skrenten 25		den 2o.6.78	Sak nr. B 1o37/78

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.

Melding fra Sissel Lie og Kari Christensen om utskifting av vinduer og fasadekledning i Skrenten 25.
Vinduene skal erstattes med helt tilsvarende nye vinduer, det blir således ingen forandring ved fasaden.
Utvendig isolering skal skje ved at de nåværende eternitt-platene fjernes og erstattes med liggende panel. Såvidt en vet hat det tidligere vært liggende panel på huset.
Nabohusene har også liggende panel.

Vedtak.

Planene godkjennes.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

JS

55

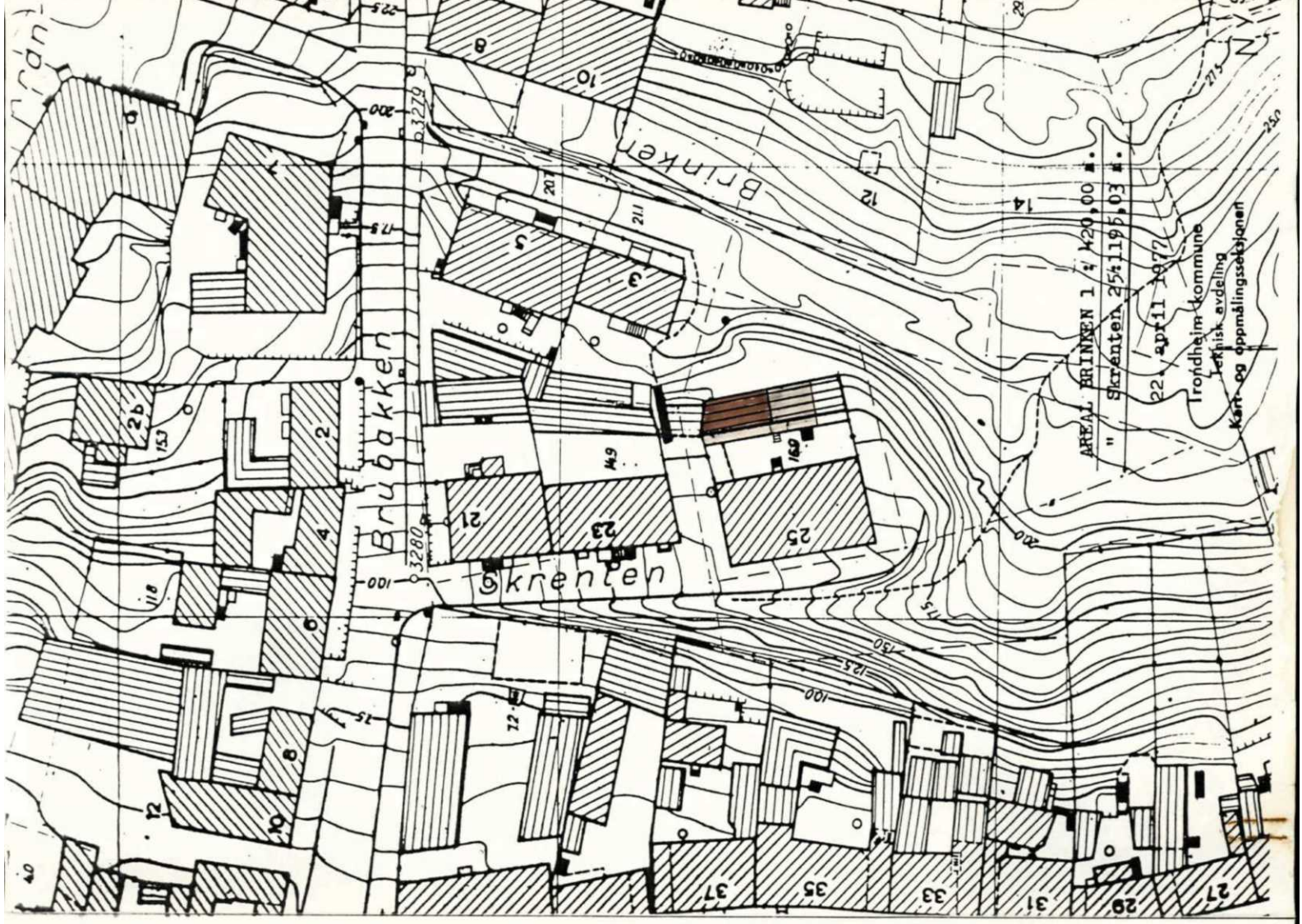
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Skrenten 25		den 13.10.1981	Sak nr. B 1723/81

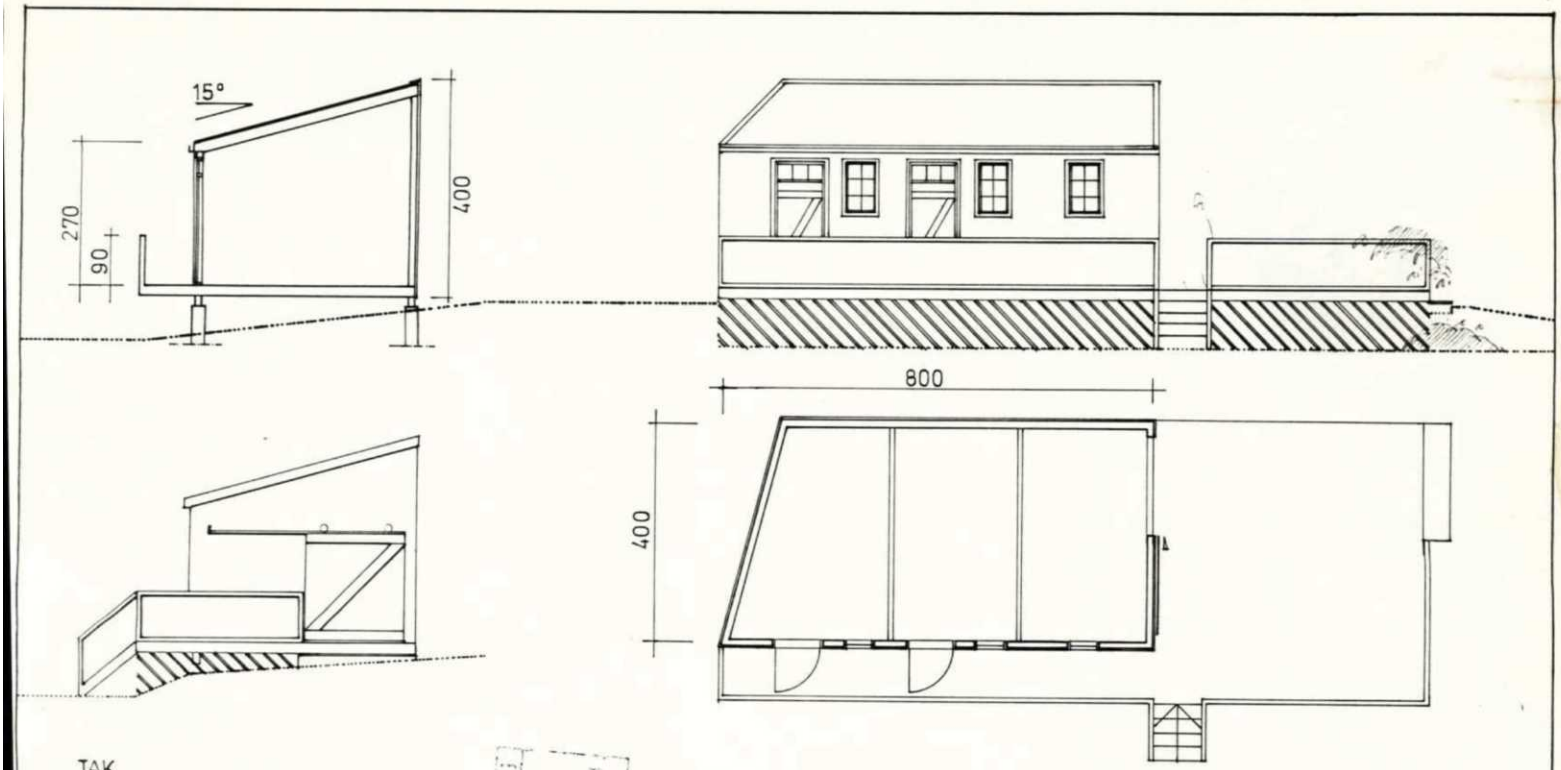
Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad fra Tor M. Hetland på gjenoppbygging av nedrevet uthus i bakgård på eiendommen Skrenten 25.
Nedrevet uthus var i 2 etasjer med pulttak ca. 30^{o}.
Det nye uthus blir i en etasje, pulttak ca. 15^{o}.
Uthuset har et areal på 32 m^2.
I forbindelse med uthuset skal det bygges en terrasse på ca. 25 m^2.
Terrassen er slik orientert at den ikke vil medføre innsynsproblemer til eller fra naboer.
Uthuset skal bygges i tre og er i utseende tilpasset eksisterende bebyggelse.

