PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

KRANGATA 5

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Byggetegning

Seksjonstegninger

Byggesaker

Attester

Informasjon fra Sameie

Vedtekter

Protokoll årsmøte og regnskap

Energiattest

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251201

Selger 1 navn
Iren Richardsen

Gateadresse
Krangata 5

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7014

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk kan gå tørr på badet. Fyller bare på med vann.

Document reference: 164251201

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje på tak ved vindu i leilighet i 4 etasje. Det har vært kontroll på taket uten at det er funnet årsak til denne lekkasjen, og ut fra det jeg vet så har det ikke vært flere lekkasjer etter denne hendelsen. Det er innhentet anbud på nytt tak da taket er snart 40 år gammelt.

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

Beskrivelse: Det er knirk i stuegulv, og noe skjevhet da huset er fra 1906.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftet ble innredet til leilighet ca. i 1987, men dette er en annen leilighet i sameiet, tidligere tørkeloft. Det er også innredet til leilighet i kjeller der det tidligere har vært butikk.

Document reference: 164251201

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loft fikk ferdigattest 25.06.1987. Kjeller ble bruksendret i 1987 fra næring til bolig og fikk midlertidig brukstillatelse 03.09.1987. Se punkt over.

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: Det er fattet vedtak i sameiet om nytt tak.

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: 164251201

Tilleggskommentar

Sameiet disponerer 2-3 parkeringsplasser foran huset. Jeg har parkert i alle år foran huset, og dette har fungert helt greit. Sameiet vil drøfte i felleskap hvordan parkering skal ordnes mellom sameierne fremover.

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: 164251201

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iren Richardsen	315dce83d873c586b12ee787e89e29a824a07345	19.01.2026 13:59:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251201

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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Krangata 5

7014 TRONDHEIM

5001/408/44/3/0/0

Rapportdato

20.01.2026

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

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

Befaring utført den 08.01.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Krangata 5 , 7014, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/408/44/3/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1908

Tomt: 338.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Iren Jorunn Richardsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygård oppført i ca. 1908 og er oppført på grunnmur av sparstein. Bygningen er på 3 etasjer over kjeller/underetasje + loft. Konstruksjonen er oppført av mur og tegl med utvendig pusset overflater. Etasjeskiller av tre. Utvendig tak er tekket med betongstein Vinduer av 2 og 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Vinduer og verandadør på spisestue er fra 1995. - Bad fra 1997. - Vinduer på peisestue er datert 2013. - Nye vinduer på kjøkken i 2013. - Kjøkken oppgradert i 2017 og i 2023. - Nytt vindu på det største soverommet i 2018.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

2.etasje			
Primærrom 106 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 109 m^2	**BTA** 115 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, 2 soverom, spisestue/stue, kjøkken, stue, vaskerom, bad.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

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

2.etasje			
BRA-i 106 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 3 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2 soverom, spisestue/stue, kjøkken, stue, bad.	**Beskrivelse av BRA-e** Vaskerom.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 106 m^2	**BRA-e** 9 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 3 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 115 m^2

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

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

Oppsummert

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

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vindu fra 1974 bærer preg av elde og slitasje og er modent for utskifting. Vinduer og verandadør på stue/spisestue er over 30 år og er moden for utskifting på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader utover normal elde og slitasje. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm/terskel.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Eldre og utett sotluke registreres. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Vaskerom : Rommet som er fra ukjent årstall har flis på gulv, flis på vegg og malte murvegger og malt slett himling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett, vegghengt servant og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Rommet er naturlig ventilert. Det ble ikke registrert skader utover normal elde og slitasje på rommet. Rommet vurderes å fungere til sitt bruk.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk under badekaret var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid. Oppgraderinger av badets tettesjikt er pårengnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

1 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Opprinnelig toalettrom er utvidet og bruksendre til vaskerom/toalettrom. Kjøkken er flyttet inn i det opprinnelige soverommet og opprinnelig kjøkken er i dag soverom. Opprinnelig stue er bruksendret til soverom. Opprinnelig pikeværelse er bruksendret til bad.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer på det minste soverommet og badet er fra 1974. Dører er trolig alle fra 80- og 90-tallet. Vinduer på stue/spisestue er fra ca. 1995. Vinduer i peisestue er fra 2013. Vinduer på kjøkken fra 2012. Vindu på største soverommet er fra 2018.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vindu fra 1974 bærer preg av elde og slitasje og er modent for utskifting. Vinduer og verandadør på stue/spisestue er over 30 år og er moden for utskifting på sikt.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader utover normal elde og slitasje. Det registreres at enkelte dører kniper litt i karm/terskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler utskifting av vinduer på det lille soverommet og på badet som er fra 1974.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

3 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble sist pusset opp i 1997.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Noe moderat fall på gulv. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluk midt på gulvet er tilgjengelig, sluk under badekaret er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring ute på gulvet. Mansjett er ikke synlig.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluk under badekaret var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid. Oppgraderinger av badets tettesjikt er pårengnelig.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

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

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

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

Kommentar:
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrerte symptomer på fukt der hullet ble påført. Det kan likevell ikke garanteres for at hele konstruksjonen rundt dusjsonene er tørr.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt anbefales renovering av badet.

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

4 Piper / ildsteder

TG 2

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er 2 tilkoblede ildsteder i bolig, en på kjøkken og en i stuen. Eldre og utett sotluke registreres. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

5 Vaskerom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra ukjent årstall har flis på gulv, flis på vegg og malte murvegger og malt slett himling. Av installasjoner er det gulvmontert toalett, vegghengt servant og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Rommet er naturlig ventilert. Det ble ikke registrert skader utover normal elde og slitasje på rommet. Rommet vurderes å fungere til sitt bruk.

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate. Det ble etablert ny benkeplate med oppvaskkum, ny ventilator, ny komfyr og blandebatteri samt automatisk vannstopper med lekkasjeføler i 2023.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er installert automatisk vannstopper med lekkasjeføler i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

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

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

Kommentar:
Lokale endringer ifm oppussing av kjøkken. Ny varmtvannsbereder installert i 2023.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2023 er installert i felles bod i kjelleren. Det er sluk i gulv.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler utskfting av eldre avløpsrør i soil/støpejern. Ved eventuelt renovering av badet anbefales installasjon av rør-i-rør-

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

Levetid:

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

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Skrusikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré/gang

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er utført oppgraderinger sporadisk opp gjennom årene. Det ble lagt opp strøm til bod i kjeller i 2018.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja
Kommentar:
Det foreligger for, omlegging kabling ved inngangsparti. Montering av stikkontakt ved inngangsparti» og bytte av avtrekksvifte i kjeller

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

KRANGATA 5 - 5001/408/44/3/0/0

Bilde



! Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Selger har kvittering/fakturaer på vindusbytter utført i regi av forrige eier. Det samme gjelder for oppgraderinger utført i selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

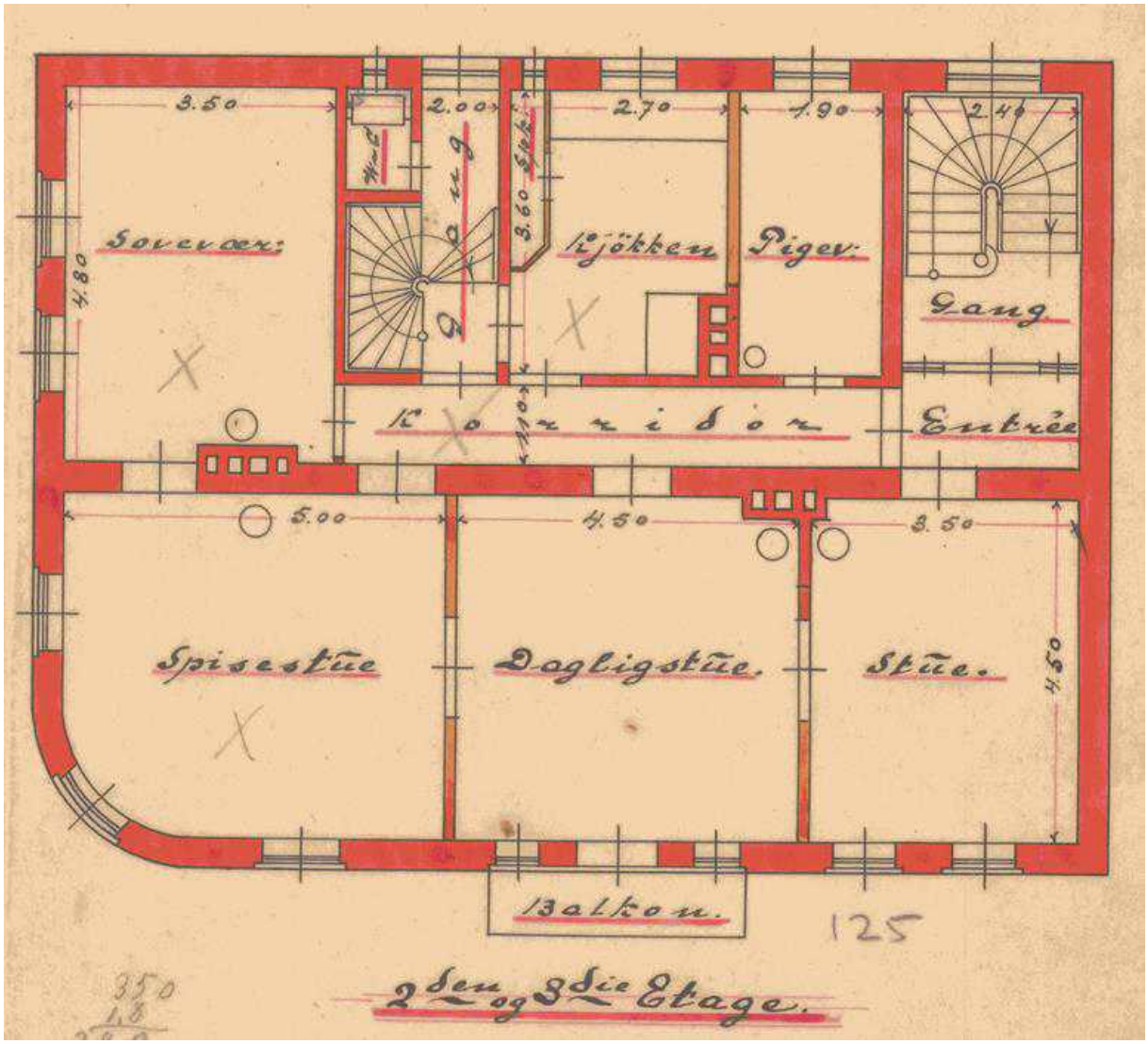
Når ble egenerklæringen signert?
19.01.2025

Gjetnes takst

Krangata 5
2. etasje



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


3.50
2.00
2.70
1.90
2.40
4.80
Sovev.
Gang
Kjøkken
Pigev.
Entrée
5.00
4.50
3.50
4.50
Spisestue
Dagligstue.
Stue.
Balkon.
125
2den og 3die Etage.

DAGBOKFØRT
27 JUL 87 18274
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Jon E. Voll	Vår Frues gt4 7000	529937

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
408	44		Trondheim

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Egil Glørstad	101159 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	(B)	67/559	21		
2	(B)	116/559	22		
3	(B)	123/559	23		
4	(B)	123/559	24		
5	(B)	130/559	25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		559/559	Sum teller skal stemme med nevner		

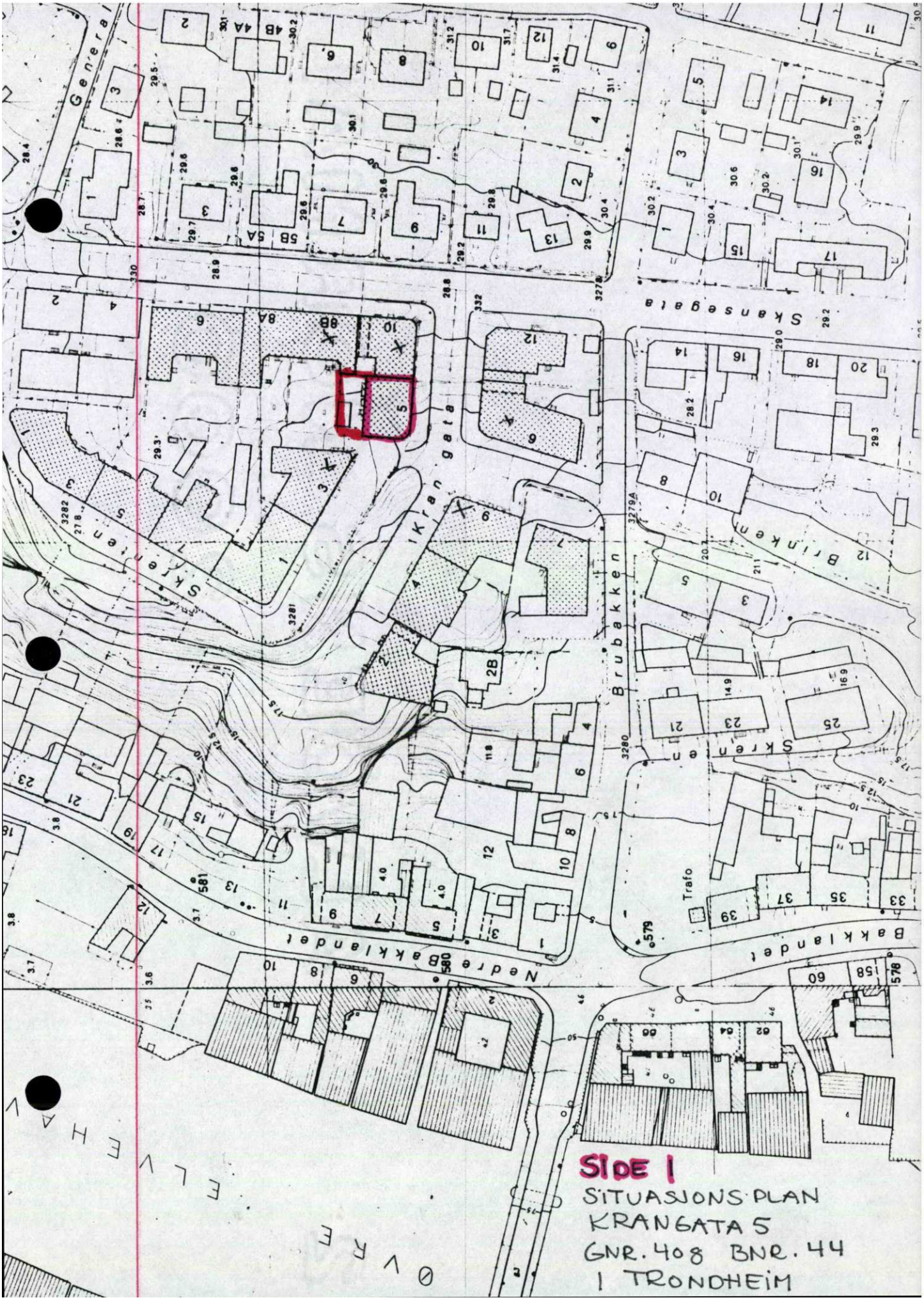
Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

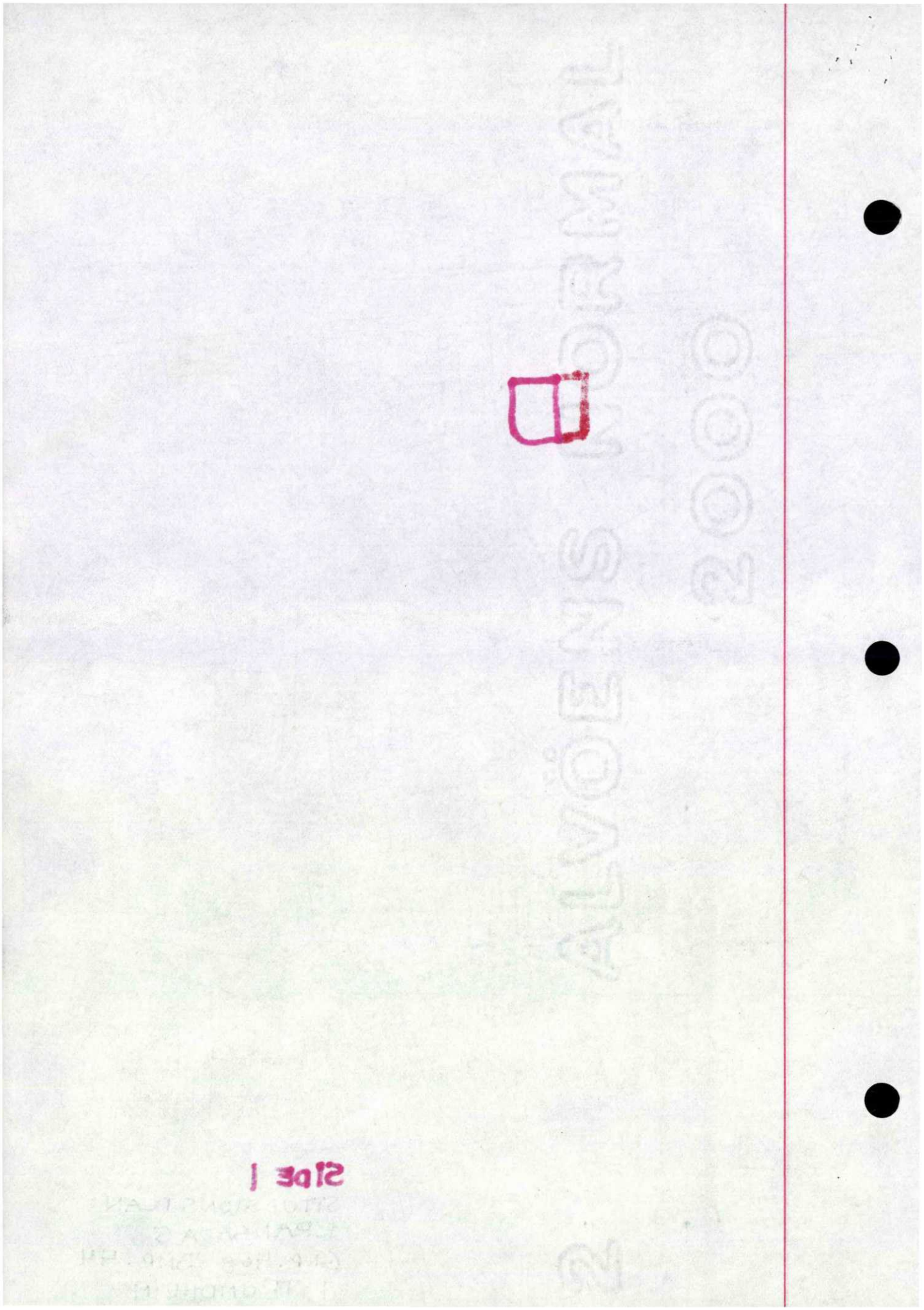
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

