PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

KONG INGES GATE 35

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegninger

Byggetegninger og Seksjonstegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Vedtekter, Husordensregler og Budsjett

Reguleringskart og bestemmelser

Erklæring som skal tinglyses

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164251185
Addresse	Kong Inges gate 35		
Postnr.	7052	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Arena Bolig AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.07.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

30124974

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nyetablert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

3. parts kontroll er utført på membran og tette sjikt.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badene ble bygget opp på nytt med nye tette sjikt. Arbeid utført av 4 fag as

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk er blitt montert.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg i hele huset levert av PK - service

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker utarbeider samsvarserklæring

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av vann og avløp er byttet ut til vei. Arbeidene er utført av T Rødsten vvs.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Signert samsvarserklæring er sendt fra rørlegger

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

alle balkonger er tekket med nye belegg av Trondheim tak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering

Piper og ildsteder

Initialer selger:
S E
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer er byttet på hele huset. Fasade mot Kong inges gate er bygget om med ny vindus plassering, balkonger og panel

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer foreligger

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering og separering av overvann rundt hele huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon i bilder og kvittering

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Utvendig drenering og isoleringUtgraving, isolering og støp av kjellergulv på halve huset. Halvdel under inngangsparti. Innvendig isolering av vegger

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

eiendommen er omsøkt i kjeller fra Butikkk og bod til boligareal.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Loft innredetEtterisolert med luftespalte mot tak.Opparbeidet brann skiller

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon foreligger

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele dele elektriske anlegget er nytt. Utført av PK service

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker leverer samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert mekanisk avtrekk på bad, samt balansert romventilator på stue.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Monter av elektrikker

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Alle yttervegger er isolert og overflatebehandlet.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle endringer er søkt og godkjent hos bygningsmyndighet. Nye boder, terrasser/balkonger, bruksendret kjeller og loft, samt fasadendring

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny taktekking

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Ny taktekking utført av Trondheim Tak

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest er sendt til godkjenning

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	16.06.2026
Signert av	*Stian Kampenhaug Eckhoff*
Signert av	*Kristen Fostad*

Initialer selger:
S E
K F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Kong Inges gate 35 (Seksjon 1)

7052 TRONDHEIM

5001/58/82/1/0/0

Rapportdato

13.08.2026

TG 0	10
TG 1	3
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

Befaring utført den 05.06.2026 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.

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

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.

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

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.

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.

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

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.

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.

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

Om boligen

Adresse: Kong Inges gate 35 (Seksjon 1) , 7052, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/58/82/1/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1949

Tomt: 890.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Arena Bolig AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Firemannsbolig på to etasjer over sokkel og med innredet loft. Grunnmur er oppført i støpt sparestein. Hovedkonstruksjonen er i tre, kledd med stående trepanel. Valmtak tekket med betongstein. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. 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:

- Hele bygget har vært gjenstand for bruksendring og renovering i 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

Sokkel

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
60 m^2	19 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue, 3 soverom, bad/vaskerom, bod.	Garasje.	-	-

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
64 m^2	0 m^2	0 m^2	33 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entrè/gang, soverom, bad, stue/kjøkken.			Veranda.

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
124 m^2	19 m^2	0 m^2	33 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
143 m^2

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

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.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
16.06.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 11.08.2026.

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 funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny drenering og utvendig fuktsikring og isolering av grunnmuren i 2026.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Det er pussede plater på grunnmurer.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt. Sokkeletasjen framstod som tørr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

4 Vinduer / dører

TG 0

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

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

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle vinduer og dører ble skiftet ut i 2026.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje.
Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

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

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Veranda ble oppført i 2026. Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Veranda er tekket med asfaltpapp og med terrassebord. Langsgående rekkverk. Ingen skader eller avvik avdekket på verandaen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

6 Bad - 1.etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

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:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

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

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Tilluft fra spalte under dørblad.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

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

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

Kommentar:
Badet er nytt og ubrukt.

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:
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

7 Bad/vaskerom - Sokkel

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

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:
Det måles fall på gulv mot sluket. Det er en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

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

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

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

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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

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

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

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.

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

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

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

Kommentar:
Badet er nytt og ubrukt.

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:
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

8 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trappen går fra sokkel til 1.etasje

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

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Innredningen fremstår som ny og ubrukt.

Levetid:

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

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

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:
Alle interne vann og avløpsrør ble skiftet ut i 2026.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2025 er installert på bad i sokkel.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap et installert på badene. Det er ført drensrør fra skapene med "siklemikk" på vegg.
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.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

KONG INGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

11 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:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré i 1.etasje

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt elektrisk anlegg i hele boligen og nytt sikringskap i 2026.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

KONGINGES GATE 35 (SEKSJON 1) - 5001/58/82/1/0/0

Bilde



Kong Inges gate 35

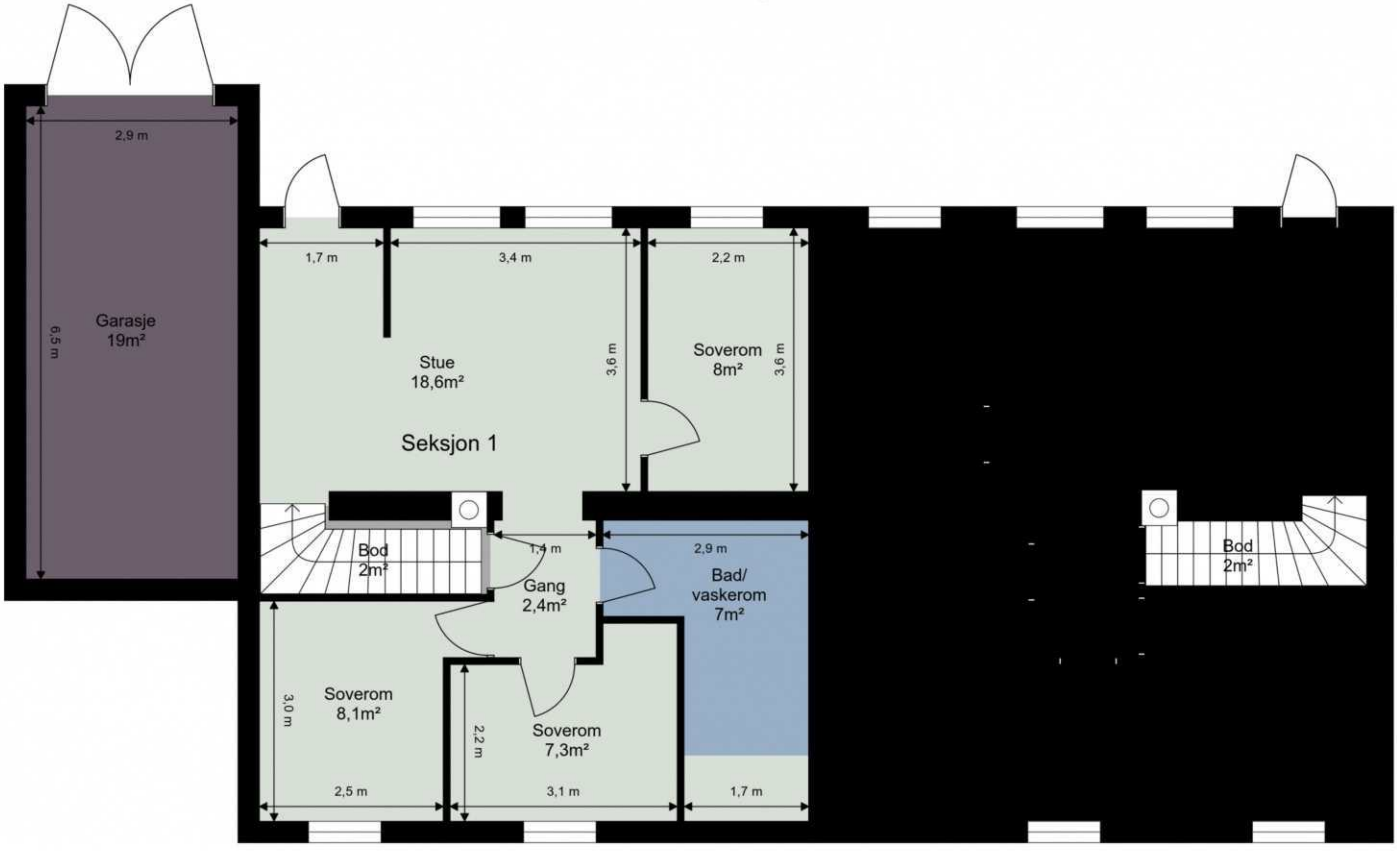
1. etasje (Seksjon 1)



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

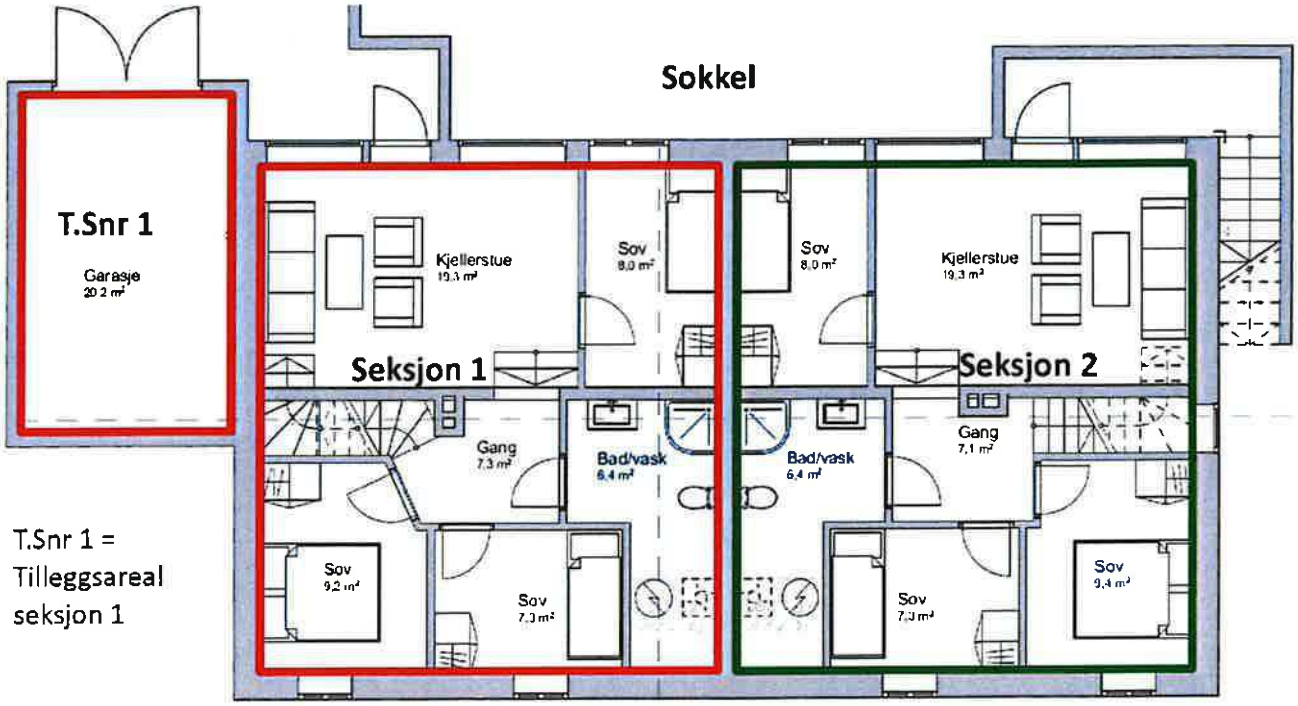
Kong Inges gate 35

Sokkel (Seksjon 1)

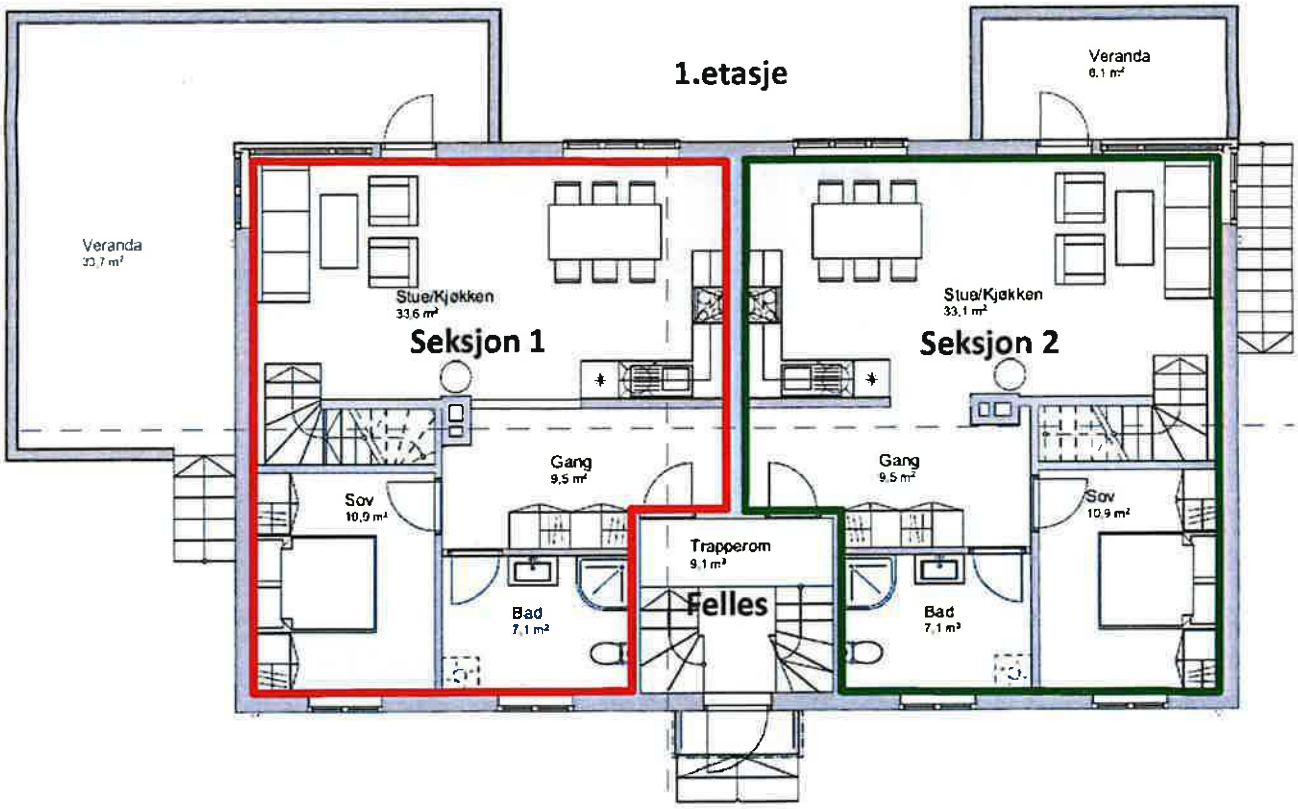


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Kong Inges gate 35 **Bygningsnr: 182251704**



T.Snr 1 =
Tilleggsareal
seksjon 1

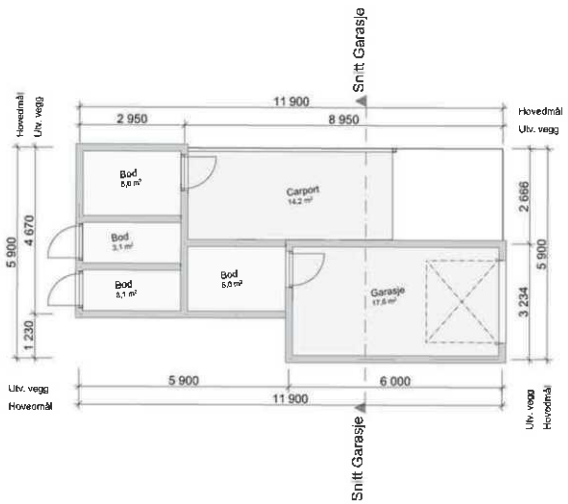


Eierseksjonering

Gnr: 58 Bnr: 82 i Trondheim kommune

Saksnr: 202606155

Dato: 13.02.2026 **Side 2/3**



Tegningsnr.: A20-05
Revisjon dato: 09.06.2025
Type tegning: Plan garasje

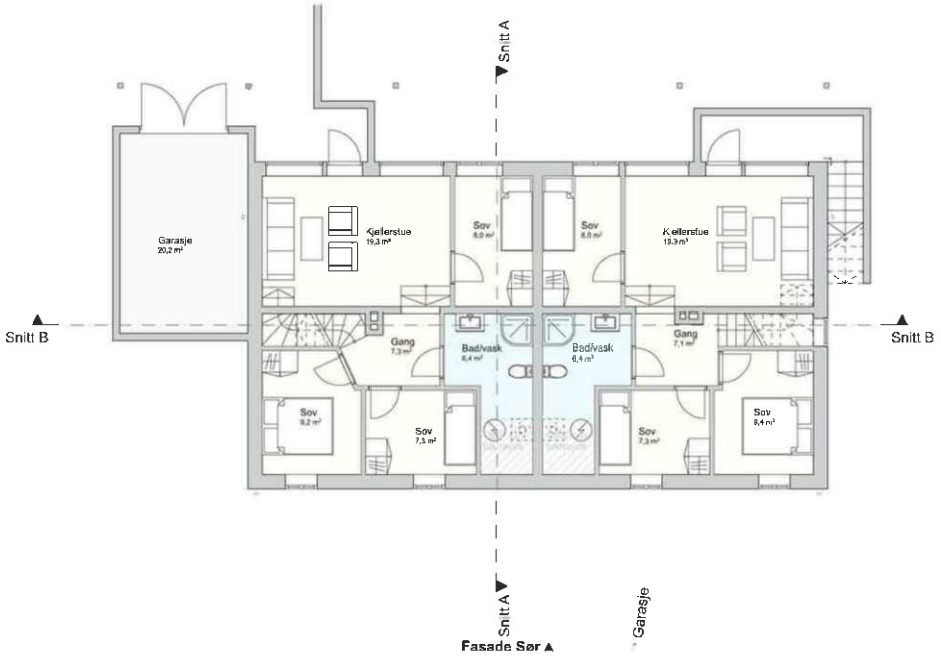
Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen
ARK: Steinland Multiplan AS
RIB: Steinland Multiplan AS

Fase: Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver: Kong Inges gate 35
Dato: 02.06.2025
Kontroll prosjekt:
Sign.: MH
Kontroll: RF
Prosjekt: Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim
Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20251026.pln
Format: A3
Målestokk:
Kontroll tilfredsstilt:
Gnr./Bnr./Festenr.: 58/82
Sign.:
Kontroll:
Prosjektnr.: 25345
Tegningsnr.: A20-05
Type tegning: Plan garasje



Tegningsnr.
A20-01

Revisjon dato
09.10.2025

Type tegning
Sokkel

Lokalisering

Prosjekterende gruppen

ARK: Steinland Multiplan AS
Tempevegen 23
7051 Trondheim
Tlf: 450 28000
mail@steinland.no

RIB: Steinland Multiplan AS
Tempevegen 23
7051 Trondheim
Tlf: 450 28000
mail@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt

Sign.
MH

Kontroll
RF

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_2025105.pln

Format
A3

Målestokk

Kontrollansvarlig

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign.

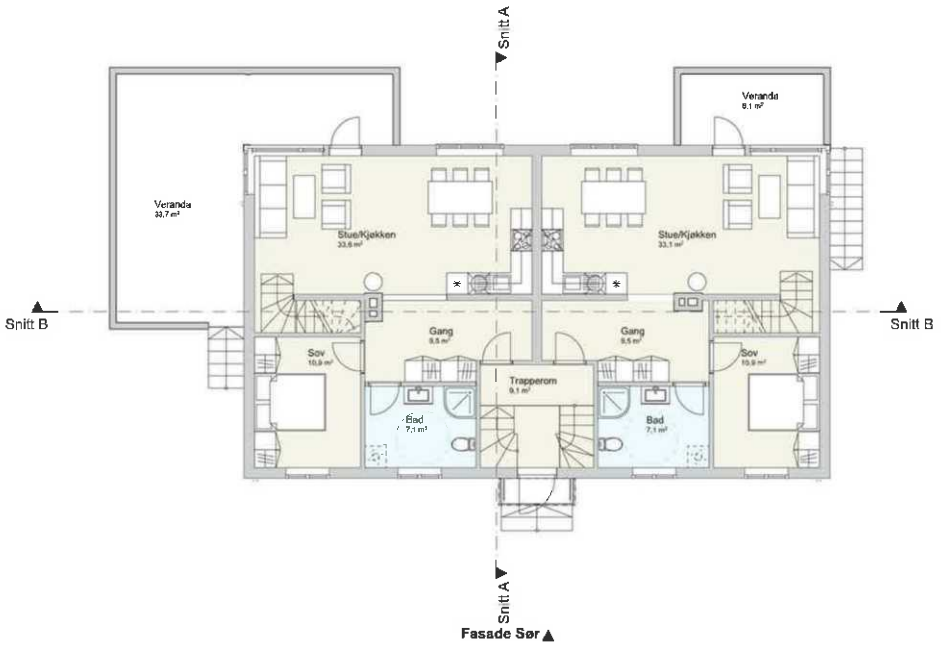
Kontroll

Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.
A20-01

Type tegning
Sokkel

SW med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\04 - Tegninger, fotodokum\01 Tegninger Bruker: anm, tegn, arb, tegn\Arch\CAD\25345 Kong Inges gate 35_2025105.pln



Tegningsnr.: A20-02
Revisjon dato: 09.10.2025

Tegningsnavn: Plan 1. etasje

Lokalisering

Prosjekteringsgruppen

ARK: Steinland Multiplan AS
Tempovegen 23, 7051 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

RIB: Steinland Multiplan AS
Tempovegen 23, 7051 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver: Kong Inges gate 35

Dato: 02.06.2025

Kontroll prosjekt.

Sign.: MH | Kontroll: RF

Prosjekt: Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20251009.pln

Format: A3

Målestokk: 1:100

Kontroll tilfredsstillende

Gnr./Bnr./Festenr.: 58/82

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: 25345

Tegningsnr.: A20-02

Type tegning: Plan 1. etasje

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET KONG INGES GATE 35

Vedtatt i årsmøte, den 28.01.2026 i medhold av lov om eierseksjoner

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etablering av sameiet Kong Inges gate 35.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Kong Inges gate 35.

Sameiet består av eiendommen gnr. 58, bnr. 82 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 4 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Seksjon 1, sameiebrøk 122/422

Seksjon 2, sameiebrøk 122/422

Seksjon 3, sameiebrøk 88/422

Seksjon 4, sameiebrøk 90/422

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst xxxx.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. All lagring av private eiendeler på fellesarealene er forbudt.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Boligseksjonene gis enerett til bruk av nærmere angitte deler av felles utomhusarealer den vedlagte seksjonstegning til den enkelte seksjon. Hvilke deler av fellesarealene som er tillagt de enkelte boligseksjonene, kommer frem av tegning merket «fellesarealer», som er vedlagt og utgjør en del av disse vedtektene.

Enerettene kan oppheves dersom dette vedtas ved en enstemmig vedtektsendring, med samtykke fra samtlige seksjoner som berøres.

Enerettene opphører uansett senest 30 år etter den dato sameiet ble seksjonert.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

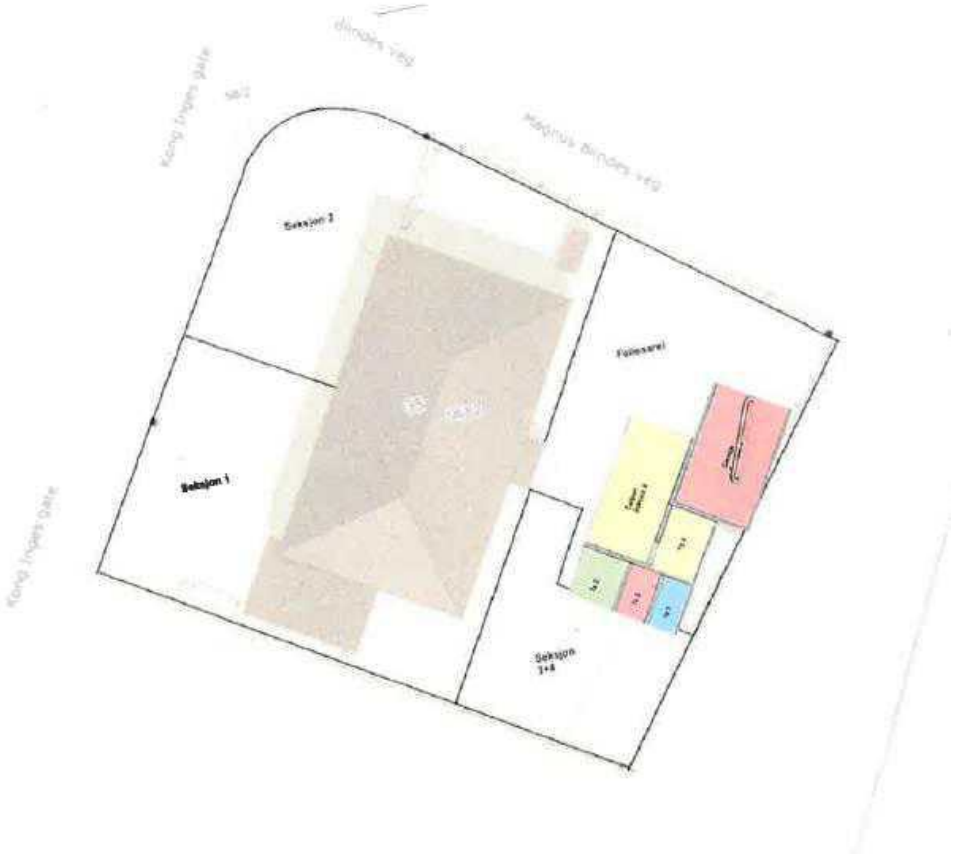
Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering/Bod plass

Alle boligseksjoner har eksklusiv bruksrett til utendørs parkering.

