PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SCHØLLERS GATE 7

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251153

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Kristian Holgersen	Gunhild Foss Heggem

Gateadresse
Schøllers gate 7

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7068

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91616004

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 164251153

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da vi flyttet inn var det dusj på vegg/gulv. Det var sprekk i en flis på gulv. Vi satte da inn dusjkabinett for sikkerhets skyld.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av toalett i første etasje. Lagt varmekabler, våtromsvinyl på gulv, etablert vegghengt wc med innebygd sisterne, ny vask og ny dør.

Arbeid utført av: Byggmester Indergård og Nypan AS

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: Nei

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 noe fukt på gulv ved pipe i kjeller ved en anledning i 2022. Det tørket opp, har ikke skjedd igjen, men parketten kuvet seg ved pipe. Det er to mindre fuktmerker på parkett i kjeller, en inne i garderobeskap og en i et hjørne. Disse var der da vi overtok i 2017, av eldre dato og ukjent årsak.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrasse mot vest var etablert på vannbrett som førte til at denne ble ødelagt og bunnsvill måtte skiftes ut. Dette ble utbedret av Trondheim Snekkerservice i 2022.

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: Dårlige fuger anmerket av feier. Det skal settes inn stålrør, finansieres av sameiet. Det er merknad fra feier om innkledd pipe på en side, dette vil også utbedres når det settes inn stålrør.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elbillader og sikringsskap i garasje satt inn i 2018 (Jølle og Kristensen AS) Nye trafoer til downlights i stue og på bad i 2018 (EL Eksperten AS) Nytt kursopplegg til kjøkken i 2020 (Proff Elektro AS) Utvidelse av anlegg for varmekabler i gang og toalett i 2022 (PK Service AS) Bytte av dimmer og trafo for spotlight kjøkken 2022 (Elektrikerservice AS)

Arbeid utført av: Jølle og Kristensen AS, Proff Elektro AS, Elektrikerservice AS, PK Service AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 164251153

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader installert i garasje i 2018.

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: Nye fundamenter for terrasse mot vest og utskifting av noe bordkledning i 2022.

Arbeid utført av: Trondheim Snekkerservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller innredet i leiligheten. Loft er innredet og bebodd, men er ikke del av denne leiligheten.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring av kjeller og loft i 2000.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge takstrapport da vi kjøpte er soverom i kjeller ikke fullstendig godkjent. Det er satt inn rømnngsvindu i soverom, men mener at det mangler endelig godkjenning.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se pkt. over.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen disponerer egen parkeringsplass utenfor garasje. Det er to stk. gjesteparkeringer for sameiet i tillegg. Det er en sprekk i det innerste glasslaget i kjellervindu.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 164251153

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: Innsetting av stålrør i pipe.

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: Terrasse mot vest var etablert på vannbrett som førte til at denne ble ødelagt og bunnsvill måtte skiftes ut. Dette ble utbedret av Trondheim Snekkerservice i 2022. Ifølge forrige eiers egenerklæring hadde det blitt observert med rotter i boder rundt 2009. Dette ble håndtert av sameiet den gang og har ikke skjedd igjen. Det ble funnet en død mus i en kjellerbod i 2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251153

Tilleggskommentar

Nye varmtvannsberedere og avtrekksvifter på bad og vaskerom installert i 2016.

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: 164251153

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Kristian Holgersen	2d32400f8193869003c47 a2a3f02ee8cda9c815a	22.11.2025 12:43:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunhild Foss Heggem	a7a75b1878119bc73baa78 1c9c699ad81963de3a	03.12.2025 23:02:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251153

→ 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

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Schøllers gate 7

7068 TRONDHEIM

5001/9/270/2/0/0

Rapportdato

15.12.2025

TG 0	1
TG 1	1
TG 2	9
TG 3	1
TG IU	0

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

Befaring utført den 02.12.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

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.

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

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 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

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: Schøllers gate 7 , 7068, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/9/270/2/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1930

Tomt: 1 425.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Gunhild Heggem, Lars Kristian Holgersen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg med støpt grunnmur med sparestein og er over denne oppført i én trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trepanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags glass.

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 gjøres oppmerksom på at badet har oppnådd forvente levetid og tiltak er påregnelig. 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 ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

2000: Bad i kjeller etablert. 2010: Hele huset malt utvendig, 2012: Nye beslag på pipe, luftehatter. 2016: Nytt tak på redskapsbod. 2016: Garasje og redskapsbod malt. 2016: Nye avtrekksvifter installert på bad og vaskerom. 2016: Nye varmtvannstanker i alle 4 leilighetene. 2017: Terrasse beiset. 2017: Malt alle vinduskarmer på stue/kjøkken. 2017: Malt deler av vegger/tak i yttergang. 2017: Malt vegger, ett vindu og garderobeskap på hovedsoverom. 2017: Malt vegger, tak og vindu på bad. 2019: Dusjkabinett installert på badet. 2020: Kjøkken pusset opp med ny kjøkkeninnrending. 2022: Entré pusset opp med nye varmekabler, belegg på gulv, malte vegger og himling.

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.

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
42 m^2	0 m^2	42 m^2	48 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang/trapperom, 2 soverom, bad.	-

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
56 m^2	0 m^2	56 m^2	61 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entrè, toalettrom, stue/spisestue, soverom, kjøkken.	-

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
98 m^2	0 m^2	98 m^2	109 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
42 m^2	16 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang/trapperom, 2 soverom, bad.	Vaskerom, bod.	-	-

1.etasje			
BRA-i 56 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 50 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè, toalettrom, stue/spisestue, soverom, kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Sum areal			
BRA-i 98 m^2	**BRA-e** 16 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 50 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 114 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

Oppsummert

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

9 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduene. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Terrasse : Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Det registreres noe avflassende beis/lakk på terrassebordene. Tiltak anbefales.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: 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 bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Men på bakgrunn av manglende fallforhold på gulv samt manglende tilgang til sluk under badekaret anbefales en oppussing/renovering av badet i nærmeste framtid.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Det er installert vedovn i stue i 1.etasjen. Sotluke er i gang/trapperom i kjelleren. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde, fri bredde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Toalettrom : Rommet har vinylbelegg på gulv, malte gipsvegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt servant og vegghengt toalett. Ingen skader eller avvik avdekket på vannførende installasjoner eller overflater. TG 2 settes på bakgrunn av manglende ventilering av rommet.

Vaskerom : Rommet som trolig er fra 2000 har flis på gulv med varmekabler, malt strie på vegger og malt slett himling. Overflatene bærer preg av elde og slitasje. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på yttervegg. Det er ikke sluk i rommet slik at lekkasjesikkerheten er ikke opprettholdt. Anbefaler tiltak.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. 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. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

1 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Bad - Totalvurdering av overflater: På bakgrunn av motfall på badegulvet blir det satt TG 3. Det er ikke noe som krever strakstiltak, men det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke finner veien ut av badet. Kostnadsestimatet er for installasjon av automatisk vannstopper med lekkasjeføler rundt vannførende installasjoner.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
22.11 og 03.12.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
I søknad om bruksendring av loft og kjeller fra 1999 framkommer planskisser som samsvarer med dagens bruk.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av kjeller datert 04.04.2000 i kommunens saksdokumenter.

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

Kommentar:
Vinduer på soverommene i kjelleren er ikke rømningsgodkjent etter dagens krav.

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

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
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er stort sett fra 70- og 80-tallet. Verandadør er datert 2005.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Det er ett punktert vindu gang/trapperom i kjeller.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduene. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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 vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Det registreres noe avflassende beis/lakk på terrassebordene. Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis og malt strie på vegger og malt panelhimling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er fra ca. 2000 da kjelleretasjen ble innredet.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det registreres motfall på gulvet.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
På bakgrunn av motfall på badegulvet blir det satt TG 3. Det er ikke noe som krever strakstiltak, men det anbefales tiltak for å sikre at eventuelt lekkasjevann ikke finner veien ut av badet. Kostnadsestimatet er for installasjon av automatisk vannstopper med lekkasjeføler rundt vannførende installasjoner.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk under kabinett er tilgjengelig, sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
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 bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Men på bakgrunn av manglende fallforhold på gulv samt manglende tilgang til sluk under badekaret anbefales en oppussing/renovering av badet i nærmeste framtid.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekainsk avtrekk men mangler spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Dusjkabinett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

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

Kommentar:
Det dusjes i lukket kabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av oppnådd alder og registrerte forhold anbefales oppussing/renovering av badet i nærmeste fremtid.

6 Piper / ildsteder

TG 2

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:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Det er installert vedovn i stue i 1.etasjen. Sotluke er i gang/trapperom i kjelleren.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

7 Trapp

TG 2

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

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

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde, fri bredde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

8 Toalettrom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har vinylbelegg på gulv, malte gipsvegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt servant og vegghengt toalett. Ingen skader eller avvik avdekket på vannførende installasjoner eller overflater. TG 2 settes på bakgrunn av manglende ventilering av rommet.

9 Vaskerom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som trolig er fra 2000 har flis på gulv med varmekabler, malt strie på vegger og malt slett himling. Overflatene bærer preg av elde og slitasje. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på yttervegg. Det er ikke sluk i rommet slik at lekkasjesikkerheten er ikke opprettholdt. Anbefaler tiltak.

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone. Fungerte som normalt. TG 2 settes da kanal ikke er ført ut av boligen.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
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:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

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:
Lokale endring ifm etablering av bad og vaskerom i kjeller og oppussing av kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Begrenset kontroll av bereder da den er installert innerst i boden og det var gjenstander foran som blokkerte adkomst.
Berederen er på ca. 200 liter, produsert i 2016. Det er installert automatisk vannstopper med lekkasjeføler ifm berederen.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. 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.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

Levetid:

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

SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

12 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, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom i kjeller.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ukjent hva og når endringer er utført på det elektriske anlegget.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

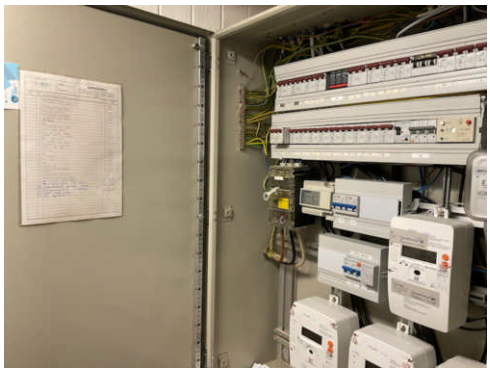
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