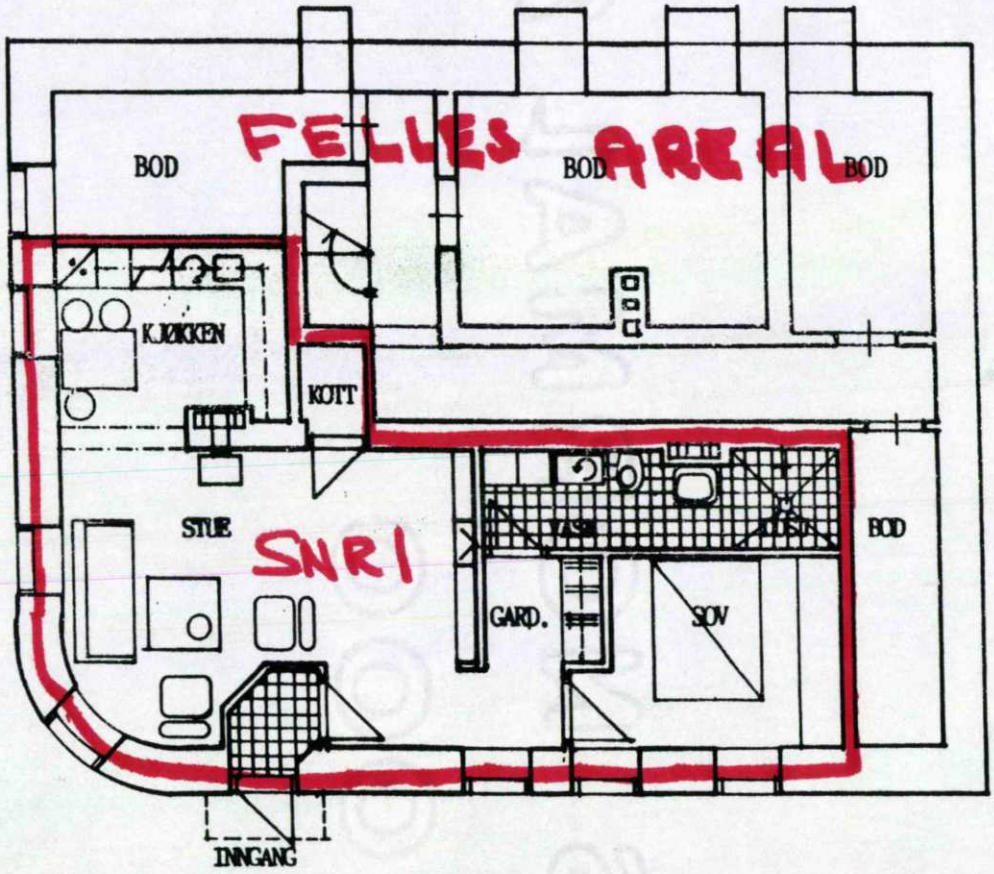
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
20.10.86	
Sted: Trondheim	Egil Olsstad

