PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

PAUL FJERMSTADS VEG 22A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon Sameie

Attester og byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164251195
Addresse	Paul Fjermstads veg 22A		
Postnr.	7052	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Nikolai Kolsvik		

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?

Desember 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden desember 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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:

lagt nye rør

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oppbygging tømmer bad, legging membran og flis. Dokumentasjon lastet opp boligmappe

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:

Lastes opp boligmappe

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utskifting rør og nytt skap for vann

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

Kobling og ferdigstilling

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bistand med legging varmekabel, trekking og nye bokser

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:

Lastes opp boligmappe

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:

Vannskap og kobling bad

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bistanf med legging og trekking

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:

Lastes opp til boligmappa. Utført av badedesign

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

Piper og ildsteder

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 ufaglært:

Byttet fra vindu på stue til verandadør. Søkt og godkjent, ferdigattest utstedt fra trondheim kommune

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:

Lastes opp til boligmappe

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

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?

Søkt og endret rommløsning i kjeller. Alt er godkjent og ferditattest utstedt

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:

Søkt og endret rommløsning i kjeller. Alt er godkjent og ferditattest utstedt

Loft

Har boligen loft?

☑ 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 ufaglært:

Tilført noen nye stikk, varmekabel gang og bad

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:

Lqstes opp boligmappe

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vindu byttet til verandadør

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

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:

Endring fra vindu til verandadør

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

Beskrivelse:

Vindu er erstattet med verandadør. Tiltaket er godkjent av kommunen, og det kom ingen merknader til tiltaket under søknadsprosessen. Sameiet har i ettertid hatt innvendinger mot verandadøren. Flere av de øvrige seksjonene i sameiet har tilsvarende veranda

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

Beskrivelse:

Vindu er erstattet med verandadør. Tiltaket er godkjent av kommunen, og det kom ingen merknader til tiltaket under søknadsprosessen. Sameiet har i ettertid hatt innvendinger mot verandadøren. Flere av de øvrige seksjonene i sameiet har tilsvarende dør

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.10.2026

Signert av *Nikolai Kolsvik*

Initialer selger:
N K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet
Scan QR koden

Gjetnes takst



TILSTANDSRAPPORT

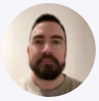
Paul Fjermstads veg 22 A

7052 TRONDHEIM

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Leilighet	5001/58/133/4/0/0	05.10.2026

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

Befaring utført den 15.09.2026 av



Martin Gjetnes

Gjetnes Takst AS

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

Travbanevegen 1 , 7044 Trondheim

+4799041691

martin@gjetnestakst.no

Gjetnes takst

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.

PÅUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

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.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

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.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Paul Fjermstads veg 22 A , 7052, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/58/133/4/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1938

Tomt: 1 154.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Nikolai Kolsvik

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Grunnmur er oppført i støpt sparestein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vindu 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:

- Nye vinduer installert i regi av sameiet i 2017. - Nytt kjøkken i 2026. - Bad/vaskerom renovert i 2026. - Hele leiligheten har blitt overflateoppusset i 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. 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.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
28 m^2	8 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang/trapperom, 2 soverom.	Bod.	-	-

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
57 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Soverom, entré, bad, kjøkken, stue.	-	-	-

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
85 m^2	8 m^2	0 m^2	0 m^2

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

BRA
93 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.

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Kjeller: Ved visuell kontroll samt hulltaking på utlektet vegg i kjeller ble det ikke registrert tegn til fukt. På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Innvendig trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Trappen framstår som noe bratt med grunne trinn. Mangler sikring på rekkverket.

Kjøkken - Totalvurdering av ventilasjon:: Ventilator fungerte som normalt ved enkel funksjonstest. Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

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?
02.10.2026

2 Lovlighet

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

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest for ombygging av bygget datert 25.11.2013.

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

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

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?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Det registerers stedvis eternittplater som ligger inn mot muren over terreng.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Årsak/konsekvens
Usikker fremtidig funksjon på drenering og utvendig fuktsikring.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Kommentar:
Ukjent om det er etablert fuktsikring under gulvet i kjeller.

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Ved hulltaking i vegg mot terreng på det ene soverommet i kjelleren ble det ikke registrert tegn til fukt der hullet ble påført. Det registreres at det er lagt en vanntett folie mot grunnmuren, utpå denne er det isolert med 5 cm isopor og trepanel med malt gips ytterst.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Spalteventiler på vinduene.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Ved visuell kontroll samt hulltaking på utlektet vegg i kjeller ble det ikke registrert tegn til fukt. På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Årsak/konsekvens
Usikkert fremtidig funksjon på drenering og utvendig fuktsikring. Tilsig av fukt i kjelleren kan oppstå.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

Bilde



5 Vinduer / dører

TG 1

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

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

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Innerdører er malte trefyllingdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer ble skiftet ut i 2017. Verandadør er datert 2021.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør og innerdører fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

6 Bad/vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 0

Kommentar:
Selger har bilder og kvitteringer.

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

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

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett og bruk av membran i dusjsone.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

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.

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:
Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

Kommentar:
Det foreligger drenshull for lekkasjevann. Det er ikke kontrollert inne i kassen.

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.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

7 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Årsak/konsekvens
Alder og byggemetode. Ingen direkte konsekvenser.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

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

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Normal slitasje på trappen med tanke på alder.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Trappen framstår som noe bratt med grunne trinn. Mangler sikring på rekkverket.

Årsak/konsekvens
Utbedring med tanke på sikker ferdsel i trapp anbefales.

HMS vurdering:
Høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

9 Kjøkken

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.

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

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

Integrerte hvitevarer:

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 0

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk integrert i platetopp.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 2

Kommentar:
Ventilator fungerte som normalt ved enkel funksjonstest. Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk.

Årsak/konsekvens
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

10 Innvendige vann og avløpsrør

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.

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

Kommentar:
Nye interne vann og og avløpsrør etablert ifm nytt kjøkken og renovering av bad i 2026.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør: TG 2

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Årsak/konsekvens
Generell alder på vann og avløpsrør. Lekkasjer og svikt kan oppstå.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2022 er innstaller i felles bod under trapp i kjeller. Det er installert automatisk stoppekran med lekkasjeføler ifm berederene.

Totalvurdering av varmtvannsbereder: TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekket ifm berederen. Lekkasjesikring vurderes å være ivaretatt.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

11 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk

Kommentar:
Boligen oppvarmingskilder ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

12 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er lagt opp nytt elektrisk ifm renovering av badet og oppussing av rom i boligen.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Ikke framlagt.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A - 5001/58/133/4/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det er ikke framlagt rapport for EL-kontroll av boligen.

13 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

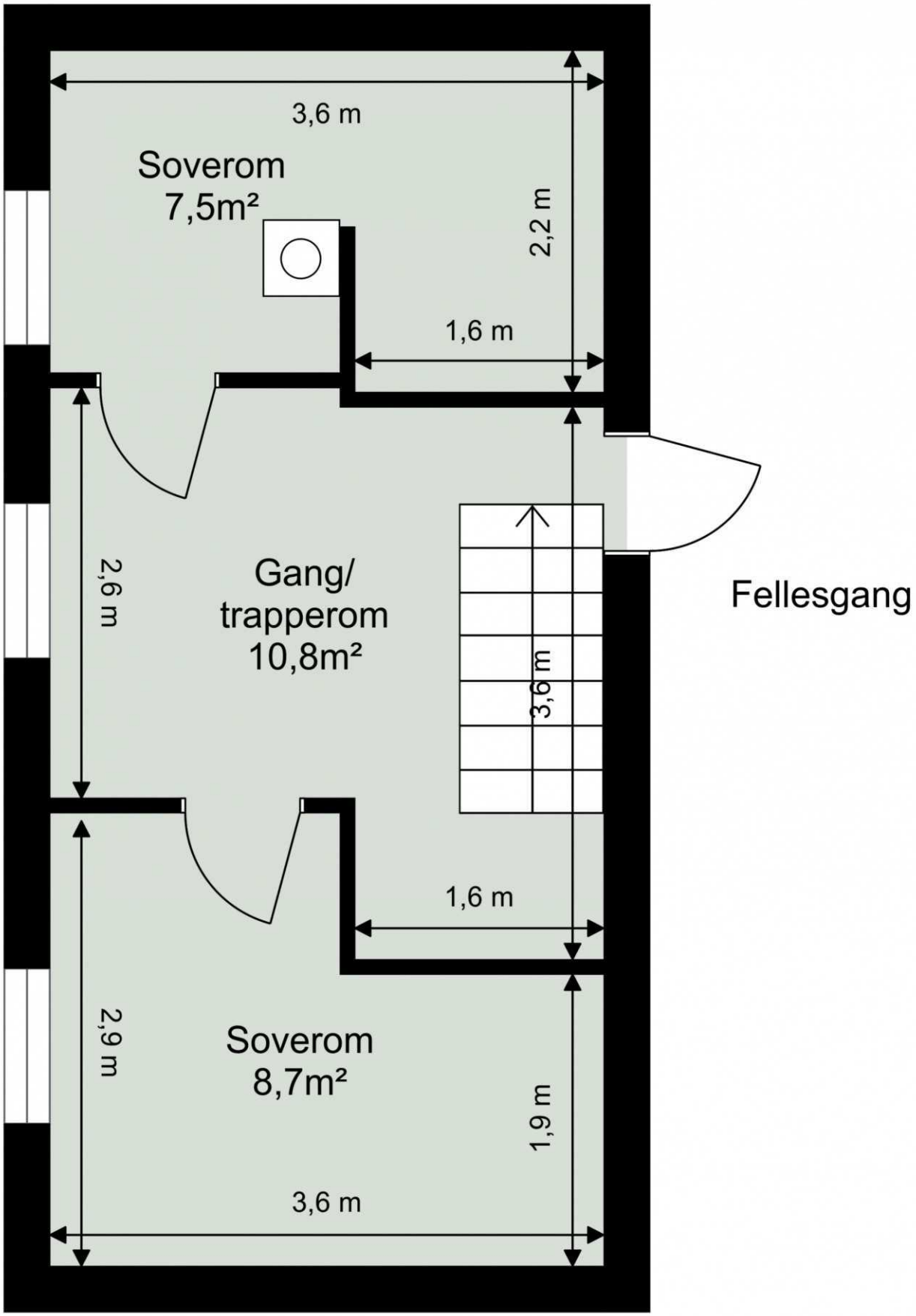
Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen ytterliger kontroll/tiltak nødvendig.

Gjetnes takst

Paul Fjermstads veg 22 A

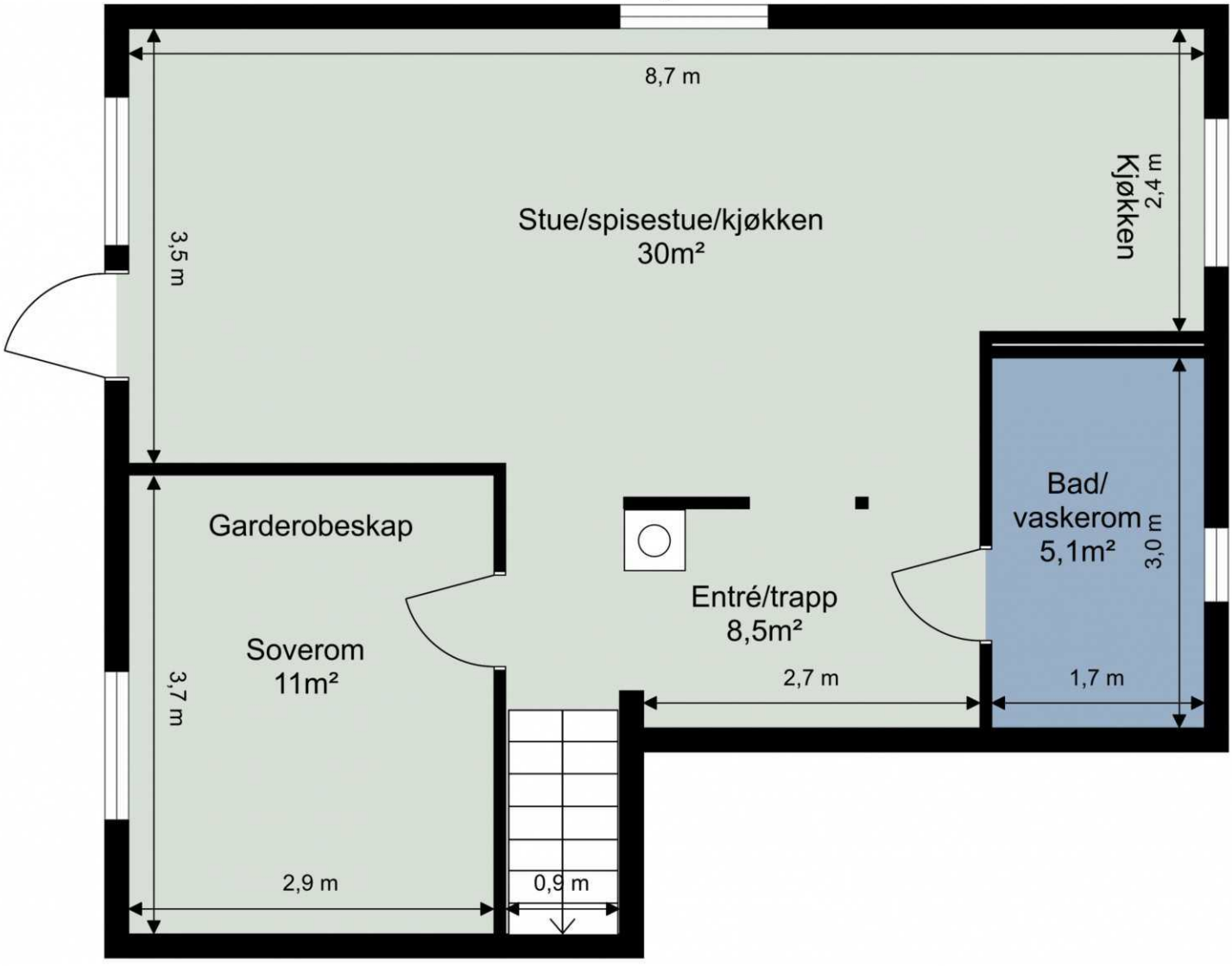
Kjeller



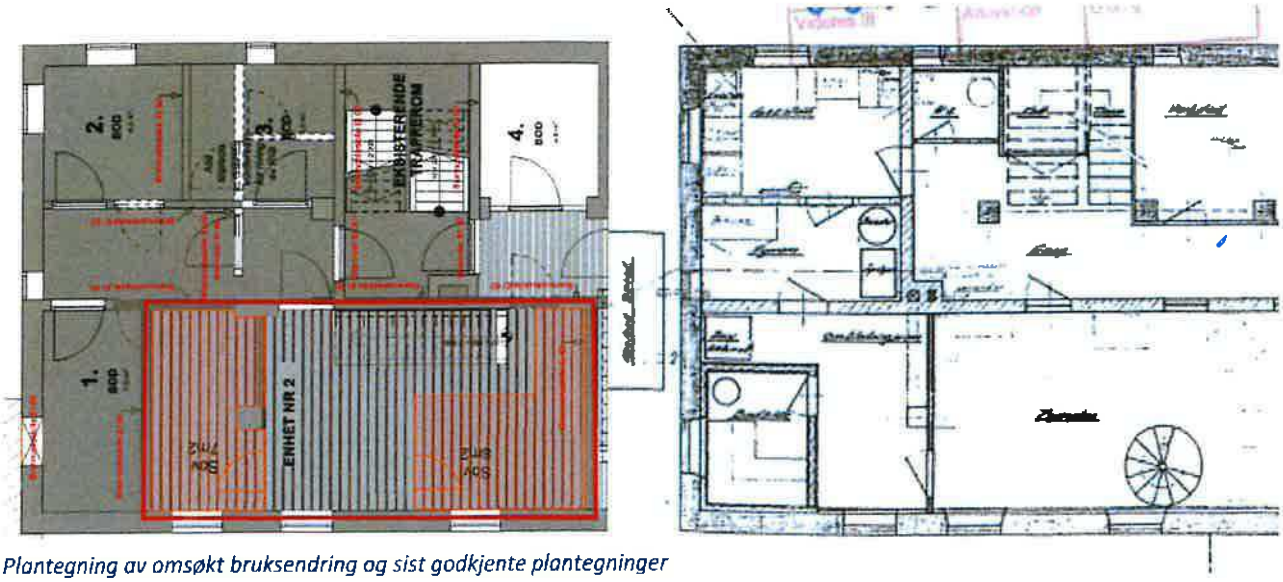
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Paul Fjermstads veg 22 A