Vedtak:

Planene godkjennes.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.



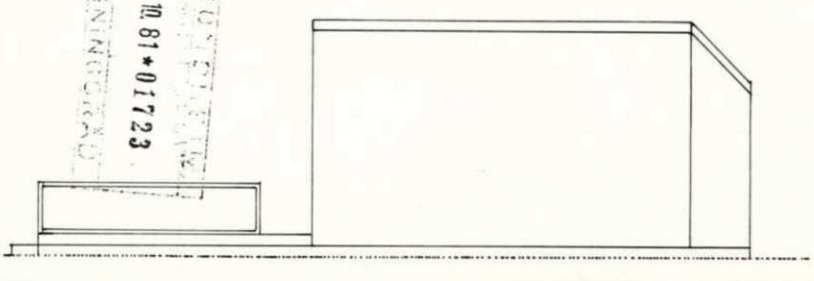


TAK
takpapp, 15mm taktro,
sperr 48X198mm c/c 60cm.

VEGG
tømmermannspanel,
spikerslag
stenderverk 48X98mm

GOLV
impr. bjelker 48X198mm
c/c 60cm, golvbord 28mm
(impr. utv.)

13. 10 81 • 01723



Gjenoppbygging av
uthus i Skrenten 25.

M= 1 : 100

TR.H. 140881

Tor M. Hetland
Tlf 21807

11888. Bying.

J.-nr. 711/57

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

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

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim,

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr.

25 Skrenten aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Innredning av 2 stk. W.C. i kjeller

Trondheim, den 2.12. 1957

Byggherre: J. M. Berg (egenhendig underskrift).

Adresse: Skrenten 25

Anmelder: J. Grønvik

Adresse:

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal ..... m²

Nye bygningers areal ..... m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

1 tegning 1:100

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 9—10 og 26.)

§ 81. Isolasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. 5 og 9, § 2.)

§ 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. 22.)

§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kapt. 21 og 33, § 1—6 og kapt. 34, § 3, punkt 3.)

§ 101. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. 27—30.)

§ 104—107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningslovens § 108.)

§ 109. Klosetter: 2 stk. W. C. - Ventilasjon ifølge forskriftene
(Det er nu 3 Spann)

§ 110. Oppbevaring av søppel:
(Spesielle forskrifter.)

§ 148. Innhegning:
(Trondheims vedtekt til § 23, 4de sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. 4, § 1.)

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

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

§ 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 sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. 29, 35—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kapt. 24.)

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

Byingeniøren
Trondheim
9 DES 1957
J.nr. 2077.

Sendes byingeniören til uttalelse.
TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 7. desember 1957.
For bygningssjefen:

Bying. j.nr. 2o77/57
PS/EN

Sendes tilbake til Trondheim bygningsjefkontor.

Ingeniörvesenet har intet å bemerke.

Trondheim byingeniörkontor den 11.des. 1957
for byingeniören

P. Schjetne

Forutsatt forskriftsmessig ventilasjon med lyre over tak, har en ingen merknad.
Trondheim helseråd, 10/1- 1958.
A. Weidemann (sign.)

H.P.Nesvold(sign.)
helseinspektör

Planen godkjennes.
Lyrene fra w.c.-rommene må klæs inn i etasjene.
Klosettrommene må kunne holdes oppvarmet.

Approbert av bygningssjefen 15. JAN. 1958

Obs.
Byggearbeidet kan tillates ... før sanitærarbeidet er ... autorisert rørlegger og godkjent av byingeniør og helseråd.

Skrenten 25. (229)

Mottatt
-7 DES 1957
Bygn. råd. jnr. 711/57

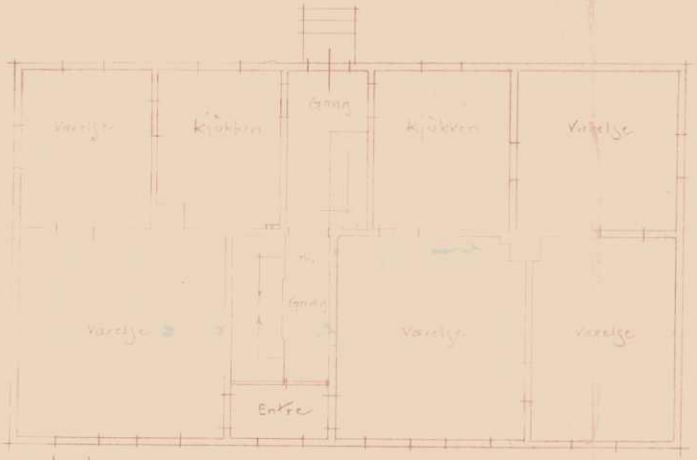
Approbert av bygningssjefen 15. JAN. 58

14

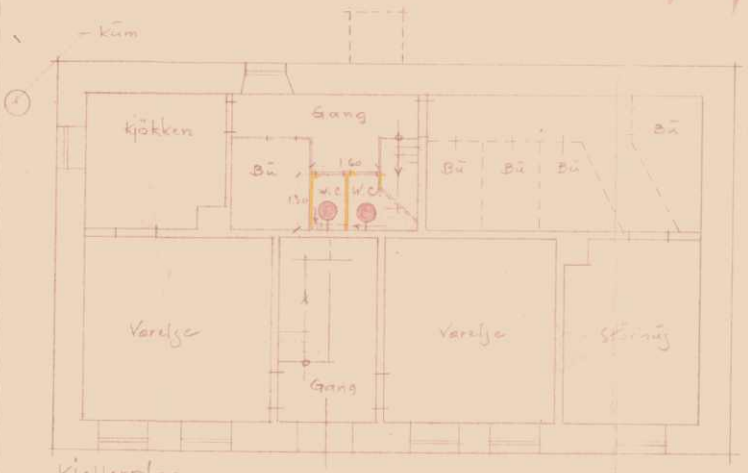
Uthus

Gårdsplass

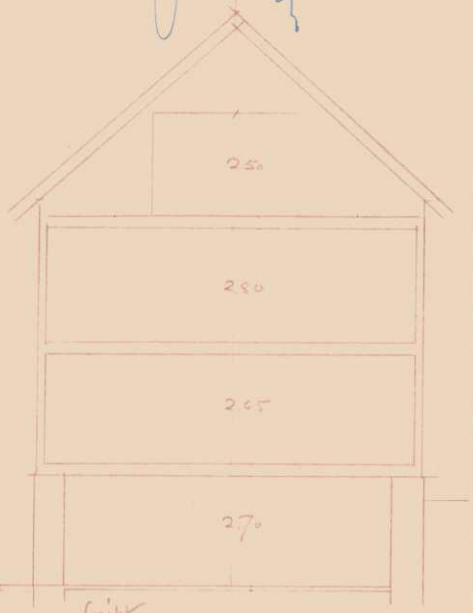
- Skrenten nr. 25 -
- Innredning av 2 stk. W.C. i kjelle -
- M- 1:100 -



1. etasjeplan



Kjellerplan



Snitt

Skrenten

Trondheim Desbr. 57
P. Grønning

Skrenten 25. (229)