Tinglysingsstempel


SIDE 1
SITUASJONS PLAN
KRANGATA 5
GNR. 408 BNR. 44
I TRONDHEIM

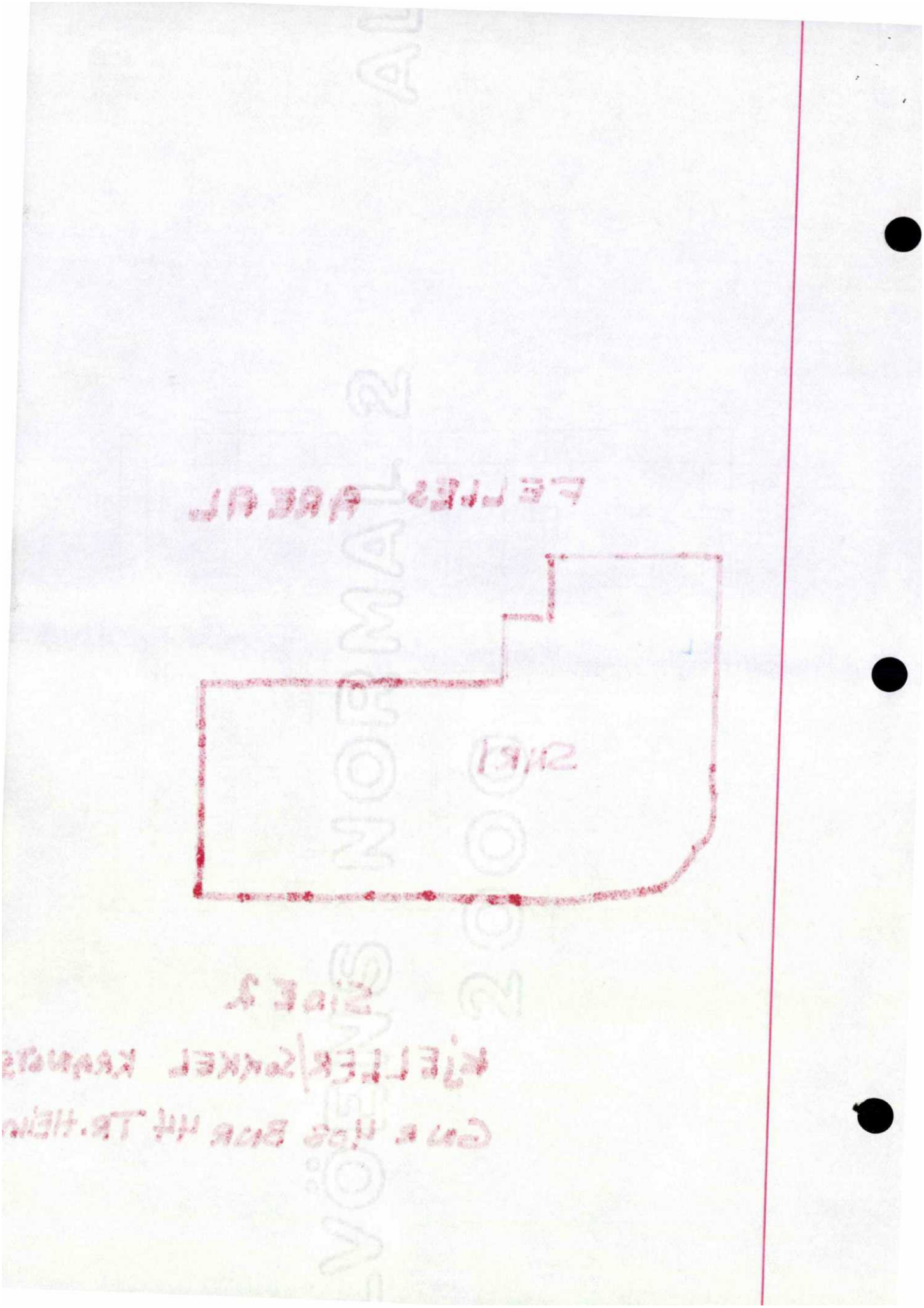


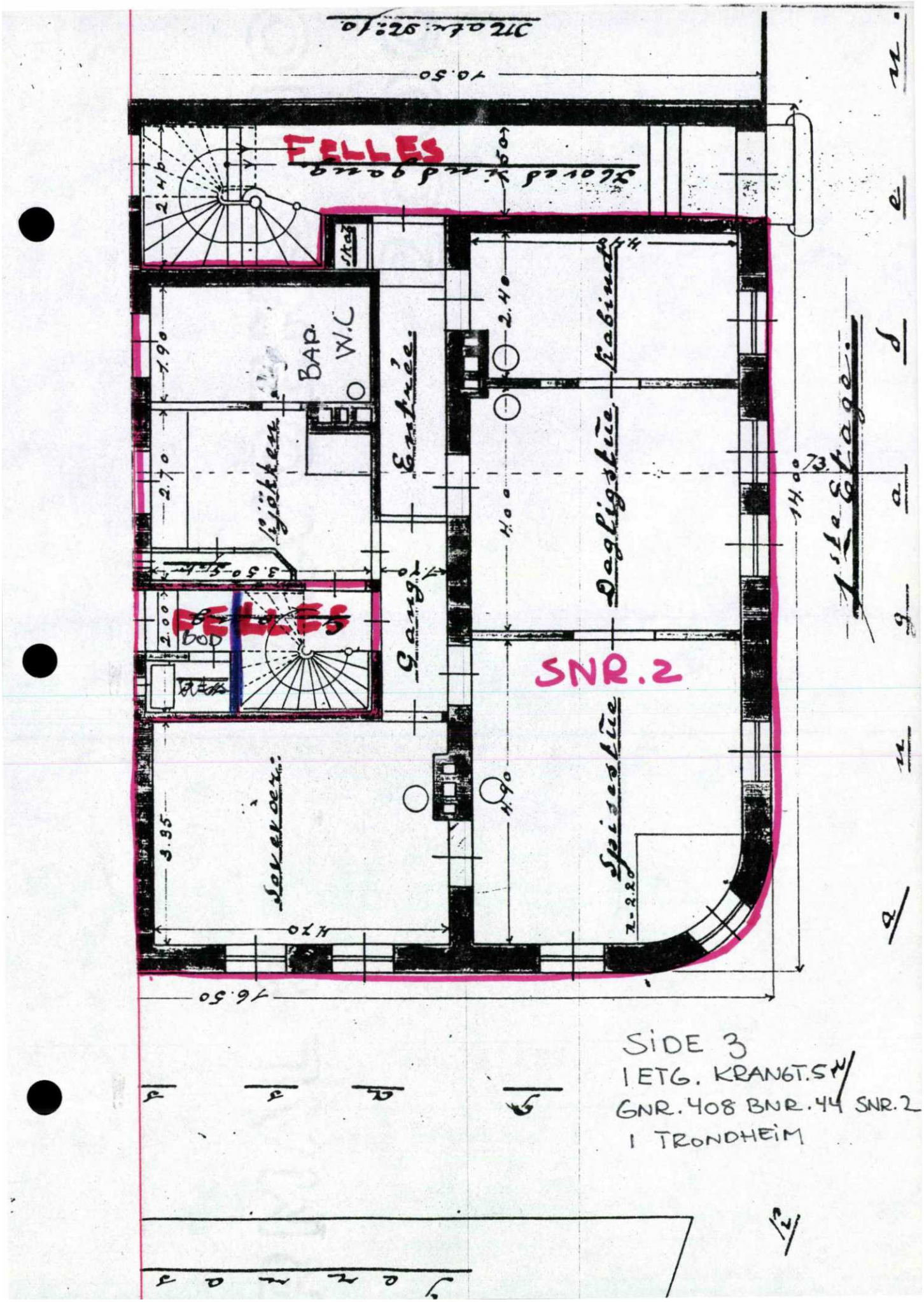


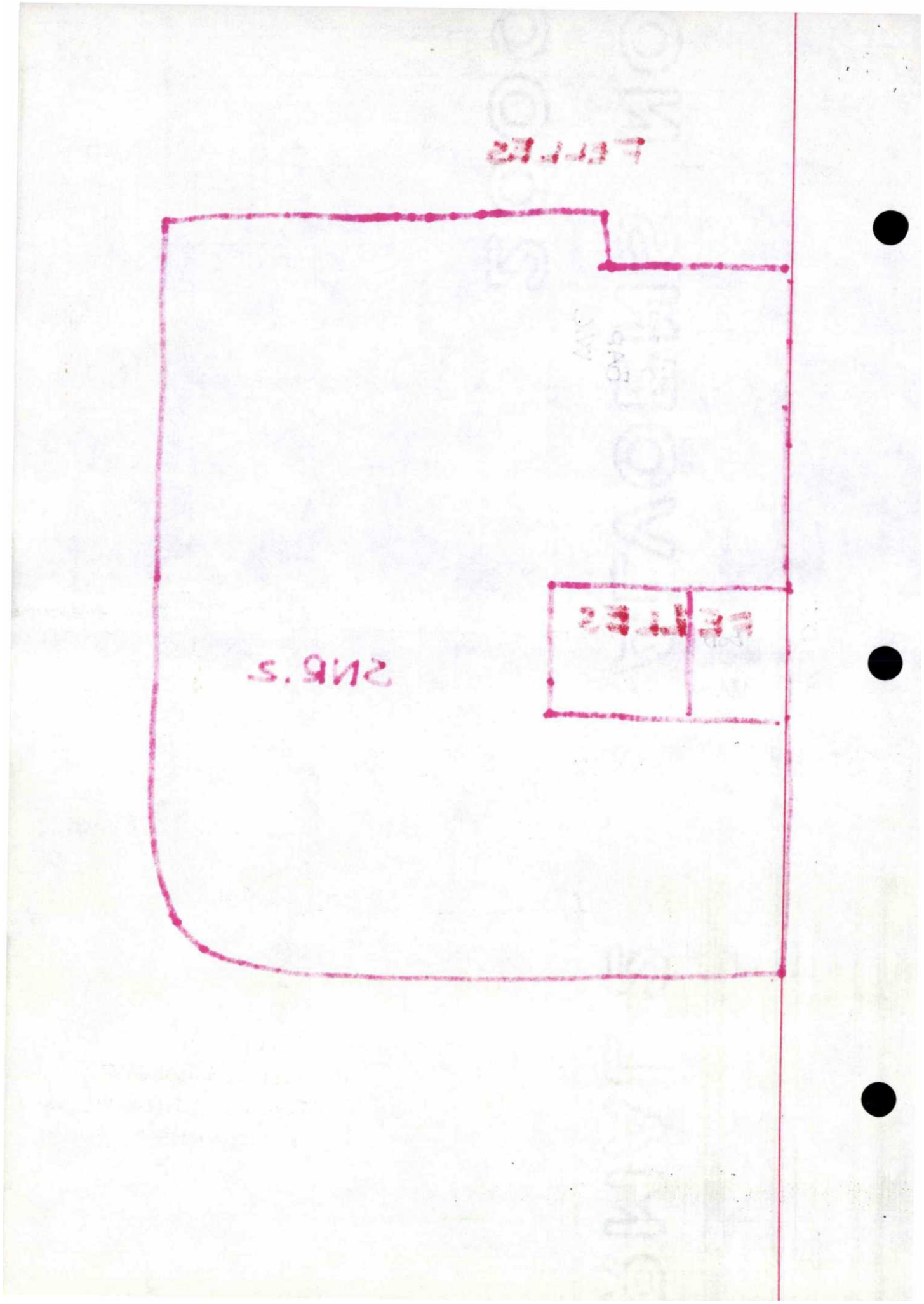
SIDE 2

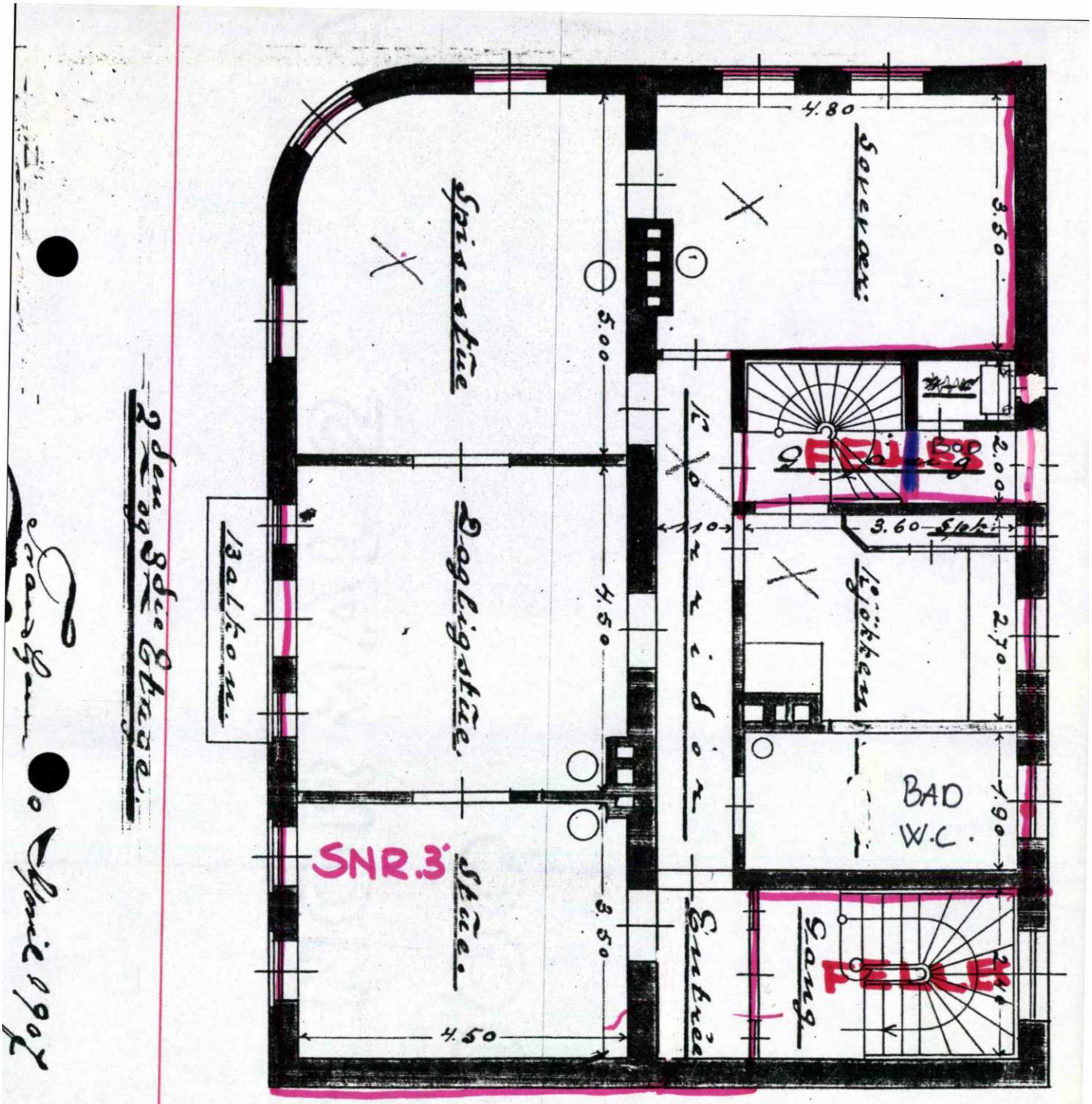
KJELLER/SOKKEL KRANOT

GNR 408 BNR 44 TR. HEIM

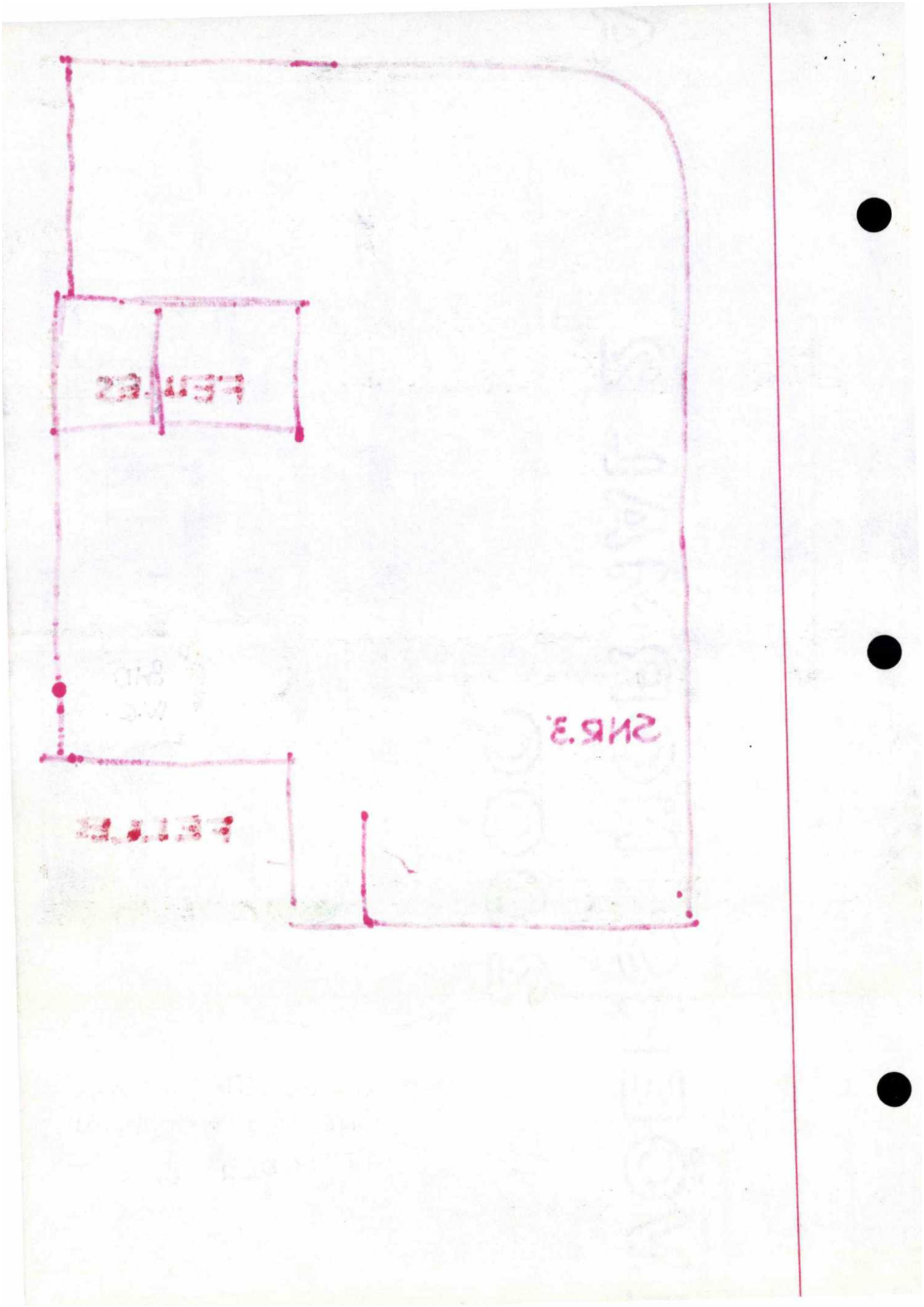

13/12

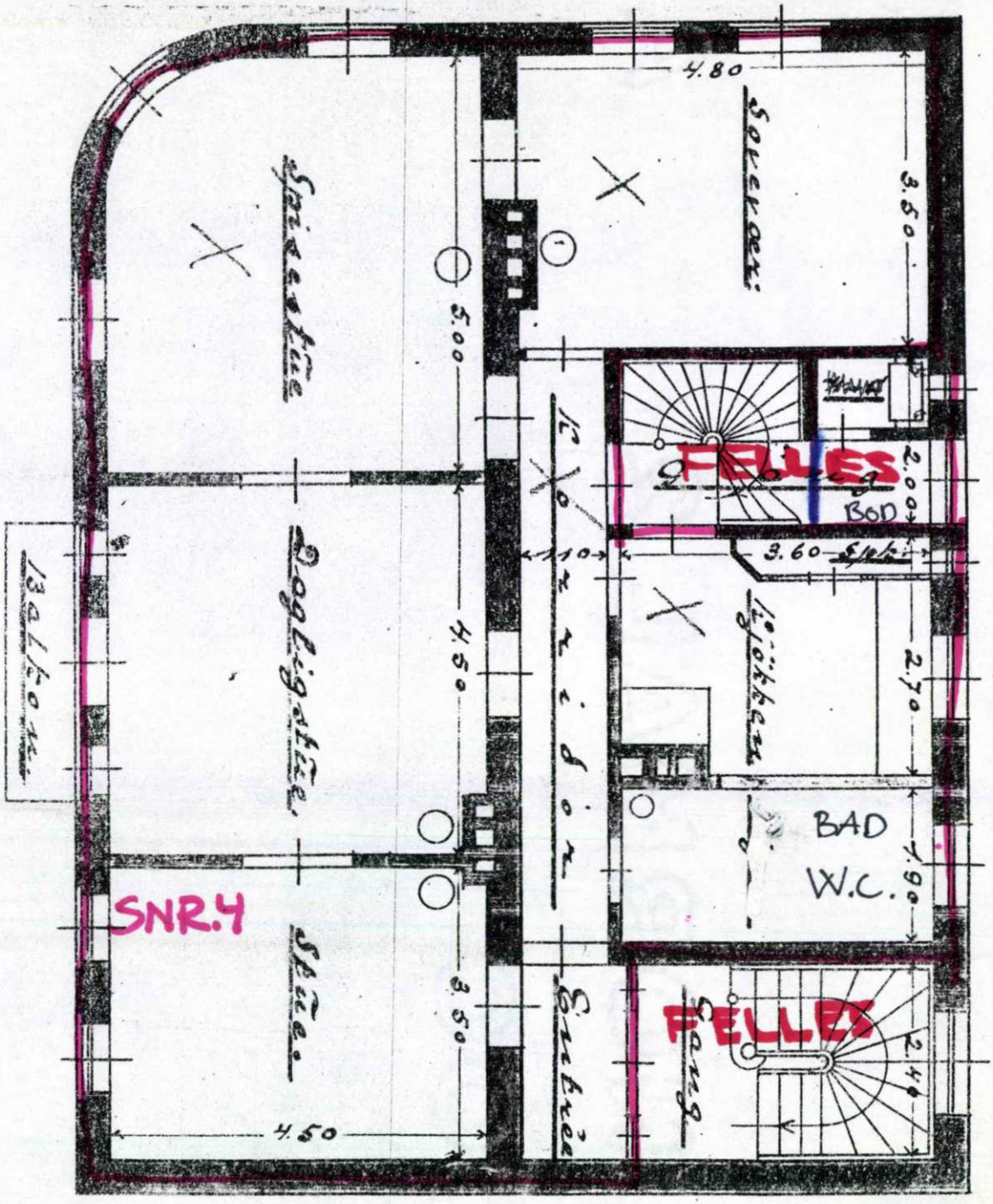

FELLES
BAD.
W.C
Entrée
Garderobe
Dagligstue
SNR.2
Soverom
Spisestue
FELLES
BOD
SIDE 3
1 ETG. KRANGT. 5
GNR. 408 BNR. 44 SNR. 2
I TRONDHEIM



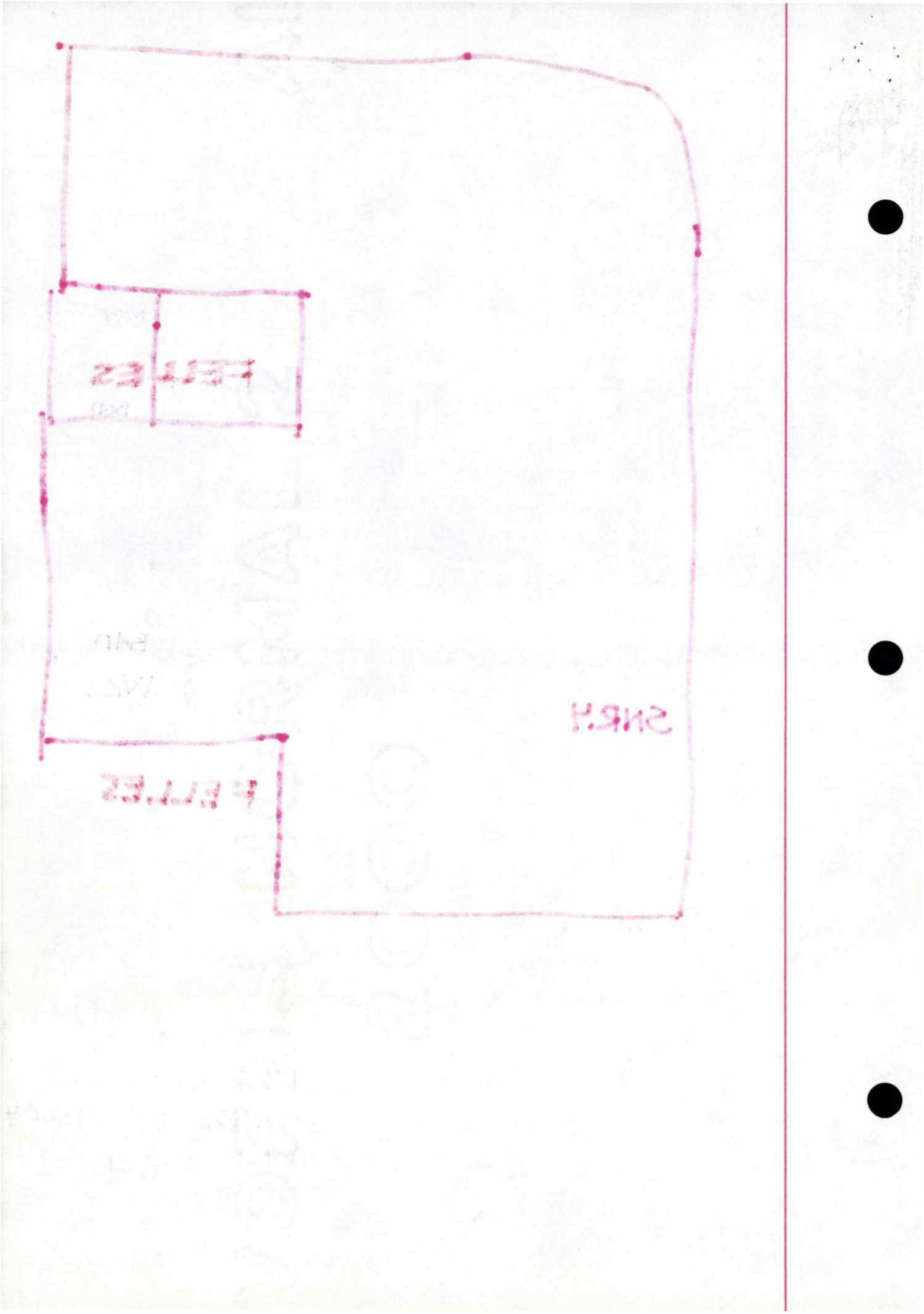


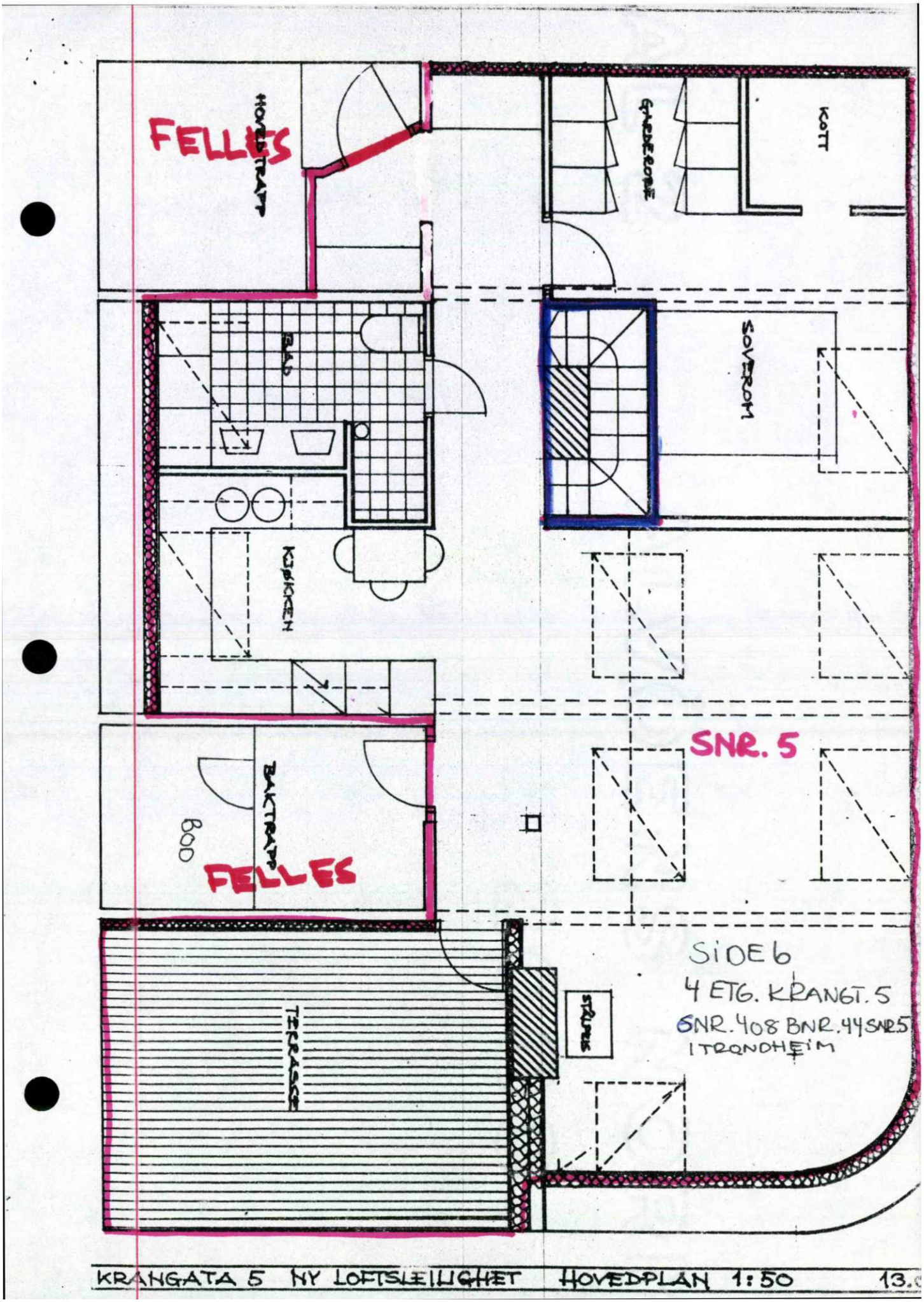
SIDE 4
2 ETG. KRANGATA 5
GNR. 408 BNR. 44 SNR. 3
I TRONDEIM

