PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

# ERLING SKAKKES GATE 52B

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Arealbekreftelse

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Trondheim |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 114251241 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Einar Kristengård |

| Gateadresse |
| --- |
| Erling Skakkes gate 52B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| TRONDHEIM | 7012 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 81927567

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251241

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Bad totalrenovert i 2016 av Byggmester Hofstad |
| Arbeid utført av | Byggmester Hofstad |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Utført av byggmester i følge gjeldende forskrifter |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Se sluttrapport fra Byggmester Hofstad |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det har vært utetthet i balkong hos nabo. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Normal periodisk kontroll |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251241

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Arbeidene nylig utfør på balkong hos annen sameier. I 2024 ble det utført noe takarbeider på terrasse i 6. etasje av Murermester Kammen og Sneve og TrønderBlikk. |
| Arbeid utført av | Murermester Kammen og Snever/Trønder Tak 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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Styret har vedtatt økning av felleskostnader med 7,5 % fra 01.01.2026 blant annet for å møte behov for fremtidige vedlikholdsbehov i sameiet. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251241

## Tilleggskommentar

Boligen er i ett sameie som ble opprettet i 1995 etter en totalrehabilitering av bygget. Dette ble utført av Godhavn AS som har kontorer i bygget og er eier av to enhet av totalt 20 i sameiet. Øvrige er 18 boligenheter. Sameiet har gjennomført flere store vedlikeholdsprosjekter de siste årene. Blant annet ble det installert ny heis i september 2025. Det er utført nødvendige takarbeider i 2024 og fasaden ut mot gateplan ble renovert i 2024. Det er bestilt utskifting av sameiets felles ventilasjonsanlegg som vil bli installert i første kvartal 2026. Sameiet har en prioritert plan for videre nødvendige vedlikeholdsprosjekter.

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: 114251241

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Einar Kristengård | b2555ea69e1cca9aa9cbc cf6f8a1ec4924a80e99 | 19.11.2025 08:42:44 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 114251241

- 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

# Erling Skakkes gate 52 B 7012 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1911 |
| BRA: | 93 $m^2$ |
| BRA-i: | 86 $m^2$ |
| Rapportdato: | 14.11.2025 (Gyldig til 14.11.2026) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 11 | 4 | 0 | 0 |


Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Erling Skakkes gate 52 B
7012 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37870

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | TG-2 er satt på bakgrunn av alder og forventet slitasje. |
| Avløpsrør | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på rør som er fra 1994 og/eller eldre. |
| Vannledninger | TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på de eldste deler av vannledninger. |
| Elektrisk | Alder og manglende dokumentasjon gir TG-2 iht. NS3600. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**14.11.2025**

Rapportdato
**14.11.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Einar Kristengård**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig


Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**


TAKST MIDT-NORGE



**Egne premisser:**

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

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

## Informasjon om boligen

Adresse: **Erling Skakkes gate 52 B, 7012 Trondheim**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 403 | Bruksnr: | 50 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 11 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1911** - Bygget ble renovert i 1994
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er i 4 etasje.
Grunnmur er oppført i støpt betong og teglstein.
Veggkonstruksjon er oppført i teglstein.
Taket er et saltak.
Etasjeskille er et betongbjelkelag.
Vinduer med 2+1-lags glass.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 93 | 86 | 7 | 0 | 5 |
| **Totalt m²** | **93** | **86** | **7** | **0** | **5** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | 86 | 86 | 0 | Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken. | |
| **Totalt m²** | **86** | **86** | **0** | | |

## Kommentar til arealberegning

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

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Det er etablert balkong med utgang fra soverom. Det er støttet opp på stål og fundamentet er i betong. Det er stålrekkverk. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Balkonger ble etablert i 2011. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2 + 1 -lags glass. | |
| Ytterdør i malt utførelse. | |
| Terrassedør med glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer ble byttet ifbm renovering av blokken i 1994. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er diskutert i sameiet om bytte av vinduer, det er pr nå besluttet vedlikehold.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Betongdekke |
|---|---|

Det er etasjeskille i betong.

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

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
|---|---|

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| Type pipe | Tegl |
|---|---|

Det er teglsteinspipe med stålrør. Pipen ble renovert i 2018/19.

| Er det montert ildsted? | Nei |
|---|---|

| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen | TG-1 |
|---|---|

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle og fryseskap.
Det er vannstoppesystem.

### Avtrekk

| Type avtrekk | Mekanisk |
|---|---|

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

## 6.6 Lovlighet

| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
|---|---|

| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
|---|---|

| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
|---|---|

| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
|---|---|

| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
|---|---|

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

## 6.7 Avløpsrør

| Type avløpsrør | Støpejern, Plast |
|---|---|

Det er avløpsrør i plast

| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|---|---|

Det er byttet stammer i avløpsrør ifbm renovering i 1994, det er foretatt rørfornying av avløpsrør under bakken og ut til kommunal kum i november 2020.

| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
|---|---|

| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
|---|---|

| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |

Det er vannrør av kobber og rør i rør system inne i leiligheten.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Det er gjort arbeider med vannledninger ifbm renovering av badet i 2016.

| | |
|---|---|
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Fordelerskap er plassert på bad.

Deler av vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Rør i rør system fra 2016 får tilstandsgrad - 1

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

El-skap er plassert i entre, det er automatsikringer i skapet.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Det er lagt opp ny kurs til tørketrommel på baderommet.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra 1994 og utført etter datidens regelverk. Anlegget har passert en del av sin forventede levetid, det foreligger dokumentasjon gjort de senere år, det ble foretatt el-kontroll for ca 10 år siden.

På befaringen ble det kun gjort en visuell vurdering uten målinger eller åpning av skjulte føringer. Basert på alder og manglende dokumentasjon anbefales det med jevne mellomrom å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle behov for oppdatering.

## 6.10 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |

Kjøkkenbenk

| | |
|---|---|
| Fundament | |
| Kjøkkenskap med ukjent understøttelse | |
| Årstall | |
| 2015 | |
| Størrelse | |
| 120 | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-1** |

## 6.11 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er mekanisk avtrekk i leiligheten. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det er bestilt nytt aggregat for mekanisk ventilasjon i blokken. Dette er planlagt byttet i januar 2026 | |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

## 6.12 Våtrom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Det er vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt himling. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet ble renovert i 2016. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Det er plastsluk i dusjsonen. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Det er servantskap med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er mekanisk avtrekk fra baderommet. (dette er tilkoblet aggregat som skal byttes i januar 2026, byttes av sameiet) | |

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |

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

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |

Det er vegger av teglstein inn mot badet, det vil derfor være begrenset med mulighet for å foreta hulltakking.

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

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

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

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

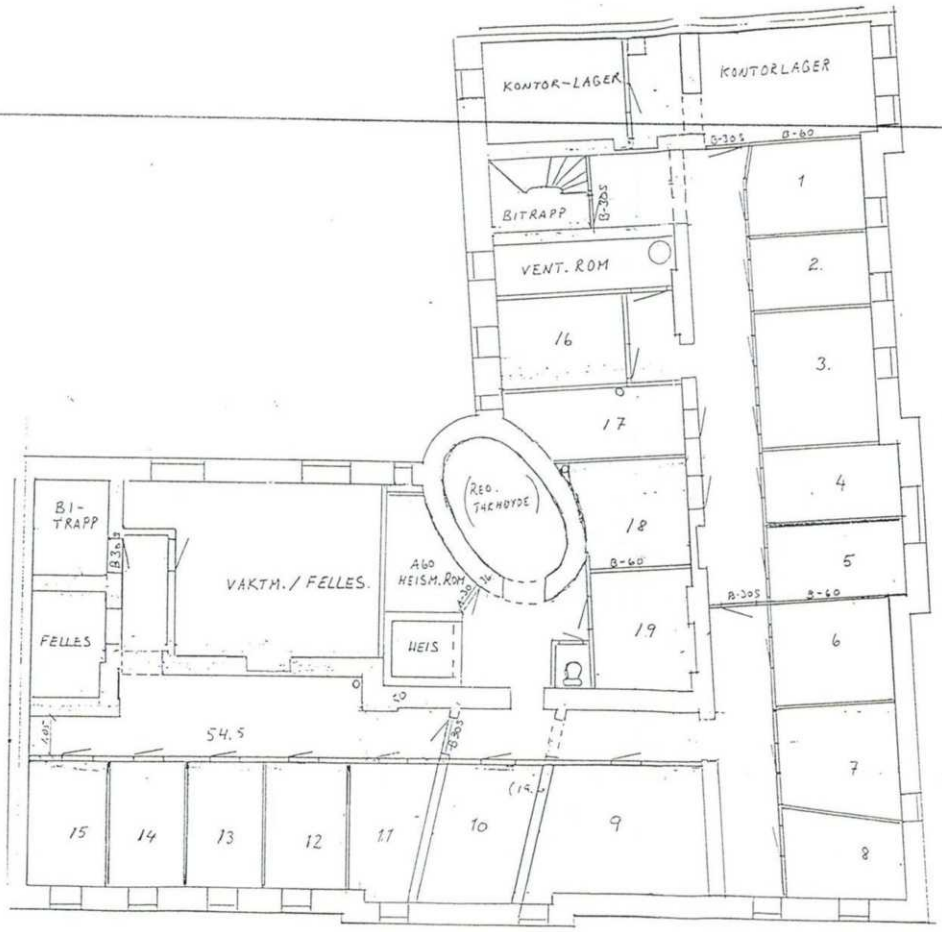
- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# 4. Etasje




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

TAKST MIDT-NORGE




HELE KJELLEREN ER FELLESAREAL

I 0 6 Z C / 30242136 Geomatikk
403/50/0/0 Kart/Tegninger

KJELLER-PLAN

ERLING SKAKKESGT 52

Mål 1:100
Dato 2.12.93
Tegner T.S.
Saksbehandler T.S.
Sak nr.
Tegn nr.

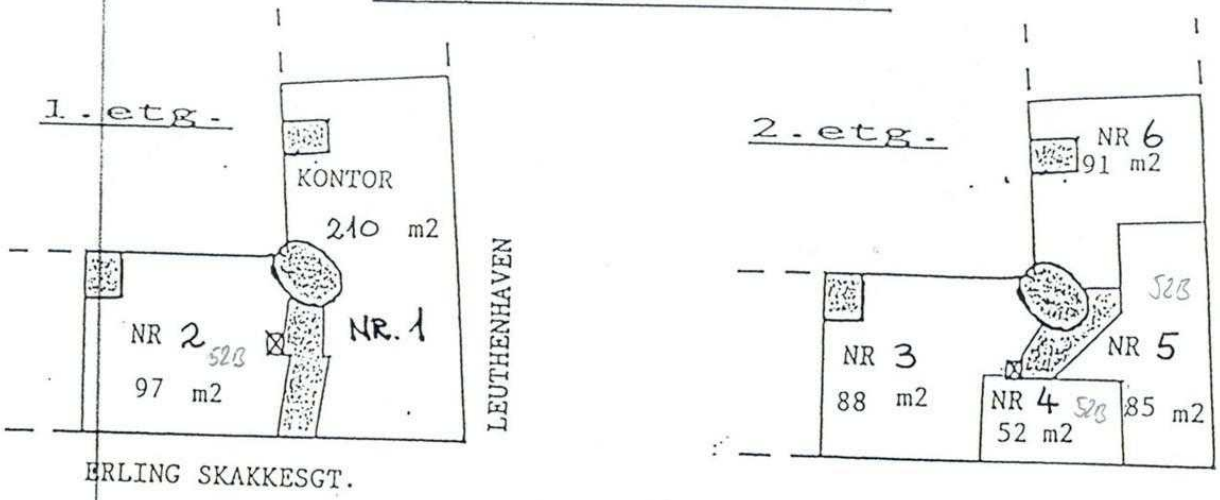
SIVILINGENIØR GODHAVN AS TLF. 07 526330
ERLING SKAKKES GT 52 , P.B 4116 , 7002 TRONDHEIM.
PROSJEKTLEDELSE – PROSJEKTERING – BYGGELEDELSE

# MUSEUMSPLASSKVARTALET

## ERLING SKAKKESGT. 52

## LEILIGHETSOVERSIKT

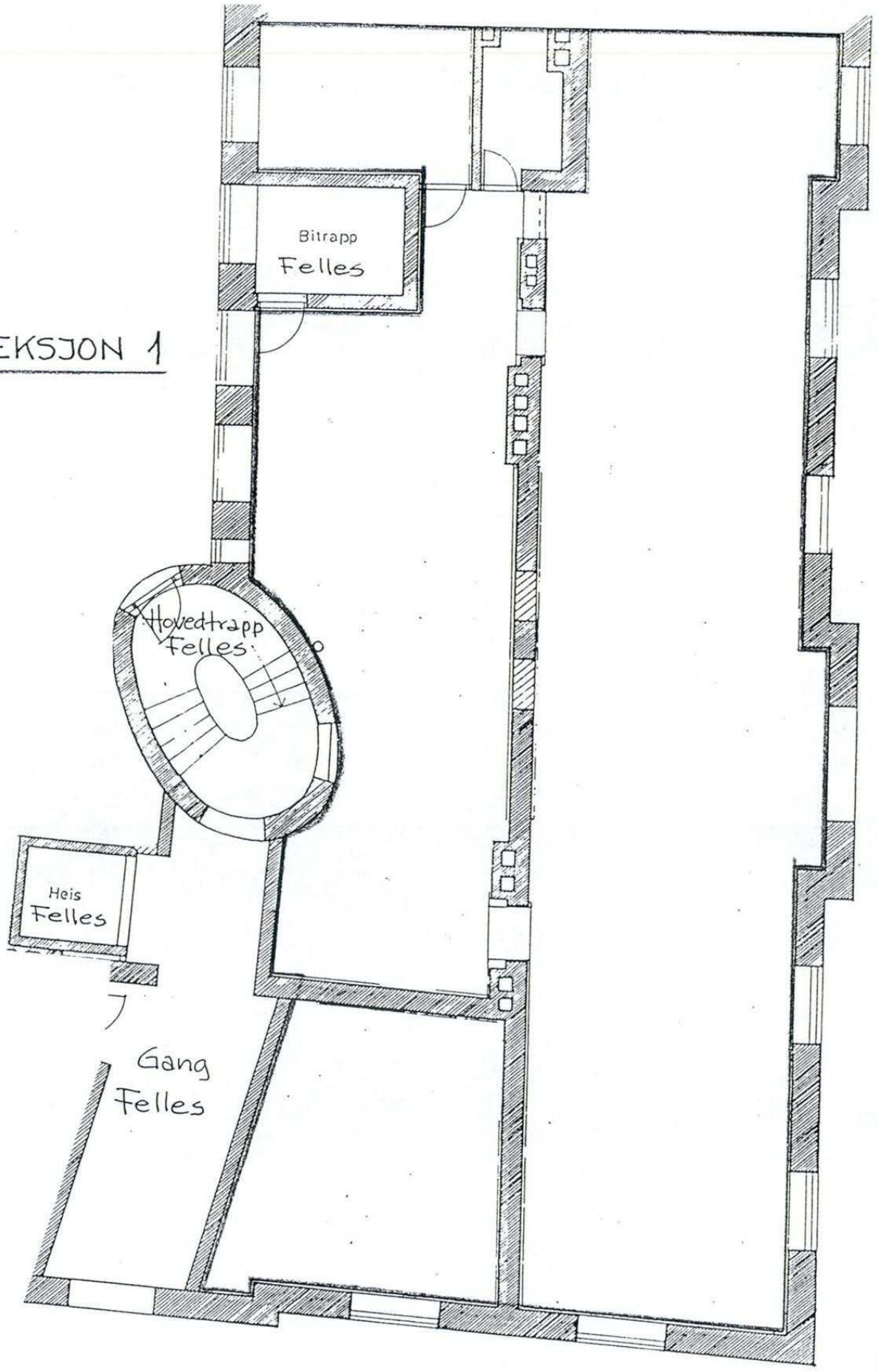
## SEKSJONSNUMMER




MIDT-BYEN Eiendom AS

Sivilingeniør GODHAVN AS
28/1-94 IK

SEKSJON 1




ERLING SKAKKES GT. 52

Plan 1. etg.

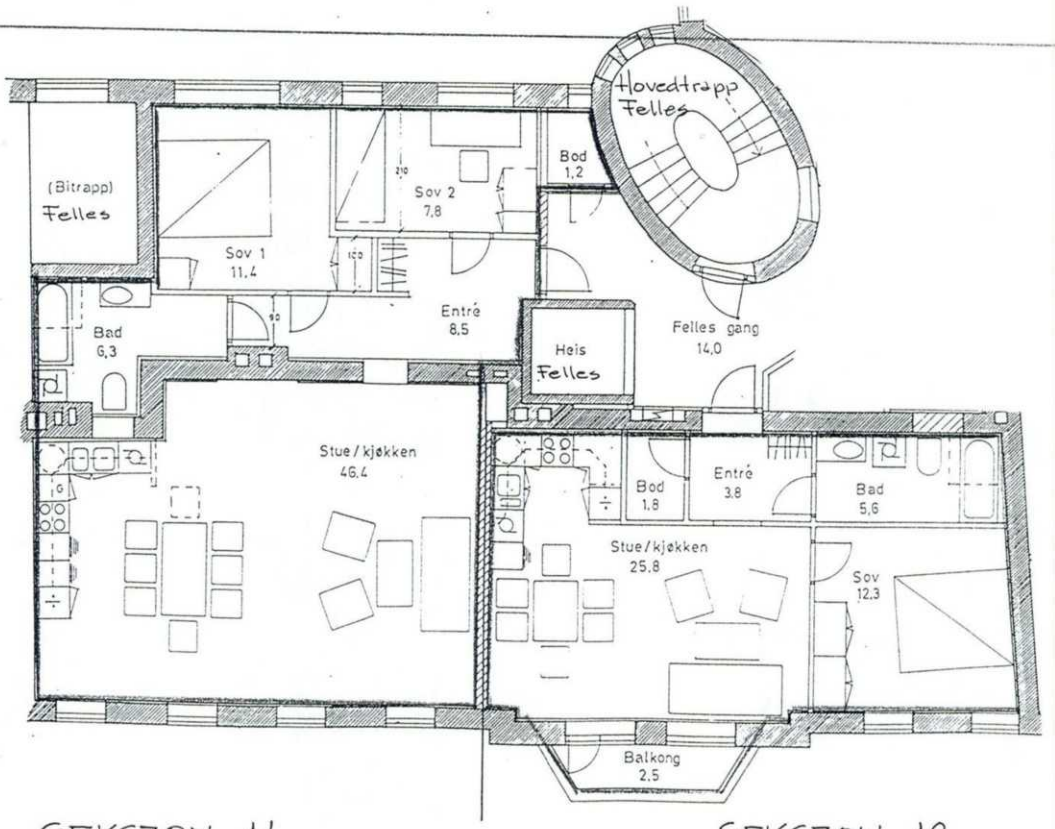
SEKSJON 1

Siviling. GODHAVN AS
23/11-93
KB.

ERLING SKAKKES GT. 52

Plan 4. etg.