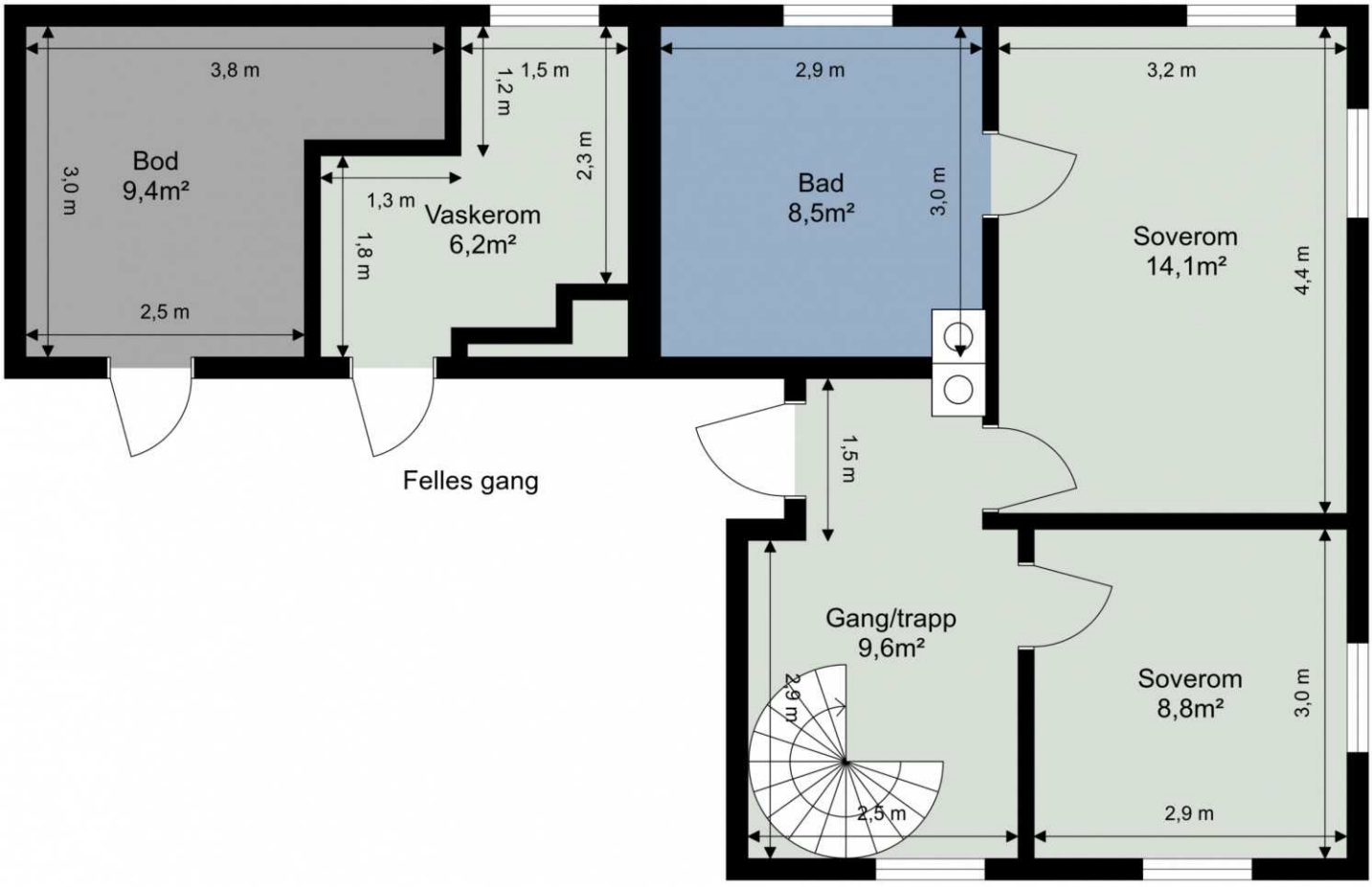
SCHØLLERS GATE 7 - 5001/9/270/2/0/0

Bilde



Schøllers gate 7

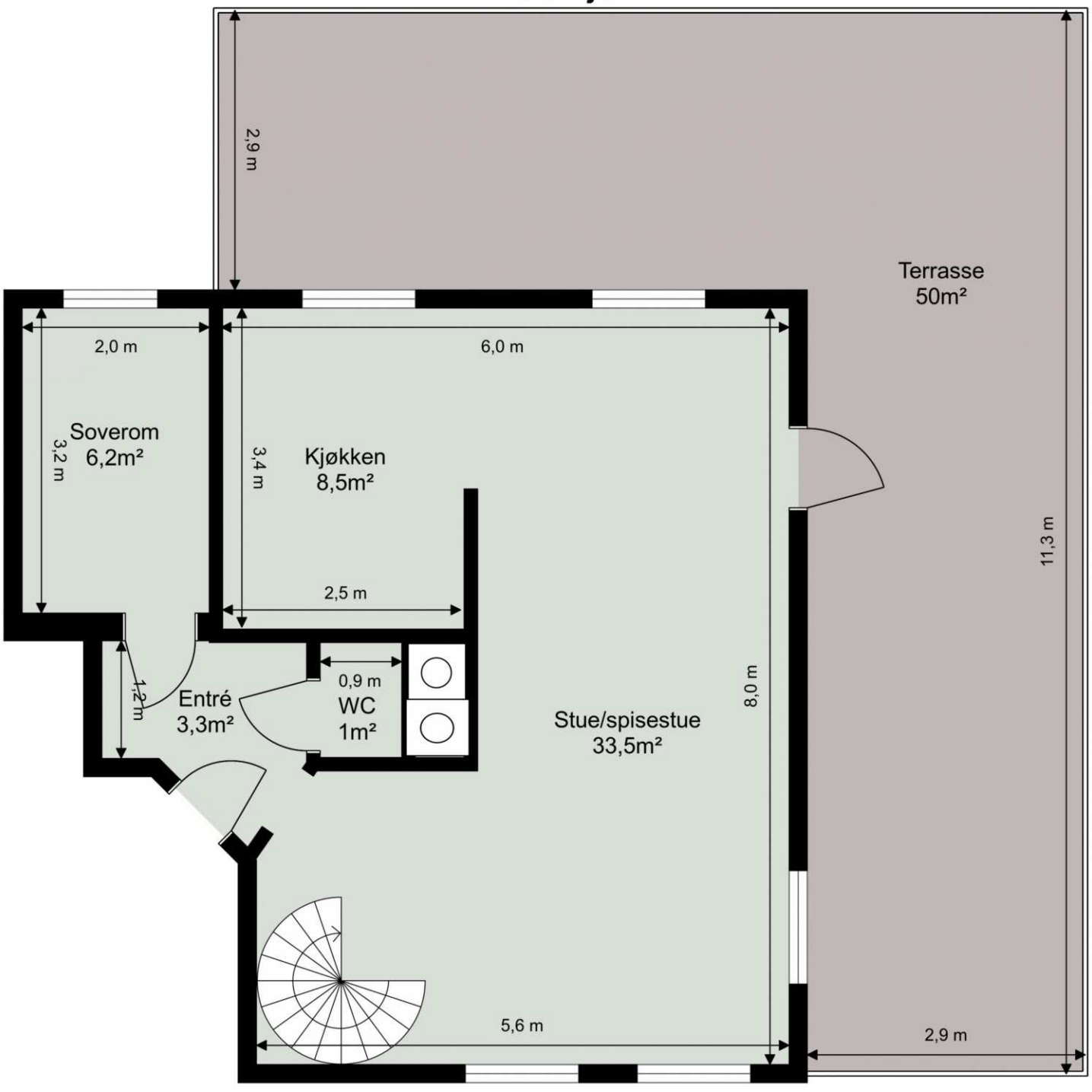
Kjeller



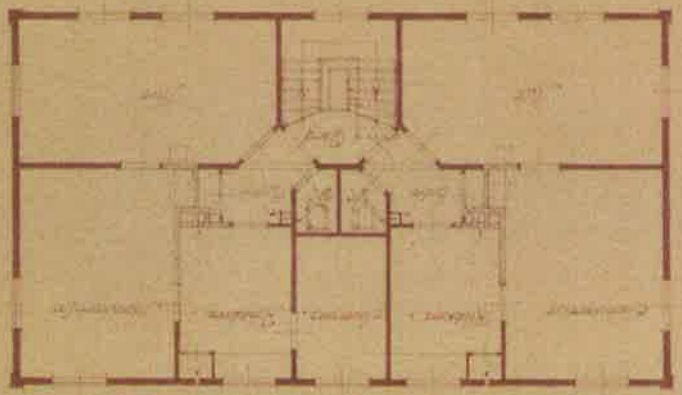
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

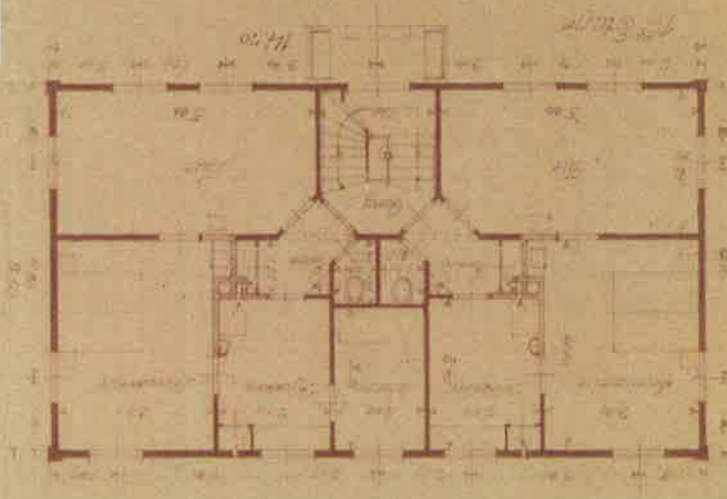
Schøllers gate 7

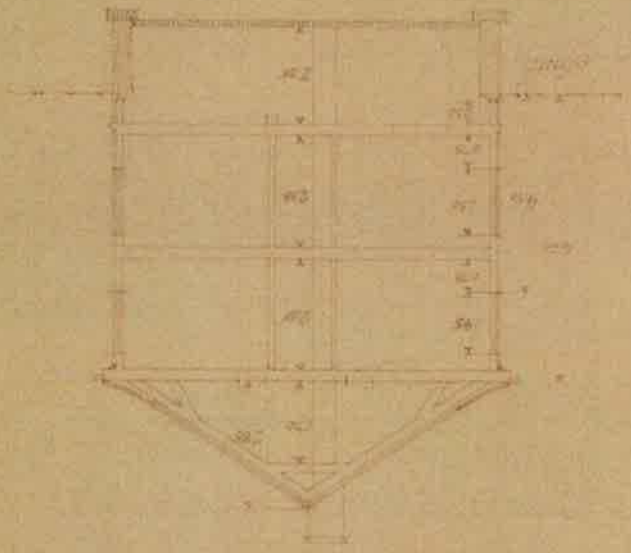
1. etasje

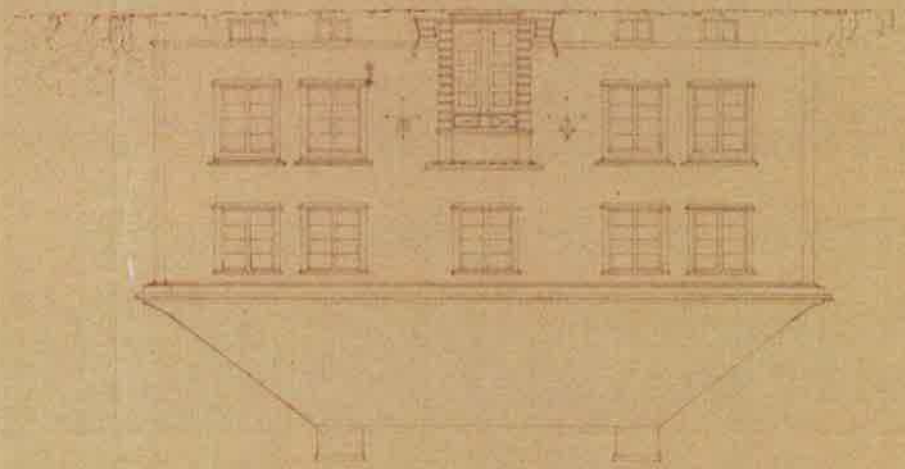


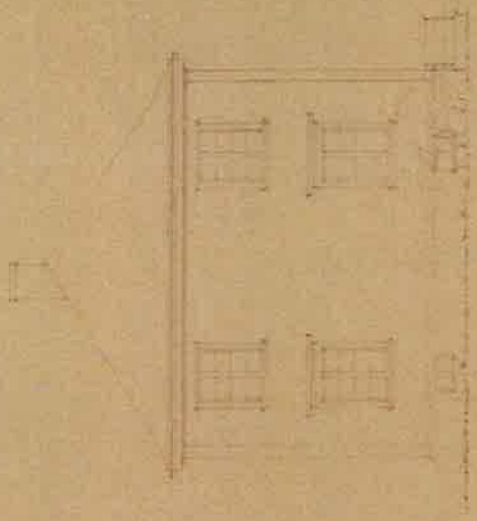
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

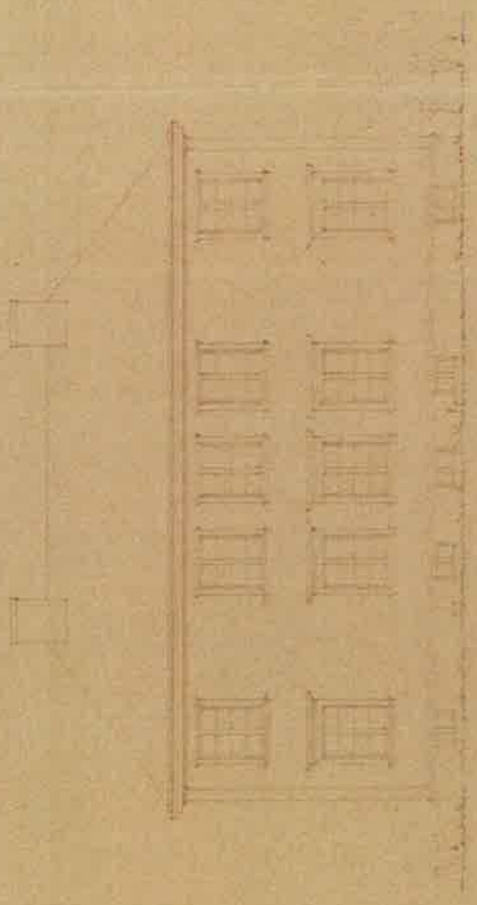


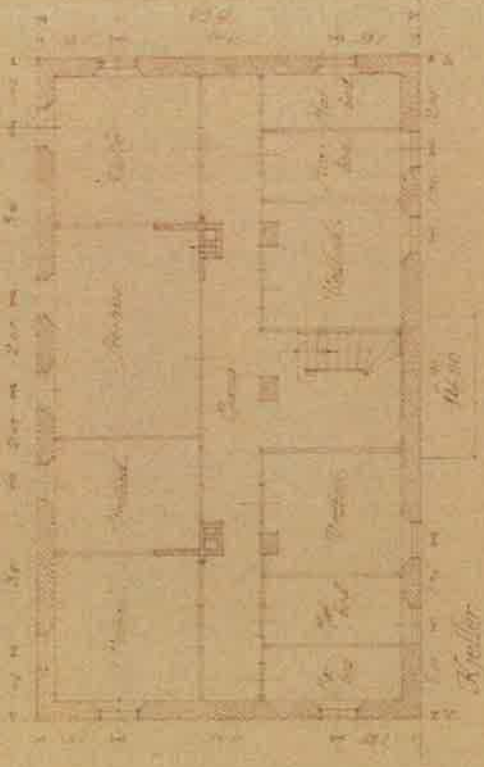


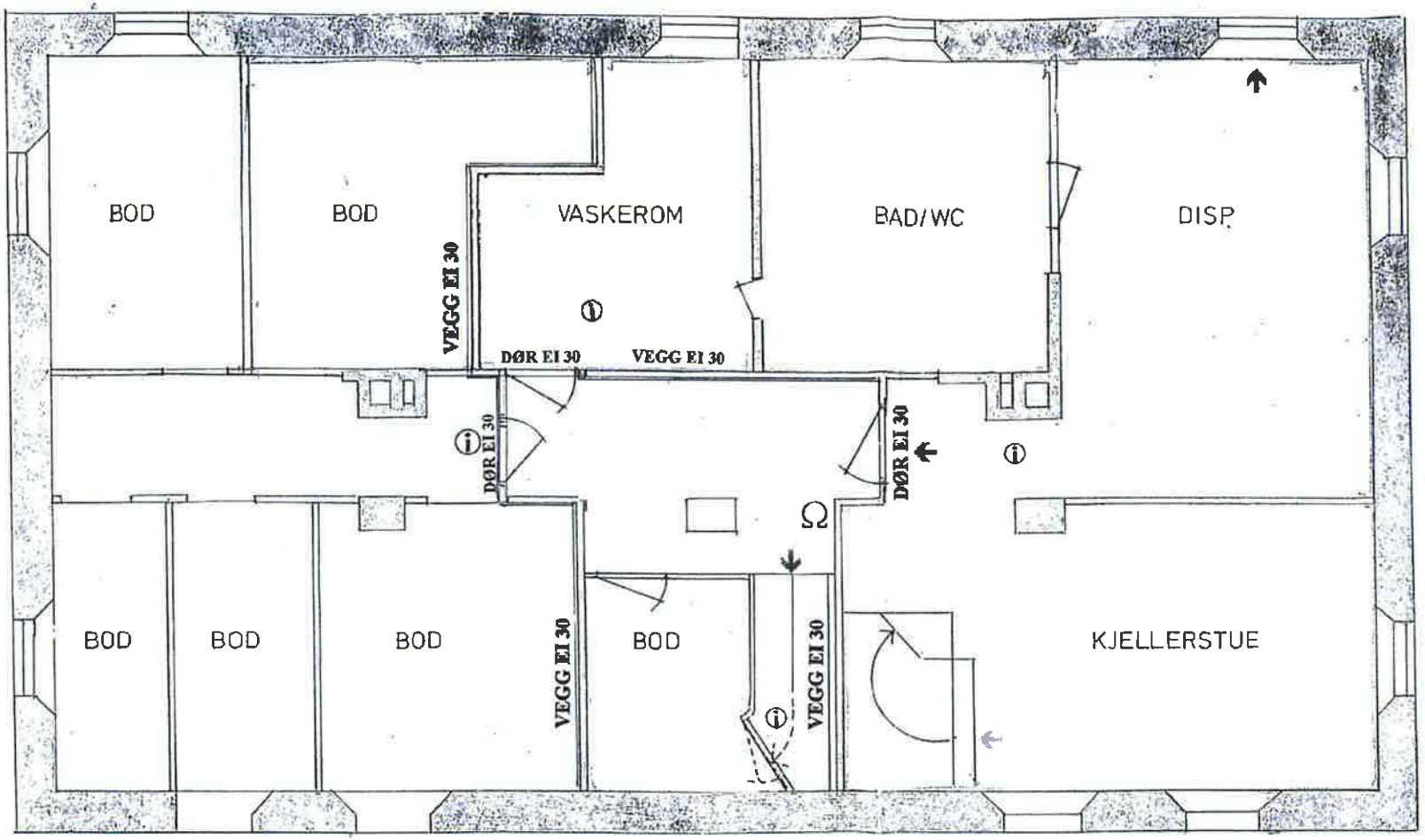










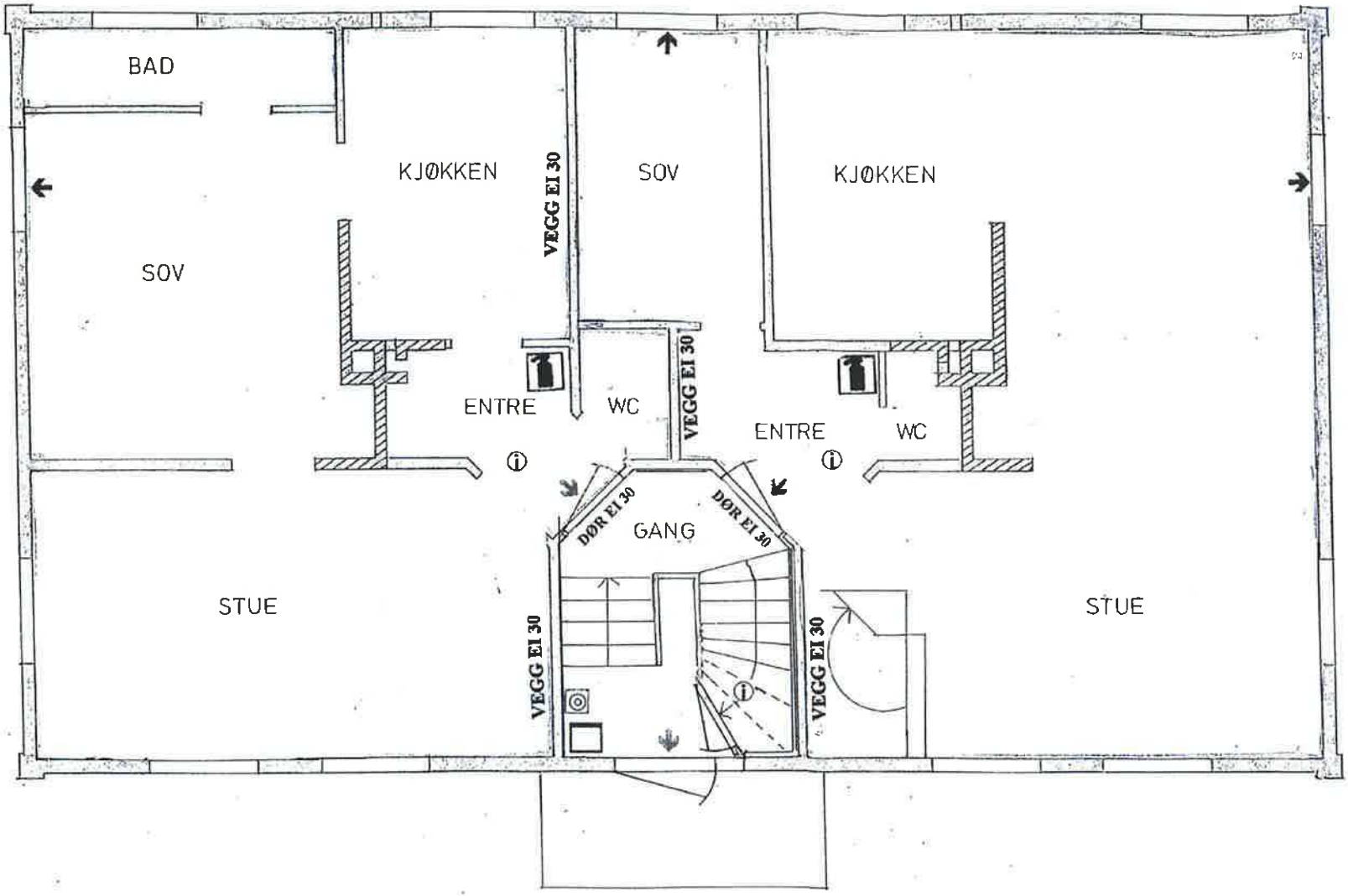


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Saksl. 300
2 3 MAR 2000
Arkivnr.
Journalnr. 99/04907