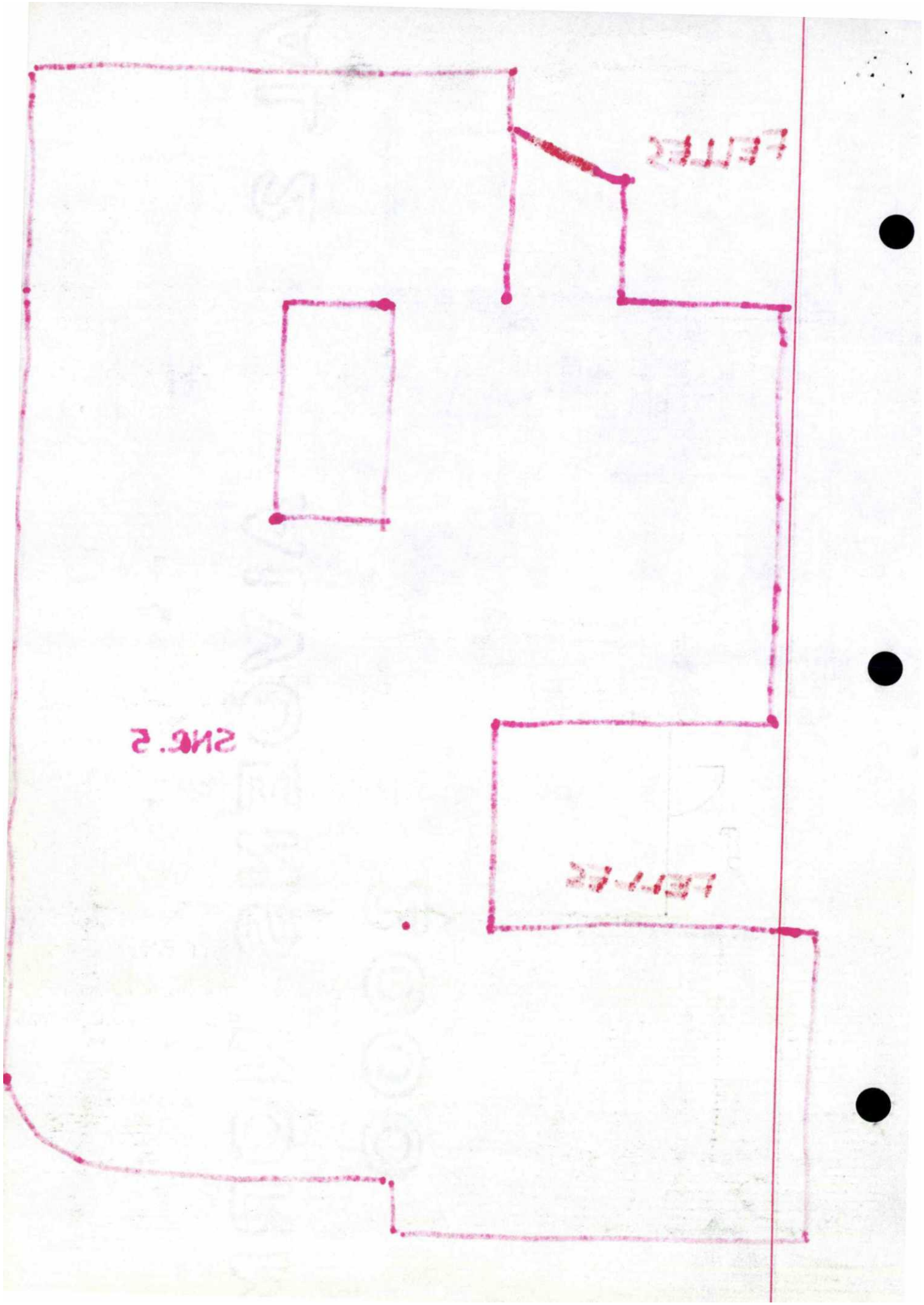


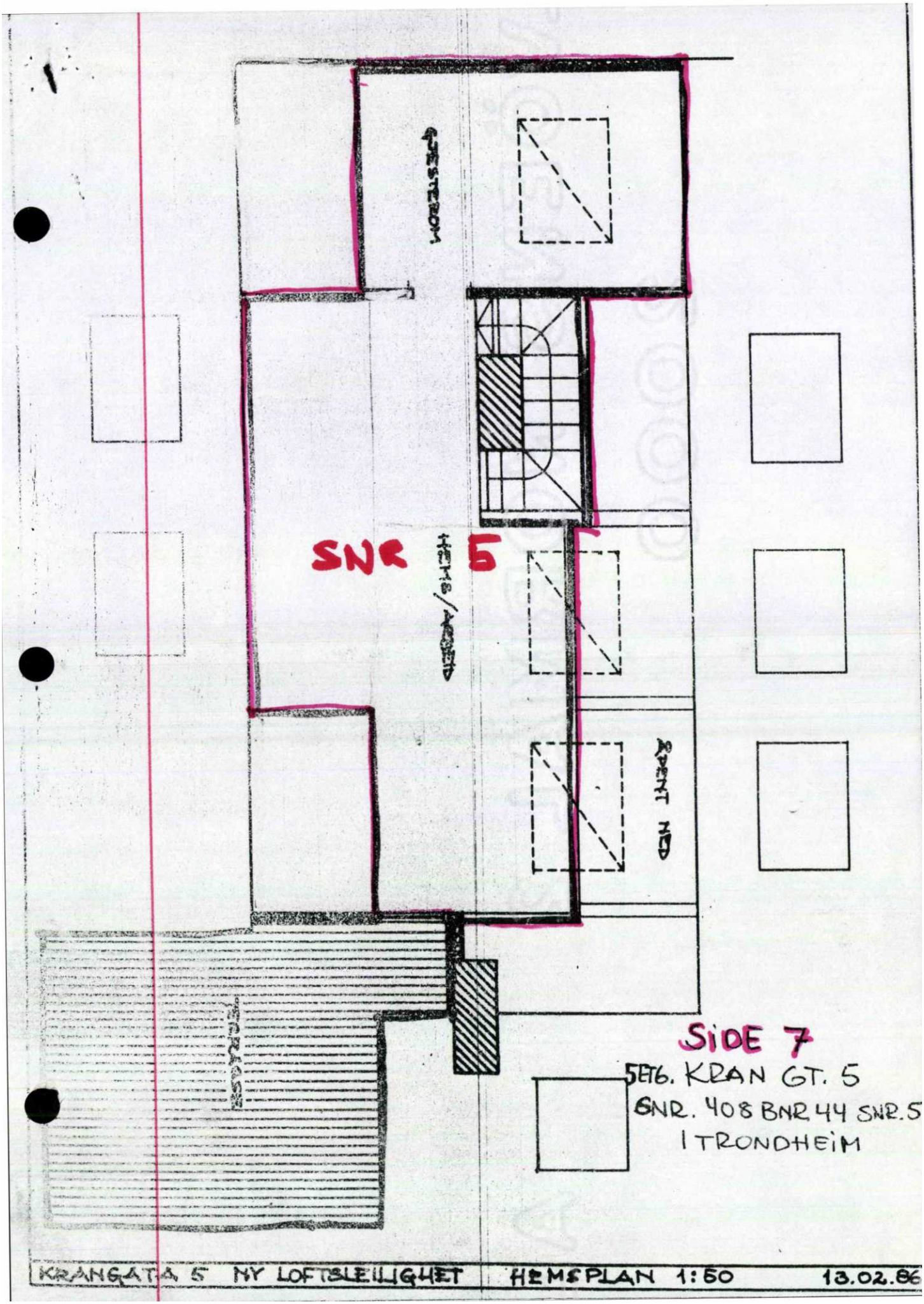


SIDE 5
3ETG. KRANGT. 5
GNR. 408 BNR. 44 SNR. 4
I TRONDHEIM




FELLES
HOVEDTRAPP
GARDEROBE
KOTT
BAD
KJØKKEN
SOVEROM
SNR. 5
BOD
BAKTRAPP
FELLES
SIDE 6
4 ETG. KRANGT. 5
GNR. 408 BNR. 44 SNR 5
I TRONDHEIM
TERRASSE
STRUPES
KRANGATA 5 NY LOFTSLEILIGHET HOVEDPLAN 1:50




SNR 5
SIDE 7
SEKT. KRAN GT. 5
GNR. 408 BNR 44 SNR. 5
I TRONDHEIM
KRANGATA 5 NY LOFTSLEILIGHET
HEMSPLAN 1:50
13.02.86

Schema Nr. 1.

Byggeanmeldelse.

Bygningskommissionen har under 18 Juli 1906 for Anmeldelse angaaende Nybygning, Til- og Paabygning vedtaget dette Schema (Nr. 1), som af Anmelderen nøiagtig skal udfyldes for hver Post og indleveres med Bilag i 2 Exemplarer tilligemed Anmeldelsesgebyr. For de Poster, som ikke vedkommer det anmeldte Arbeide, anføres dette udtrykkelig. Alle Maal, som er nødvendige for at prøve Bygverkets Lovmedholdighed, skal være indskrevet i Tegningerne og angivet i Texten. I Planerne maa det anvendte Materiale for Vægge være betegnet paa kjendelig Maade, f. Ex. særskilt for Murverk, Bindingsverk, Træ, Rabitz, Monier, Beton osv. I Façadetegning og Snit angives det bestemte Plan for Gaardsplads, Fortoug og ligeledes Dybde for Kjeldergulv, Lysgrave og Fundamenter, alt tydelig med indskrevne Maal, særlig Dybden ved alle Nabogrænser, endvidere Bygningens og Etagernes Høider m. V. Tegningerne skal være udførte paa sterkt Papir eller Lærred og daterede samt signerede.

Anmeldelsen indsendes gjennem Stadskonduktøren.

J.Nr. 63/1907.

Til

Bygningskommissionen.

I Henhold til Bygningslovens § 31 anmeldes herved, at efternævnte Byggearbeider agtes udført

paa **Matr.Nr** 5. Kvaungaden.

§ 31, Passus 1.

Passus 2, Litr. a. Fortegnelse over vedlagte Tegninger og Bilag.

2 Blade Tegninger (i dobbelt)
1 Blad indeholdende Plan af 1ste 2den og 3die Etage samt Tilbygning
1 Blad indeholdende Kjeldersplan Snit og Façaden.-

Passus 2, Litr. b. Forklaring over Arbeidet og Beskrivelse over Grundens Beskaffenhed samt Beregning over Belastningen paa Grunden.

Opførelse af 4de Etage Tilbygning samt indre Belægning paa Kvisten.-
Grunden fast Lere.-
Belastning pr. Cm² 19 Kilogram.
Dito pr. Cm² 1.5 Kilogram.-

Litr. c. Situationsplan med Angivelse af Byggelinie og Afstand fra Reguleringslinie og Nabo (cfr. § 38) samt Nordlinie.

Litr. d. Stabilitetsberegning for Konstruktioner og Materialier (cfr. § 63). —

§ 20. Gadens Oparbeidelse eller Adkomst til Tomten godkjendt af Magistrat og Formandskab. ——

§ 47. Kloakledning og Kummer. —

§ 48. *Passus 1, 2 og 5.* Uoverdækket Gaardsrums Størrelse, Bebyggelsens Areal (cfr § 100).

Gaardsrummets Størrelse = 70.3 M²
Bebygget Areal 146 M²

§ 49. *Passus 1.* Fundamentets Dybde, Dimensioner, Beskaffenhed og Udførelse.

Dybde under Frost 1.40 eller
Bredde af Fundamentet Bredde 1.40 Meter
Tykkelse 0.60 eller
Fundamentet af Beton 0.70 eller tykt.

Passus 4. Isolation. Skelpap.

§ 50. Etagehøider, Rummenes Gulvflade og Lysareal. Beskyttelse mod Kulde for Lofts- og Portrumsværelser. Ventilation og Overlys.

Kjælderetagen 2.25 eller lige Dagen
Etagen 3.00 eller over Gulv og Loft

§ 51. Kjelderrum til varigt Ophold for Mennesker (cfr. § 49, Passus 7). —

§ 52. *Passus 3 og 4.* Hovedindgang og Indkjørsel.

Hovedindgangen Bredde 1.50 eller
Indkjørsel til Gaarden, Bredde 2 Meter.

§ 53. Lysgaarde, Heiseanlæg. —

§ 54. Indvendige Trapper, Bredde, Stigningsforhold, Hovedtrappens Bredde mellem Vangerne. Fritrapper.

Hovedtrappen Stigning ca 18×25 cm
Dens Bredde mellem Vangerne 1.05 eller
Kjælderetagen Stigning ca 18×20 cm
Dens Bredde mellem Vangerne 0.9 eller

§ 55. Udvendige Trapper, Fremspring og Høide. Kjellernedgange. Lys- og Luftgrave.

Trapper med Fremspring Fremspring
1 Meter Høide 0.50 eller.

§ 56. Tagvinkler og Tagformer. Udladning af Hovedgesims. Tækning.

Udladning 20 cm
Tækning Skifer.

§ 59. Balkoner, Karnapper, Portaler. Balkon af Træ ovenpå Buen af Stuen i 2den og 3die Etage ovenpå Kramgaden.—

§ 64. Bygning med større Antal Mennesker. Rum bestemte til ildelugtende Stoffe. —

§ 65. Lokumer. Stald, Fjøs og Grisehus. 1 Stk Træ overbygget Vandkloset i hver Etage.

§§ 67—68—69. Indhegning, Rækverk og Afvisere. —

§ 71. Skorstenspiber, Antal, Dimensioner. —

§ 72. Lodpiber, Antal, Dimensioner. 1 Stk Hvidt Lerpibe hvoraf 1 Røgpibe 23×23 cm
3 Lillepiber 15×23 cm
1 Dito Dito 2 Røgpiber 23×23 cm
1 Lillepibe 15×23 cm
1 Dito Dito 1 Røgpibe 23×23 cm
2 Lillepiber 15×23 cm

~~§ 74. Fabrikpiber, Tversnit, Dimensioner, Fundamentering.~~

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

§ 77. Bagerovne og lign., (cfr. § 96). —

§ 79. Dampkjedler. Størrelse, Hestekræfter, (cfr. § 96). —

§ 81. Trukne Røgrør. —

§ 82. Ildsfarlige Anlæg bilagt med Beskrivelse. —

§ 84. Industrielle Anlæg med Beskrivelse. —

§ 90. Fyld i Vægge og Stubbeloft. Ler —

§ 93. Isolation af Jernkonstruktioner.

Dette Byggearbeide er, overensstemmende med Paabud i Lov af 27 Mai 1887 angaaende Naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende Naboer.

Trondhjem den 20 April 1907

Eier: E. Lyng.

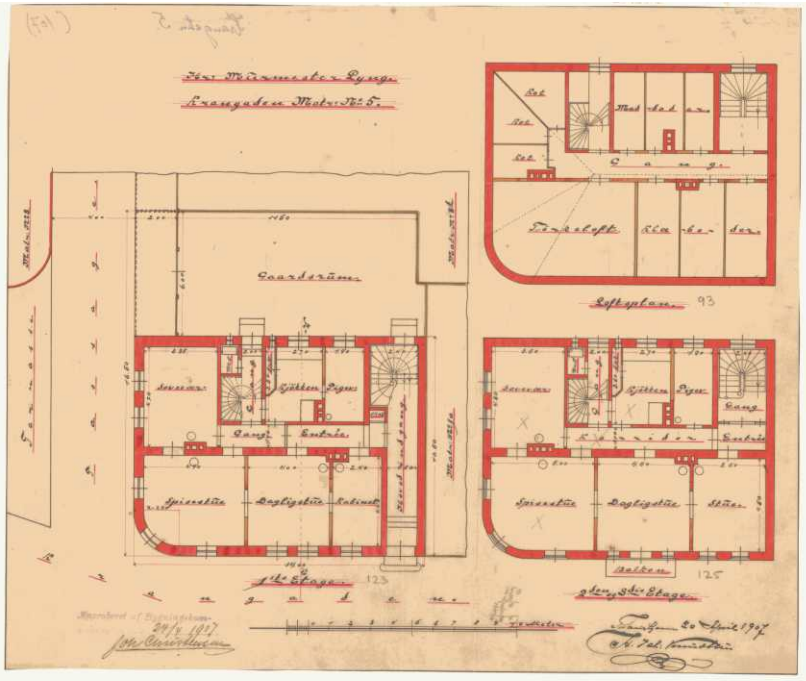
Adresse: Hans Nielsens Gade 6.