Mottatt
-7 DES 1957
Bygn. råd. jnr. 711/57

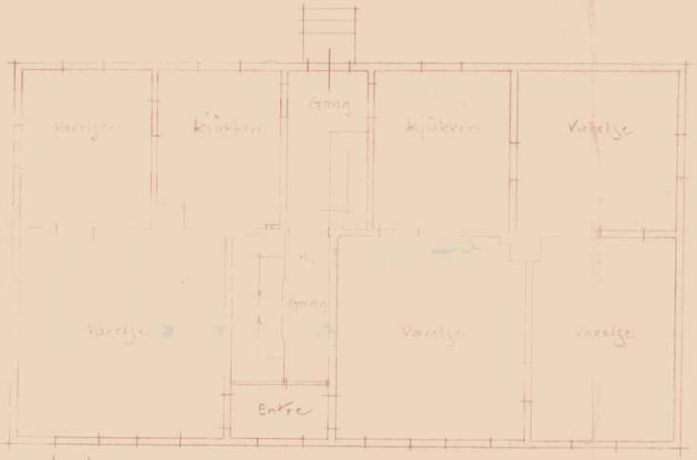
Approbert av bygningssjefen 15. JAN. 58

14

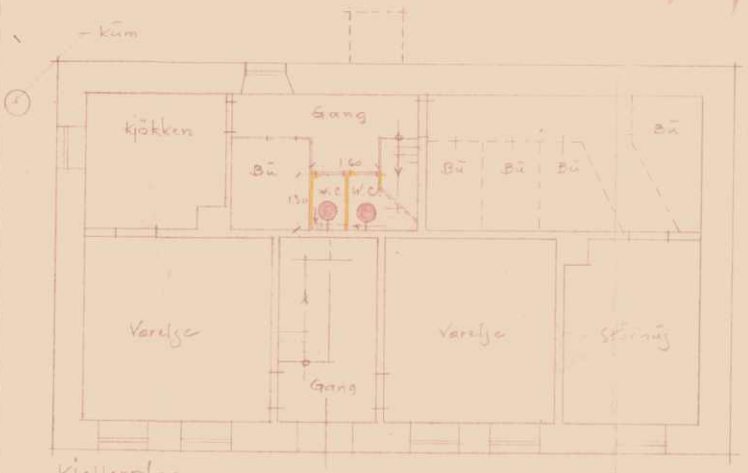
Uthus

Gårdsplass

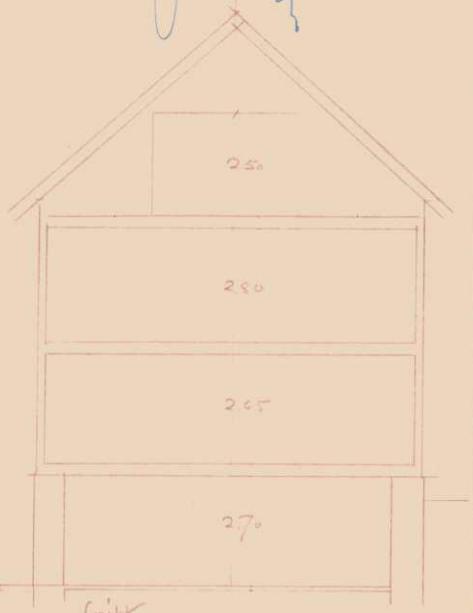
- Skrenten nr. 25 -
- Innredning av 2 stk. W.C. i kjelle -
- M- 1:100 -



1. etasjeplan



Kjellerplan



Snitt

Skrenten

Trondheim Desbr. 57
P. Grønning

Tegn. nr. 1941

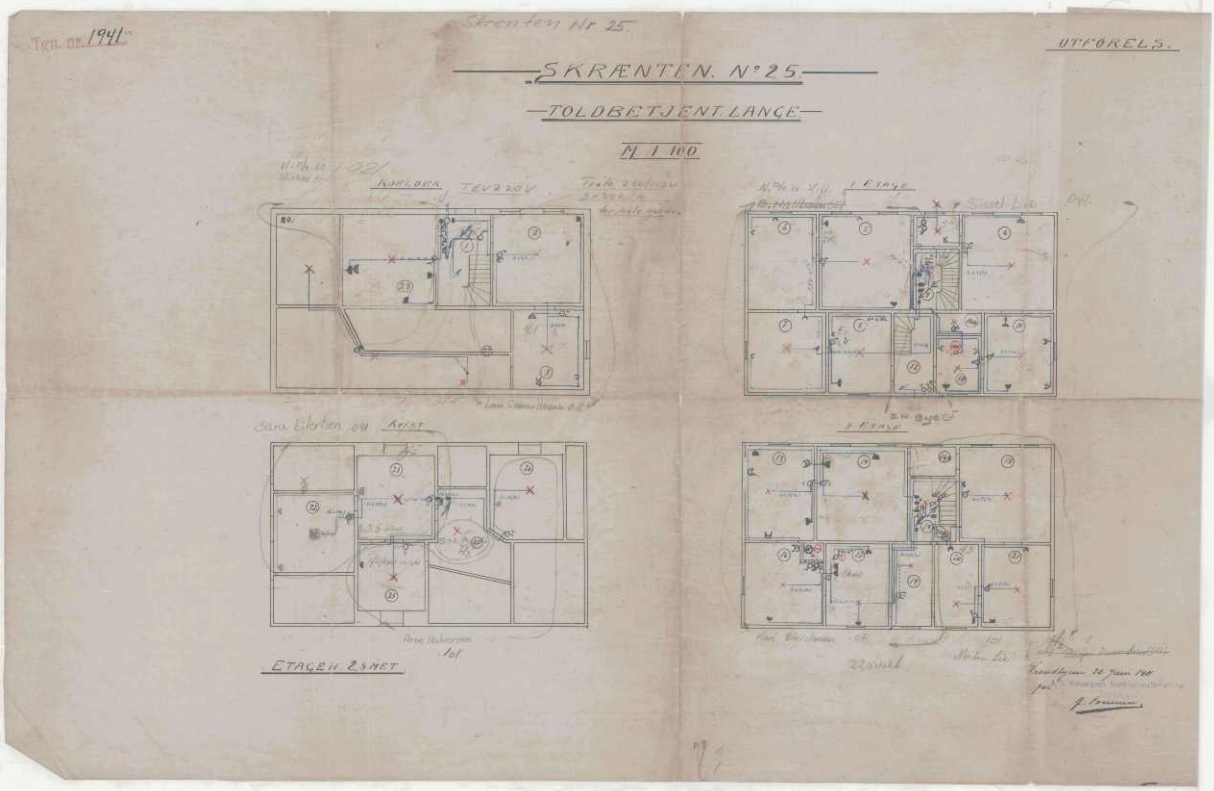
Skrenten Nr 25.

UTFØRELS.

SKRÆNTEN. Nº 25.

TOLDBETJENT. LANGE.

M 1:100



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Lars Sjøberg

N-

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Line Therese Flåtten	14/10694 oppgis ved alle henvendelser		10.03.2014

Skrenten 25, vedr. uteplass muligens i strid med reguleringsplan

Viser til mottatt henvendelse datert 27.08.2009, hvor det settes spørsmålstegn til hvorvidt carport fundamentert i nabogrense/over tomtegrense på Skrenten 25 er riktig i forhold til gitte tillatelser, samt at det på eiendommen er oppsatt en privat legeplass på område regulert til friområde.

Det ble gitt rammetillatelse for carport med takterrasse, fasadeendring og bruksendring av loft i delegasjonssak nr. FBR RAM 2273/08 datert 30.06.2008. Det ble i tillatelsen gitt dispensasjon fra plankartet i gjeldende reguleringsplan og plan- og bygningsloven § 70. Det fulgte av plan- og bygningsloven § 70 at kommunen kunne godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense ved skriftlig samtykke eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygninger. Byggesakskontoret fant å gi dispensasjon, og godkjente carport nærmere nabogrense enn 4 meter.

Plan- og bygningsmyndigheten skal i henhold til pbl. § 21-4 1.ledd kontrollere at byggetiltak ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Nevnte lov ivaretar offentligrettslige forhold. Når det gjelder oppført platting på eiendommen anser ikke byggesakskontoret tiltaket som søknadspliktig. Det er riktig at området hvor plattingen ligger er regulert til friområde, men byggesakskontoret anser ikke plattingen av en slik art at den legger hindringer for planen.

Trondheim kommune har ved byggesaksbehandlingen tatt stilling til tiltaket etter plan- og bygningslovgivningen, men dersom det er gjort tiltak på annen manns grunn forutsettes det at tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige tillatelser.