TRONDHEIM, DEN 1999.08.17.
BRANNTEKNISK CONSULT AS
J. Fredriksen

BRANNPLANER SCHØLLERSGT. 7

UNDERETASJE/ KJELLER



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
23 MAR 2000
Reg.nr.:
Journalnr.: 99/04907

ⓘ	RØYKDETEKTOR
◎	MANUELL MELDER
	HÅNDSLOKK.APP.
	BRANNPOST
EI 30	BRANNCELLEBEGR.
→	RØMNINGSVEGER
□	BRANNALARMSENTR.
Ω	ALARMKLOKKER

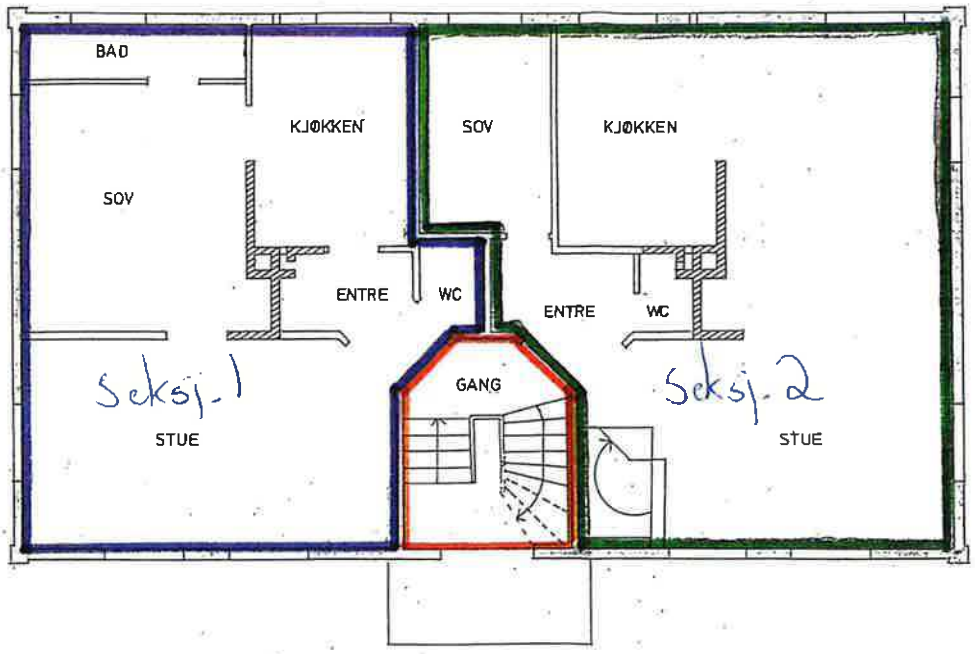
Brannteknisk Consult as 1999.07.20.
© Branningeniør Torstein Fredriksen

J Fredriksen
BRANNTEKNISK CONSULT AS

BRANNPLANER SCHØLLERSGT. 7

1. ETASJE

Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 9 **Bnr.** 270
Seksjon nr.: 1 + 2
Felles

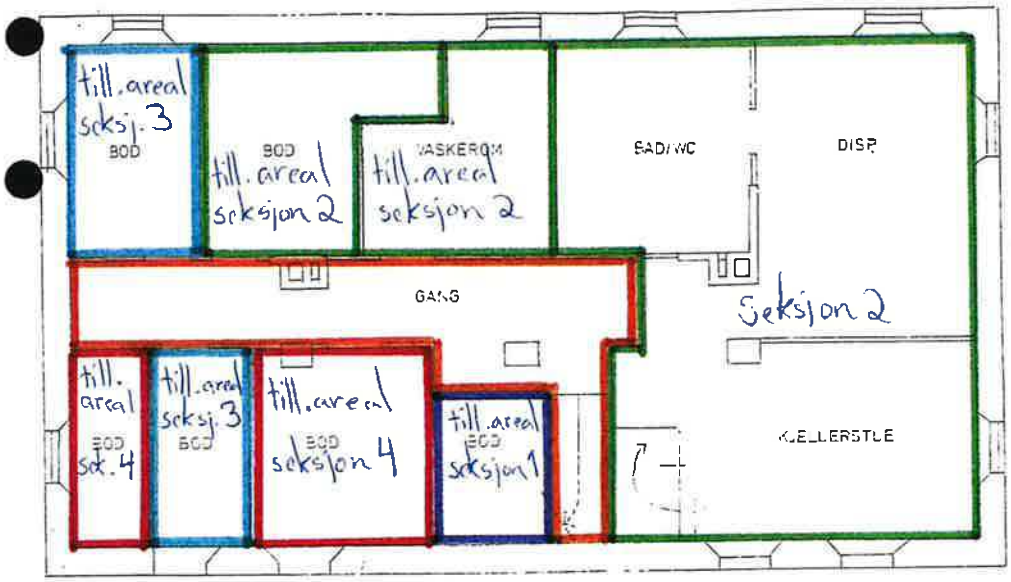


PA
PA
PA
PA

SEKSJONERINGSTEGNING - SCHØLLERS G
PLAN 1. ETASJE M - 1:50 DATO: 02.0

side 2

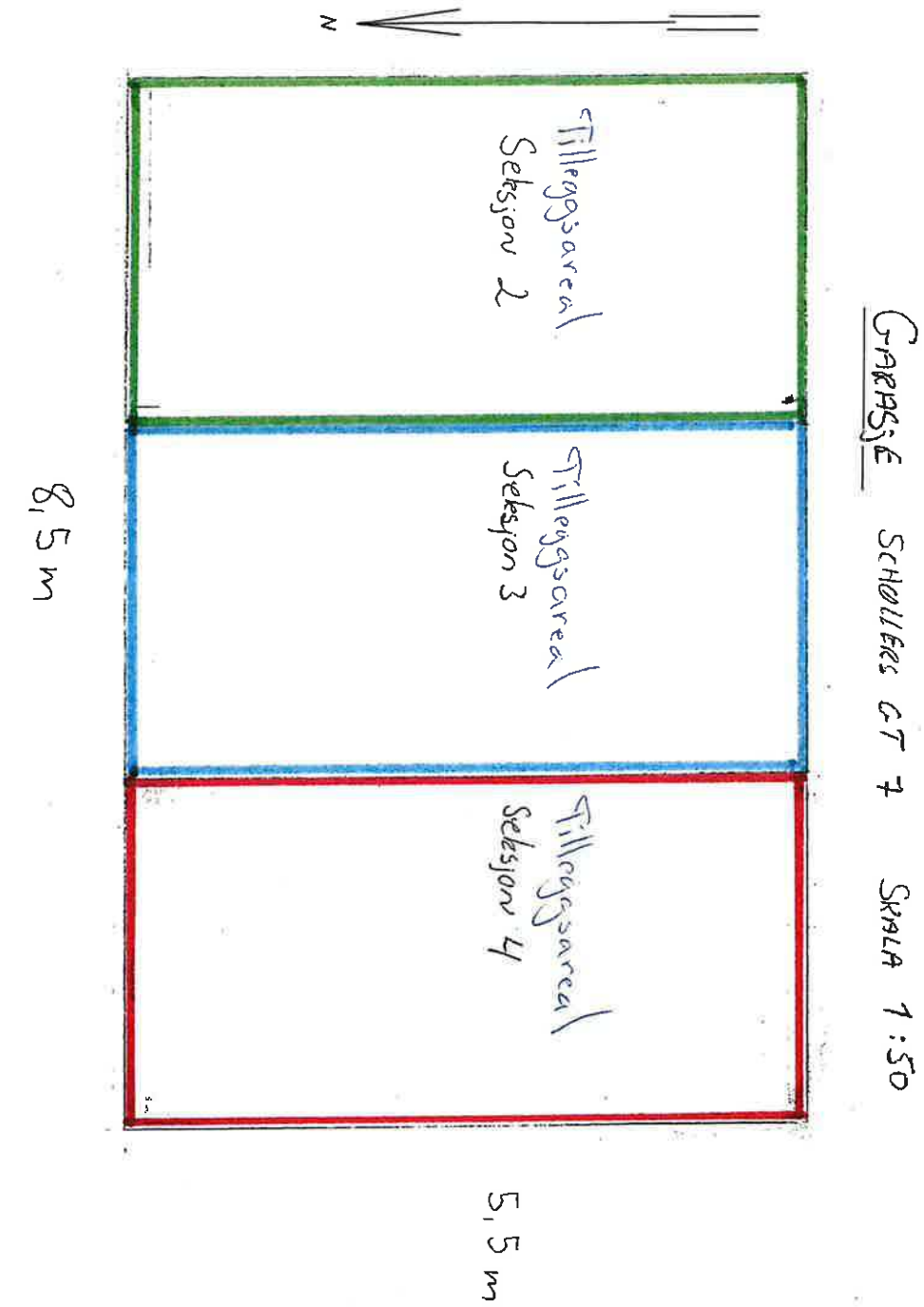
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 9 Bnr. 270
Seksjon nr.: 1 + 2 + 3 + 4
Felles

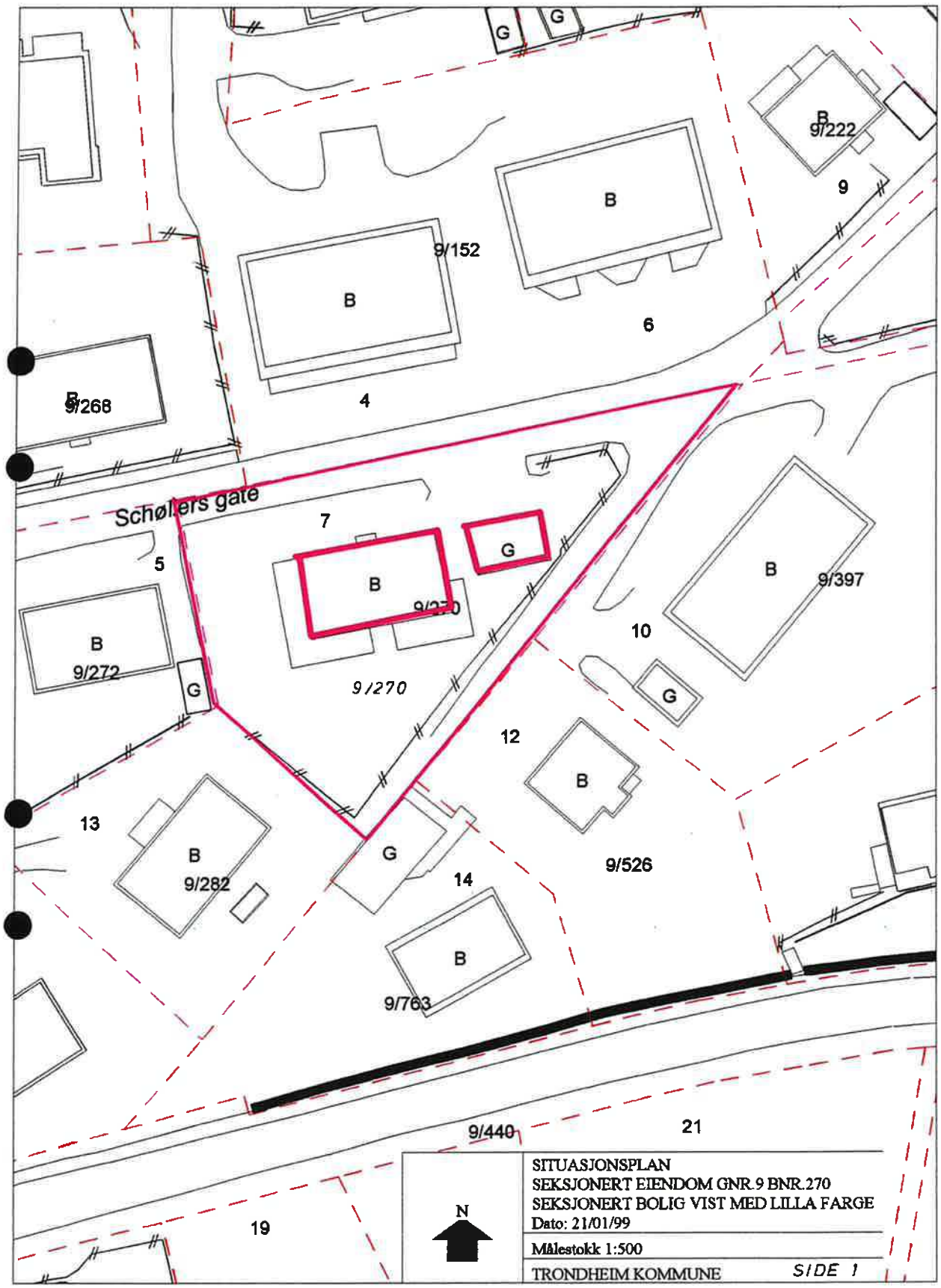


PART 1
PART 2
PART 3
PART 4

SEKSJONERINGSTEGNING - SCHØLLERS GT 7
KJELLERPLAN M - 1:50 DATO 02.01.90

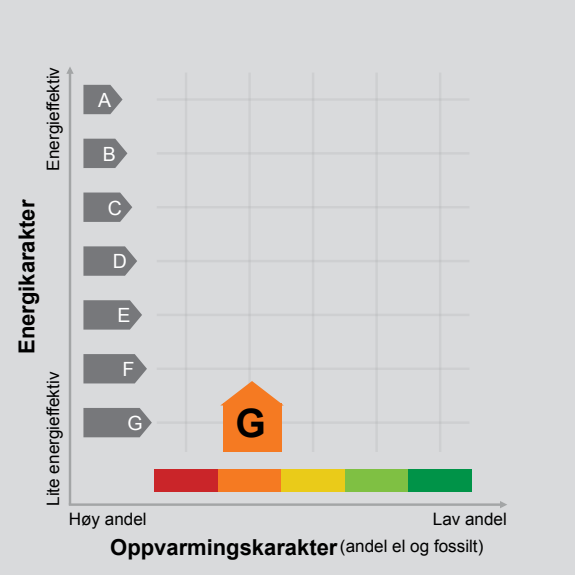
Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 9 Bnr. 270
Seksjon nr.: 2 +3 +4
Felles




G
G
B
9/222
9
B
9/152
B
6
4
B
9/268
Schølers gate
7
5
B
G
B
9/397
10
B
9/272
G
9/270
G
12
B
13
B
9/282
G
14
9/526
B
9/763
9/440
21
19
N
SITUASJONSPLAN
SEKSJONERT EIENDOM GNR.9 BNR.270
SEKSJONERT BOLIG VIST MED LILLA FARGE
Dato: 21/01/99
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE
SIDE 1

ENERGIATTEST

Adresse	Schøllers gate 7
Postnummer	7068
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182146250
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-235776
Dato	15.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 24 802 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

24 471 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	250 liter ved

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av kjellervegg
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