Anmelder og Ansvarshavende: T. Tak: Kristoffersen

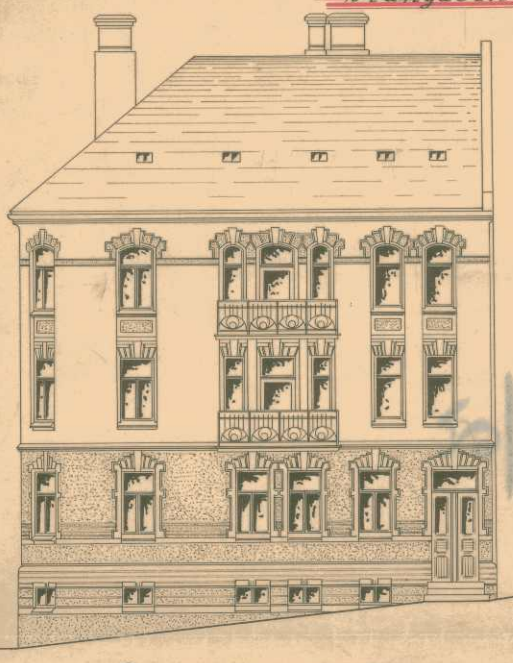
Adresse: Klæbuveien 5.

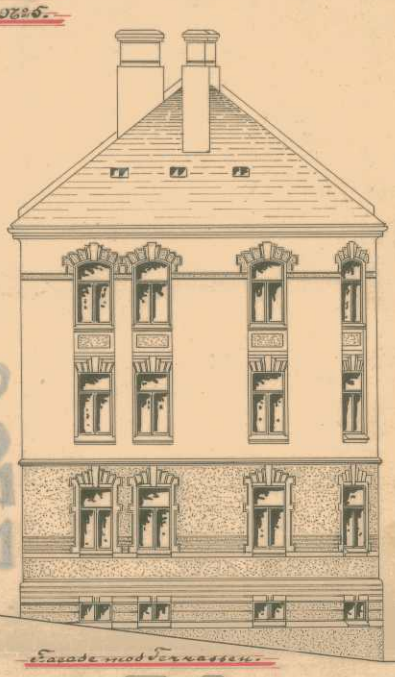
Approberet af Bygningskommissionen den 24/4 1907.

Joh. Christensen


Saaldecken
Gang
Entree
Spiesssäle
Dogtigsäle
Salons
Gang
Entree
Spiesssäle
Dogtigsäle
Ställen
Balkon
125
1ste Etage
2ten 3te Etage
Dachgeschoß
93

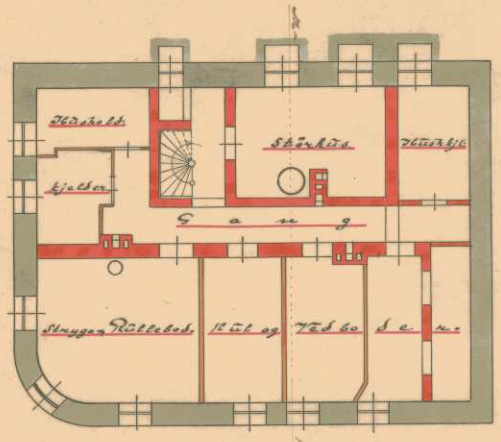
Hr. Murermester Lyng.
Krausgade. Mat. No. 6.

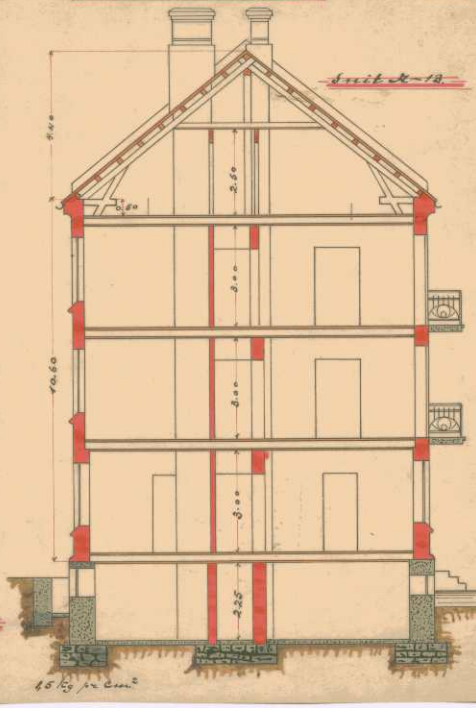




Facade mod Krausgade.

Facade mod Terrassen.





Snit A-B.

Kjelderplan 115

Approberet af Bygningskommissionen den 24/4 1907.
Joh. Christensen

Tegnet af A. Pihl, Murermester.
Den 20 April 1907.

15 Kg pr. cm²

1789.

484/57.

TRONDHEIM KOMMUNE

BRANNSJEFEN

KIN/RC.
T.B. jnr. 992/57.

Herr bygningssjefen i Trondheim,
h e r .

Ang. Krangt. 5, Mossegarasje på gårdsplass.

./. Vedlagt følger sakens dokumenter som har vært utlevert brannvesenet uten oversendelsespåtegning.

Distriktets brannmester har inspisert forholdet og brannvesenet har intet å bemerke til den omhandlede plasering av garasjen.

Trondheim brannsjefkontor, den 12. oktober 1957.

K. I. Nielsen

Mossegarasje på nr. 5, Krangaten.

Garasjen tillates oppsatt som et provisorium i samsvar med Trondheims vedtekt til bygningslovens § 8.

Avledning av takvann må föres ned på egen grunn.

Approbert av bygningssjefen 25-10-57.

Krangaten 5.

(107)

Mottatt
24 AUG 1957
Bygn. råd. jnr. 484/57

Krangaten nr. 3.

Autorisert installatør
H. Ihle-Pedersen

Approbert av bygningssjefen 23. X. 1957

Veita.

Krangaten 5.

Mosse. Garasje

5 støpt kant. 0,5m høi

Krangaten

1535

Gårdsplass

Skanseqt. 10.

Gårdsplass nr. 10

Skanse-gt. 8.b.

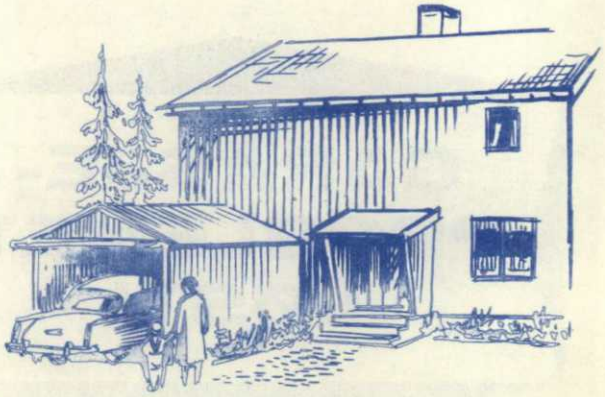
GARASJEPROBLEMET LØST!



Det er god og nødvendig forretning å verne om de verdier som en bil av i dag representerer.

MOSSEGARASJEN med vippeport er den geniale løsningen på Deres garasje-problem. La oss se på noen av fordelene ved en MOSSEGARASJE:

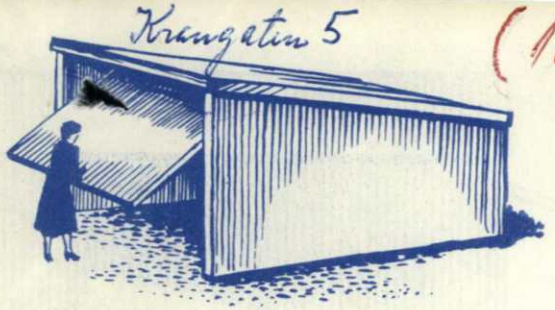
Med små omkostninger får De en fullt ferdigmontert garasje. Drifts- og vedlikeholdsutgiftene reduseres betraktelig ved å verne bilen mot vær og vind på alle årstider - og mot biltyver og barn.



Garasjen med mønetak har et tiltalende utseende, og skulle passe godt i de aller fleste omgivelser. Den er bygget av aluminium, og om De ønsker det, kan De male den slik at den står til huset. Den praktiske vippeporten har en enkel og driftssikker mekanisme. Og De spares for snemåking når porten skal åpnes.

Krangata 5

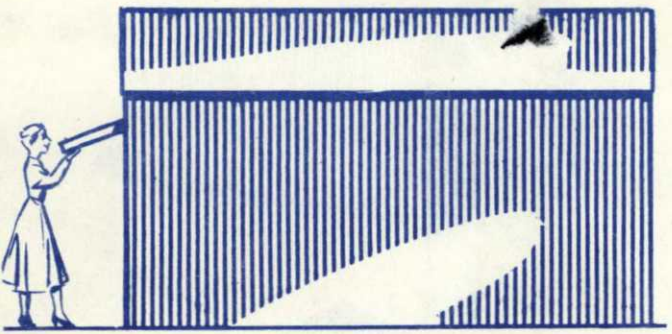
(107)



Den praktiske seksjonsgarasjen kan settes sammen til en rekke. I større boligkompleks hvor det er muligheter for felles garasjeplass egner seksjonsgarasjen seg fortreffelig. Hver bileier kan eie sin egen seksjon, og ved eventuell flytting kan han ta sin seksjon med.

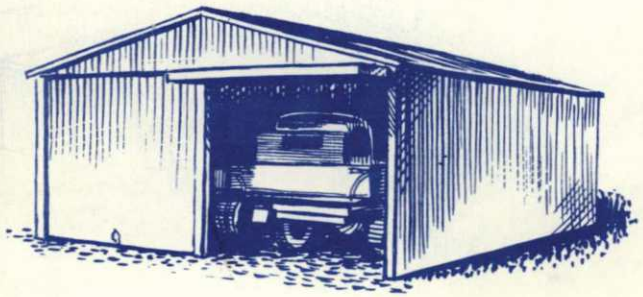
Mottatt
24 AUG 1957
Bygn. råd. jnr. 484/57





Dobbeltgarasjer og garasjer for store vogner, laste- og varebiler, kan leveres på bestilling.

Så vidt mulig fraktes garasjen hel og plaseres på stedet. De unngår hamring og bråk. De behøver bare å planere stedet hvor garasjen skal stå. Bunnen i garasjen er vanlig planering, eventuelt med et lag singel.



MOSSEGARASJEN med vippeport

Tiltalende utseende.
Ferdigmontert på stedet.
Med vippeport som standard-utstyr.
Rimelig i pris.
Fagmessig utførelse.

Størrelse	Pris
(2.60 x 4.60)m	Kr. 1.660.-
(2.60 x 5.40)m	Kr. 1.760.-

Pris på seksjonsgarasjene oppgis på forespørsel.

MOSSEGARASJEN med vippeport fabrikeres og selges av:

KOLBJØRN JOHNSEN
TRONDHJEM

FABR.



GARASJE-PROBLEMET LØST!

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA SAMEIET

Eiendom: gnr. 408, bnr. 44, snr. 3 i Trondheim
Adresse: Krangata 5, 7014 TRONDHEIM
Onr. 164251201

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: kr 1785

Felleskostnader inkluderer: Bygningsforsikring, trappevask og løpende utgifter for sameiet

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 0

Utestående krav: kr 1785 pr 19/1-26

Forsikret i Gjensidige Polisenr 82120531 Forfall 15/01-26 Betalt 15/1-26

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

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. Kr 28 128 pr 19/1-26
Total formue kr. Kr 127 835 pr 19/1-26

Andre opplysninger

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

Det er vedtatt takskifte på bygget. Dette er en pågående prosess hvor kostnadbildet pr nå ikke er avklart. Dette vil bli påstartet "så fort som mulig".

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

Eiendomsmegler Elisabeth Leth-Olsen | +47 91 00 06 06 | emlo@privatmegleren.no

Benum & Johansen AS | Fjordgata 31 | 7010 TRONDHEIM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

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

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Sameiet i fellesskap disponerer 2 stk p-plasser

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn: Iver Berg Blomsøy

Adresse: Krangata 5

Telefon: 984 52 295

Fax:

E-post: iblomsoy@gmail.com

Send svar til: **emlo@privatmegleren.no**¤

Dato og sted: 19/1-26 / Trondheim

Forretningsførers stempel/underskrift

Vedlegg 2

S A M E I E V E D T E K T E R

for

Krangata 5

§ 1

Krangata 5 i Trondheim, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere til enkelte boder. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2

Sameierne erinnbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 3. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet utsteder den enkelte sameier en pantobligasjon til sameiet med pant i seksjonen og prioritet etter 95 % av låntakst over seksjonen til en hver tid. Sikkerhetsbeløpene er som følger

SNR. 1 kr 10 000,-
SNR. 2 kr 20 000,-
SNR. 3 kr 20 000,-
SNR. 4 kr 20 000,-
SNR. 5 kr 25 000,-

§ 3

Fellesutgifter

Vann og kloakkavgifter, renovasjonsavgifter, utgifter i forbindelse med bruken av felles rom fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i helhet av vedkommende seksjonseier.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøkene.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

§ 4

Vedlikeholdsfond

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av semeiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

§ 5

Voldgift.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemållovens regler.

Rett kopi bekreftes
a. Voll

STATENS KARTVERK

DAGBOKFØRT
27 JUL 87 18274
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Jon E. Voll	Vår Frues gt4 7000	529937

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
408	44		Trondheim

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Egil Glørstad	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 nr. 1)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [x] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes inntjeningsverdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 29. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

5. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	(B)	67/559	21		
2	(B)	116/559	22		
3	(B)	123/559	23		
4	(B)	123/559	24		
5	(B)	130/559	25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		559/559	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: 20.10.86

Sted: Trondheim

Hjemmelshaverinnens underskrift: Eigil Olsrud

Tinglysingsstempel

Protokoll/referat fra årsmøte 2025 i Sameiet Krangata 5, org. 914 735 386

Dato: 07/10-2025
Klokkeslett: 17.00
Sted: Krangata 5 hos Iren
Deltakere: Iver, Iren, Therese, Elisabeth (datter av Kjetill) og Kjartan
Fraværende: Elias

Saksliste:

1) Konstituering - Valg av møteleder, referent og 2 til å skrive under protokoll samt registrering av fremmøtte
2) Godkjenning av innkalling og dagsorden
3) Styrets årsberetning – Kort gjennomgang av aktivitet
4) Gjennomgang og godkjenning av regnskap 2024
5) Praktiske endringer som må gjennomføres etter Kjetills bortgang:
   - Endre kontaktperson
   - Skal sameiet fortsette å føre eget regnskap?
6) Status på takskifte samt planlegging av veien videre
7) Innkomne saker – Saker som ønskes fremmet på årsmøte bes skriftlig meldes til Kjartan innen søndag 5 oktober
8) Valg av nye styreleder, nestleder og eventuelt kasserer ref punkt 5

Referat:

1) Valgt møteleder og referent: Kjartan
   Signering protokoll/referat: Iren og Iver + møteleder Kjartan
2) Innkalling og dagsorden godkjennes av samtlige
3) Årsberetning for 2024 er gjennomgått og godkjennes – Generelt lite aktivitet i 2024 annet enn utbedring av bakgård med ny singel.
4) Regnskap for 2024 er gjennomgått og godkjennes
5) Kjartan står for endringer som er nødvendig hos bank/forsikring og Brreg. For å få gjennomført endringer trengs referat fra møte.
   Det er foreslått at vi sjekker kostnad for outsourcing av regnskap til ekstern part. Iver og Kjartan sjekker priser før styret eventuelt tar en avgjørelse på neste møte.
   Spesifisering: Vi er enige om at Elisabeth anses som et fullverdig medlem av styret på lik linje med Kjetill frem til et salg er gjennomført.
6) Styret er enige om at tidligere vedtak om at takskifte står seg, men av hensyn til tidsbruk er det naturlig å gjennomføre ny avstemming ved neste møte hvor vi gjør justeringer på Excel oversikt/budsjett som Iver har satt opp. Dette for å hensynta en sannsynlig prisøkning fra tilbud ble gitt.
   Denne oversikten skal også deles med Elisabeth.
   Videre er det foreslått at vi også får med oss utbedring av fasade på nytt for å få en ny avstemning rundt dette.
7) Alle styremedlemmer må sende fødsels- og personnummer til Kjartan / Iver for oppdatering av styret hos Brønnøysund. Pr d.d. ligger tidligere eier av Elias sin leilighet inn som styremedlem, og det vil bli endringer av verv ref punkt 8.

   Signaturrett: Vi er enige om at det er styret i fellesskap som har signaturrett. Signaturrett er en fullmakt til å opptre, inngå avtaler, ta opp lån og lignende på vegne av sameiet.

Det er foreslått at Iver og Einar får tinglyst bruksrett (eller tilsvarende rettighet) til garasjen i bakgården, tilknyttet seksjon 4, i tråd med tidligere dialog i forbindelse med kjøp av leiligheten.
Iver utarbeider nødvendig skjema som skal signeres av alle seksjonseiere før innsending til Kartverket, og følger opp dersom Kartverket krever flere opplysninger.

Videre er det diskutert parkering for resten av sameiet: Sameiet disponerer to til tre parkeringsplasser i tillegg til parkering som tilhører tredje etasjen ved garasjen bak huset. Se punkt over. Det skal drøftes disponering av parkeringsplassene da det ikke er noen formalisering rundt dette i vedtektene.