SEKSJON 11 og 12



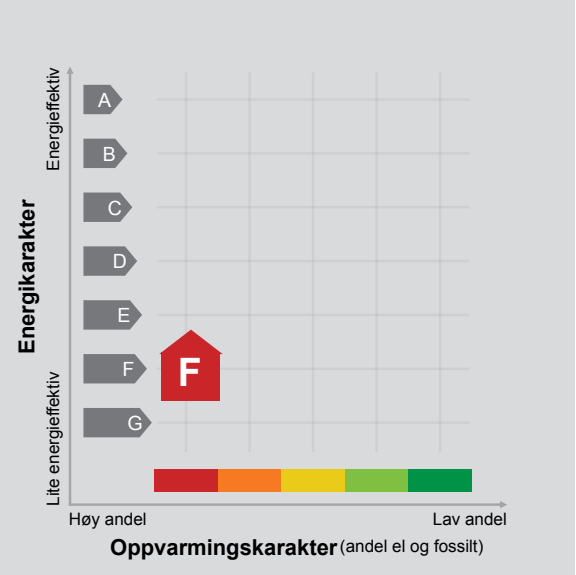

SEKSJON 11

SEKSJON 12

Siviling. Godhavn AS
23/11-93
K.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Erling Skakkes gate 52B |
| Postnummer | 7012 |
| Sted | TRONDHEIM |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 403 |
| Bruksnummer | 50 |
| Seksjonsnummer | 11 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 10540690 |
| Bruksenhetsnummer | H0404 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-190774 |
| Dato | 17.11.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

# Sameiet Erling Skakkesgate 52 - Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 790 788 | 718 668 | 790 785 | 893 099 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 87 003 | 0 | 0 | 101 926 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 265 745 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | 1 143 536 | 718 668 | 790 785 | 995 025 |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -5 639 | -5 639 | -5 640 | -5 640 |
| Styrehonorar | | -39 996 | -39 996 | -40 000 | -40 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -58 182 | -56 134 | -58 200 | -60 100 |
| Honorar administrative tjenester | | -9 288 | -9 008 | -9 290 | -9 610 |
| Eksterne honorar | 3 | -8 594 | -45 369 | 0 | 0 |
| Drifts- og serviceavtaler | 4 | -42 035 | -29 481 | -33 750 | -31 980 |
| Vaktmestertjenester | | -10 322 | -48 383 | -10 000 | -10 500 |
| Renholdstjenester | | -60 752 | -60 170 | -51 900 | -64 860 |
| Løpende vedlikehold | 5 | -66 468 | -80 693 | -1 19 000 | -60 000 |
| Periodisk vedlikehold | 6 | -1 005 299 | -564 688 | -687 000 | -100 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -107 784 | -109 949 | -107 784 | -1 13 200 |
| Forsikring | | -128 801 | -1 11 724 | -1 18 882 | -128 801 |
| Energi, felles | | -29 584 | -35 214 | -32 500 | -38 550 |
| Andre driftsutgifter | 7 | -13 776 | -3 092 | -4 000 | -5 000 |
| **Sum driftskostnader** | | -1 586 518 | -1 199 539 | -1 277 946 | -668 241 |
| **DRIFTSRESUL TAT** | | -442 982 | -480 871 | -487 161 | 326 784 |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 34 521 | 27 941 | 19 500 | 19 000 |
| Finanskostnader | | -70 665 | 0 | 0 | -66 802 |
| **Netto finansposter** | | -36 144 | 27 941 | 19 500 | -47 802 |
| **Resultat før skattekostnad** | | -479 126 | -452 930 | -467 661 | 278 982 |
| Ordinært resultat etter skatt | | -479 126 | -452 930 | -467 661 | 278 982 |
| **ÅRSRESUL TAT** | 8, 1 1 | -479 126 | -452 930 | -467 661 | 278 982 |
| Disponering av totalresultat: | | -479 126 | -452 930 | -467 661 | 278 982 |
| Overført fra annen egenkapital | | 0 | -359 190 | 0 | 0 |
| Overført til udekket tap | | -479 126 | -93 740 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 9 | 0 | 8 677 |
| Periodiserte kostnader | 9 | 107 784 | 107 784 |
| Mellomregning Klare Finans | 9 | 0 | 2 994 |
| Opptjente renter | 9 | 20 124 | 13 315 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankinnskudd | 10 | 189 409 | 296 457 |
| Sum omløpsmidler | | 317 317 | 429 226 |
| SUM EIENDELER | | 317 317 | 429 226 |

# Husordensregler
## for Sameiet Erling Skakkesgt 52

1. Sykler skal parkeres på utplasserte stativer i bakgården eller i oppbevaringsrom ved heisen i kjelleren. Ikke i gangen i 1. etasje. Barnevogner kan plasseres under trappen i 1. etasje ved bakdøren, men slik at alminnelig passasje ikke hindres.
2. Parkering av motorkjøretøy i bakgården er ikke tillatt.
   A) Alle kjøretøy som parkerer i bakgården skal ha synlig P-tillatelse i bilen. Denne skal inneholde telefonnummer til fører og hvor/hos hvem fører befinner seg.
   B) Beboere – og besøkende til beboere – kan parkere for nødvendig transport til og fra leilighet, maksimalt 2 – to – timer. P-tillatelse (se pkt. A) skal alltid ligge synlig. Parkering over natten er ikke tillatt.
   C) Håndverkere på korte oppdrag hos beboere kan parkere for nødvendig tilbringertjeneste for materiell og personell. P-tillatelse (se pkt. A) skal alltid være synlig om/når kjøretøy forlates.
   D) Håndverkere på oppdrag hos beboere kan parkere 1 – en – bil på sameiets område over et lengre tidsrom, men P-tillatelse (se pkt A) skal alltid ligge synlig i bilen. Ved behov for flere kjøretøy, skal disse parkere på offentlig P-plass eller få sone-parkering for nødvendig tidsrom via Trondheim Parkering.
3. Gangen i 1. etasje er sameiets mest brukte fellesareal. Her skal det holdes ryddig, og med fri passasje til enhver tid.
4. Vinduer i hovedtrappen skal ikke stå åpne om natten, heller ikke på dager med regn eller sterk vind. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp vindu i hovedtrappen for lufting, plikter hun/han å påse at det også blir lukket. Det samme gjelder for kjellervinduer.
5. Felles inngangsdører – hoveddør mot Erling Skakkesgt og bakdør mot bakgården – må til enhver tid holdes låst med mindre de er under oppsyn av beboere i eiendommen. Det samme gjelder dørene til kjelleren og baktrapp.
6. Gårdsplass, plen og fellesrom må holdes ryddig og fri for avfall. Alt avfall skal sorteres etter gjeldende kommunale retningslinjer og legges i søppelbeholderne. Papir, plast, glass m.m. SKAL kastes i kommunens kontainere utplassert på P-plassen på Leutenhaven. Større gjenstander og spesialavfall skal ikke hendsettes i fellesarealer, men fraktes vekk for egen regning. Dersom dette ikke overholdes, kan styret sørge for bortkjøring på eiers regning.
   I fellesgang i hver etasje skal det ikke plasseres gjenstander på gulv da dette i forhold til brannforskrifter ikke er tillatt, og det vil også hindre det ukentlige renholdet.
7. Det henstilles om at hunder IKKE luftes i bakgårdsrommet. Dette for å opprettholde et best mulig bomiljø.
8. Heisen er først og fremst beregnet for personbefordring. Den må brukes med forsiktighet. Når det ved flytting eller lignende er påkrevet å benytte heisen til å frakte innbo, skal det utvises særlig forsiktighet. Vedkommende beboer vil bli holdt ansvarlig for eventuelle skader. Dette gjelder også eventuelle skader på øvrig fellesarealer.
9. På gangstien/hellegangen i bakgården må det ikke hensettes gjenstander som hindrer den naturlige ferdselen til og fra inngangene.
10. Tøy kan luftes fra vinduer og balkonger med forsiktighet. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger, er ikke tillatt. Til dette skal stativet i bakgården benyttes.
11. Oppslag av enhver art skal ikke henges opp i fellesarealer. Slike skal henges på dertil egnet oppslagstavle ved heisen i 1. etasje. Enkeltoppslag kan i kortere perioder også henges på angitt sted i heisen.
12. Røyking er ikke tillatt i fellesarealer eller baktrapp. I bakgården er det ikke tillatt å kaste sigarettstumper. Dette gjelder også fra balkongene.

13. Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det vises hensyn og være nattero i boliger og fellesrom. Også ellers i døgnet henstilles beboerne til å unngå unødvendig støy.

Trondheim 5. mars 2019

Årsmøtet i
Sameiet Erling Skakkesgt 52

# VEDTEKTER

FOR SAMEIET ERLING SKAKKESGT. 52, TRONDHEIM

## 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Sameiet Erling Skakkesgt. 52, og sameiet har forretningslokale i Trondheim. Sameiet består av 20 seksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, av disse er 18 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Erling Skakkesgt. 52 med fellesanlegg av enhver art.

## 2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.
Hver sameier får skjøte på sin seksjon, men full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.
Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og de ordensregler sameiermøtet måtte fastsette. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødvendig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.
Ordensregler fastsettes av årsmøtet.

## 3. Fellesutgifter

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter en brøk hvor nevneren er summen av antall seksjoner, hver multiplisert med følgende vekttall:

| | |
|---|---|
| Liten leilighet t.o.m. 60m2 | Vekttall 0,75 |
| Middels leilighet f.o.m. 61 m2 t.o.m 95 m2 | Vekttall 1,00 |
| Stor leilighet f.0.m. 96 m2 t.o.m. 110 m 2 | Vekttall 1.15 |
| Næringsseksjon nr. 2 f.om. 96m2 t.o.m. 110 m2 | Vekttall 1.15 |
| Næringsseksjon nr. 1 210 m2 | Vekttall 1,50 |

Denne beregningen gir fire satser for den "husleien" som skal dekke felleskostnadene.
Næringsseksjon nr.1 har egen inngang med adresse Erling Skakkesgt 52 A. Denne seksjonen er ikke koblet til gårdens sentrale ventilasjonsanlegg, som betjener alle 18 boligseksjoner. Næringsseksjon nr.2 har tilgang til inngang via hoveddør med adresse Erling Skakkesgt 52 B. Denne har adgang til hovedtrapp/inngang og heis. Næringsseksjonen har eget ventilasjonsanlegg.
Som følge av ovennevnte forhold, skal næringsseksjonen nr.1 ikke belastes med utgiftene til drift og vedlikehold av heis, hovedtrappen og ventilasjonsanlegg. Disse utgiftene skal fordeles separat mellom de øvrige sameierne etter samme vekttallberegning som vist ovenfor.
For betaling av fellesutgifter gjelder samme regler for mislighold som for husleiebetaling i flg. Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjettet den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

## 4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes det individuelle ansvar fra og med forgreningspunktene inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Takterrasser – to stk i 6.etasje – og balkonger er ikke å regne som fellesarealer, og den enkelte seksjonseier har ansvar for nødvendig vedlikehold av disse. Likeså er seksjonseier ansvarlig for skader og følgeskader som måtte oppstå som følge av forfall og manglende vedlikehold. Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre vedlikehold av eierseksjonen og manglende bidrag hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la det utføres for sameiers regning.

## 5. Vedlikeholdsfond

Sameiet Erling Skakkesgt 52 oppretter et fond til dekning av påregnelige, større fremtidige vedlikeholdsbehov. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen av fellesutgifter. Sameiets årsmøte vedtar årlig hvor stor prosentandel av de månedlige felleskostnadene som skal avsettes til vedlikeholdsfondet. Årsmøtet vedtar også om deler av sameiets eventuelle årlige driftsoverskudd skal øremerkes vedlikeholdsfondet.

Styret kan ikke bruke av vedlikeholdsfondet. Det må et årsmøtevedtak til for disponering av fondet.

## 6. Godkjennelse av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet/fremleier må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
Boligeier (eller boligeiers nærmeste familie) skal bo i boligen. Sameiet tillater ikke at boliger omsettes utelukkende for utleieformål. Dersom spesielle forhold (for eksempel tjenesteforhold) tilsier at boligeier og vedkommende familie må fraflytte boligene for en viss periode, kan det søkes Sameiets styre om tillatelse for utleie/fremleie av boligen i denne periode.
Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig, er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier plikter å informere styret skriftlig om utleie og hvem som til enhver tid leier/bebor boligseksjonen.
Før en bolig legges ut for salg, plikter eier å informere styret om at boligen vurderes solgt.

## 7. Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av leder og to andre medlemmer. I tillegg kommer to varamedlemmer. Alle valg gjelder for to år. Gjenvalg kan skje. Styreleder velges særskilt.

## 8. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, disse vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styrevedtak kan bare fattes når styret er beslutningsdyktig.

## 9. Firmategning.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap innehar sameiets signatur.

## *10.* Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte (8) dager, mest 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre (3) dager.
Saker som skal behandles på det ekstraordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

## 11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
1.Konstituering
2.Årsmelding fra styret
3.Årsregnskap og budsjett
4.Valg
5.Godtgjørelse til styret og styreleder
6.Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 12. Møteledelse og avstemning

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøtet en leder blant de tilstedeværende sameiere.
Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder personvalg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 13. Om årsmøtet

I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, men mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakt kan når som helst kalles tilbake.
Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

## 14. Sikkerhet

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for et beløp som tilsvarer inntil 2 G – folketrygdens grunnbeløp - til sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har prioritet foran alle andre pantehavere jf § 31 i Lov om eierseksjoner.

## 15. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også i henhold til panteretten, etter punkt 14. Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med minst tre måneders skriftlig varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

## 16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele eiendommen Erling Skakkesgt. 52 og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes, og arbeidet igangsettes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det er ikke tillatt å utføre bygningsmessige endringer som påvirker det installerte felles brannvarslingsanlegget eller sameiets callinganlegg**.** Likeså er det ikke tillatt å installere motordrevet kjøkkenvifte da dette vil redusere effekten på det felles installerte ventilasjonsanlegget. Styret kan med tilbakevirkende kraft pålegge nåværende eller tidligere sameiere for egen regning å dekke utgifter til nødvendige utbedringer.

## 17. Forsikring

Den enkelte sameier har ansvar for å tegne nødvendig forsikring for innbo og løsøre i sin seksjon. Sameiets styre har ansvar for at bygningen er tilstrekkelig forsikret. Om bygningsforsikringen må benyttes ved eventuell skade, skal den til enhver tid gjeldende egenandel dekkes av sameiet hvis skaden gjelder fellesarealer, og av den enkelte sameier hvis skaden omfatter bygningsdeler i en eller flere eierseksjoner. Den enkelte sameier er til enhver tid ansvarlig for nødvendig vedlikehold, inkludert våtrom, i sin seksjon.

## 18. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## 19. Forholdet til Lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov av 1. januar 2018 om eierseksjoner, slik den lyder til enhver tid.

Trondheim 10. Mars 2020
Siste endring: 20.03.2025

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Erling Skakkesgate 52 torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Møterommet hos Godhavn AS.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Einar Kristengård

### 1.2 Valg av sekretær

Einar foreslår at Jo Inti er sekretær. Jo Inti synes det er greit.

**Vedtak:**
Valgt ble: Jo Inti Ligaard

### 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Christina melder seg til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

**Vedtak:**
Valgt ble: Christina Nyman

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Til stedet. Knut Stenberg, Christina Nyman, Sigurd Humerfelt, Einar Kristengård, Julie Braarud, Erika Eiser, Magnhild Rømyhr og Jo Inti Ligaard.

**Vedtak:**
Antall seksjonseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 10

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

Tallene ser litt røde ut, men vi har hatt store kostnader vedrørende vedlikehold. Resultatet ser stygt ut, men når vi betaler lånet på ca. 800k er vi i god rute økonomisk. Vi har hatt møte med rådgiver fra tobb og de bemerker at økonomien til sameiet er god! Resultatet på driften er på ca. 300k.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## 3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlegg. Styret lager årsmelding, for å orientere sameiere om styrets arbeid det siste året. Ingen kommentarer til årsmeldingen på møte. (Må endre feilen om 2 kvinner og 1 mann)

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Honoraret holdes uendret på 40 000 kr.

**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 40 000 og er vedtatt at årsmøtet.

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Endring av vedtektenes pkt 5 Vedlikehold

Styret foreslår følgende endring av sameiets vedtekter pkt 5 Vedlikehold:

Dagens formulering: *«Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen til dekning av fellesutgiftene.»*

Ny ordlyd av pkt 5. Vedlikehold: **Sameiet Erling Skakkesgt 52 oppretter et fond til dekning av påregnelige, større fremtidige vedlikeholdsbehov. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen av fellesutgifter. Sameiets årsmøte vedtar årlig hvor stor prosentandel av de månedlige felleskostnadene som skal avsettes til vedlikeholdsfondet. Årsmøtet vedtar også om deler av sameiets eventuelle årlige driftsoverskudd skal øremerkes vedlikeholdsfondet.**

**Styret kan ikke bruke av vedlikeholdsfondet. Det må et årsmøtevedtak til for disponering av fondet.**

**Vedtak:**

Opprettelsen av et vedlikeholdsfond med en avsetning på viss (foreløpig 5%.) prosent av de månedlige felleskostnadene er enstemmig vedtatt.

Tillegg i vedtektens punkt 5:
*Sameiets årsmøte vedtar årlig hvor stor prosentandel av de månedlige felleskostnadene som skal avsettes til vedlikeholdsfondet. Årsmøtet vedtar også om deler av sameiets eventuelle årlige driftsoverskudd skal øremerkes vedlikeholdsfondet.*

*Styret kan ikke bruke av vedlikeholdsfondet. Det må et årsmøtevedtak til for disponering av fondet.*

Årsmøtet sluttet seg enstemmig til endringen i punkt 5: Vedlikehold i sameiets vedtekter. Vedtatt.

### 5.2 Årlig avsetning til vedlikeholdsfond

Under forutsetning av om årsmøtet vedtar forslaget om endring i vedtektenes pkt 5 Vedlikehold forslår styret av avsetning på 5 % av månedlige felleskostnader til vedlikeholdsfondet for 2025.

**Vedtak:**

Årsmøtet slutter seg til at 5 % av månedlige fellesutgifter overføres til vedlikeholdsfondet i 2025.

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:** Einar Kristengård

Einar er på valg med den betingelsen at han har muligheten til å trekke seg etter ett år. Han stiller på valg for å ha muligheten til å fullføre heisprosjektet.

Knut bemerker at Einar er flink, og er nærmest som både en vaktmester og en gartner i sameiet. Alle sameierne bor her og vi kan alle bli flinkere til å "ta" ting når vi ser at noe trengs. Vi er også avhengig at folk varsler om for eksempel lyspærer.

**Vedtak:**

Valgt som styreleder for 2 år ble: Einar Kristengård

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:** Julie Braarud

**Vedtak:**
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Julie Braarud

### 6.3 Valgkomite for 1 år

**På valg:** Sigurd Humerfelt

Sigurd, flytter til Oslo høsten 2025.

Einar foreslår dermed at styret oppnevner en valgkomité før neste års årsmøte.

**Vedtak:**
Valgt som valgkomite for 1 år ble: Styret oppnevner til neste år.

**ORIENTERING OM HEISPROSJEKTET**

På slutten av møte ble følgende diskutert:

Heisgruppen har vært på besøk i sameiet og tatt nye mål angående bestilling av heisen.

Fra mandag 4. august vil heisen "stå" og den vil da ikke være mulig å ta i bruk. Heisen vil stå mellom uke 32 og 36.

Statlige heiskontrollører var nylig på besøk for å kontrollere heisen. Ingen åpenbare feil ble funnet, men de var enige i at det var lurt å bytte heis nå, fordi de elektriske komponentene i heisen er nå så gamle at det kan være svært vanskelig å finne erstatninger.

Det diskuteres om avlastningshjem for beboere som er helt avhengige av heis for å komme seg ut. Dette er noe som må tas privat via helse og velferdstjenesten i kommunen. Men, vi må prøve å finne noen løsninger.

Beboermøte en stund før uke 32, der ting må avklares nærmere.

Praktiske ting får styret tilbakemeldinger på. (For eksempel angående de beboerne i sameiet som trenger assistanse.)

Einar Kristengård
Møteleder/protokollvitne

Jo Inti Q. Ligaard
Sekretær

Christina Birgitta Nyman
Protokollvitne

# PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

**Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:**

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR 12U 2976/16**

Sivilingeniør Godhavn AS
Erling Skakkes gate 52 A

N-7012 TRONDHEIM

# IGANGSETTINGSTILLATELSE

| Saksbehandler | Saksnummer | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Hanne Brevik Svarlien | 16/29107<br>oppgis ved alle henvendelser | | 16.09.2016 |

**Erling Skakkes gate 52 B, tillatelse til midlertidig bruksendring fra bolig til næring**

Gnr./Bnr.: **403/50**
Tiltakshaver/byggherre: **Sivilingeniør Godhavn AS**

Søknaden gjelder bruksendring av lokaler fra bolig til næring med en midlertidighet på 10 år.

**Vedtak**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Hanne Brevik Svarlien
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

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

Kopi:
Norges Handikapforbund Trøndelag, e-post: nhf.troendelag@nhf.no

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknaden 12.07.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 12.07.2016 samt suppleringer mottatt 10.08.2016 og 14.09.2016 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som sentrumsformål. Eiendommen inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r118ap *Kalvskinnet*, vedtatt 24.04.2008. Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor.

### Naboer
Naboer og gjenboere er ikke varslet. Ansvarlig søker har vurdert at naboer og gjenboere ikke vil bli berørt av bruksendringen. Byggesakskontoret er enig i vurderingen. Det foreligger avtale med Sameiet Erling Skakkes gate 52 til ombyggingen.