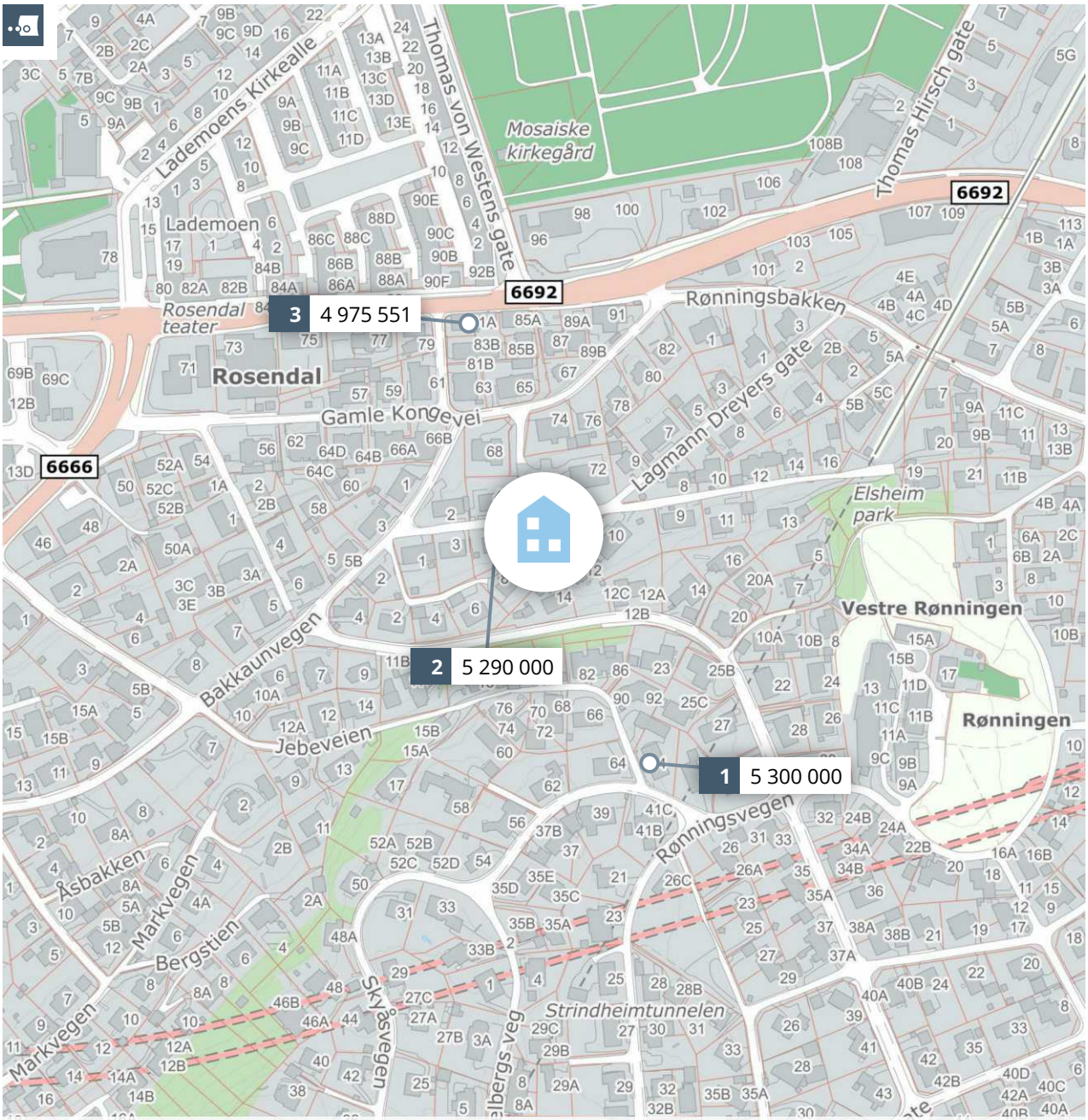
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Meglers verdivurdering

SCHØLLERS GATE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 14.01.2026

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: Stig Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schøllers gate 7, 7068 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 9 BNR 270 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 7

Verdivurdert til

4 950 000

59 327	5 009 327	51 116
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	16 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	2 712
Formue	32 254
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skyåsvegen 94 85 m² 1951	2. etg	3 sov		14.11.2025	5 090 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**62 353**
2	Schøllers gate 5 100 m² 1929	1. etg	3 sov		25.08.2025	5 390 000	**5 290 000**	0	5 290 000	**52 900**
3	Innherredsveien 81 A 98 m² 1925	2. etg	5 sov		18.03.2024	5 200 000	**4 900 000**	75 551	4 975 551	**50 771**

Stor 4-roms selveierleilighet i firemannsbolig på Bakkaunet. Leiligheten ligger i høy 1.etasje og kjeller, i et område som må beskrives som sentrumsnært og rolig.

Leiligheten nyter godt av kvaliteter som:
- Stor privat veranda på 50 m²
- Egen garasje med elbillader
- Gode solforhold fra morgen til ca. kl 22 sommerstid
- Nytt flott kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2020
- Varmekabler i gulv i hele kjelleren.
- Romslig bad med boblebadekar og dusj
- Separat vaskerom og toaletrrom
- Felles seriekoblet brannvarslingsanlegg
- Fiber internett fra Telenor
- Ca.15 minutters gange til sentrum
- Gang-/sykkelavstand til de fleste av byens høgskoler/universitet
- Svært gode bussforbindelser i nærområdet

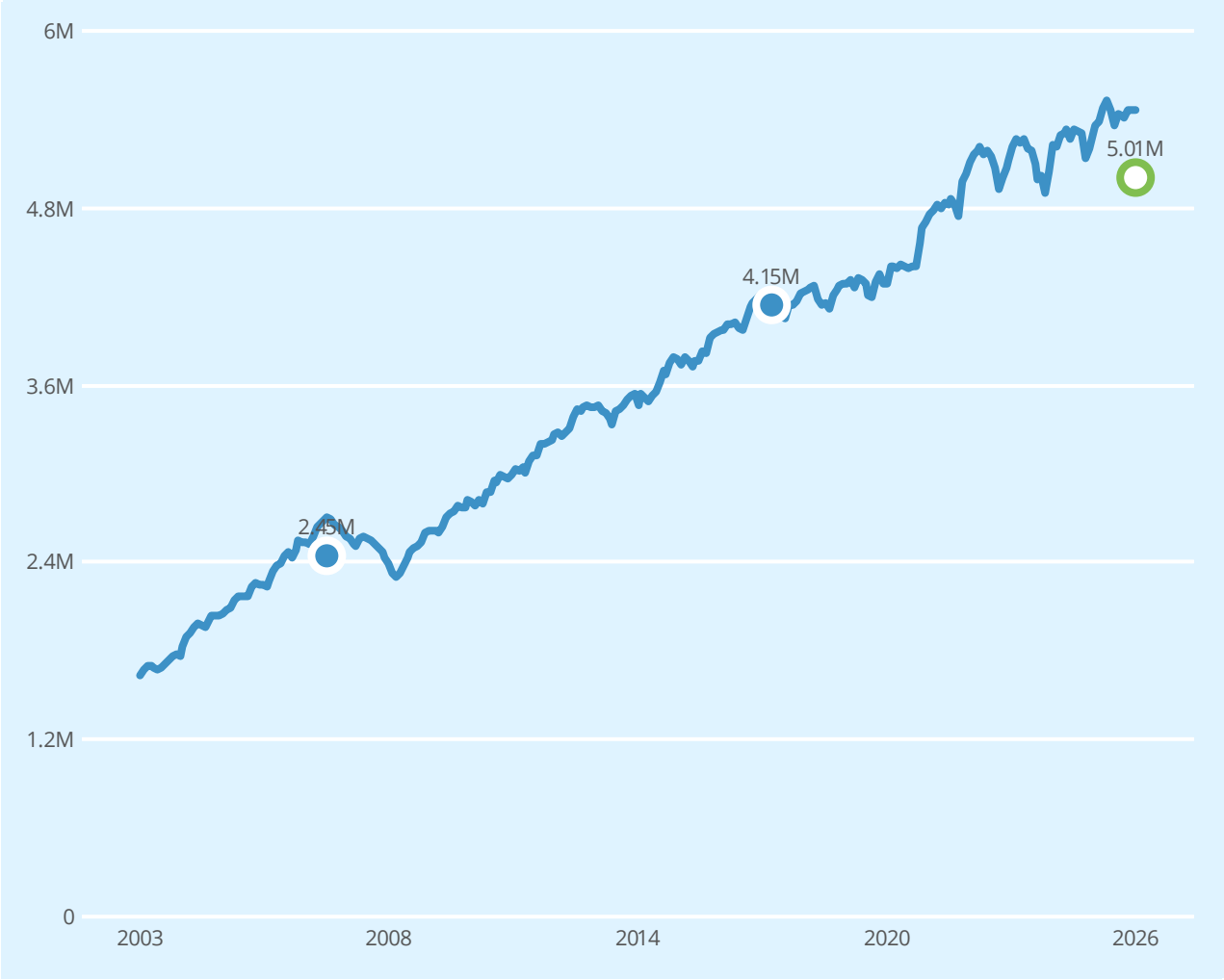
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Andre småhus
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.08.2017	15.08.2017	18.10.2017	4 190 000	4 150 000	-	4 150 000
12.04.2007	18.05.2007	04.07.2007	2 490 000	2 450 000	-	2 450 000

Leiligheter til salgs i 7068 TRONDHEIM nå

32
leiligheter til salgs

4.2M

4 019 000 Prisantydning i snitt

3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

137
dager

Leiligheter solgt i 7068 TRONDHEIM siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

3.3M

3 217 000 Prisantydning i snitt

3 177 000 Salgspris i snitt

3.1M

Solgt i snitt i løpet av

91
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

65 906 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

61 281 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

51 116 Schøllers gate 7 Totalpris 5 009 327

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 9, bnr. 270, snr. 2 i Trondheim
Adresse: Schøllers gate 7, 7068 TRONDHEIM
Onr. 164251153

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2.539

Felleskostnader inkluderer Felles strøm, forsikring av bygget, forretningsfører (OBOS), felles drift og vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	402,7
avdrag	Kr	151,5
og driftsutgifter	Kr	1.955,6

Utestående krav: 0,- pr 27.11.2025

Forsikret i Gjensidige Polisenr 91616004 Forfall 24.12.2024 Betalt 27.456

Andel felles gjeld kr. 59.327 pr 27.11.2025
Långiver / lånenr. OBOS Banken 98208002899
Lånets totale saldo 169.505,- pr 27.11.2025
Lånetype Annuitet Mnd.forfall Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 7,7% pr 27.11.2025
Dato siste termin 31.01.2042

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 32.254 pr 27.11.2025
Total formue kr. 92.155 pr 27.11.2025

Andre opplysninger

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

Innsetting av stålrør i begge pipeløp. Vil gi økning i felleskostnader for enheten på ca. 170 kr/mnd. Ny felleskostnad per mnd på enheten er 2.712 kr. iht. budsjett 2026.

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

Ingen varsler mottatt, ingen kjente pågående prosesser knyttet til endringer i reguleringsplan eller byggearbeider i nærheten.

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

Benum & Johansen AS | Fjordgata 31 | 7010 TRONDHEIM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: Nei

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Lars Kristian Holgersen

Adresse: Schøllers gate 7

Telefon: 95478928

Fax:

E-post: Lars.kristian@gmail.com

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

Dato og sted: _____/_____

Vedtekter for Sameiet Schøllers gate 7

Vedtatt 26.10.2023

§ 1 Formål

Formålet med sameiet er å regulere forholdet mellom sameierne og sikre eiernes felles interesser, samt a administrere eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art.

§2 Sameiebrøk

Sameiebrøken er på vedtaksdato som følger:

- Part 1: 15%
- Part 2: 35%
- Part 3: 25%
- Part 4: 25%

§3 Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter er per vedtaksdato fordelt som følger:

- Part 1: kr. 1.012,5
- Part 2: kr. 2.362,5
- Part 3: kr. 1.678,5
- Part 4: kr. 1.678,5

§4 Vedlikeholdsansvar

Vedlikehold av eiendommen dekkes av den enkelte part i sameiet ut fra sameiebrøken. Part 2, 3 og 4 sine verandaer og part 1 sitt uteareal på baksiden av huset er unntak fra felles vedlikehold. Dersom det faller seg naturlig skal imidlertid vedlikehold av ovenfornevnte utføres samtidig som vedlikeholdet på eiendommen for øvrig, som for eksempel vil det være naturlig å vurdere om verandaer skal males når huset males.

§5 Styresammensetning

Alle parter i sameiet er medlemmer i styret. Ved avstemming teller hver part en stemme.

§6 Revisor

Sameiet har OBOS Eiendomsforvaltning som regnskapsfører.

§7 Utleie

Leietaker av en seksjon må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke svar avgitt skriftlig innen 14 dager anses søknaden som godkjent.

§8 Strøm i fellesareal

Strøm i fellesareal er tilknyttet strømabonnementet til Part 2. Det er installert separat måler for dette strømforbruket. Part 2 er ansvarlig for å lese av måler, beregne kostnad og kreve kompensasjon fra kasserer.

§9 Øvrige forhold

For øvrig gjelder Standard vedtekter for eierseksjonssameier fra Huseiernes Landsforening og Lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 så langt innholdet der ikke uttrykkelig og lovlig er fraveket i disse vedtekter.

§10 Husordensregler

Årsmøtet fastsetter husordensregler. Styret har ansvar for å utarbeide husordensregler som legges ved vedtektene. Alle sameierne er pliktig til å følge husordensreglene.

Lars Kristian Holgersen

Anne Louise Arnessen

Gunhild Foss Heggem

Lea Vinsnes

Marnie Vikan

Trondheim, 26.10.2023

Årsmøte 2024

Sameiet Schøllers gate 7

Innkalling

Dato: 10.01.2025, kl. 20:00
Sted: Schøllers gate 7

Innkalt:
Lars Kristian Holgersen
Gunhild Foss Heggem
Anne Louise Arnessen
Marnie Vikan
Lea Vinsnes Rønning

Saksliste

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av styreleder og -medlemmer
6. Årsrapport og disponering av driftsresultat
7. Budsjett for 2025
8. Eventuelt

Årsmøte 2024

Sameiet Schøllers gate 7

Protokoll

Dato: 10.01.2025, kl. 20:00
Sted: Schøllers gate 7

Deltakere:
Lars Kristian Holgersen
Gunhild Foss Heggem
Anne Louise Arnessen
Marnie Vikan
Lea Vinsnes Rønning

Saker

1. **Valg av møteleder**

Lars Kristian Holgersen ble valgt som møteleder for årsmøtet.

2. **Godkjenning av stemmeberettigede**

Følgende ble godkjent som stemmeberettigede:

Lars Kristian Holgersen – ½ stemme
Gunhild Foss Heggem – ½ stemme
Anne Louise Arnessen – 1 stemme
Marnie Vikan - 1 stemme
Lea Vinsnes Rønning – 1 stemme

3. **Valg av protokollfører**

Lars Kristian Holgersen ble valgt som protokollfører

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen ble godkjent.

5. **Valg av styreleder og -medlemmer**

Følgende ble valgt som styreleder.

Styreleder: Lars Kristian Holgersen

Styremedlemmer er iht. vedtektene seksjonseierne i fellesskap, det vil si:
Medlem: Lars Kristian Holgersen

Medlem: Gunhild Foss Heggem
Medlem: Anne Louise Arnessen
Medlem: Marnie Vikan
Medlem: Lea Vinsnes Rønning

6. Årsrapport og disponering av driftsresultat

Årsrapport og resultat ble gjennomgått slik det fremgår fra Obos' økonomifunksjon i styrerommet. Sameiet hadde et positivt resultat. Det var enighet om at årsresultatet beholdes som egenkapital i sameiet.