1. Etasje

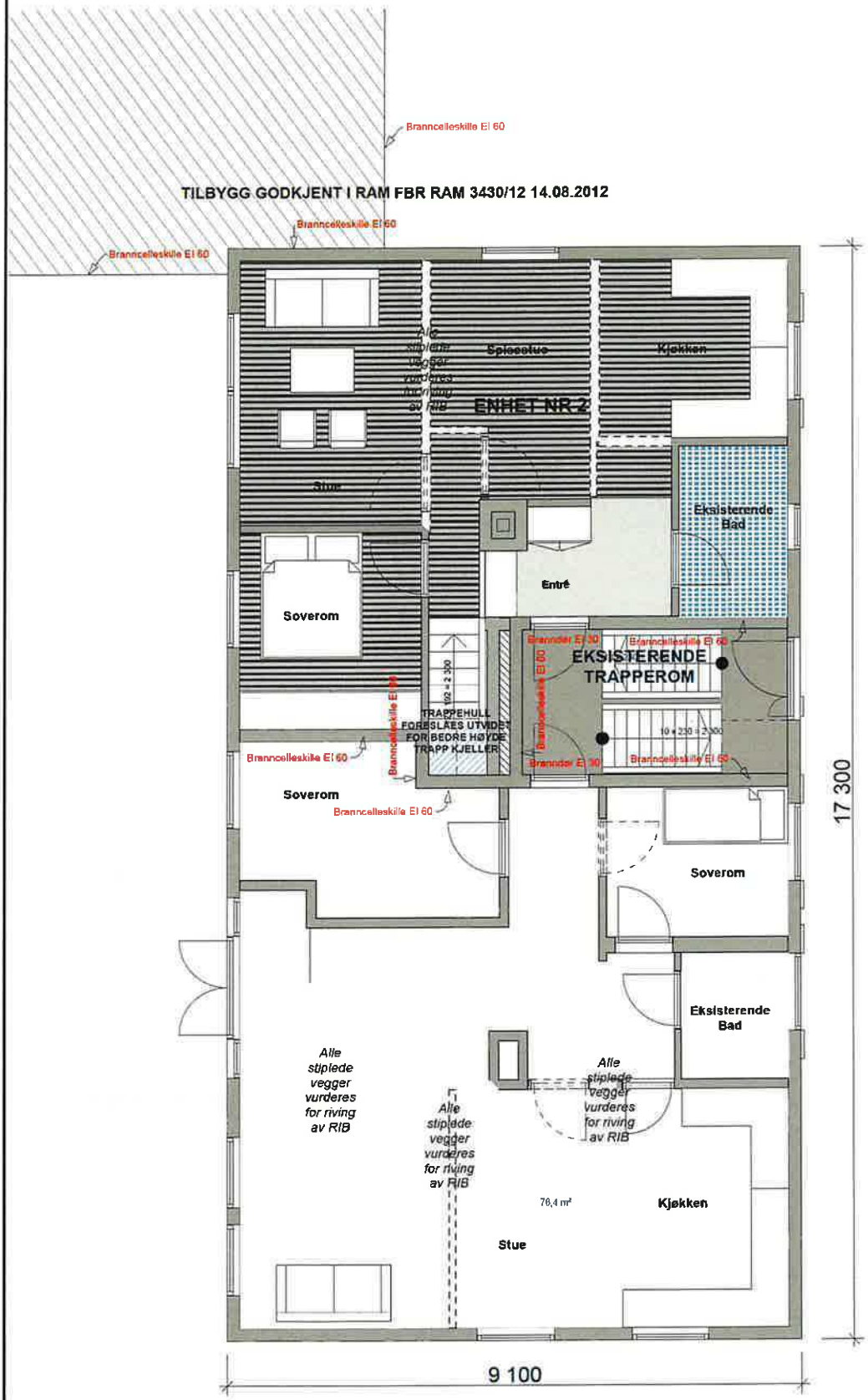


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

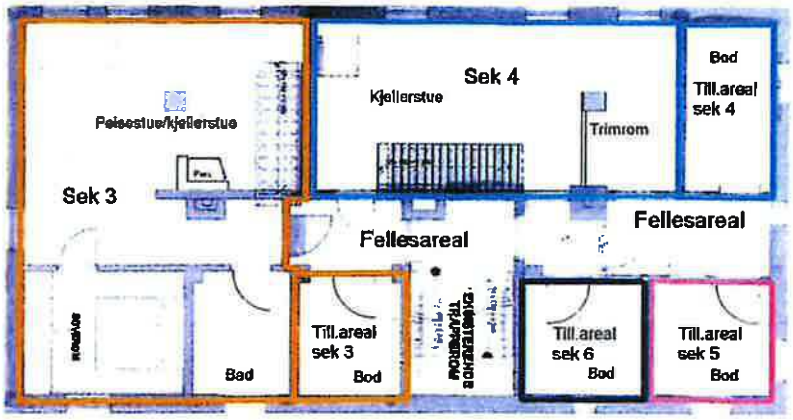


Plantegning av omsøkt bruksendring og sist godkjente plantegninger

Dokumentnr.: BYGG-26/81231-6


TILBYGG GODKJENT I RAM FBR RAM 3430/12 14.08.2012
Brannceilleskille EI 60
Brannceilleskille EI 60
Brannceilleskille EI 60
Alle stiplede vegger vurderes for riving av RIB
Spiseplass
Kjøkken
ENHET NR 2
Stue
Eksisterende Bad
Entré
Soverom
Brannceilleskille EI 60
Brannceilleskille EI 60
Brannceilleskille EI 60

Bygningsnr.: 182251631



Ref. underskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsseksjonen
16-14

Plan kjeller

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 58 **Bnr:** 133

Seksjon: 3-4-5-6

Felles **Side:** 2

Bygningsnr.: 182251631



Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingsavdelingen
13-14

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

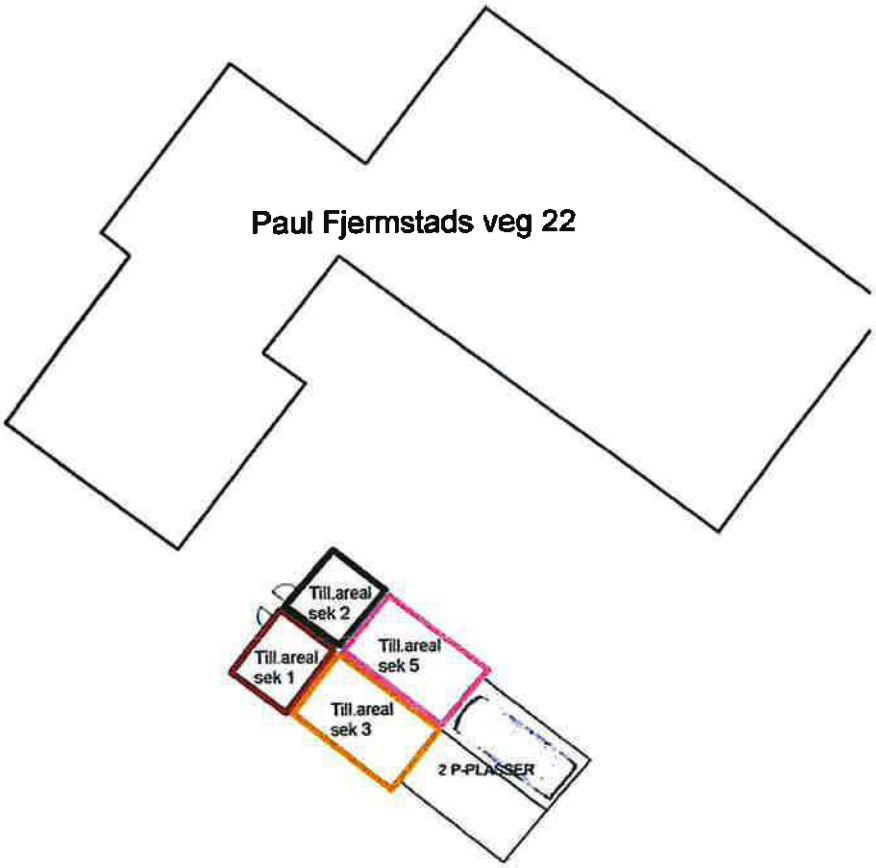
Gnr: 58 **Bnr:** 133

Seksjon: 1-2-3-4

Felles

Side: 3

Bygningsnr.: 182251623



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
19-14

Garasjeplan

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 58 Bnr: 133

Seksjon: 1-2-3-5

Felles

Side: 6

Utskrift

Side 1 av 1

SITUASJONSKART

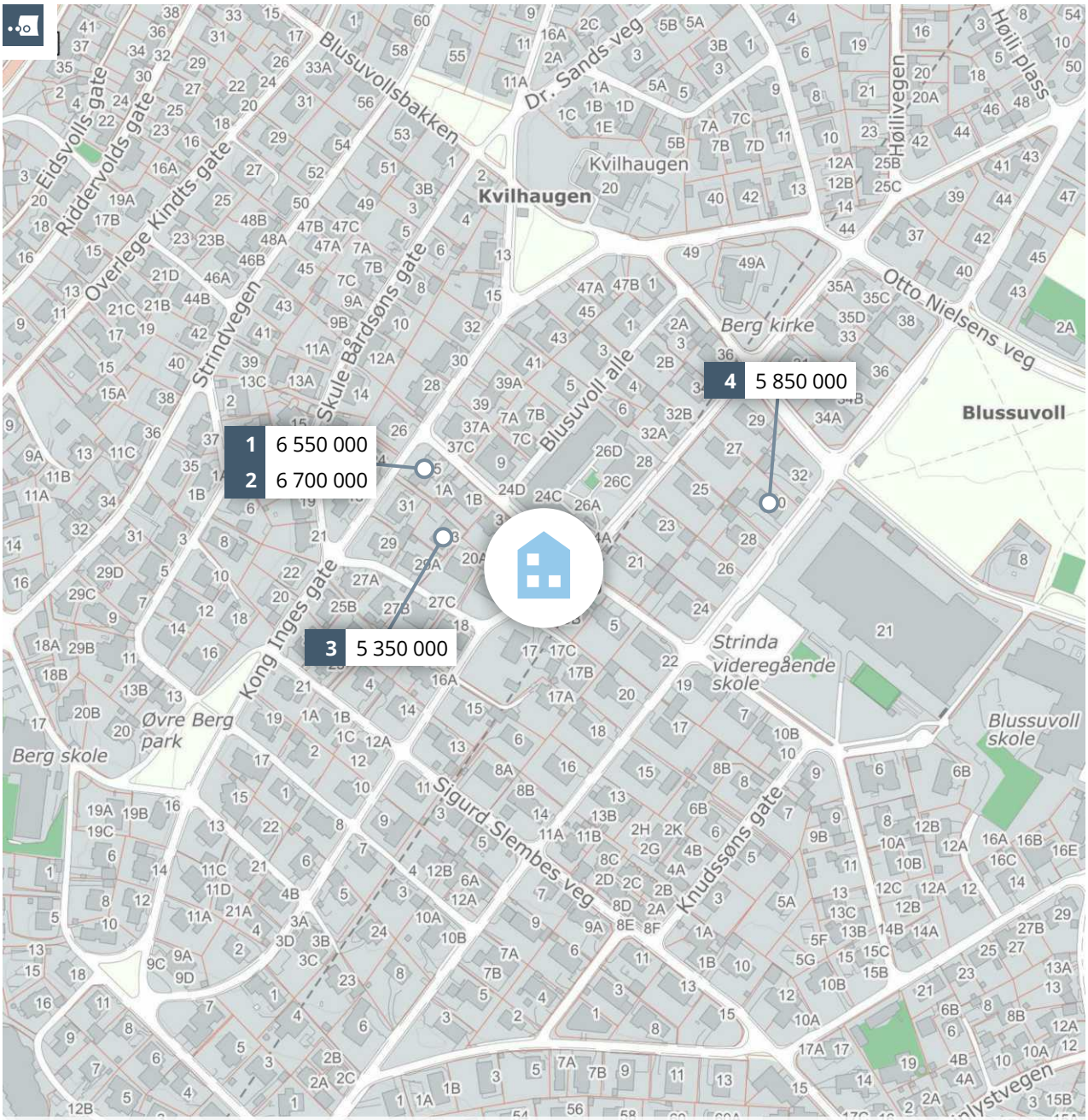
Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Paul Fjermstads veg 22A, 7052 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:	BENSRA AS, Kronprins Olav´s Alle 21, 7030 TRONDHEIM			
TRONDHEIM	Dato: 26/8-2014 Sign: Seksjonert eiendom vist med grønn farge			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 1



Meglers verdivurdering

PAUL FJERMSTADS VEG 22 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 14.10.2026

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: Magne O. Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Paul Fjermstads veg 22 A, 7052 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 58 BNR 133 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BERG 1

Verdivurdert til

4 990 000

0	4 990 000	58 706
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	1 587
Formue	0
Soverom	3
Etasje	1