8) Endringer i styreverv:
Ny styreleder: Iver Berg Blomsøy
Nestleder: Therese Nøst Frøysnes
Styremedlem: Iren Jorunn Richardsen

Det er enighet, og forventning rundt at *alle* i sameiet/styret bidrar inn mot styrets arbeid og at vi benytter de ulike styrkene sameiet/styret bestiller.

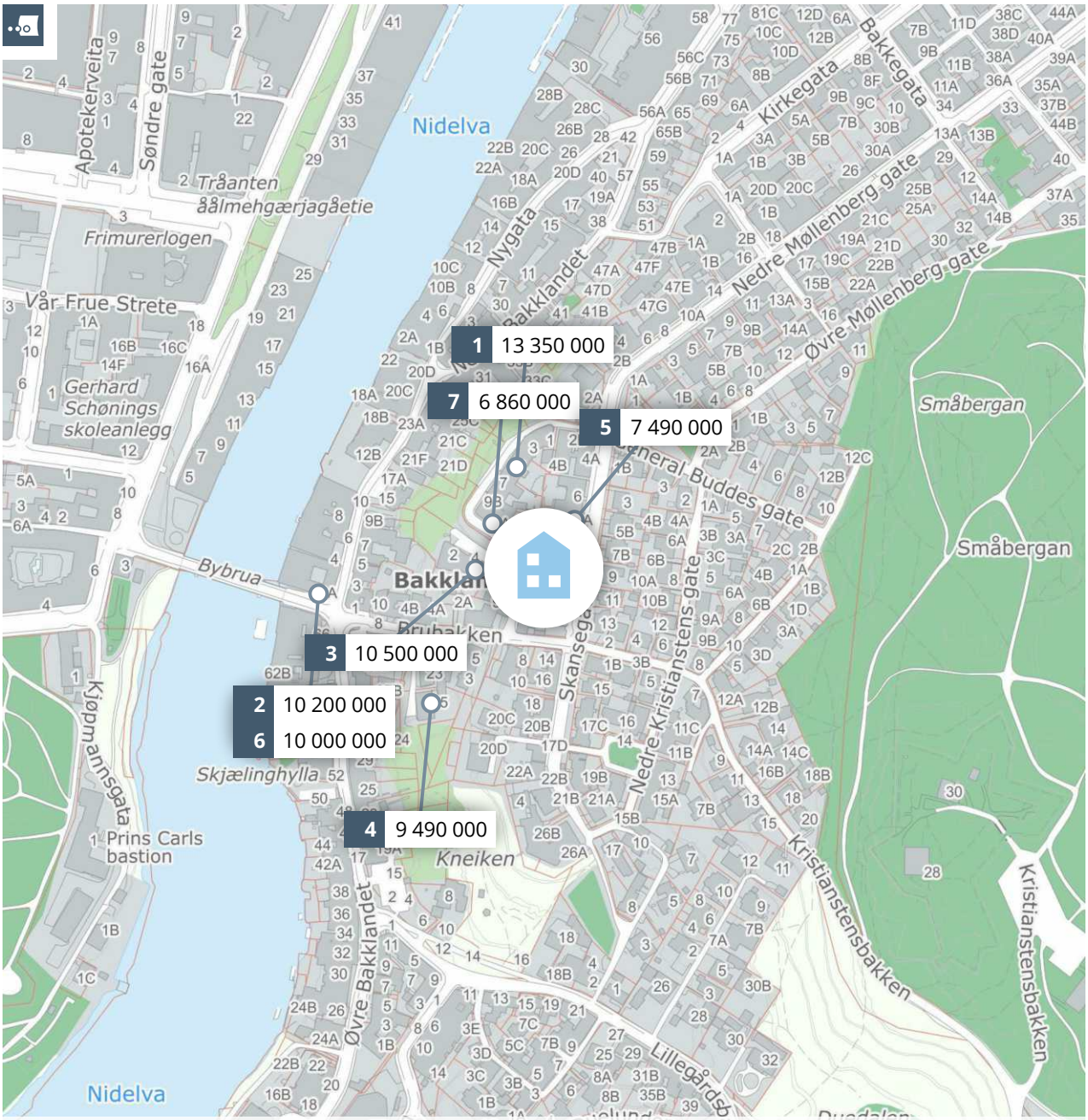
TRONDHEIM 21.11.25
Kjartan N. Frøysnes
Styrets leder (Kjartan Nøst Frøysnes)

TRONDHEIM, 21.11.25
Nestleder (Iver Berg Blomsøy)

Tr. heim 21.11.2025
Iren J. Richardsen
Styremedlem (Iren Jorunn Richardsen)

Sameiet Krangata 5
Regnskap 2024

			Kasse		Bank		Forsikring		Husleie		Drift		Finanskost.	
Dato	Tekst	Bilag nr:	Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit	Debet	Kredit
01.01.	**Overført saldo**				162 090,06									
04.01.	Lijo Renhold AS	1				1 336,00								
20.01.	Husleie jan SNR1				880,00					880,00				
	Husleie jan SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie jan SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie jan SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie jan SNR5				1 887,00					1 706,00				
	Lijo Renhold AS	2				1 336,00								
01.02.	Omkostninger					3,00							3,00	
02.02.	Huseiernes Lsndsforbun	3				2 130,00					2 130,00			
02.02.	Egenandel lekkasjesak	4				10 000,00					10 000,00			
12.02.	Gjensidige forsikring	5				30 962,00	30 962,00							
20.02.	Husleie feb SNR1				880,00					880,00				
	Husleie feb SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie feb SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie feb SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie feb SNR5				1 887,00					1 706,00				
23.02.	Lijo Renhold AS	6				1 336,00								
01.03.	Omkostninger					10,00							10,00	
20.03.	Husleie mar SNR1				880,00					880,00				
	Husleie mar SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie mar SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie jan SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie mar SNR5				1 887,00					1 706,00				
22.03.	Lijo Renhold AS	7				1 336,00								
02.04.	Omkostninger					1,50							1,50	
20.04.	Husleie apr SNR1				880,00					880,00				
	Husleie apr SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie apr SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie jan SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie apr SNR5				1 887,00					1 706,00				
24.04.	Lijo Renhold AS	8				1 336,00								
02.05.	Omkostninger					1,50							1,50	
16.05.	Lijo Renhold AS	9				1 421,00								
20.05.	Husleie mai SNR1				880,00					880,00				
	Husleie mai SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie mai SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie jan SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie mai SNR5				1 887,00					1 706,00				
01.06.	Omkostninger					1,50							1,50	
20.06.	Husleie jun SNR1				880,00					880,00				
	Husleie jun SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie jun SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie jun SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie jun SNR5				1 887,00					1 706,00				
20.06.	Lijo Renhold AS	10				1 421,00								
20.06.	Gjensidige forsikring	11				30 926,00	30 926,00							
24.06.	Gjensidige kundeutbytte				6 319,00			6 319,00						
01.07.	Omkostninger					3,00							3,00	
16.07.	Lijo Renhold AS	12				1 421,00								
20.07.	Husleie juli SNR1				880,00					880,00				
	Husleie juli SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie juli SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie juli SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie juli SNR5				1 887,00					1 706,00				
01.08.	Omkostninger					1,50							1,50	
16.08.	Lijo Renhold AS	13				1 421,00								
20.08.	Husleie aug SNR1				880,00					880,00				
	Husleie aug SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie aug SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie aug SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie aug SNR5				1 887,00					1 706,00				
01.09.	Omkostninger					1,50							1,50	
16.09.	Lijo Renhold AS	14				1 421,00								
20.09.	Husleie sep SNR1				880,00					880,00				
	Husleie sep SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie sep SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie sep SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie sep SNR5				1 887,00					1 706,00				
01.10.	Omkostninger					1,50							1,50	
20.10.	Husleie okt SNR1				880,00					880,00				
20.10.	Husleie okt SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie okt SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie okt SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie okt SNR5				1 887,00					1 706,00				
21.10.	Lijo Renhold AS	15				1 421,00								
22.10.	Utlegg blomster	16				253,00					253,00			
01.11.	Omkostninger					7,00							7,00	
12.11.	Lijo Renhold AS	17				1 421,00								
20.11.	Husleie nov SNR1				880,00					880,00				
	Husleie nov SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie jan SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie nov SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie nov SNR5				1 887,00					1 706,00				
25.11.	Utlegg årer, batterier	18				325,60					325,60			
02.12.	Omkostninger					7,00							7,00	
18.12.	Lijo Renhold AS	19				1 421,00								
20.12.	Husleie des SNR1				880,00					880,00				
	Husleie des SNR2				1 683,00					1 522,00				
	Husleie nov SNR3				1 785,00					1 614,00				
	Husleie des SNR4				1 785,00					1 614,00				
	Husleie des SNR5				1 887,00					1 706,00				
	31.12. Renter					0,00								
			0,00	**0,00**	**264 649,06**	**92 683,60**	**61 888,00**	**6 319,00**	**0,00**	**88 032,00**	**12 708,60**	**0,00**	**39,00**	**0,00**
Sum				0,00		171 965,46		55 569,00		-88 032,00		12 708,60		39,00
Debet-kredit			0,00	0,00	264 649,06	264 649,06	61 888,00	61 888,00	0,00	0,00	12 708,60	12 708,60	39,00	39,00
					264 649,06	**92 683,60**								
						171 965,46								



Meglers verdivurdering

KRANGATA 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 26.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krangata 5, 7014 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1908

GNR 408 BNR 44 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 1

Verdivurdert til

7 150 000

0	7 150 000	67 453
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1908

Fellesutgifter	1 785
Formue	28 128
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Port Arthur 5 136 m² 1905 2. etg 4 sov	05.08.2024	14 500 000	**13 350 000**	0	13 350 000	**98 162**
2	Nedre Bakklandet 2 A 154 m² 1810 1. etg 3 sov	11.10.2024	10 900 000	**10 200 000**	0	10 200 000	**66 234**
3	Krangata 4 155 m² 1912 3. etg 2 sov	05.03.2025	9 190 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**67 742**
4	Skrenten 25 138 m² 1886 2. etg 3 sov	22.11.2025	9 490 000	**9 490 000**	0	9 490 000	**68 768**
5	Skansegata 8 A 88 m² 1908 4. etg 2 sov	06.06.2025	7 490 000	**7 490 000**	0	7 490 000	**85 114**
6	Nedre Bakklandet 2 A 154 m² 1810 1. etg 3 sov	11.04.2025	10 500 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**64 935**
7	Port Arthur 9 A 85 m² 1904 2. etg 2 sov	26.09.2025	6 850 000	**6 860 000**	0	6 860 000	**80 706**

En sjelden mulighet – en praktfull og gjennomgående endeleilighet med klassiske detaljer og imponerende takhøyde. Her får du følelsen av å bo i en bygård med sjel og historie, kombinert med funksjonelle og romslige løsninger. Leiligheten byr på vakker stukkatur, originale rosetter og elegante fløydører som skaper en gjennomført og tidløs atmosfære. Den generøse takhøyden gir en fantastisk romfølelse og slipper lyset rikelig inn i oppholdsrommene.

Dette er en bolig for den kvalitetsbevisste kjøperen som verdsetter:
- Endebeliggenhet og gjennomgående planløsning.
- 2 gode soverom på hhv 9.5 og 14.8 kvm.
- 2 stuer på hhv 19 og 22 kvm.
- Eget kjøkken med oppgradert kjøkkeninnredning

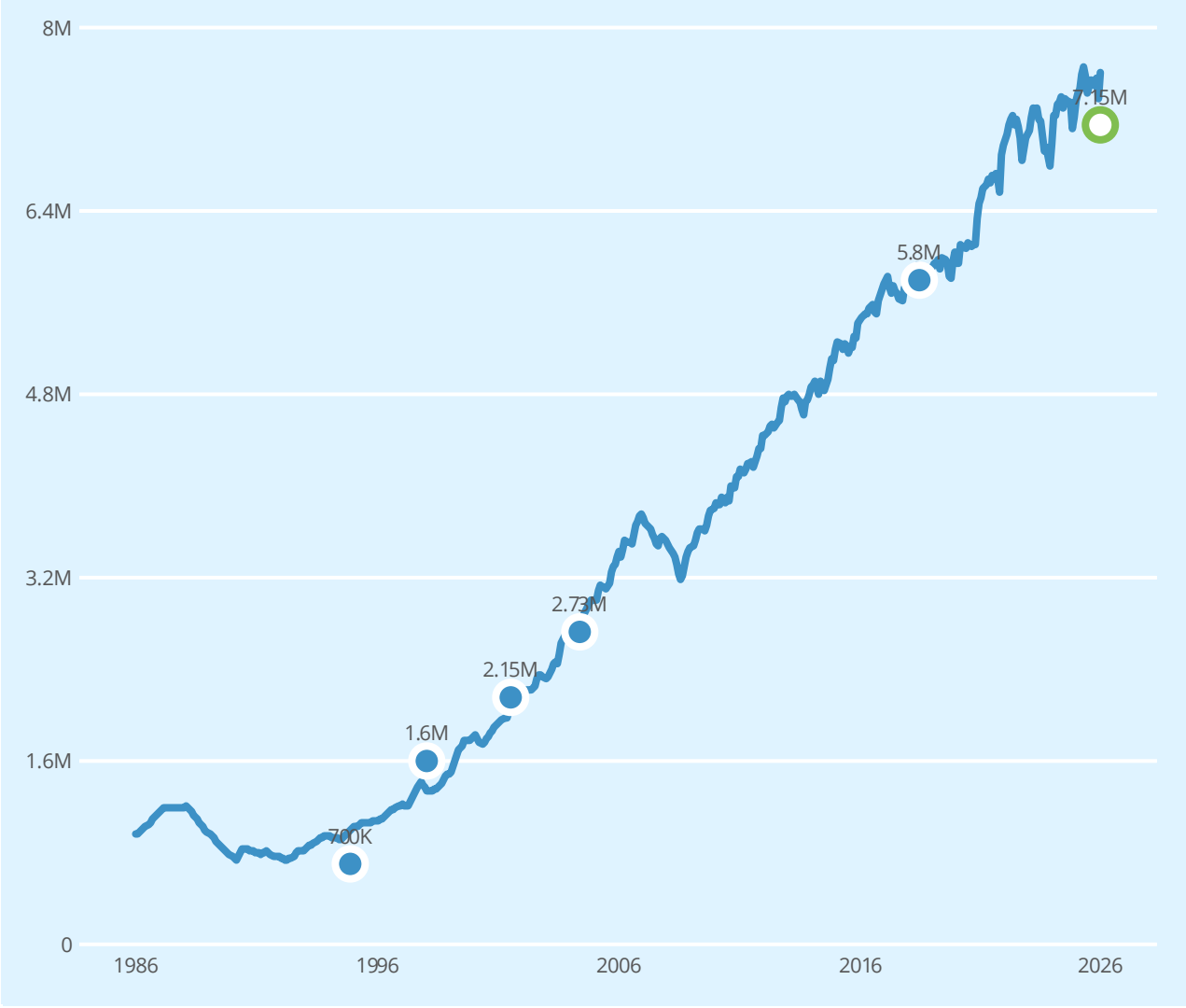
- Vestvendt balkong med gode solforhold.
- Klassiske og bevarte herskapelige detaljer.
- God takhøyde og fremragende romfølelse.
- En bolig som er løpende oppgradert.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.08.2018	11.09.2018	11.10.2018	5 500 000	5 800 000	0	5 800 000	
19.11.2004		19.11.2004	-	2 725 000	-	2 725 000	
08.01.2002		08.01.2002	-	2 150 000	-	2 150 000	
05.08.1998		05.08.1998	-	1 600 000	-	1 600 000	
03.07.1995		03.07.1995	-	700 000	-	700 000	
20.08.1987		20.08.1987	-	380 000	-	380 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ROSENBORG 1 grunnkrets nå

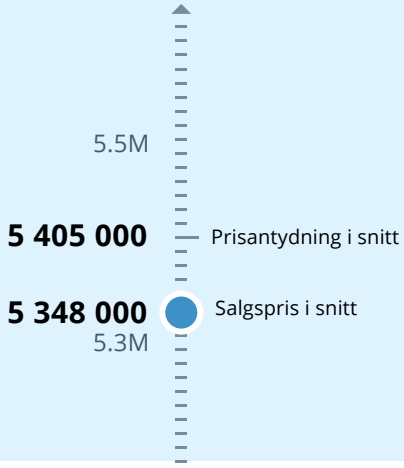
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
121
dager

Leiligheter solgt i ROSENBORG 1 grunnkrets siste 9 mnd

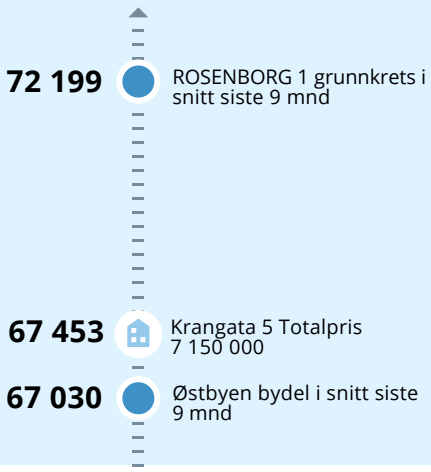
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