Byggesakskontoret viser til at det er andre lovverk som ivaretar privatrettslige forhold mellom naboene.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	14/10694	10.03.2014

Byggesakskontoret beklager at Deres henvendelse ved en inkurie har blitt liggende ubesvart.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Line Therese Flåtten
Juridisk rådgiver

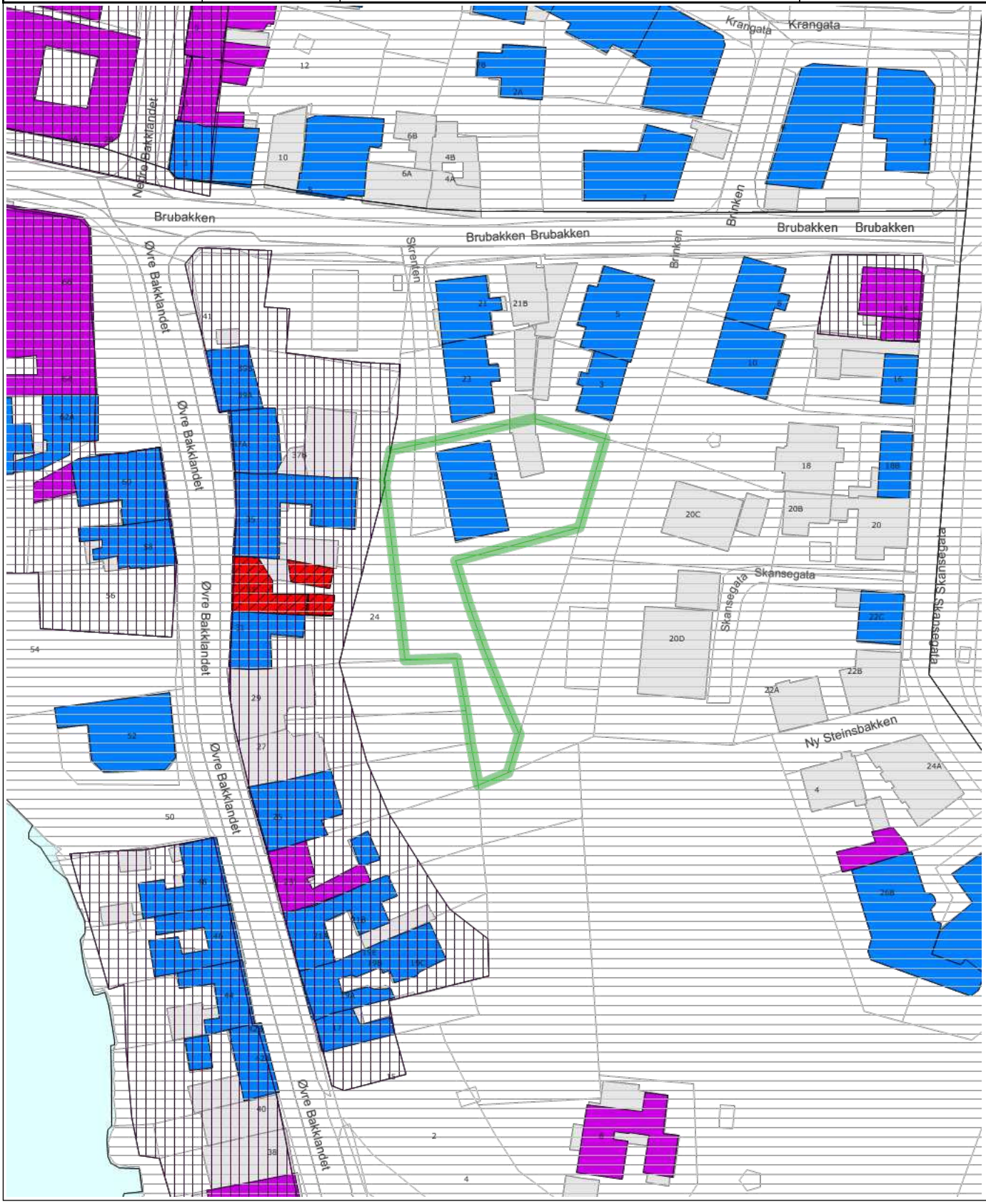
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Skrenten 25 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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

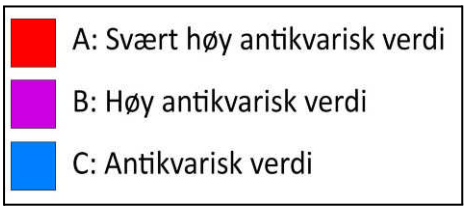
Mer om hva Kulturminnekartet viser

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

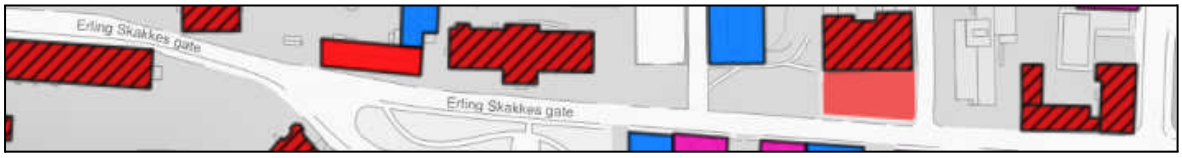
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



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

Freda bygning

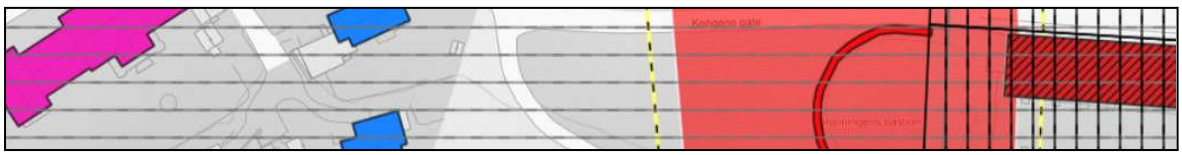
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



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).