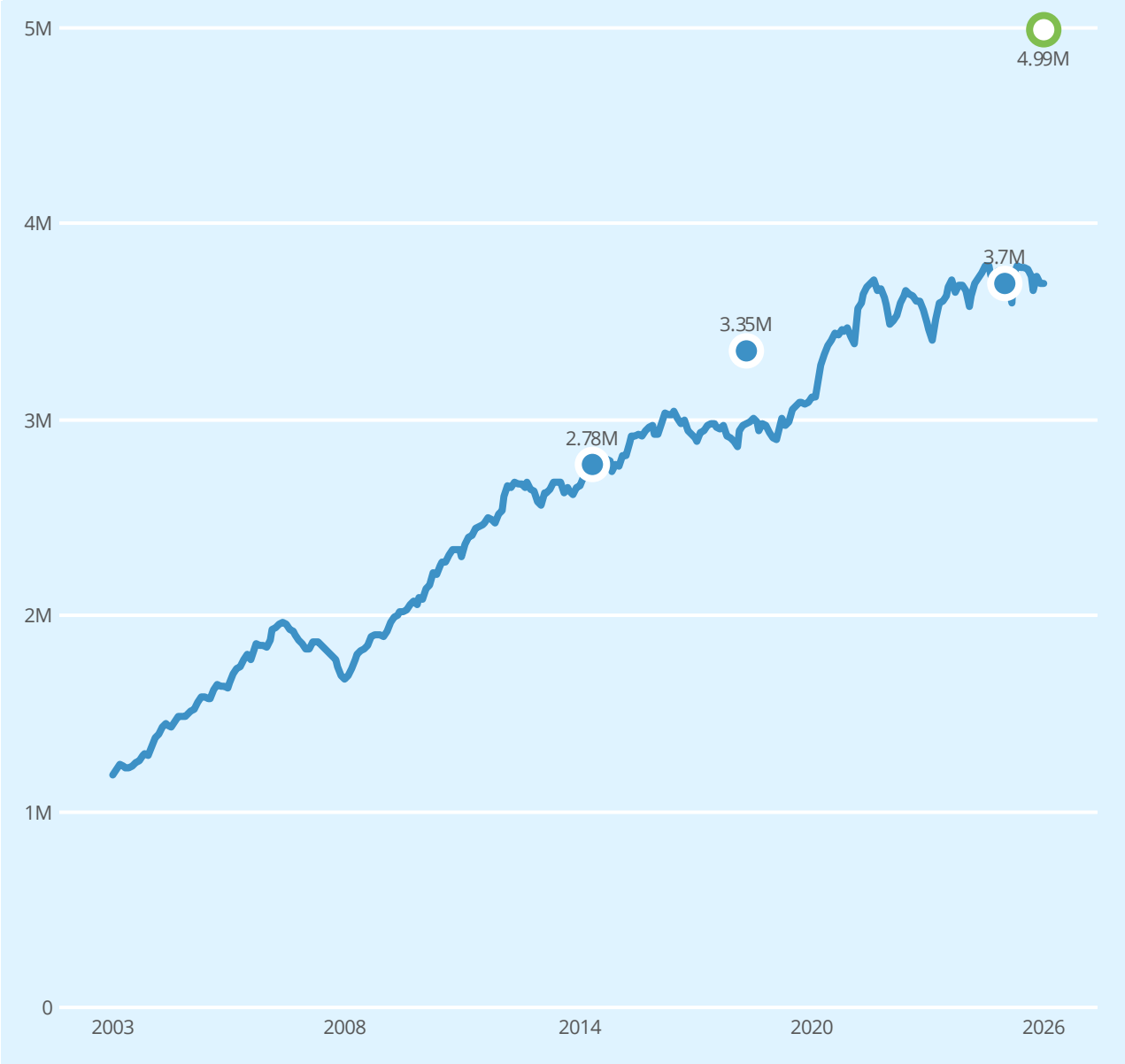
Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kong Inges gate 35 88 m²	1949	2. etg	3 sov	22.09.2026	6 750 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**74 432**
2	Kong Inges gate 35 92 m²	1949	2. etg	3 sov	26.08.2026	6 990 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**72 826**
3	Kong Inges gate 33 73 m²	1939	2. etg	2 sov	09.07.2025	5 390 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**73 288**
4	Harald Bothners veg 30 96 m²	1953	2. etg	4 sov	26.10.2025	5 950 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**60 938**

Verdien er basert på en vurdering av boligen og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

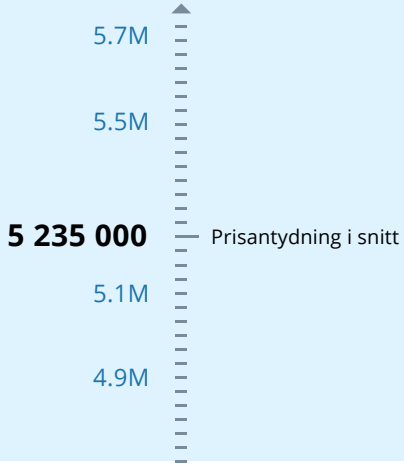
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.05.2025	14.10.2025	22.12.2025	3 790 000	3 700 000	0	3 700 000	2
13.02.2019	04.03.2019	14.06.2019	3 190 000	3 350 000	0	3 350 000	
10.02.2015	23.04.2015	01.06.2015	2 990 000	2 775 000	0	2 775 000	

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

Leiligheter til salgs i BERG 1 grunnkrets nå

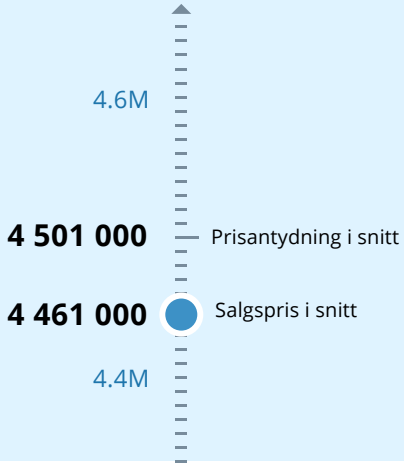
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i BERG 1 grunnkrets siste 6 mnd

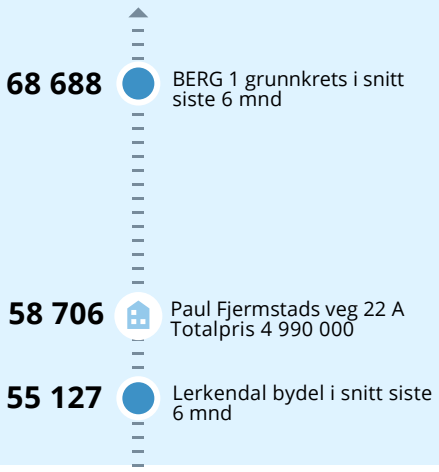
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
53
dager

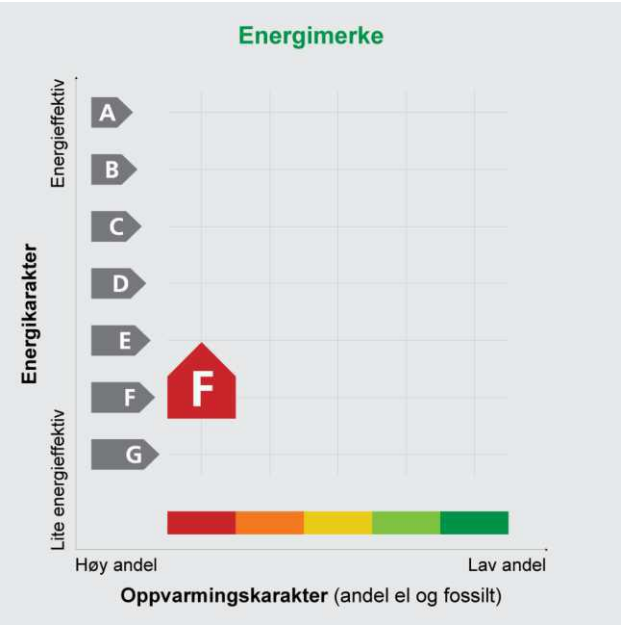
for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Paul Fjermstads veg 22 A
Postnr	7052
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	58
Bnr.	133
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	182251631
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2019-970999
Dato	11.02.2019



Innmeldt av	Anne Måløy

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Paul Fjermstads veg 22 A
Postnr/Sted: 7052 TRONDHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 11.02.2019 21:52:33
Energimerkenummer: A2019-970999
Ansvarlig for energiattesten: Anne Måløy
Energimerking er utført av: Anne Måløy

Gnr: 58
Bnr: 133
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr: 182251631

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Paul Fjermstads vei 22 Gnr. 58/Bnr.133

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Endret i ekstraordinært sameiermøte 22.09.15, sist
endret ekstraordinært årsmøte 02.05.19

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 58, bnr 133 i Trondheim kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 6 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.
Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes BRA ut fra tegning. Eierbrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for faktisk areal. Eierbrøken angir forholdet mellom seksjonseierne.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og tilhørende tilleggsareal. Snr 3 og 5 har eksklusiv bruksrett til garasjeplass. Retten er sikret gjennom tinglyst seksjonsbegjæring, hvor garasjeplass er tinglyst som tilleggsareal. Snr 1 og 2 eksklusiv bruksrett til bod arealer i forbindelse med garasje. Styret kan fastsette regler for parkering på fellesareal
Bodene er tinglyst som tilleggsareal. Den andre sameieren har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Installering av parabolantenne er ikke tillatt. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.(Se kommentar til første ledd).

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.
Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader til vedlikehold av 2 seksjoner i tilbygg (snr. 1 og 2) og 4 seksjoner i hovedbygg(snr. 3, 4. 5 og 6) belastes der de hører hjemme.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for egen innbo forsikring. For det tilfelle at en seksjonseier utløser sameiets forsikring, og det påløper sameiet egenandel, vil den seksjonseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen.

§ 9. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseierer er gitt midlertidig enerett til bruk.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

§ 10.MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 styremedlemmer. Sameiet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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 sameiermøtet.

I felles anliggender forplikter begge styremedlemmene i fellesskap, sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med indre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Sameiermøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn det som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves flertall i sameiermøtet for vedtak om:

A) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
D) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går utover vanlig forvaltning.
E) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum.
F) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan ha forretningsfører eller regnskapsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 14. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Sameiet har forholdsmessig bruksrett og vedlikeholdsplikt til områdets fellesarealer. Retten og plikten blir ivaretatt ved at sameiet vil stå som hjemmelshaver for sin forholdsmessige andel.

Ordensregler Sameiet Paul Fjermstads vei 22

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 22.09.15

1.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

1.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2200, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager med mindre annet er avtalt på forhånd.

1.3. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

1.4. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

1.5. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

1.6. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene. Er alle containerne fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

1.7. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

1.8. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

1.9 Styret fordeler parkeringsplasser på fellesarealet og sørger for merking av disse.

1.10 Vask av fellesarealer i hovedhuset foretas etter turnus for de som bor der.

Årsberetning 2025

Sameiet Paul Fjermstads veg 22 A

1. Om sameiet

Sameiet Paul Fjermstads veg 22 A er et eierseksjonssameie i Trondheim, bestående av 6 boligseksjoner. Sameiet driftes etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

2. Styret

Styret har i 2025 bestått av:

• Casper Kristoffersen – styreleder

• Steffen Fossum – styremedlem

• Petter Larsen Stolsmo – styremedlem

Det er avholdt 1–2 styremøter i perioden, i tillegg til løpende dialog mellom styremedlemmene per e-post og telefon.

3. Virksomheten i 2025

2025 har vært preget av normal og stabil drift av sameiet. Det har ikke vært vesentlige hendelser, større vedlikeholdsoppgaver eller skadesaker i løpet av året. Den løpende driften har bestått av betaling av faste kostnader (forsikring, energi, forretningsførsel) samt mindre løpende vedlikehold.

4. Økonomi og regnskap

Årsregnskapet for 2025 viser et positivt resultat. Hovedtall:

Post	Beløp (NOK)
Sum inntekter	115 254
Sum driftskostnader	−91 178
Driftsresultat	24 075
Netto finansinntekter	1 925
Årsresultat	26 000

Årsresultatet på 26 000 kr er betydelig bedre enn budsjettert (6 925 kr). Hovedårsakene til avviket er:

• Lavere kostnader til løpende og periodisk vedlikehold enn budsjettert, ettersom det ikke har vært behov for større tiltak.

• Høyere forsikringspremie enn budsjettert (45 688 kr mot budsjettert 21 090 kr). Forsikringskostnaden har økt vesentlig, noe det er tatt høyde for i budsjettet for 2026.

• Andre driftsinntekter på 23 838 kr som ikke var budsjettert.

5. Finansiell stilling

Sameiets økonomiske stilling er god. Pr. 13. mai 2026 er status:

Post	Beløp (NOK)
Bankinnskudd (driftskonto)	59 501
Arbeidskapital	67 590
Ubetalte fakturaer	0

Arbeidskapitalen vurderes som høy, og sameiet har god likviditet til å håndtere løpende forpliktelser. Sameiet har ingen langsiktig gjeld.

6. Felleskostnader og budsjett 2026

Budsjettet for 2026 viser et planlagt underskudd på 5 092 kr. Dette skyldes i hovedsak en betydelig økning i forsikringspremien, som er budsjettert til 50 000 kr i 2026 mot 45 688 kr i 2025. Sameiets gode arbeidskapital gjør det forsvarlig å gå med et lite planlagt underskudd i 2026 uten å øke felleskostnadene.

Styret følger utviklingen i forsikringskostnadene og vil vurdere behov for justering av felleskostnadene i forbindelse med budsjettet for 2027.

7. Forutsetning om fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Sameiets økonomi er solid, og driften forventes å fortsette på normalt nivå.

8. Arbeidsmiljø og ytre miljø

Sameiet har ingen ansatte. Virksomheten påvirker det ytre miljø i begrenset grad.

Trondheim, 13. mai 2026

_____

Casper Kristoffersen

Styreleder

Årsregnskap 2025

med budsjett 2026 og finansiell status
Sameiet Paul Fjermstads veg 22 A

Organisasjonsnr.: 398 – Sameiet Paul Fjermstads veg 22

Regnskapsperiode: 01.01.2025 – 31.12.2025

Rapportdato: 23.02.2026

1. Resultatregnskap 2025

Tabellen viser regnskapet for 2025 sammenlignet med vedtatt budsjett. Alle beløp i NOK.

Post	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Avvik
Inntekter			
Felleskostnader driftsdel	91 416	91 408	8
Andre driftsinntekter	23 838	0	23 838
Sum inntekter	**115 254**	**91 408**	**23 846**
Driftskostnader			
Styrehonorar	0	−4 400	4 400
Forretningsførerhonorar	−32 716	−33 493	777
Eksterne honorar	−1 500	0	−1 500
Løpende vedlikehold	−3 699	−10 000	6 301
Periodisk vedlikehold	0	−10 000	10 000
Forsikring	−45 688	−21 090	−24 598
Felles energi	−5 894	−5 500	−394
Andre driftsutgifter	−1 681	0	−1 681
Sum driftskostnader	**−91 178**	**−84 483**	**−6 695**
Driftsresultat	**24 075**	**6 925**	**17 150**
Netto finansinntekter	1 925	0	1 925
Årsresultat	**26 000**	**6 925**	**19 075**

Kommentarer til vesentlige avvik:

• Forsikring: Premien ble 45 688 kr mot budsjettert 21 090 kr (+117 %). Dette skyldes en betydelig økning i markedet og er hensyntatt i budsjettet for 2026.

• Vedlikehold: Det var ikke behov for periodisk vedlikehold i 2025, og løpende vedlikehold ble lavere enn budsjettert. Til sammen 16 301 kr lavere kostnader.

• Andre driftsinntekter: 23 838 kr utover budsjett, som bidro positivt til årsresultatet.

• Årsresultatet på 26 000 kr er 19 075 kr bedre enn budsjettert.

2. Finansiell status

Status pr. 13.05.2026:

Post	Beløp (NOK)
Bankinnskudd (driftskonto SpareBank 1)	59 501
Arbeidskapital	**67 590**
Ubetalte fakturaer	0
Langsiktig gjeld	0

Sameiet har god likviditet og arbeidskapitalen vurderes som høy. Det er ingen utestående leverandørgjeld og ingen langsiktig gjeld.

3. Budsjett 2026

Vedtatt budsjett for kommende regnskapsår:

Post	Beløp (NOK)
Inntekter	
Felleskostnader driftsdel	100 558
Sum inntekter	**100 558**
Kostnader	
Styrehonorar (styreleder)	−4 400
Felles energi	−6 500
Reparasjon og vedlikehold	−10 000
Forretningsførerhonorar	−33 500
Forsikringspremier	−50 000
Bank- og kortgebyrer	−250
Andre gebyrer	−1 000
Sum kostnader	**−105 650**
Budsjettert resultat	**−5 092**

Kommentarer til budsjettet:

• Budsjettet viser et planlagt underskudd på 5 092 kr, hovedsakelig som følge av økt forsikringspremie.

• Forsikring er budsjettert til 50 000 kr basert på utviklingen i 2025.