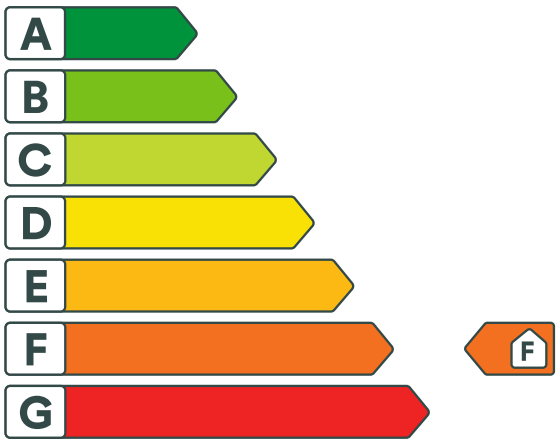


enova

Energiattest



Adresse **Krangata 5, 7014 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247995**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **10494621**
Gårdsnummer **408**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1908**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **258,43 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **276,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 867 kWh**

Krangata 5, 7014 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

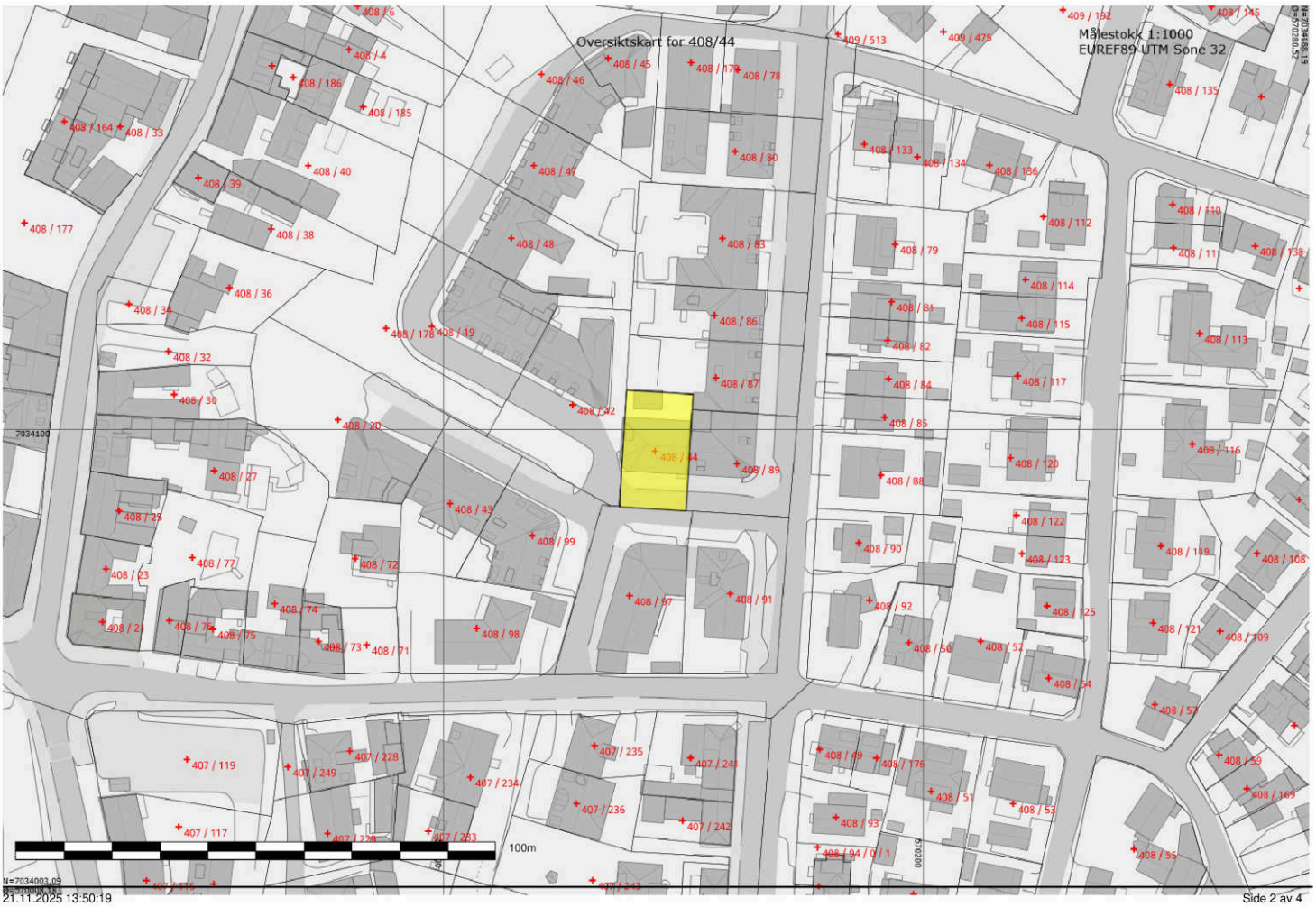
Trondheim

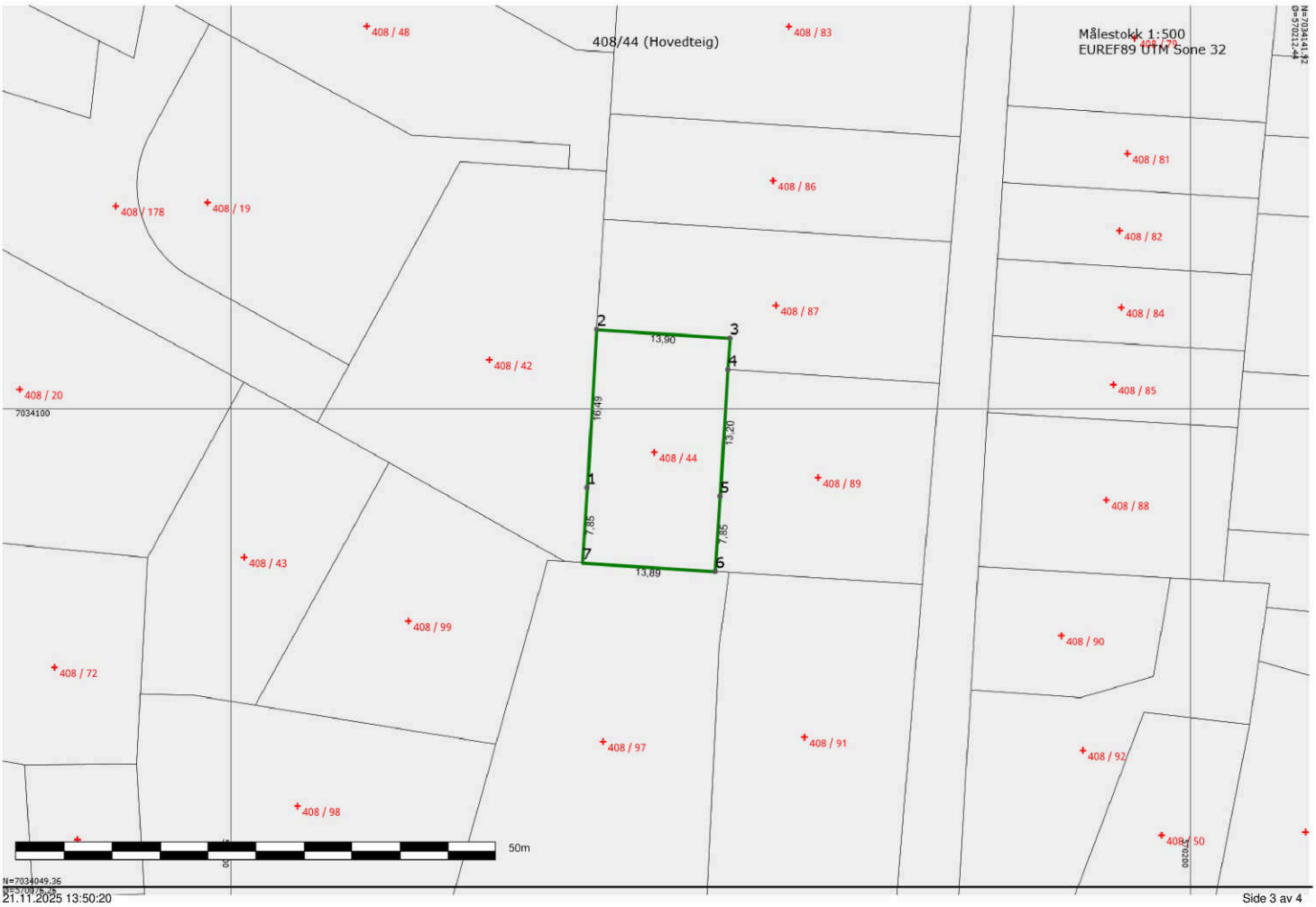
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**408**	**44**	**0**	**3**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 408/44
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
21.11.2025 13:50:19


408/44 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
408 / 48
408 / 83
408 / 81
408 / 86
408 / 178
408 / 19
408 / 82
408 / 87
408 / 84
408 / 42
408 / 20
408 / 85
7034100
408 / 44
408 / 89
408 / 88
408 / 43
408 / 99
408 / 90
408 / 72
408 / 97
408 / 91
408 / 92
408 / 98
408 / 50
50m
13,90
16,45
13,20
7,85
7,85
13,89
1
2
3
4
5
6
7

Areal og koordinater

Areal: 338,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034095,42 Øst: 570144,18

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034091,78	570137,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,49	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034108,24	570138,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,90	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034107,33	570152,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,30	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034104,04	570151,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,20	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034090,87	570151,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,85	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034083,04	570150,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,89	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034083,95	570136,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,85	Ikke hjelpelinje		11	

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Krangata 5 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

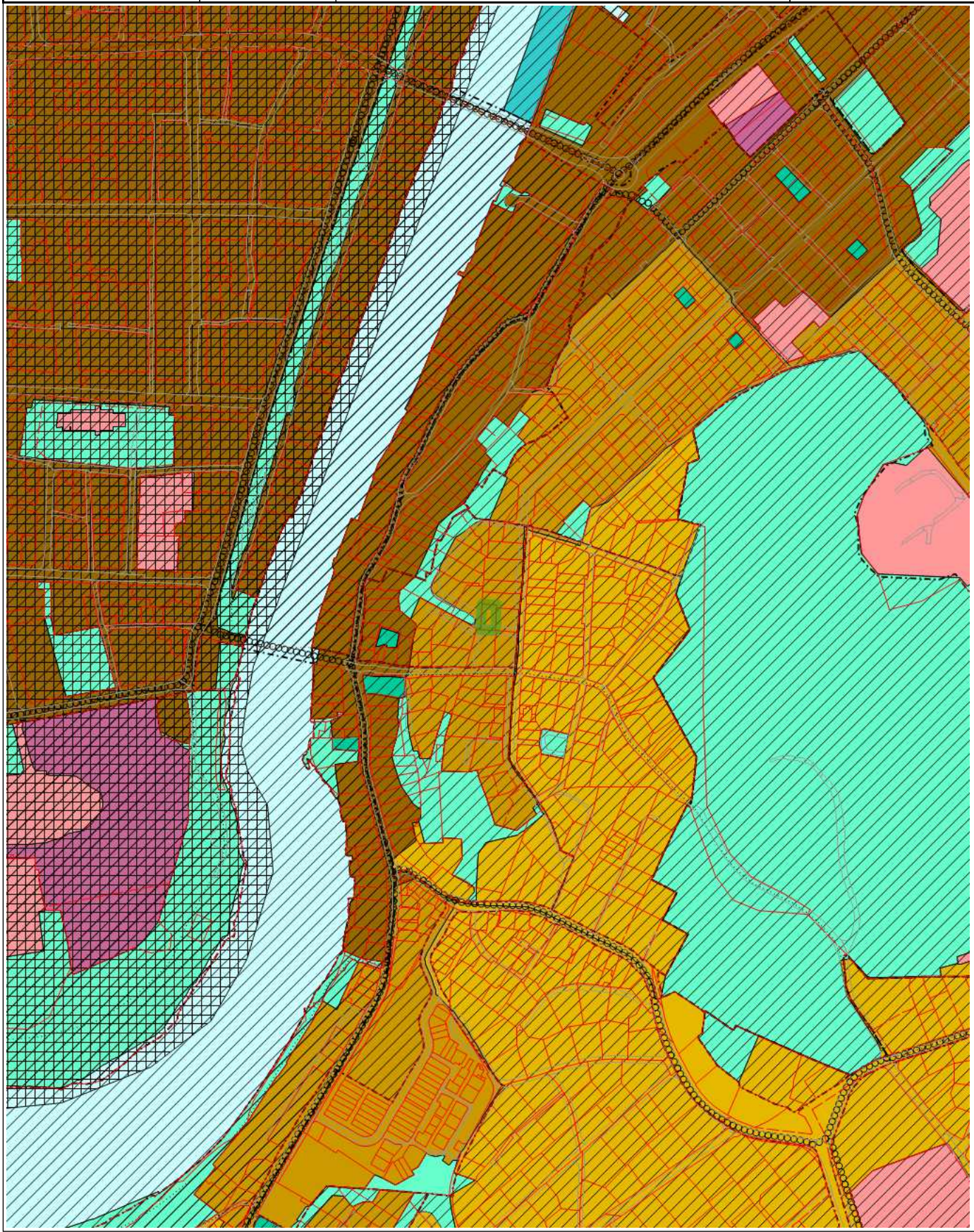
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
-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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Krangata 5 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

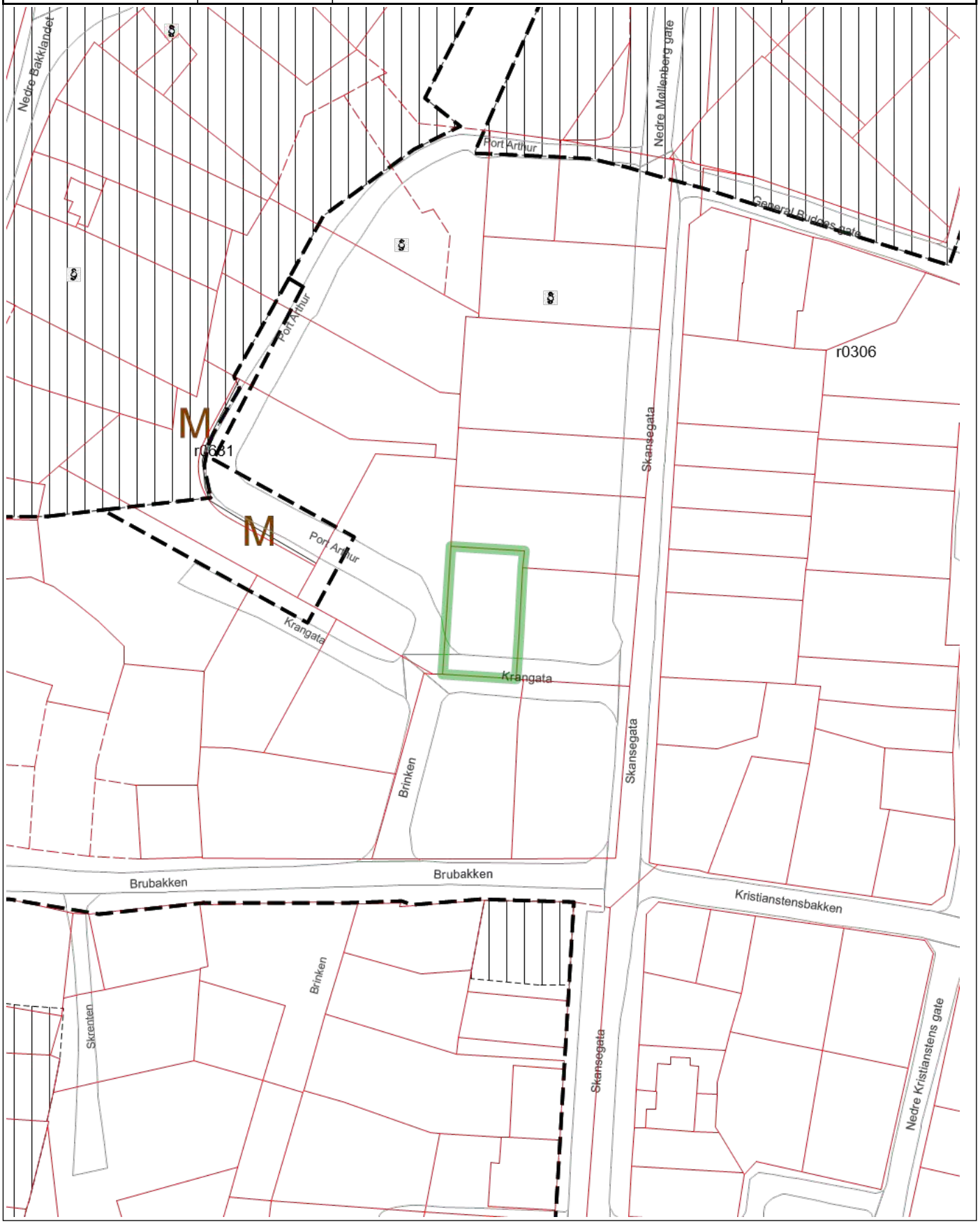
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Småbåthavn

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Krangata 5 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Plan mindre endring

RpGrense

Regulert tomtegrense

Bevaring av bygninger og anlegg

Bevaring av bygninger


KART
TRONDHJEM
MED BYGGEBELTE
UTGIVET VED
TRONDHJEMS STADSKONDUKTØRKONTOR
1909

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

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

Indledende bemerkninger.