7. Budsjett for 2025

Styret ønsker i fellesskap et balansert budsjett for 2025. Følgende forslag til budsjett ble vedtatt av styret:

Budsjett for Sameiet Schøllers gate 2025

Inntekter		*Andel*	*kr/mnd*	
Felleskostnader H101	kr 12 907,5	15 %	1 075,6	LRV
Felleskostnader H102	kr 30 117,5	35 %	2 509,8	LKH+GFH
Felleskostnader H201	kr 21 512,5	25 %	1 792,7	MV
Felleskostnader H202	kr 21 512,5	25 %	1 792,7	ALA
Totale innekter	**kr 86 050,0**			

Utgifter	
Forretningsførerhonorar	kr 31 594,0
Drift og vedlikehold	kr 6 500,0
Forsikringer	kr 27 456,0
Energi og fyring	kr 1 500,0
Lån Obos	kr 19 000,0
Totale utgifter	**kr 86 050,0**

8. Eventuelt

Ingen saker

Signaturer/dato:

14.01.25

Lars Kristian Holgersen

Gunhild Foss Heggem

Gunhild Foss Heggem

Anne Louise Arnesen

Marnie Vikan

Marnie Vikan

Lea Vinsnes Rønning

1 Resultatregnskap - år
Sameiet Schøllers Gate 7

År: 2024 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	81 024	80 000	1 024	80 000	120 000	0
SUM INNTEKTER	**81 024**	**80 000**	**1 024**	**80 000**	**120 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:						
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-30 379	-30 500	121	-30 500	-28 850	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 323	-5 000	-1 323	-5 000	-8 003	0
FORSIKRINGER	-25 076	-25 000	-76	-25 000	-23 653	0
ENERGI / FYRING	0	-1 500	1 500	-1 500	0	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 967	0	-2 967	0	-7 163	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-64 745**	**-62 000**	**-2 745**	**-62 000**	**-67 670**	**0**
DRIFTSRESULTAT:	**16 279**	**18 000**	**-1 721**	**18 000**	**52 330**	**0**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	3 065	0	3 065	0	772	0
FINANSKOSTNADER	-15 153	-450	-14 703	-450	-14 393	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**-12 088**	**-450**	**-11 638**	**-450**	**-13 621**	**0**
RESULTAT	**4 191**	**17 550**	**-13 359**	**17 550**	**38 709**	**0**

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Brannteknisk Consult AS
Postboks 171
N-7473 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Leif Inge Horten	99/04907 oppgis ved alle henv.		04.04.2000

SCHØLLERS GATE 7, SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LYDKRAVET OG ANMODNING OM FERDIGATTEST

Byggeadresse: Schøllers gate 7
Tiltakets art: Bruksendring

Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB 2155/99 datert 13.10.1999.

Det vises til avviksmelding med søknad om dispensasjon fra lydkravet. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispenseres det fra lydkravet i tekniske forskrifter. Byggesakskontoret vurderer at de eventuelle ulemper, vedrørende manglende oppfyllelse av lydkravet, oppveies av de utbedringer som er utført i bygget i forbindelse med bruksendringen.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for
Liv Svare
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

vedlegg
Kopi: Blix Arkitektkontor AS, Nygata 24, 7014 Trondheim
Sameiet Schøllers gate 7, 7043 Trondheim

BYGG 9

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

+3509230

DELEGASJONSSAK
NR: DB 2155/99

Blix Arkitektkontor AS
Nygaten 24
N- 7014 Trondheim

IGANGSETTINGS-TILLATELSE ETT TRINNS SØKNAD

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Leif Inge Horten	99/04907 oppgis ved alle henv.		13.10.1999

SCHØLLERS GATE 7, SØKNAD I ETT TRINN FOR BRUKSENDRING AV LOFT OG DELER AV KJELLER

Byggested: Schøllers gate 7 G.nr.: 9 B.nr.: 270
Ansvarlig søker: Blix Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: Sameiet Schøllers gate 7

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 13.09.1999.

Tegninger og øvrig forskriftsmessig dokumentasjon stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato samt supplerende materiale mottatt 06.07.1999, 08.07.1999 og 23.07.1999 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Søknad om bruksendring ble opprinnelig innsendt 19.02.1999 med Byggmester Olav Sørgård AS som ansvarlig søker, sener skiftet ut med Blix Arkitektkontor AS. Søknadsprosessen ble utløst av søknad om seksjonering innsendt av sameiet Schøllers gate 7. Da det er foretatt ulovlig bruksendring av både kjeller og loft utløste også dette krav om søknad om bruksendring. Bruksendring av dette slaget utløser krav om oppgradering av hele bygget i forhold til gjeldende forskrifter.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt men diskutert med involverte aktører i prosessen.

Søknaden gjelder bruksendring av deler av kjeller og loft til boligrom.

Berørte naboer og gjenboere er ikke varslet på lovbestemt måte.

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:
-Blix Arkitektkontor AS
-Brannteknisk Consult AS
-Trondhjemsbygg AS

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 1k, og er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden er ikke i tråd med gjeldende regulering. Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden, men vil likevel bemerke følgende til utforming av tiltaket:

Det er gjort en formell feil ved nabovarslingen. I reguleringsplanens bestemmelser står det at det ikke er tillatt å innrede beboelsesrom over 2 etasje. En godkjenning av omsøkte tiltak krever således dispensasjon fra planen. Byggesakskontoret har vurdert forholdet og funnet det unødvendig å foreta fornyet nabovarsling.

De omsøkte bruksendringer av loft og kjeller vil kun godkjennes under følgende forusetninger: De arealer i kjeller og loft som det søkes bruksendring for vil kun godkjennes som tilleggsareal til egen boenhet. Da dette ikke vil representere en større belastning på området i form av flere bruksenheter har vi funnet å kunne dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.

Det søkes dispensasjon fra krav i TEK § 8-42 vedrørende skillekonstruksjoner mellom bruksenheter og deres lydtekniske egenskaper. Løsninger er beskrevet i brev fra Blix Arkitektkontor og utføres i henhold til NBI detalj. Vi har vurdert tiltaket, eksisterende konstruksjon og rommenes funksjon og kommet fram til at det kan anbefales en dispensjasjon fra kravet i TEK.

VEDTAK:

Tiltaket tillates igangsatt.

Det dispenseres i medhold av plan- og bygningslovens § 7 fra gjeldende reguleringsbestemmelser om at det ikke er tillatt å innrede beboelsesrom over 2 etasje. De bruksendrede arealene i kjeller og på loft tillates kun brukt som supplerende arealer til egne boenheter.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 dispenseres det fra krav i TEK § 8-42 under forutsetning av at vegger oppføres som beskrevet i notat fra Blix Arkitektkontor AS datert 10.09.1999.

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

I samsvar med fagområder/koder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes samtidig søknader om godkjenning av foretak for:

-Blix Arkitektkontor AS innenfor fagområdene : SØK.210.2. PRO.210.1. PRO.223.2 og KPR.223.2
-Trondhjemsbygg AS innenfor fagområdene : UTF.210.2 og KUT.210.2

For foretaket Branntekniśk Consult AS har vi valgt å se bort fra kodene i godkjenningskatalogen. Byggesakskontoret har gjort en vurdering av foretaket, faglige kvalifikasjoner sett i forhold til det omsøkte tiltaket og kommet fram til at vi kan godkjenne foretakets kontrollplan og foretaket for følgende arbeider :

- Prosjektering etter brannteknisk vurdering og kontroll av prosjekteringen
- Prosjektering og kontroll av prosjektering av alarmanegg og slokkeutstyr samt utførelse og kontroll med utførelse av de prosjekterte arbeider
- Utførelse av brannisolering og tetting av gjennomføringer og kontroll av disse arbeidene
- Samordning av arbeider i forbindelse med tiltaket

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

Forøvrig gjelder følgende:

Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

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

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

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

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at 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

Liv Svare
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Kopi til: Trondheim kommune. Bolig og byfornyelseskontor. v/Gunnar Ø. Djup
Sameiet Schøllers gate 7. 7043 Trondheim

Vedlegg

DB 0231/95

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK

NR: DB 0231/95
Behandlet: 01.03.95

Sameiet Schøllers gate 7
Schøllers gate 7
7043 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/74050/1993 oppgis ved alle henvendelser	Dato 6.03.1995

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TERRASSER

Byggested: SCHØLLERS GATE 7 G.nr.: 0000902700000000
Byggherre: Sameiet Schøllers gate 7
Anmelder: Ketil Langmo

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 22.10.93
Supplerende / reviderte tegninger er mottatt 28.10.94.

Søknaden omfatter bygging av søyleunderstøttede terrasser i 1. og 2. etasje for bolighus.

Terrassene vises bygget i vinkel langs bolighusets gavlfasader og ene langfasade. Terrasse i 1. etasje er vist med større dybde og utstrekning enn terrasser i 2. etasje.

Hjørne til terrasse mot sør / øst kommer nærmere nabogrense enn 4,0 m. Det er ikke innkommet naboinnsigelse mot dette og byggesakskontoret finner å kunne dispensere fra avstandskravet.

Ved befaring har Byggesakskontoret konstatert at terrassene er bygget før det foreligger formell byggetillatelse. Det ble også konstatert at terrassene var utført med åpent rekkverk i 1. etasje og tett rekkverk i 2. etasje. Dette er ikke i samsvar med innsendte tegninger.

Selv om terrassenes ulike størrelse og utforming synes dårlig tilpasset eksisterende bolighus finner Byggesakskontoret utifra en helhetsvurdering at det vil være urimelig å forlange terrassene ombygget.

Rekkverk i 1.etasje må imidlertid utføres som rekkverk i 2. etasje da hustypen tilsier tett rekkverk.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

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

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Det forutsettes at terrassene utføres med likt tett rekkverk både i 1. og 2. etasje.

Det dispenseres i samsvar med plan- og bygningsloven § 7 fra plan- og bygningslovens § 70 nr. 2 Avstand fra terrasse til eiendomsgrense tillates som vist på situasjonsplan mottatt 22.10.93.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

A2 For byggearbeider som er igangsatt uten formell byggetillatelse, skal det betales tredobbelt gebyr for kontroll p.g.a. merarbeid ved behandling og oppfølging av slike saker.
Jfr. pkt. B 13 i Trondheim kommunes betalingsregulativ for byggesaker.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.

C2 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

C3 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

ANDRE VILKÅR:

D1 Før arealene tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

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

Lars T. Eriksen
saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av meteboka er riktig.
Byggesakskontoret



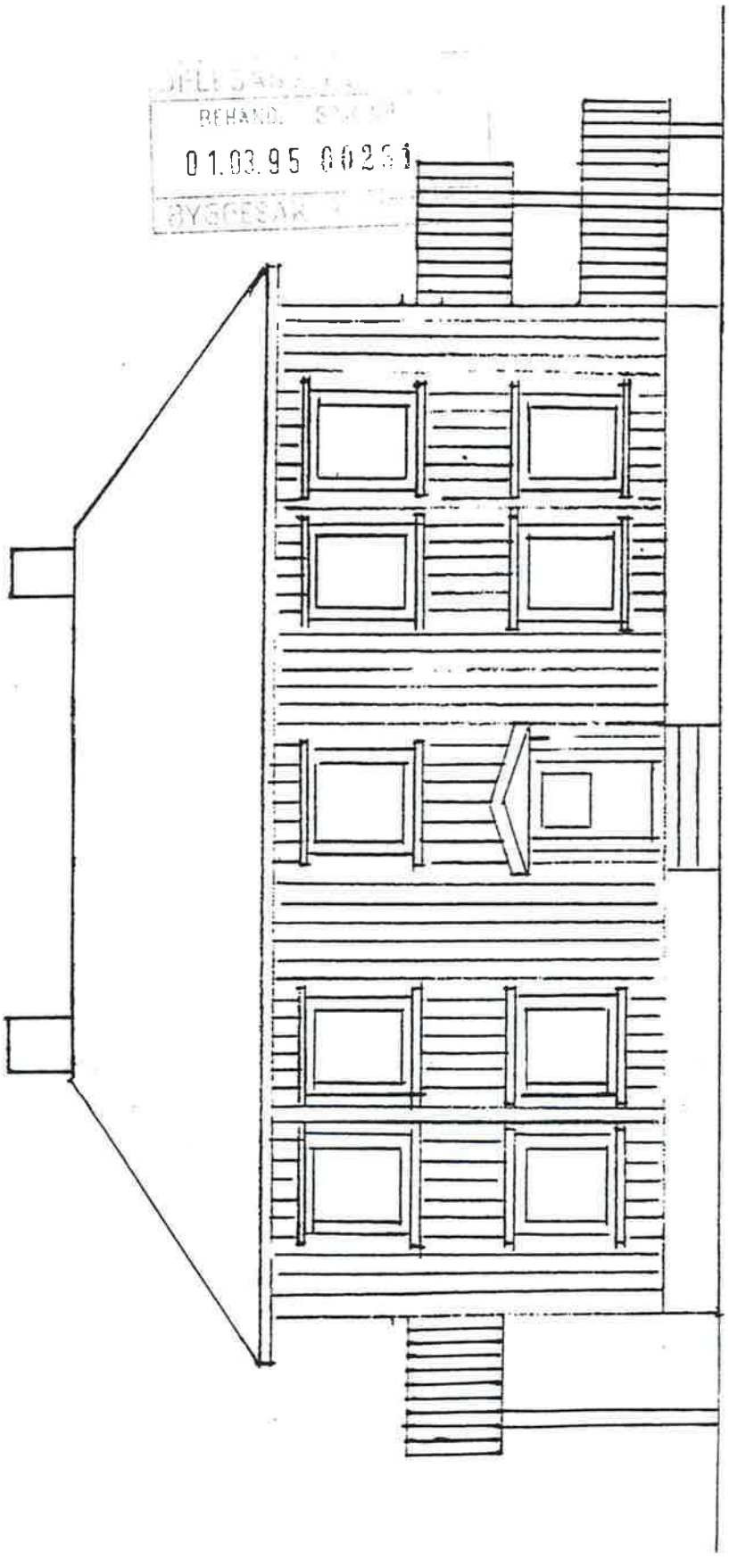
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Avd. BU
28 OKT 1994
Saksnr. 308
Reg.nr
Journalnr.

Tilbygg Terrasser 1. og 2 etg.	Fasade Vest
Shøllers gt. 7	Mål 1:100



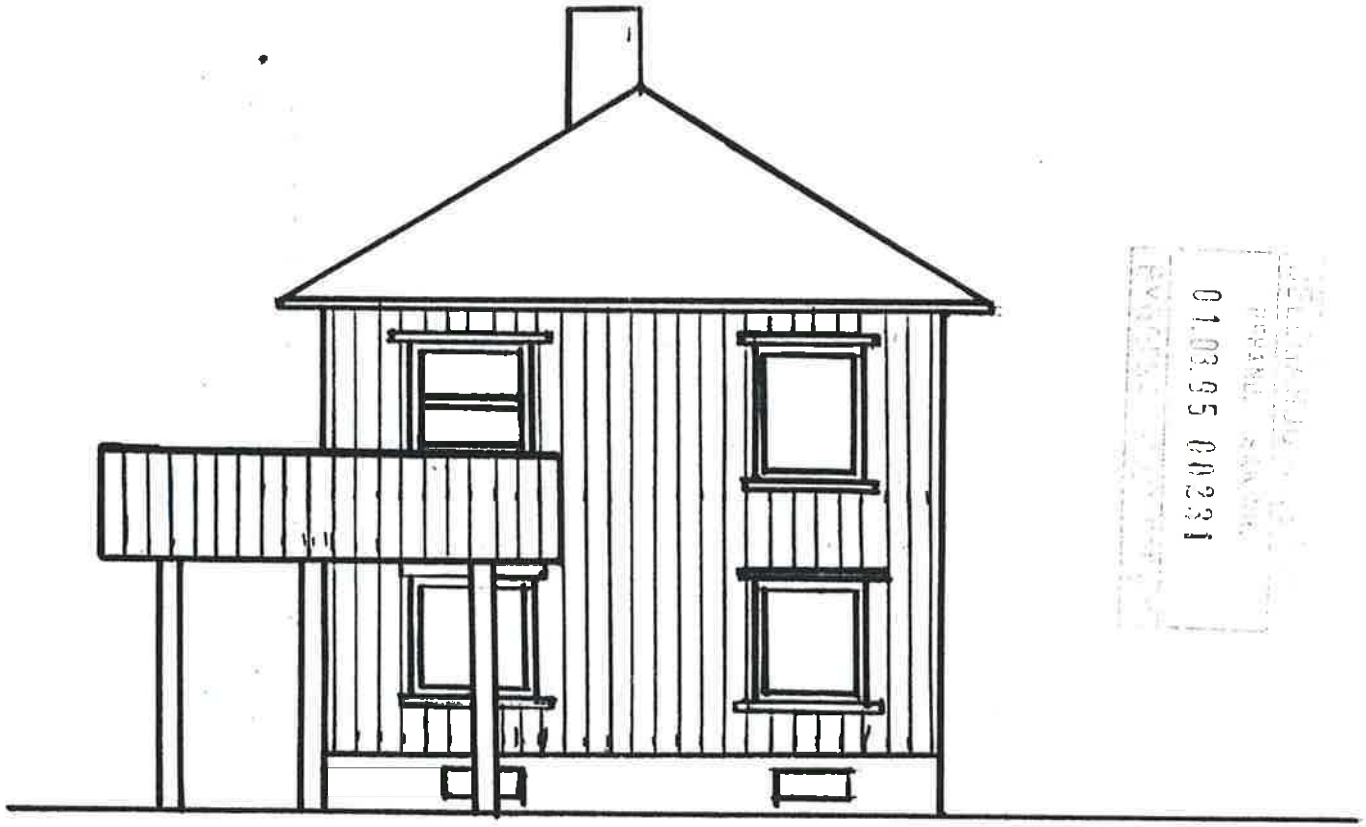
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYGG
Avd.
BU
26 OKT 1994
Reg.nr
Journalnr