• Felleskostnadene foreslås uendret. Sameiets gode arbeidskapital tåler et lite planlagt underskudd uten å øke felleskostnadene.

• Styret følger utviklingen og vil vurdere justering av felleskostnadene i budsjettet for 2027.

Trondheim, 13. mai 2026

_____

Casper Kristoffersen

Styreleder

Inkalling til generalforsamling
Paul Sameiet Fjermstads veg 22 A

Tid: 18:00

Dato: Onsdag 13. mai 2026

Sted: Leilighet til styreleder (Paul Fjermstads veg 22, leil. H0202)

Innkalt:

Petter Larsen Stolsmo, Karine Larsen (H0101)

Casper Kristoffersen (H0202)

Steffen Fossum, Maiken Andersen (C0101)

Devi Sundaram (H0201)

Beate Sundgård (B0101)

Nikolai Kolsvik (H0102)

Sak 1: Konstituering

1.1. Navn på møteleder

1.2. Valg av sekretær

1.3 Valg av Protokollvitne sammen med møteleder

1.4 Stemmeberettigene

1.5 Fullmakter

1.6. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Sak 2: Behandling av årsregnskap og årsberetning for 2025

Se vedlegg 1.

Sak 3: Godtgjørelse til styret

Sak 4: Valg av nytt styre

Styreleder: Casper Kristoffersen (på valg)

Styremedlem: Steffen Fossum (på valg)

Sak 5: Innkomne forslag

Sted/dato Trondheim / 13.04.2026

Leder Casper Kristoffersen

Protokoll fra ordinær generalforsamling

Sameiet Paul Fjermstads veg 22 A

Dato: 13. mai 2026

Tid: kl. 18:00

Sted: Paul Fjermstads veg 22, leilighet H0202 (hos styreleder)

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder: Casper Kristoffersen

1.2 Valg av sekretær

Sekretær: Steffen Fossum

1.3 Valg av protokollvitne

Protokollvitne velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Protokollvitne: Beate Sungård

1.4 Stemmeberettigede

Følgende seksjonseiere var representert (kryss av):

Navn (seksjon)	Til stede	Fullmakt
Petter Larsen Stolsmo / Karine Larsen (H0101)	Ja	☐
Casper Kristoffersen (H0202)	Ja	☐
Steffen Fossum / Maiken Andersen (C0101)	Ja	☐
Devi Sundaram (H0201)	Nei	Nei
Beate Sundgård (B0101)	Ja	☐
Nikolai Kolsvik (H0102)	Nei	Nei

Antall stemmeberettigede til stede: 5 av 6 seksjoner

1.5 Fullmakter

Innleverte fullmakter: Ingen

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble fremlagt for godkjenning.

Vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent / godkjent med følgende merknader:

Merknader: Ingen

Sak 2: Årsregnskap og årsberetning for 2025

Styreleder Casper Kristoffersen presenterte årsregnskapet og årsberetningen for 2025 (vedlegg 1).

Eventuelle kommentarer/spørsmål fra generalforsamlingen: Ingen

Vedtak: Årsregnskap og årsberetning for 2025 ble godkjent.

Stemmer for 5

Mot: 0

Avholdende: 0

Sak 3: Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen behandlet forslag til godtgjørelse til styret for perioden 2026/2027

Forslag: Økning av kompensasjon til styreleder, under forutsettning av at styreleder også er økonomiansvarlig I sameiet.

Vedtak: Styreleder tilkjennes en samlet godtgjørelse på kr 10.000 per år.

Stemmer for 5

Mot: 0

Avholdende: 0

Sak 4: Valg av nytt styre

Følgende styremedlemmer var på valg:

- Styreleder: Casper Kristoffersen
- Styremedlem: Steffen Fossum
- Styremedlem: Petter Larsen Stolsmo

Vedtak:

Styreleder (2 år): Petter Larsen Stolsmo

Styremedlem (2 år): Casper Kristoffersen

Styremedlem (2 år): Beate Kristin Rønning Sundgård

Stemmer for 5

Mot: 0

Avholdende: 0

Sak 5: Innkomne forslag

Innkomne forslag til behandling:

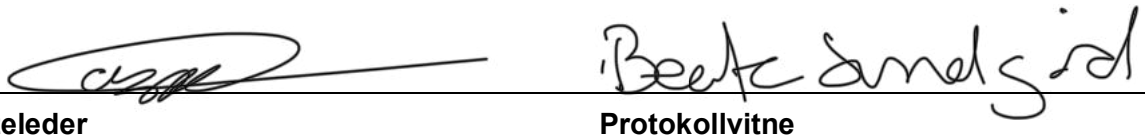
Felleskostnader settes opp med 20% fra sats per desember 2025.

Vedtak: Enstemmig godtatt

Avslutning

Møtet ble hevet kl. 19:00

Trondheim, 13. mai 2026



Møteleder **Protokollvitne**

Boligsameiet Paul Fjermstads veg 22
Paul Fjermstads veg 22
7052 Trondheim

Dato: 8. juli 2026

Vedtak etter ekstraordinært sameiermøte – krav om tilbakeføring av fasadeendring

Til seksjonseier av seksjon H0102,

Det vises til ekstraordinært sameiermøte avholdt 8. juli 2026.

Sameiermøtet behandlet saken om utskifting av et eksisterende vindu til verandadør i sameiets fasade. Tiltaket var utført uten forhåndsgodkjenning fra sameiet, og det var heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell nødvendig offentlig godkjenning til tross for styrets forespørsel.

Sameiermøtet fattet følgende vedtak:

Den utførte fasadeendringen godkjennes ikke i ettertid. Seksjonseier plikter å tilbakeføre fasaden til opprinnelig utførelse for egen regning. Styret gis fullmakt til å følge opp gjennomføringen av vedtaket.

Vedtaket ble fattet med **5 stemmer mot 1**.

På bakgrunn av dette pålegges du å tilbakeføre fasaden til opprinnelig utførelse. Arbeidet skal utføres fagmessig og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og sameiets vedtekter.

Frist for ferdigstilt tilbakeføring settes til 21.08.2026

Styret ber om at du innen **14 dager** (22.juli) bekrefter skriftlig hvordan og når vedtaket vil bli gjennomført. Når arbeidene er ferdigstilt, skal styret varsles slik at tilbakeføringen kan kontrolleres.

Dersom vedtaket ikke etterkommes innen den fastsatte fristen, vil styret vurdere videre oppfølging i samsvar med sameiets vedtekter og gjeldende regelverk, herunder innhenting av juridisk bistand og eventuelle rettslige skritt for å få vedtaket gjennomført. Eventuelle kostnader som følger av slik oppfølging kan bli søkt dekket av den ansvarlige seksjonseieren i den utstrekning loven gir adgang til det.

Vedlagt følger signert møteprotokoll fra det ekstraordinære sameiermøtet.

Med hilsen

For styret i Boligsameiet Paul Fjermstads veg 22

Petter Larsen Stolsmo/ Styreleder

Møteprotokoll – Ekstraordinært sameiermøte

Boligsameiet Paul Fjermstads veg 22
Dato: 8. juli 2026
Sted: Paul Fjermstads veg 22, 7052 Trondheim
Møtestart: 18:00 (fysisk oppmøte og tilrettelagt for Teams)

1. Åpning

Styreleder Petter Larsen Stolsmo ønsket velkommen og erklærte det ekstraordinære sameiermøtet for åpnet.

2. Registrering av fremmøtte og fullmakter

Følgende seksjoner var representert:

Seksjon: H0202
Sameier: Casper Kristoffersen
Representasjon: Fullmakt til styreleder

Seksjon: H0101 (B)
Sameier: Beate Sundgård
Representasjon: Tilstede

Seksjon: H0102
Sameier: Nikolai Korsvik
Representasjon: Tilstede

Seksjon: H0101
Sameier: Petter Larsen Stolsmo
Representasjon: Tilstede

Seksjon: H0201
Sameier: Devi Sundaram
Representasjon: Tilstede

Seksjon: H0101 (C)
Sameier: Maiken Andersen
Representasjon: Tilstede

Samtlige seksjoner var representert, hvorav én ved fullmakt.

3. Godkjenning av innkalling

Det ble opplyst at innkallingen ble sendt 1. juli 2026 til møte 8. juli 2026.

Ingen merknader fremkom.

Vedtak: Innkallingen er godkjent ref paragraf 12 i sameiets vedtekter.

4. Valg av protokollfører og signering

Vedtak:

- Petter Larsen Stolsmo ble valgt som protokollfører.
- Beate Sundgård og Maiken Andersen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

5. Behandling av sak

Sak:

Godkjenning i ettertid av utskifting av vindu til verandadør i sameiets fasade.

Styreleder redegjorde for saken og orienterte om at et eksisterende vindu var blitt erstattet med en verandadør uten at styret eller sameiet hadde gitt forhåndsgodkjenning. Det ble videre opplyst at styret hadde etterspurt dokumentasjon på eventuell offentlig godkjenning uten å ha mottatt slik dokumentasjon.

Det ble vist til sameiets vedtekter, hvor det fremgår at utskifting av vinduer og dører krever sameiets godkjenning.

Seksjonseier av H0102 fikk anledning til å redegjøre for sitt syn på saken.

Det ble deretter åpnet for spørsmål og kommentarer fra de øvrige sameierne.

6. Avstemning

Det ble stemt over følgende forslag:

“Skal den utførte fasadeendringen godkjennes i ettertid?”

Resultatet av avstemningen:

- For godkjenning: 1 stemme
- Mot godkjenning (tilbakeføring): 5 stemmer

Vedtaket ble truffet med klart flertall.

7. Vedtak

Sameiermøtet vedtok at den utførte fasadeendringen ikke godkjennes i ettertid.

Seksjonseier av H0102 Nikolai Korsvik skal tilbakeføre fasaden til opprinnelig utførelse for egen regning, i samsvar med sameiets vedtekter og sameiermøtets vedtak.

Styret gis fullmakt til å følge opp gjennomføringen av vedtaket.

8. Eventuelt

Det ble orientert om at sameiets vedtekter skal gjennomgås og revideres.

Følgende ble besluttet:

- Forslag til vedtektsendringer sendes til styreleder Petter Larsen Stolsmo per e-post til Petterstolsmo@icloud.com senest 1. august 2026.
- Styreleder sammenfatter innkomne forslag og utarbeider et samlet utkast som sendes sameierne for gjennomgang før videre behandling.

9. Møtet hevet

Det var ingen flere saker til behandling.

Møtet ble hevet kl. 19.00.

Signaturer

Møteleder / protokollfører

Petter Larsen Stolsmo

Protokollsignatar

Beate Sundgård

Protokollsignatar

Maiken Andersen

Verification

Document ID 09222115557583224441

Signatories

bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES.
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES.
bankID	The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES.

Click here to download the evidence file.

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments in the linked evidence file. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document can be verified by tools such as Adobe Reader.

FURUMOEN GARLI

Jakobslivegen 23
7058 CHARLOTTENLUND

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ingrid Michaelsen Larsson	BYGG-26/81231 oppgis ved alle henvendelser	Nikolai Kolsvik	24.07.2026

Paul Fjermstads veg 22A, ferdigattest for bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	58/133/0/0
Bygningsnummer:	182251631
Tiltakshaver:	FURUMOEN GARLI

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

Ingrid Michaelsen Larsson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Snitt
Fasader
Plantegninger, ny
Situasjonsplan
Plan, eksisterende
Eksisterende Fasade
Eksisterende Snitt

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 08.07.2026.

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 bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av kjeller slik det er beskrevet i vedtak BYGG-26/81231-6, datert 01.06.2026.

Det er gjort endringer i forhold til fasadeendringen som opprinnelig var inkludert i søknaden. Skyvedør ble endret til balkongdør og kun ett av de to eksisterende vinduene ble tatt ut. Kommunen vurderer fremdeles endringen som unntatt søknadsplikt, da det ikke påvirker byggets karakter.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du 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 du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du 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 du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du 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.

Garli Byggrådgivning
KOLSVIK NIKOLAI
Jakobslivegen 23
7058 CHARLOTTENLUND

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ingrid Michaelsen Larsson	BYGG-26/81231 oppgis ved alle henvendelser	Nikolai Kolsvik	01.06.2026

Paul Fjermstads veg 22A, godkjent bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	58/133/0/0
Bygningsnummer:	182251631
Tiltakshaver:	Garli Byggrådgivning

VEDTAK
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ingrid Michaelsen Larsson
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 28.04.2026. Søknaden er komplettert 20.05.2026.

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

Søknaden gjelder varig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet - utenfor hensynssone.

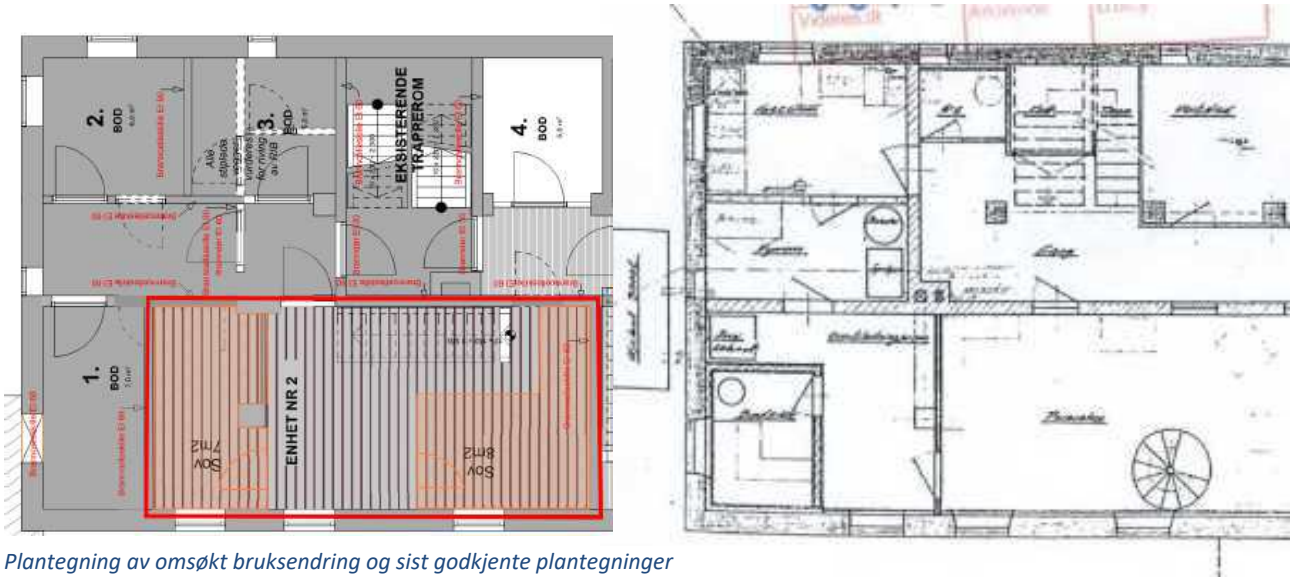
Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som byggesone 3 og ligger i hensynssone kulturmiljø - 7.11 Førkrigsbebyggelse mellom Berg og Bakkaunet.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0306 - Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler, vedtatt 12.06.1914. Området består av boligbebyggelse.

Tiltaket er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

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

Byggeprosjektet
Det søkes om bruksendring av kjellerareal, fra omkledningsrom og peisstue til to soverom. Det er allerede installert rømningsvindu.