Hver seksjon disponerer hver sin p-plass og bod-plass som vist i situasjonsplan under merket seksjonsnummer. Situasjonsplan er vedlagt i eget vedlegg.



En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

b) oppløsning av sameiet.

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha minst tre medlemmer og styreformannen har dobbeltstemme i generalforsamlingen.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er/er ikke å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

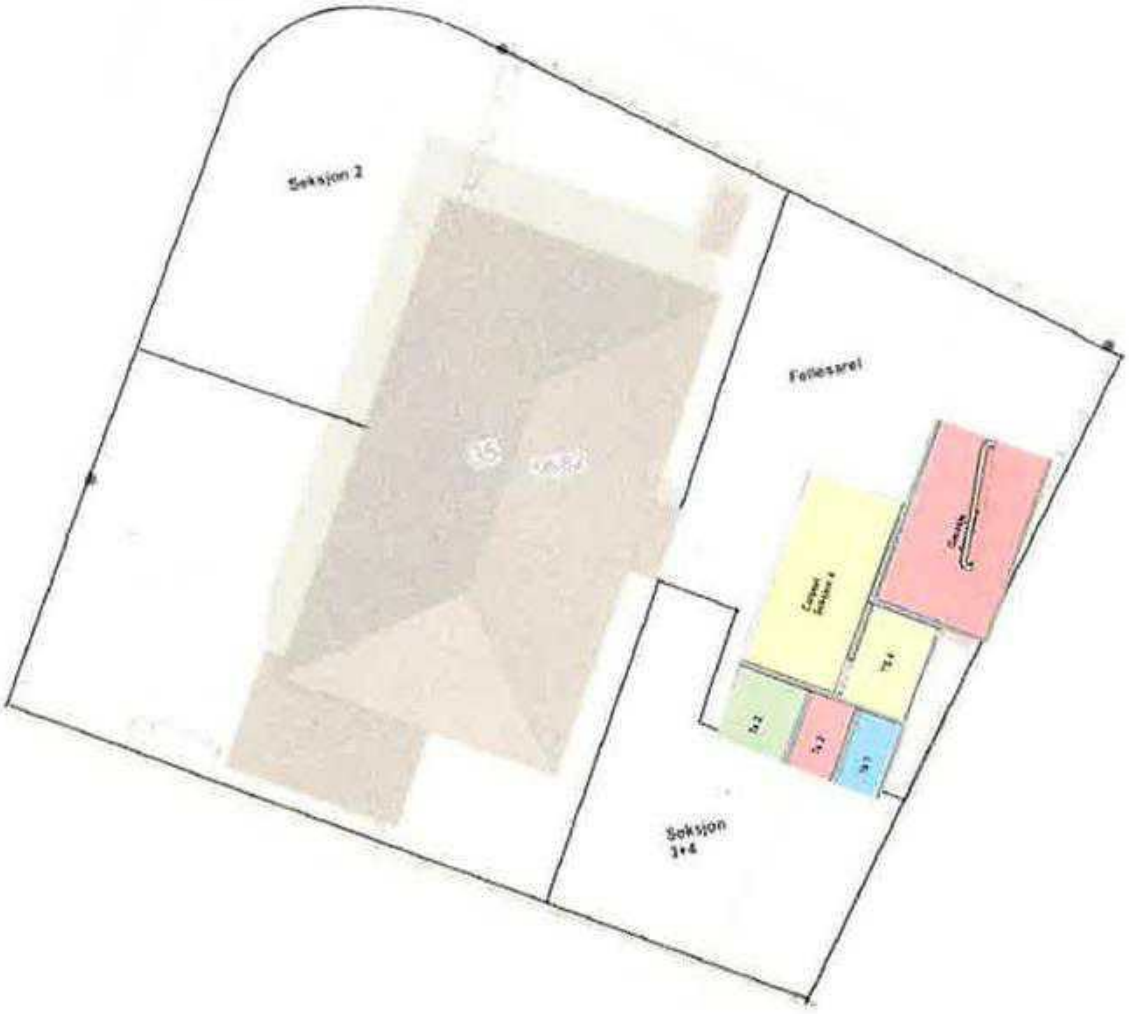
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Situasjonsplanen



Husregler Kong Inges gate 35

Gjelder for alle beboere og brukere av eiendommen

Disse husreglene er utarbeidet for å sikre trivsel, trygghet og et godt bomiljø for alle beboere. Reglene gjelder for alle som bor i eller oppholder seg på eiendommen.

---

1. Alminnelig orden og ro

1.1 Det skal være ro i eiendommen mellom kl. **23:00 og 07:00**.
1.2 Unødig støy, herunder høy musikk, banking og lignende, skal unngås.
1.3 Ved arrangementer eller selskaper som kan medføre økt støy, skal naboer varsles på forhånd.

---

2. Bruk av fellesarealer

2.1 Fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddige og tilgjengelige.
2.2 Gjenstander som sykler, barnevogner, sko eller lignende skal ikke plasseres slik at de hindrer fremkommelighet eller rømningsveier.
2.3 Det er ikke tillatt å oppbevare avfall eller private eiendeler i fellesarealer.

---

3. Renhold og vedlikehold

3.1 Beboere plikter å bidra til orden og renhold i fellesområder. Samt at det skal måkes snø på vinteren og klippes plen på sommeren. Dette settes oppslag i gangen en ordensliste over hvem som har ansvaret for perioden.
3.2 Dersom det foreligger vaskeordning, skal denne følges.
3.3 Skader, mangler eller tekniske feil skal meldes til ansvarlig part uten ugrunnet opphold.

---

4. Parkering

4.1 Parkering skal kun skje på anviste plasser.
4.2 Gjesteparkering er for kortvarig bruk og skal ikke benyttes til fast parkering.
4.3 Det er ikke tillatt å parkere slik at andre beboere eller adkomstveier blokkeres.

---

5. Avfallshåndtering

5.1 Avfall skal sorteres i henhold til kommunale retningslinjer.
5.2 Avfall skal kastes i tilhørende beholdere og ikke plasseres utenfor disse.
5.3 Større gjenstander og spesialavfall skal leveres til godkjent mottak og skal ikke hensettes på eiendommen.

---

6. Dyrehold

6.1 Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
6.2 Dyr skal holdes under kontroll i fellesarealer.
6.3 Eier er ansvarlig for at avføring fjernes umiddelbart.

---

7. Røyking

7.1 Røyking skal ikke være til ulempe for øvrige beboere.
7.2 Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer.

---

8. Sikkerhet og brannvern

8.1 Ytterdører skal holdes lukket og låst.
8.2 Rømningsveier skal holdes frie til enhver tid.
8.3 Beboere plikter å sørge for fungerende røykvarslere og nødvendig slukkeutstyr i egen boenhet.

---

9. Hensyn og bomiljø

9.1 Alle beboere skal opptre hensynsfullt og bidra til et godt bomiljø.
9.2 Eventuelle konflikter søkes løst i minnelighet mellom partene før videre oppfølging.

---

10. Ikrafttredelse

Disse husreglene gjelder fra: _____
Eventuelle endringer skal meddeles alle beboere og være avstemt i styret i sameie Kong Inges gate 35.

BUDSJETT EIERSEKSJONSSAMEIE KONG INGES GATE 35

	Gnr	Bnr	seksjon	sameiebrøk	Kontnader fordelt		Kostn per mnd		Startkapital	
Leilighet 1	58	82	1	122/420	kr	6 444	kr	537	kr	12 200
Leilighet 2	58	82	2	122/420	kr	6 444	kr	537	kr	12 200
Leilighet 3	58	82	3	88/420	kr	4 648	kr	387	kr	8 800
Leilighet 4	58	82	4	88/420	kr	4 648	kr	387	kr	8 800

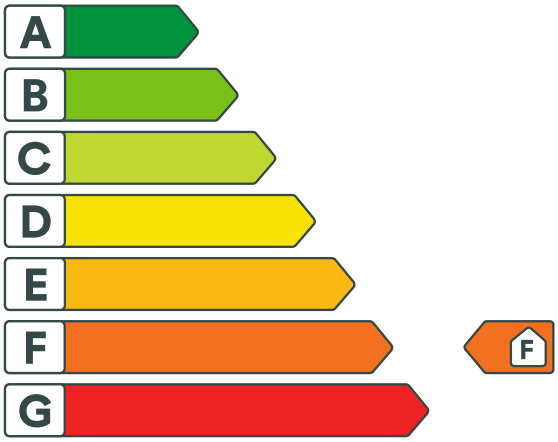
Budsjett	**Kostnad**	
Forsikring fra LY	kr	19 685
Strøm felles	kr	500
Vedlikehold avsatt	kr	2 000
Totale kostnader	kr	22 185

enova

Energiattest



Adresse **Kong Inges gate 35, 7052 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312871**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182251704**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1948**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **298,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **310,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 569 kWh**

Kong Inges gate 35, 7052 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kong Inges gate 35, 7052 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

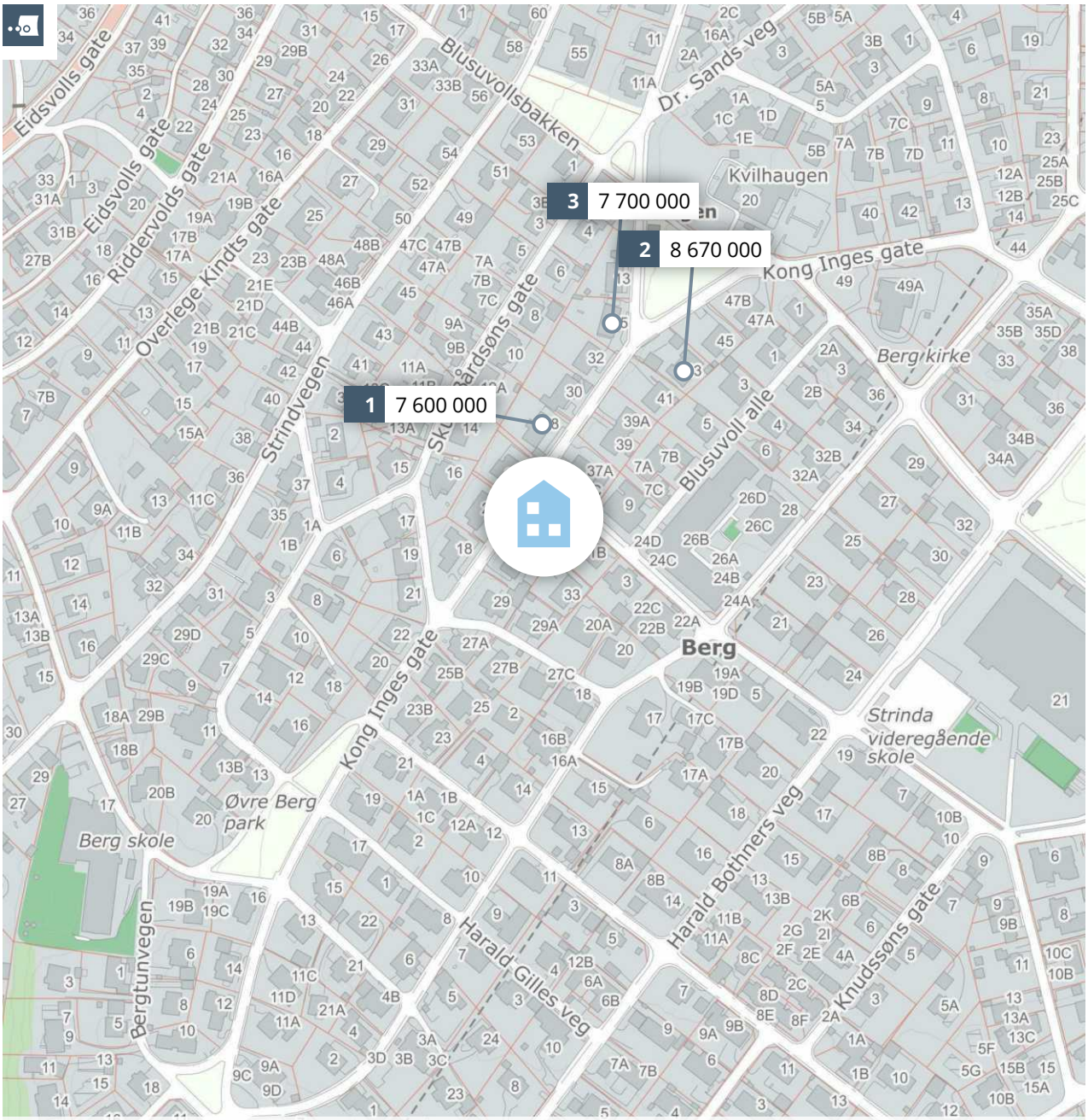
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

KONG INGES GATE 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 13.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kong Inges gate 35, 7052 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 58 BNR 82 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BERG 1

Verdivurdert til

8 490 000

0	8 490 000	68 468
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	19 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	537
Formue	0
Soverom	4
Etasje	2

Balkong Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kong Inges gate 28 109 m² 1934 1. etg 3 sov	26.02.2026	7 490 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**69 725**
2 Kong Inges gate 43 136 m² 1935 1. etg 3 sov	27.03.2025	8 250 000	**8 670 000**	0	8 670 000	**63 750**
3 Nordahl Bruns veg 15 116 m² 1932 1. etg - sov	29.10.2023	7 790 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**66 379**

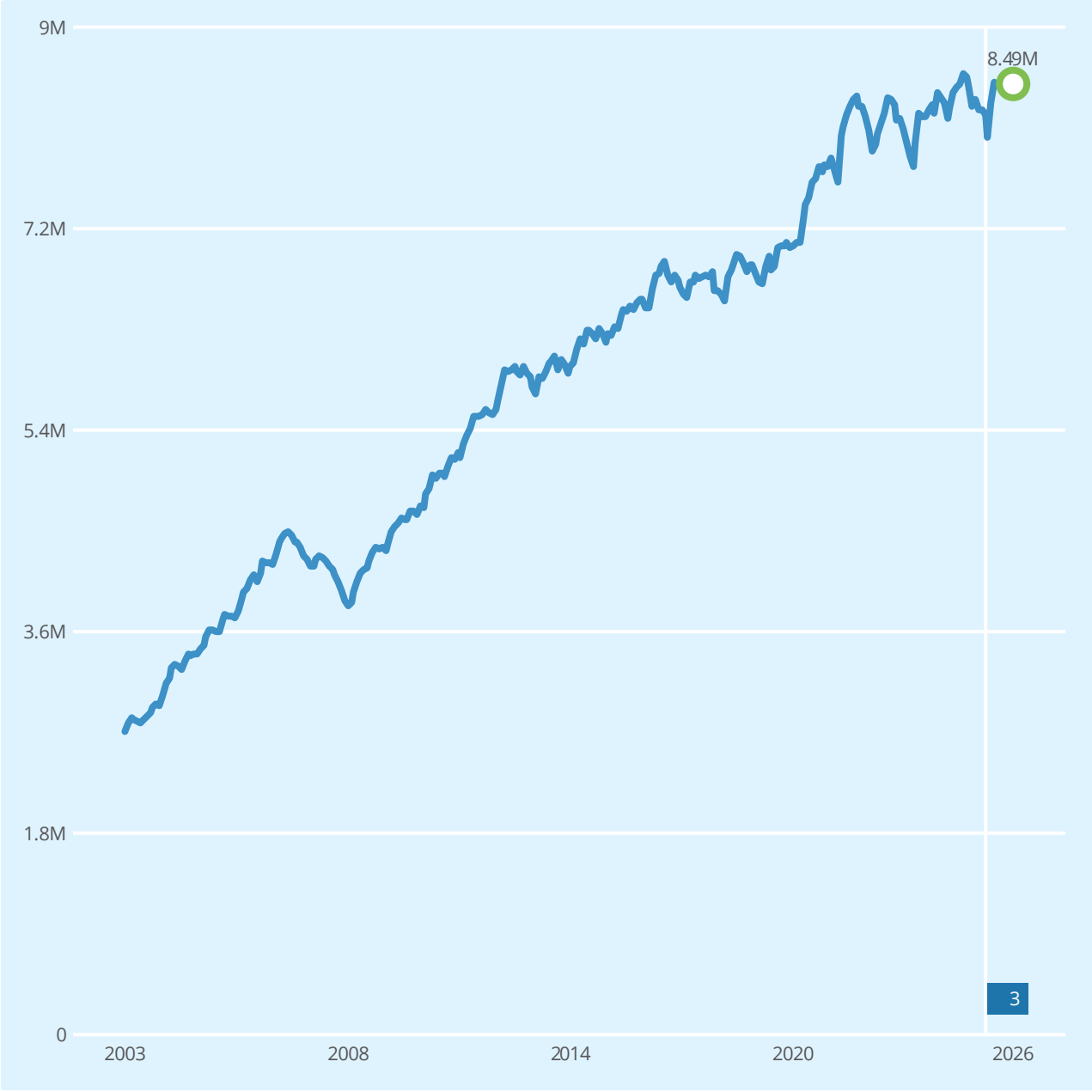
Nyrenovert 1/4 part over 2 plan med garasje. 4 soverom, 2 bad og 2 stuer.

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
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i BERG 1 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

5.2M
4 990 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Leiligheter solgt i BERG 1 grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

4 075 000 Salgspris i snitt
4 073 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

68 468 Kong Inges gate 35
Totalpris 8 490 000
66 994 BERG 1 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

53 662 Lerkendal bydel i snitt siste 12 mnd

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5001 - TRONDHEIM
Gårdsnummer:	58
Bruksnummer:	82
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	1

Utskriftsdato/klokkeslett:	12.03.2026 kl. 06:04
Produsert av:	Bernt Brynhildsen - 5001 Trondheim
Attestert av:	Trondheim kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering 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. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	10.03.2026
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	122 / 420 i matrikkelenhet 58 / 82
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		935655153	ARENA BOLIG AS		Jørgen Bjelkes gate 3 7016 TRONDHEIM	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	12.02.2026	Tinglyst	12.03.2026	bryber	13.02.2026
Seksjonering	202606155	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	5001 - 58/82		
		Etablert/Endret	5001 - 58/82/0/1		
		Etablert/Endret	5001 - 58/82/0/2		
		Etablert/Endret	5001 - 58/82/0/3		
		Etablert/Endret	5001 - 58/82/0/4		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 182 251 704
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7033315 Øst: 570940
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Annen tjenesteyting
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	154	Ant. boliger:	4	Datoer		
Bruksareal bolig:	413	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	30.06.1948	
Bruksareal annet:	68	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	30.07.1948	
Bruksareal totalt:	481	Avløp:		Tatt i bruk:	30.07.1949	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	74	0	74	0	0	0
H02	2	139	0	139	0	0	0
H01	2	139	0	139	0	0	0
U01	0	61	68	129	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3870 Kong Inges gate 35	H0101	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	58/82/0/1

Bygningsnr: 182 251 704
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7033311 Øst: 570939
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	68	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	25.11.2025	
Bruksareal annet:	-68	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	25.11.2025	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	68	-68	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3870 Kong Inges gate 35	H0101	Bolig	55	3		1	1	58/82/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	935655153	ARENA BOLIG AS		Jørgen Bjelkes gate 3 7016 TRONDHEIM

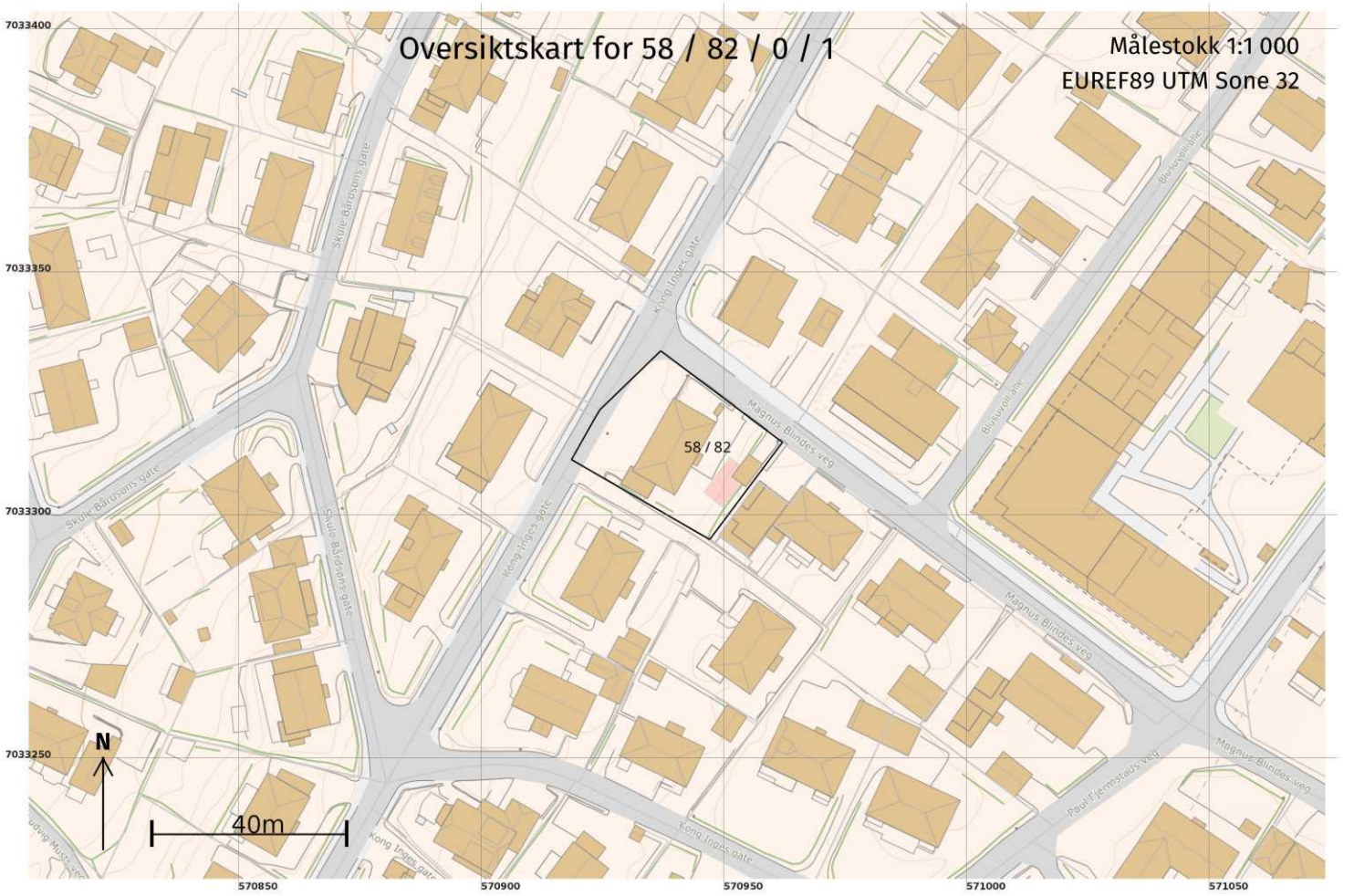
Bygningsnr:	196 098 216		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	02.10.1961
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	17	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.11.1961
	Nord: 7033307	Øst: 570932	Bruksareal totalt:	17	Avløp:		Tatt i bruk:	02.05.1962
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	17	17	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	58/82/0/1


Oversiktskart for 58 / 82 / 0 / 1
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
58 / 82
Skule Bårdsons gate
Kong Inges gate
Magnus Blindes veg
Blistuvoll gate
Paul Fjermstads veg
N
40m
7033400
7033350
7033300
7033250
570850
570900
570950
571000
571050