Tilbygg. Terasser 1 og 2. etg.	Fasade Sør
Shøllers gt. 7	Mål 1:100



REHAND.
01.03.95 00231
BYGGESAK

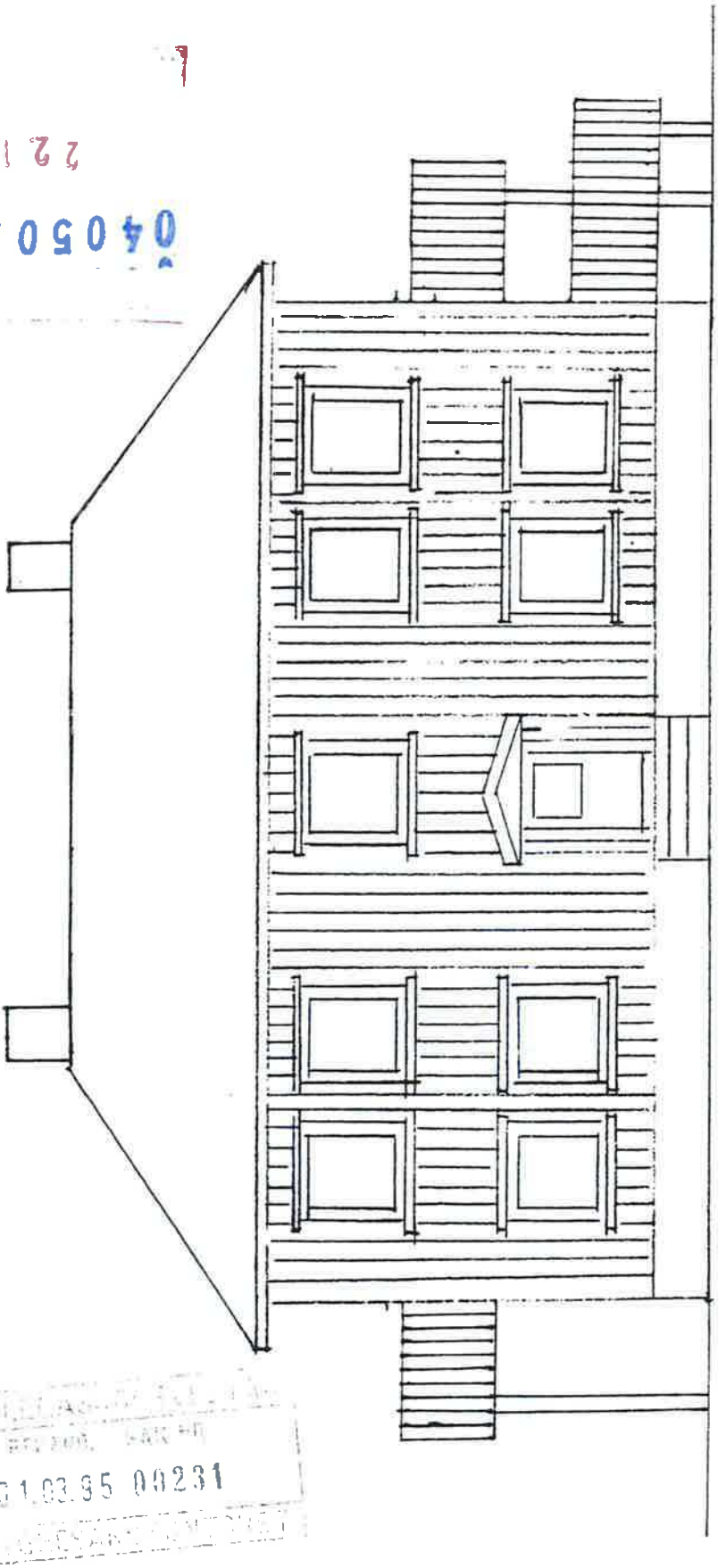
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
28 OKT 1994
Reg.nr
Journalnr



01.03.95 00231

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd BU
26 OKT 1994
Sak 3
Reg.nr
Journalnr

Tilbygg Terasser 1. og 2. etg	Fasade Øst
Shøllers gt. 7	Mål 1:100



04050/93

01.03.95 00231

UTGÅR
SE REV. TECN.
MONTAGGIO 28/10/94

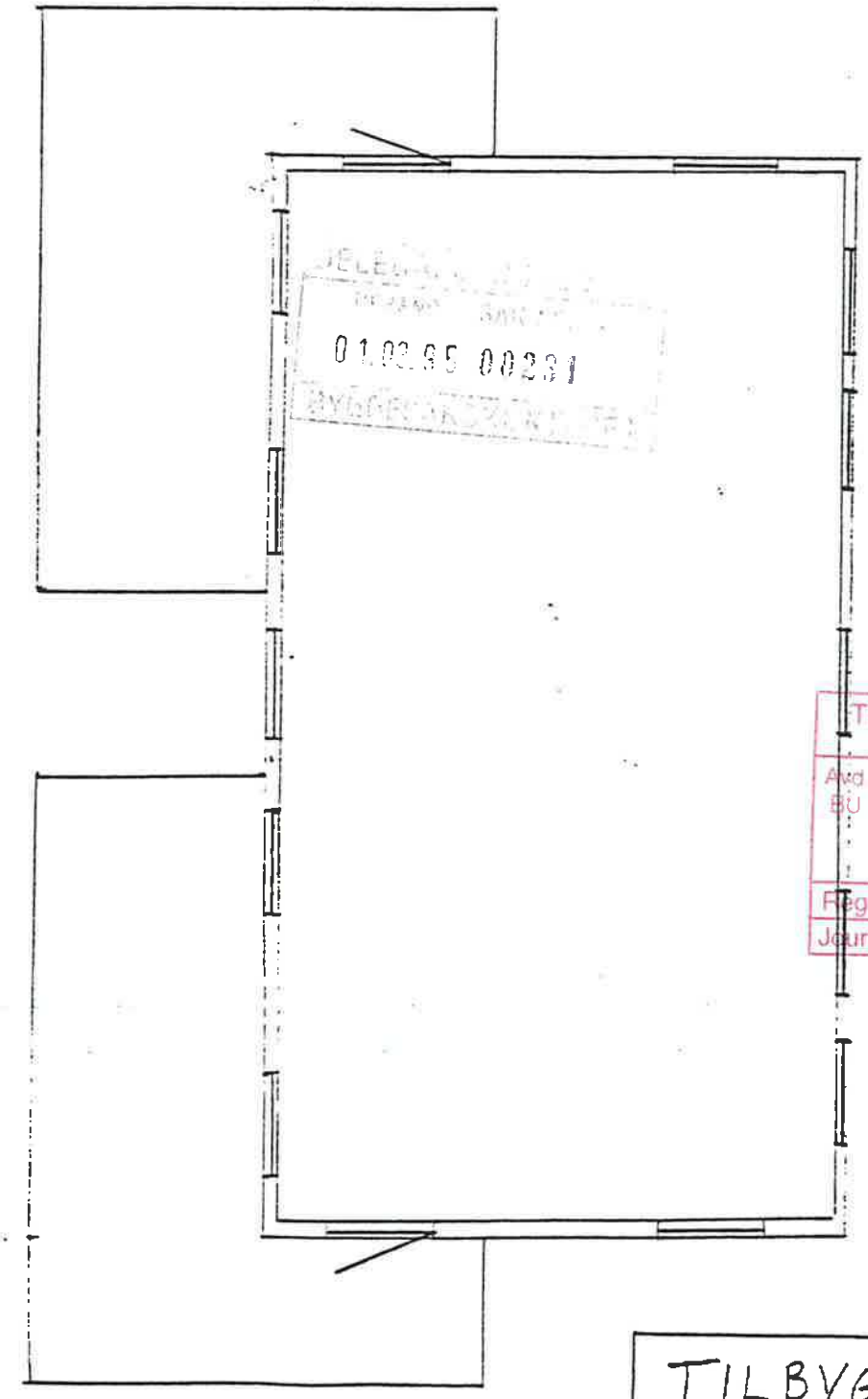


Schøllers gt.

01.03.95 00231

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
28 OKT 1994
Sak
Saksnr
Ref.nr
Journalnr

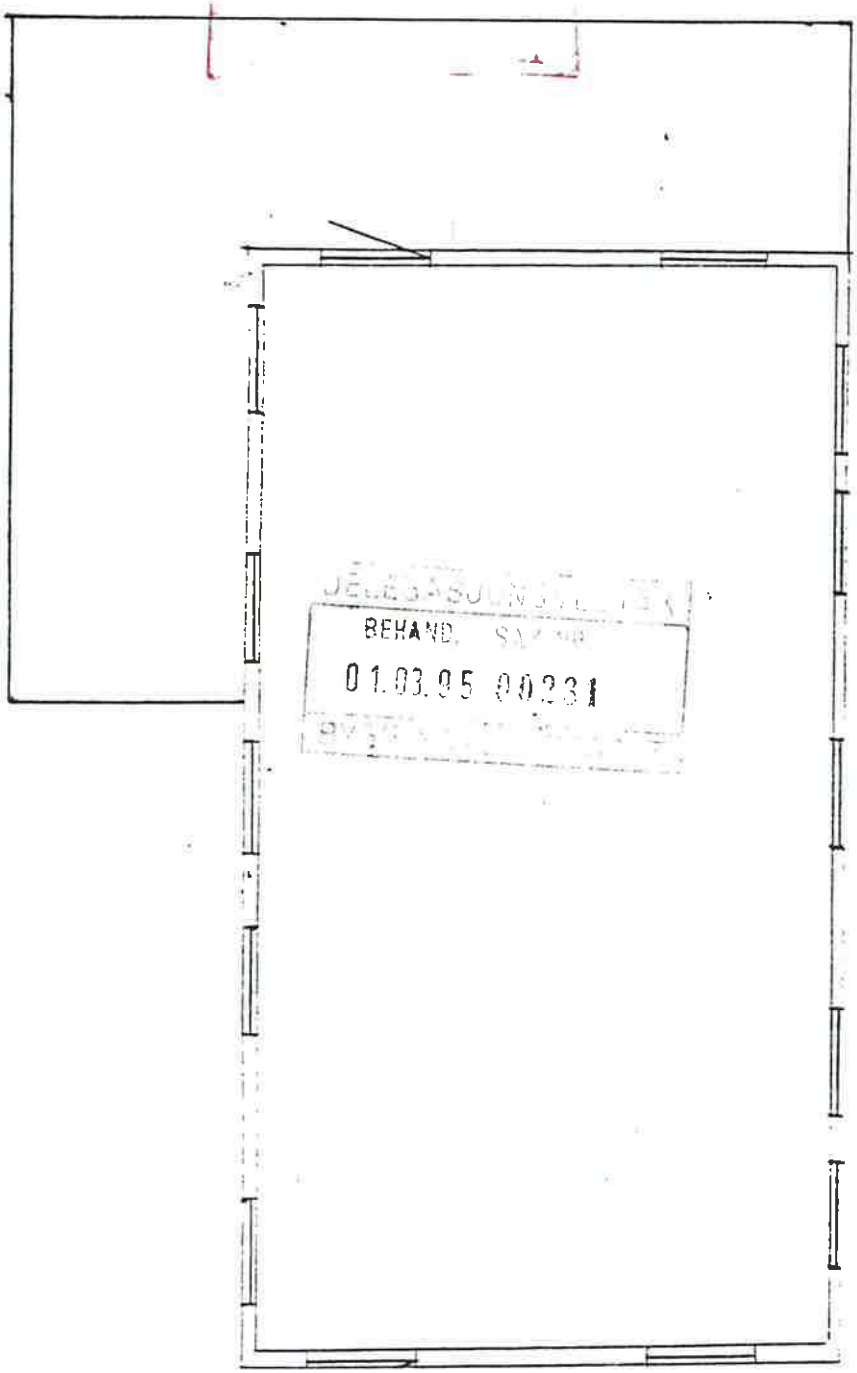
TILBYGG TERASSER 1.etg.	SNITT
SCHØLLERS GT 7	MÅL 1:1 8.4.91



Schøllers gt.

TILBYGG TERASSER 2.etg.	SNIT
SCHØLLERS GT 7	MÅL 1: 8.4.9

0405093

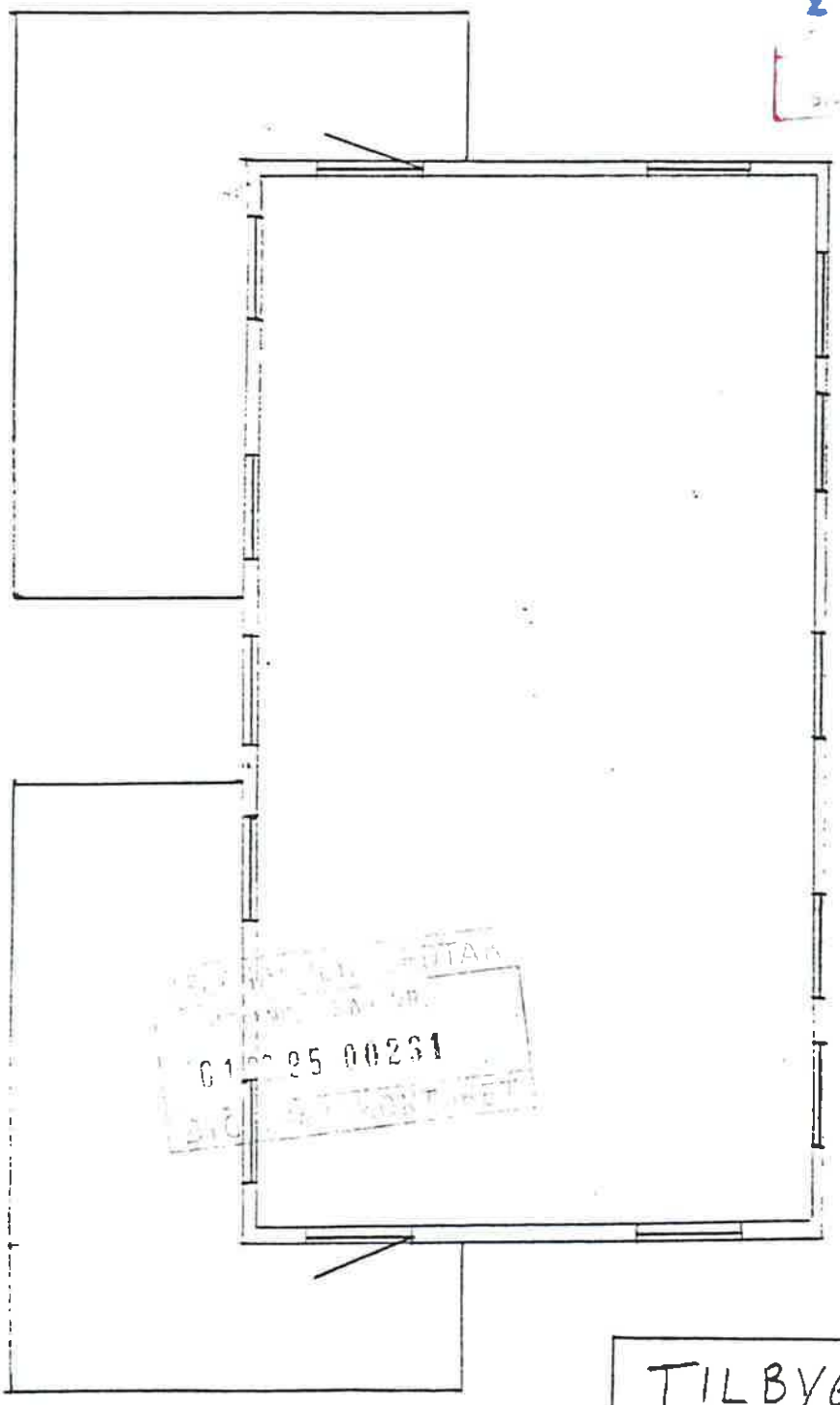


Schöllers gt.