Plantegning av omsøkt bruksendring og sist godkjente plantegninger



Snitt-tegning av kjeller

Vurdering/konklusjon
På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

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:

§ 3-8-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring - areal inntil 50 m²

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

Ansvar
Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

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 rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

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
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du 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 du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du 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 du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du 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.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4366/13

Bergersen Arkitekter AS
Postboks 2682

N-7415 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Laanke Losen	12/26530 oppgis ved alle henvendelser	Ingvild Edelsteen Kjær	25.11.2013

Paul Fjermstads veg 22, ferdigattest - påbygg/ombygging og bruksendring av eksisterende tilbygg, ny avkjørsel, nye uteboder, samt endring til 4 boenheter og bruksendring av kjeller

Byggested: **Paul Fjermstads veg 22** Gnr./Bnr.: **58/133**
Bygningsnummer: **182251631**
Ansvarlig søker: **Bergersen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Bensra AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 21.11.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i rammetillatelse i delegasjonssak nr. FBR RAM 3430/12, igangsettingstillatelse i delegasjonssak nr. FBR IGT 4317/12 og endring av tillatelse i delegasjonssak nr. FBR RAM 3057/13.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/26530	25.11.2013

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Bensra AS, Kronprins Olavs allé 21, 7030 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/26530	25.11.2013

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 3430/12

Bergersen Arkitekter AS
Postboks 2682

N-7415 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Laanke Losen	12/26530 oppgis ved alle henvendelser	Rita Morken	14.08.2012

Paul Fjermstads veg 22, rammetillatelse på tiltak for påbygg/ombygging og bruksendring av eksisterende tilbygg, ny avkjørsel og nye uteboder

Byggested: **Paul Fjermstads veg 22** Gnr./Bnr.: **58/133**
Ansvarlig søker: **Bergersen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Bensra AS**

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

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 19.06.2012. Søknaden er komplettert 13.08.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 13.08.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder påbygg/ombygging og bruksendring av eksisterende tilbygg som i dag er godkjent til svømmebasseng til to nye leiligheter med takterrasse, samt nye utvendige boder som tilbygg til eksisterende garasje. I tillegg søkes det om å få etablere en ekstra avkjørsel til eiendommen.

Forhåndskonferanse er avholdt 19.10.2011.

Planstatus

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R306, *"Reguleringsplan for de sydlige og østlige bydele."* Planen er stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til boligformål.

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Små justeringer på vinduer i fasadene er gjort

etter utsendelse av nabovarsel, blant annet er vinduer mot nabo i Paul Fjermstads veg 20 fjernet. I følge ansvarlig søker er dette som følge av samrådsmøte med nabo i Paul Fjermstads veg 20, for å imøtekomme vilkår gitt i nabosamtykke. Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere på nytt om disse justeringene, da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Erklæring fra nabo

Det foreligger skriftlig samtykke fra eier av Paul Fjermstads veg 20 for å oppføre bygning nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense, med visse vilkår. Det vurderes at vilkårene i samtykket er oppfylt.

I samtykket står imidlertid følgende; *Forutseting for samtykket er at eier av Paul Fjermstads veg 22, gnr/bnr 58/133, bekoster riving av eksisterende gjerde og oppsetting av nytt mellom eiendommene Paul Fjermstads veg 20 og 22, iht. eiendomsgrense. Se situasjonsplan datert 2012-06-12.*

Erklæringen inneholder ingen direkte dokumentasjon vedrørende nye uteboder på 12,9 m^2 som tilbygg til eksisterende garasje, men i situasjonsplan det vises til (revidert dato 2012-06-12) kommer utebodene klart fram. Kommunen forstår det slik at samtykket også omfatter utebodene, da utebodene vil komme i konflikt med det eksisterende gjerdet, som tiltakshaver skal erstatte, jf. nabosamtykke. I motsatt fall vurderer byggesakskontoret at i og med at samlet areal på garasje og uteboder fortsatt vil være under 50 m^2 vil tiltaket kunne behandles etter pbl § 29-4, 3.ledd bokstav b) *"Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak."*

Nabomerknader

Det er innkommet 6 merknader fra eiere av sameiet Magnus Blindes veg 3. Nabomerknader gis her en kort oppsummering:

1. Eiendomsgrensen slik den er tegnet på situasjonskartet er ikke korrekt.
2. Eiere av Paul Fjermstads veg 22 er pliktig til å innhente skriftlig samtykke dersom det bebygges nærmere enn 4 meter til felles grense.
3. Det stilles spørsmålstegn rundt antall boenheter i boligen, da det nå omsøkes 2 nye boenheter, og det antydes at det ikke er kun 3 eksisterende boenheter på eiendommen i dag.
4. Ny innkjørsel fra Magnus Blindes veg vil være et avvik fra normen om at det normalt sett kun skal være én avkjørsel til eiendommer.
5. Ny fasade bryter med strøkskarakteren i området, få en dominerende fasade, samt forringelse av nabos uteareal og økt innsyn ved etablering av takterrasse på nybygg.
6. Føringer kommunen har lagt i området gjennom tidligere vedtak, da en tidligere søknad om bruksendring av bassengbygget ble avslått i 2005.

Ansvarlig søkers tilsvar på nabomerknadene:

1. Tilbakemelding fra Kart- og oppmålingskontoret er at underlaget som er benyttet er korrekt og gjeldende.
2. Avstand til eiendomsgrensen til Magnus Blindes veg 3 er over 4 meter, da kartgrunnlaget som er benyttet er riktig.
3. Boligen Paul Fjermstads veg 22 er opprinnelig en 4-mannsbolig, men er tidligere omsøkt til 3 boenheter. Tiltakshaver ønsker på et senere tidspunkt å tilbakeføre boligen til 4 boenheter,

men tar høyde for dette i denne søknaden, for å tilfredsstille uteareal og parkering for totalt 6 boenheter.

4. Tilbakemelding fra trafikkgruppa ved Byplankontoret sier at det i utgangspunktet er ønskelig med kun en avkjørsel per eiendom, men at det vil være positivt å få bort biler fra gategrunn. Der hvor ny avkjøring omsøkes er det allerede en port med adkomst fra gate.
5. Merknad 5 gjelder den nye fasaden, blant annet ift. karakter og høyde, og nabo mener tilbygget vil gi en vesentlig forringelse av deres uteområde.
   Stil- og formmessig har tilbygget et moderne formspråk som kontrasterer mot hovedvolumets tradisjonelle form. Vi mener at det i denne situasjonen er riktig med et kontrasterende tilbygg, som uttrykksmessig samsvarer med tiden det settes opp i. Samtidig bygger dette videre på eksisterende tilbyggs formspråk. På taket av tilbygget oppstår utearealer i form av takterrasser for disse to enhetene.

   Vi mener videre at prosjektet er i tråd med Trondheim Kommunes fortettingspolitikk og uttrykte ønske om fortetting i de sentrumsnære områdene.

   mot nabo i Magnus Blindes veg 3.

   Stil- og formmessig har tilbygget et moderne formspråk som kontrasterer mot hovedvolumets tradisjonelle form. Vi mener at det i denne situasjonen er riktig med et kontrasterende tilbygg, som uttrykksmessig samsvarer med tiden det settes opp i. Samtidig bygger dette videre på eksisterende tilbyggs formspråk. På taket av tilbygget oppstår utearealer i form av takterrasser for disse to enhetene.

   Vi mener videre at prosjektet er i tråd med Trondheim Kommunes fortettingspolitikk og uttrykte ønske om fortetting i de sentrumsnære områdene.

6. Ansvarlig søker argumenterer med at prosjektet er endret i forhold til det avslaget som ble gitt i 2005, både med tanke på tiltakets omfang, som den gang ble omsøkt i 2 fulle etasjer, samt at det den gang ikke forelå erklæring fra nabo med tillatelse til å bygge nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense. I tillegg ble det den gang ikke redegjort for at tiltaket hadde tilfredsstillende utearealer, slik at kommunen vurderte at tiltaket ikke oppnådde de nødvendige kvaliteter mht uteareal.

Byggesakskontorets vurdering:

Merknad 3 går ut på antall boenheter på eiendommen, og at det antydes at det er flere boenheter enn hva som er godkjent. Ansvarlig søker uttaler at det i dag er 4 boenheter, selv om boligen kun er godkjent for 3, noe tiltakshaver bekrefter. Byggesakskontoret forutsetter at dette vil bli fulgt opp i en egen sak, da dette vil være søknadspliktig etter pbl § 20-1 g).

Når det gjelder merknad 4 går denne ut på at det etableres en ekstra avkjørsel, slik at eiendommen vil komme til å ha to separate avkjørsler, én eksisterende på eiendommens sørlige side, og en ny avkjørsel mot nord. I dag er det på dette stedet en eksisterende port med direkte adkomst til gata. Etablering av en ekstra avkjørsel vil være med på å løse parkeringsbehovet på eiendommen, uten at dette vil gå på bekostning av de beste utearealene, i tillegg til at man får vekk parkering langs gata. I tillegg vil det bli en hensiktsmessig plassering av parkeringsplasser i forhold til de ulike boenheters ulike inngangssituasjoner.

Merknad 5 går ut på at ny fasade bryter med strøkskarakteren i området, samt forringelse av nabos uteareal og økt innsyn ved etablering av takterrasse på nybygg. Når det gjelder tap av privatliv og

økt innsyn, vektlegger ikke kommunen dette vesentlig i saksbehandlingen, da tiltaket vurderes å ikke være til større sjenanse enn man må forvente i tettbebygd strøk. Når det gjelder merknaden på de nye fasadene vises det til ansvarlig søkers redegjørelse i sin helhet.

Når det gjelder merknad 6 henvises det til et tidligere avslag på eiendommen. Byggesakskontoret påpeker at ethvert tiltak som omsøkes blir vurdert ut fra de tegninger og den dokumentasjon som foreligger, og at byggesaken i 2005 var et helt annet tiltak, med helt andre forutsetninger, og setter ingen føringer for et nytt vedtak.

Når det gjelder de andre nabomerknadene, vurderer byggesakskontoret at ansvarlig søker har besvart disse tilstrekkelig.

Tiltaket
Ansvarlig søker uttaler at boligen i dag er godkjent som en tremannsbolig, men at den ble bygd som 4-mannsbolig, og i dag benyttes som dette. En søknad om tilbakeføring er i følge ansvarlig søker under utarbeidelse, og vil bli sendt inn i en separat søknad. Byggesakskontoret forutsetter at dette blir fulgt opp i en egen sak.

Reguleringsplanen er av en eldre dato og gir ingen føringer med tanke på utnyttelsesgrad. Omsøkte tiltak vil gi eiendommen en nokså høy utnyttelsesgrad, men det vurderes at både krav til utearealer og parkering er ivaretatt for tiltaket. I tillegg vurderes det at tilbygget med takterrasse vil underordne seg hovedbygningen. Området preges av flermannsboliger og store villaer, samt verkstedsbygning som en av nærmeste naboer. Det vurderes at tiltaket ikke vil stride mot områdekarakteren, selv med et moderne uttrykk, spesielt da tiltaket vil komme til å ligge i *bakhagen* på eiendommen, med en av kortveggene ut mot gata, samt at omkringliggende bebyggelse ikke er av en ensartet karakter.

Byggesakskontoret har ingen merknader til det omsøkte tiltaket.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt siste revidert 10.08.2012 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

I dette vedtaket er det benyttet Trondheim lokal som høydesystem.

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

Bergersen Arkitekter AS med organisasjonsnummer 933 911 632 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende, innen arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 2

Firesafe Consulting med organisasjonsnummer 958 249 799 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen brannsikkerhet – brannstrategi m/brannplan, tiltaksklasse 2

Foretakene har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for

omsøkte ansvarsområder. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

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

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at alle relevante myndighetskrav må kunne dokumenteres innfridd. Vi velger likevel å gjøre oppmerksom på følgende momenter, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Alle relevante ansvarsretter må følge søknad om igangsettingstillatelse
- Redegjørelse vedrørende avfallsplan / miljøsaneringsbeskrivelse
- Redegjørelse vedrørende energi og beregningsmetode

Informasjon fra byggesakskontoret

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

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

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

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

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

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke

forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Bensra AS, Kronprins Olavs allé 21, 7030 TRONDHEIM
Sameiet Magnus Blindes veg 3, Magnus Blindes veg 3, 7052 TRONDHEIM
Kjell Arild Skoglund, Paul Fjermstads veg 20, 7052 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 4317/12

Bergersen Arkitekter AS
Postboks 2682

N-7415 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Laanke Losen	12/26530 oppgis ved alle henvendelser		10.10.2012

Paul Fjermstads veg 22, igangsettingstillatelse på tiltak for påbygg/ombygging og bruksendring av eksisterende tilbygg, ny avkjørsel og nye uteboder

Byggested: **Paul Fjermstads veg 22** Gnr./Bnr.: **58/133**
Ansvarlig søker: **Bergersen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Bensra AS**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 28.09.2012.

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket - påbygg/ombygging og bruksendring av eksisterende tilbygg som i dag er godkjent til svømmebasseng til to nye leiligheter med takterrasse, samt nye utvendige boder som tilbygg til eksisterende garasje. I tillegg søkes det om å få etablere en ekstra avkjørsel til eiendommen.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 14.08.2012 i delegasjonssak nr. FBR RAM 3430/12.

Tiltaket
Ansvarlig søker har redegjort for at tiltaket omfang ikke omfattes av dokumentasjonskravene som følger av TEK §§ 9-6 *avfallsplan* og 9-7 *kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse*.

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

Prosjektutvikling Midt-Norge AS med organisasjonsnummer 943 317 739 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen konstruksjonsteknikk, tiltaksklasse 2

Tømrerfirma Kvarsnes AS med organisasjonsnummer 981 942 361 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen tømrerarbeider, tiltaksklasse 1

Sanitærteknikk AS med organisasjonsnummer 967 759 066 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen rørinstallasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen rørinstallasjoner, tiltaksklasse 1

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

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

Informasjon fra byggesakskontoret

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/26530	10.10.2012

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Bensra AS, Kronprins Olavs allé 21, 7030 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 3057/13

Bergersen Arkitekter AS
Postboks 2682

N-7415 TRONDHEIM

GODKJENNING
- endring av tillatelse
IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Laanke Losen	12/26530 oppgis ved alle henvendelser	Ingvild Edelsteen Kjær	18.10.2013

Paul Fjermstads veg 22, godkjent endring av tillatelse og igangsettingstillatelse - tilbakeføring fra 3 til 4 boenheter og bruksendring av deler av kjeller

Byggested: **Paul Fjermstads veg 22** Gnr./Bnr.: **58/133**
Ansvarlig søker: **Bergersen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Bensra AS**

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 03.07.2013. Søknaden er komplettert 06.08.2013, 27.08.2013 og 04.10.2013.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 03.07.2013 og 27.08.2013 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR RAM 3430/12.
Endringen går ut på innvendig endringer i forbindelse med oppdeling fra 3 til 4 boenheter (tilbakeføring) i eksisterende bygg, samt bruksendring av deler av kjeller til beboelsesrom. Kjelleren opplyses å være tilleggsareal til de to enhetene 1. etasje.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som eksisterende boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 306 *"Reguleringsplan for de sydlige og østlige bydele"*, stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til bolig.