Trondheim

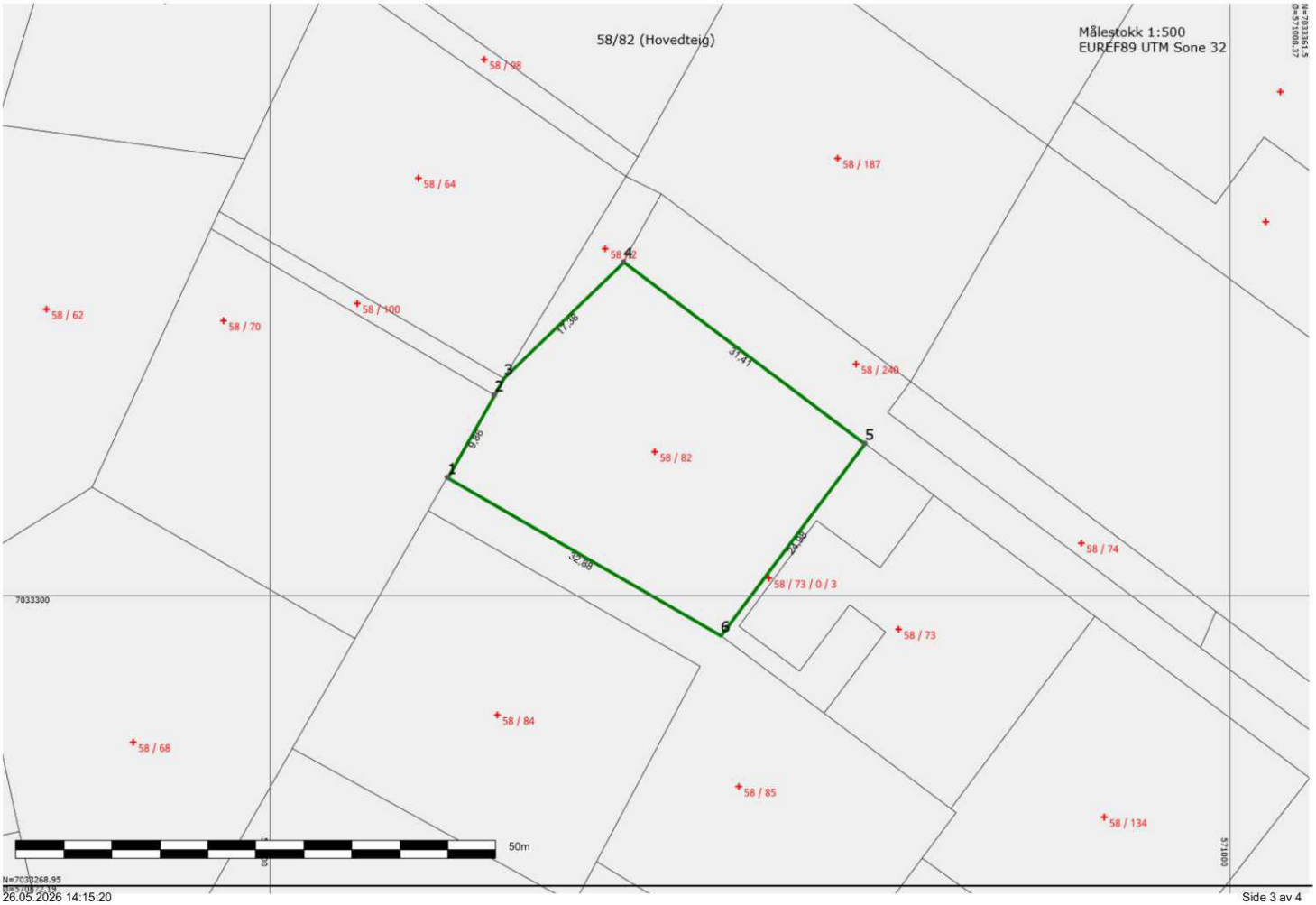
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**58**	**82**	**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 58/82
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
7033400
7033300
58 / 44
58 / 20
58 / 450
58 / 98
58 / 90
58 / 96
58 / 150
58 / 103
58 / 45
58 / 431
58 / 53
58 / 2
58 / 69
58 / 99
58 / 450
58 / 312
58 / 238
58 / 117
58 / 448
58 / 239
58 / 451
58 / 432
58 / 434
58 / 433
58 / 98
58 / 1
58 / 46
58 / 64
58 / 187
58 / 52
58 / 452
58 / 62
58 / 70
58 / 100
58 / 2
58 / 740
58 / 51
58 / 162
58 / 82
58 / 56
58 / 74
58 / 73 / 0 / 3
58 / 73
58 / 57
58 / 68
58 / 84
58 / 85
58 / 124
58 / 55
58 / 2
58 / 58
58 / 83
58 / 132
58 / 133
58 / 54
58 / 86
58 / 59
58 / 131
58 / 148
100m
1:1000
N=7032220.67
26.05.2026 14:15:20


58/82 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
58 / 98
58 / 64
58 / 187
58 / 62
58 / 70
58 / 100
58 / 240
58 / 82
58 / 74
58 / 73 / 0 / 3
58 / 73
58 / 84
58 / 68
58 / 85
58 / 134
17.88
31.41
9.88
32.88
24.88
1
2
3
4
5
6
7033300
571000
50m
N=7033515.15
Ø=571000.37
N=7033268.95
Ø=570972.52

Areal og koordinater

Areal: 890,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033314,89 Øst: 570940,16

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033312,25	570918,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,86	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033320,81	570923,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,99	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033322,54	570924,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,38	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033334,64	570936,90	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			31,41	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033315,78	570962,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			24,98	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033295,81	570947,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,88	Ikke hjelpelinje		11	

STEINLAND MULTIPLAN AS
Vegard Opsal
Tempevegen 23
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bente Svendsen	BYGG-25/82128 oppgis ved alle henvendelser	Vegard Opsal	11.08.2026

Kong Inges gate 35, ferdigattest innvendige og utvendige endringer, samt tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	58/82/0/0
Bygningsnummer:	182251704
Ansvarlig søker:	STEINLAND MULTIPLAN AS
Tiltakshaver:	Stian Arnesen

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bente Svendsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Situasjonsplan, som bygget
Plantegninger, som bygget
Fasader, som bygget
Snitt, som bygget

Kopimottaker: Stian Arnesen

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 30.06.2026. Søknaden er komplettert 27.07.2026.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder fasadeendring, endring av branncelle, endring i teknisk installasjon, utvidelse av eksisterende boenheter, bruksendring og tilbygg slik det er beskrevet i vedtak BYGG-25/82128-11, datert 25.11.2025.

Vi viser også til vedlagte tegninger som viser tiltaket som bygget.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev
Så snart en oppretting av ny matrikkelenhet, matrikkelomforming, sammenslåing, endring av festegrunn eller eierseksjon eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikkellova § 24 første ledd.

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

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

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

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

Steinland Multiplan AS

Tempevegen 23
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Milkyas Bahlbi	BYGG-25/82128 oppgis ved alle henvendelser	Roy Fjærli	25.11.2025

Kong Inges gate 35, ett-trinnstillatelse for innvendige og utvendige endringer, oppføring av nytt tilbygg og unntak fra tekniske krav

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	58/82/0/0
Bygningsnummer:	182251704
Ansvarlig søker:	Steinland Multiplan AS
Tiltakshaver:	Stian Arnesen

VEDTAK
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 12-7 annet ledd bokstav a, 14-2 og 14-3 etter plan- og bygningsloven § 31-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Uttalelse fra Byantikvaren

Kopimottaker: Stian Arnesen

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 18.07.2025. Søknaden er komplettert 01.08.2025, 21.08.2025, 10.10.2025, 24.10.2025, 29.10.2025, 07.11.2025 og 21.11.2025.

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

Søknaden gjelder:

- fasadeendring
- endring av branncelle
- to unntak fra tekniske krav
- endring i teknisk installasjon
- utvidelse av eksisterende boenheter
- bruksendring:
- butikk til boligformål på ca. 43,8 m² BRA
- tilleggsdel til hoveddel på ca. 147,5 m² BRA
- tilbygg til garasje mot Magnus Blindes veg på ca. 30,4 m² BRA

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som byggesone 3.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0306, vedtatt 12.06.1914. Eiendommen er regulert til «boligformål».

Privatrettslige forhold

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

Naboer

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

Samtykkeerklæring:

Søker har innhentet erklæring fra nabo i eiendommen 58/73/0/3 som gir samtykke til oppføring av tilbygget til garasje nærmere nabogrense enn 4 meter. Samtykket er begrenset til 0,2 m meter fra felles tomtegrense for garasje/carport, 1 m fra felles grense for tilhørende boder.

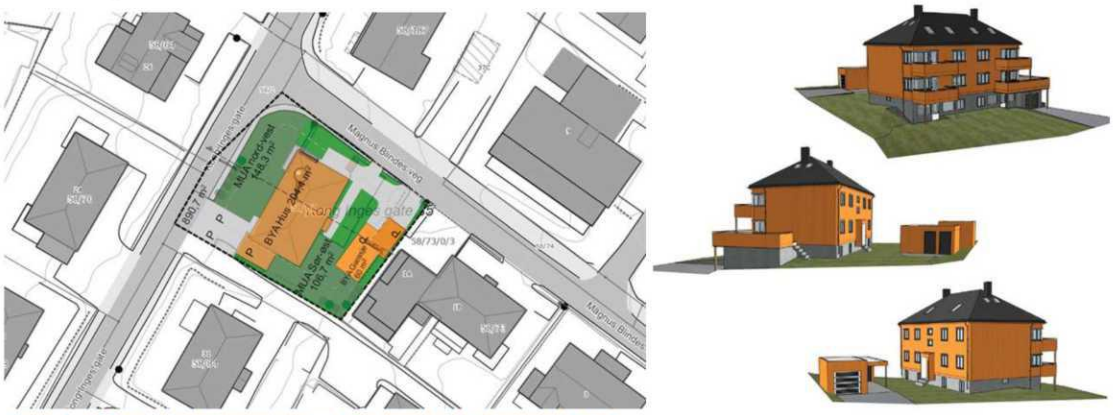
Byggeprosjektet

Tiltaket innebærer innvendige- og utvendige endringer, samt oppføring av et nytt tilbygg. Arealene i sokkelen ønskes sammenføyd med boenheten i 1. etasje, mens loftsetasjen innlemmet i boenheten i 2. etasje via en intern trapp. Disse endringene vil medføre endringer i bærekonstruksjon og brannkonsept, samt endringer i planløsningen. Tiltaket innebærer også

justeringer av branncelleveggen mellom enhetene og tilhørende arealer i alle etasjer.

Videre omfatter tiltaket endringer i de tekniske installasjonene, herunder montering av mekaniske avtrekk på bad og kjøkken, samt ventiler i oppholdsrom. Avtrekkssystemet skal være utstyrt med flatterskler for effektiv luftskiftning. Tidligere naturlig avtrekk via pipeløp erstattes nå av nye, interne føringsveier i hver enhet.

Fasaden skal gjennomgå en vesentlig endring for å tilpasses den nye planløsningen. I tillegg skal det bygges fire nye verandaer på vestfasaden: to på 1. etg. og to på 2. etg. Garasjen mot Magnus Blindes veg skal utvides med både carport og bod. Grus-arealet mot Kong Inges gate skal omgjøres til en hage.



Figur 1 utklipp: situasjonsplan (t.v.) og perspektiv-tegning (t.h.)



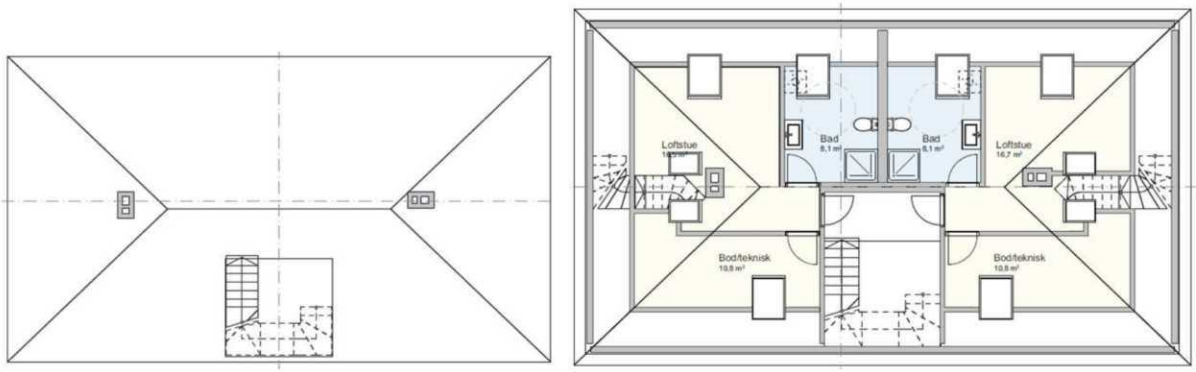
Figur 2 utklipp: eksisterende sokkel-plan (t.v.) og omsøkt sokkel-plan (t.h.)



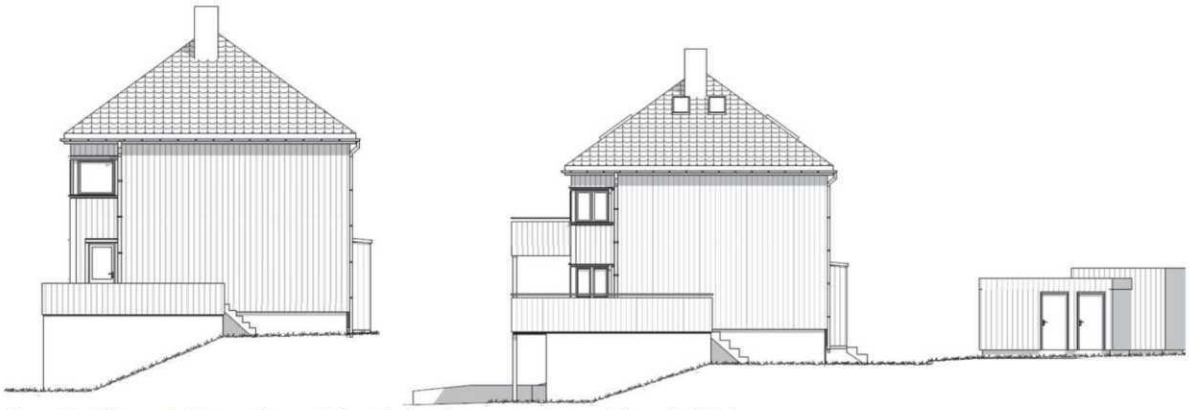
Figur 3 utklipp: eksisterende plan 1. (t.v.) og omsøkt plan 1. (t.h.)



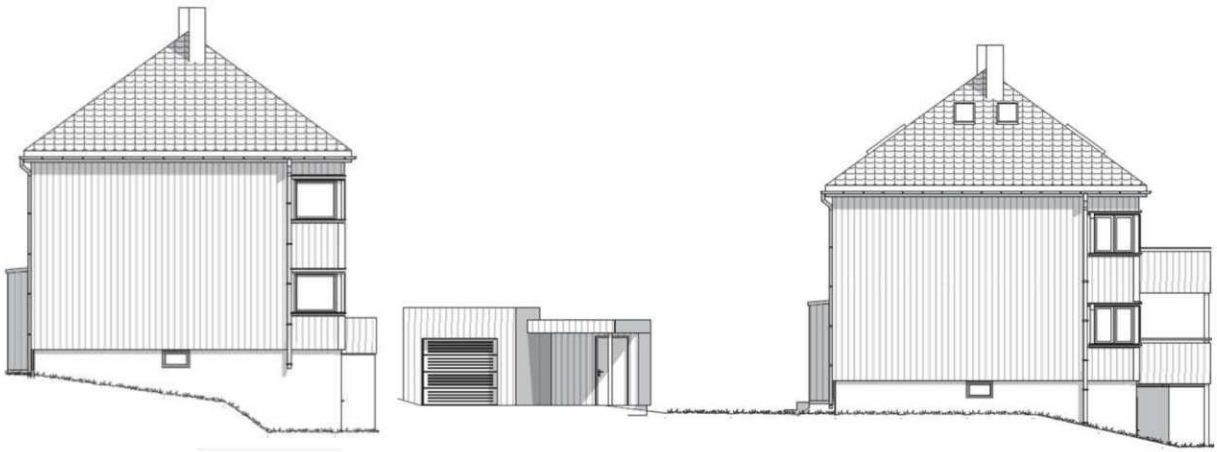
Figur 4 utklipp: eksisterende plan 2. (t.v.) og omsøkt plan 2. (t.h.)



Figur 5 utklipp: eksisterende lofts-plan (t.v.) og omsøkt lofts-plan (t.h.)



Figur 6 utklipp: eksisterende nord-fasade (t.v.) og omsøkt nord-fasade (t.h.)



Figur 7 utklipp: eksisterende sør-fasade (t.v.) og omsøkt sør-fasade (t.h.)



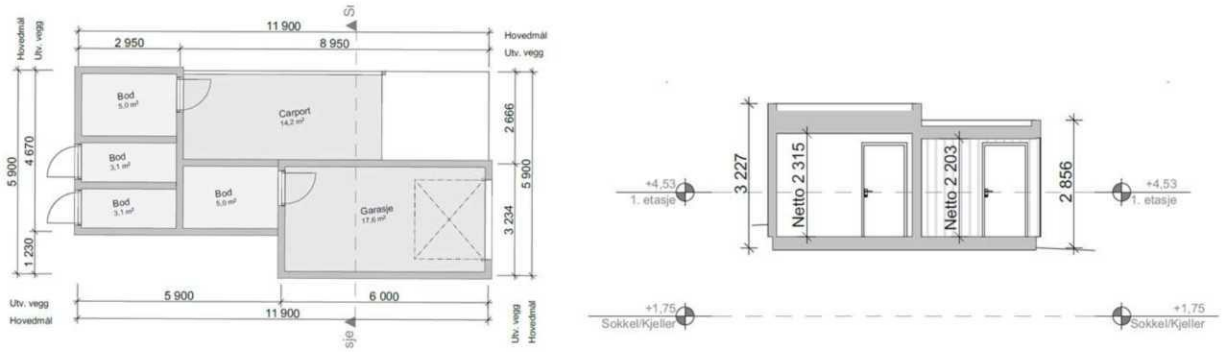
Figur 8 utklipp: eksisterende øst-fasade (t.v.) og omsøkt øst-fasade (t.h.)



Figur 9 utklipp: eksisterende vest-fasade (t.v.) og omsøkt vest-fasade (t.h.)



Figur 10 utklipp: eksisterende snitt-tegning (t.v.) og omsøkt snitt-tegning (t.h.)



Figur 11 utklipp: omsøkt plan og snitt til tilbygget

Blågrønn faktor
Krav om minimumsverdi for blågrønn faktor er oppfylt, jf. Kommuneplanens arealdel (KPA) § 12.2.

Grunnforhold
Eiendommen ligger i marin leire sone, se figur 12.



Figur 12 utsnitt av marin leire sone

<u>Kommunalteknikk v/Geoteknisk avdeling skriver:</u>
Viser til henvendelsen 09.10.2025 om planlagt byggetiltak ved Kong Inges veg 35, tidligere geotekniske undersøkelser viser at grunnforholdene består av fast leire.

Geoteknisk avdeling mener at det ikke er behov for ansvarsrett for geoteknisk prosjektering i den planlagte byggesaken. Tiltaket kan medføre graving tett inntil nabotomter og nabokonstruksjoner.

Tiltakshaver må selv ivareta sikkerheten og stabiliteten av graveskråninger mot naboer. Hvis entreprenør ikke har kompetanser på dette kan det være aktuelt å kontakte geotekniker.

Trondheim kommune gir ingen godkjenning av løsninger dere velger. Tiltakshaver har selv ansvaret for løsningene som velges.

Kulturminner
Boligen er gitt status som en antikvarisk verdifull klasse C, og vil ligge innenfor hensynssone i kommuneplanens arealdel, se figur 13.



Figur 13 utsnitt av kulturminnekart

Byantikvaren skriver:
Byantikvaren anser at foreslått løsning for garasje ikke har avgjørende negativ innvirkning på boligens kulturminneverdi, eller på området som hensynssone. For øvrige tiltak viser vi til vår forrige uttalelse, datert 26.06.2025.

Vedlagt følger byantikvarens uttalelsen av 26.06.2025.

Unntak
Det er søkt om unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 12-7 annet ledd bokstav a, 14-2 og 14-3 etter plan- og bygningsloven (pbl) § 31-4, på grunn av avvik i takhøyde for varig oppholdsrom og krav til energieffektivitet.

Søkers begrunnelse:
1. *Tiltaket det her er snakk om er en rehabilitering og bruksendring av en eksisterende bolig innenfor et hensynsområde for bevaring.*
2. *De kravene som utløses etter TEK 17 er nå tilpasset så langt det lar seg gjøre i henhold til § 31-4 og er beskrevet senere i denne eposten.*
3. *Byggets rehabilitering vil bygge på en rimelighetsvurdering, hvor en antikvarisk og økonomisk vurdering i sammenheng vil danne grunnlaget for hva som gjøres.*
4. *Kommunen har anledning til å gi lettelser eller dispensasjoner fra tekniske krav, dersom det er «åpenbart urimelig» å kreve fullt samsvar. Her legges det stor vekt på antikvariske forhold, hvor det er av lokal og nasjonal interesse å bevare bygningsmassen slik den står i så stor grad som mulig.*

Byggets nåværende tilstand
Fra byggeår er huset ikke isolert, med unntak av at huset består av en tømmerkasse på ca 7 cm tykkelse.

Kledningen er original Trondheimspanel fra byggeår. Ytterpanelet er av god kvalitet og det er ønskelig å bevare så mye som mulig. Inngangspartiet har et særpreg med særegen panel i form av høvling/utfresing, som ønskes bevart i sin helhet.

Taket er fra 2015 og er et Decra tak. Da ble også velux takvinduene byttet. Antatt U-verdi 1. Gjenværende levetid på taket er 35 år.
Kjellermurene er betongvegger fra byggeår som er mellom 30-35cm tykke.

Under følger en beskrivelse av hvordan tiltakshaver har tenkt å rehabilitere de ulike

bygningsdelene til flermannsboligen, for å oppnå en standard tilnærmet TEK 17.
Romoppbyggingen og romprogrammet følger TEK17s funksjonskrav, med unntak av takhøyden i en mindre del av kjelleren der vi oppnår en takhøyde på mellom 225-235 cm.

Kjellergulv

- *Eksisterende kjellergulv i bakre del blir meislet ned og isolert med 10 cm. I tillegg til dette vil det bli montert radonsperre.*

Høyden i innerste del av kjelleren, der det nå blir meislet ut og etterisolert i kjellergulvet med 10 cm vil kunne få en estimert takhøyde på 225-235 cm. Ellers vil man i størstedelen av kjelleren kunne oppnå en høyde på over 2,4 meter.

Oppbyggingen av de ulike veggene
Kjellervegger

- *Eksisterende betongmurer er 30-35 cm tykke.*
- *På innsiden etableres det en 2cm luftesplate og etterisoleres med 7cm isolasjon + gips.*
- *På utsiden etterisoleres hele grunnmuren med varierende tykkelse med isolasjon.*
- *Under jordbåndet vil veggene isoleres med et snitt på ca 10 cm.*
- *Over jordbåndet etterisoleres det kun med 5 cm for å unngå et stort sprang opp imot byggets originale kledning.*

Dette gjøres for å bevare byggets arkitektoniske karakter og for å følge byantikvarens generelle anbefaling.

Yttervegger over terreng

- *Ytterpanel*
- *Utlekting*
- *Asfaltpapp.*
- *Tømmerkasse 7cm*
- *8-9 cm isolert utforing på innside, vil variere pga skeive vegger, etter erfaringer fra tidligere rehabiliteringer av andre tilsvarende bygningskropper.*
- *Dampsperre*
- *Gips*

Innervegger
Skilleveggene mellom leilighetene oppgraderes til TEK17.
For å kunne bevare eksisterende trapp og trapperom, vil det ikke være mulig å oppgradere dette med etterisolering på innsiden. Med bakgrunn i dette vil skilleveggene mot trapperommet bli bedre isolert for å kompensere for dette.

Etasjeskille mellom første og andre etasje (leilighetsskille)
Fra underside til overside

- *2 lag gips i lydbøyler*
- *1 cm luftespalte*
- *7-10 cm Rockwool (Vil variere pga at taket er skeivt, etter erfaring fra tidligere rehabiliteringer av andre tilsvarende bygningskropper).*
- *Stubbloftsleire i eksisterende bjelkelag*
- *Avretting oppå eksisterende gulv*

- *Trinnlydsplate 12 mm*
- *Parkett med underlag*

Tak

- *Taket er i dag et åstak med Decra takplater som ikke er isolert. Loftet har i dag en kaldloftsløsning.*
- *Det etableres et luftesjikt i åstaket.*
- *Tyvek, vindduk.*
- *Taket etterisoleres med 20 cm på innsiden.*
- *Dampsperre*
- *Gips*

Øverst i trapperommet vil det pga eksisterende høyde ikke være mulig å oppnå 20 cm isolasjon på innsiden, her vil det kun være mulig å oppnå 5 cm for å ivareta en best mulig trappefunksjon og rømningsvei.