### Berørte myndigheter
Det foreligger samtykke til ombyggingen fra Arbeidstilsynet datert 28.06.2016. Byggesakskontoret forutsetter at det er de samme tegninger som ligger til grunn for Arbeidstilsynets godkjenning som også ligger til grunn for byggesøknaden.

### Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra formål i reguleringsplan r118. Dette er ikke gjeldene reguleringsplan. Gjeldene reguleringsplan er r118ap, og planen åpner for kontor. Bruksendringen er således ikke i strid med reguleringsformålet og krever heller ikke dispensasjon.

### Byggeprosjektet
Byggeprosjektet omfatter en midlertidig bruksendring av lokaler fra bolig til næring. Lokalene ligger i 1. etasje. Foretaket har i dag lokaler i 1. etasje og ønsker å utvide. Det gjøres ingen utvendige endringer. Eksisterende lokaler og nye lokaler slås ikke sammen, men det er tilgang via felles trapperom som også er en branncelle. Det gjøres ikke endringer på branncellen i lokalet som bruksendres, og tiltakshaver har engasjert brannrådgiver for å ivareta prosjektering og utførelse av brannsikkerhet. Endringer i lokalene utføres slik at lokalene lar seg tilbakeføre til opprinnelig formål.

Det foreligger følgende uttalelse fra Byantikvaren datert 25.07.2016:
*Byantikvaren har ikke avgjørende innvendinger mot den skisserte endring av planløsningen*.

Ved bruksendring i eksisterende byggverk er det dagens regelverk som gjelder i forhold til tekniske krav. Plan- og bygningsloven § 31-2 4. ledd åpner for at kommunen kan gi tillatelse til bruksendring også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader,

dersom bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Tiltakshaver har redegjort for følgende fravik fra TEK10:

*Jf plan- og bygningsloven (PBL) § 31-2 skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Tiltaket det søkes om vil i all hovedsak prosjekteres og utføres i samsvar med PBL og TEK10, men vil fravike bestemmelser på enkelte punkter. PBL § 31-2 fjerde ledd åpner for at kommunen kan godkjenne bruksendring på tross av dette dersom bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Omsøkt tiltak avviker krav i TEK10 § 12 ved at det ikke er trinnfritt inngangsparti, snusirkel på bad og ei heller automatisk døråpner. I søknaden om arbeidstilsynets samtykke har vi beskrevet hvordan vi tenker å tilrettelegge for løsninger som vil oppfylle krav vedr universell utforming. Disse løsningene vil implementeres dersom noen av de ansattes situasjon krever det:*

- *Trinnfri atkomst via rampe i bakgård og eksisterende kontorer, som vist i vedlegg E-5. Årsaken til at rampen ikke blir etablert umiddelbart er kostnader knyttet til å etablere et nytt teknisk rom og flytte alle tekniske anlegg. Dette anser vi som uforholdsmessige høye kostnader for en rampe som ikke vil være i bruk i dagens situasjon.*
- *Snusirkel på bad/toalettrom. Av hensyn til de ansattes ønsker vedr dusjmuligheter er det valgt å **tilrettelegge** for snusirkel ved at dusjen fjernes og toalettet forskyves, men dette er tiltak som vi ønsker å gjennomføre dersom behovet oppstår.*

*Oppsummert klarer vi ikke å innfri alle krav til universell utforming i våre lokaler, men bruksendringen i omsøkte arealer vil føre til bedre plass og arbeidsforhold for bedriftens ansatte.*

Byggesakskontoret legger til grunn tiltakshavers redegjørelse og mener vilkårene for benyttelse av fraviksregelen er tilstede.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden. Bruksendringen er gyldig i 10 år fra brevets dato.

**Foretak med ansvarsrett**

Det ble sammen med søknaden sendt inn en gjennomføringsplan. Byggesakskontoret vurderer tiltaket til å komme inn under plan- og bygningsloven § 20-4 a) samt byggesaksforskriften § 3-1 c). Tiltakshaver har i e-post datert 14.09.2016 bekreftet at de selv står ansvarlig for tiltaket.

## 2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

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

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

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

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

## 3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

**Innholdet i klagen**
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

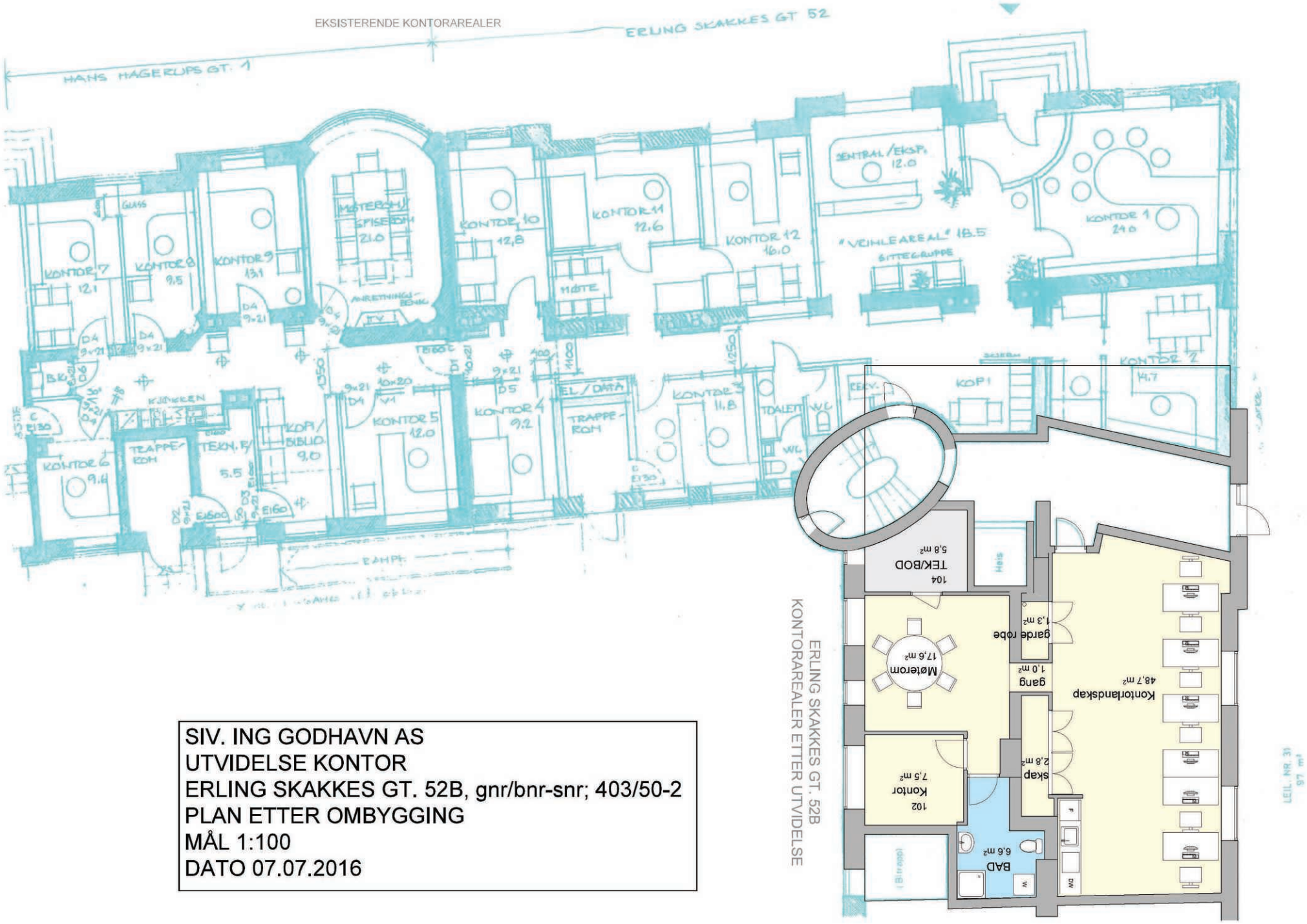
Klagen må undertegnes.

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

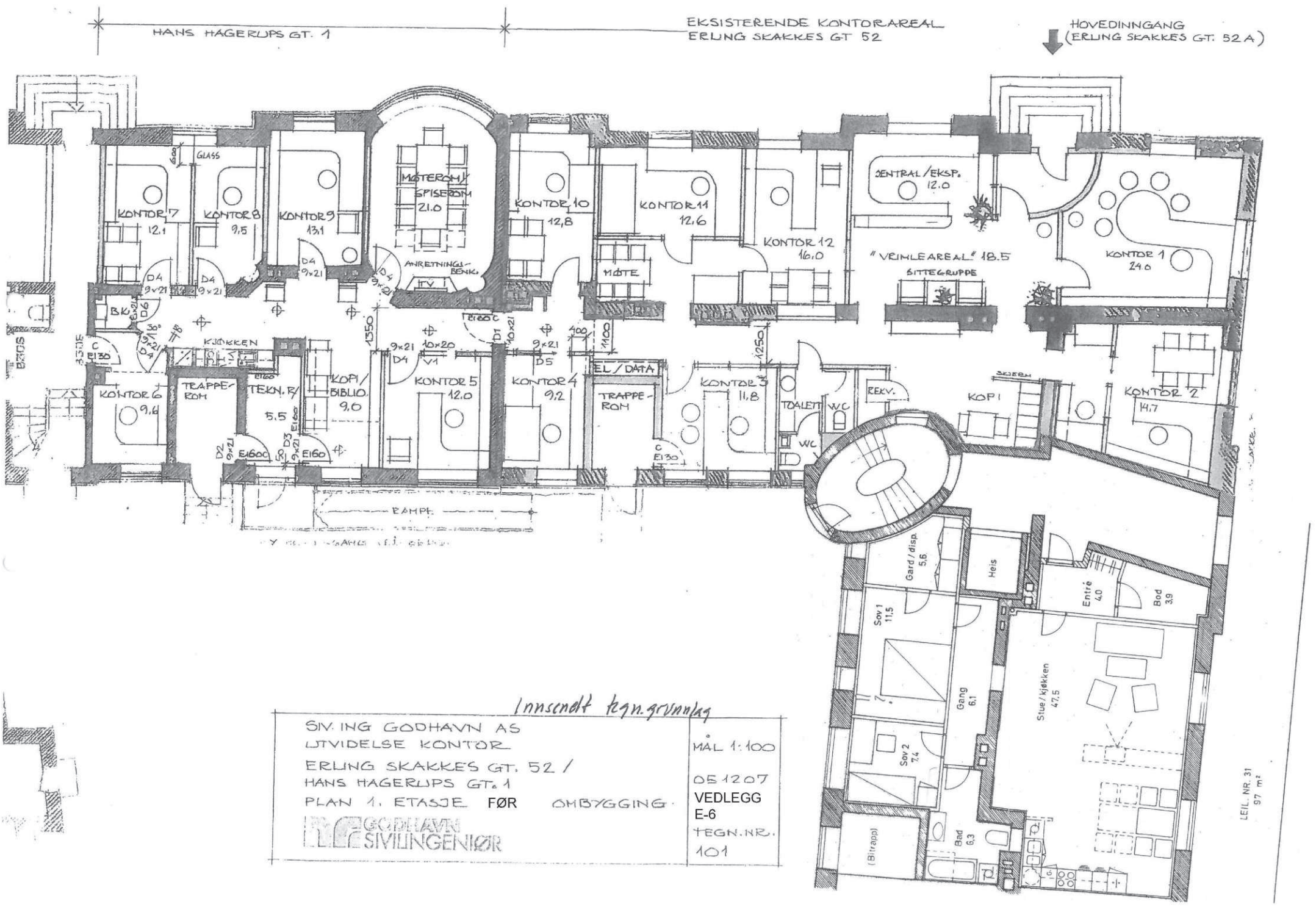
**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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




SIV. ING GODHAVN AS
UTVIDELSE KONTOR
ERLING SKAKKES GT. 52B, gnr/bnr-snr; 403/50-2
PLAN ETTER OMBYGGING
MÅL 1:100
DATO 07.07.2016




Innsendt tegn. grunnlag

SIV. ING GODHAVN AS
UTVIDELSE KONTOR
ERLING SKAKKES GT. 52 /
HANS HAGERUPS GT. 1
PLAN 1. ETASJE FØR OMBYGGING

GODHAVN SIVILINGENIØR

MÅL 1:100

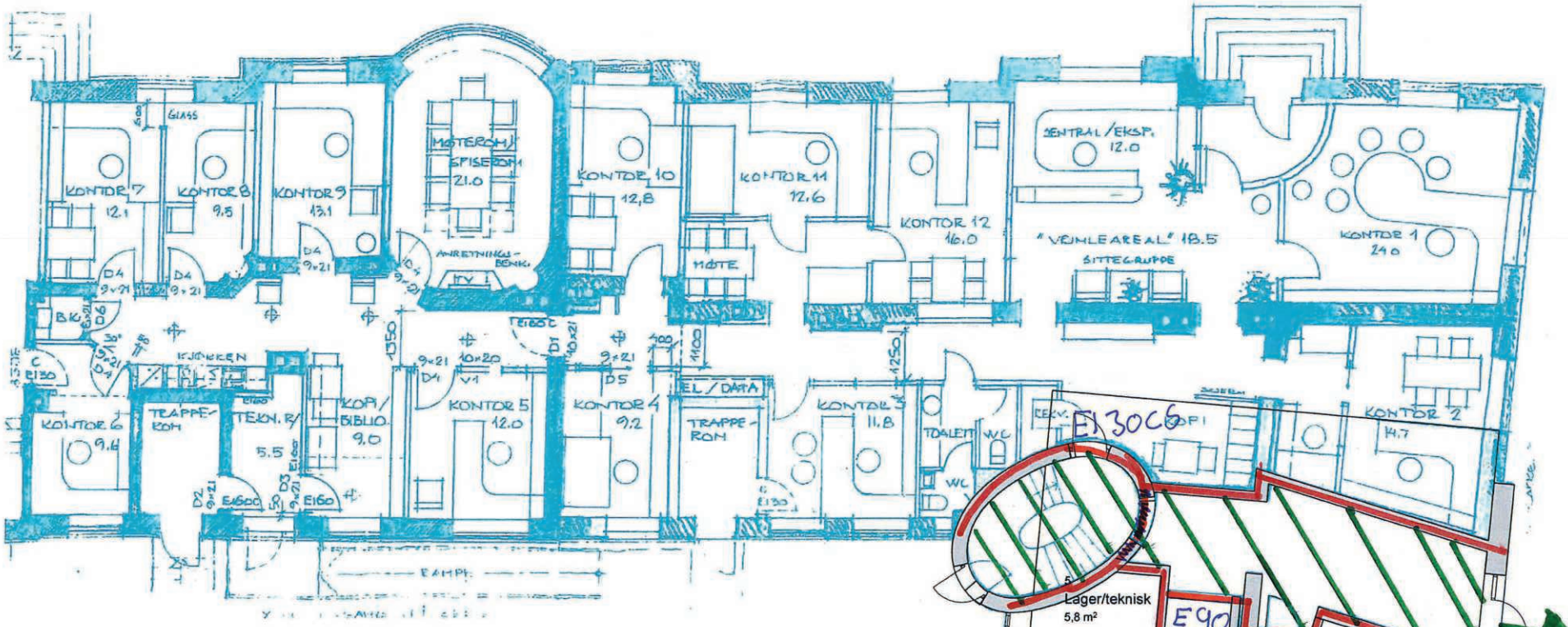
05 12 07

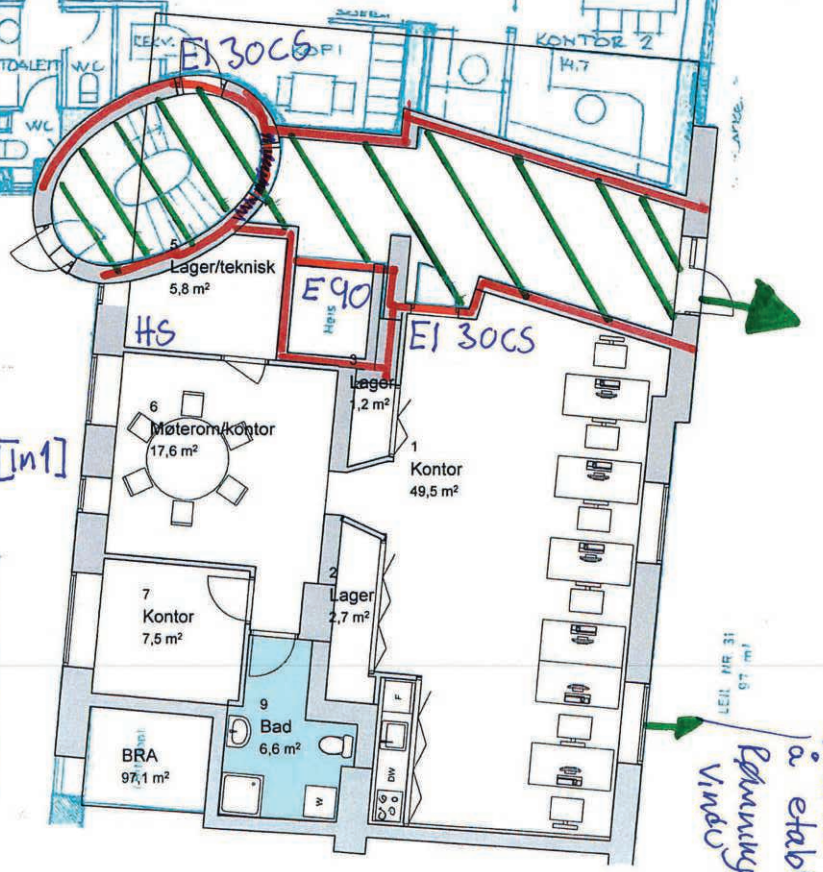
VEDLEGG
E-6

TEGN. NR.
101

EKSISTERENDE KONTORAREAL
ERLING SKAKKES GT 52

HOVEDINNGANG
(ERLING SKAKKES GT. 52 A)




Avdekker å etablere Rømnings-vindu

- Brannelle Begrensende EI 60 $A_2$ S-1, d0 [A60]

Overflater på vegger og himling/tak i Rømningsvei: B-S1, d0 [in1]
kledning i Rømningsvei $K_{2}10$ $A_2$-S1, d0 [K1-A]

/// - Rømningsvei

HS - Håndslokker

innsendt bygn.grunnlag

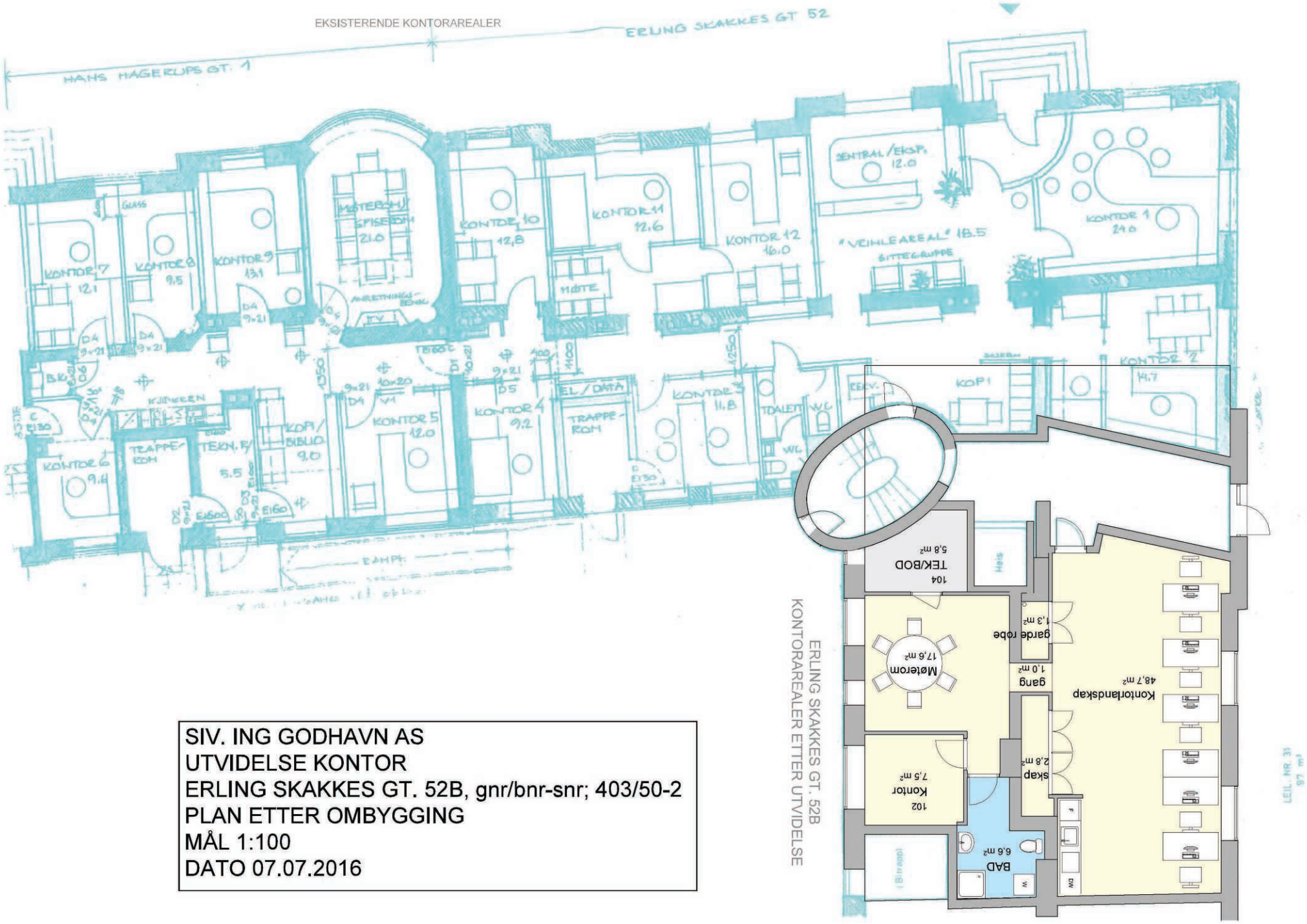
| | |
|---|---|
| SIVING GODHAVN AS<br>UTVIDELSE KONTOR<br>ERLING SKAKKES GT. 52 /<br>HANS HAGERUPS GT. 1<br>PLAN 1. ETASJE ETTER OMBYGGING | MÅL 1:100<br>170616<br>TEGN. NR.<br>101 |