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

Dispensasjon

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra TEK10 § 12-7, *krav til rom og annet oppholdsareal*, § 13-12 *lys* og § 13-13 *utsyn*. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

I tillegg søkes det om dispensasjon fra TEK10 § 12-2 *krav om tilgjengelig boenhet*, § 12-3 *krav om heis i byggverk* og § 14-1 *generelle krav om energi*. Det vises til punktet Tiltaket for vurdering av dette.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

Kjellerareal:
Det er i nabovarsel gjort oppmerksom på at det søkes dispensasjon fra krav til lys, utsyn og takhøyde i kjellerareal. Arealet opfyller ikke krav i TEK 10. Del av kjeller som ikke brukes som fellesareal som boder og trapperom, ønskes utnyttet og omsøkes som tilleggsareal til ovenforliggende boenheter. Tiltak som gjøres for at arealet skal få mer lys, er at det innsettes større vinduer i lysgraver med lysareal på 0,8. Takhøyden i kjeller er målt å være 2,06m og arealet knyttes sammen med leiligheten med interntrapp.

Det er i dette tilfellet snakk om supplerende stuer i kjeller innenfor samme boenhet, samt ett soverom, og det søkes derfor om dispensasjon fra utsynskravene.
Eksisterende situasjon forbedres mht. utsyn ved utskifting av kjellervinduer.

Byggesakskontorets vurdering:

Etter en totalvurdering av kjelleretasjens lysforhold, utsyn og takhøyde vurderer byggesaks-kontoret at tiltaket må behandles med dispensasjonsvurdering fra de overliggende tekniske krav. Takhøyden er helt på grensen av hva som kan anses som et minimum, selv som tilleggsareal til boenhet, i tillegg til at kjelleren har begrenset med tilgang på dagslys og utsyn. Likevel vurderes det at i og med at de omsøkte beboelsesrommene i kjeller skal benyttes som tilleggsarealer til boenhetene i første etasje, og at det her ikke er snakk om å etablere en ny boenhet, vil det være rom for å kunne gi denne dispensasjonen. Det vurderes at begge boenhetene har tilstrekkelig takhøyde i hovedetasjen, i tillegg til at det her er vinduer med tilstrekkelig lys- og utsynsforhold.

En bruksendring av kjellerarealer som omsøkt vil derfor være med på å øke de to boenhetenes brukbare arealer, noe som vil oppleves positivt for de to berørte leilighetene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra TEK10 §§ 12-7, 13-12 og 13-13 for bruksendring av deler av kjeller til beboelsesrom.

Det vurderes at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg vurderes det at fordelene ved å dispensere klart overstiger eventuelle ulemper etter en samlet vurdering.

Tiltaket

Det ble i forbindelse med tidligere godkjent rammetillatelse på eiendommen i FBR RAM 3430/12, datert 14.08.2012 lagt til rette for tilstrekkelig parkering og uteareal for totalt 6 boenheter.

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013 har imidlertid noe mildere krav til parkering enn den kommuneplanens arealdel som opprinnelig rammesøknad er behandlet etter. Dette fører til at uterom og parkeringskravene med god margin anses som oppfylt.

Ansvarlig søker opplyser at det til loft kun vil være adkomst fra hovedtrapperom, og at loftet ikke vil ha direkte adkomst fra underliggende leiligheter. Det redegjøres videre at loftet *ikke* omsøkes som boligareal. Byggesakskontoret presiserer på bakgrunn av dette at arealene ikke godkjennes som rom for varig opphold. Da det ikke foreligger plantegning av *eksisterende situasjon* på loft, er det ikke tatt stilling til det viste bad på loft (eksisterende bad), om dette er godkjent på et tidligere tidspunkt.

Når det gjelder tilstrekkelig bodarealer for leilighetene, er det i kjelleren vist 4 boder, samt at loftsarealene per definisjon er å betrakte som bodareal. Det vurderes at bodkravet er tilfredsstilt som vist på plantegninger.

Tiltak på eksisterende byggverk
Det er søkt om dispensasjon fra TEK10 §§ 12-2 *krav om tilgjengelig boenhet*, 12-3 *krav om heis i byggverk* og 14-1 *generelle krav om energi*.

Ansvarlig søker viser til dokumentasjon innsendt kommunen, en kopi fra arkivet av et vedtak fra 1968 hvor boligen omsøkes og godkjennes omgjort fra en 4 til en 3-mannsbolig. Opprinnelig ble denne boligen oppført med 4 enheter. En tilbakeføring medfører ikke vesentlige endringer i eksisterende bygg, og tiltaket vurderes å være av mindre vesentlig art.

Byggesakskontoret vurderer at en tilbakeføring til 4 boenheter ikke vil utløse energikrav (foruten for de arealer i kjeller som søkes bruksendret). Det samme gjelder krav om tilgjengelighet og krav om heis.

Når det gjelder energikrav på grunn av bruksendring av kjeller, ber ansvarlig søker om fritak fra energikrav i teknisk forskrift for eksisterende byggverk, og skriver følgende i sitt følgebrev til søknaden:

> Dersom man skulle tilpasse dette bolighuset etter dagens krav i TEK10 når det gjelder bl.a ventilasjon, energi, tilgjengelighet medfører store inngrep i bygningsmessige konstruksjoner, og vil da bety *vesentlig* bygningsmessige kostnader. Dette kan ikke forsvares ut fra tiltakests art som vurderes å være mindre vesentlig. Endringene som omsøkes vil være innenfor eksisterende bygning, og arealet økes ikke ved dette.
>
> Dette er et eksisterende bolighus, og vi viser til PBL § 31-2 og vurderer tiltaket å falle inn under 4.ledd;
>
> ...
>
> Vi vurderer tiltaket som omsøkes å være forsvarlig og nødvendig, da huset har behov for en oppgradering. Tiltaket vil også rydde opp i dagens situasjon og definere 4 brukbare boenheter innenfor eksisterende areal. Tiltaket innebærer en oppgradering i forhold til brann, som er meget positivt for eksisterende bygning.
>
> Når det gjelder kjelleren, som ønskes tatt i bruk som tilleggsareal for leilighetene over, er følgende forbedring lagt inn som en forutsetning i tillegg til at vinduer skiftes; ref. mail fra tiltakshaver datert 20.09.2013:
>
> "Fremgangsmåte på isolering av boligrom i kjeller Paul Fjermstads vei er ved å bruke 6mm spesialunderlag (depron) for varmekabel med høy isolasjonsverdi, med varmekabelmatter som overdekkes med 1cm avrettningsmasse for deretter å legge pergo eller flis som toppbelegg.

Plan- og bygningsloven § 31-2 lyder som følger:
"Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk."

Det gjøres i dag enkle tiltak for å imøtekomme energikravene, blant annet med nye vinduer i kjeller, men energikravene tilfredsstilles ikke fullt ut. Byggesakskontoret vurderer at tiltaket kan behandles etter pbl 31-2 *Tiltak på eksisterende byggverk,* da det vurderes at kostnadene ved å oppgradere kjelleren til TEK10 vil bli uforholdsmessig høy sammenlignet med den gevinsten man oppnår ved å tilstrebe TEK10. Spesielt sett i lys at bruken kun skal være tilleggsareal til eksisterende boenheter vil dette være et urimelig krav.

Byggesakskontoret har ingen merknader til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 3430/12 og FBR IGT 4317/12.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
Alle omsøkte ansvarsretter er gitt i rammetillatelse i delegasjonssak nr. FBR RAM 3430/12 eller i igangsettingstillatelse i delegasjonssak nr. FBR IGT 4317/12.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE OG IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra TEK10 §§ 12-7, 13-12 og 13-13. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Informasjon fra byggesakskontoret

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

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

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

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget

system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Bensra AS, Kronprins Olavs allé 21, 7030 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

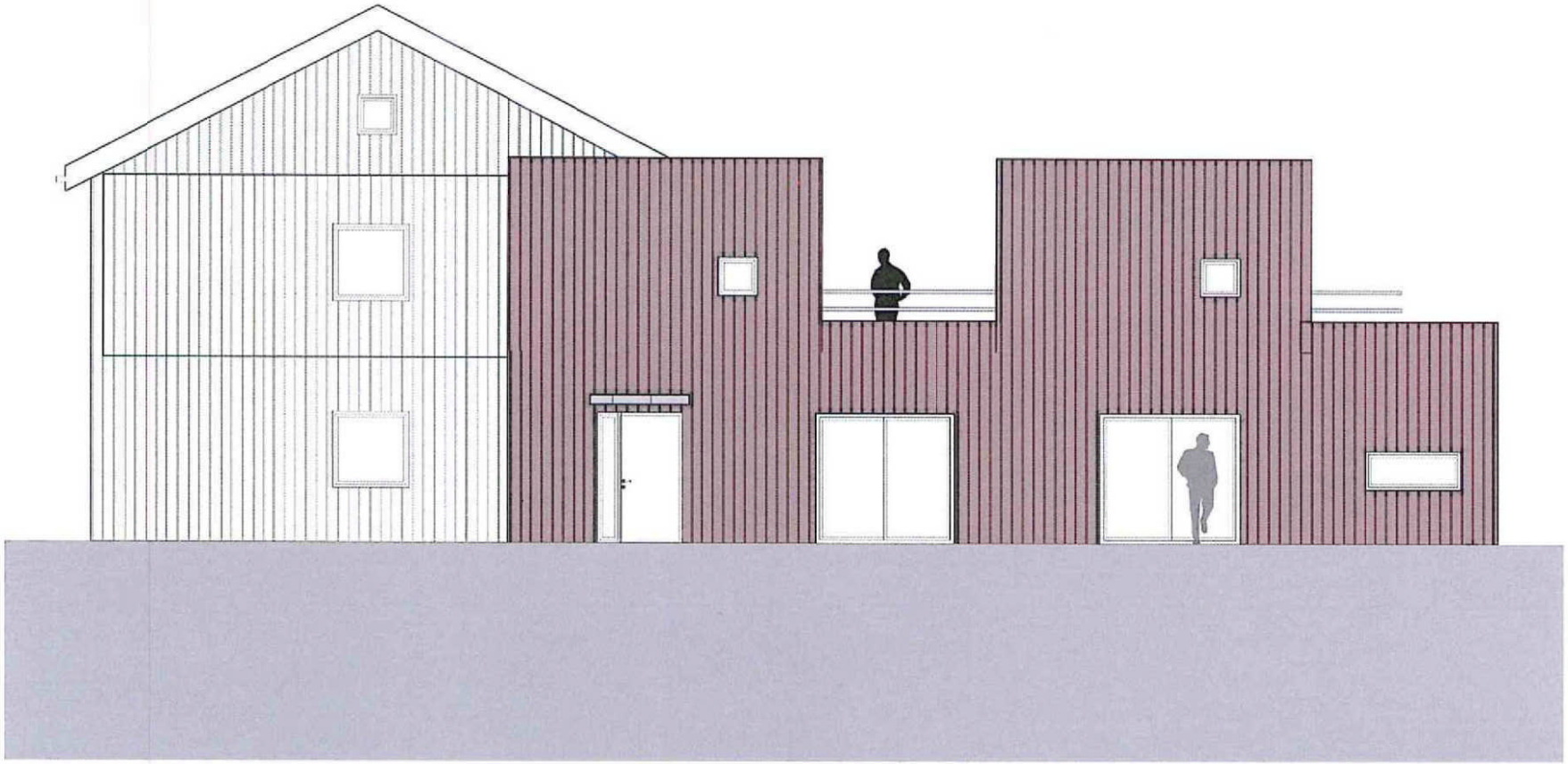
Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.



Fasade nordvest

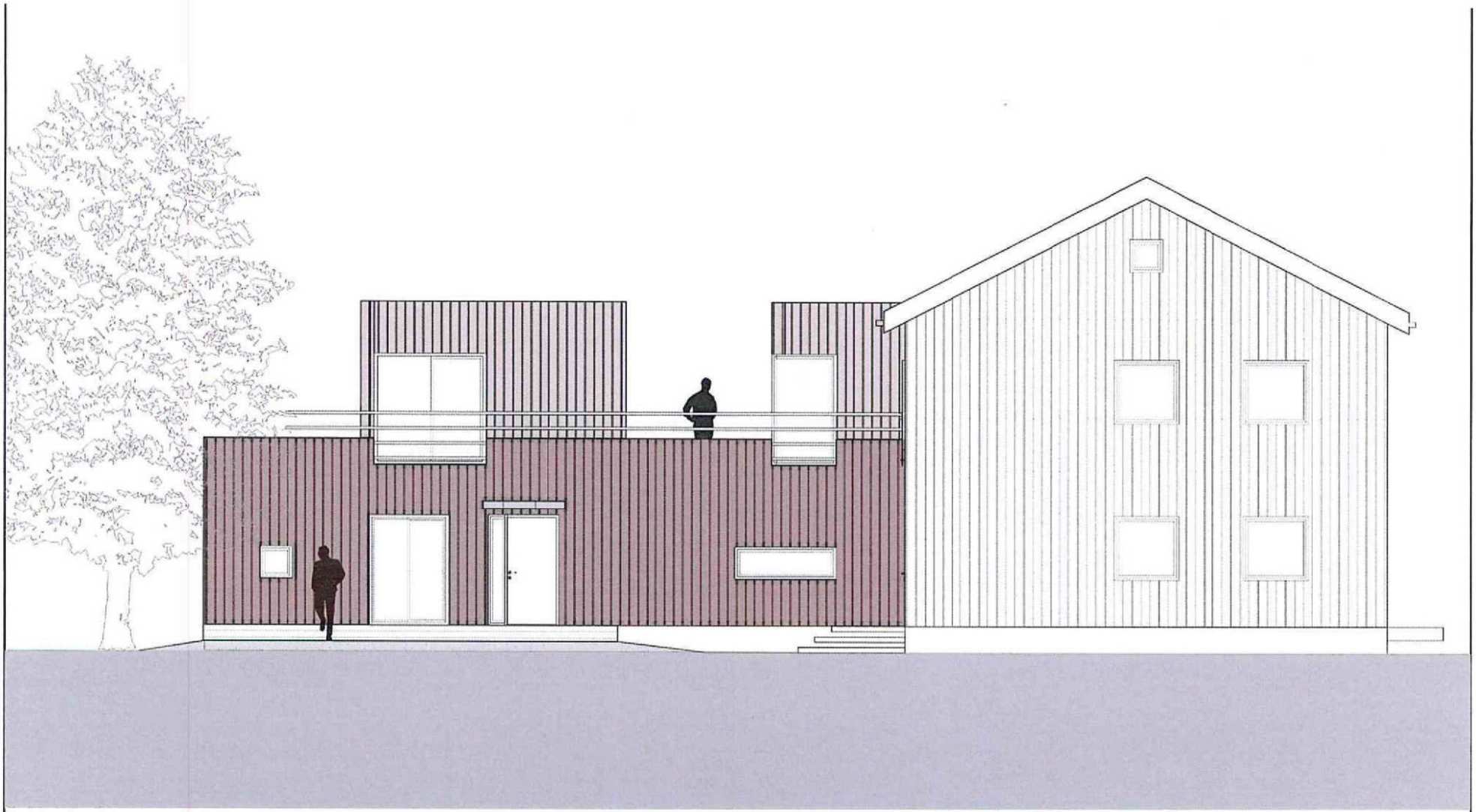


Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	2012-06-12	Vindusrevisjon nede, tilbaketrukket rekkverk plan 2	RM	GS

Fasade Nordvest

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.
	RM	GS	1:100	A40-1 A
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-04-25	1106		(i A4)	