U-verdi vinduer og balkongdører.
Alle vinduene er i dag husmorvinduer av dårlig kvalitet fra 80-tallet, som nå byttes ut til bedre isolerte 3-lagsvinduer, for å kunne gjennomføre en tilbakeføring av byggets arkitektoniske kvalitet i samråd med byantikvaren.
Gjennomsnittlig u-verdi 0,95 inkludert balkongdører.
Bakgrunnen for denne -U-verdien er at byantikvaren ønsker midtpost i de fleste vinduer, noe som skaper en høyere u-verdi enn for hele glassfelt. Disse vinduene vil bli sidehengslet. Hadde man valgt å videreføre husmorvinduene, ville en u-verdi på 0,8 vært oppnåelig, men pga tiltakshavers og byantikvarens ønske om å videreføre stedskarakteren også på dette bygget, er ikke dette ønskelig.

Ovennevnte beskrivelse er en praktisk gjennomførbar rehabilitering, som vi har vurdert med bakgrunn i byggets alder og antikvariske verdi. Ut ifra dette har vi satt omfanget av rehabiliteringen. Tiltakene som gjøres vil gi bygget en stor teknisk oppgradering som vil gi gode boliger i en allerede eksisterende bygningskropp.

Byggesakskontorets vurdering:
Plan- og bygningsloven § 31-4 sier følgende:

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
c. fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Byggesakskontoret foretar en samlet vurdering av unntakssøknadene, ettersom de gjelder samme bygning og bygger på de samme forutsetningene.

Bygget ble gjenoppbygd etter brann i 1948 og har kulturminneverdi. For å oppnå krav om takhøyde og krav til energieffektivitet i TEK17, må det gjøres omfattende endringer som eventuelt kan gå på bekostning av byggets proporsjoner, miljøskapende egenskaper og kulturhistorisk verdi. Unntak etter pbl. § 31-4 vil derfor gjøre det mulig å oppgradert teknisk og fysisk, samtidig som kulturminneverdien opprettholdes, selv om TEK-standard ikke oppnås fullt ut.

Oppgraderingen innebære et nytt klimaskall med etterisolering og nye bygningskomponenter, noe som vil bidra til energieffektivitet i sokkel og på loft. Avviket i takhøyden gjelder kun deler av kjellerarealet mot bakgården. Dersom kjellergulvet ikke etterisoleres med 10 cm, kunne takhøyde være ca. 2,4 m. Arealet skal brukes til varige oppholdsrom med et store kjellervinduer over bakkenivå. Tiltaket vurderes som en hensiktsmessig tilpasning som ivaretar både funksjon og energieffektivitet.

Vinduenes U-verdi, inkludert balkongdører, vil være 0,95 W/(m^{2}K), noe som avviker fra kravet med 0,15 W/(m^{2}K). Avviket skyldes utformingen anbefalt av Byantikvaren for å bevare byggets bygningens karakter og vurderes som akseptabelt. Taket, som ble oppgradert i 2015, har en opprinnelig U-verdi på omtrent 1,0 W/(m^{2}K). Det etterisoleres nå med 20 cm på innsiden av åstaket (med luftesjikt, vindtett duk, dampsperre og gips), med unntak av trapperommet der høyden og rømningsveien begrenser isolasjonen til 5 cm. Tiltaket vil uansett gi en betydelig forbedring av U-verdien sammenlignet med utgangspunktet.

Byggesakskontoret vurderer at unntakene samlet sett er forsvarlig ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø, og at de samtidig ivaretar byggets kulturhistoriske egenart. Byggesakskontoret innvilger derfor unntak etter pbl. § 31-4 fra TEK17 §§ 12-7 annet ledd, bokstav a, 14-2 og 14-3.

Vurdering/begrunnelse
Bruksendringen oppfyller kravet i TEK17 §§ 12-7, 13-7 og 13-8, samt øvrige relevante krav i TEK, med unntak av forskrifter det er søkt unntak fra. Endringen bidrar til en funksjonell utnyttelse av tomten, særlig med tanke på tomtens sentrale beliggenhet.

De nye balkongene løfter bokvalitet med ekstra solrike uteoppholdsarealer. Fasadeendringen vil opprettеholder bygningens opprinnelige karakter, samtidig som bokvaliteten forbedres.
Alle utvendige endringene, herunder tilbygget og den nye hagen, er utført i samråd med Byantikvaren, se vedlegg.

Den nye hagen gir et mer innbydende utrykk, samt styrker opplevelsen av uteområdet. I tillegg øker det eiendommens estetiske verdi og representerer et tiltak som fremmer grønn og miljøvennlig by/område. Carporten med tilhørende boder vil også gi økt bokvalitet.

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

Plassering og høydefastsettelse
Byggesakskontoret godkjenner at tilbygget til garasje plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i

plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, slik det framgår av situasjonsplan, mottatt 10.10.2025, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd.

Det vises i den sammenheng til skriftlig samtykke datert 20.11.2025.

Godkjent avstand gis med en nøyaktighet på +/- 0,05 m.

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

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- oppdatert gjennomføringsplan

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

§ 3-7-8 Fasadeendring innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø og for bygning med antikvarisk klassifikasjon
§ 3-7-9 Varig bruksendring av tidligere butikk til boligformål - areal inntil 50 m²
§ 3-7-11 Endring av bygningstekniske installasjoner i bolig med 4 boenheter
§ 3-8-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom
- bruksendring innenfor hensynssone - areal mellom 100 og 150 m²
- et enkelt tilbygg

§ 3-10 Unntak fra tekniske krav i eksisterende byggverk - 2 stk.
§ 3-13 Øvrige tiltak

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

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

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

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

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

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse via en digital byggesøknadsløsning eller ved hjelp av vårt digitale skjema: Byggesak - søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

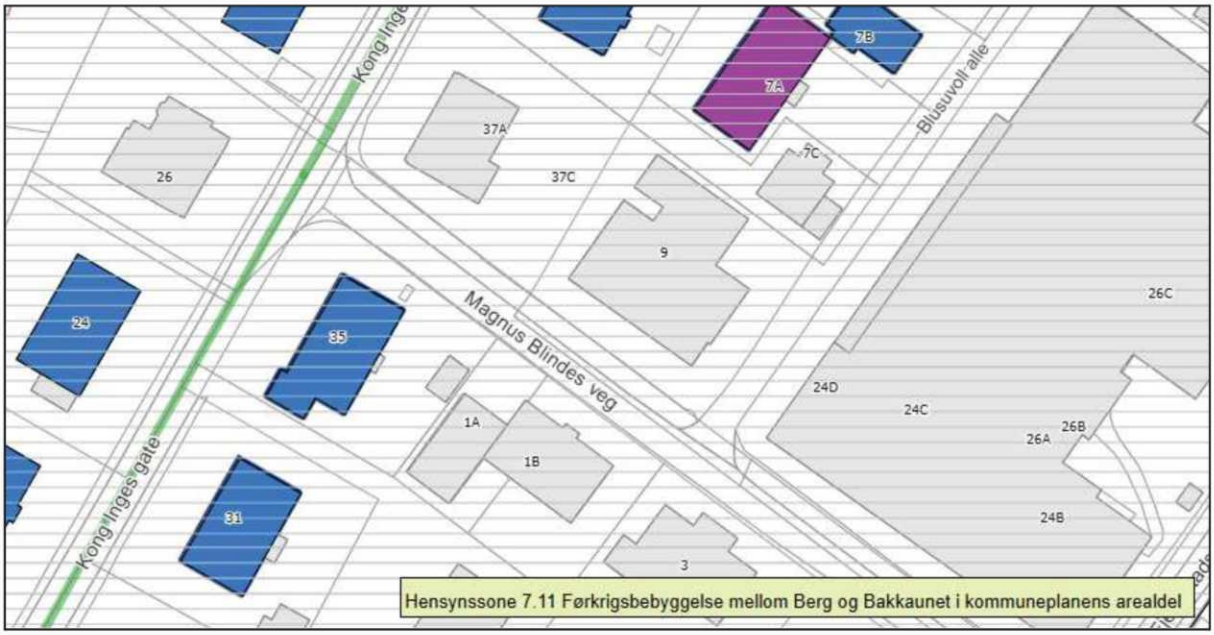
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket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

Byantikvaren, Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
byantikvaren@trondheim.kommune.no

26. juni 2025

Kong Inges gate 35

Byantikvarens uttalelse til garasje, endringer i fasade og uteområde



Trondheim kommunens kulturminnekart. Rød = Verneklasse A, Fiolett = B, Blå = C

Bakgrunn

Kong Inges gate 35 er en firemannsbolig som har hatt næring i sokkel. Her har det blant annet vært utsalg av melk og brødvarer. Huset ble gjenoppbygd i 1949, etter brann. Kjelleren skal ha vært intakt etter brannen. i 1962 fikk huset et garasjetilbygg mot sør. Det opprinnelige huset, som brant, ble byggesøkt i 1934. Bygningen er plassert i verneklasse C og ligger innenfor hensynssone kulturmiljø 7.11 (Berg og Bakkaunet). Det betyr at Byantikvaren skal uttale seg til alle tiltak som påvirker bygningens eksteriør og eiendommen for øvrig.

Bygningens verneverdi er primært knyttet til den karakteristiske bygningstypen som det ble oppført svært mange av i perioden 1930 - 1960. Slike flermannsboliger med to etasjer og loft setter sitt preg på byen, spesielt bydelene litt utenfor sentrum, som ble utbygd like før og etter krigen. Det som er viktig å bevare er bygningens grunnleggende form, fasadeoppbygning og materialbruk, samt det grønne hagepreget.



Situasjonsplan (tiltakshaver)



Perspektiv (tiltakshaver)

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren er svært positiv til at terrenget mot Kong Inges gate endres til hage. Dette vil ha positiv betydning for gatemiljøet, spesielt med tanke på at dette er i et veikryss.

Parkering:

Det er vist 3 parkeringsplasser under tak og ytterligere 3 plasser utendørs. I praksis vil det være plass til flere biler enn dette på tomta, så Byantikvaren stiller spørsmål ved om parkeringsplassen inntil husveggen i nord er nødvendig. Uansett vil vi anbefale at man prøver å redusere det grå arealet mot Magnus Blindes veg, og forsøker å unngå bruk av asfalt, og heller viderefører bruken av grus, som i dag. Man kan også vurdere løsninger med armert gress enkelte steder.

Terreng:

Det kommer ikke fram hvordan man tenker å løse terrengtilpasning mot gate. I dag er det en stor natursteinsmur mot nordvest. Det er vesentlig for Byantikvaren hvordan man tenker å løse dette når terrenget nå endres. Vi ønsker en tilbakemelding på det.



Perspektiv fra gate viser dagens natursteinsmur, oppført ca. 2016

Takvinduer:

Byantikvaren anser at de foreslåtte takvindu er akseptable med størrelse opptil 900 x 1400. De ytterste takvinduene kommer ganske nært kanten av takflaten. Det er gunstig om de kan trekkes litt lenger mot sentrum. Som alternativ løsning kan det aksepteres to stk parstilte vinduer 2 x 800 x 1400. Husk å tegne inn eksisterende takvinduer på de to små takflatene.



Akseptabelt forslag takvinduer



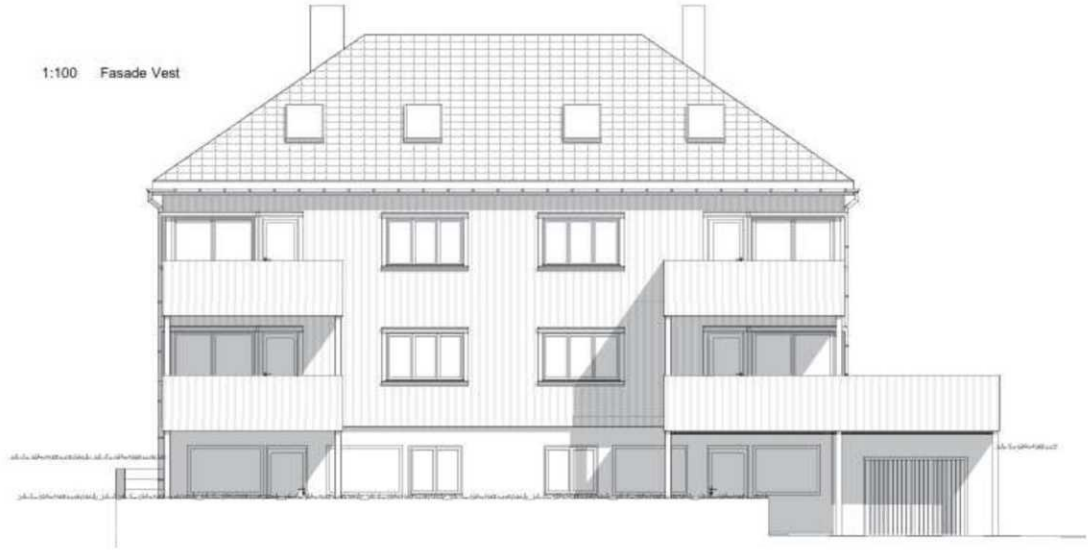
Akseptabelt alternativ parstilt



Kjellervinduer:

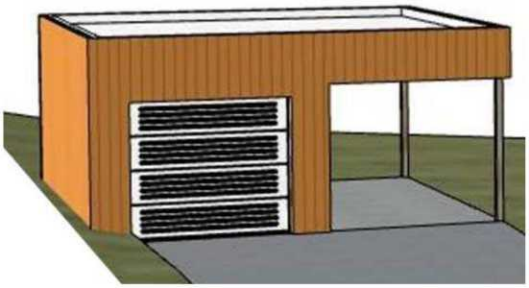
Kjellervinduer mot øst er tegnet som stående vinduer, underkant er ikke vist. Lysgraver er ikke antydet. Vist løsning frarådes av Byantikvaren. Det kan diskuteres utvidelser av kjellervinduer her, men Byantikvaren vil da ha som hovedpremiss at vinduene skal beholde sin eksisterende bredde, og i dette tilfellet bør de helst være to-rams vinduer med midtpost. Det er vanligvis lite gunstig å utvide kjellervinduer når terrenget ligger så høyt som her.

Mot vest er det foreslått en del endringer i kjellerfasaden. Ettersom denne fasaden har vært en næringsfasade i mange år, med til dels svært store vinduer, anser vi at foreslått løsning kan aksepteres. Byantikvaren anser løsningen som en klar forbedring. Det er vesentlig for vår vurdering at det ikke er en sammenhengende lysgrav mellom de to dørene, men at terrenget her løftes opp. Husk å beregn noe avstand mellom underkant vindu og terreng, pga. nedbør.

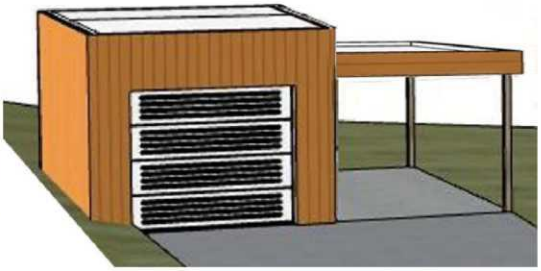


Carport og garasje:

Foreslått kombinasjon av carport og garasje fremstår tyngre og mer massiv enn nødvendig. Formålet med å dele bygget opp i to deler er nettopp å unngå dette. Flate tak krever også en del ekstra høyde i konstruksjonen, noe som ikke er optimalt i denne sammenhengen.
Vi overlater til byggesakskontoret å vurdere avstand til nabo.



Foreslått løsning



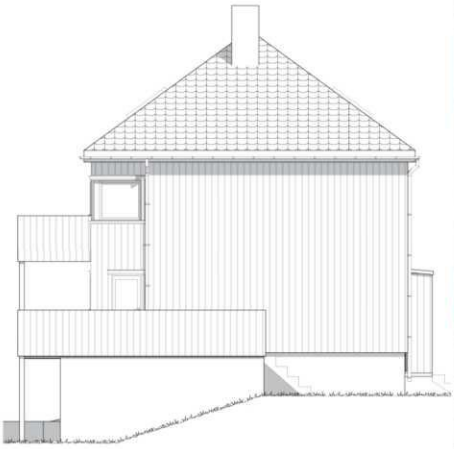
Byantikvarens prinsippskisse



Kurant løsning: *Garasje med formet tak og tilhørende carport. (Tidemands gate 29)*

Verandaer:

Med referanse til andre tilsvarende eiendommer i området anser vi at det kan være kurant å anlegge verandaer som vist. Tegning er ikke målsatt, men vi mener det ser akseptabelt ut. Det er viktig at konstruksjon, detaljering og materialbruk gjøres på en slik måte at verandaene fremstår elegante og oppsluttende om huset for øvrig. Det betyr at søyler bør plasseres i verandaens hjørner, og at konstruksjonen i størst mulig grad ligger i dekket - og ikke at dekket hviler på en stor bjelke.



Fasade mot sør



IKKE slik!



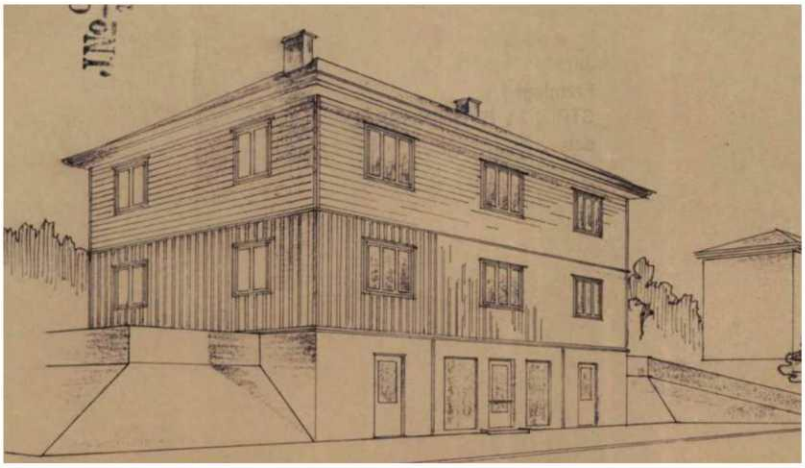
Gjerne slik

Vindusendringer/Fasadekomposisjon:

Byantikvaren er svært positiv til at vinduer foreslås tilbakeført fra helruteglass til to-rams sidehengslede vinduer. Det skal være vinduer i treverk. Bildet under viser hvordan huset så ut omkring 1965, etter brann og gjenoppbygging. Legg merke til hjørneløsningen med et bredt og et smalt vindu.



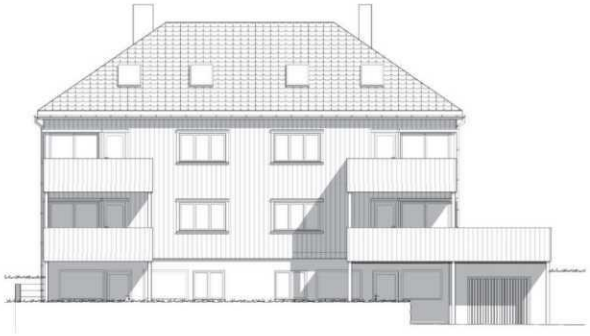
Utsnitt fra flyfoto, Fjellanger Widerøe, ca. 1965.



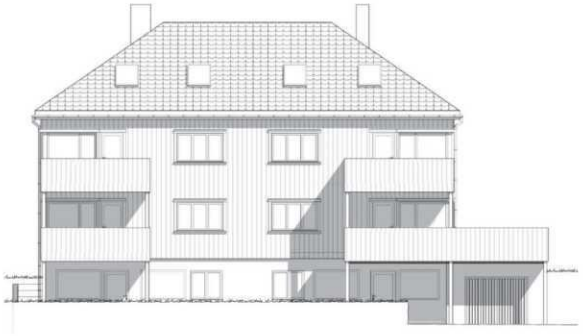
Skisse fra byggesaken i 1934.

Skissen over er hentet fra byggesaken i 1934. Det er ikke sikkert huset ble bygd slik, men det er sannsynlig. Huset ble nok vesentlig endret i etterkant av brannen. Legg merke til det særegne konseptet med stående kledning i første etasje og liggende kledning i andre etasje. Denne typen såkalte "skjørt og bluse-hus" var populære i denne perioden og finnes fortsatt ved nabobygget i Magnus Blindes veg 1. Skissen over viser også at det finnes et forlegg for tredelte vinduer - selv om de hadde en annen plassering enn foreslått.

Den foreslåtte fasadekomposisjonen er en miks av elementer fra ulike perioder, men løsningen har også forankring i husets historie. Den endringen man gjør nå er å tilføre verandadører. Når man tilfører en verandadør ved siden av de eksisterende hjørnevinduene oppstår det en "konkurranse" mellom de tredelte vinduene på midten av fasaden, og det tredelte feltet ved hjørnene. Byantikvaren foreslår en annen variasjon, med et smalt vindu mot døra og et bredt vindu mot hjørnet, likt tilstående hjørnevindu. Vi vil likevel ikke motsette oss foreslått løsning.



Foreslått løsning



Byantikvarens forslag

Byantikvaren
ved Einar Bye



Tegningsnr.
A20-01

Revisjon dato:
09.06.2025

Type tegning
Sokkel

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Eksisterende bolig

STEINLAND

Tiltakshaver
Stian Arnesen

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_20250602.pln

Format
A3

Målestokk

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A20-01

Type tegning:
Sokkel

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger, Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250602.pln



Tegningsnr: **A20-02**

Revisjon dato: **09.06.2025**

Type tegning: **Plan 1. etasje**

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase: **Eksisterende bolig**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Stian Arnesen**

Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato: 02.06.2025

Kontroll prosjekt:

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250602.pln

Format: **A3**

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **25345**

Tegningsnr.: **A20-02**

Type tegning: **Plan 1. etasje**

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfaser\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250602.pln



Tegningsnr: **A20-03**	Revisjon dato: **09.06.2025**
Type tegning: **Plan 2. etasje**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tampevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tampevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Eksisterende bolig**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Stian Arnesen**

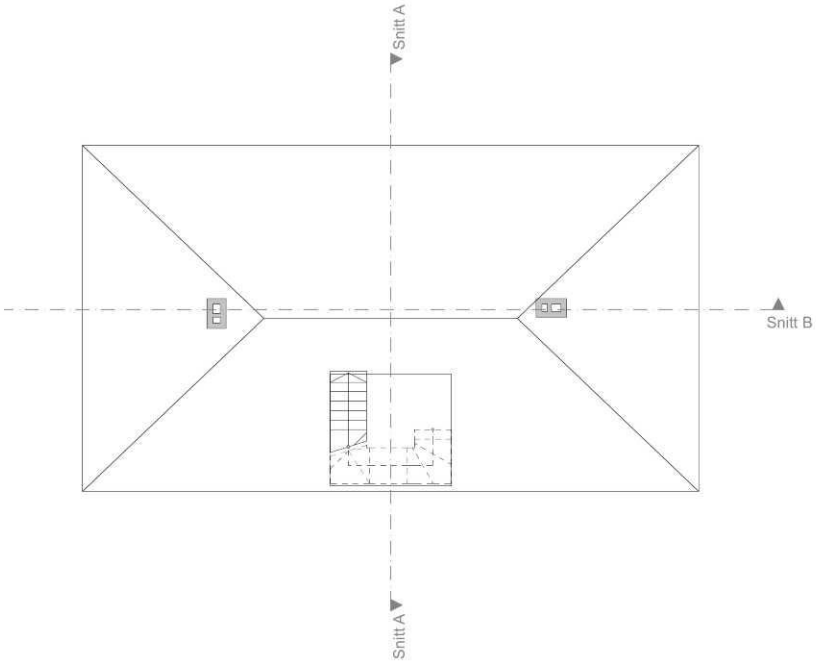
Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato: 02.06.2025	
Kontroll prosjekt:	
Sign.: **MH**	Kontroll: **RF**
Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250602.pln	
Format: **A3**	
Målestokk:	
Kontroll utførende:	
Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**	Sign.: / Kontroll:
Prosjektnr.: **25345**	Tegningsnr.: **A20-03**

Type tegning: **Plan 2. etasje**

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN AVTALE.