Tegnkontoret SIVILINGENIØR

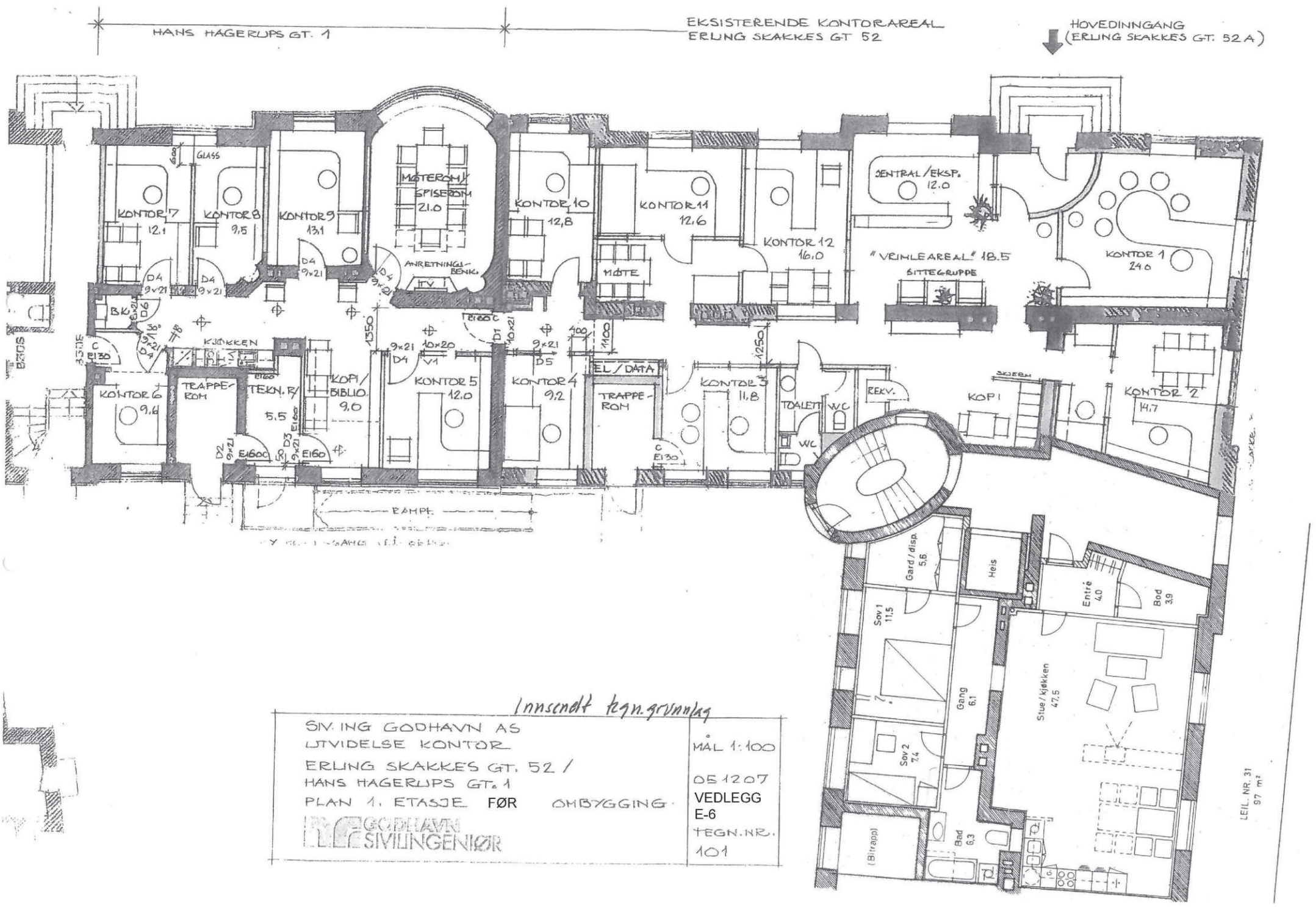
Rune Dahl

Tegnkontoret 17.06.16

Rådgivende Ingeniører MRIF Brann - Energi - Lyd
Teknoconsult
Org.nr. 986 524 026, Hornebergv. 7A, 7038 Trondheim, Tlf. 73 96 65 20




SIV. ING GODHAVN AS
UTVIDELSE KONTOR
ERLING SKAKKES GT. 52B, gnr/bnr-snr; 403/50-2
PLAN ETTER OMBYGGING
MÅL 1:100
DATO 07.07.2016




Innsendt tegn. grunnlag

SIV. ING GODHAVN AS
UTVIDELSE KONTOR
ERLING SKAKKES GT. 52 /
HANS HAGERUPS GT. 1
PLAN 1. ETASJE FØR OMBYGGING

GODHAVN SIVILINGENIØR

MÅL 1:100

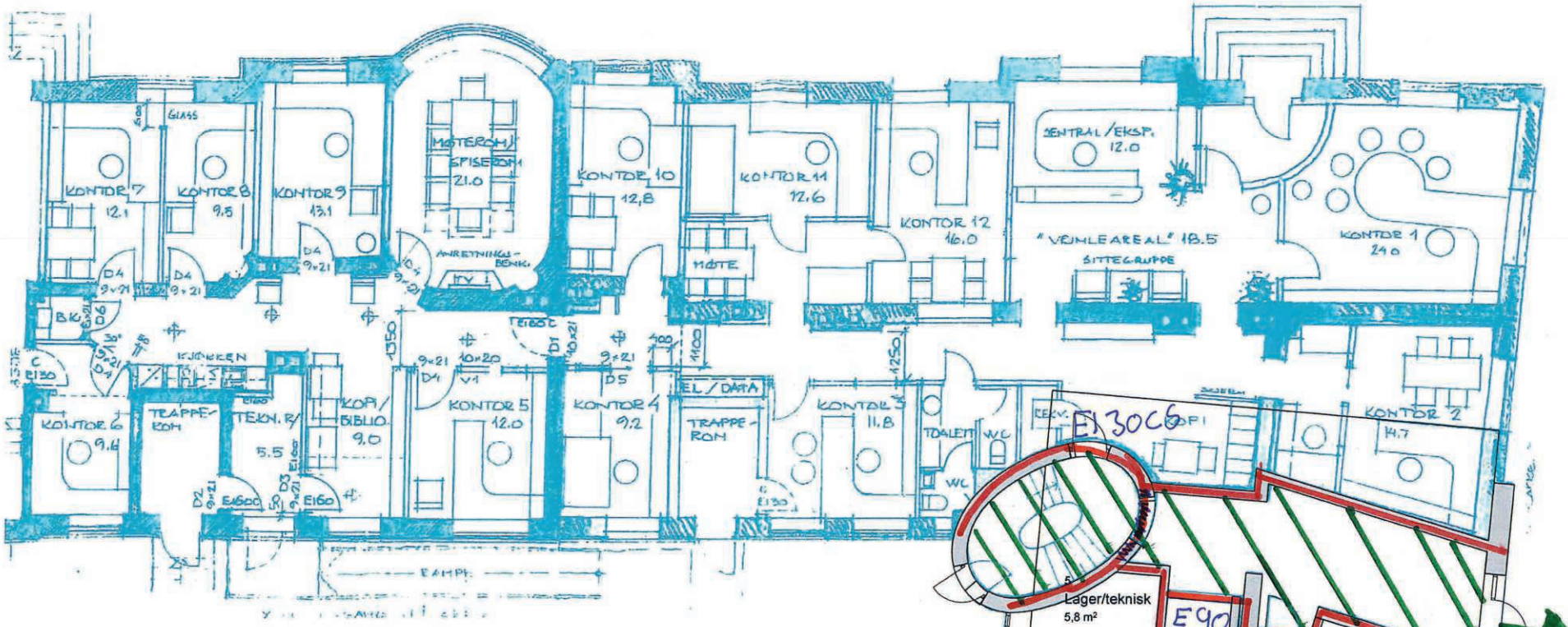
05 12 07

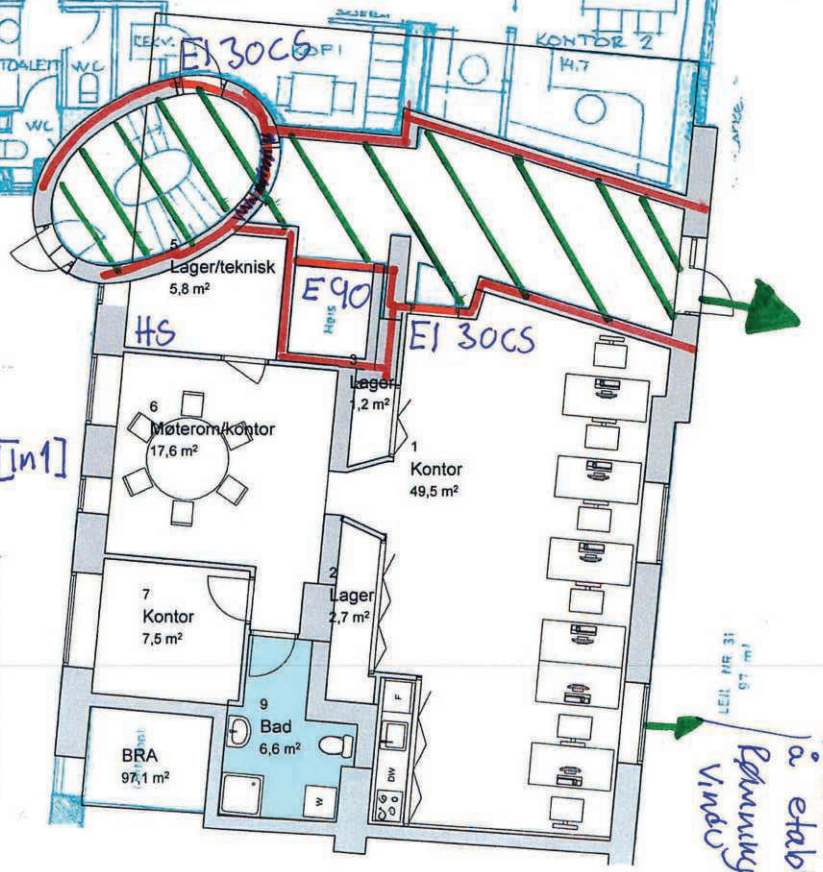
VEDLEGG
E-6

TEGN. NR.
101

EKSISTERENDE KONTORAREAL
ERLING SKAKKES GT 52

HOVEDINNGANG
(ERLING SKAKKES GT. 52 A)




Avdekker å etablere Rømnings-vindu

- Brannelle Begrensende EI 60 $A_2$ S-1, d0 [A60]

Overflater på vegger og himling/tak i Rømningsvei: B-S1, d0 [in1]
kledning i Rømningsvei $K_{2}10$ $A_2$-S1, d0 [K1-A]

/// - Rømningsvei

HS - Håndslokker

innsendt bygn.grunnlag

| | |
|---|---|
| SIVING GODHAVN AS<br>UTVIDELSE KONTOR<br>ERLING SKAKKES GT. 52 /<br>HANS HAGERUPS GT. 1<br>PLAN 1. ETASJE ETTER OMBYGGING | MÅL 1:100<br>170616<br>TEGN. NR.<br>101 |

Tegnkontoret SIVILINGENIØR

Rune Dahl

Tegnkontoret 17.06.16

Rådgivende Ingeniører MRIF Brann - Energi - Lyd
Teknoconsult
Org.nr. 986 524 026, Hornebergv. 7A, 7038 Trondheim, Tlf. 73 96 65 20

TK Home Solutions Filial Norge

Brobekkveien 38
0504 OSLO

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Knut Auganes | BYGG-25/82351<br>oppgis ved alle henvendelser | Cathrine Østvik | 29.08.2025 |

**Erling Skakkes gate 52B, godkjent ny trappeheis**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 403/50/0/0 |
| Bygningsnummer: | 10540690 |
| Ansvarlig søker: | TK Home Solutions Filial Norge |
| Tiltakshaver: | Berit Andersen |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Berit Andersen

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknaden 18.08.2025.

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

- Plan etter ombygging, datert 07.07.2016
- Plan- og snittegning, mottatt 18.08.2025

Byggesakskontoret understreker at oppfyllelse av nødvendige tekniske og funksjonelle krav ved prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar.

Søknaden gjelder:

- Oppføring av trappeheis

### Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som byggesone 1 S1.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0118ap – Kalvskinnet, med ikrafttredelsesdato: 24.4.2008. Eiendommen er regulert til boligformål.

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

### Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel for naboer og gjenboere ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

### Byggeprosjektet
Det skal oppføres en trappeheis i inngangspartiet til Erling Skakkes gate 52 B.

### Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret har ikke merknader til tiltaket.

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

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

## GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

### Gebyrer og avgifter

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

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

§ 3-7-11 Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner - trappeheis

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

### Tilsyn

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

### Vilkår for tillatelsen

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

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

### Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

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

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli

oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

| Step No | Riser Height |
|---|---|
| 1 | 344 mm |
| 2 | 336 mm |
| 3 | 336 mm |
| 4 | 336 mm |
| Total Riser Height | 1352 mm |

| Door No | Height |
|---|---|
| 1 | 0 mm |

Ezee Survey 3.00.00
4023301
Bert Andersen
Morten







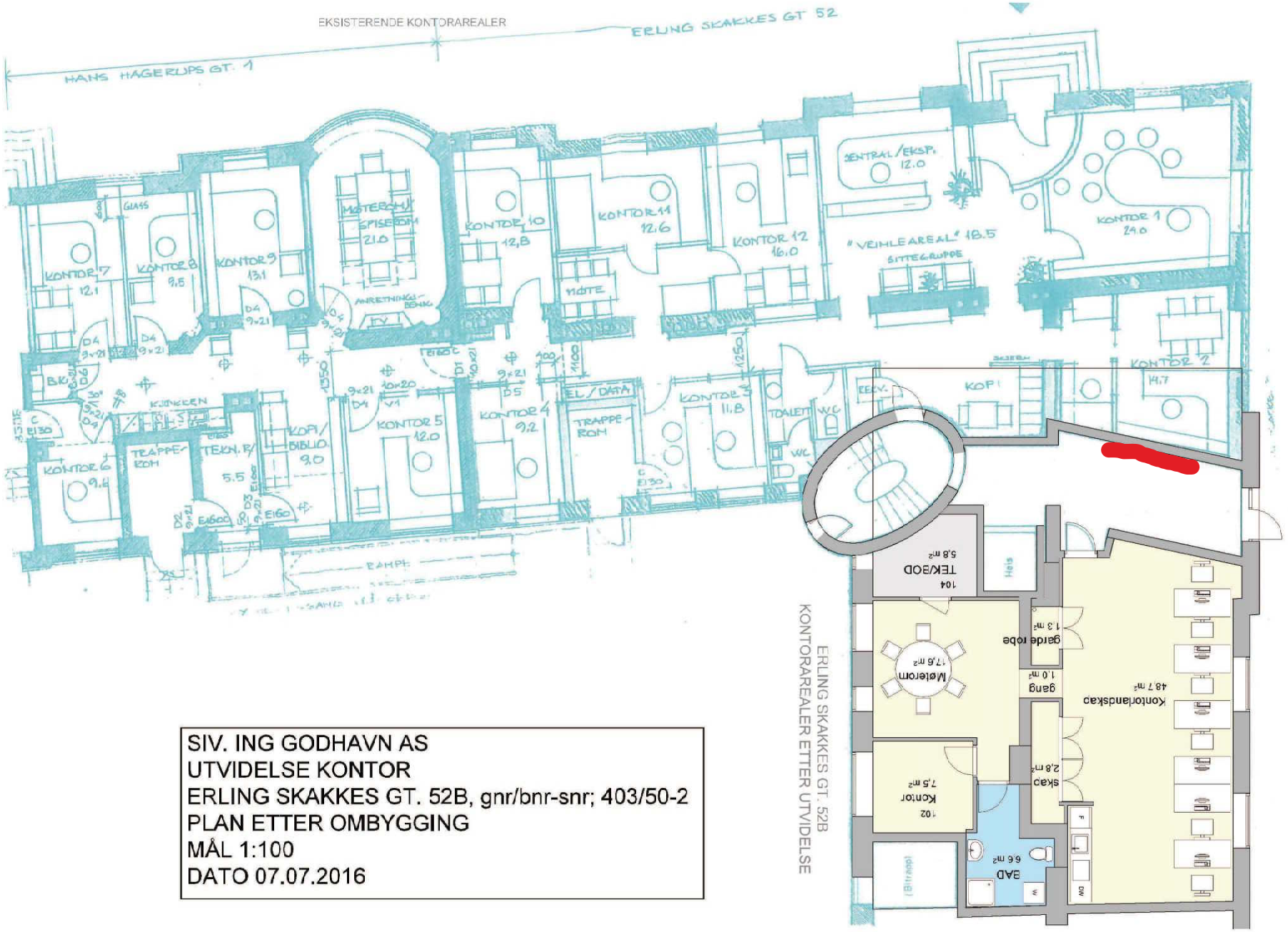
ENDPOS.: 64112
SEATHEIGHT: 900
SPLIT: 0
PLAY: 0 mm
RAILLENGTH: 2198
INST. TOLERANCED
PROGRAM VERSION: FLv38

| | TUBE | DIAGONAL | CSVLENGTH | WLDS |
|---|---|---|---|---|
| POS: 1 | 1075 | 1068 | 1200 | 3 |
| POS: 2 | 1065 | 1200 | 2 | |

GE-FLOW-RP00-CU R

MATERIAL: 4023301, Prime Konzern

10326157




SIV. ING GODHAVN AS
UTVIDELSE KONTOR
ERLING SKAKKES GT. 52B, gnr/bnr-snr; 403/50-2
PLAN ETTER OMBYGGING
MÅL 1:100
DATO 07.07.2016

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR 4879/10**

Arkiplan AS Arkitektkontor
Innherredsveien 7 B

N-7014 TRONDHEIM

# IGANGSETTINGS-TILLATELSE

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Bernt Lothe Andersen | 10/48726<br>oppgis ved alle henvendelser | | 21.12.2010 |

**Erling Skakkes gate 52 A og B, igangsettingstillatelse for balkonger**

Byggested: **Erling Skakkes gate 52 A og B** Gnr./Bnr.: **403/50**
Ansvarlig søker: **Arkiplan AS Arkitektkontor**
Tiltakshaver: **Sameiet Erling Skakkes gate 52**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

## Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 14.12.2010.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 14.12.2010 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bygging av balkonger vendt inn mot gårdsrommet.

## Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som nåværende bybebyggelse.

Eiendommen omfattes også av "Reguleringsplan for Kalvskinnet", R 118 ap, vedtatt 24.04.2008. Eiendommen er regulert til område for bolig.

## Nabovarsel

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

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle øvrige naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

**Berørte myndigheter**
Det foreligger uttalelse fra byantikvaren datert 10.05.2010. Det forutsettes at byantikvarens anbefalinger følges.

**Tiltaket**
Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

**Lokal godkjenning for ansvarsrett**
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Arkiplan AS med organisasjonsnummer 921011210 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende, innen bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Sivilingeniørene Harboe og Leganger AS med organisasjonsnummer 893747982 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen konstruksjonsteknikk, tiltaksklasse 2

Teknobygg Byggfornyelse AS med organisasjonsnummer 988218650 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen bygningsmessige arbeider, tiltaksklasse 2

Foretakene har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

**VEDTAK:**

**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.**

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

**Informasjon fra byggesakskontoret**

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

*Gebyrer og avgifter*
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 10/48726 | 21.12.2010 |

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

*Kontroll*
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

*Bortfall av tillatelse*
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

*Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse*
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Sameiet Erling Skakkes gate 52, Erling Skakkes gate 52, 7012 TRONDHEIM

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

**Klagerett**
De har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan De klage til?**
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

**Kostnader ved klagesaken**
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51, P.boks 2647 Sentrum, 7001 Trondheim
tlf. 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 523

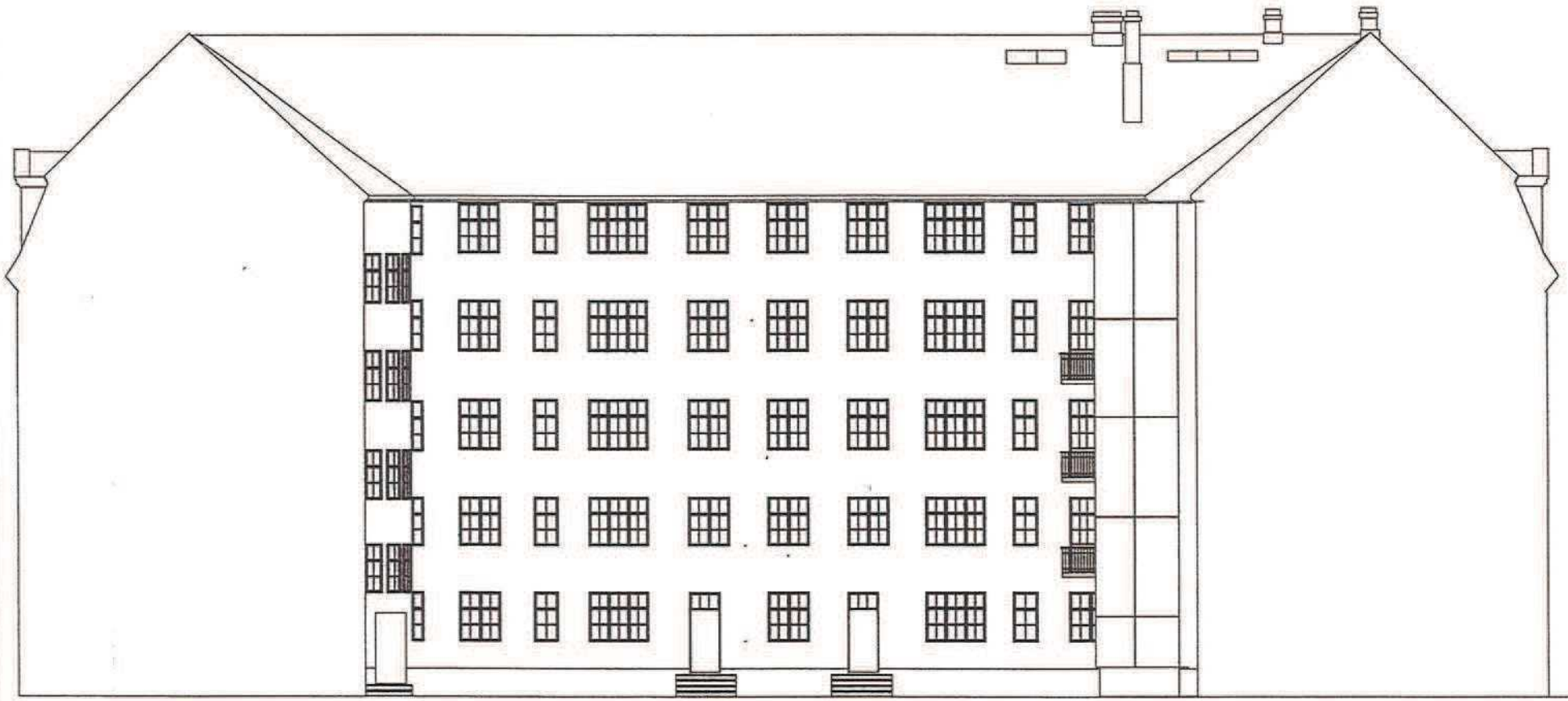
NORDRE FLØY
FASADE MOT GÅRDSPLASSEN/SØR

EKSISTERENDE FASADE

N

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS
BYGGHERRE:
TOBB
Rev. 17.08.10
DATO : 28.08.00 TEGN NR.: 101

VEDLEGG E-1



VEDLEGG E-2

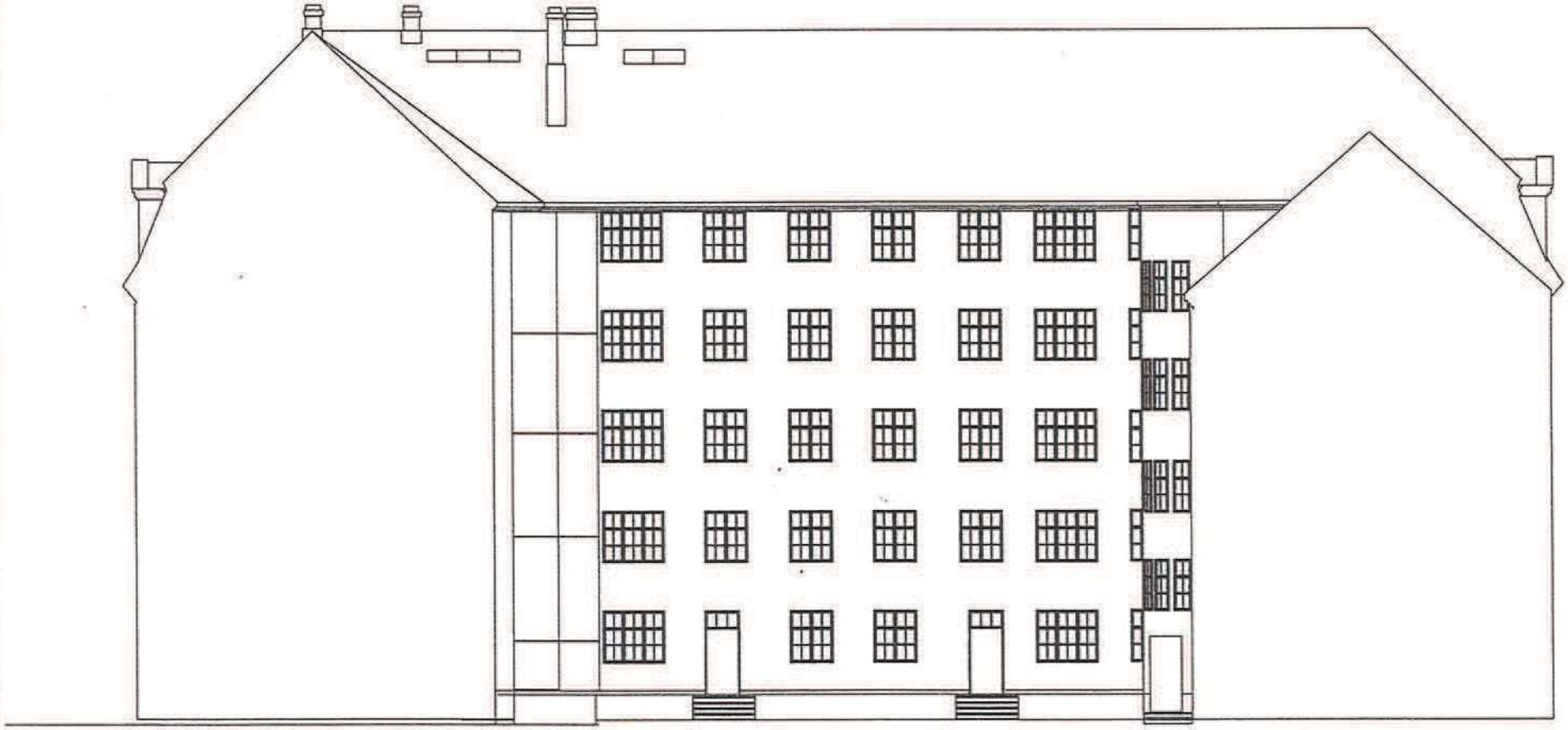
sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt 51. P.boks 2647 Sentrum, 7001 Trondheim
tlf 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 525

SØNDRE FLØY
FASADE MOT GÅRDSPLASSEN/NORD

EKSISTERENDE FASADE

N

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS
BYGGHERRE:
TOBB
RØD. 17.08.10
DATO : 28.08.00 TEGN NR.: 102



sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjømsenget. 51, P boks 2647 Sentrum, 7001 Trondheim
tlf 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 523

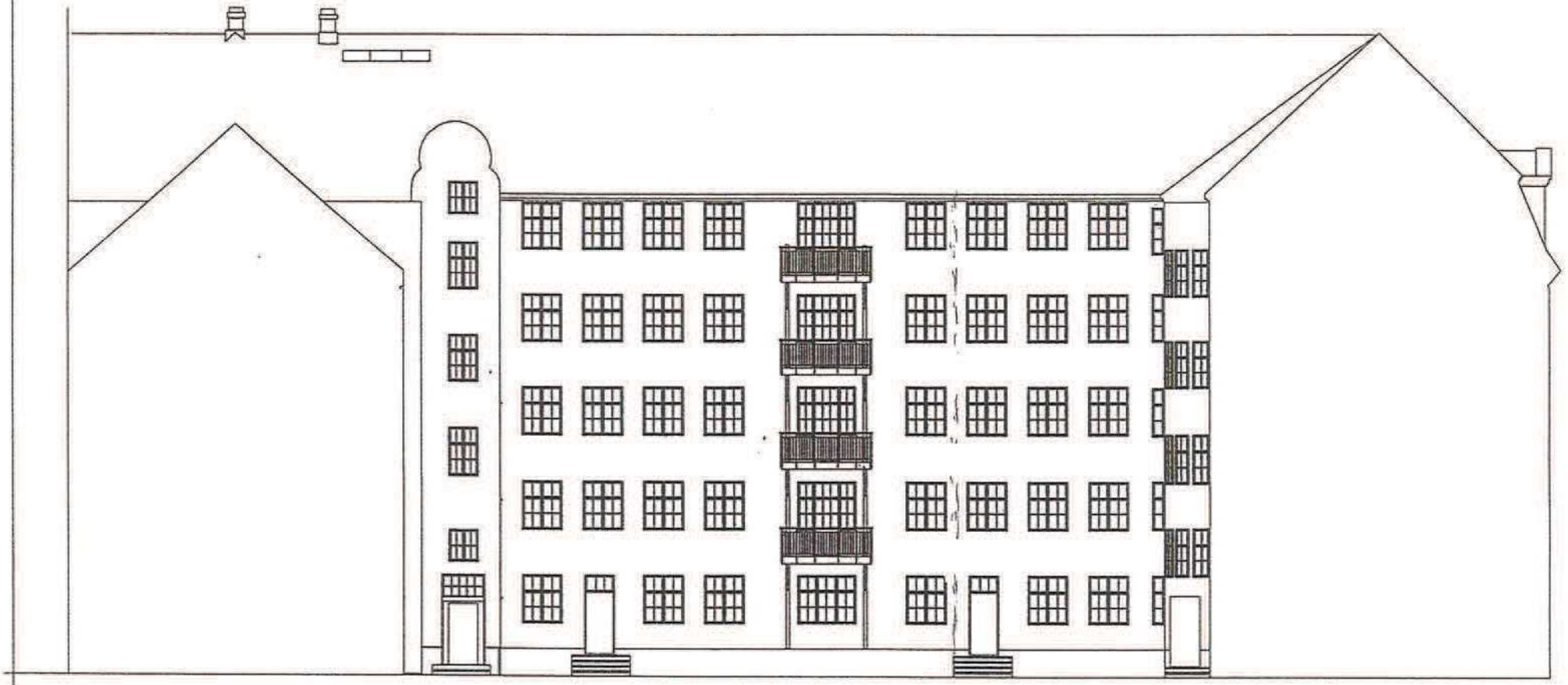
VESTRE FLØY
FASADE MOT GÅRDSPLASSEN/NORD

EKSISTERENDE FASADE

N

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS
BYGGHERRE:
TOBB
REV. 17.08.10
DATO : 28.08.00 TEGN NR.: 103

VEDLEGG E-3



sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt 51, Pboks 2647 Sentrum, 7001 Trondheim
tlf. 73 51 62 40 Fax 73 54 05 11 Mobiltlf. 918 59 523

ØSTRE FLØY
FASADE MOT GÅRDSPLASSEN/VEST
EKSIST.
FASADE

N

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS
BYGGHERRE:
TOBB
REV 17.08.10
DATO : 28.08.00 TEGN NR.: 109

VEDLEGG E-4



NYE BALKONGER 2010 – REKKE 4
BALKONGTYPE A

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51. P boks 2647 Sentrum, 7091 Trondheim
tlf. 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 523

NORDRE FLØY
FASADE MOT GÅRDSPLASSEN/SØR

NY FASADE

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS
BYGGHERRE:
TOBB
REV. 17.08.10
DATO : 28.08.00 TEGN NR.: 105

VEDLEGG E-5



NYE BALKONGER 2010 – REKKE 1.1
BALKONG TYPE A

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51, P.boks 2647 Sentrum, 7001 Trondheim
tlf. 73 51 02 40 Fax 73 51 05 11 Mobiltlf. 918 59 523

ØSTRE FLØY
FASADE MOT GÅRDSPLASSEN/VEST

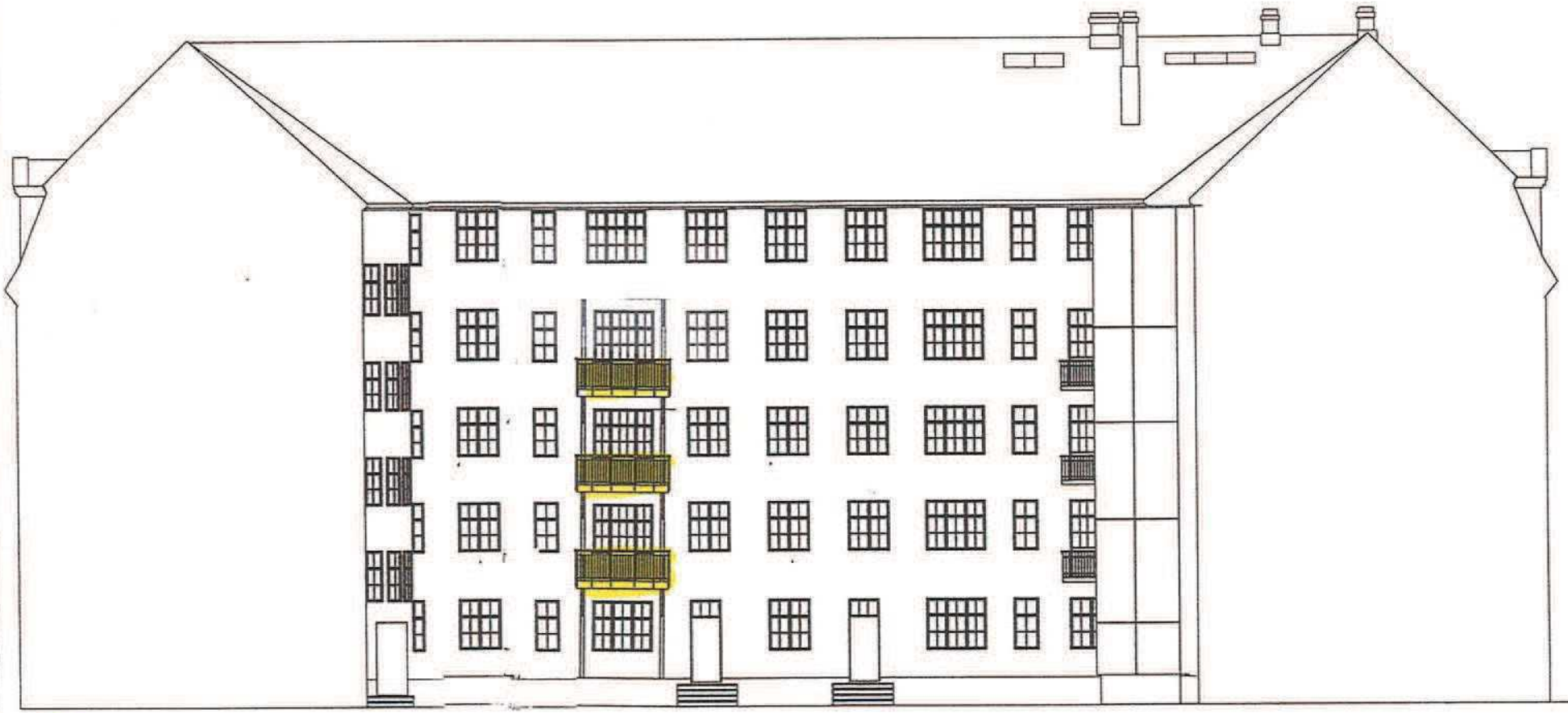
NY FASADE

N

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS
BYGGHERRE:
TOBB

DATO : 28.08.00 TEGN NR.: 106

VEDLEGG E-6



NYE BALKONGER 2010 – REKKE 1
BALKONGTYPE B

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51. P.boks 2647 Sentrum. 7001 Trondheim
tlf. 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 525

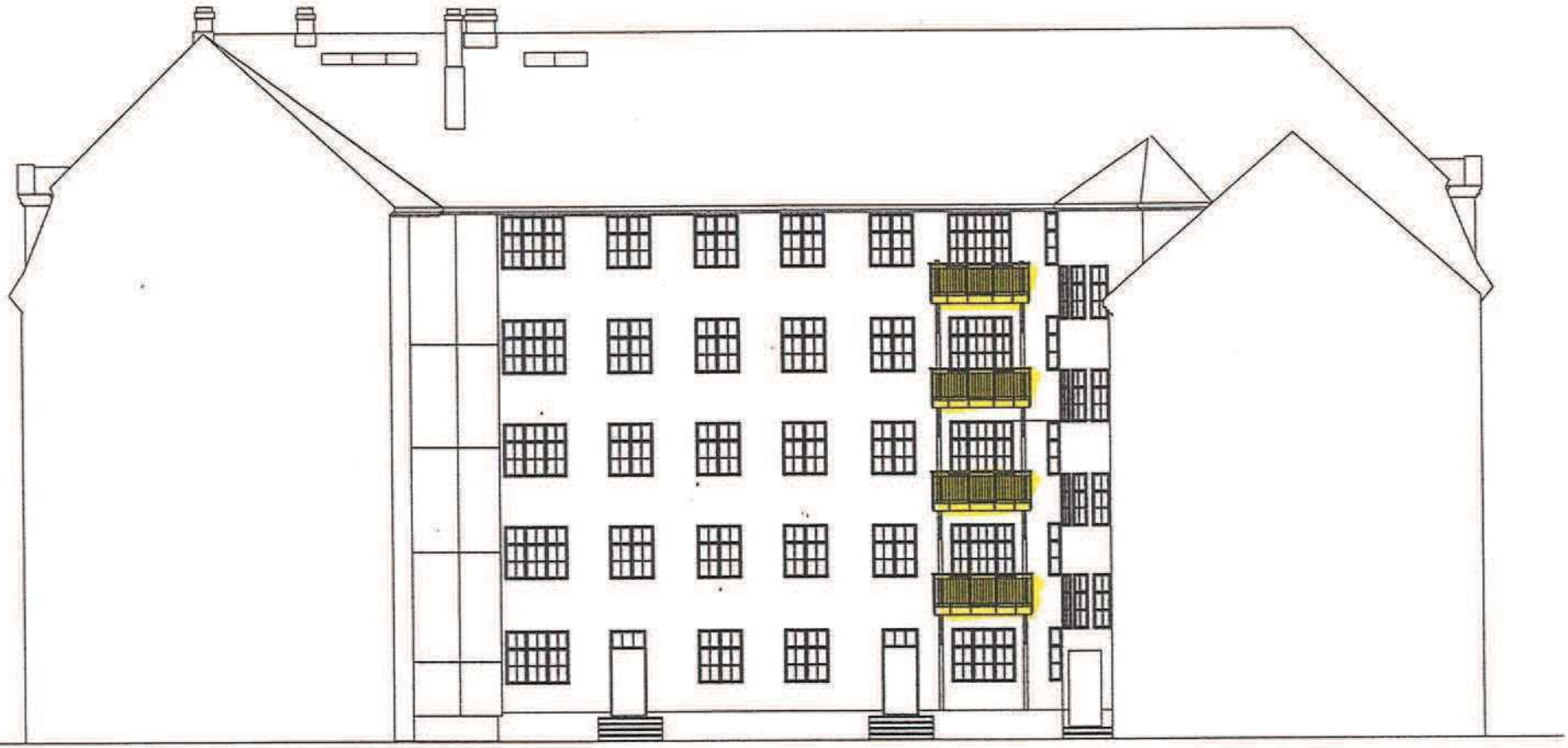
SØNDRE FLØY
FASADE MOT GÅRDSPLASSEN/NORD