Fasade sørøst

Tilbygg

Eksisterende bolig

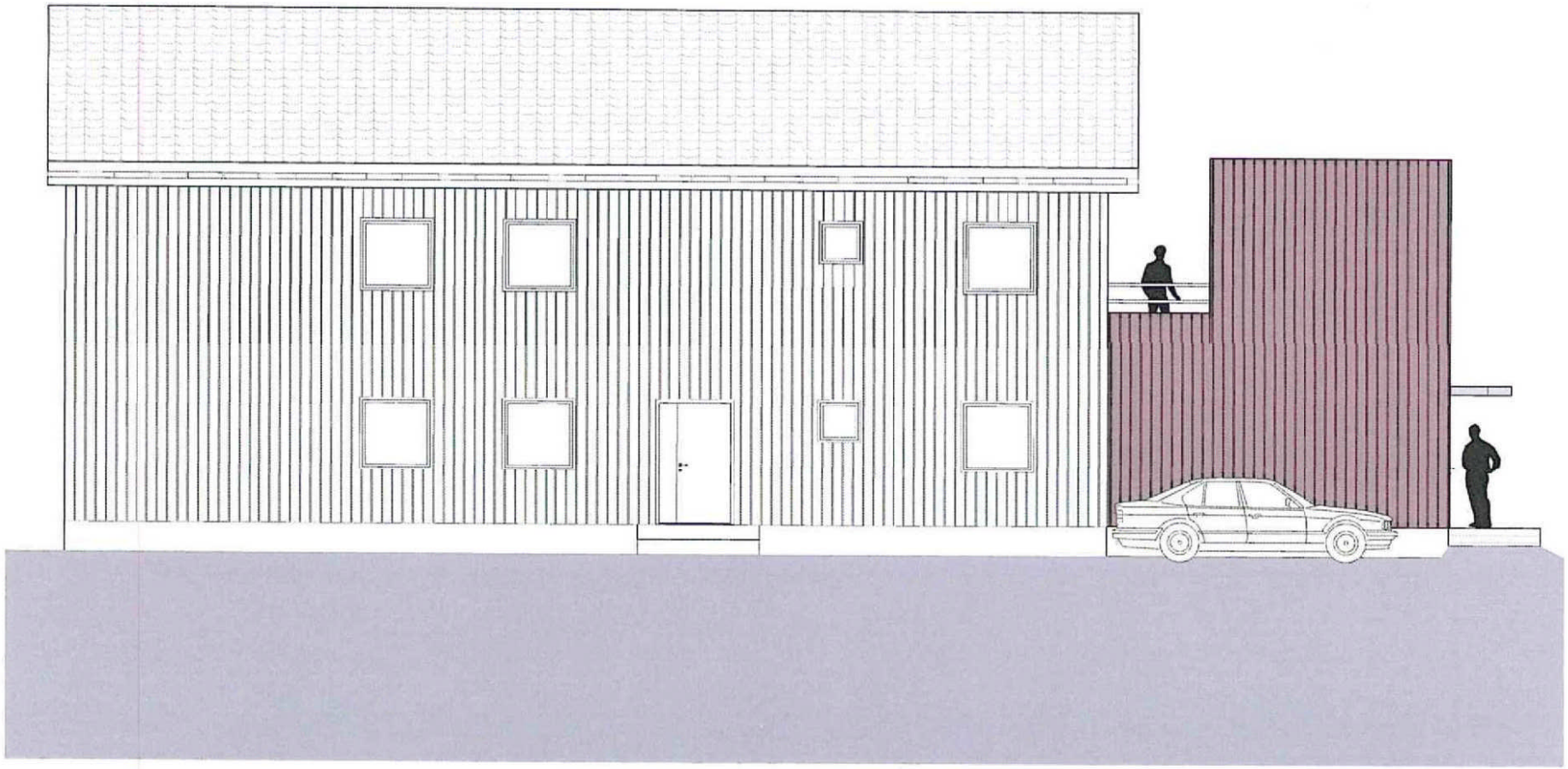
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	2012-06-12	Tilbaketrukket rekkverk plan 2	RM	GS

Fasade Sørøst

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A40-2 A
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-04-25	1106		(i A4)	

Fasade nordøst



Eksisterende bolig

Tilbygg

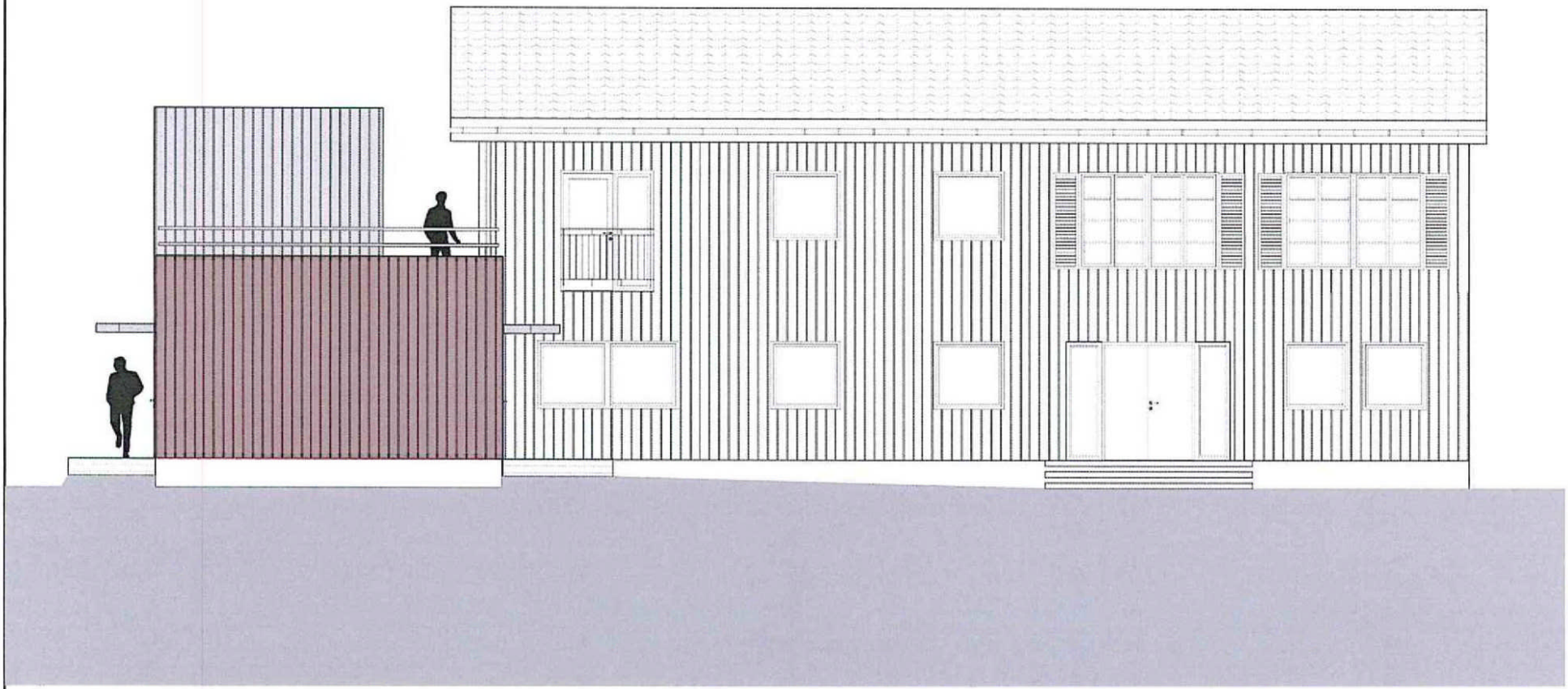
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Fasade nordøst

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.
	RM	GS	1:100	A40-3
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-04-25	1106		(i A4)	

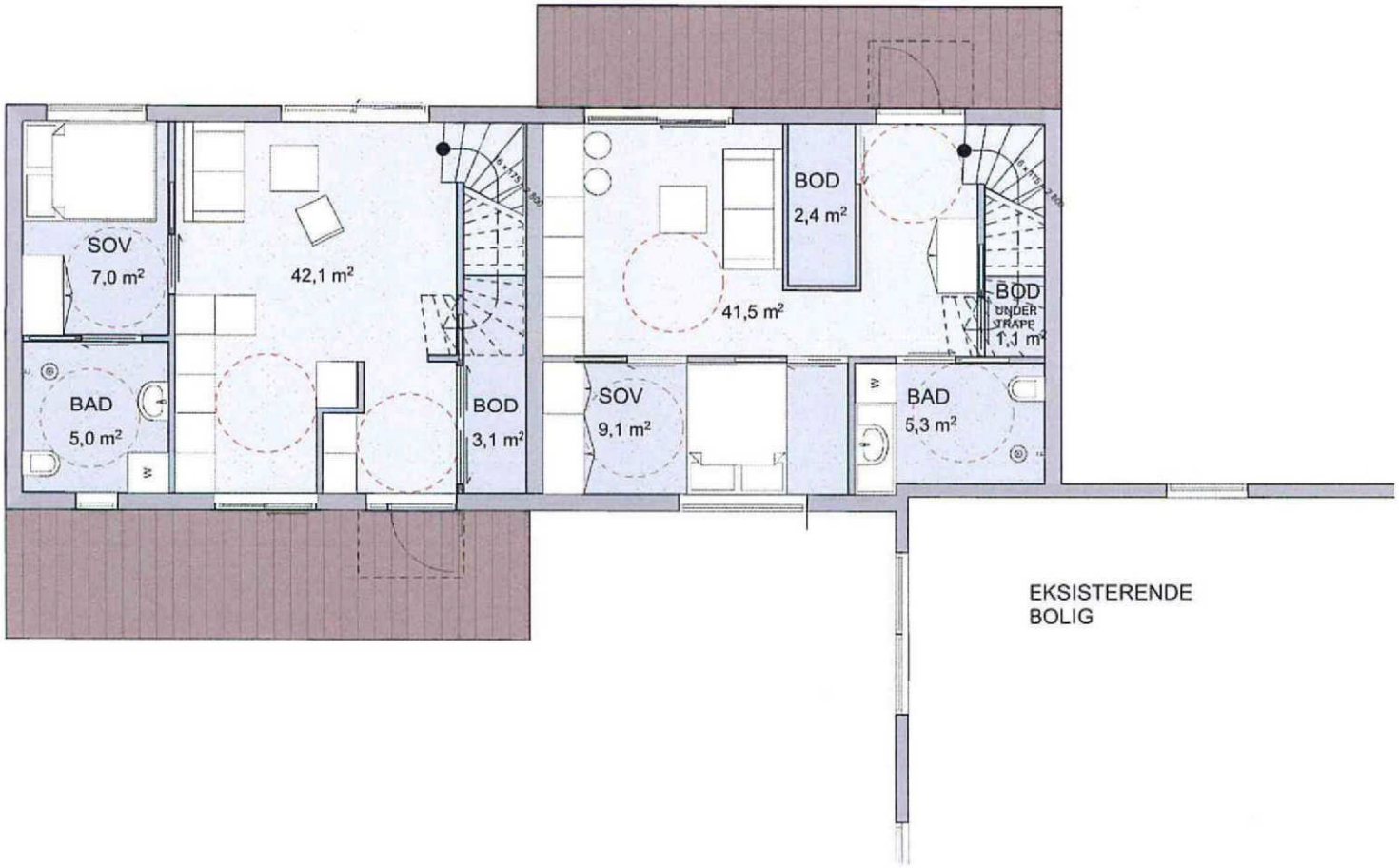
Fasade sørvest



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	2012-06-04	Vinduer i fasade sørvest fjernet	RM	GS

Fasade sørvest	KORRIGERT DATO: 2012-06-04	TEGNER: RM	KONTROLL: GS	MÅLESTK.: 1:100		SKJN./DETNR.: A40-4 A
BERGERSEN ARKITEKTER AS	TEGNET DATO: 2012-04-25	PROSJEKTNR.: 1106		MÅL: (i A4)		

BARK



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

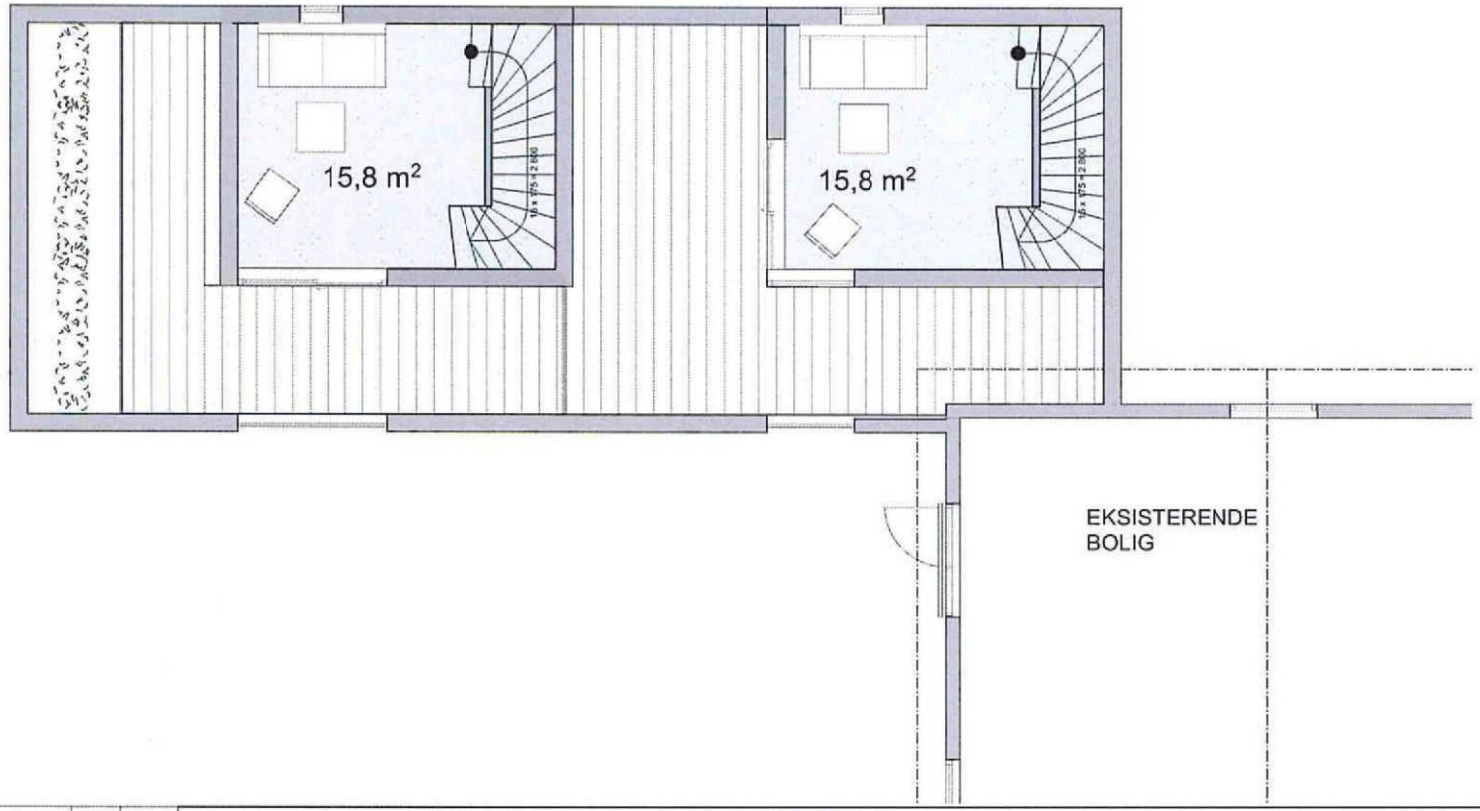
Plan 1.etg.