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250602.pln



Tegningsnr.
A20-04

Revisjon dato:
09.06.2025

Type tegning
Loft

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Eksisterende bolig

STEINLAND

Tiltakshaver
Stian Arnesen

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_20250602.pln

Format
A3

Målestokk

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign. | Kontroll

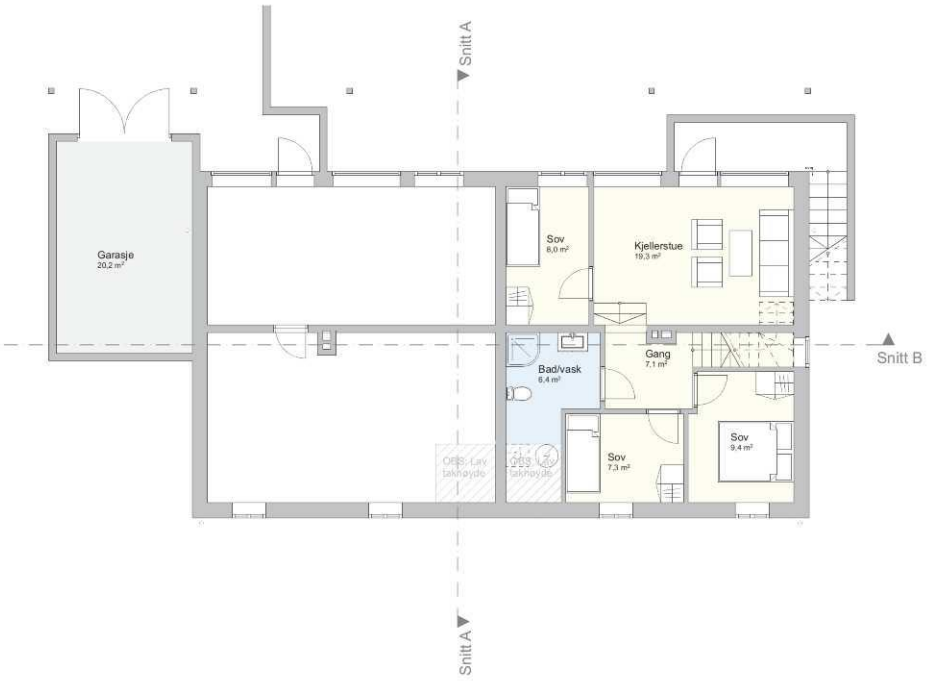
Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A20-04

Type tegning:
Loft

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE

BIM med ARCHICAD 24 NOR - Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger, Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250602.pln



Tegningsnr.: **A20-01**	Revisjon dato: **30.06.2025**
Type tegning: **Sokkel**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tampeveien 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tampeveien 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Kong Inges gate 35**

Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato: 02.06.2025	
Kontroll prosjekt.:	
Sign.: **MH**	Kontroll: **RF**
Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln	
Format: **A3**	
Målestokk:	
Kontroll utførende:	
Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**	Sign.: / Kontroll:
Prosjektnr.: **25345**	Tegningsnr.: **A20-01**

Type tegning: **Sokkel**

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE



Tegningsnr: **A20-02**

Revisjon dato: **30.06.2025**

Type tegning: **Plan 1. etasje**

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Kong Inges gate 35**

Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato: 02.06.2025

Kontroll prosjekt:

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln

Format: **A3**

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **25345**

Tegningsnr.: **A20-02**

Type tegning: **Plan 1. etasje**

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE



Tegningsnr: **A20-03**	Revisjon dato: **30.06.2025**
Type tegning: **2. etasje**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tampevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tampevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver

Kong Inges gate 35

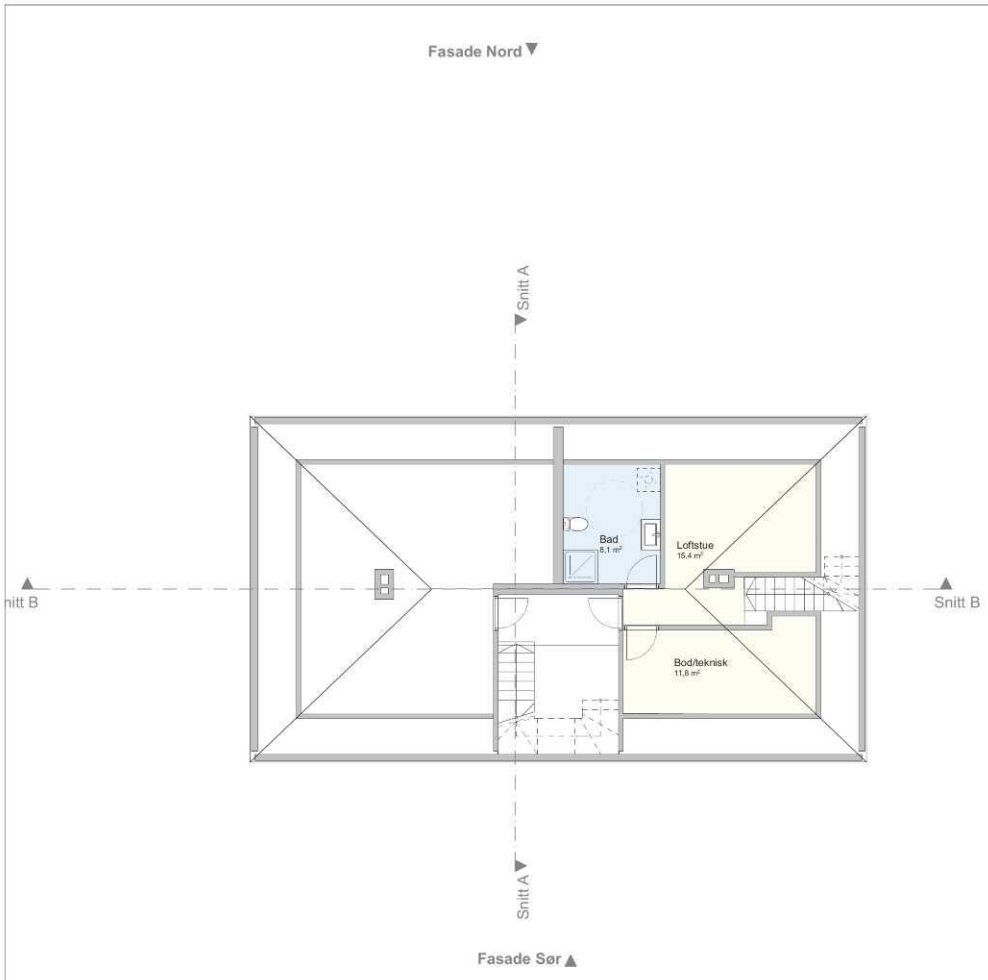
Prosjekt:

Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato: 02.06.2025	
Kontroll prosjekt:	
Sign.: **MH**	Kontroll: **RF**
Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln	
Format: **A3**	
Målestokk:	
Kontroll utførende:	
Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: **25345**	Tegningsnr.: **A20-03**
Type tegning: **2. etasje**	

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesblader\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln



Tegningsnr.: **A20-04**	Revisjon dato: **30.06.2025**
Type tegning: **Loft**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

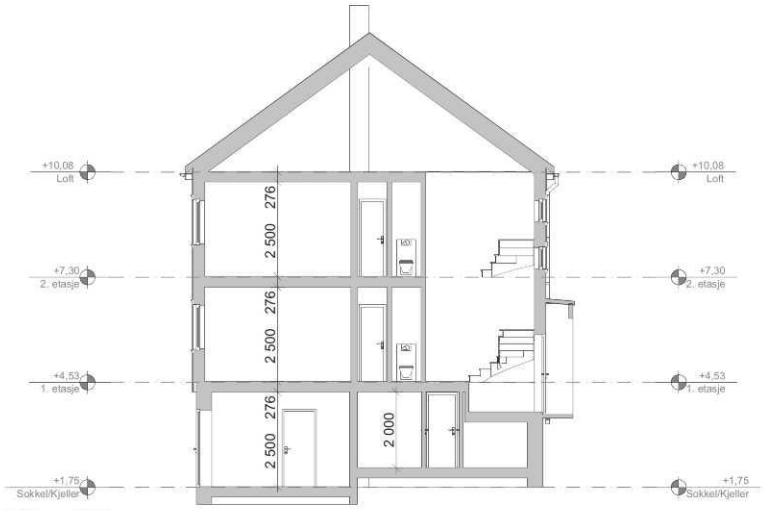
Tiltakshaver: **Kong Inges gate 35**

Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

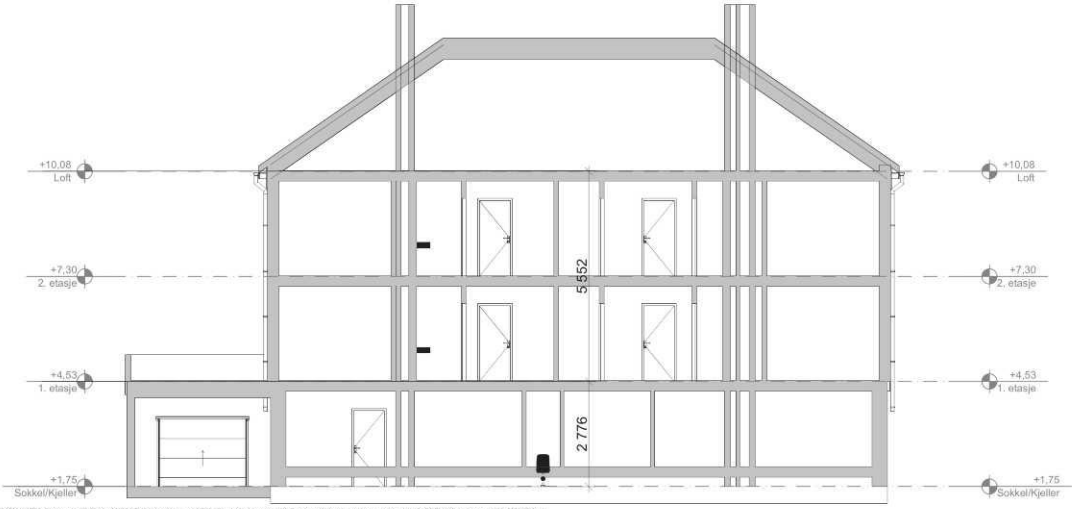
Dato: 02.06.2025	
Kontroll prosjekt:	
Sign.: **MH**	Kontroll: **RF**
Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln	
Format: **A3**	
Målestokk:	
Kontroll utførende:	
Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: **25345**	Tegningsnr.: **A20-04**
Type tegning: **Loft**	

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE

BIM med ARCHICAD 24 NOR - Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn. arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln



1:100 Snitt A



Tegningsnr.: **A30-01**	Revisjon dato: **09.06.2025**
Type tegning: **Snitt A og B**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Eksisterende bolig**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Stian Arnesen**

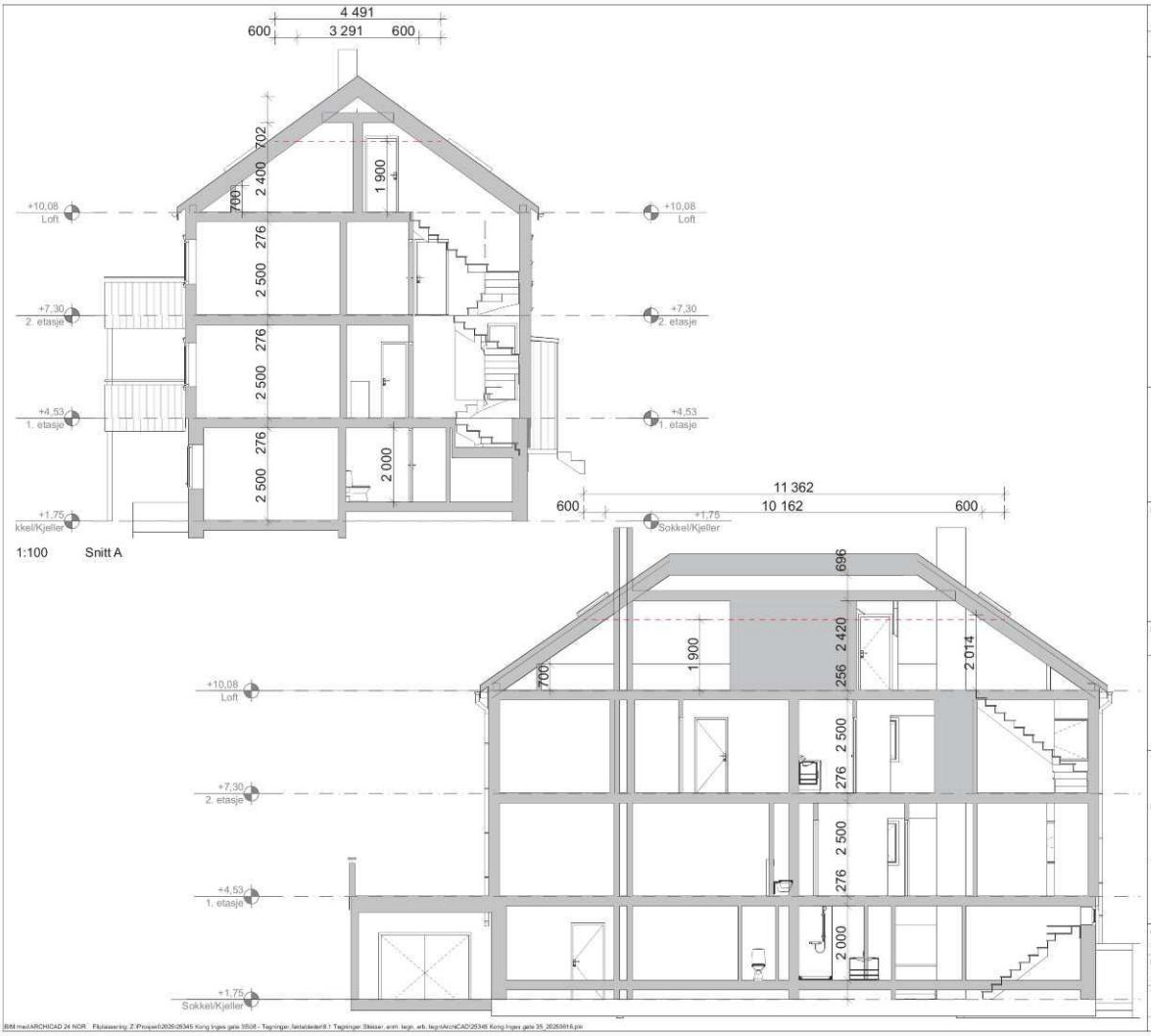
Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato: 02.06.2025	
Kontroll prosjekt:	
Sign.: **MH**	Kontroll: **RF**
Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250602.pln	
Format: **A3**	
Målestokk: **1:100**	
Kontroll utførende:	
Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: **25345**	Tegningsnr.: **A30-01**

Type tegning: **Snitt A og B**

BIM med ARCHICAD 24 AGB - Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fastatalader\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb.tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250602.pln

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN AVTALE



1:100 Snitt A

Tegningsnr.
A30-01

Revisjon dato:
30.06.2025

Type tegning
Snitt A og B

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tempevegen 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tempevegen 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt.

Sign.
MH

Kontroll
RF

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln

Format
A3

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign.

Kontroll

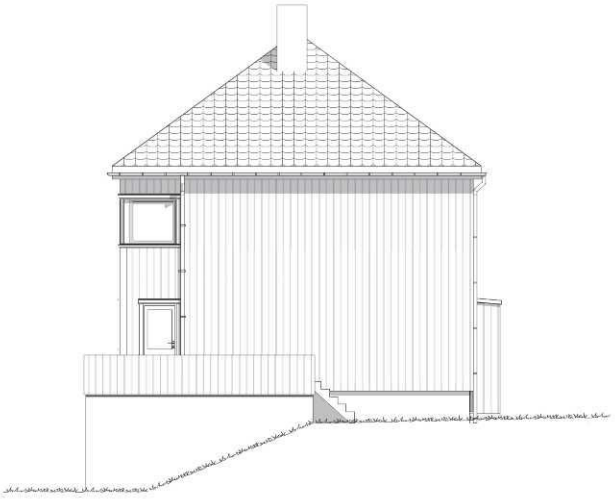
Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A30-01

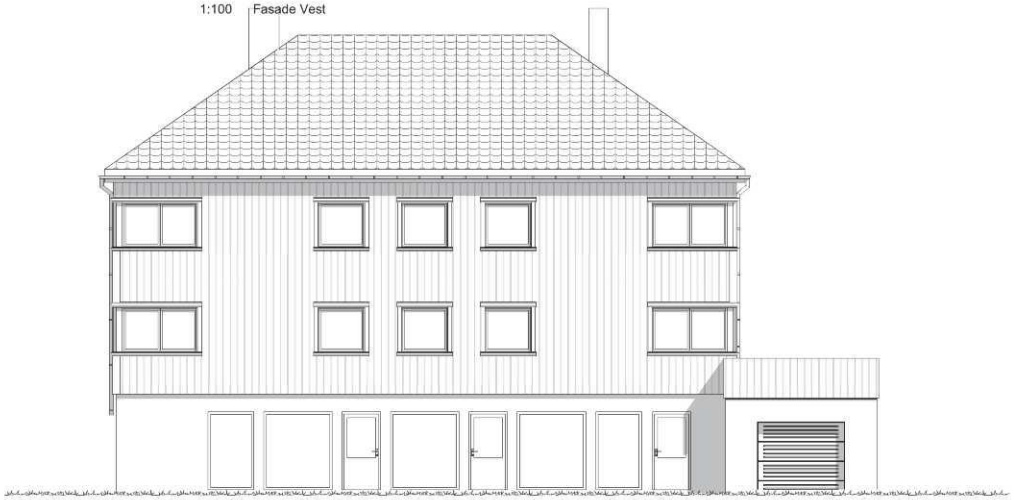
Type tegning:
Snitt A og B

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfaser\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln



1:100 Fasade Vest



BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\02\25345 Kong Inges gate 35\04 - tegninger_tekstblader\5.1 tegninger\Skisser, anm. tegn, etb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250802.pln

Tegningsnr.
A40-01

Revisjon dato:
09.06.2025

Type tegning
Fasade Nord og Vest

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampevegen 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampevegen 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Eksisterende bolig

STEINLAND

Tiltakshaver
Stian Arnesen

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt:

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_20250802.pln

Format
A3

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

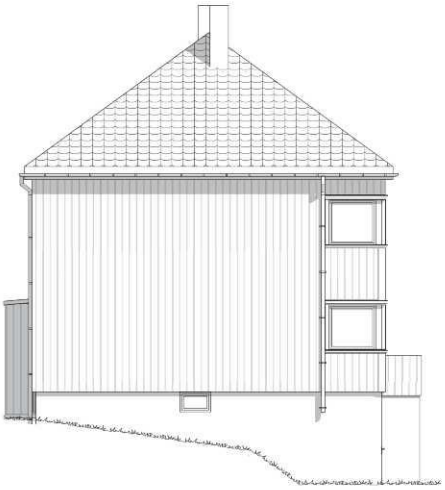
Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
25345

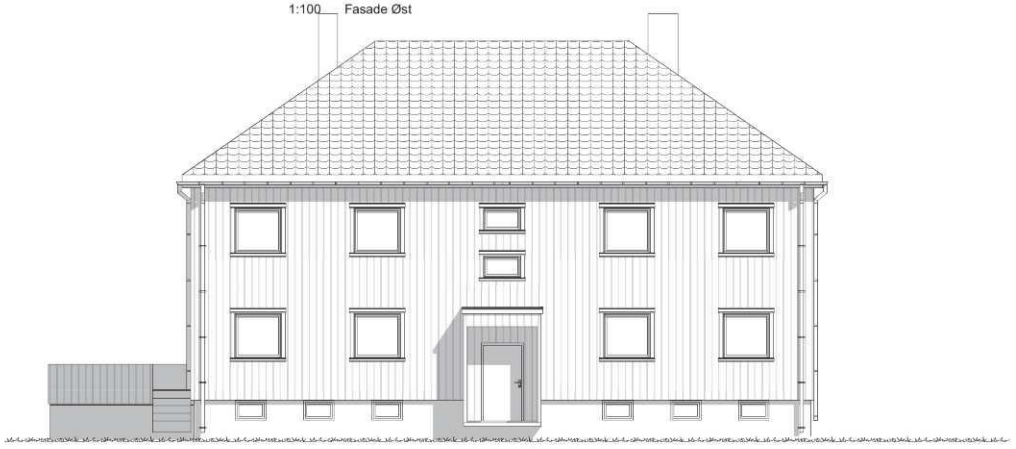
Tegningsnr.:
A40-01

Type tegning:
Fasade Nord og Vest

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE



1:100 Fasade Øst



BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: J:\Prosjekt\25\25345 Kong Inges gate 35\04 - tegninger,fakta\dwfard\1 tegninger,tilbud\dwf\1 tegninger,Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250802.pln

Tegningsnr: **A40-02**	Revisjon,dato: **09.06.2025**
Type tegning: **Fasade Sør og Øst**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tampevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tampevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Eksisterende bolig**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Stian Arnesen**

Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

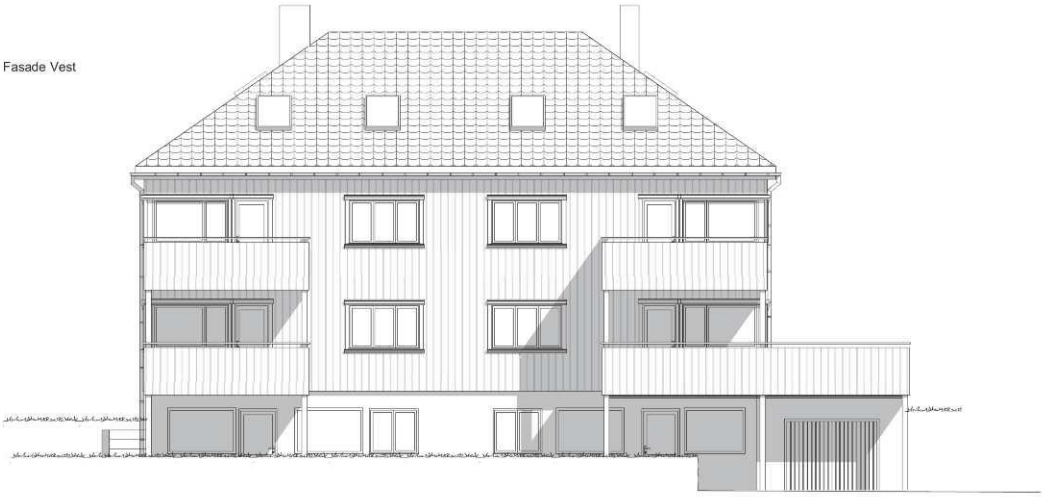
Dato: 02.06.2025	
Kontroll prosjekt:	
Sign.: **MH**	Kontroll: **RF**
Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250802.pln	
Format: **A3**	
Målestokk: **1:100**	
Kontroll utførende:	
Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: **25345**	Tegningsnr.: **A40-02**

Type tegning: **Fasade Sør og Øst**

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE



1:100 Fasade Vest



BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\25\25345 Kong Inges gate 35\04 - tegninger_tekstblader\5.1 tegninger_tilsøker\ARCH\A25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln

Tegningsnr.
A40-01

Revisjon dato:
30.06.2025

Type tegning:
Fasade Nord og Vest

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampevegen 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampevegen 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt

Sign.: **MH** Kontroll: **RF**

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln

Format
A3

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

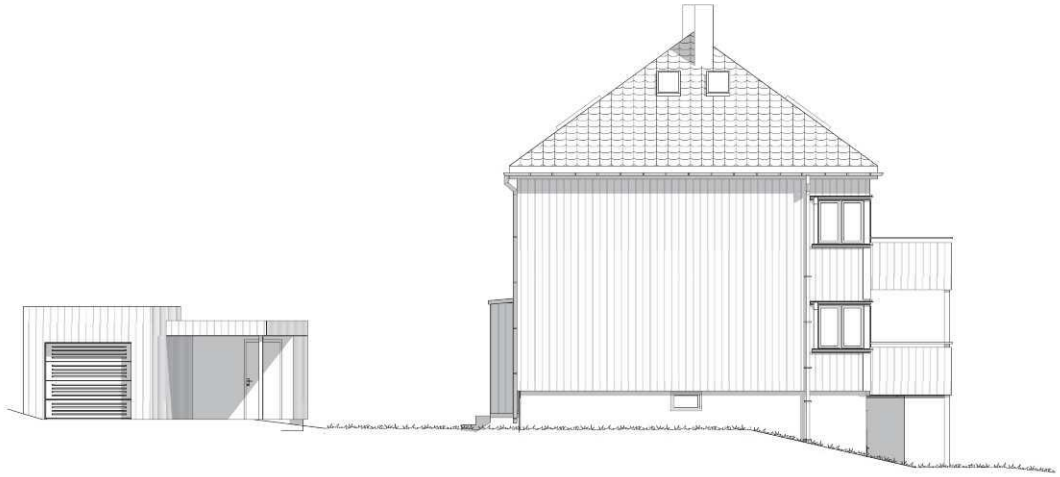
Sign. Kontroll

Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A40-01

Type tegning:
Fasade Nord og Vest

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE



1:100 Fasade Øst



BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: J:\Prosjekt\25\25345 Kong Inges gate 35\04 - tegninger,fakta\tekst\1 tegninger,Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln

Tegningsnr:
A40-02

Revisjon dato:
30.06.2025

Type tegning:
Fasade Sør og Øst

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt:

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Filnavn:
25345 Kong Inges gate 35_20250616.pln

Format
A3

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A40-02

Type tegning:
Fasade Sør og Øst

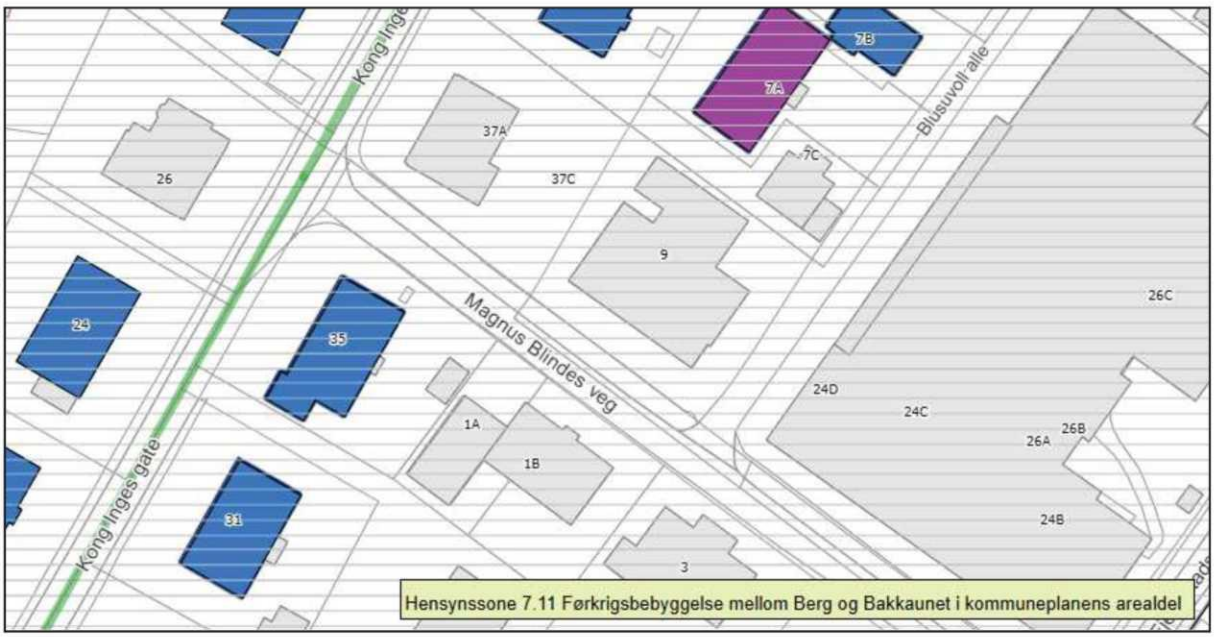
DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE

Byantikvaren, Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
byantikvaren@trondheim.kommune.no

26. juni 2025

Kong Inges gate 35

Byantikvarens uttalelse til garasje, endringer i fasade og uteområde



Trondheim kommunens kulturminnekart. Rød = Verneklasse A, Fiolett = B, Blå = C

Bakgrunn

Kong Inges gate 35 er en firemannsbolig som har hatt næring i sokkel. Her har det blant annet vært utsalg av melk og brødvarer. Huset ble gjenoppbygd i 1949, etter brann. Kjelleren skal ha vært intakt etter brannen. i 1962 fikk huset et garasjetilbygg mot sør. Det opprinnelige huset, som brant, ble byggesøkt i 1934. Bygningen er plassert i verneklasse C og ligger innenfor hensynssone kulturmiljø 7.11 (Berg og Bakkaunet). Det betyr at Byantikvaren skal uttale seg til alle tiltak som påvirker bygningens eksteriør og eiendommen for øvrig.