TILBYGG TERASSER 1. etg.	SNITT
SCHØLLERS GT 7	MÅL 1:10 8.4.91

UTGÅR
SB REV. TEGN.
MOTTATT 28/10/94

040530/93



Schöllers gt.

UTKÅN
SB REV. TEKN.
MOTTATT 28/10/94

TILBYGG TERASSER 2.etg.	SNIT
SCHØLLERS GT 7	MÅL 1:1 8.4.91

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

Bygn.rådets j.nr. 1667/7

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Schøllers gt. 7		den 28.11.-73	Sak nr. 73/1929

Protokollutskrift:

Fortsatt behandling av byggemelding av 11.10.-73 fra K. M. Busch på frittstående rekkegarasje av tre med plass for 4 biler.
Areal 56,2 m².
Saken ble første gang behandlet i bygningsrådets møte den 14.11.-73 med vedtak om utsettelse.
Det er senere gjort nærmere rede for saken.

Vedtak:

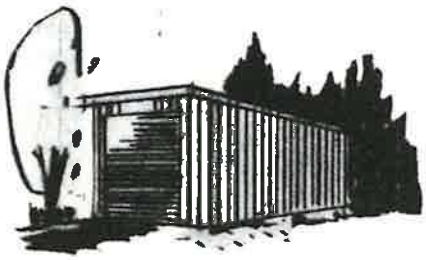
Rekkegarasjen godkjennes, men den må forskyves nærmere huset slik at nærmeste hjørne på garasjen kommer i en avstand av min. 5 m fra gatelinje, Schøllers gate. Forøvrig som vist med rødt på situasjonskartet.
For å oppnå rimelige stigningsforhold ved innkjøring med bil må dessuten garasjen senkes så meget som mulig i bakken.
Statiske beregninger og konstruksjonstegninger i 2 eksemplarer av støttemur i bakkant og på sidene i denne sammenheng må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
Samtlige naboer og gjenboere må varsles på forhånd i samsvar med bygningslovens § 94.
Da garasjen dessuten blir liggende under 2,5 meters avstand fra grenselinjen mot eiendommen Lagmann Dreiers gt. 12 må det foreligge naboerklæring fra eieren av denne eiendom før byggetillatelse blir gitt.
Garasjen skal luftes ved gulv og tak.
Hvis den kommer nærmere bolighuset enn 4 meter må den kles innvendig på vegger og tak med tennvernende kledning min. A-10.
Garasjen skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

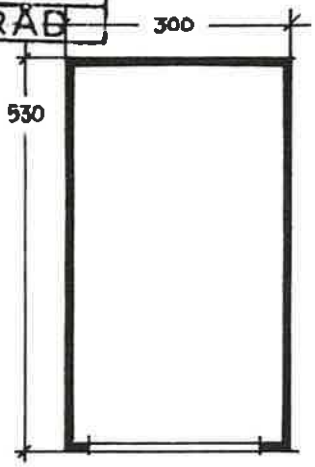
Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

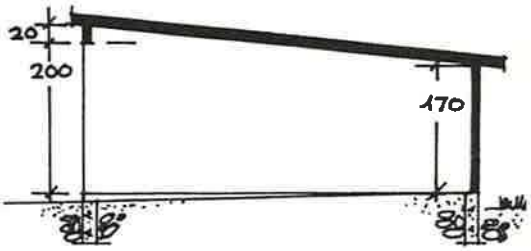
TYPE 1

TRONDHEIM
BEHANDLET | SAK. NR.
14.11.73*01893
BYGNINGSRÅD

ENKEL





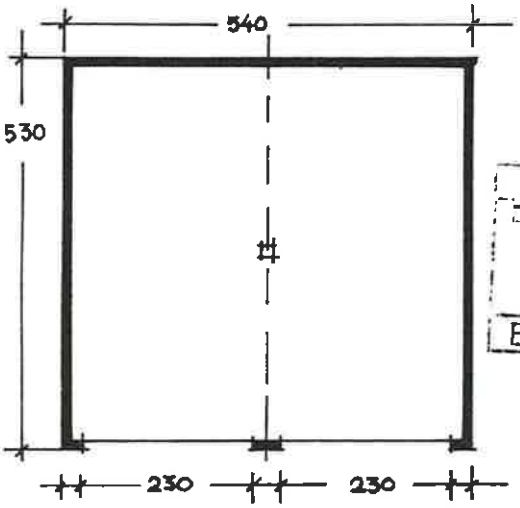


ORDINÆRT SNITT

BYGNINGSRÅDET
24.10.73*01067
MOTTATT - JR. NR.

DOBBEL

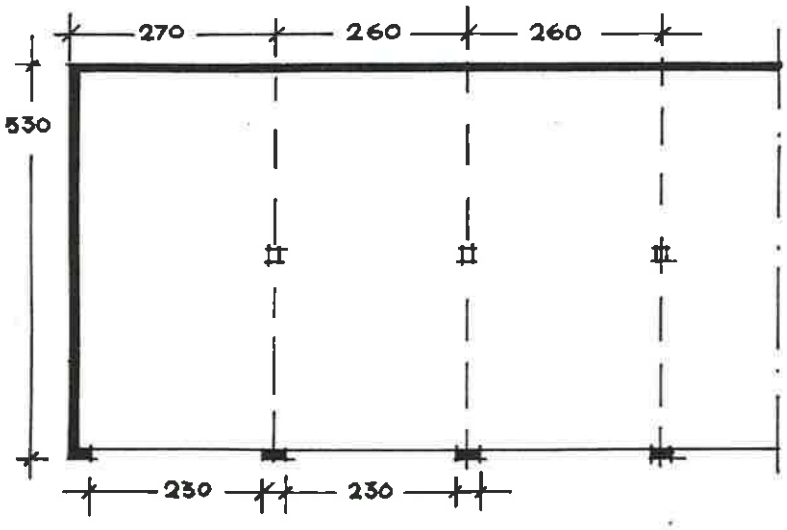




TRONDHEIM
BEHANDLET | SAK. NR.
28.11.73*01929
BYGNINGSRÅD

SERIE





PRODUSENT:

STORÅS SAG & HØVLERI STORÅS - TELEFON STORÅS 66 TELEFON TRONDHEIM 20 484
ETTER KL. 17.00 40168

A/S KAARE GRYTTING, ØRKANGER

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

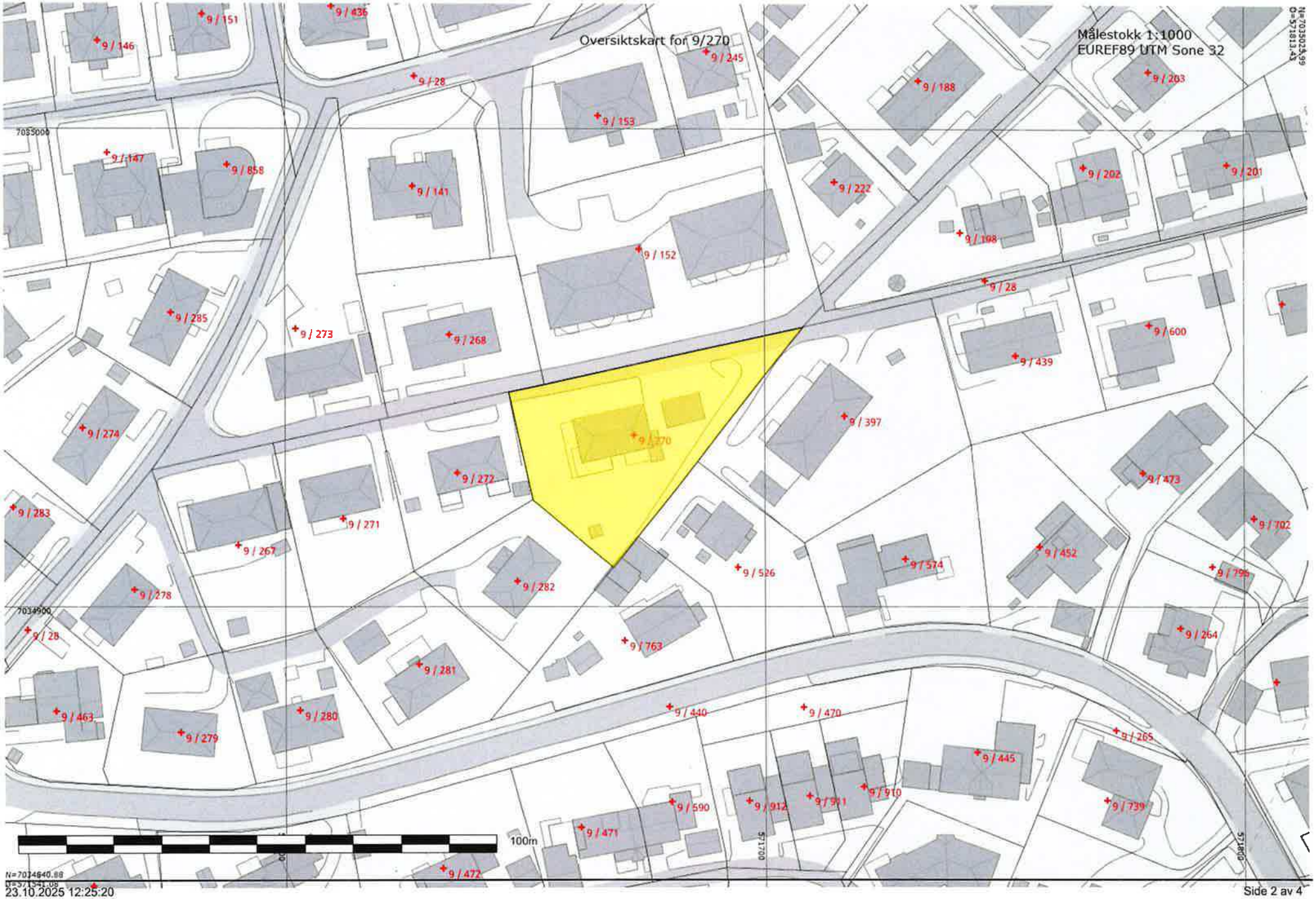
Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Schøllers gate 7 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

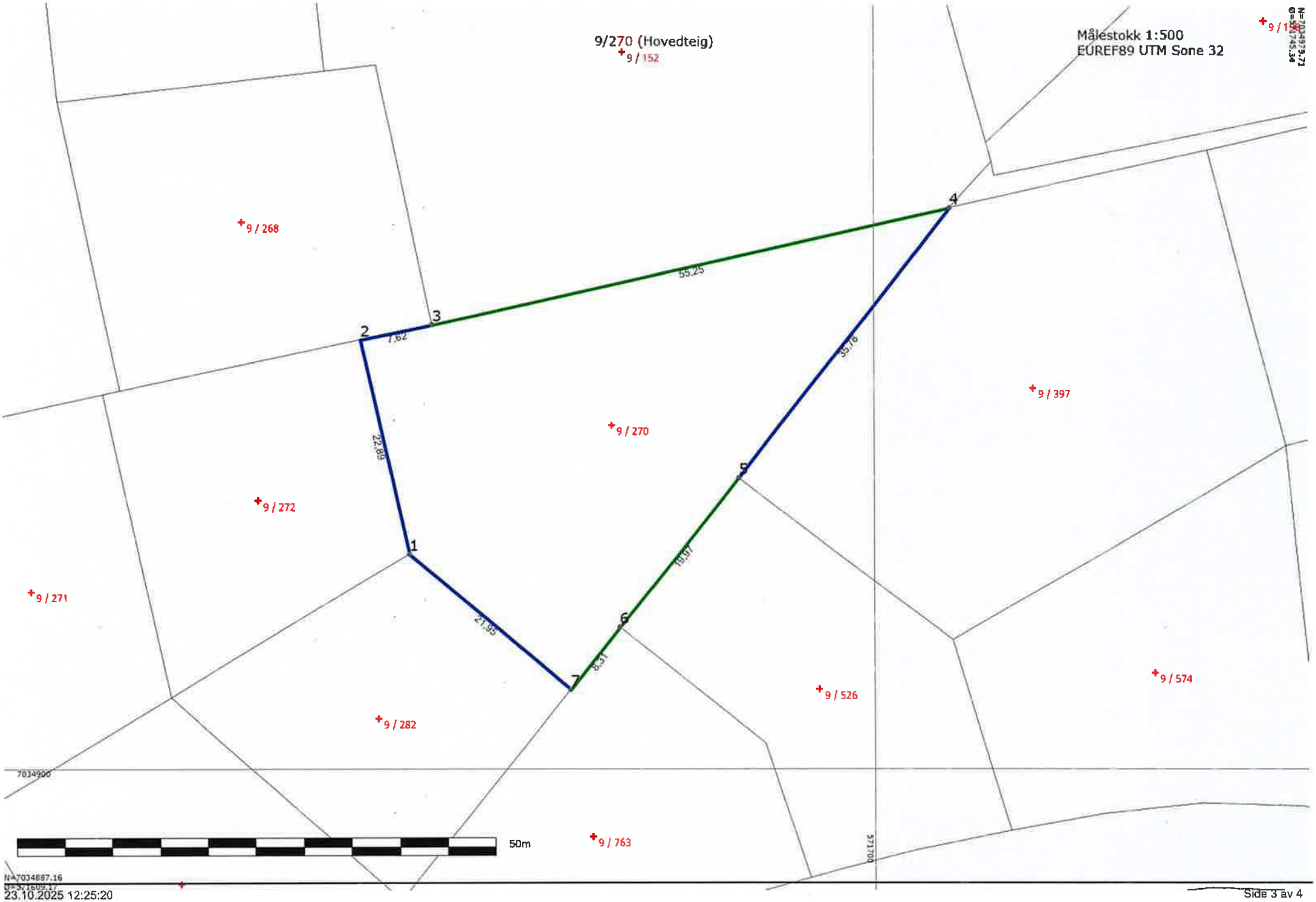
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 9/270
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7033024.99
Ø=571813.43
9 / 270
9 / 151
9 / 436
9 / 146
9 / 28
9 / 245
9 / 153
9 / 188
9 / 203
9 / 147
9 / 858
9 / 141
9 / 222
9 / 202
9 / 201
9 / 198
9 / 152
9 / 28
9 / 285
9 / 273
9 / 268
9 / 600
9 / 439
9 / 274
9 / 397
9 / 272
9 / 473
9 / 283
9 / 271
9 / 267
9 / 702
9 / 452
9 / 278
9 / 282
9 / 526
9 / 574
9 / 28
9 / 763
9 / 264
9 / 281
9 / 463
9 / 280
9 / 279
9 / 440
9 / 470
9 / 265
9 / 445
9 / 590
9 / 912
9 / 911
9 / 910
9 / 739
9 / 471
9 / 472
7035000
7034900
100m
N=7034840.88
Ø=571541.08
23.10.2025 12:25:20
Side 2 av 4


9/270 (Hovedteig)
9 / 152
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 268
9 / 397
9 / 270
9 / 272
9 / 271
9 / 574
9 / 526
9 / 282
9 / 763
1
2
3
4
5
6
7
55.25
7.62
22.89
35.76
19.97
21.95
8.31
50m
7034900
N=7034887.16
23.10.2025 12:25:20

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

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

Indledende bemerkninger.

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

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

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

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

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

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

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

Beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

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

Hovedforbindelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen:

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

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

Arbeiderboliger:

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

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

Til Industriterritorium

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

Plantninger:

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

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

Idrætspladser:

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

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

Offentlige Bygninger:

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

Kirkegaard:

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

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

Broer:

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

Større Planeringsarbeider:

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

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

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

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

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

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

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

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

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

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

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

Joh. Christensen.

PlanOversikt

Trondheim	Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Schøllers gate 7 7068 TRONDHEIM			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Vår ref. Jnr. II. 1751/81 — Dato Trhdm, 21.10.81

REGULERINGSENDRING, FRADELING AV BOLIGTOMT AV LAGMANN DREYERS GATE 12, OG BORTREGULERING AV TIDLIGERE REGULERT FORBINDELSE MELLOM LAGMANN DREYERS GATE OG HANS FINNES GATE.
I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27 i Bygningsloven av 18. juni 1965, samt cirkulskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøverndepartement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 21.10.81 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Einar H. Hoknes

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 1. oktober 1981.