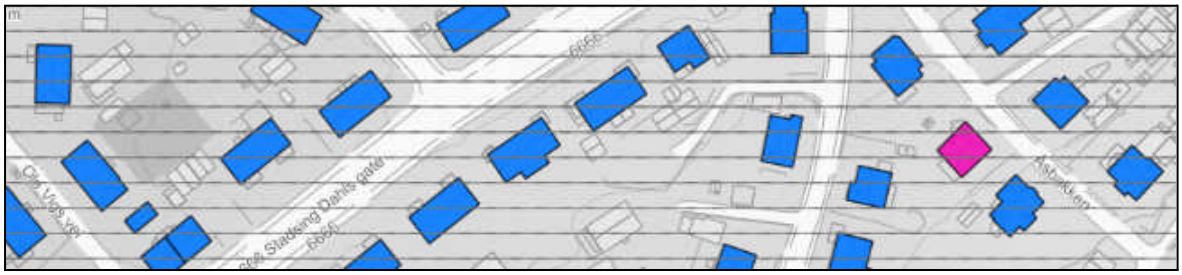
Bevaringsområde i reguleringsplan



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

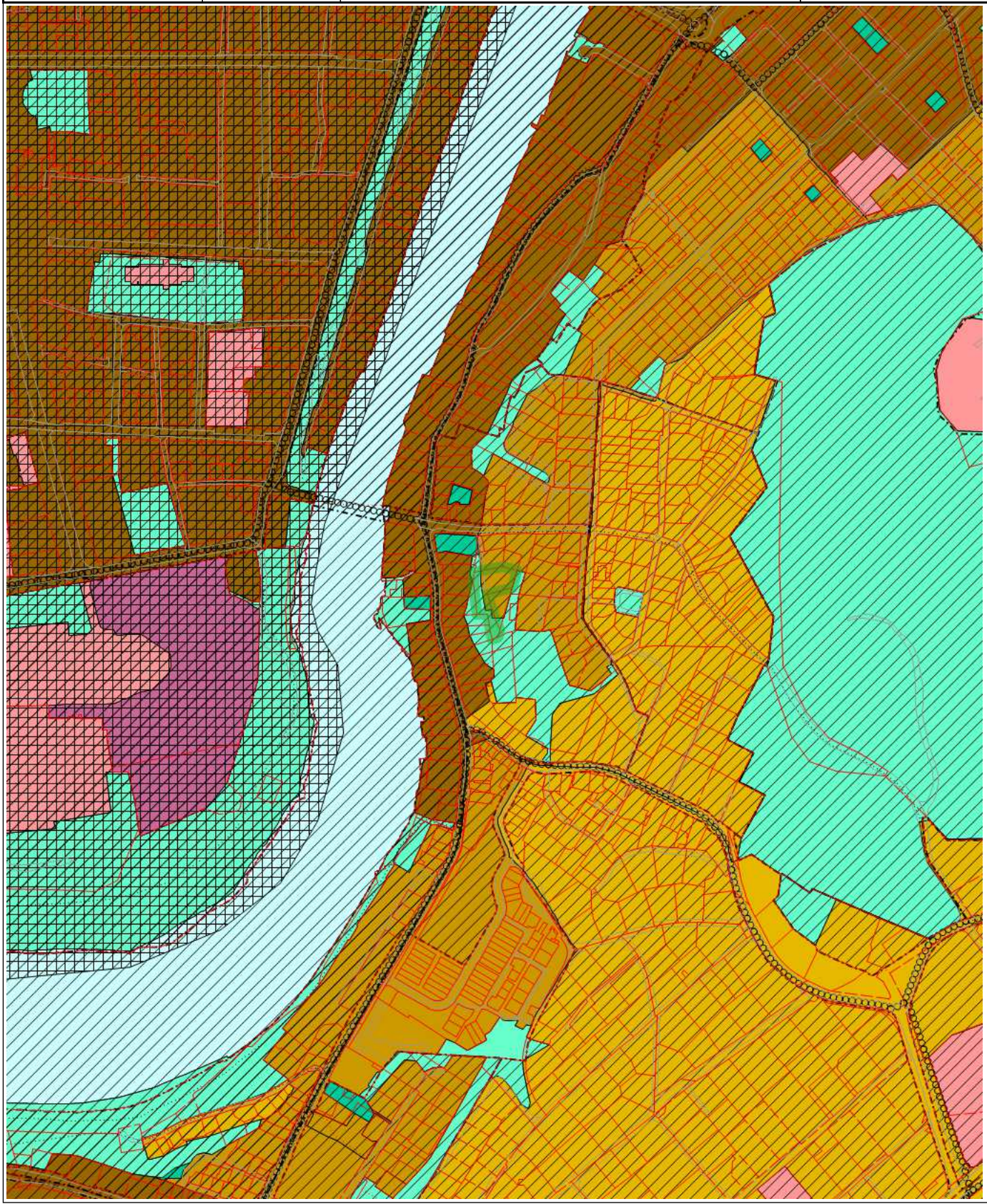
Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Skrenten 25 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Kollektivtrase


Hovedvegnett sykkel


Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3

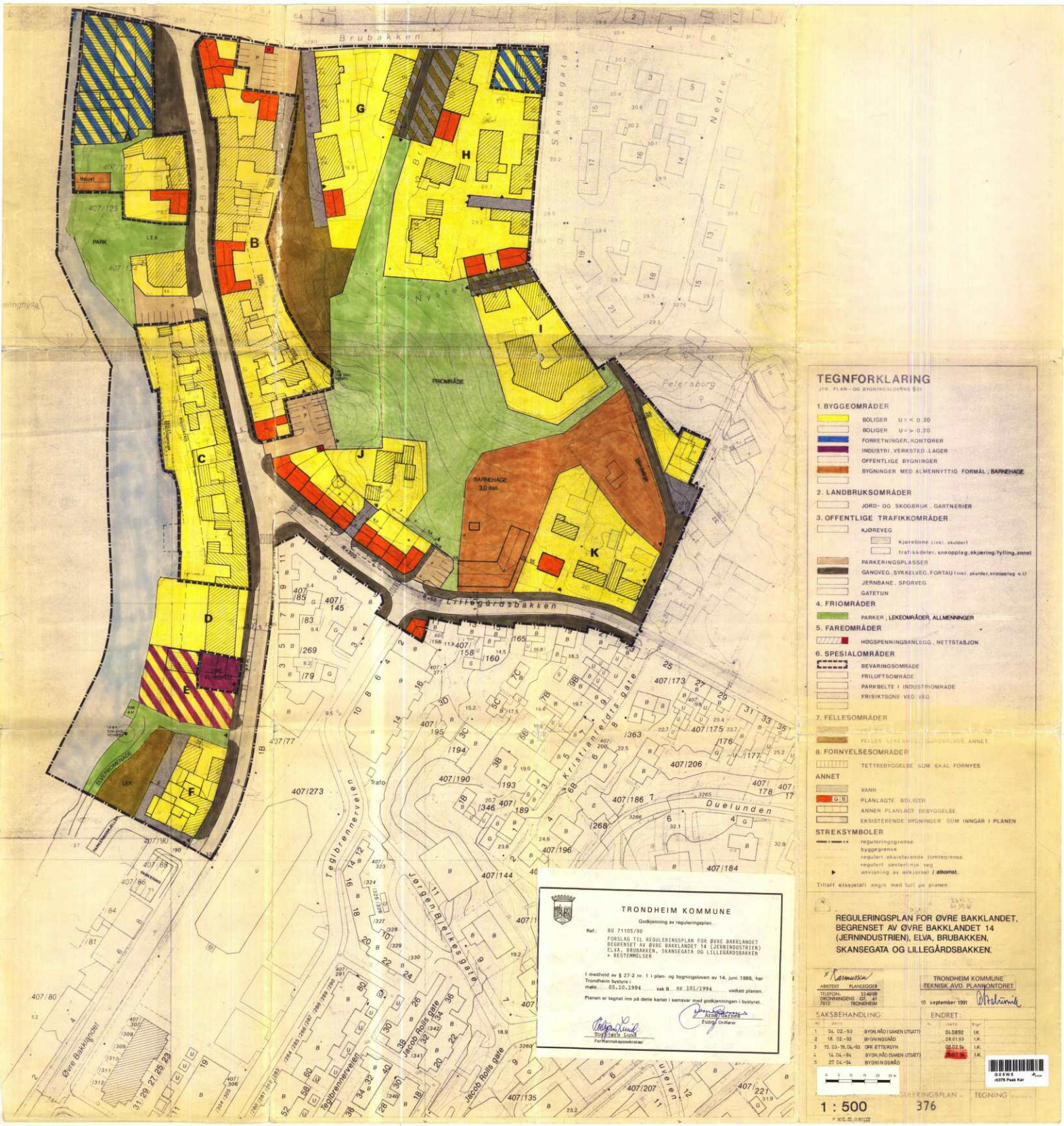

Offentlig eller privat tjenesteyting


Grav og urnelund


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur


Bruk og vern av sjø og vassdrag mm



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER U = < 0,20
   - BOLIGER U = > 0,20
   - FORRETNINGER, KONTORER
   - INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL; BARNEHAGE
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
     - kjørebane (inkl. skulder)
     - trafikkdeler, snøopplag, skjæring/fylling, annet
   - PARKERINGSPLASSER
   - GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
   - JERNBANE, SPORVEG
   - GATETUN
4. FRIOMRÅDER
   - PARKER, LEKEOMRÅDER, ALLMENNINGER
5. FAREOMRÅDER
   - HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARINGSOMRÅDE
   - FRILUFTSOMRÅDE
   - PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
   - FRISIKTSONE VED VEG
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES LEKEPLASS, GARASJEANLEGG, ANNET
8. FORNYELSESOMRÅDER
   - TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET
- VANN
- G/B PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- anvisning av avkjørsel / atkomst

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

REGULERINGSPLAN FOR ØVRE BAKKLANDET, BEGRENSET AV ØVRE BAKKLANDET 14 (JERNINDUSTRIEN), ELVA, BRUBAKKEN, SKANSEGATA OG LILLEGÅRDSBAKKEN.

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: 88 71105/90

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE BAKKLANDET BEGRENSET AV ØVRE BAKKLANDET 14 (JERNINDUSTRIEN) ELVA, BRUBAKKEN, SKANSEGATA OG LILLEGÅRDSBAKKEN + BESTEMMELSER

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 05.10.1994 sak B ... nr. 101/1994 vedtatt planen.

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

Trondheim bystyre
For Hannah Kjesbu, ordfører

Astrid Hatlen
Fung. Ordfører

ARKITEKT PLANLEGGER
TELEFON 53 40 08
DRONNINGENS GT. 41
7012 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVD. PLANKONTORET
10 september 1991

SAKSBEHANDLING:

NR	DATO	
1	04. 02.-93	BYGN.RÅD I SAKEN UTSATT
2	18. 02.-93	BYGNINGSRÅD
3	15. 03.-16. 04.-93	OFF. ETTERSYN
4	14. 04.-94	BYGN.RÅD I SAKEN UTSATT
5	27. 04.-94	BYGNINGSRÅD

ENDRET:

NR	DATO	Sign
	01.08.92	I.K.
	28.01.93	I.K.
	08.03.94	I.K.
	[illegible]	I.K.