Bygningens verneverdi er primært knyttet til den karakteristiske bygningstypen som det ble oppført svært mange av i perioden 1930 - 1960. Slike flermannsboliger med to etasjer og loft setter sitt preg på byen, spesielt bydelene litt utenfor sentrum, som ble utbygd like før og etter krigen. Det som er viktig å bevare er bygningens grunnleggende form, fasadeoppbygning og materialbruk, samt det grønne hagepreget.



Situasjonsplan (tiltakshaver)



Perspektiv (tiltakshaver)

Byantikvarens vurdering

Byantikvaren er svært positiv til at terrenget mot Kong Inges gate endres til hage. Dette vil ha positiv betydning for gatemiljøet, spesielt med tanke på at dette er i et veikryss.

Parkering:

Det er vist 3 parkeringsplasser under tak og ytterligere 3 plasser utendørs. I praksis vil det være plass til flere biler enn dette på tomta, så Byantikvaren stiller spørsmål ved om parkeringsplassen inntil husveggen i nord er nødvendig. Uansett vil vi anbefale at man prøver å redusere det grå arealet mot Magnus Blindes veg, og forsøker å unngå bruk av asfalt, og heller viderefører bruken av grus, som i dag. Man kan også vurdere løsninger med armert gress enkelte steder.

Terreng:

Det kommer ikke fram hvordan man tenker å løse terrengtilpasning mot gate. I dag er det en stor natursteinsmur mot nordvest. Det er vesentlig for Byantikvaren hvordan man tenker å løse dette når terrenget nå endres. Vi ønsker en tilbakemelding på det.



Perspektiv fra gate viser dagens natursteinsmur, oppført ca. 2016

Takvinduer:

Byantikvaren anser at de foreslåtte takvindu er akseptable med størrelse opptil 900 x 1400. De ytterste takvinduene kommer ganske nært kanten av takflaten. Det er gunstig om de kan trekkes litt lenger mot sentrum. Som alternativ løsning kan det aksepteres to stk parstilte vinduer 2 x 800 x 1400. Husk å tegne inn eksisterende takvinduer på de to små takflatene.



Akseptabelt forslag takvinduer



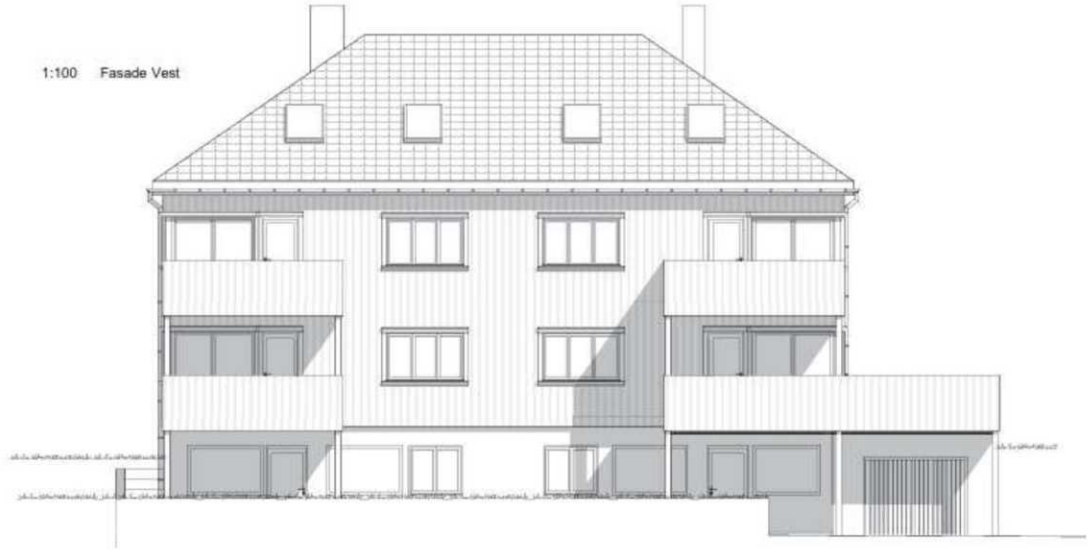
Akseptabelt alternativ parstilt



Kjellervinduer:

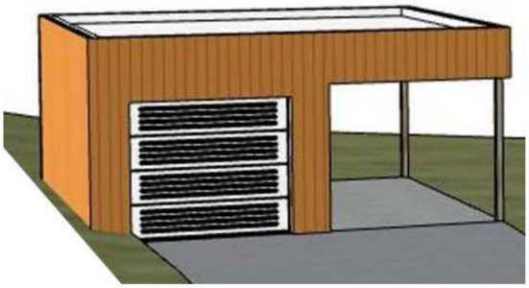
Kjellervinduer mot øst er tegnet som stående vinduer, underkant er ikke vist. Lysgraver er ikke antydet. Vist løsning frarådes av Byantikvaren. Det kan diskuteres utvidelser av kjellervinduer her, men Byantikvaren vil da ha som hovedpremiss at vinduene skal beholde sin eksisterende bredde, og i dette tilfellet bør de helst være to-rams vinduer med midtpost. Det er vanligvis lite gunstig å utvide kjellervinduer når terrenget ligger så høyt som her.

Mot vest er det foreslått en del endringer i kjellerfasaden. Ettersom denne fasaden har vært en næringsfasade i mange år, med til dels svært store vinduer, anser vi at foreslått løsning kan aksepteres. Byantikvaren anser løsningen som en klar forbedring. Det er vesentlig for vår vurdering at det ikke er en sammenhengende lysgrav mellom de to dørene, men at terrenget her løftes opp. Husk å beregn noe avstand mellom underkant vindu og terreng, pga. nedbør.

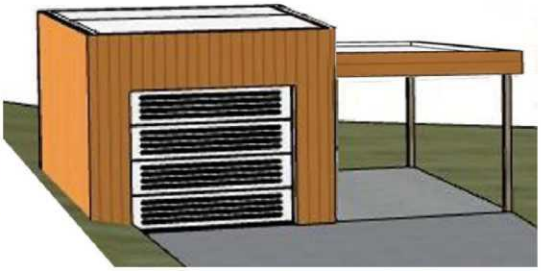


Carport og garasje:

Foreslått kombinasjon av carport og garasje fremstår tyngre og mer massiv enn nødvendig. Formålet med å dele bygget opp i to deler er nettopp å unngå dette. Flate tak krever også en del ekstra høyde i konstruksjonen, noe som ikke er optimalt i denne sammenhengen.
Vi overlater til byggesakskontoret å vurdere avstand til nabo.



Foreslått løsning



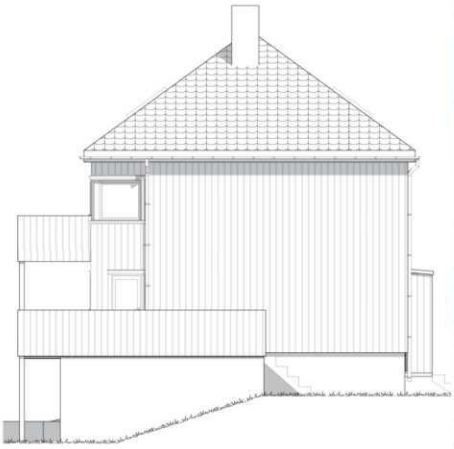
Byantikvarens prinsippskisse



Kurant løsning: *Garasje med formet tak og tilhørende carport. (Tidemands gate 29)*

Verandaer:

Med referanse til andre tilsvarende eiendommer i området anser vi at det kan være kurant å anlegge verandaer som vist. Tegning er ikke målsatt, men vi mener det ser akseptabelt ut. Det er viktig at konstruksjon, detaljering og materialbruk gjøres på en slik måte at verandaene fremstår elegante og oppsluttende om huset for øvrig. Det betyr at søyler bør plasseres i verandaens hjørner, og at konstruksjonen i størst mulig grad ligger i dekket - og ikke at dekket hviler på en stor bjelke.



Fasade mot sør



IKKE slik!



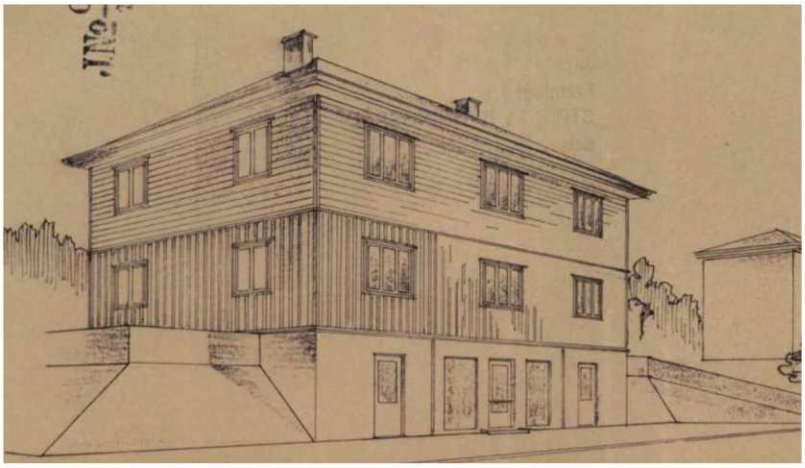
Gjerne slik

Vindusendringer/Fasadekomposisjon:

Byantikvaren er svært positiv til at vinduer foreslås tilbakeført fra helruteglass til to-rams sidehengslede vinduer. Det skal være vinduer i treverk. Bildet under viser hvordan huset så ut omkring 1965, etter brann og gjenoppbygging. Legg merke til hjørneløsningen med et bredt og et smalt vindu.



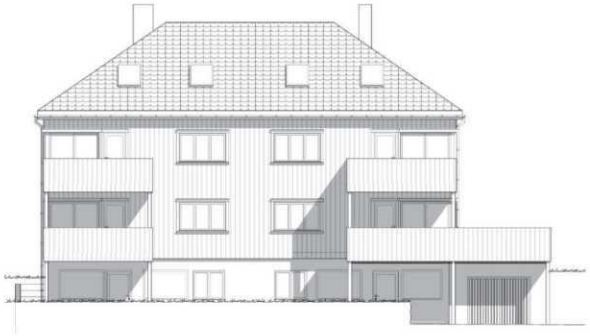
Utsnitt fra flyfoto, Fjellanger Widerøe, ca. 1965.



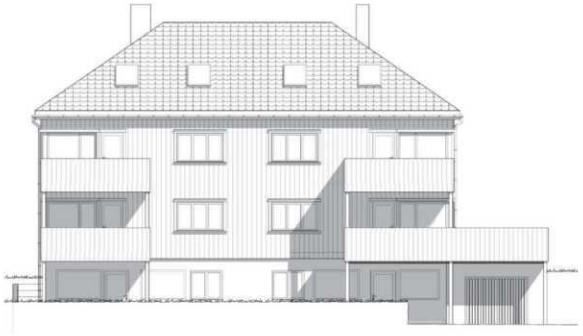
Skisse fra byggesaken i 1934.

Skissen over er hentet fra byggesaken i 1934. Det er ikke sikkert huset ble bygd slik, men det er sannsynlig. Huset ble nok vesentlig endret i etterkant av brannen. Legg merke til det særegne konseptet med stående kledning i første etasje og liggende kledning i andre etasje. Denne typen såkalte "skjørt og bluse-hus" var populære i denne perioden og finnes fortsatt ved nabobygget i Magnus Blindes veg 1. Skissen over viser også at det finnes et forlegg for tredelte vinduer - selv om de hadde en annen plassering enn foreslått.

Den foreslåtte fasadekomposisjonen er en miks av elementer fra ulike perioder, men løsningen har også forankring i husets historie. Den endringen man gjør nå er å tilføre verandadører. Når man tilfører en verandadør ved siden av de eksisterende hjørnevinduene oppstår det en "konkurranse" mellom de tredelte vinduene på midten av fasaden, og det tredelte feltet ved hjørnene. Byantikvaren foreslår en annen variasjon, med et smalt vindu mot døra og et bredt vindu mot hjørnet, likt tilstående hjørnevindu. Vi vil likevel ikke motsette oss foreslått løsning.

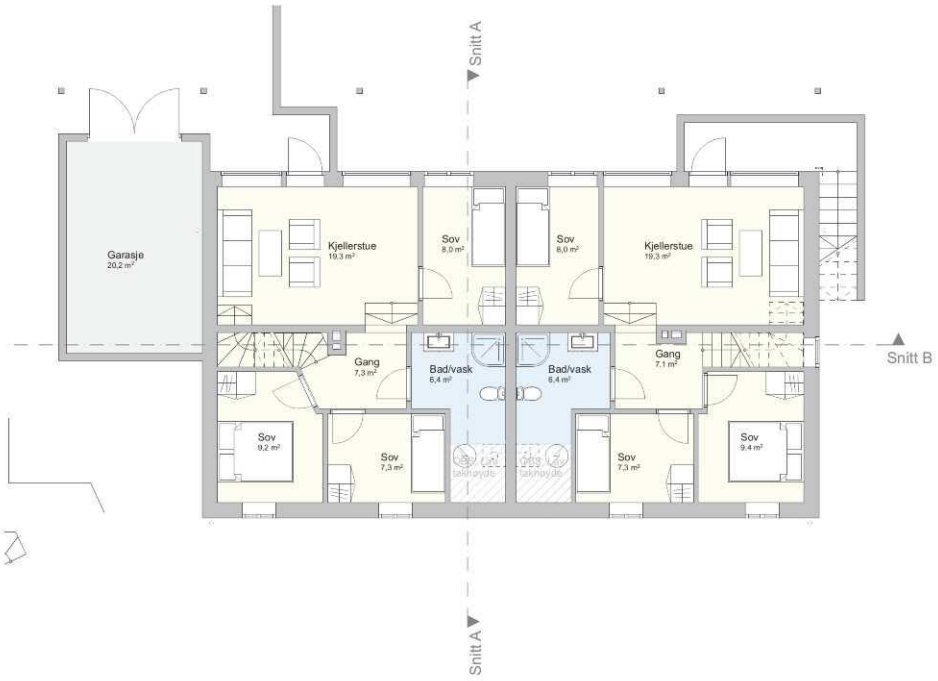


Foreslått løsning



Byantikvarens forslag

Byantikvaren
ved Einar Bye



Tegningsnr.
A20-01

Revisjon dato:
21.08.2025

Type tegning
Sokkel

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt

Sign.
MH

Kontroll
RF

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln

Format
A3

Målestokk

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign.

Kontroll

Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A20-01

Type tegning:
Sokkel

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE



Tegningsnr: **A20-02**

Revisjon dato: **21.08.2025**

Type tegning: **Plan 1. etasje**

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Kong Inges gate 35**

Dato: 02.06.2025

Kontroll prosjekt:

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln

Format: **A3**

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **25345**

Tegningsnr.: **A20-02**

Type tegning: **Plan 1. etasje**

ARKITEKTUR ARBEIDET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE ARBEIDES UTEN VÅR GODKJENNELSE



Tegningsnr: **A20-03**	Revisjon dato: **21.08.2025**
Type tegning: **2. etasje**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver

Kong Inges gate 35

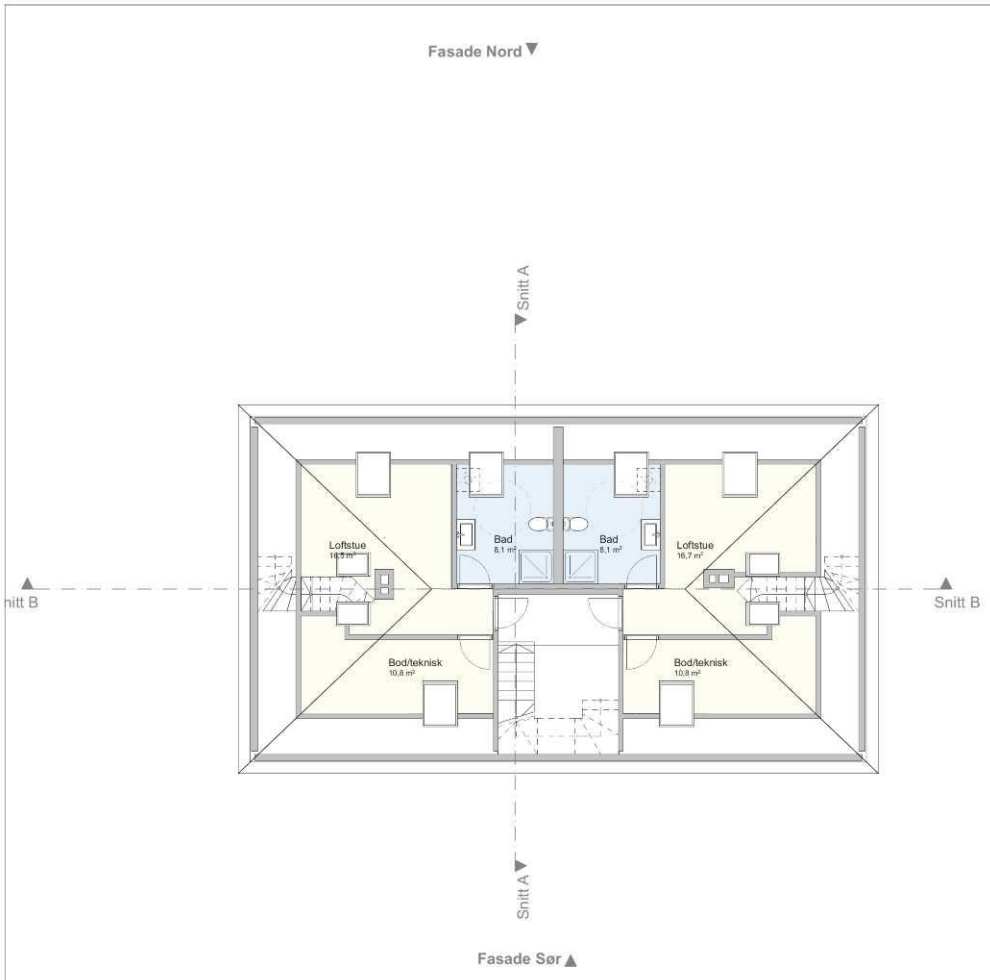
Prosjekt:

Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato: 02.06.2025	
Kontroll prosjekt:	
Sign.: **MH**	Kontroll: **RF**
Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln	
Format: **A3**	
Målestokk:	
Kontroll utførende:	
Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: **25345**	Tegningsnr.: **A20-03**
Type tegning: **2. etasje**	

BIM med ARCHICAD 24 NOR · Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE



Tegningsnr.
A20-04

Revisjon dato:
21.08.2025

Type tegning
Loft

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt:

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Filnavn:
25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln

Format
A3

Målestokk

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign. | Kontroll

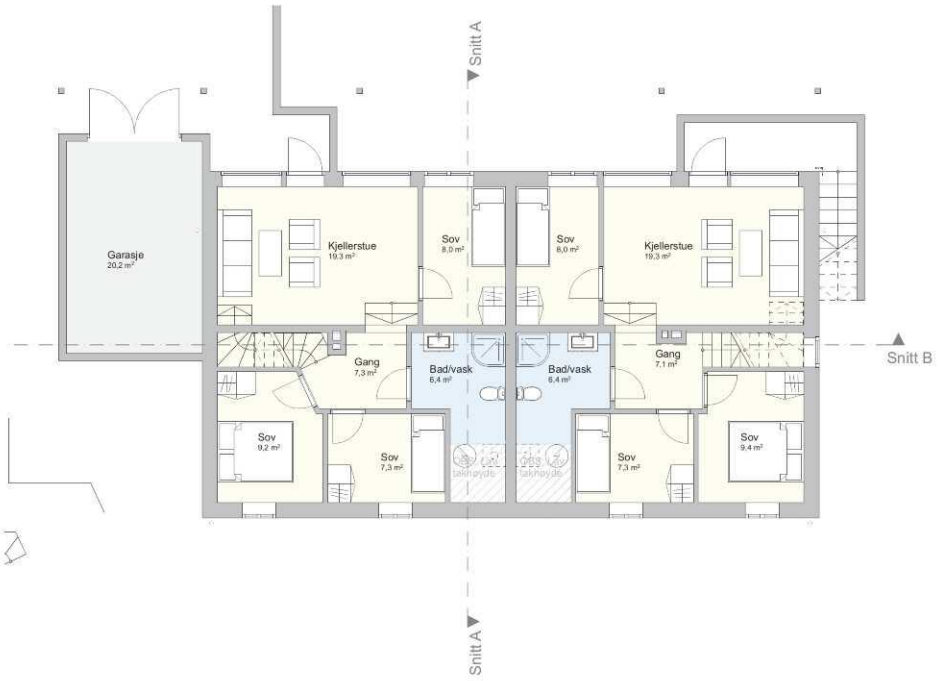
Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A20-04

Type tegning:
Loft

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln



Tegningsnr.
A20-01

Revisjon dato:
21.08.2025

Type tegning
Sokkel

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt

Sign.
MH

Kontroll
RF

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln

Format
A3

Målestokk

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign.