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

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

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

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

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

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

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

Beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

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

Hovedforbindelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen:

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

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

Arbeiderboliger:

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

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

Til Industriterritorium

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

Plantninger:

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

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

Idrætspladser:

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

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

Offentlige Bygninger:

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

Kirkegaard:

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

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

Broer:

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

Større Planeringsarbeider:

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

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

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

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

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

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

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

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

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

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

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

Joh. Christensen.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Krangata 5 7014 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

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

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (wms):

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

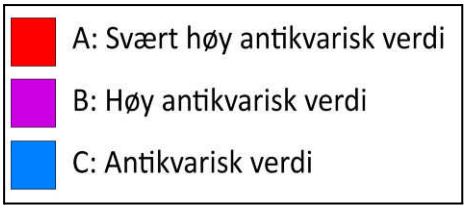
Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

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

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

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

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



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

Freda bygning/anlegg

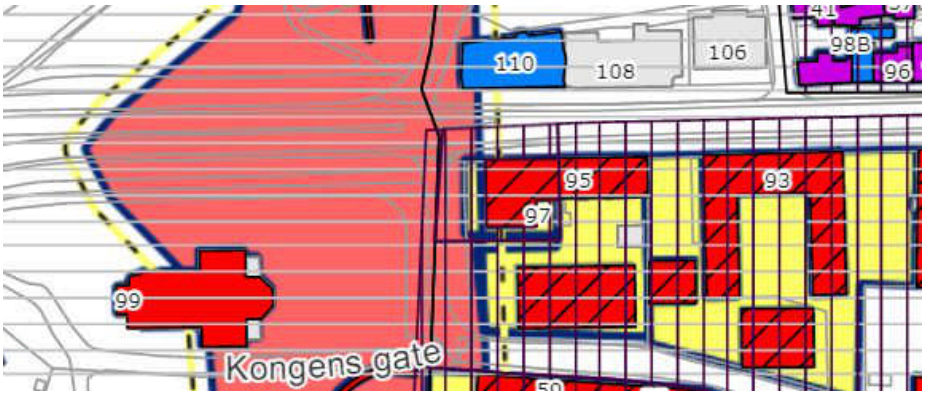




Eksempel på freda bygning: rød med svart skråskravur er Kriminalasylet fra 1830.

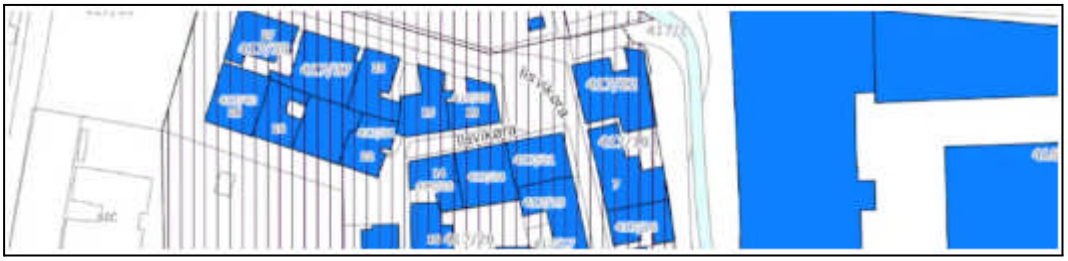
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør. På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



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

Bevaringsområde i reguleringsplan



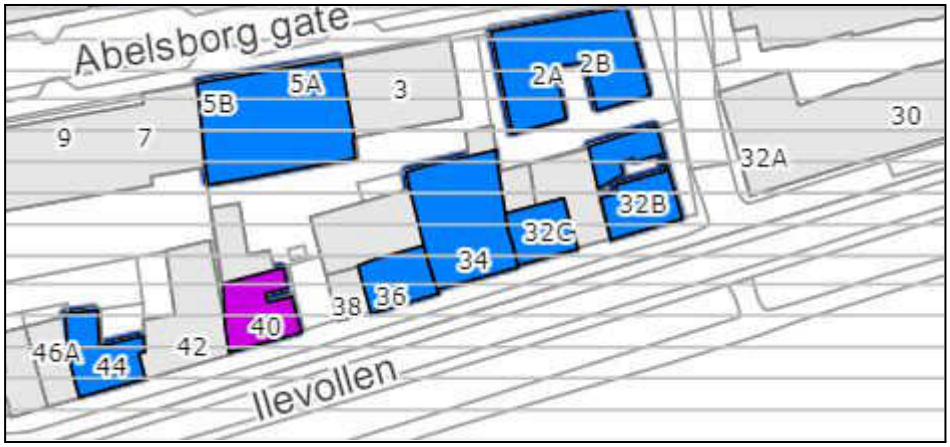
Områdene har svart vertikal skravur.

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

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

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

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel

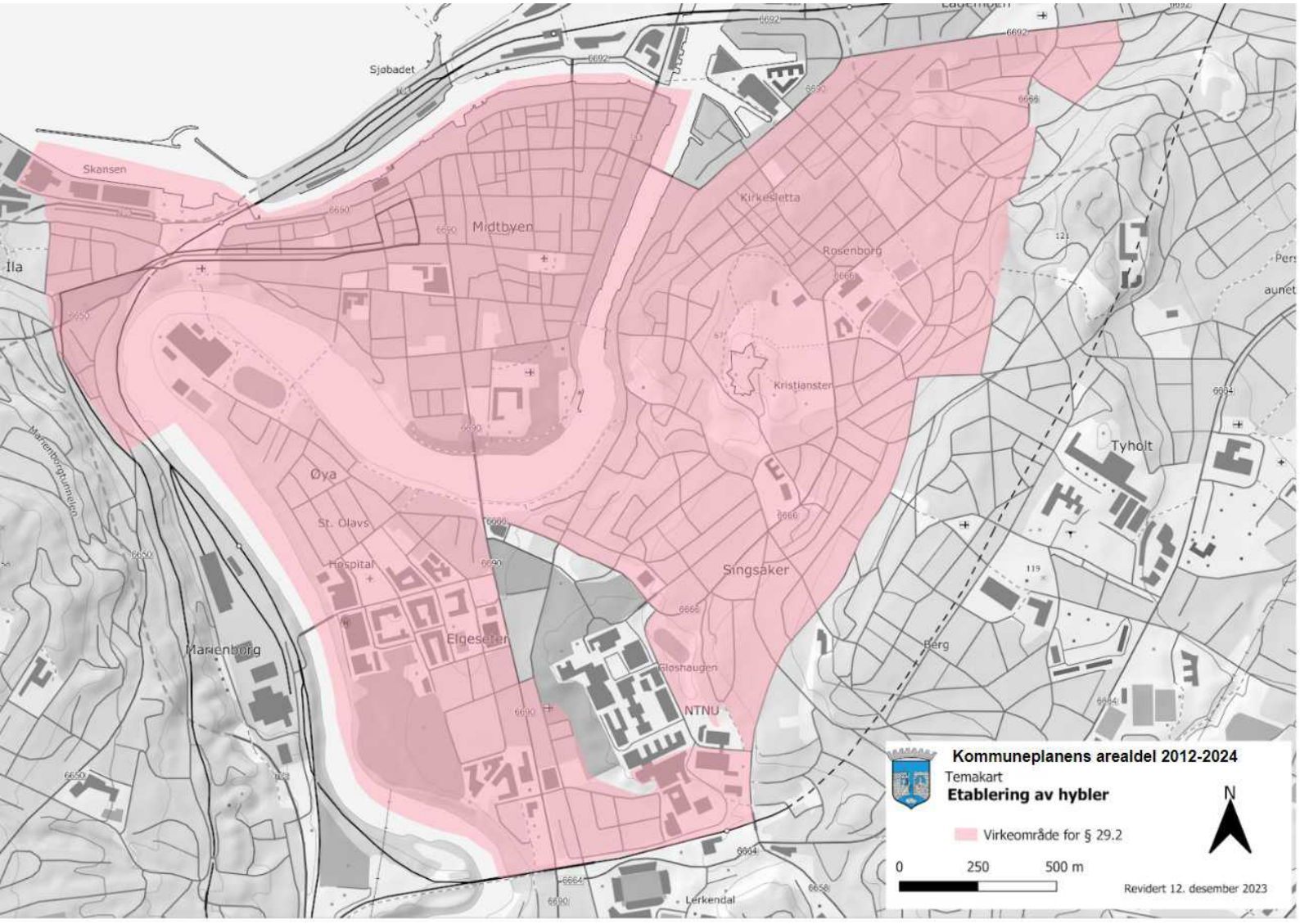




Hensynssoner kulturmiljø har horisontal skravur.

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

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.


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

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

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

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

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/7672/107
Attesteringstidspunkt 2025-11-21 13:49

Dgb. Nr. 7672 31/3-1987

A 91/87

Bakgrunn for saken

Eieren av Krangt. 5 tok kontakt med Plankontoret, Bolig- og byfornyelsesseksjonen, i forbindelse med melding om påtenkt seksjonering av eiendommen.
Bystyret vedtok 6.12.84 regler for kommunal behandling av seksjoneringssaker. Disse reglene sier at for eiendommer i byfornyelsesområdene samt leiegårder utenfor, skal vi kreve "30-års standard på fellesanliggender".

408/44

Krangt. 5 hadde ikke tilstrekkelig standard i henhold til disse reglene, og fikk derfor i brevs form diverse krav om bygningstekniske endringer som måtte gjøres før seksjonering. Lovens frist på 6 måneder til å pålegge utbedringsprogram er snart utløpt. Utbedringsprogram medfører seksjoneringsforbud og gir kommunen mulighet til ekspropriasjon i henhold til Plan- og bygningslovens § 36, nr 3.
Eieren har ikke fullført de pålagte arbeidene. Vi vil derfor legge fram et forslag til utbedringsprogram.

Eksisterende forhold

Krangt. 5 er et murhus i 3 etasjer med sokkel og loft og skal inneholde 4 leiligheter og 1 næringsenhet.
Etasjeskillerne er av tre.
I 1980 ble loftet gjort om til leilighet, arbeidene ble godkjent av byggesakskontoret den 27.5.86. Endel av etasjeskillerne er kledd med gips, og trapperomsdørene er skiftet til branndører. I sokkeletasjen innredes en næringsseksjon.
Gjeldende reguleringsplan for området er nr. 306, stadfestet i 1914, Reguleringsplan for "Østlige og sydlige bydele". Eiendommen er regulert til bolig.

Utbedringene

I brev av 8.10.86 fikk eieren beskjed om at følgende arbeider måtte utføres før kommunen kunne samtykke i at eiendommen ble oppdelt i eierseksjoner:

1. Eiendommen må brannsikres i henhold til "Brannteknisk regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune", vedtatt i Trondheim brannstyre 5.12.84 og Trondheim bygningsråd 8.1.85.

2. Alle vinduer skal være doble.

3. Alle vannledninger må være i kobber og eventuelle avløpsrør i galvanisert smijern må skiftes.

4. Alle leilighetene må ha mulighet for kontinuerlig oppvarming.

5. Alle leilighetene må ha eget kjøkken, eget bad og WC innenfor bruksenheten.

6. Næringsseksjonen må ha eget WC med vask samt minimum hybelkjøkken.
I tillegg kommer følgende:

7. Alle felles arealer skal være ryddet og satt i stand og nødvendige malerarbeider må foretas på dører, vegger og vinduer.

8. Balkongene må kontrolleres med hensyn på korrosjon, og eventuelle utbedringer foretas.

Brannvesenet er behjelpelig med å finne tilfredsstillende løsninger for de branntekniske løsningene.
Søknad må sendes Brannvesenet for godkjenning.
Totalrehabilitering av næringsseksjon i sokkeletasjen må byggemeldes, og byggetillatelse være gitt.

PROGRAM

1. Arbeidene utføres i samsvar med den vedtatte utbedringsstandarden for Trondheim og slik det framgår av beskrivelsen under avsnittet "utbedringene".

2. Utbedringsarbeidene skal være påbegynt innen 1.5.87 og avsluttes innen 1.9.87.

3. Utbedringsarbeidene skal foregå for eierens regning og risiko.

4. Utbedringsprogrammet er forpliktende for nåværende og framtidige eiere av Krangt. 5.

På bakgrunn av denne saksframstillingen vil Plankontoret anbefale Styret for teknisk avdeling å fatte følgende
v e d t a k:

Styret for teknisk avdeling vedtar utbedringsprogram for Krangt. 5 med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 89a.
Punktene 1-4 legges til grunn for utbedringen.

TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET, den 19.3.87

Børre Skaslien

Ivar Leivestad

Saksbehandler: Gro Asmussen

Tiltres. 19/3-87

Kommunaldirektør

D1GA1903/TXTBOB

3

Forslaget ble vedtatt i møte 24 13 1987 med 9 stemmer (SAP, 3H, V) mot 1 stemme (FRP)

Sendes Plankontoret

☐ til orientering
☒ til forfeyning

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim Kommune
Teknisk avdeling

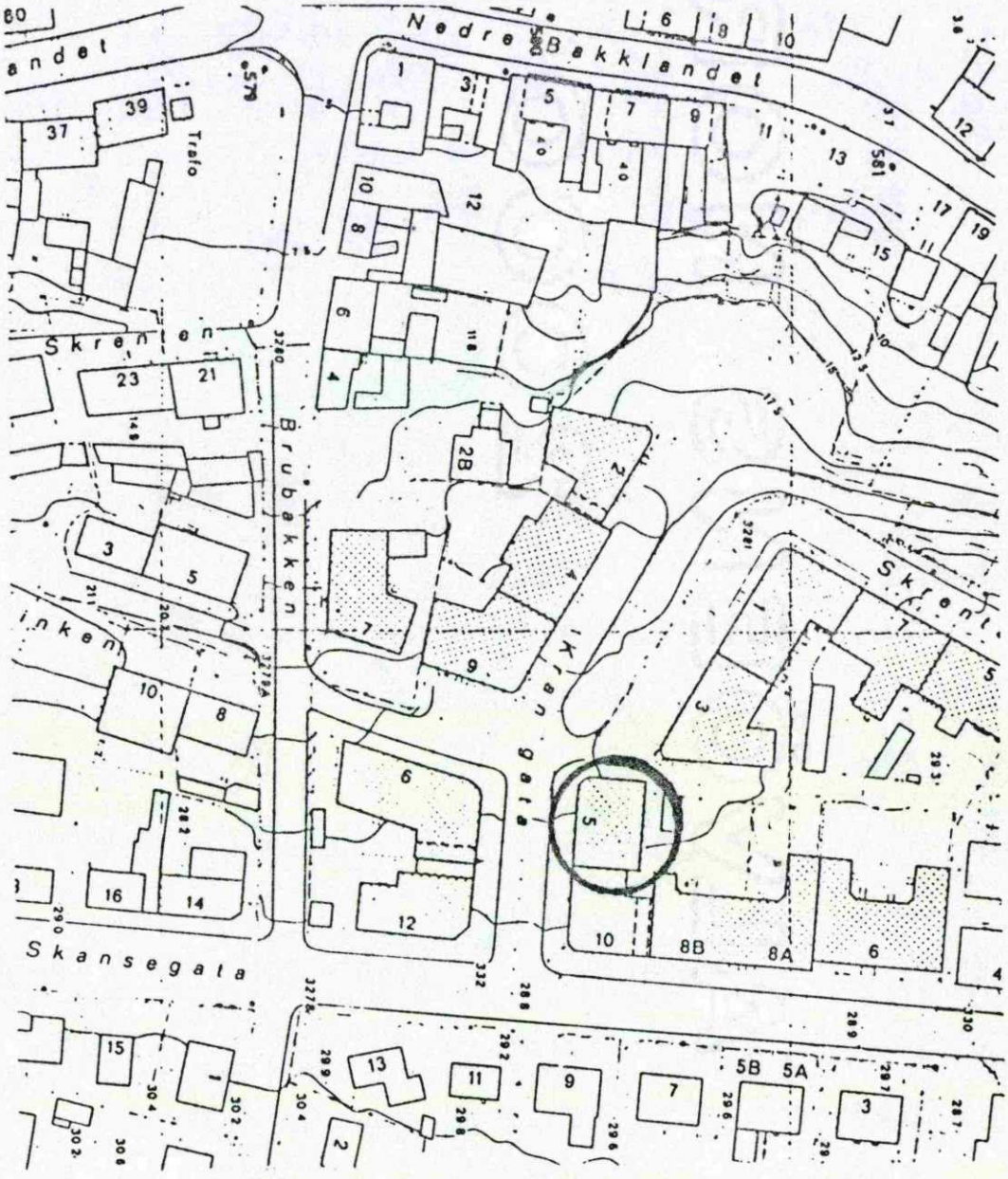
A 91/87

TRONDHEIM KOMMUNE

Styret for Teknisk avdeling

T 6353/86/GA/DLB

UTBEDRINGSPROGRAM FOR KRANGT. 5, GNR. 408, BNR. 44.



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:
Krangata 5, 7014 Trondheim
Gnr. 408, Bnr. 44, Snr. 3, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251201

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Elisabeth Leth-Olsen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 910 00 606

E-post: elisabeth.maudal.leth-olsen@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.