1 : 500

376

REGULERINGSPLAN

TEGNING

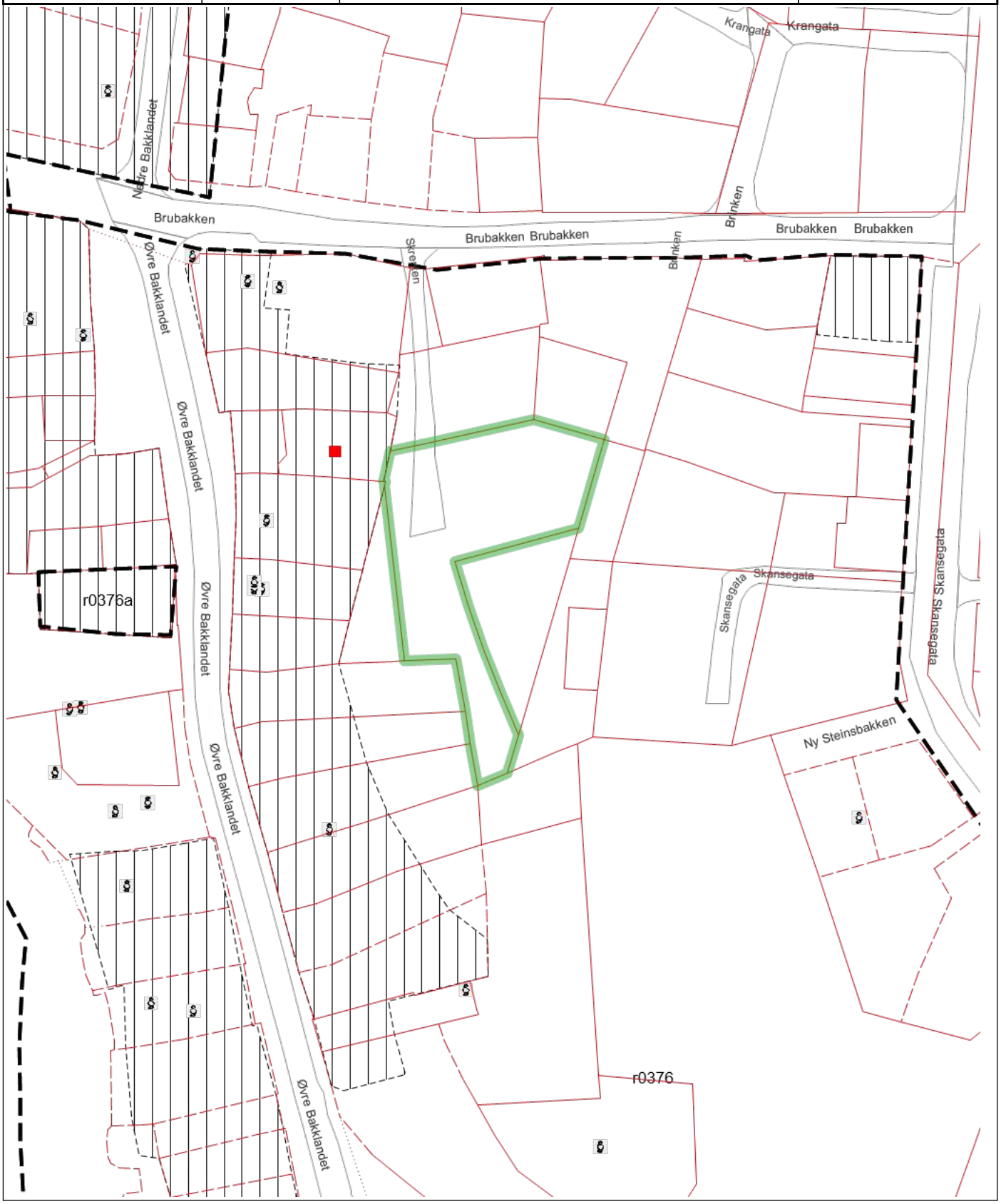
S05W8
/0376 Peak Kar

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Skrenten 25 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense fiktiv


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon


RpGrense


Bevaring av bygninger og anlegg


Bevaring av bygninger

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Skrenten 25 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 376, byst. 05.10.94.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE BAKKLANDET - OMRÅDET BEGRENSET AV ØVRE BAKKLANDET 14 (JERNINDUSTRIEN) ELVA, BRUBAKKEN, SKANSEGATA OG LILLEGÅRDSBAKKEN

Dato for siste revisjon av planen : 05.07.94
Dato for bystyrets vedtak : 05.10.94

Formål med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er primært:

1. Å gi byggesaksbehandling og behandling av andre saker i bydelen klarere hjemler og retningslinjer. Dette skjer på grunnlag av oversiktsplanen for området, og med referanse til geotekniske data.

2. Å legge til rette for en økning av antall bosatte innenfor planområdet, og en parkeringsløsning for Bakklandet.

3. Å legge forutsetninger for en rehabilitering og komplettering av eksisterende bygningsmiljø som ikke svekker bebyggelsens antikvariske og kulturhistoriske verdier.

Området reguleres for følgende formål:

* Byggeområder
* Trafikkområder
* Friområder
* Fareområder (nettstasjon)
* Spesialområder (bevaringsområder)
* Fellesområder
  "Vann" (elveareal)

BYGGEOMRÅDER

1.1 BOLIGOMRÅDER

Boligområder og områder blandingsregulert med boligformål er på plankartet markert som felt A-J.

Felt og deler av felt som er regulert til boligformål (kun gul farge) skal primært nyttes til boligformål. Bygningsrådet kan tillate mindre forretninger og verksteder.
Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter Bygningsrådets/Det faste utvalg for plansakers skjønn ved støy og andre forurensninger, ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

Bruksendring av eksisterende boliger tillates ikke, men kan likevel godtas etter søknad - jfr. 2. ledd.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Bruksendring av eksisterende boliger tillates ikke, men kan likevel godtas etter søknad - jfr. 2. ledd.

1.2 FORRETNINGER, KONTORER

I deler av området A skal det kunne være forretning, kontor og bevertningsvirksomhet, som på plankartet vises skråregulert med boligformål.
Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter Bygningsrådets/Det faste utvalg for plansakers skjønn ved støy og andre forurensninger, ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

1.3 INDUSTRI, VERKSTED, LAGER

I felt E skal det kunne være industri, verksted og lager. Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter Bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger, ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

Evt. ny bebyggelse mot gate skal oppføres i flukt med nabohus og ha saltak parallelt med gate. Takfall skal være 30-40 grader mot gate. Bebyggelse skal mot gate ha maksimalt 2 etasjer under gesims.

1.4 ALMENNYTTING FORMÅL

I området regulert til allmennytting formål skal anlegges barnehage, med møneretninger og fasadeforløp som plankartet viser.

Barnehagen skal mot Lillegårdsbakken oppføres i maksimalt 2 etasjer. Det skal være lik kledning/veggutførelse i begge etasjer, og bygningen skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Takfall skal være 30-37 grader. Taket skal ikke valmes.

Naust-bygning skal nyttes som lokale for aktivitet knyttet til båtbruk på elva el. lign. for området.

1.5 SPESIALOMRÅDE BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Husrekker/bygningsmiljø på Øvre Bakklandet, samt en eiendom i Skansegata, er regulert til spesialområde bevaringsverdig bebyggelse, kombinert med bolig-og næringsformål: A,B,C, en del av E og en del av H.

Ny bebyggelse i spesialområdene kan utformes i tråd med tidligere bebyggelse på samme tomt.

Bestående aldersverdier i eksisterende eldre bebyggelse, også inne i bygningene, må så langt som mulig beholdes. Vedlikehold og istandsetting forutsetter at husenes detaljering, dør-og vindusutforming , materialbruk og bygningsstrukturelle oppbygning opprettholdes. Dette gjelder i størst mulig utstrekning også fasader mot gårdsrom og uthus.