Kontroll

Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A20-01

Type tegning:
Sokkel

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE



Tegningsnr: **A20-02**

Revisjon dato: **21.08.2025**

Type tegning: **Plan 1. etasje**

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Kong Inges gate 35**

Dato: 02.06.2025

Kontroll prosjekt:

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln

Format: **A3**

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **25345**

Tegningsnr.: **A20-02**

Type tegning: **Plan 1. etasje**

ARKITEKTUR ARBEIDET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE ARBEIDES UTEN VÅR GODKJENNELSE



Tegningsnr: **A20-03**	Revisjon dato: **21.08.2025**
Type tegning: **2. etasje**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver

Kong Inges gate 35

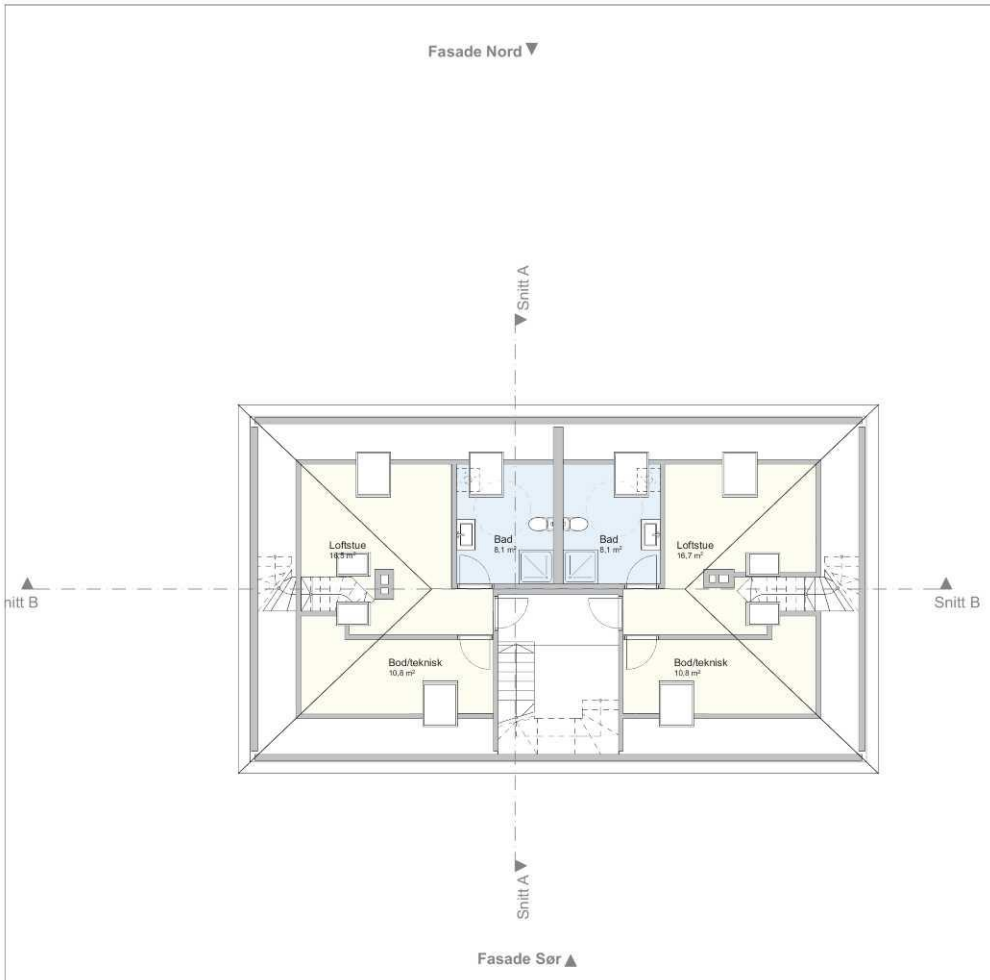
Prosjekt:

Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato: 02.06.2025	
Kontroll prosjekt:	
Sign.: **MH**	Kontroll: **RF**
Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln	
Format: **A3**	
Målestokk:	
Kontroll utførende:	
Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: **25345**	Tegningsnr.: **A20-03**
Type tegning: **2. etasje**	

BIM med ARCHICAD 24 NOR · Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE



Tegningsnr.
A20-04

Revisjon dato:
21.08.2025

Type tegning
Loft

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt:

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Filnavn:
25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln

Format
A3

Målestokk

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign. | Kontroll

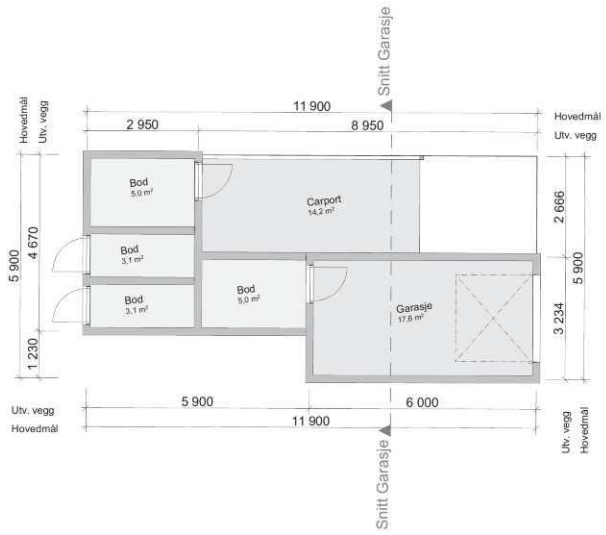
Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A20-04

Type tegning:
Loft

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20250821.pln



Tegningsnr: **A20-05**

Revisjon dato: **09.10.2025**

Type tegning: **Plan garasje**

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tampevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tampevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Kong Inges gate 35**

Dato: 02.06.2025

Kontroll prosjekt:

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20251008.pln

Format: **A3**

Målestokk:

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.: **25345**

Tegningsnr.: **A20-05**

Type tegning: **Plan garasje**

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE

BIM med ARCHICAD 24 NOR - Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfaser\8.1 Tegninger, Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20251005.pln



Tegningsnr: **A30-02**	Revisjon dato: **09.10.2025**
Type tegning: **Snitt garasje**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tampevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tampevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Kong Inges gate 35**

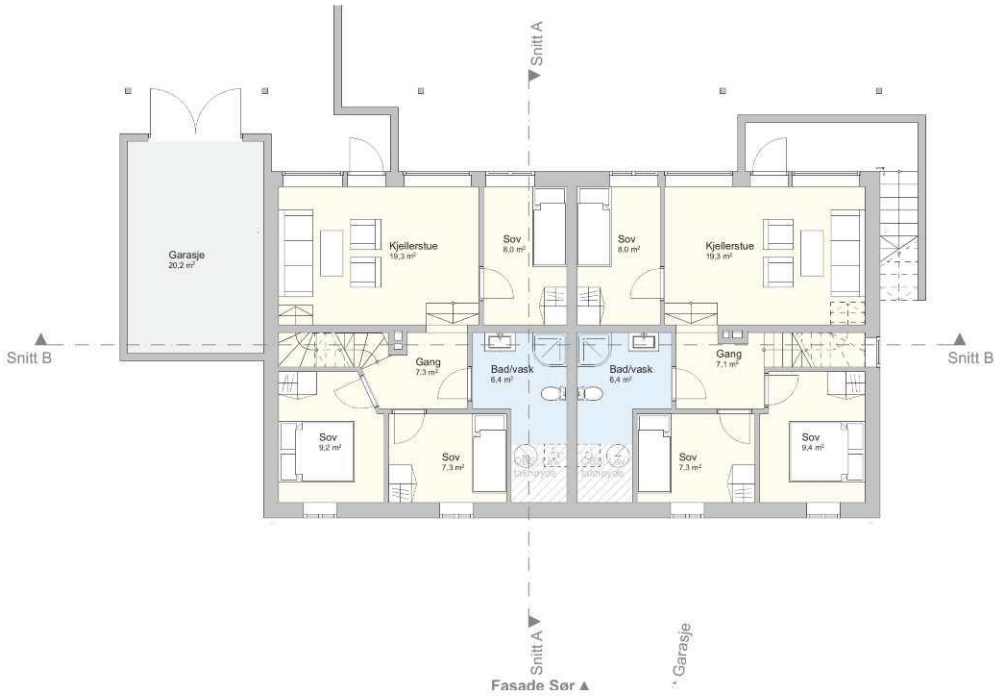
Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato: 02.06.2025	
Kontroll prosjekt:	
Sign.: **MH**	Kontroll: **RF**
Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20251008.pln	
Format: **A3**	
Målestokk:	
Kontroll utførende:	
Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: **25345**	Tegningsnr.: **A30-02**

Type tegning: **Snitt garasje**

OPPHAVSRETTSLOVEN BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN AVTALE.

BIM med ARCHICAD 24 NOR - Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger, Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20251005.pln



Tegningsnr.: **A20-01**	Revisjon dato: **09.10.2025**
Type tegning: **Sokkel**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Steinland Multiplan AS	Tempevegen 23 7031 Trondheim Tlf.: 450 28000 post@steinland.no
RIB :	Steinland Multiplan AS	Tempevegen 23 7031 Trondheim Tlf: 450 28000 post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Kong Inges gate 35**

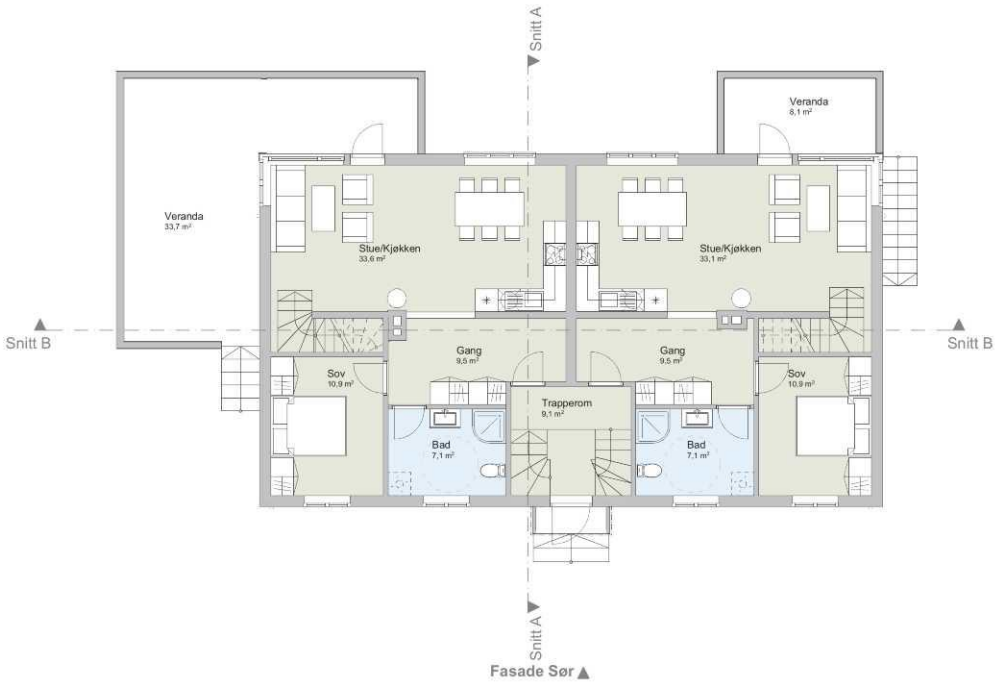
Prosjekt:
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato	02.06.2025
Kontroll prosjekt.	
Sign. **MH**	Kontroll **RF**
Filnavn	25345 Kong Inges gate 35_20251008.pln
Format	**A3**
Målestokk	
Kontroll utførende	

Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**		Sign.	Kontroll
Prosjektnr.: **25345**	Tegningsnr.: **A20-01**		

Type tegning: **Sokkel**

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE



Tegningsnr: **A20-02**

Revisjon dato: **09.10.2025**

Type tegning: **Plan 1. etasje**

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf.: 450 28000, post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS — Tempevegen 23, 7031 Trondheim, Tlf: 450 28000, post@steinland.no

Fase: **Byggemelding**

STEINLAND

Tiltakshaver: **Kong Inges gate 35**

Prosjekt: **Bruksendring**
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato: 02.06.2025

Kontroll prosjekt:

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Filnavn: 25345 Kong Inges gate 35_20251008.pln

Format: **A3**

Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

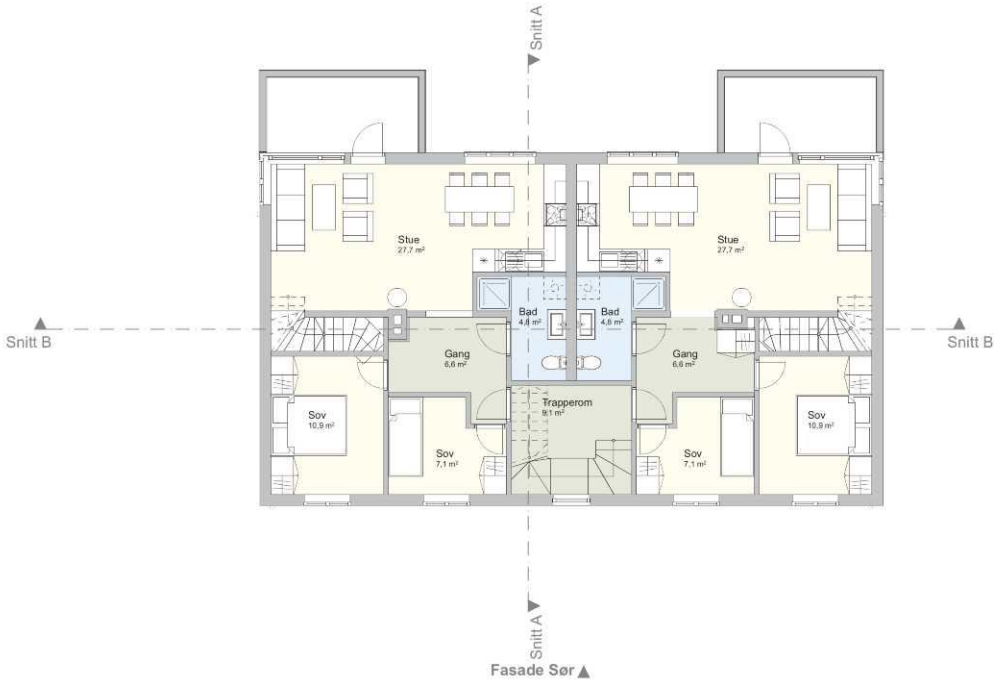
Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**

Prosjektnr.: **25345**

Tegningsnr.: **A20-02**

Type tegning: **Plan 1. etasje**

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SKRIFTLIG



Tegningsnr
A20-03

Revisjon dato:
09.10.2025

Type tegning
2. etasje

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt

Sign.: **MH** | Kontroll: **RF**

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_20251008.pln

Format
A3

Målestokk

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign. | Kontroll

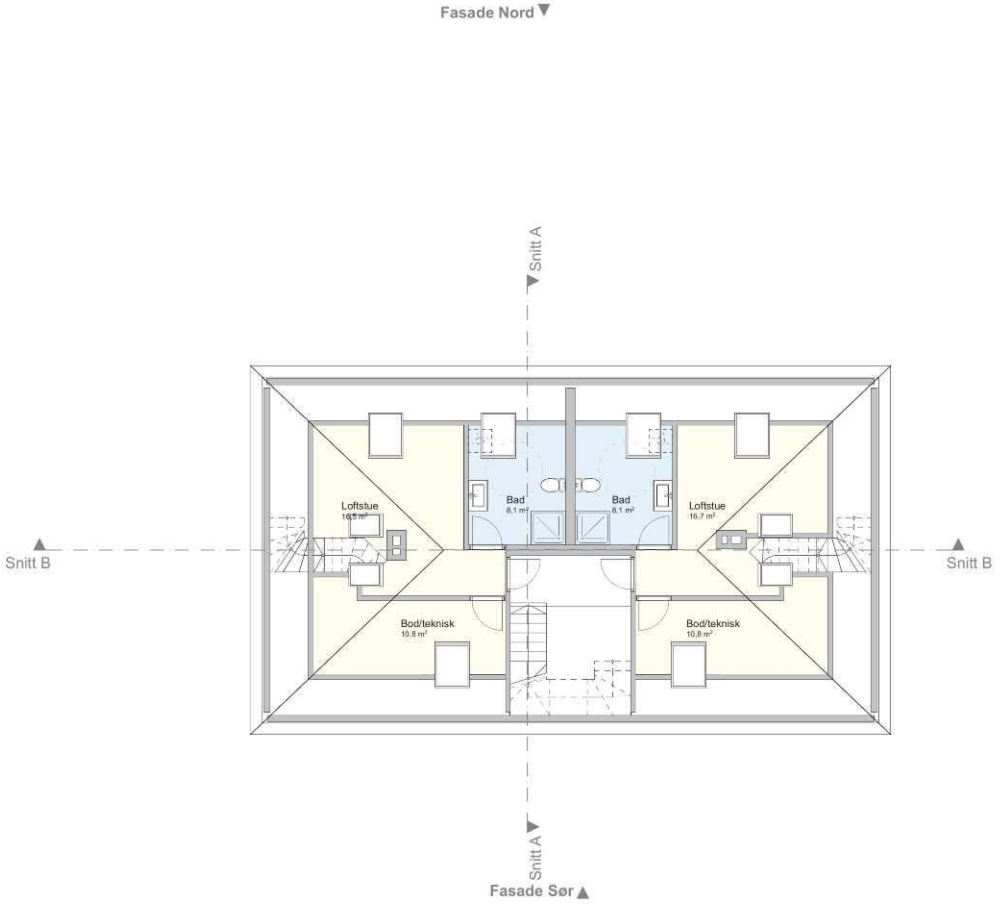
Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A20-03

Type tegning:
2. etasje

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20251005.pln



Tegningsnr.
A20-04

Revisjon dato:
09.10.2025

Type tegning
Loft

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt

Sign.
MH

Kontroll
RF

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_20251008.pln

Format
A3

Målestokk

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign.

Kontroll

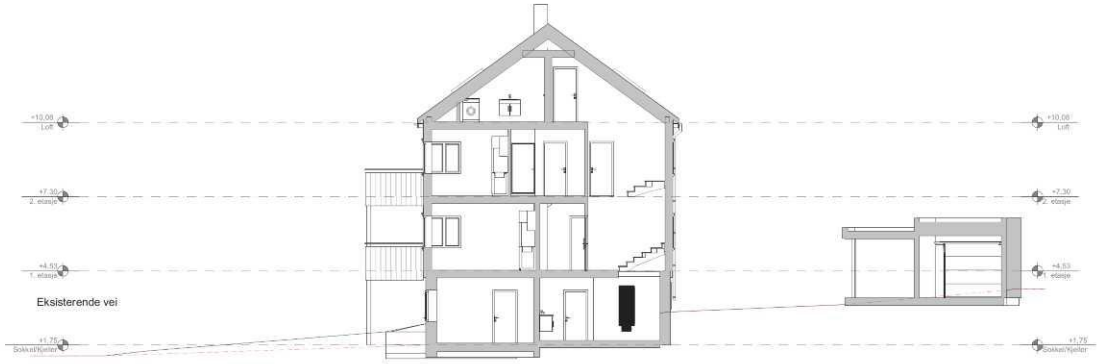
Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A20-04

Type tegning:
Loft

BIM med ARCHICAD 24 NOR · Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20251005.pln

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE



1:100 Terrengsnitt

Tegningsnr.: A30-03
Revisjon dato: 09.10.2025
Type tegning: Terrengsnitt

Rev	Nr	Endring/notat	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

Prosjektansvarlig og foretak

ARK: Steinland Multiplan AS
Torvalmeget 23, 7057 Trondheim, Tlf.: 454 29002, post@steinland.no

RIB: Steinland Multiplan AS
Torvalmeget 23, 7057 Trondheim, Tlf.: 454 29002, post@steinland.no

Fase: Byggemelding

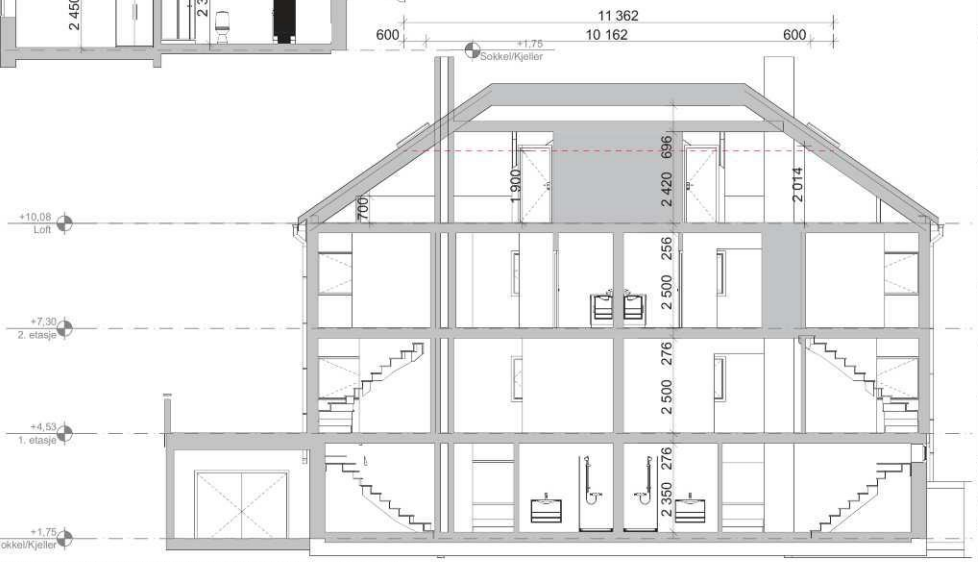
STEINLAND

Tiltakshaver: Kong Inges gate 35
Dato: 02.06.2025
Kontroll prosjekt: Sign.: MH, Kontroll: RF
Prosjekt: Bruksendring Kong Inges gate 35 7052 Trondheim
Påtrykt: 25345 Kong Inges gate 35_A30-03.pln
Format: A2
Målestokk:
Kontroll uttrekende: Sign., Kontroll:
Gnr./Brn./Festenr.: 58/82
Prosjektnr.: 25345
Tegningsnr.: A30-03
Type tegning: Terrengsnitt

Z:\Arkiv\ARCHICAD 29 NOR\ 1 Sjablonering\ 2 Prosjekt\25345\SKH Kong Inges gate 35\05_Tegninger felleskatalog\A - Tegninger\ Snitter, enm, regn, etc. regn\Arkiv\SAN25345 Kong Inges gate 35_A30-03.pln



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20251005.pln

Tegningsnr.
A30-01

Revisjon dato:
10.10.2025

Type tegning
Snitt A og B

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt

Sign.
MH

Kontroll
RF

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_20251008.pln

Format
A3

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign.