Harald Eriksen

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER U
- BOLIGER U
  - garasje i boligområde
- FORRETNINGER KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring / fylling
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG SYKKELVEG
- JERNBANE SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEGER ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER
- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES LEKEOMRÅDE, ANNET FELLESAREAL
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- vesentlige trafikklinjer
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjetall for bygninger er angitt med tall på planen

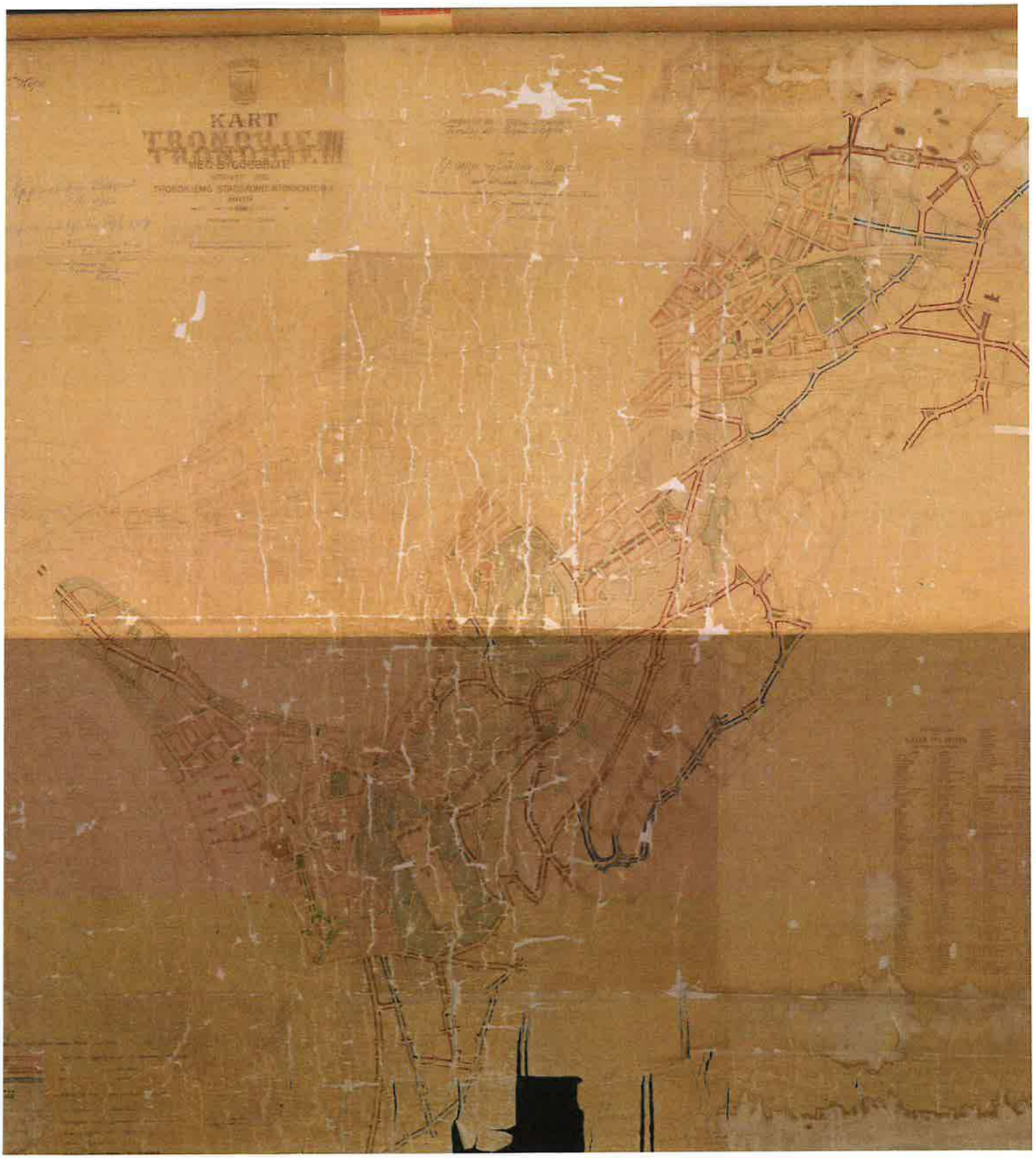
Fradeling av en boligtomt av Lagmann Dreyers gate 12, gnr. 9/526, og bortregulering av tidligere regulert forbindelse mellom Lagmann Dreyers gate og Hans Finnes gate.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
21. MAI 1981

KOPI

SAKSBEHANDLING			ENDRET:		
Nr.	Dato		Nr.	Dato	Sign.
1	2.6.1981	Bygningsrådet			
2	16-306 1981	Offentlig ettersyn			

MÅLESTOKK	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.
1:1000	1 K	

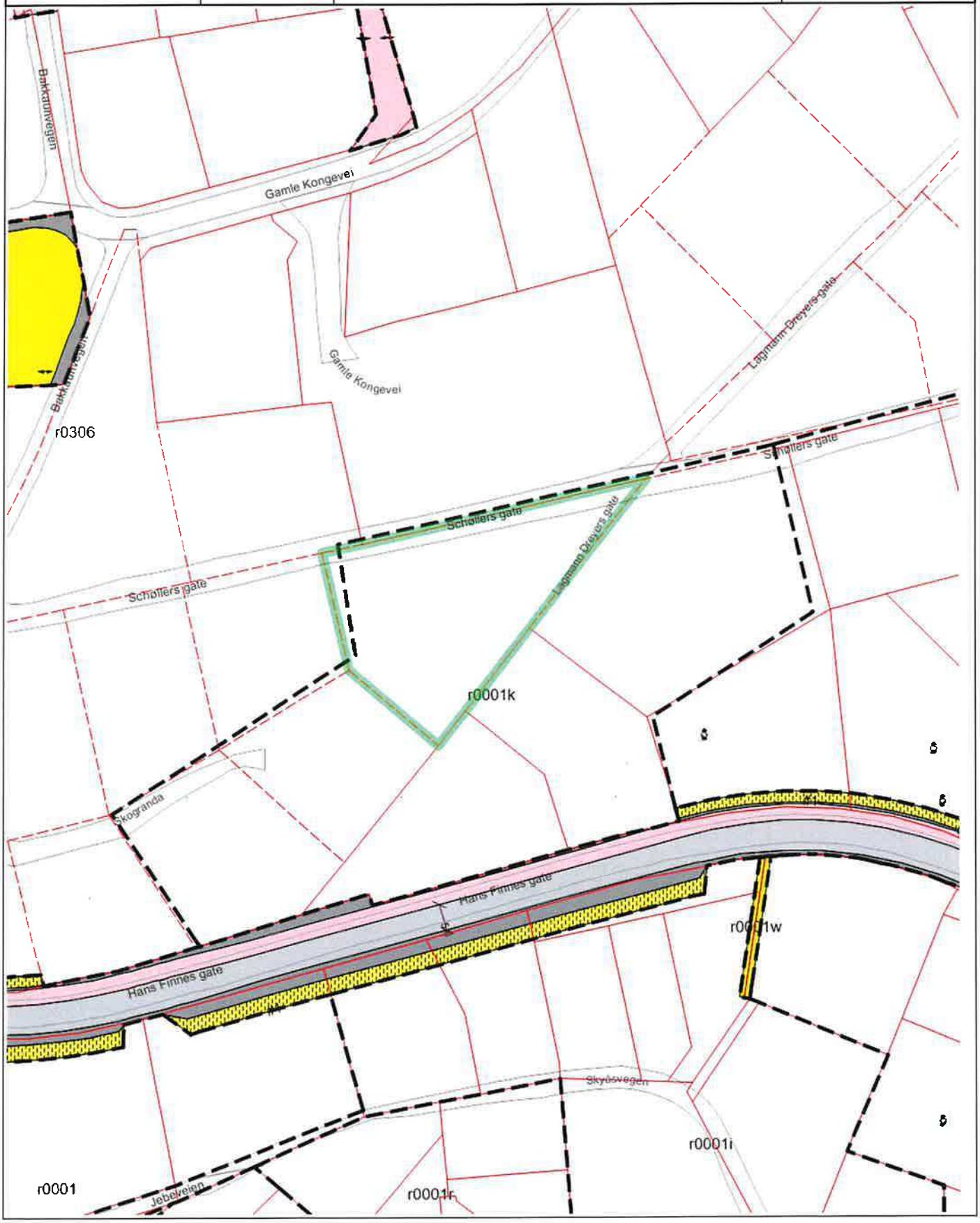

KART

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Schøllers gate 7 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Kjøreveg
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Schøllers gate 7 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - tunell
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- Forsvaret
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Fjernveg tunnel
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 270	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Schøllers gate 7 7068 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

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

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (wms):

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

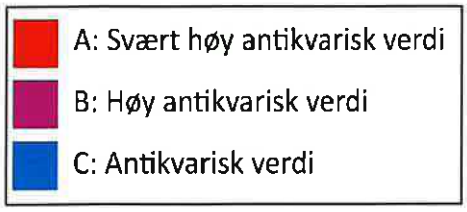
Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

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

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

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

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



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

Freda bygning/anlegg

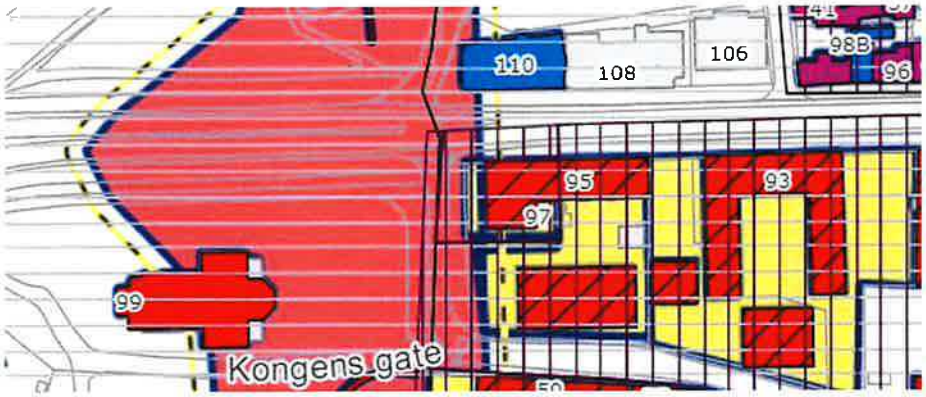




Eksempel på freda bygning: rød med svart skråskravur er Kriminalasylet fra 1830.

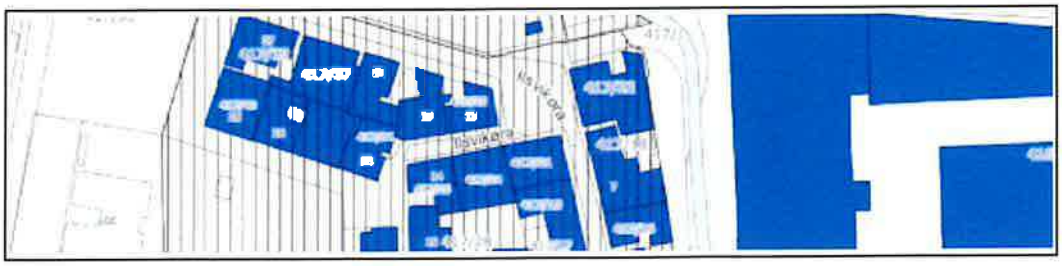
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør. På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



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

Bevaringsområde i reguleringsplan



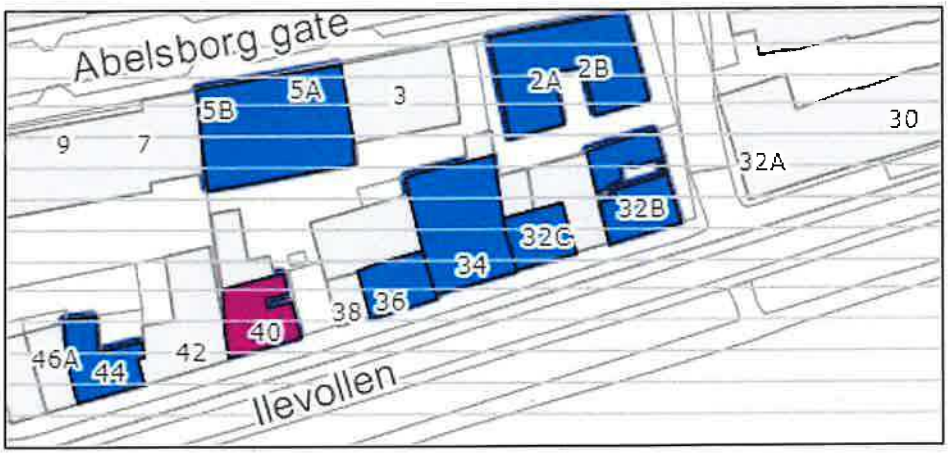
Områdene har svart vertikal skravur.

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

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

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

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Hensynssoner kulturmiljø har horisontal skravur.

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

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 51 – FOL. 377B-378B NR. 56

AVSKRIFT AV SKYLDDELINGSFORRETNING AVHOLDT 19. JUNI 1929 TINGLYST 12. JULI 1929

(Fol. 377b) «56. Skylddelings=
forretning. Aar 1929 den 19. juni avholdt undertegnede i. h. t. skylddelingslovens § 11 opnevnte menn o.s.v. (se skema nr. 32 heri) gaarden Rydningsmarken gno 9 bno 28 av skyld mark 4.89 i Strinda herred tilhørende a/s Singsaker & Rydningsmarken i anledning av, at det er solgt 3 parceller av gaarden til Jonas L. Stendahl. Av mendene har (fol. 378a) følgende avlagt ed som skjønsmænd. Alle. Ved forretningen møtte: eierne a/s Singsaker & Rydningsmarken ved disponent Unneland samt kjøperen Jonas L.Stendahl ved bygmester L. Stendahl. Desuten møtte eieren av Nordaune Johan Svorkmo. Mændene valgte til formand herredsingeniør Ystgaard. Over de dele som er fraskilt, meddeles her følgende grænsebeskrivelse: Parcel 1: grænser mot nord til Steinsaas og Nordaune henholdsvis 7.62 m. og 55.26 m., tilsammen langs mitte av oparbeidet gate 62,88 m., mot sydøst til hovedbruket langs mitte av regulert gate 63,30 m., mot sydvest til hovedbruget 21.92 m. og mot vest til parcel 2, 22,90 m. Parcel 2: grenser mot nord til hovedbruket og Steinsaas henholdsvis 1.73 m. og 25,67 m., tilsammen langs mitte av oparbeidet gate 27.40 m. mot øst til parcel 1. 22.90 m., mot sydøst til hovedbruket 28.95 m. og mot vest til parcel 3: 32.27 m. Parcel 3: grænser mot nord til hovedbruket, langs mitte av oparbeidet gate 22.70 m., mot øst til parcel 2. 32.27 m., mot sydøst til hovedbruket 24.02 m. og mot vest til Solefall 40.- m. Det bemerkes at der av tomterne gratis er utlagt grunn til den langs tomternes nordre grunn oparbeidede gate. Parcellerne er opmaalt av Strinda opmaalingsvesen. Dere hjørner er opmerket med peler og tilknyttet opmaalingsvesenets faste merker. (Spm 1, 2, 3, 4 og 5 er ubesvaret). Spm 6: Byggetomter. (Spm 7 ubesvaret). Det bevidnes. a) at o.s.v. stiftet. b) at ethvert o.s.v. bestemt til: Parcel 1: mark 0.11. Parcel 2: mark 0.06. Parcel 3: mark 0.07. Hovedbøllets gjenværende skyld utgjør mark 4.65. De fraskilte dele er git bruksnavn (fol. 378b) 1: «Østli». 2: «Bergli». 3: «Steinsli». Bestemmelse o.s.v. og tinglysning. Selgeren betaler omkostningerne. Parterne o.s.v. til avlagt ed. Vi har bestemt at herredsingeniøren skal o.s.v. til tinglysning. I. Ystgaard. O. A. Brurok. H. Hanssen. Bygningsraadet har intet at bemerke til delingen. Strinda Bygningsraad 2. juli 1929. I. Ystgaard. Antat til tinglysning 11/7.1929. S. G. Svendsen».
https://media.digitalarkivet.no/view/19940/378

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:
Schøllers gate 7, 7068 Trondheim
Gnr. 9, Bnr. 270, Snr. 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251153

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