NY FASADE

N

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS
BYGGHERRE:
TOBB
REV 17.08.10
DATO : 28.08.00 TEGN NR.: 107

VEDLEGG E-7



NYE BALKONGER 2010 – REKKE 5
BALKONGTYPE B

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51, P.boks 2647 Seatrem, 7001 Trondheim
tlf. 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 523

VESTRE FLØY
FASADE MOT GÅRDSPLASSEN/ØST

NY FASADE

N

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS
BYGGHERRE:
TOBB
REV. 17.08.10
DATO : 28.08.00 TEGN NR.: 108

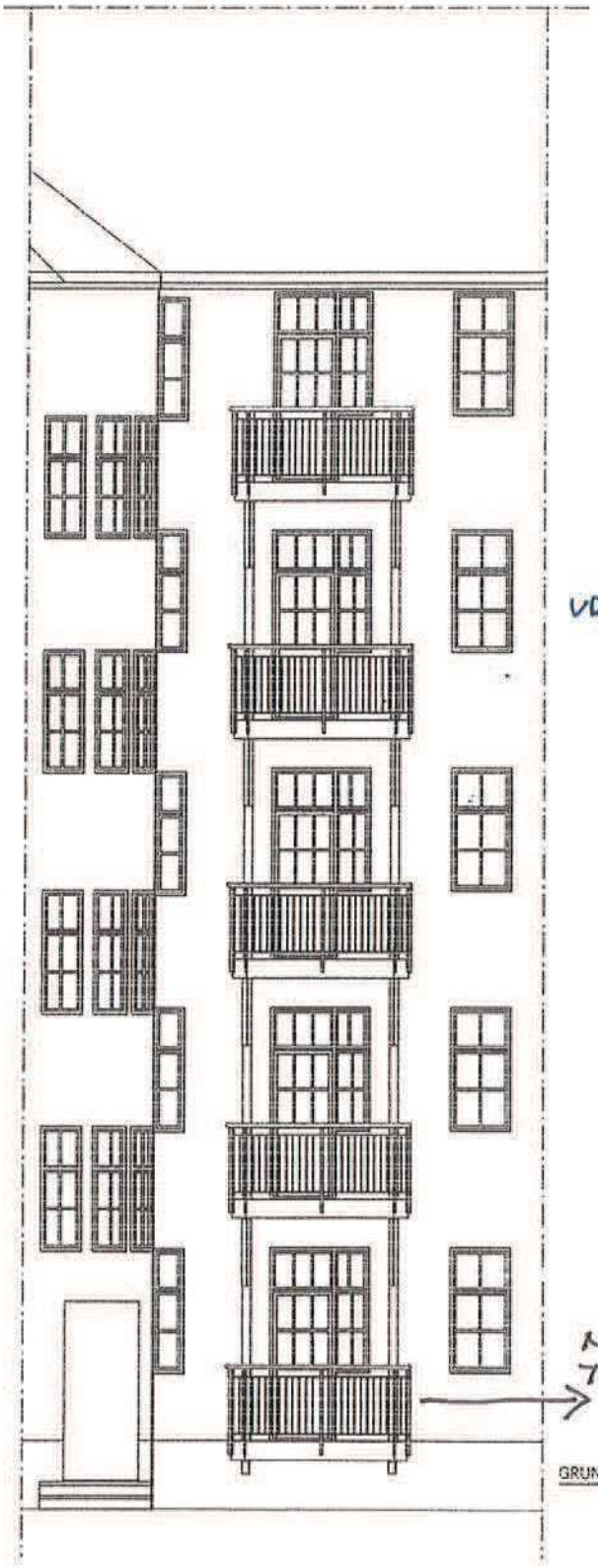
VEDLEGG E-8

VEDLEGG E-9

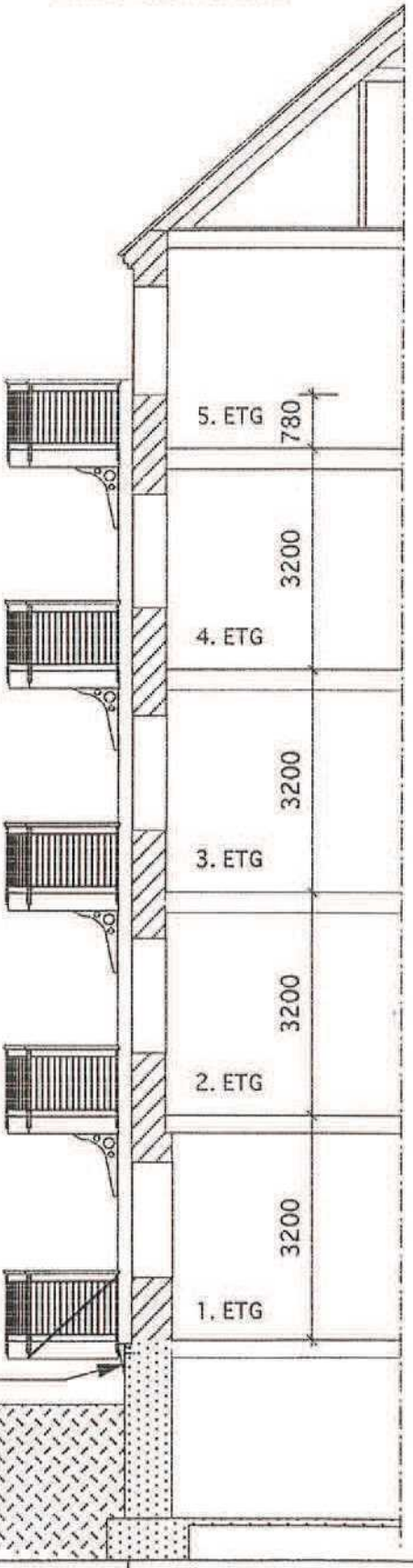
# OPPRISS REKKE 1.1
# BALKONGTYPE A

| MALESTOKK | DATO | PROSJ.NR. | TEGN.NR. | INDEX |
|---|---|---|---|---|
| 1 :100 | 17.11.00 REV 17.08.10 | 0024 | 301 | |

## FRONT OPPRISS



## SIDE OPPRISS




VD1 : 9stk

NB! TAS UT

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51. P.boks 2647 Sentrum. 7001 Trondheim
tlf 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 523
e-post o.thommesen@online.no

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS

BYGGHERRE:
TOBB

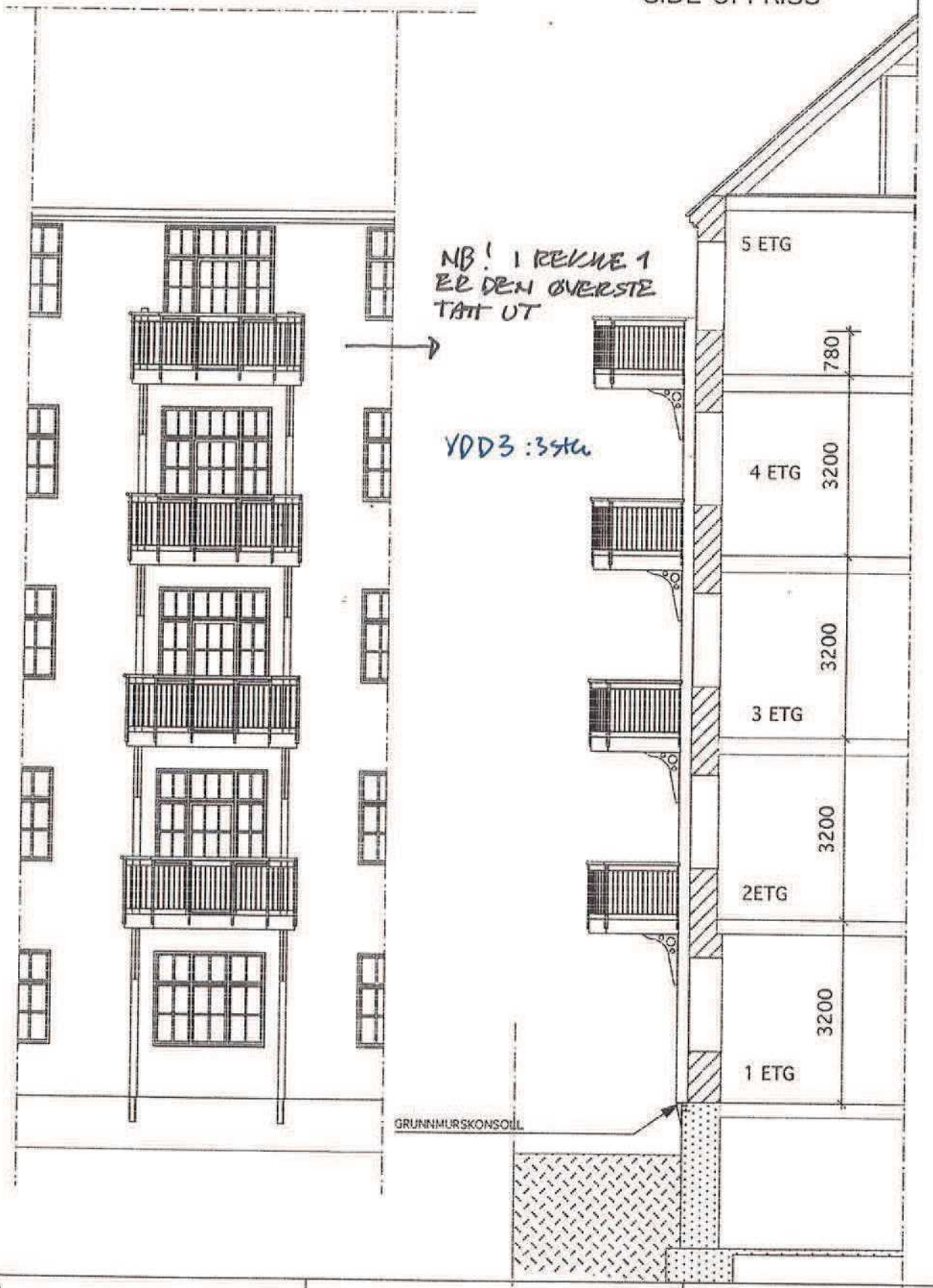
VEDLEGG E-10

# OPPRISS REKKE 1
# BALKONGTYPE B

| MALESTOKK | DATO | PROSJ.NR. | TEGN.NR. | INDEX |
|---|---|---|---|---|
| 1 :100 | 17.11.00 REV 17.08.10 | 0024 | 302 | |

## FRONT OPPRISS

## SIDE OPPRISS




sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjopmannsgt. 51. P boks 2647 Sentrum. 7001 Trondheim
tlf 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobilfit 918 59 523
e-post o.thommsen@online.no

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS

BYGGHERRE:
TOBB

VEDLEGG E-11

| OPPRISS REKKE 3 og 4<br>BALKONGTYPE A | MALESTOKK | DATO | PROSJ.NR. | TEGN.NR. | INDEX |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 :100 | 17.11.00<br>REV.<br>17.08.10 | 0024 | 303 | |

FRONT OPPRISS

SIDE OPPRISS




sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51, P boks 2647 Sentrum, 7001 Trondheim
tlf 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf 918 59 523
e-post: o.thommesen@online.no

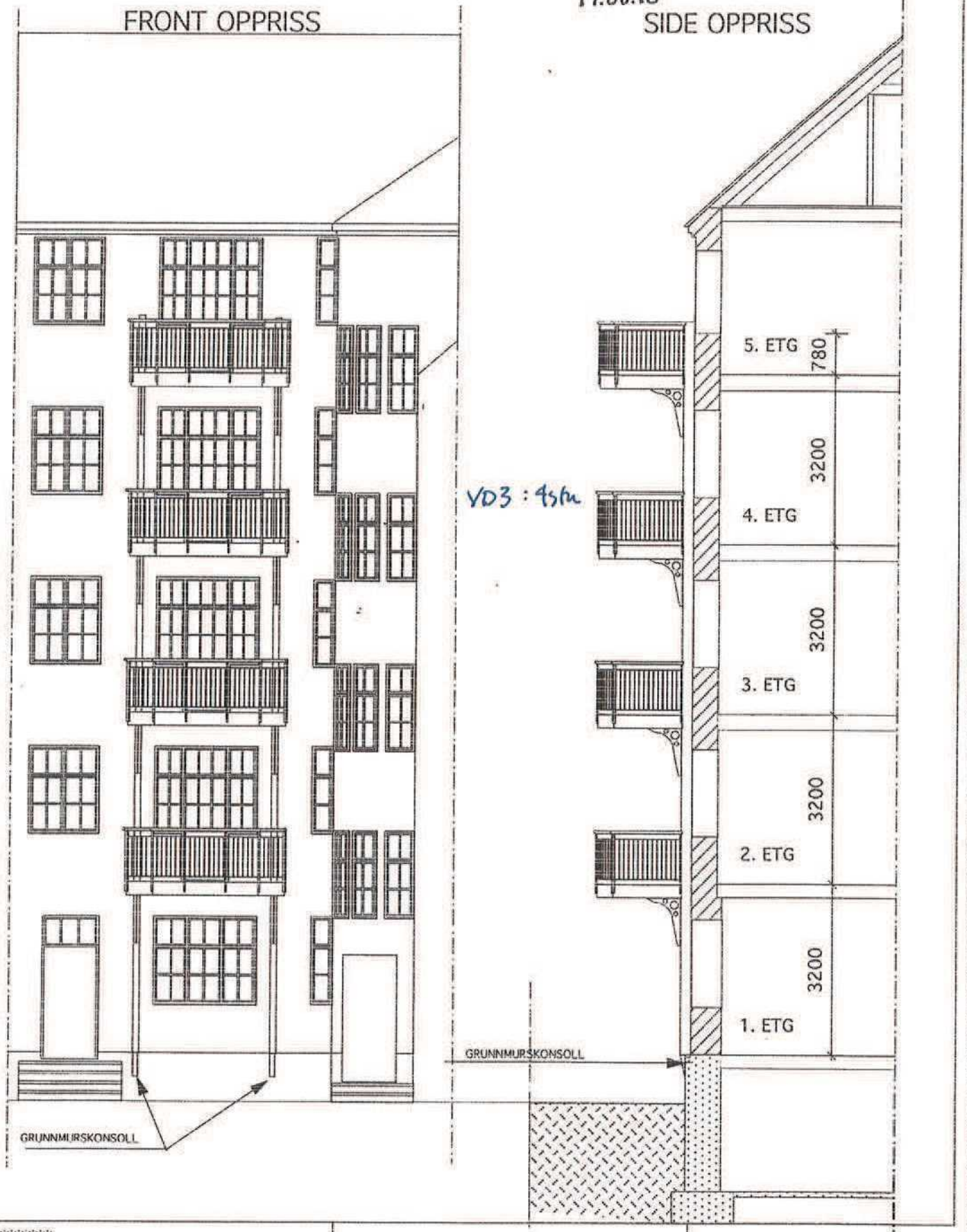
PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS

BYGGHERRE:
TOBB

VEDLEGG E-12

# OPPRISS REKKE 5
# BALKONGTYPE B

| MALESTOKK | DATO | PROSJ.NR. | TEGN.NR. | INDEX |
|---|---|---|---|---|
| 1 :100 | 17.11.00<br>REV.<br>17.08.10 | 0024 | 304 | |





sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51. P boks 2647 Sentrum. 7001 Trondheim
tlf. 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 523
e-post: o.thommsen@online.no


PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS

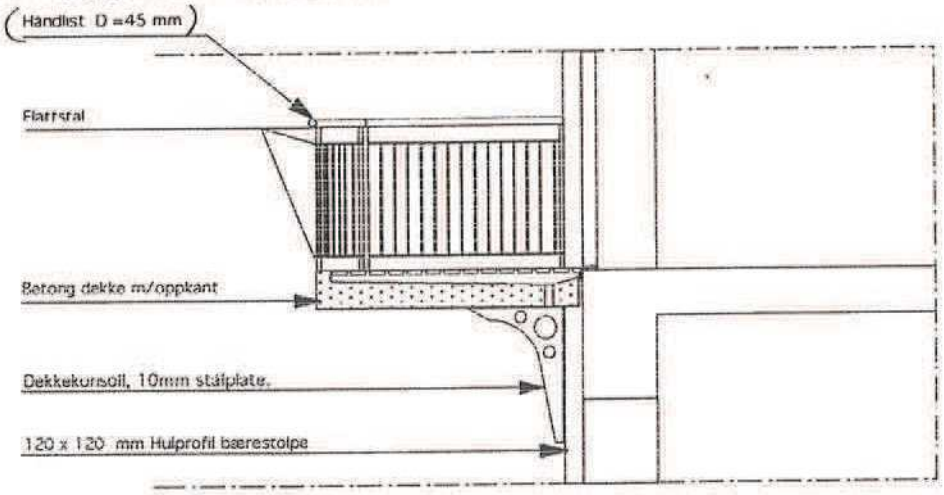
BYGGHERRE:
TOBB

# PLAN OG SNITT
# BALKONG TYPE A

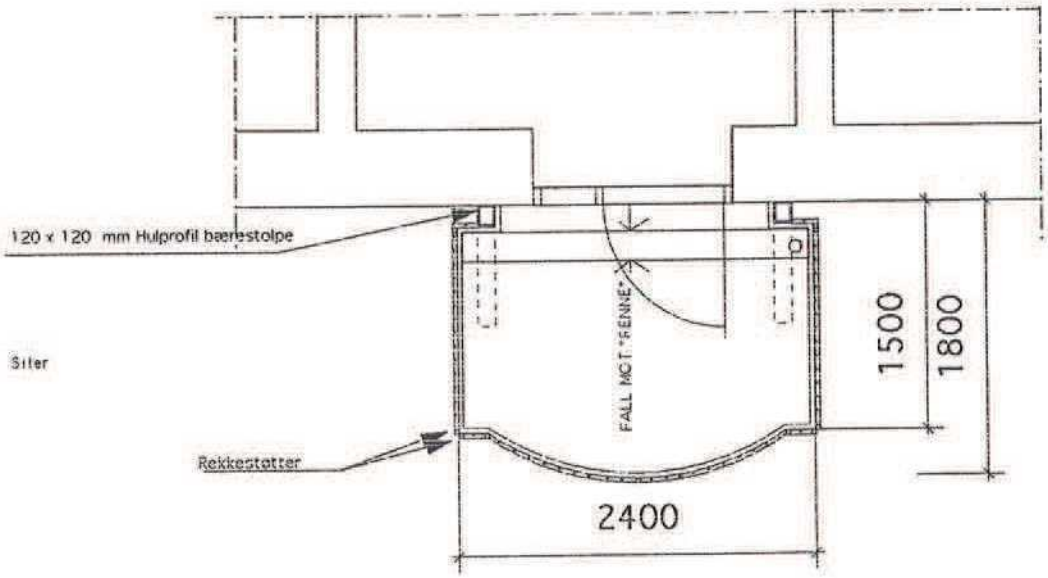
| MÅLESTOKK | DATO | PROSJ.NR. | TEGN.NR. | INDEX |
|---|---|---|---|---|
| 1:50 | 17.11.00<br>REV<br>17.08.10 | 0024 | 305 | |