Kontroll

Prosjektnr.:
25345

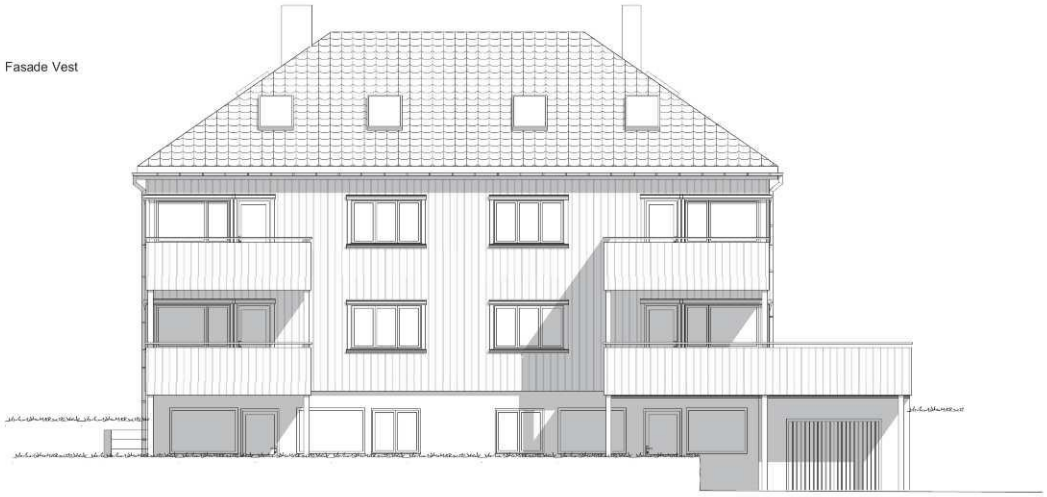
Tegningsnr.:
A30-01

Type tegning:
Snitt A og B

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SAMTYKKE



1:100 Fasade Vest



BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\25\25345 Kong Inges gate 35\04 - tegninger_tekstdokument\1 tegninger\Skisser, anm. tegn, etb. tegn\Arkiv\CAZ25345 Kong Inges gate 35_20251008.pln

Tegningsnr. **A40-01**	Revisjon dato: **09.10.2025**
Type tegning: **Fasade Nord og Vest**	

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 456 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 456 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

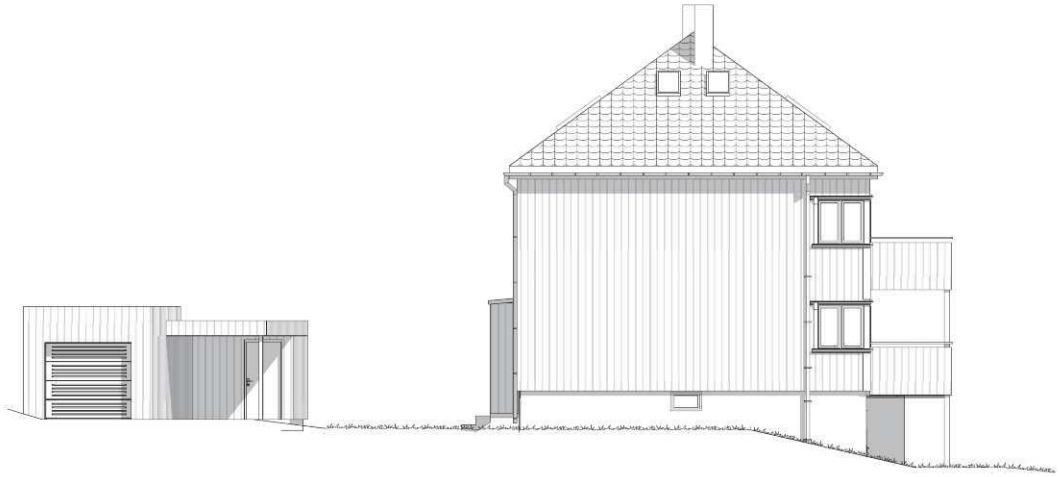
Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Dato 02.06.2025	
Kontroll prosjekt:	
Sign. **MH**	Kontroll **RF**
Filnavn 25345 Kong Inges gate 35_20251008.pln	
Format **A3**	
Målestokk **1:100**	
Kontroll utførende	
Gnr./Bnr./Festenr.: **58/82**	Sign. / Kontroll
Prosjektnr.: **25345**	Tegningsnr.: **A40-01**

Type tegning:
Fasade Nord og Vest

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

BIM med ARCHICAD 24 NOR Filplassering: Z:\Prosjekt\2025\25345 Kong Inges gate 35\08 - Tegninger fellesfiler\8.1 Tegninger Skisser, anm. tegn, arb. tegn\ArchiCAD\25345 Kong Inges gate 35_20251005.pln

Tegningsnr:
A40-02

Revisjon dato:
09.10.2025

Type tegning:
Fasade Sør og Øst

Prosjektert i hht. Teknisk forskrift TEK17 og tilhørende veiledning pr. 01.10.22

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen

ARK : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf.: 450 28000
post@steinland.no

RIB : Steinland Multiplan AS
Tampeveien 23
7031 Trondheim
Tlf: 450 28000
post@steinland.no

Fase
Byggemelding

STEINLAND

Tiltakshaver
Kong Inges gate 35

Dato
02.06.2025

Kontroll prosjekt:

Sign. **MH** | Kontroll **RF**

Prosjekt
Bruksendring
Kong Inges gate 35
7052 Trondheim

Filnavn
25345 Kong Inges gate 35_20251008.pln

Format
A3

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Gnr./Bnr./Festenr.:
58/82

Sign. | Kontroll

Prosjektnr.:
25345

Tegningsnr.:
A40-02

Type tegning:
Fasade Sør og Øst

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE

Vegard Opsal

Fra: Trondheim kommune <trondheim@service-now.com>
Sendt: torsdag 9. oktober 2025 18:33
Til: stian.eckhoff@arnec.no; Roy Fjærli; stian@eiendomsgruppen.no; Vegard Opsal
Emne: [Oppdatert] Kong Inges gate 35 Uttalelse fra byantikvaren om endret garasje (ref. CS0505742)

TRONDHEIM KOMMUNE

Din sak **CS0505742** er oppdatert

Gjelder følgende henvendelse:

Kong Inges gate 35 Uttalelse fra byantikvaren om endret garasje

09.10.2025 18:31:16 CEST

Hei,

Byantikvaren anser at foreslått løsning for garasje ikke har avgjørende negativ innvirkning på boligens kulturminneverdi, eller på området som hensynssone.
For øvrige tiltak viser vi til vår forrige uttalelse, datert 26.06.2025.

Mvh.
Byantikvaren ved Einar Bye

Vennlig hilsen

Byantikvaren
Trondheim kommune

Attest nr. 2945

Byg.jnr. 201/48

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Kong Inges gt. 35 nemlig 4-mannsbolig med garasje

hvilket eieren herr Olaf Bakken har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningschefkontor den 25/4-49

Strinda Helseråd jnr. 154/49

Tilbakesendes herr bygningschefen idet meddeles:

I orden

Strinda Helseråd den 5/5-49

Distriktslegen i Strinda
Telefon 10 - Tl. 22689

STRINDA BYGNINGSVESEN

Att. Nr 650

J.nr. 1306/61

Til helserådets formann:

Byggested: Kong Inges gt. 35 g.nr.: 58 b.nr.: 82

Byggherre: Ivar Bakken

Byggearbeidets art: Garasje

I henhold til bygningsloven § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnt bygg.

Strinda helseråds jnr: Tilbakesendes bygningssjefen.

I orden

Strinda helseråd, den 14/12-61

Kjeld Irgens

Asg. Bjørums Trykkeri, Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kong Inges gate 35 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kong Inges gate 35 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

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

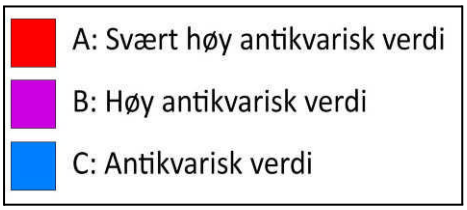
Mer om hva Kulturminnekartet viser

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

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

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

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



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

Freda bygning

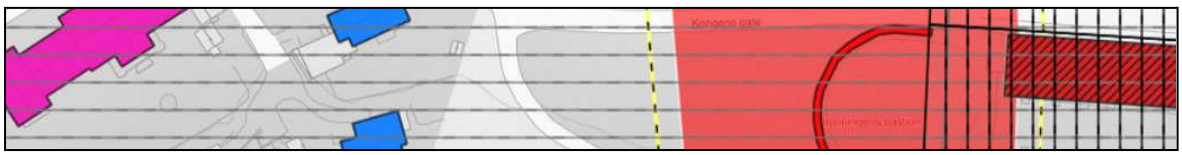
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



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

Freda kulturminner og sikringssoner

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



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

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

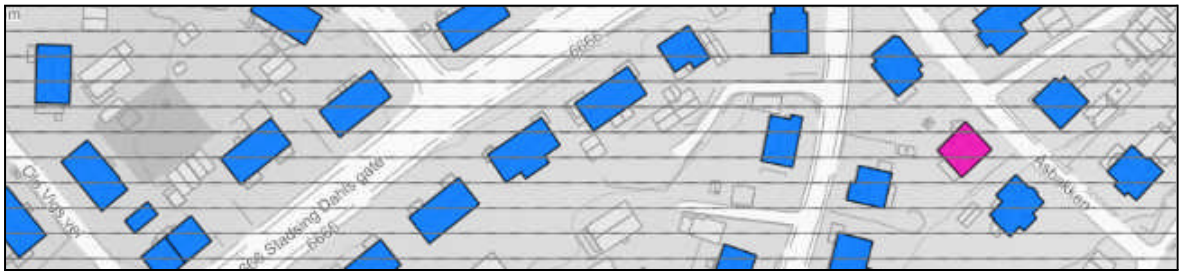
Bevaringsområde i reguleringsplan



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

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

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

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

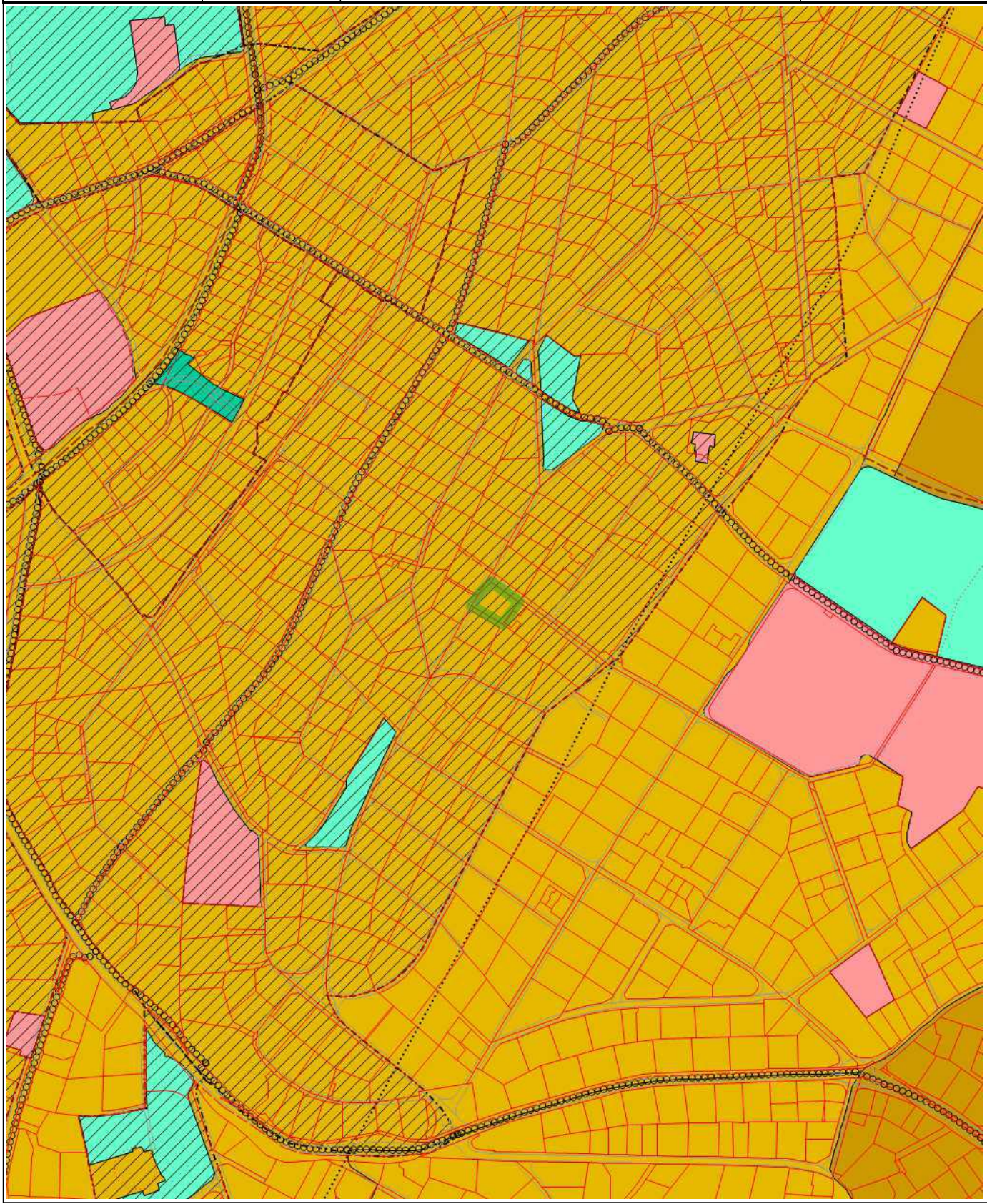
Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kong Inges gate 35 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - tunell


Kollektivtrase


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur


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.

Planident: r20110062
Arkivsak:11/46909

Detaljregulering av Kong Inges gate, fortau
Sluttbehandling
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.11.2013
Dato for godkjenning av bystyret : 30.01.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Multiconsult, datert 16.03.2012, sist endret 25.11.2013.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Arealformål:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Arealet skal benyttes som atkomst til eiendommen. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor arealet.

§ 4 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Offentlig veganlegg
Veiarealet med fortau, kollektivholdeplass og parkeringsplasser og annen veggrunn skal være offentlig.

§ 4.2 Kollektivholdeplass
Innenfor område regulert til kollektivholdeplass tillates det oppført leskur.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

§5.1 Detaljplan
Detaljplan for opparbeidelse av fortau og sideareal som inngår i reguleringsplanen, skal være godkjent av kommunen før søknad om igangsetting.

§ 5.2 Beplantingsplan
I forbindelse med detaljplanen skal det utarbeides en beplantingsplan for hele vegstrekningen.

§ 5.3 Terrenginngrep
Terrenginngrep for veganlegget med fortau tilstrebes utført med minst mulig inngrep og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Sideareal skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres i henhold til godkjent detaljplan. Eventuell anlegging av støttemurer, kan avklares i detaljplanprosessen.

§ 5.4 Hekk, gjerder og lignende
Gjerder, hekk/vegetasjon og andre installasjoner på privat grunn, tillates ikke oppført nærmere kjøreveg enn 1 meter.

§ 6 KRAV TIL ANLEGGSFASEN
§ 6.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

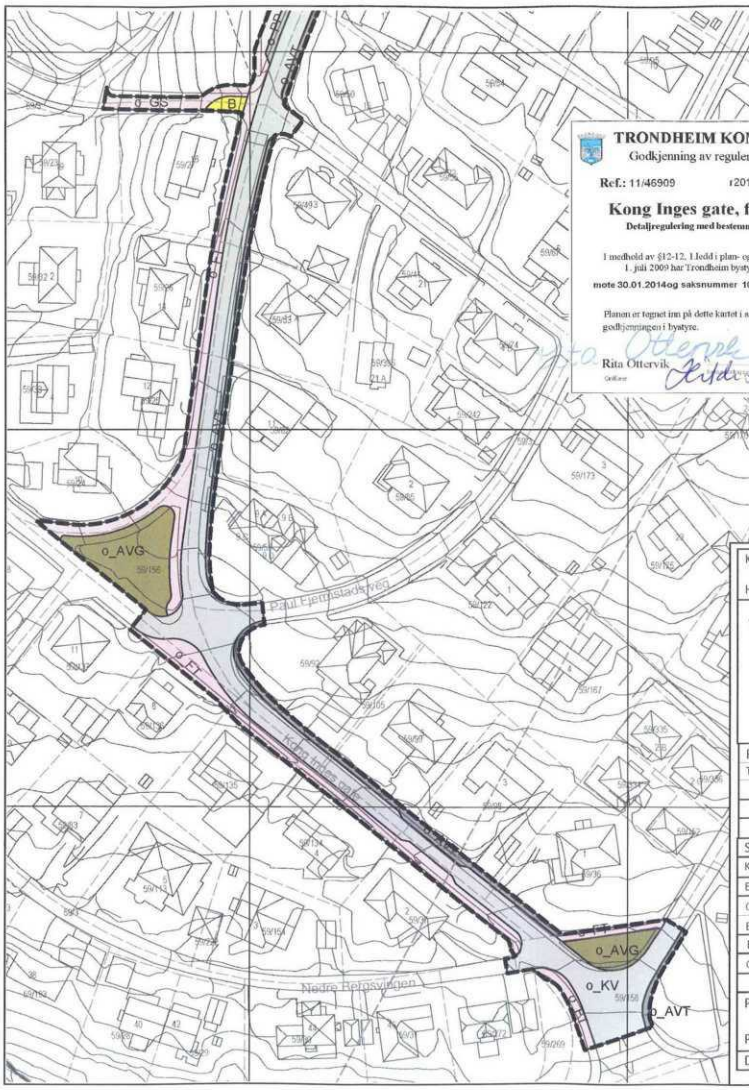
§ 6.2 For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 og Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn.

***

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
30.01.2014, sak B nr. 10/14

Rita Ottervik
ordfører

Tilde Hamnes
formannskapssekretær



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/46909 r20110062

Kong Inges gate, fortau
Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12. I ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i
møte 30.01.2014og saksnummer 10/14 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik

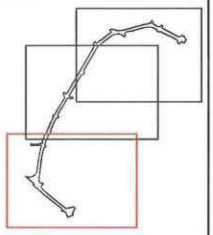
TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: november 2013 | 0 10 20 30 40 50 meter
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Kong Inges gate, fortau
Plankart 1 av 3

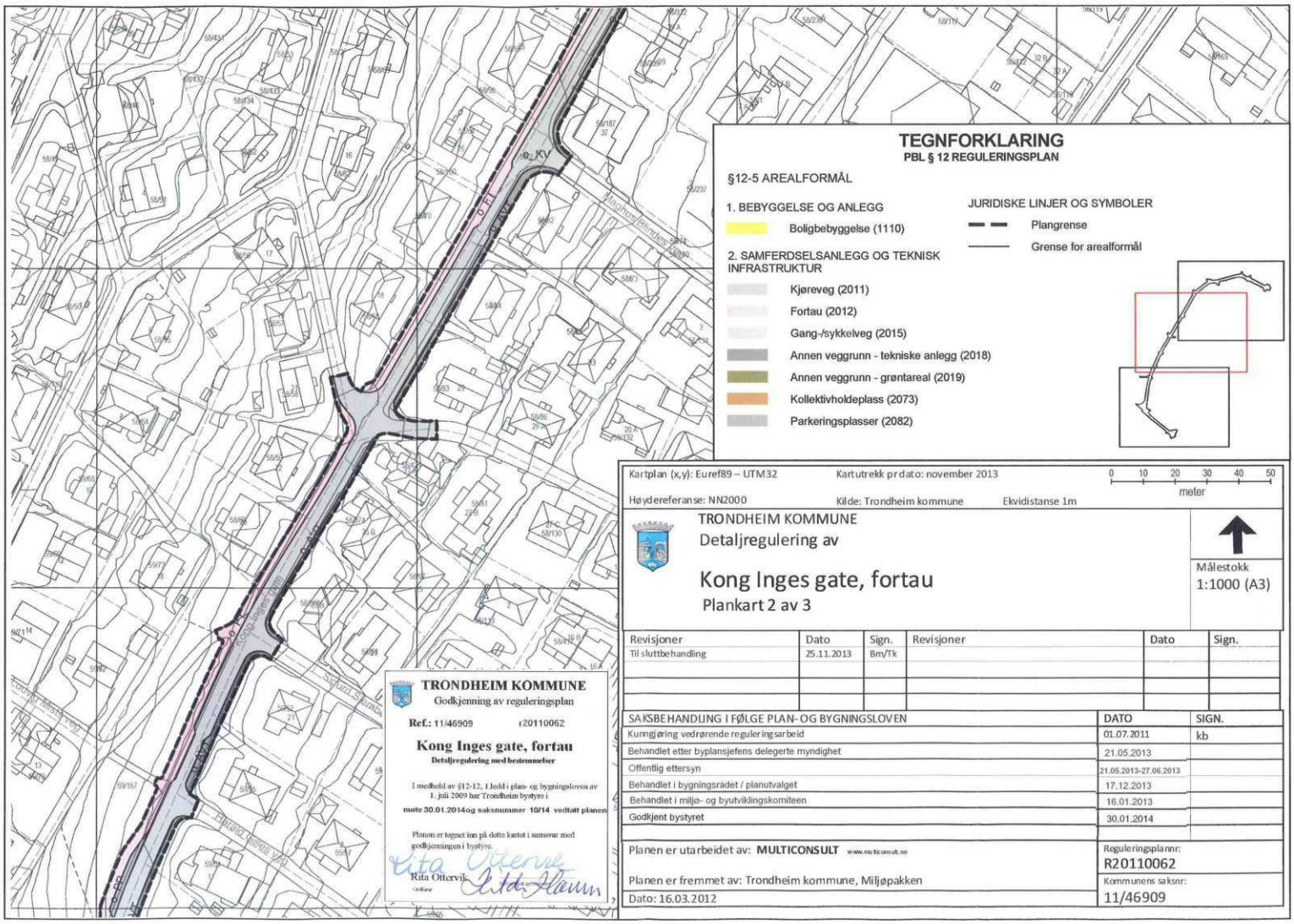
Målestokk 1:1000 (A3)

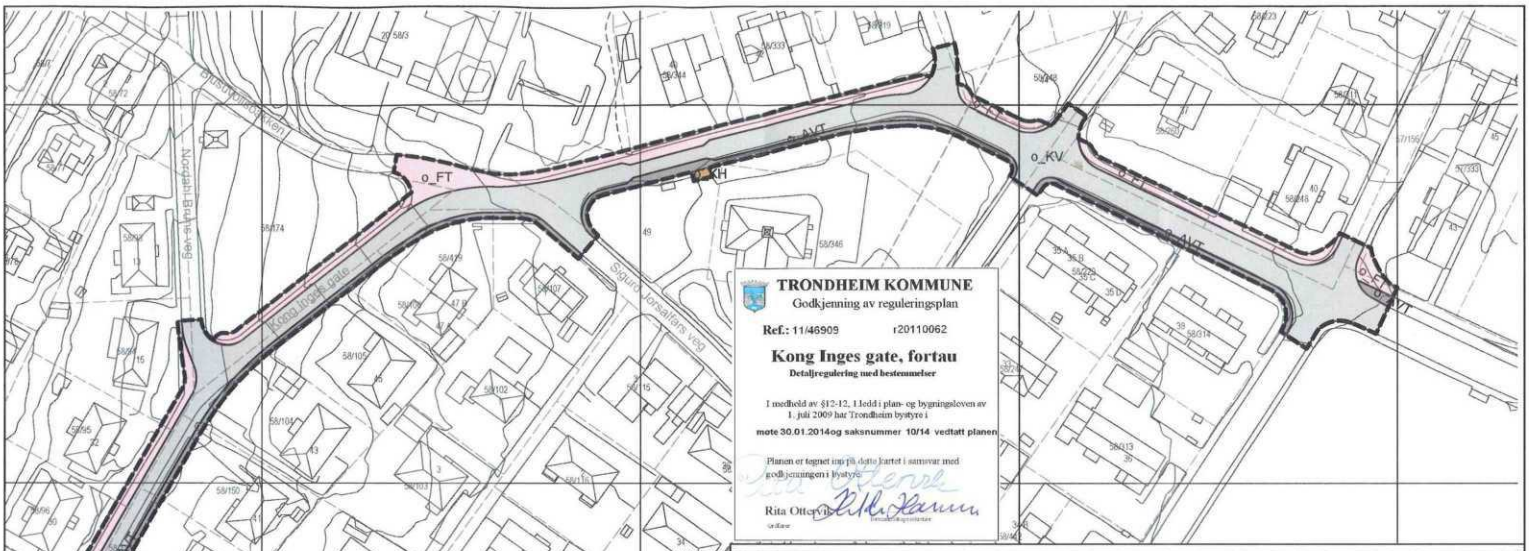
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	25.11.2013	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid	25.08.2011	kb
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	21.05.2013	
Offentlig ettersyn	21.05.2013-27.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet / planutvalget	17.12.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	16.01.2013	
Godkjent bystyret	30.01.2014	

Planen er utarbeidet av: **MULTICONSULT** www.multiconsult.no
Planen er fremmet av: Trondheim kommune, Miljøpakken
Dato: 16.03.2012

Reguleringsplannr: R20110062
Kommunens saksnr: 11/46909


Kong Inges gate
Kong Inges gate
Kong Inges gate



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/46909 r20110062

Kong Inges gate, fortau
Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i
møte 30.01.2014og saksnummer 10/14 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre

Rita Ottervik
Ordfører

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: november 2013

Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 meter

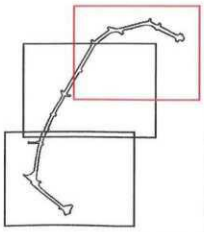
TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål



TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Kong Inges gate, fortau
Plankart 3 av 3

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	25.11.2013	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid	25.08.2011	kb
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	21.05.2013	
Offentlig ettersyn	21.05.2013-27.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet / planutvalget	17.12.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	16.01.2013	
Godkjent bystyret	30.01.2014	

Planen er utarbeidet av: **MULTICONSULT** www.multiconsult.no

Planen er fremmet av: Trondheim kommune, Miljøpakken

Dato: 16.03.2012

Reguleringsplannr: R20110062

Kommunens saksnr: 11/46909

ERKLÆRING

Samtykke fra nabo (eier/fester) til oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra felles tomtegrense jf. Plan- og bygningsloven §29-4.

Undertegnede:	Ragnhild Skogseth
som er eier/fester av:	Gnr: 58, bnr. 73, snr. 3
gate-/bruksnavn:	Magnus blindes veg 1 A
samtykker til at min nabo	Arena Bolig AS
Som er eier/fester av	Gnr: 58, bnr. 82
kan plassere (angi type byggverk)	Garasje/carport og tilhørende boder

Nærmere min vår felles nabogrense enn 4 meter, i tråd med situasjonskart; prosjektnummer 25345, tegningsnummer A10-01. Det vises til vedlegg 1.

Samtykket begrenses til 0,2 meter fra felles grense for garasje/carport, og 1 meter fra felles grense for tilhørende boder.

Dato: 20.11.2025 Signatur: Ragnhild Skogseth

Avstanden beregnes fra byggverkets *fasadeliv*. Ytterste bygningsdel skal ikke overstige nabogrense/ byggegrense med mindre dette er avklart særskilt. Når det gjelder beregning av utstikkende bygningsdeler i forhold til 4-metersregelen vises det til måleregler i byggeteknisk forskrift, **TEK 17 § 6-3.**

Opplysninger om målereglene finnes på www.dibk.no.

Det er tiltakshavers ansvar at den/de som underskriver samtykket er den/de som står som eier/fester av naboeiendom i grunnboka.

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:
Kong Inges gate 35, 7052 Trondheim
Gnr. 58, Bnr. 82, Snr. 1, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251185

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

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

E-post: stig.johansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