Mot elva er det spesielt viktig at ikke uthusmiljøet forringes gjennom rivinger, forenkles gjennom endringer i materialbruk, eller forvanskes gjennom "frie etterligninger".

Eksisterende portrom og inngangsdører m/omramming mot gate må ikke gjenbygges.
Utvendige trapper skal ikke fjernes. Der trapper er fjernet taes det sikte på tilbakeføring når

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

fortausbredden gjør det mulig.

Gradering av bevaringsinteressen:

Primært skal hele bygningen bevares med portrom, gårdsrommets veggavgrensninger, bryggebygninger og fløyer.

Sekundært skal tømmerkassa og dens inndeling av bygningen, samt kokested/grue bevares, og brystningspaneler, listverk, himlinger med særskilte utførelse, eksisterende dører med beslag.

For eiendommene Øvre Bakklandet 23, 24, 32,33,34,36, 42, 44, 46, 58, 60, 62, 64, 66, samt Skansegata 14, gjelder spesielt:

- Eiendommene skal ivaretas som komplette anlegg, hvor ingen riving skal skje uten etter godkjent søknad om rivingstillatelse.
- Evt. ønske om tilbakeføring av deler av fasade eller planløsning skal behandles i samråd med byantikvaren.
- Alt vedlikehold skal skje som håndverksmessig reparasjon.
- Alt utbedringsarbeid utover dette, skift av vinduer, skift av renner/nedløp, tilleggsisolering, oppretting av gulv, utvendig maling osv. er byggemeldingspliktig, og godkjennelse skal ikke gis uten tilslutning fra Byantikvaren.
- For område E inngår spesielt maskininventar og esse i smia.

Eiendommen Øvre Bakklandet 33 er fredet.

1.6 NY BEBYGGELSE I BYGGEOMRÅDENE

1.6.1 Struktur og rammer

Bebyggelsen skal som hovedregel utformes som sammenhengende bebyggelse i tråd med plankartet. Eiendomstrukturen med gatehus/bakgårdsfløy skal følges langs Øvre Bakklandet. I området J viser plankartet rammer for ny bebyggelse, Fløybygninger skal ikke være bredere enn maks. halvparten av hovedbygningens lengde.

Mellom Øvre Bakklandet 39 og 41 utgjør formålsgrense regulert eiendomsgrense.

1.62 Prosedyrebestemmelse

Byggesøknad skal gi fyllestgjørende opplysninger om utførelse, i forhold til naboskap, eksisterende bygninger/bygningsrester og reguleringsplan. Snitt tvers på terreng og utomhusplan skal følge med.

1.63 Høyder

Langs Bakklandet og Lillegårdsbakken (områdene A-F og J) gjelder spesielt:

Gesimshøyden skal som hovedregel ikke være større enn 5,5 m. Gesimshøyden måles fra gulvnivå 1. etasje og til skjæringen mellom fasadeplan og takplan. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde skal ikke overstige 0,7 m.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

For øvrige byggeområder (områder G-I og K) gjelder:
Ny bebyggelse skal kunne oppføres i høyde med nabobebyggelse. Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker kan påby lavere høyder hvis forholdene tilsier det.

1.64 Takform

For hele det regulerte områder gjelder:

Bygninger mot gate og mot felles avkjørsler skal ha takform og møneretning som vist på planen, med takvinkel 30-37 grader.

Tak skal ikke ha utstikk på gavl. Utstikk på raft skal være knapt, tilsv. de eldre hus. Renner skal være males (ikke være plastbelagte).

Tak skal tekkes med tegl eller skifter. I område G-K kan tak tekkes med tegl, skifer eller betongtakstein.

Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter Bygningsrådets/Det faste utvalg for plansakers skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som del av et helhetlig gatebilde. I områdene J kan ark tilbaketrukket fra veggliv mot gate tillates.

Takterrasser tillates ikke mot gata. I område A-F tillates generelt ikke takterrasser i de eldre hovedhus.

Hovedhus i område A-F skal ha murt pipe.

1.65 Fasader

Planområdet: Plankartets byggelinjer gjelder også utstikk fra vegglivet lavere enn 2,6 m over terreng. Understøttelse av utstikk utenfor byggelinje tillates ikke.

Veggene skal gis proposjoner slik det tradisjonelt har vært vanlig for strøket.
Vegger i tomtegrense utføres som brannvegg.

Hver enkeltbygning skal ha inngang/port mot gateløp.

For enkeltbygninger i område A-F skal nøye følges de tradisjonelle profiler og utførelse for gesims og fasader.

Overflatebehandling i området A-F:
Både tre- og murhus skal males. Fargene skal være i samsvar med tradisjonell fargesetting.

For øvrige byggeområder gjelder:
Ny bebyggelse skal ha fasader med en plan karakter.

1.66 Geotekniske hensyn

I områdene B,G,H,I, J og K skal det sikres bistand av geoteknisk sakkyndig under planleggingen, samt konstant oppsyn under graving og støping. Kommunens Byggesakskontor skal varsles veg gravestart og den tilstedeværende geoteknisk sakkyndige oppgis.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Nye bygninger eller fløyer bak gatehusene i område B og J skal ikke ha kjeller.

1.67

For ny bebyggelse må dokumenteres tilfredsstillende støyforhold innendørs, før byggetillatelse kan gies.

1.7 PARKERING

For eksisterende og ny boligbebyggelse i felt A, B, C, F og J forutsettes parkeringsbehovet å dekkes ved parkering i innregulerte anlegg og gateparkering. Parkering i portrom er ikke tillatt.

I områder regulert eller blandingsregulert til næringsformål skal behovet for parkering i næringsdrift dekkes innen det regulerte formål.

2.1 KJØREVEG, FORTAU OG PARKERING

Gater skal utformes og belegges i samsvar med strøkets karakter og opprinnelse.

Parkeringsanleggene skal avskjermes mot inntilleggende boligeiendommer.
Over anlegget ved Brubakken skal det mellom Brubakken og innregulert fellesområde for Øvre Bakklandet 35-39 sikres kjørbar gangatkomst. Ved parkeringsplass ved Øvre Bakklandet 17 skal adkomst sikres til friområdet.

Ved utbygging av område J skal regulert areal for parkering ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

2.2 ELVA, AREAL MERKET "VANN"

Elva skal brukes til allmen ferdsel. Fortøyningsanlegg for småbåter (marina) eller fortøyde flyteanlegg tillates ikke.

FRIOMRÅDER

3.1 FRIOMRÅDE, GENERELT

Friområde skal nyttes av allmenhten, som har rett til tilgjengelighet og ferdsel i friområdet.

Vegetasjon i form av trær skal bevares.

Parkering skal ikke skje i friområde.

3.2 PARK OG ALLMENNING

Friområde innenfor området Øvre Bakklandet 50-60 skal opparbeides og utstyres som offentlig park og lekeplass for bydelen. Allmenning mellom nr. 60 og 62 inngår som båtopptrekk.

Område E skal ha kjøreadkomst fra Øvre Bakklandet over friområdet (allmenningen).

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

FAREOMRÅDER

4.1 NETTSTASJON

Innenfor planområdet er innregulert to nettstasjoner (N). Ved Brubakken skal nettstasjonen plassbygges mellom to parkeringsplan i sammenheng med anlegget.

FELLESOMRÅDER

5.1 FELLES AVKJØRSEL OG PARKERING
FELLES LEKEAREAL/GÅRDSPLASS

Områder regulert til "felles avkjørsel og parkering" og "felles lekeareal/gårdsplass", er felles for de tilliggende eiendommene.

Avvik fra denne hovedregel:

- Felles lekeareal/gårdsplass i bakken og på platået bak Øvre Bakklandet 19-43 (utenfor bevaringsområdet) er i tillegg felles for alle eiendommene som har annet fellesområde grensende inntil.
- Felles lekeareal i felt F er felles for eiendommer utenfor planområdet, definert i reguleringsplaner nr. 269 stf. 03.03.88 og nr. 269A stf. 21.11.89.
- Felles atkomst felt F er felles for Øvre Bakklandet 16-22.
- Felles adkomst v/Petersborg og Skansegata 32 er felles for Petersborg 6,7,8,10 og Skansegata 32.

Det tillates ikke oppsatt gjerde mellom friområde og fellesområde.
Vegetasjon i form av trær skal bevares.