VEDLEGG E-13

ERSTATTES AV FLATTSTÅL




SNITT




sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51, P boks 2647 Sentrum, 7001 Trondheim
tlf. 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 523
e-post: o.thommsen@online.no

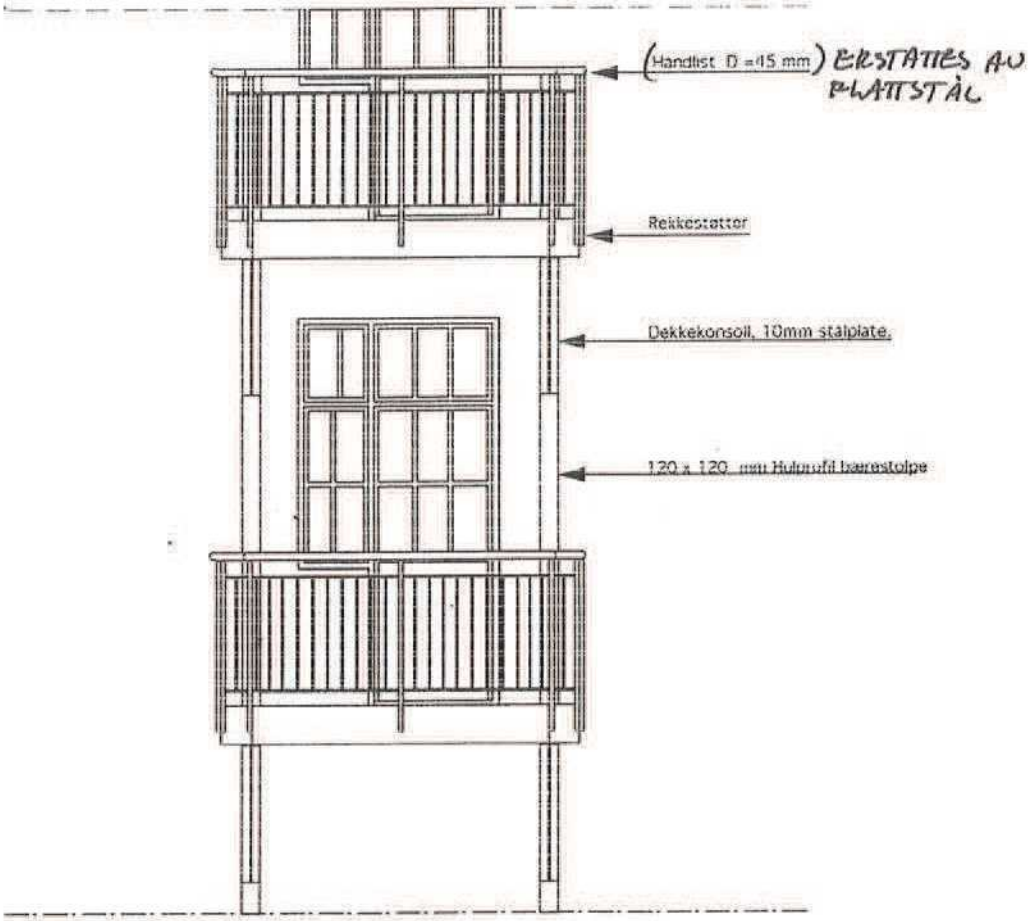
PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS

BYGGHERRE:
TOBB

VEDLEGG E-14

# OPPRISS TYPE A

| MALESTOKK | DATO | PROSJ.NR. | TEGN.NR. | INDEX |
|---|---|---|---|---|
| 1:50 | 17.11.00<br>REV.<br>17.08.10 | 0024 | 306 | |




OPPRISS FRONT

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51. P.boks 2647 Sentrum. 7001 Trondheim
tlf 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 523
e post: o.thommsen@online.no

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS

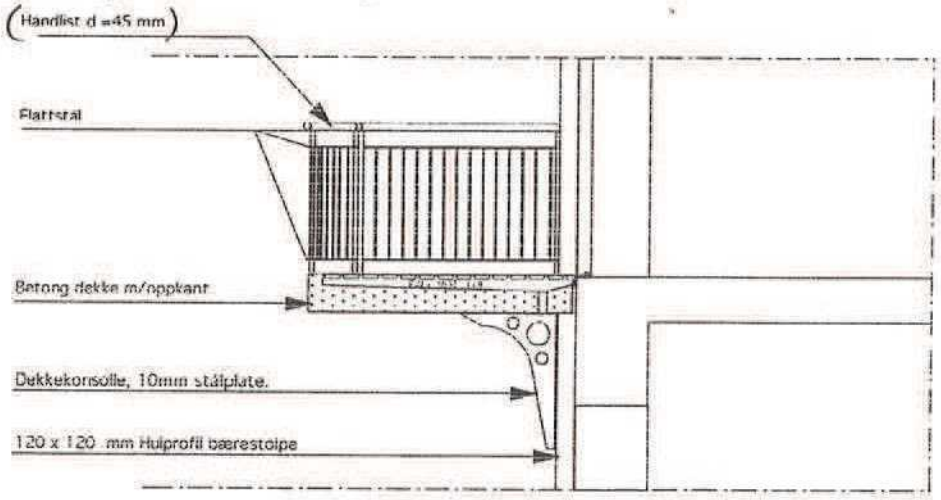
BYGGHERRE:
TOBB

UBLECH E=15

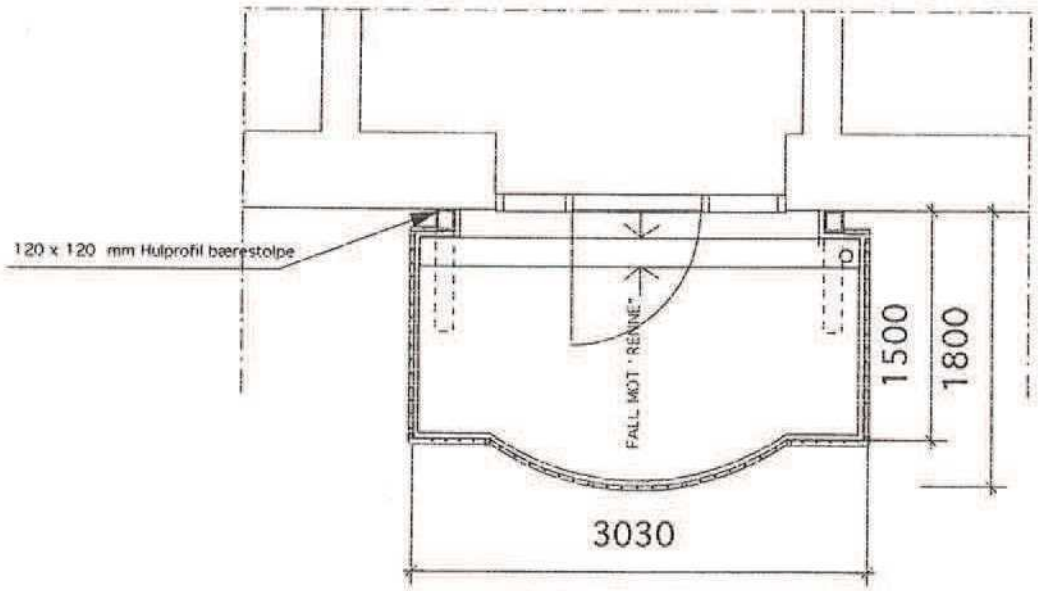
# PLAN OG SNITT
# BALKONG TYPE B

| MÅLESTOKK | DATO | PROSJ.NR. | TEGN.NR. | INDEX |
|---|---|---|---|---|
| 1:50 | 17.11.00<br>RBV.<br>17.08.10 | 0024 | 307 | |

ERSTATTES AV FLATTSTÅL




SNITT




PLAN


sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51. P boks 2647 Sentrum. 7001 Trondheim
tlf 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 523
e-post: o.thommesen@online.no


PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS

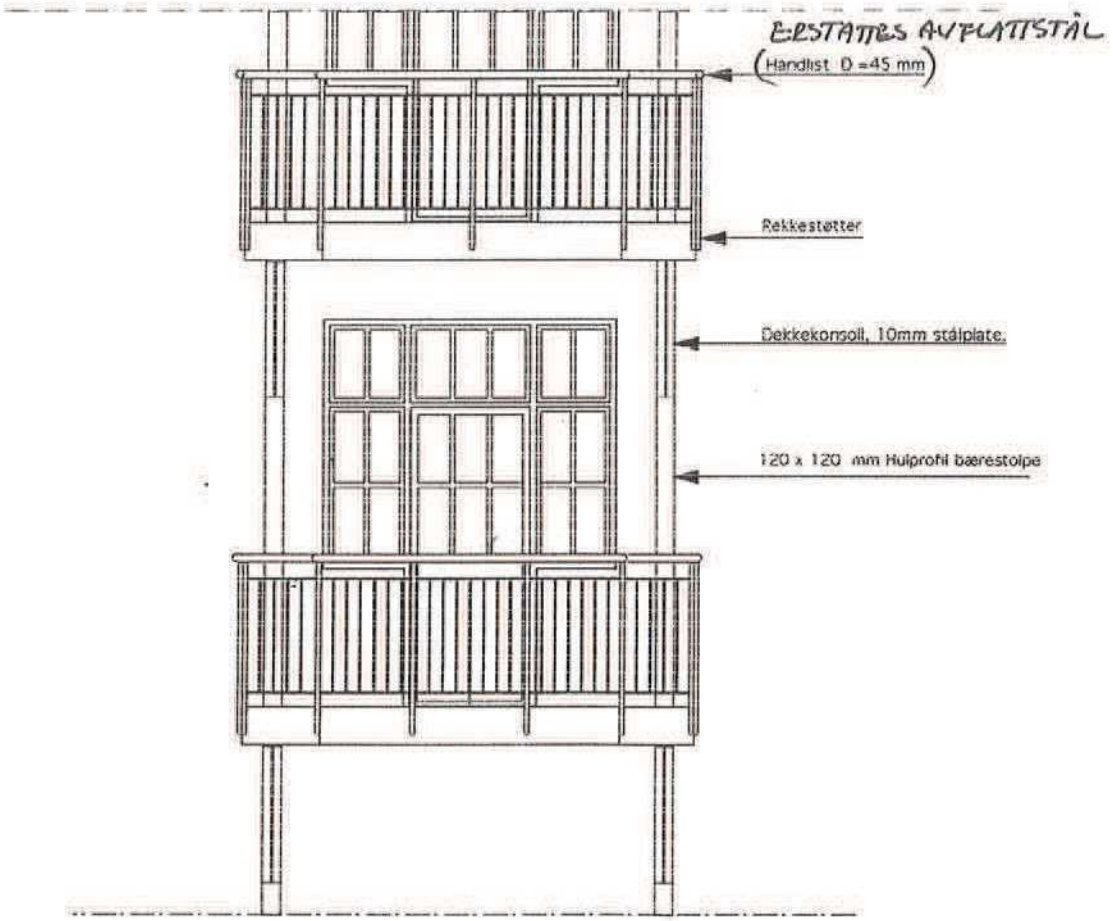
BYGGHERRE:
TOBB

VEDLEGG E-16

# OPPRISS TYPE B

| MALESTOKK | DATO | PROSJ.NR. | TEGN.NR. | INDEX |
|---|---|---|---|---|
| 1:50 | 17.11.00<br>REV.<br>17.08.10 | 0024 | 308 | |

## OPPRISS FRONT




sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51, P boks 2647 Sentrum, 7001 Trondheim
tlf. 73 51 62 40 Fax 73 51 88 11 Mobiltlf. 918 59 523
e-post. o.thommsen@online.no

PROSJEKT:
MUSEUMSPLASS

BYGGHERRE:
TOBB

TRONDHEIM KOMMUNE
**Byantikvaren**

Arkiplan AS Arkitektkontor
Innherredsveien 7 B
N-7014 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Kjersti Bodin | 11/13382-1 /GNR 403/50<br>oppgis ved alle henv. | | 14.03.2011 |

**Erling Skakkes gate 52A og B, uttalelse vedrørende søknad om balkonger; utførelse av vindusfelt med balkongdører**

Vi viser til byggesaksnr 10/48726 og tilsvarende søknad/sak i Hans Hagerups gate 5, med byggesaksnummer 10/48725. 10.mai 2010 skrev vi uttalelse i saken, med vårt saksnummer 10/20098. Uttalelsen omhandlet kun de nye balkongene og ikke utskifting av de eksisterende vinduene.

Vi vil med dette bekrefte å ha mottatt informasjon fra ansvarlig søker om at det er blitt innkjøpt isolerglass med utenpåliggende sprosser for vindusfelt med balkongdører.

En godkjenning av en slik utforming, vil etter vår vurdering kreve en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 5.4-2. ”Krav til tilpasning ved endring av bestående bebyggelse”.

Beklageligvis er det i denne saken tydeligvis ikke kommet godt nok fram at hensynet om at utførelsen av utskiftede bygningsdeler skal stemme overens med bygningens karakter og tradisjonstilhørighet, (jmf. § 5-4-2), betyr at rutene i ytterste kobling må innsettes i kittfals, hvor sprossene er gjennomgående (”ekte”). Byantikvaren anbefaler aldri, og kan heller ikke i dette tilfellet anbefale vinduer med utenpåliggende sprosser.

Hvis det blir en dispensasjonssøknad, vil vi minne om at kulturminnemyndigheten i Fylkeskommunen må gis mulighet for uttalelse.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Gunnar Houen
byantikvar

Kjersti Bodin
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopi: Byggesakskontoret, Postmottak Team Byutvikling

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Miljøenheten, Byantikvaren
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542550
Telefaks: +47 72542551
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

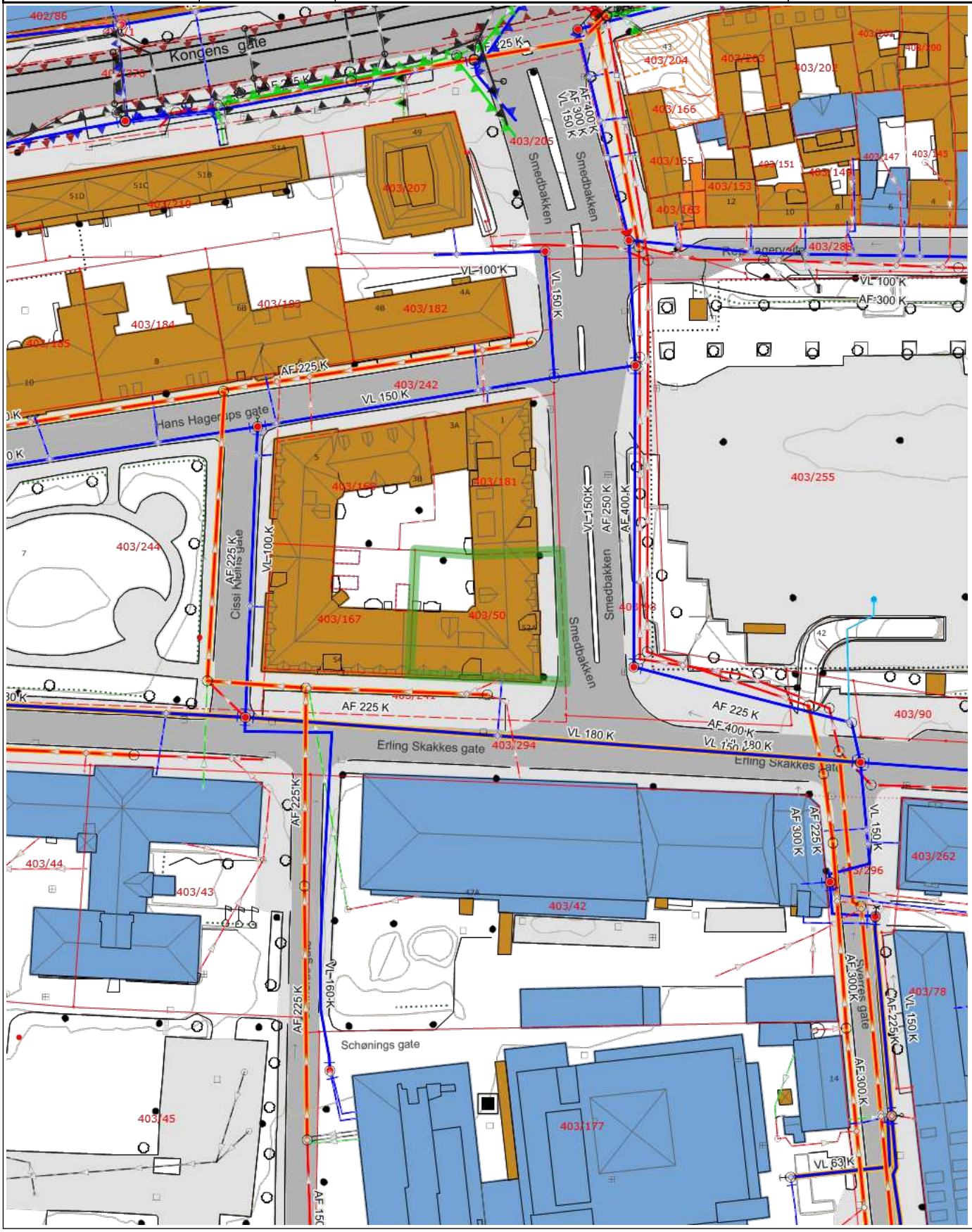
E-postadresse: byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byantikvaren

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 403 | Bnr: 50 | Fnr: 0 | Snr: 11 |
| Adresse: | Erling Skakkes gate 52B<br>7012 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrense generert
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Skiltportal
- Byggetiltak
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Skiltportal
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Hovedteig seksjonert eiendom

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 403 | Bnr: 50 | Fnr: 0 | Snr: 11 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Erling Skakkes gate 52B<br>7012 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kontor/Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

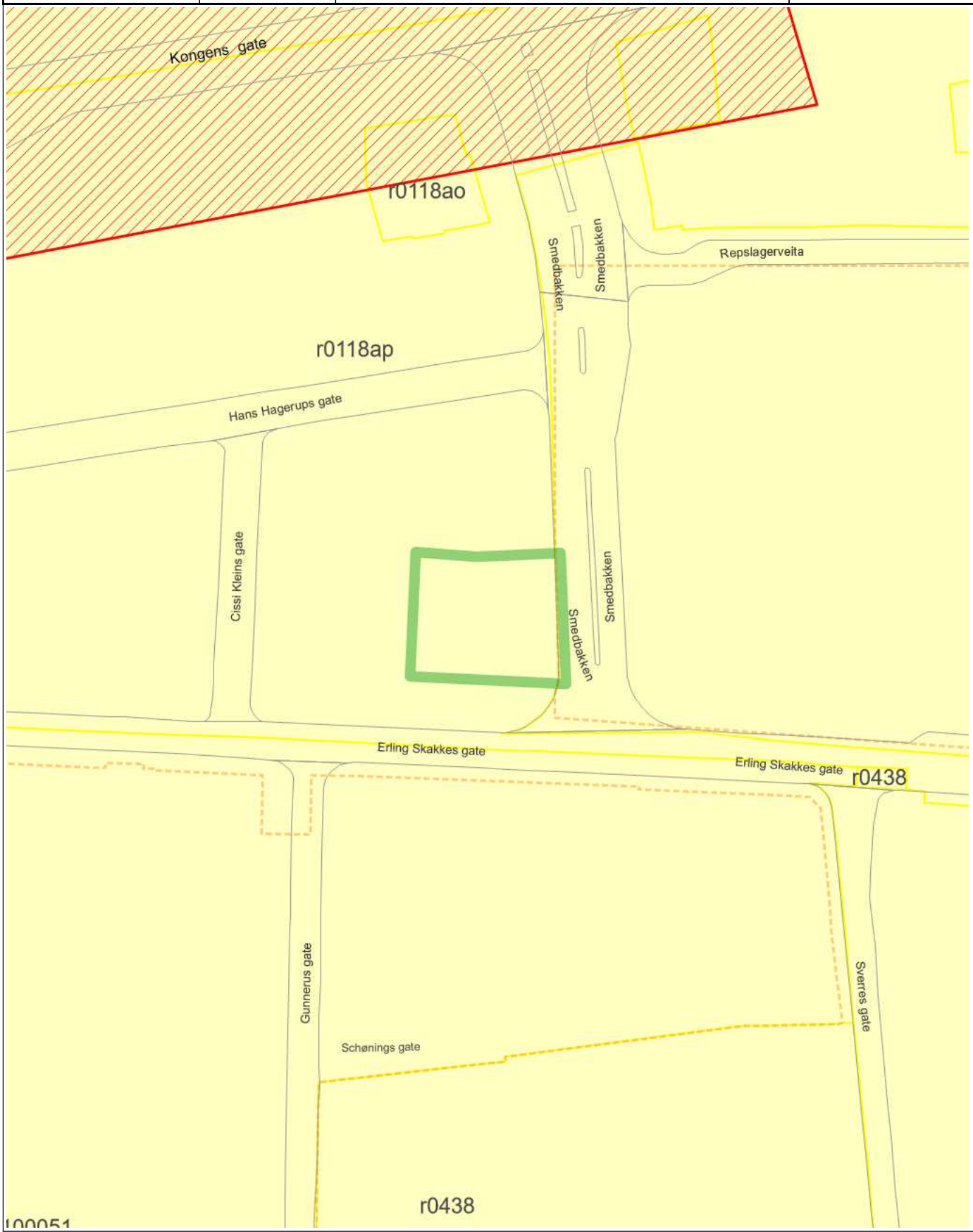

- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 403 | Bnr: 50 | Fnr: 0 | Snr: 11 |
| Adresse: | Erling Skakkes gate 52B<br>7012 TRONDHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Trondheim

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under bakkenivå



RpOmråde igangsatt



RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Erling Skakkes gate 52A
7012 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Odd Morten Hansen | BYGG-17/82753<br>oppgis ved alle henvendelser | Tore Straalberg | 28.10.2019 |

**Erling Skakkes gate 52 A - anmodning om redegjørelse for fasadeendringer i firbindelse med ventilasjonsanlegg**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 403/50/0/0 |
| Bygningsnummer: | 10540690 |

Det vises til telefonsamtale den 25.10.2019. Byggesakskontoret har mottatt henvendelse fra deres nabo, Anne Petra Finnøy, som skriver at dere har foretatt fasadeendringer i forbindelse med ventilasjonsanlegg, jf. bilder under.







Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

Det er behandlet en søknad om bruksendring av dleer av bygget i 2007. Byggesakskontoret kan ikke se at denne søknaden omfatter disse fasadeendringene, eller at disse er behandlet i andre byggeskaer.

Dersom disse endringe er behandlet av byggesakksontoret tidligere, eller om det er drøftet med byantikvaren, ber vi om en redegjørelse for dette, snarest og senest innen 15.11.2019.

Da bygget ligger i en hensynsone for bevaring, og bygget også i seg selv har antikvarisk verdi, er byggesakskontoret foreløpige vurdering at denne type arbeider er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknadspliktige byggearbeider kan ikke gjennomføres før søknad er sendt inn og Byggesakskontoret har godkjent tiltaket. En søknad om disse arbeidene vil bli vurdert i samråd med byantikvaren. Dere kan gjerne ta direkte kontakt med byantikvaren for veiledning.

Dersom vi ikke hører fra dere innen ovennevnte dato, vil vi vurdere videre ulovlighetsoppfølging.

Henvendelser kan gjøres til Odd Morten Hansen som kan treffes på telefon 98077314. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-17/82753 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Odd Morten Hansen
leder tilsyn

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: Anne Petra Finnøy

## Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

**Fra** Odd Morten Hansen <odd-morten.hansen@trondheim.kommune.no>
**Sendt** 31. oktober 2019 kl.11:02
**Til** Byggesak Postmottak <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
**Emne** Fwd: BYGG-17/82753, svar på anmodning om redegjørelse for fasadeendringer i Erling Skakkesgt 52

journalføres på 17/82753
"uttalelse fra byantikvaren"

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Byantikvaren Miljoenheten** <byantikvaren.miljoenheten@trondheim.kommune.no>
Date: tor. 31. okt. 2019 kl. 09:04
Subject: Re: BYGG-17/82753, svar på anmodning om redegjørelse for fasadeendringer i Erling Skakkesgt 52
To: Odd Morten Hansen <odd-morten.hansen@trondheim.kommune.no>
Cc: Elisabeth Kahrs <elisabeth.kahrs@trondheim.kommune.no>

Hei
Vi har sjekket med vårt arkiv. Inngående epost med forespørsel til byantikvar i denne saken viste kun plantegninger. På plantegninger er det ikke markert utstikkende elementer eller påhengte elementer på vegg der ventilasjon skal plasseres.
Dvs at Byantikvaren ikke ble forelagt tegninger som viser installasjoner av denne type.
I eposten fra søker står det:

es 52.PNG

Her har løsningen ikke blitt visualisert.  Vår tolkning i dag er at når man beskriver at øvre del av vinduet vil bli benyttet til ventilasjon, så er det øvre del av vinduet og ikke installasjoner som er hengt utenpå øvre del av vinduet som ligger i denne formuleringen. Installasjonene som vises på oversendte foto er svært skjemmende for fasaden.

Byantikvarens generelle holdning når det gjelder ventilasjonrister i vindusfelt er at det er selve glasset som erstattes av ventilrist, slik at fasadekarakteren blir minst mulig endret. Denne løsningen er feks benyttet på NTNU`s hovedbygning, og kan bli akseptert her dersom den utføres på riktig måte. Det er dette vi mener lå til grunn for Byantikvarens uttalelse den gangen.

Byantikvaren ved Elisabeth Kahrs

man. 28. okt. 2019 kl. 19:32 skrev Odd Morten Hansen <odd-morten.hansen@trondheim.kommune.no>:

> hei
> Vi har mottatt en henvendelse fra en nabo til Erling Skakkes gate 52, som har fått signaler om at tilsvarende fasadeendring ikke er ok på sin fasade. De tre vedlagte bildene er tatt av naboen.
>
> Det positive svaret fra byantikvaren i 2016 synes å handle om planløsningen i seg selv, og ventilasjonsutkastene synes ikke å være å ha blitt vurdert konkret. Kan dere gjøre en vurdering av hvorvidt det dere sa ok til i 2016 faktisk omfatter disse fasadeendringene?
>
> Med hilsen
> Odd Morten Hansen
>
> Leder for tilsyn
> Byggesakskontoret
>
> Telefon: 98077314
> Sentralbord: 72540000
>
> Innebygd bilde 1
> www.trondheim.kommune.no

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Tore Straalberg** <tore@godhavn.no>
Date: man. 28. okt. 2019 kl. 15:41
Subject: BYGG-17/82753, svar på anmodning om redegjørelse for fasadeendringer i Erling Skakkesgt 52
To: odd-morten.hansen@trondheim.kommune.no <odd-morten.hansen@trondheim.kommune.no>
Cc: Vegard Stengel <Vegard@godhavn.no>, Øyvind Estenstad <oyvind@godhavn.no>

Viser til svar i vedleggene.

Med vennlig hilsen

Tore Straalberg

Prosjektleder

lgoo

✉ Erling Skakkes gate 52A, 7012 TRONDHEIM

☎ +47 918 36 418 ★ www.godhavn.no

Følg oss på

**Vedlegg:**

**epostsignaturlogoTK_liten_260118.png**
**7K**
**(SHA1SUM de90473036e2db5e93e9b95fedf5929e09ef0cce)**

**es 52.PNG**
**56K**
**(SHA1SUM 8d2331c528adf5622c0f6afb1cf56b304f43154c)**

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Erling Skakkesg 52
7012 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Odd Morten Hansen | BYGG-20/85339<br>oppgis ved alle henvendelser | | 02.03.2020 |

**Erling Skakkes gate 52 A - Ulovlighetssak, fasadeendringer i forbindelse med ventilasjonsanlegg**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 403/50/0/0 |
| Bygningsnummer: | 10540690 |
| Tiltakshaver: | SIVILINGENIØR GODHAVN AS |

Det vises til deres brev, datert 28.10.2019, hvor dere redegjør for hvilke endringer som ble gjort i forbindelse med byggesaken fra 2016, og for byantikvarens uttalelse i e-post datert 08.07.2016. Basert på de innsendte fotografiene av den endelige løsningen har vi bedt byantikvaren vurdere om resultatet er i samsvar med det som byantikvaren hadde til vurdering i 2016. Byantikvaren skriver i en e-post den 31.10.2019:

> *Hei*
> *Vi har sjekket med vårt arkiv. Inngående epost med forespørsel til byantikvar i denne saken viste kun plantegninger. På plantegninger er det ikke markert utstikkende elementer eller påhengte elementer på vegg der ventilasjon skal plasseres.*
> *Dvs at Byantikvaren ikke ble forelagt tegninger som viser installasjoner av denne type.*
> *I eposten fra søker står det:*
>
> > *Utvidelsen vil ikke medføre endringer på byggets fasade utover at øverste del av vinduet på teknisk rom vil bli benyttet til ventlasjon. Vinduet vender inn i bakgården og tilsvarende løsning er benyttet i våre eksisterende lokaler*
>
> *Her har løsningen ikke blitt visualisert. Vår tolkning i dag er at når man beskriver at øvre del av vinduet vil bli benyttet til ventilasjon, så er det øvre del av vinduet og ikke installasjoner som er hengt utenpå øvre del av vinduet som ligger i denne formuleringen. Installasjonene som vises på oversendte foto er svært skjemmende for fasaden.*
>
> *Byantikvarens generelle holdning når det gjelder ventilasjonrister i vindusfelt er at det er selve glasset som erstattes av ventilrist, slik at fasadekarakteren blir minst mulig endret. Denne løsningen er feks benyttet på NTNU`s hovedbygning, og kan bli akseptert her dersom den utføres på riktig måte. Det er dette vi mener lå til grunn for Byantikvarens uttalelse den gangen.*

*Byantikvaren ved Elisabeth Kahrs*

Ut fra byantikvarens siste uttalelse anser byggesakskontoret at fasadeendringen som ble gjort ikke var i samsvar med den byggetillatelsen fra 2016. Med tanke på byggets antikvariske verdi, samt dets plassering i et regulert bevaringsområde gjør at byggesakskontoret anser at endringene er såpass betydelige at de er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Byantikvarens foreløpige vurdering, ut fra de innsendte fotografiene, er ikke positive, så vi anbefaler at dere først tar kontakt med byantikvaren for en nærmere vurdering av de valgte løsningene, og eventuelle forslag til endringer.

Dersom den valgte løsningen ønskes beholdt, eller dere ønsker å søke om en annen løsning for ventilasjonsutkastene, ber vi om at det blir sendt inn en søknad om fasadeendring.

Det settes en frist til 01.05.2020 for innsending av søknad, eller en bekreftelse på at ventilasjonsutkastene er fjernet. Dersom byggesakskontoret ikke har mottatt noen tilbakemelding innen denne datoen vil vi vurdere videre ulovlighetsoppfølging.

Henvendelser kan gjøres til Odd Morten Hansen som kan treffes på telefon 98077314. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/85339 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Odd Morten Hansen
leder tilsyn

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Erling Skakkesg 52
7012 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Odd Morten Hansen | BYGG-20/85339<br>oppgis ved alle henvendelser | | 27.10.2020 |

**Erling Skakkes gate 52 A - oppfølging av ulovlighetssak, tilbakemelding fra byantikvaren**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 403/50/0/0 |
| Bygningsnummer: | 10540690 |
| Tiltakshaver: | SIVILINGENIØR GODHAVN AS |

Vi viser til korrespondanse mellom dere og Trondheim kommune v/miljøenheten (byantikvaren).

Siste e-post er fra byantikvaren til dere, datert 19.10.2020, med følgende tilbakemelding:

> *Dette ser greit ut fra vår side.*
> *Vi har nettopp hatt en lignende sak på et annet bygg. Der var ristene mørke, men så ble synlige pakninger uheldigvis hvite og synlige skruer blanke. Fint om dere påser at alle tekniske detaljer som synes i vindus sjiktet er mørke.*

Byggesakskontoret har ingen ytterligere kommentarer til dette.

De endringene det nå synes å være enighet om anses å være en såpass beskjeden fasadeendring at det ikke utløser søknadsplikt, jf. SAK § 4-1. Dette kan derfor gjennomføres uten ytterligere tillatelse etter plan- og bygningsloven.

For å få avsluttet ulovlighetsoppfølgingen ber vi om en tilbakemelding når endringen er utført, gjerne med fotodokumentasjon av løsningen.

I samsvar med Trondheim kommunes gebyrregulativ for saksbehandling m.m. pkt. B11, kan det for tiltak som utføres i strid med plan- og bygningslovgivningen, ilegges et behandlingsgebyr for det merarbeid det ulovlige tiltaket medfører. I samsvar med forvaltningsloven § 16 varsles dere om at slikt gebyr vil bli vurdert. Dere har anledning til å uttale dere innen 3 uker. Utdrag av gebyrregulativet er gjengitt nedenfor til orientering.

Henvendelser kan gjøres til Odd Morten Hansen som kan treffes på telefon 98077314. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/85339 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Odd Morten Hansen
leder tilsyn

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: MILJØENHETEN

**Utdrag fra gebyrregulativ for saksbehandling m.m. for 2020**
(fullstendig prisliste finner du på www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging eller fås ved henvendelse til Bytorget i Erling Skakkes gate 14/ Munkegata 10)

**B13 ULOVLIG BYGGEARBEID OG ØVRIGE BRUDD PÅ PBL**
For tiltak som utføres i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen, her under tiltak som utføres i strid med ramme- og/ eller igangsettingstillatelse, kan det ilegges et behandlingsgebyr for merarbeid i henhold til medgått tid, jf. punkt A3 og minimum **6 000** kroner.

Gebyret skal belastes den ansvarlige.

Det forhøyde gebyret skal dekke kommunens gjennomsnittlige merutgifter ved behandling av ulovlighetssaker.

Gebyret kan vurderes nedsatt på samme vilkår som i regulativets punkt A9.

**A3 BETALINGSPLIKT OG TIMESATSER**
Alle som får utført tjenester etter dette regulativet skal betale gebyr.

For plansaker skal det avtales i oppstartsmøte hvem som skal betale gebyret og om det skal gis fratrekk fra satsene, jf. regulativets punkt C.

For søknader/arbeider som ikke dekkes av de vedtatte satser eller når arbeidet krever unormalt stor arbeidsmengde på grunn av ekstra kontroller og lignende kan gebyret beregnes etter medgått tid.

Øvrig arbeid som kommunen skal forestå etter plan- og bygningslovgivningen faktureres etter medgått tid.

Følgende timesatser benyttes når gebyret beregnes etter medgått tid:
For arbeider i marken betales **2 990** kroner pr. time og for kontorarbeid **1 610** kroner pr. time. For arbeider som krever spesiell faglig kompetanse faktureres arbeidet etter faktiske utgifter.

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SIVILINGENIØR GODHAVN AS

Erling Skakkesg 52
7012 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Odd Morten Hansen | BYGG-20/85339<br>oppgis ved alle henvendelser | | 05.01.2021 |

**Erling Skakkes gate 52 A – avslutning av ulovlighetssak**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 403/50/0/0 |
| Tiltakshaver: | SIVILINGENIØR GODHAVN AS |

Vi viser til e-post fra dere datert 21.12.2020.

I e-posten har dere redegjort for de endringer som er gjort på ventilasjonsutkastet. Endringen utløser ikke søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Løsningen er i tråd med byantikvarens anbefaling.

Vi vil opplyse at deres redegjørelse er tatt til etterretning, og at vi ikke vil foreta ytterligere oppfølging av forholdet. Saken vil etter dette bli arkivert hos Byggesakskontoret.

Henvendelser kan gjøres til Odd Morten Hansen som kan treffes på telefon 98077314. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/85339 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Odd Morten Hansen
leder tilsyn

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: MILJØENHETEN
Anne Petra Finnøy

TRONDHEIM KOMMUNE

**Odd Morten Hansen <odd-morten.hansen@trondheim.kommune.no>**

# Re: Sak 20 /85339

1 e-post

**Odd Morten Hansen** <odd-morten.hansen@trondheim.kommune.no> 30. mars 2023 kl. 15:20
Til: Anne Petra Finnøy <anne.petra.finnoy@gmail.com>
Kopi: Roy Åge Håpnes <roy.age.hapnes@trondheim.kommune.no>

Hei
Det vises til deres e-post den 09.03.2023, samt tidligere korrespondanse.

Plan- og bygningsloven
En enkelt varmepumpe vil normalt ikke være et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven.

På et leilighetsbygg kan imidlertid flere varmepumper på en fasade bety en såpass omfattende fasadeendring at den blir søknadspliktig. Spesielt på bygg med antikvarisk verdi.

På dette bygget har byantikvaren v/Håpnes gitt tilbakemelding om at det er lite ønskelig at hver enkelt leilighet skal montere hver sin varmepumpe, og i hvert fall ikke dersom beboerne ønsker seg hver sin type varmepumpe. Dette begrunnes både med estetiske/antikvariske forhold, og med tanke på støy. Byggesakskontoret deler byantikvarens vurdering.

Når det gjelder Siv.ing. Godhavn sin løsning (sak 20/85339), så er det begrenset hvor mye presedens denne skaper. For det første er det ikke snakk om en varmepumpe, men et ventilasjonsanlegg. For det andre kan det være forskjell på en løsning i byggets første etasje, som er næringsareal, og en løsning for hver enkelt leilighet i de øvrige etasjene.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggesakskontoret gir tillatelse til f.eks. en fasadeendring, så må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter, f.eks. tillatelse fra sameiet. Dersom du ikke får aksept av sameiet kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Med hilsen

Odd Morten Hansen
Leder for tilsyn
Byggesakskontoret

Telefon: 98077314
Sentralbord: 72 54 25 00

TRONDHEIM KOMMUNE

tor. 9. mar. 2023 kl. 17:45 skrev Anne Petra Finnøy <anne.petra.finnoy@gmail.com>:

> Viser til sak frå 2020(2016)ad
> arkitektkontoret Godhavn, Smedbakken, saksnr 20/85339, sin etablering av varmepumpe i vindauge og fleire metall-innstallasjonar i vegg og vindauge i bakgården i sameiet smedbakken; sjå vedlegg. Eg har ingen ny informasjon i saka, og kun små endringar er gjort.
> Styret i mitt sameige, sameiet museumspl 3, har vore i kontakt med byantikvar Håpnes ad mogelegheiten for at sameigarane kan etablere eigne varmepumper på eigne balkongar. Håpnes saman med styret motset seg dette pga mogeleg støy og dårleg estetikk/utsjånad på varmepumpene.
> Eg ønsker varmepumpe for å få leveleg temperatur og relativt moderate oppvarmings-kostander på ei ellers svært kald og gammal leiligheit.
> Eg meiner vidare at saksnr 20/85339 vil skape presedens for dykkar godkjenning av nye varmepumper.
> Likebehandling av ulike aktørar, også private og profesjonelle, er grunnleggande for tiltru og tillit.
> Nye varmepumper vil kunne skjulast bak hus(som ved einebustader) i fargar til balkongrekkverk eller vegg. Mange sameigarar har heile året tildekka sine balkongrekkverk med stoff.

Ad lydnivå bør ein forvente at nyare varmepumper støyar mindre enn dei frå 2016.
Sesong for bruk av balkong og varmepumpe samsvarar vel heller ikkje. Vidare har eigarar av 1.etg i Erling Skakkesgt 52 inne ein søknad om etablering av fleire eigne inngangar i bakgård. Der er hensikten å bygge ut kjellar som del av små leiligheiter eigna for nyetablerte/studentforeldre å kjøpe.
Tilbakemelding på denne saka ønskes før sameigets årsmøte 30.mars.

Mh Anne Petra Finnøy
Hans Hagerupsgt 5
7012 Trondheim

# 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:**
Erling Skakkes gate 52B, 7012 Trondheim
Gnr. 403, Bnr. 50, Snr. 11, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
114251241


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Trondheim

**Saksbehandler:** Kjell Morten Bloch Lie

**Telefon / Mobil:** 73 10 99 60 / 413 18 819

**E-post:** kjell.morten@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.

---