FELLESBESTEMMELSE

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som etablerer forhold i strid med planen og dens bestemmelser.

10.09.91 SRA
28.01.93 IEK
06.02.94 IEK
08.07.94 IEK
13.10.94 IEK

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
05.10.1994, sak B nr. 101/1994

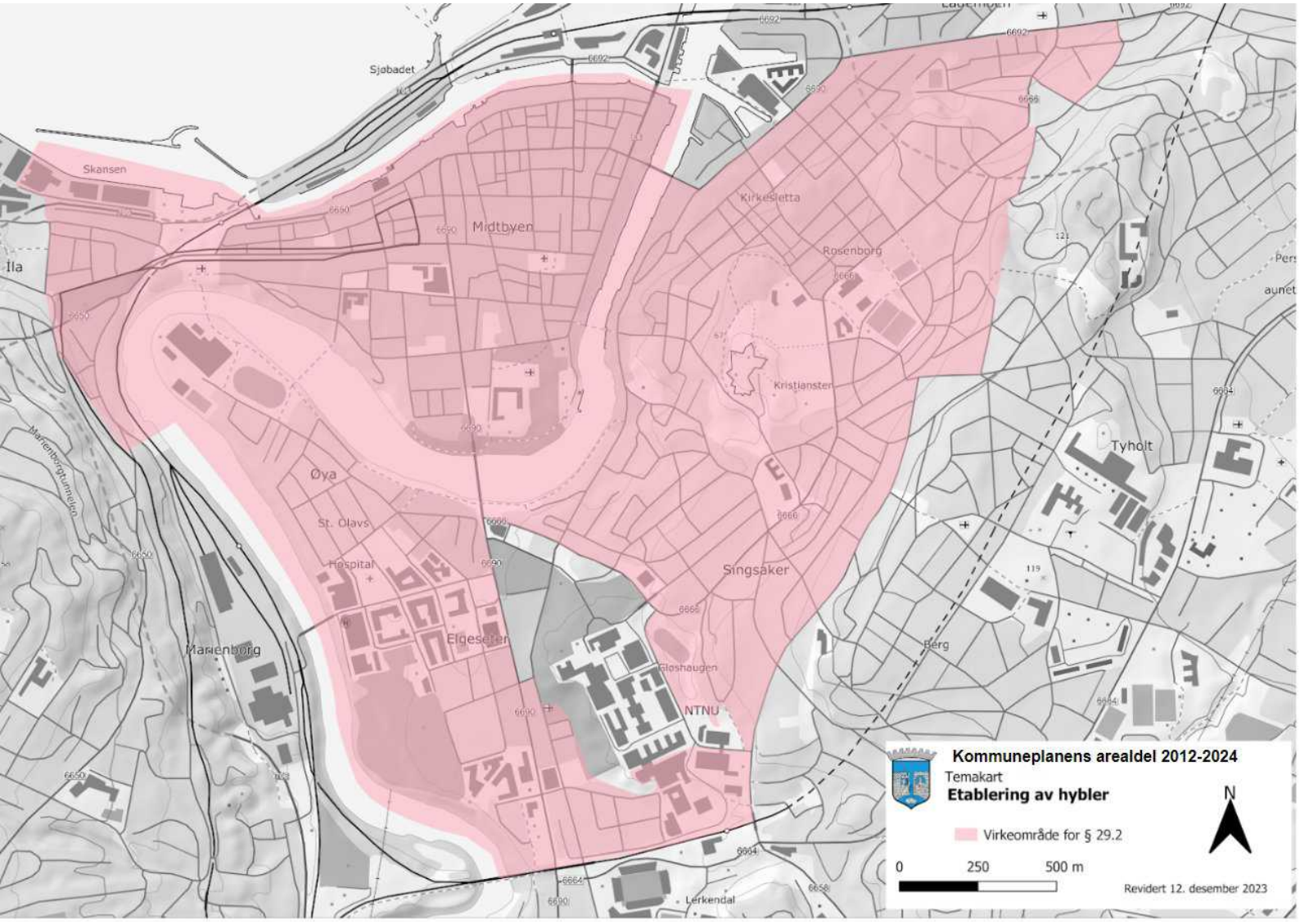
fung. ordfører

formannskapssekretær

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05


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

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

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

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

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

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

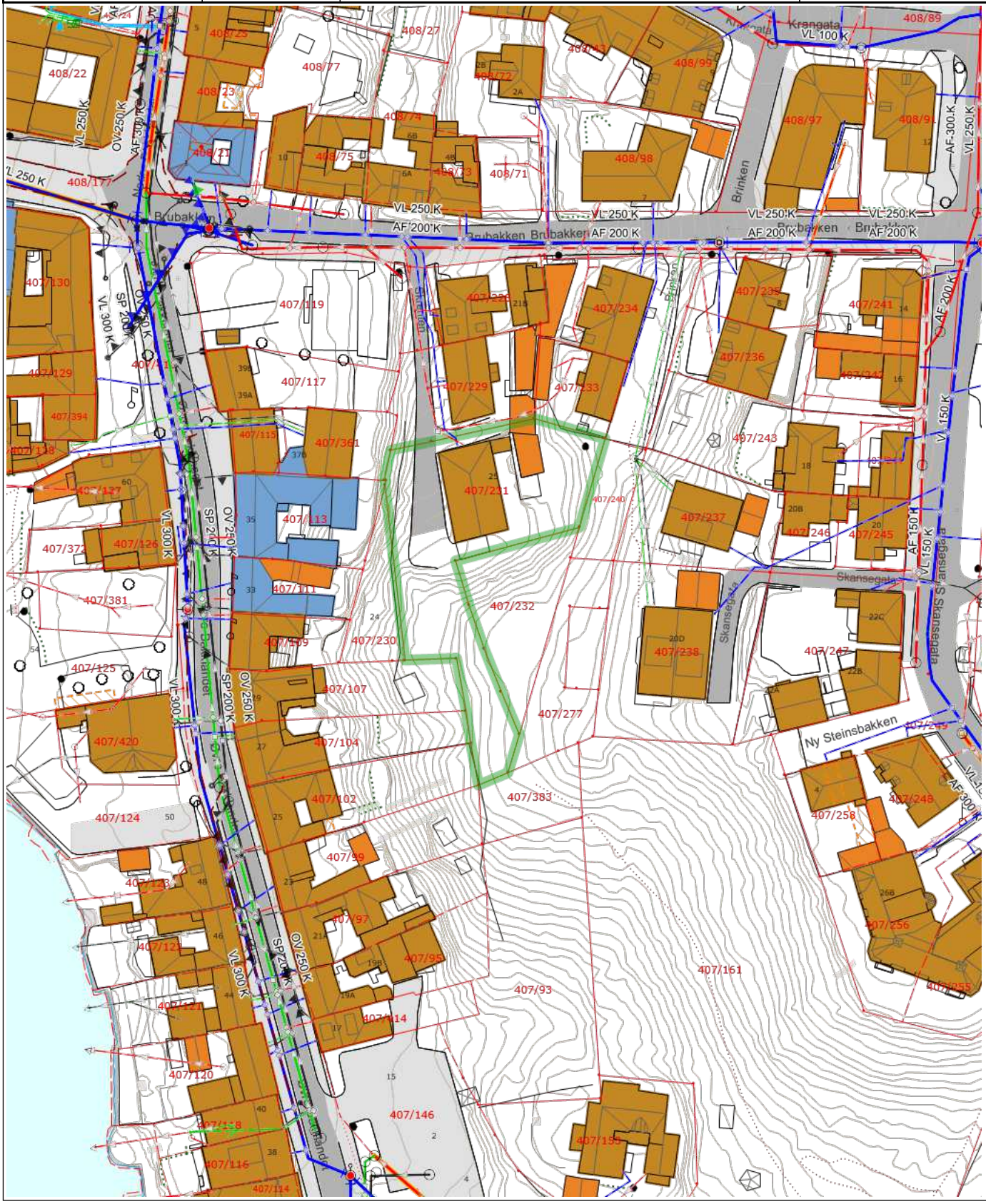
Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP,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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 231	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Skrenten 25 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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:
Skrenten 25, 7016 Trondheim
Gnr. 407, Bnr. 231, Snr. 1, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251205

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Sander Håkan Skålvoll

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 412 39 843

E-post: sander.hakan.skalvoll@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.