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A20 1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-04-25	1106		(i A4)	

BARK

11



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

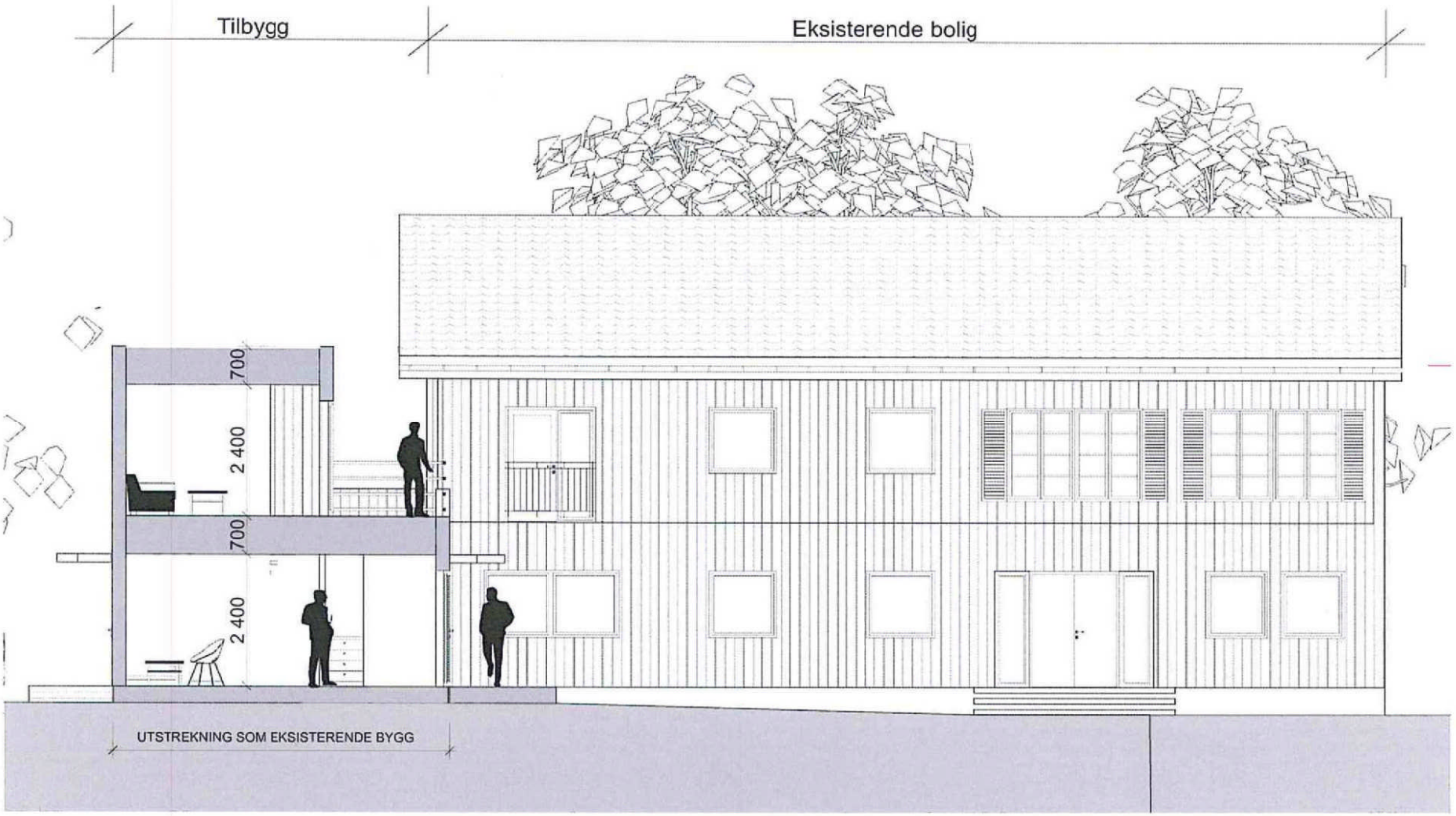
Plan 2.etg.

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A20 1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-04-25	1106		(i A4)	

B A R K

E2

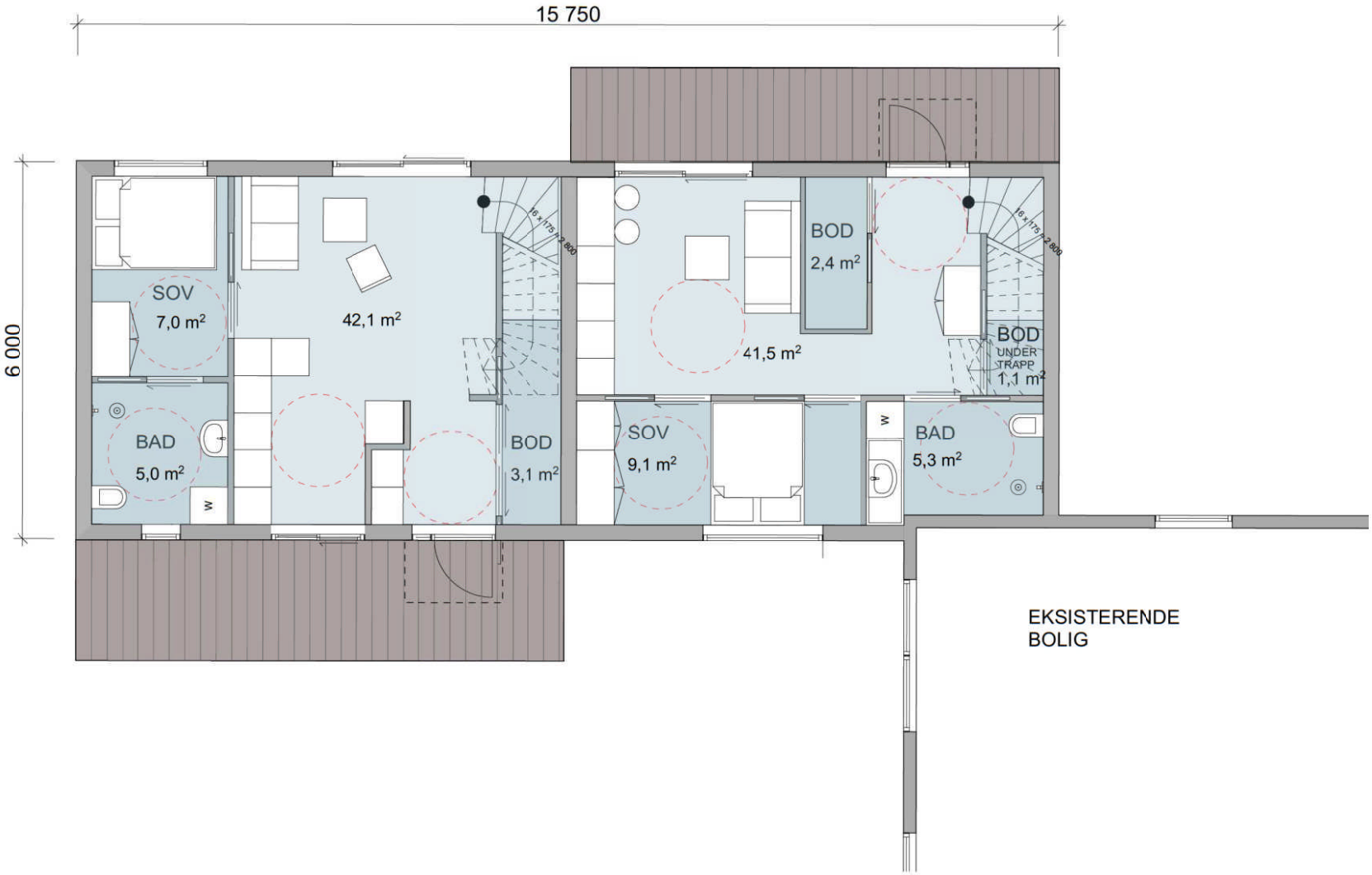


Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Snitt A

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A30-1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-04-25	1106		(i A4)	



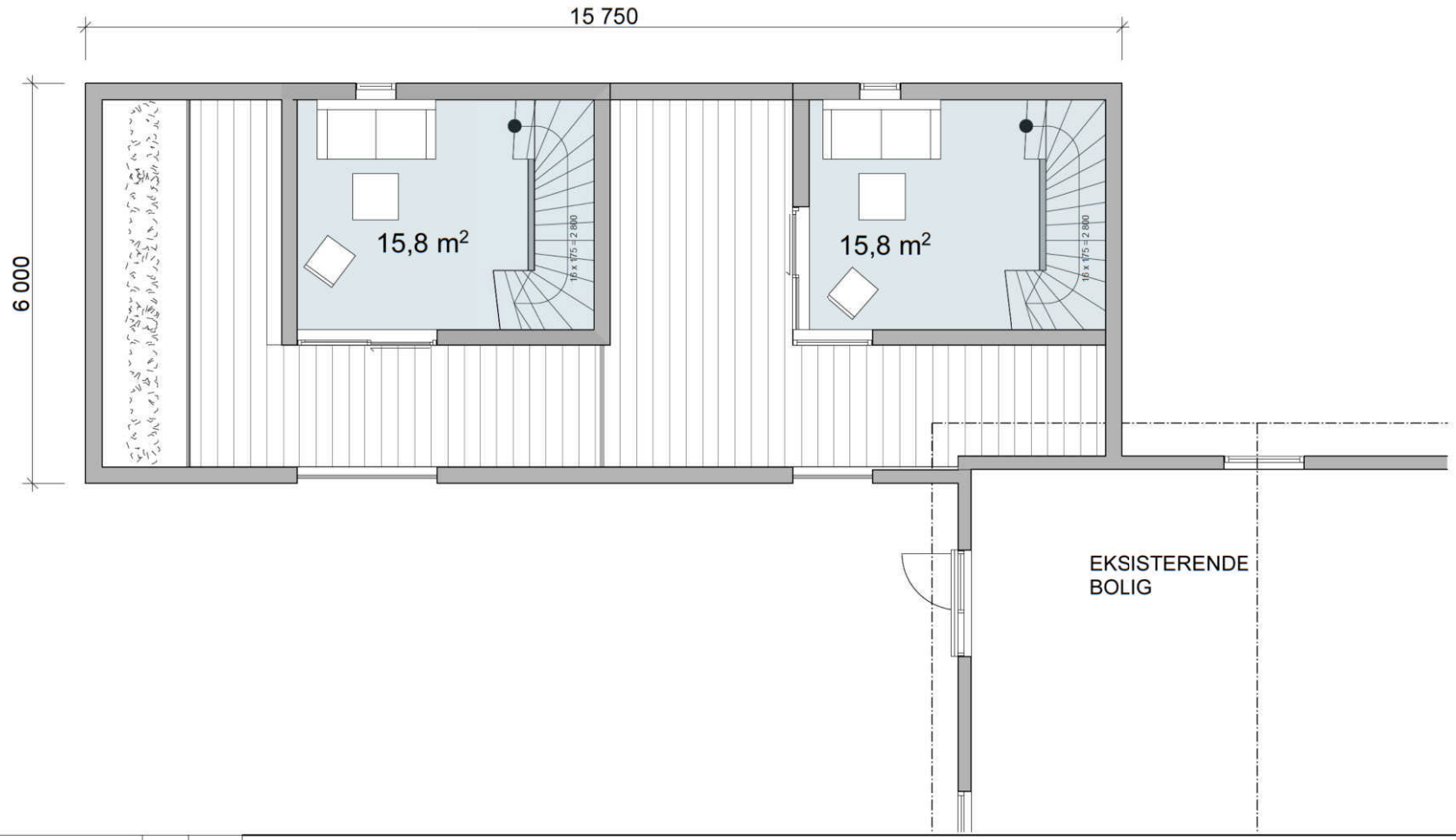
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	10.08.12	Målsetting	IK	

Plan 1.etg./100

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A20 1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
	1106		(i A4)	

BARK



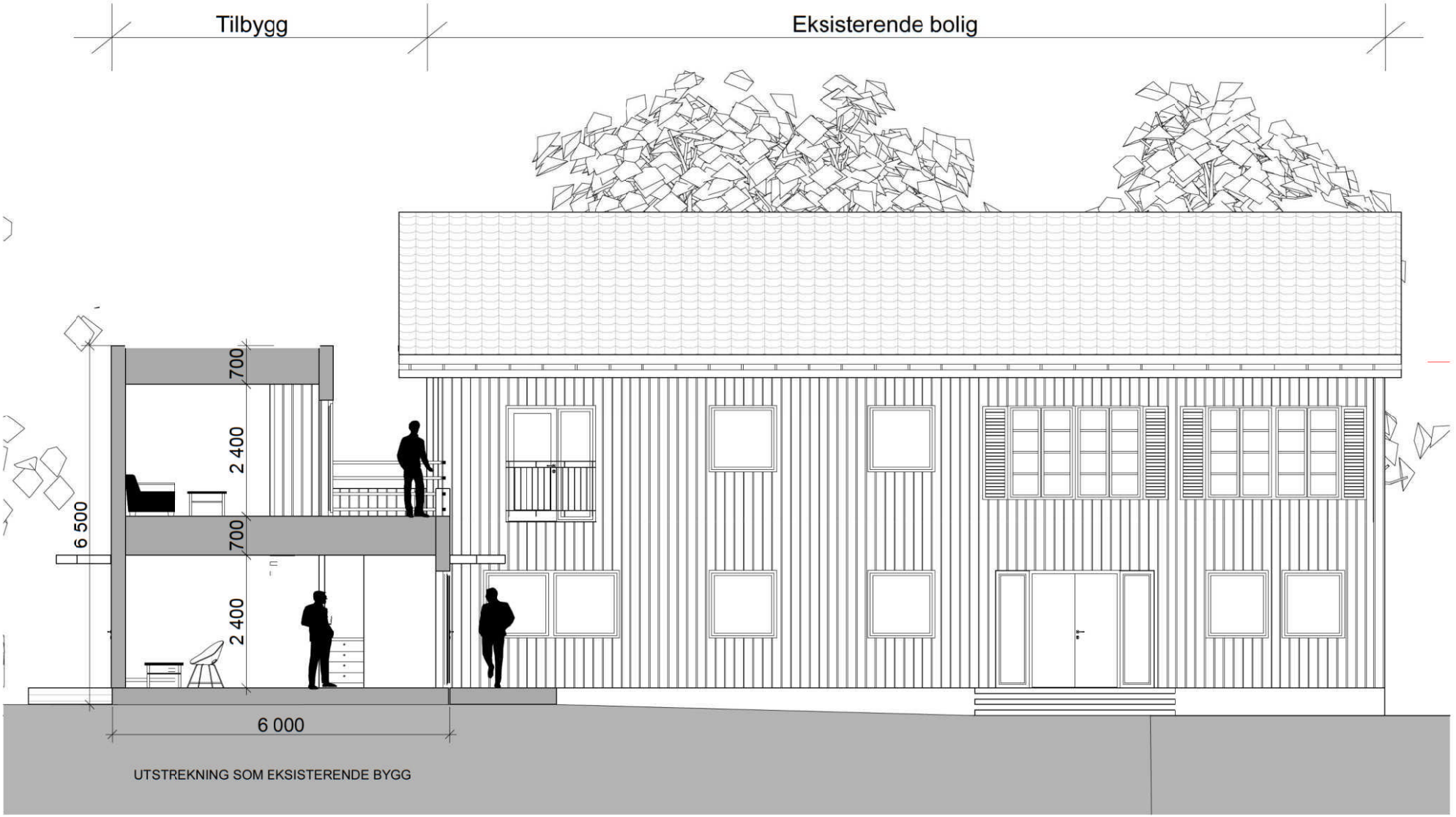
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	10.08.12	Målsetting	IK	

Plan 2.etg./100

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A20 1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
	1106		(i A4)	

BARK



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	10.08.12	Målsetting	IK	

Snitt A

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A30-1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
	1106		(i A4)	

BARK



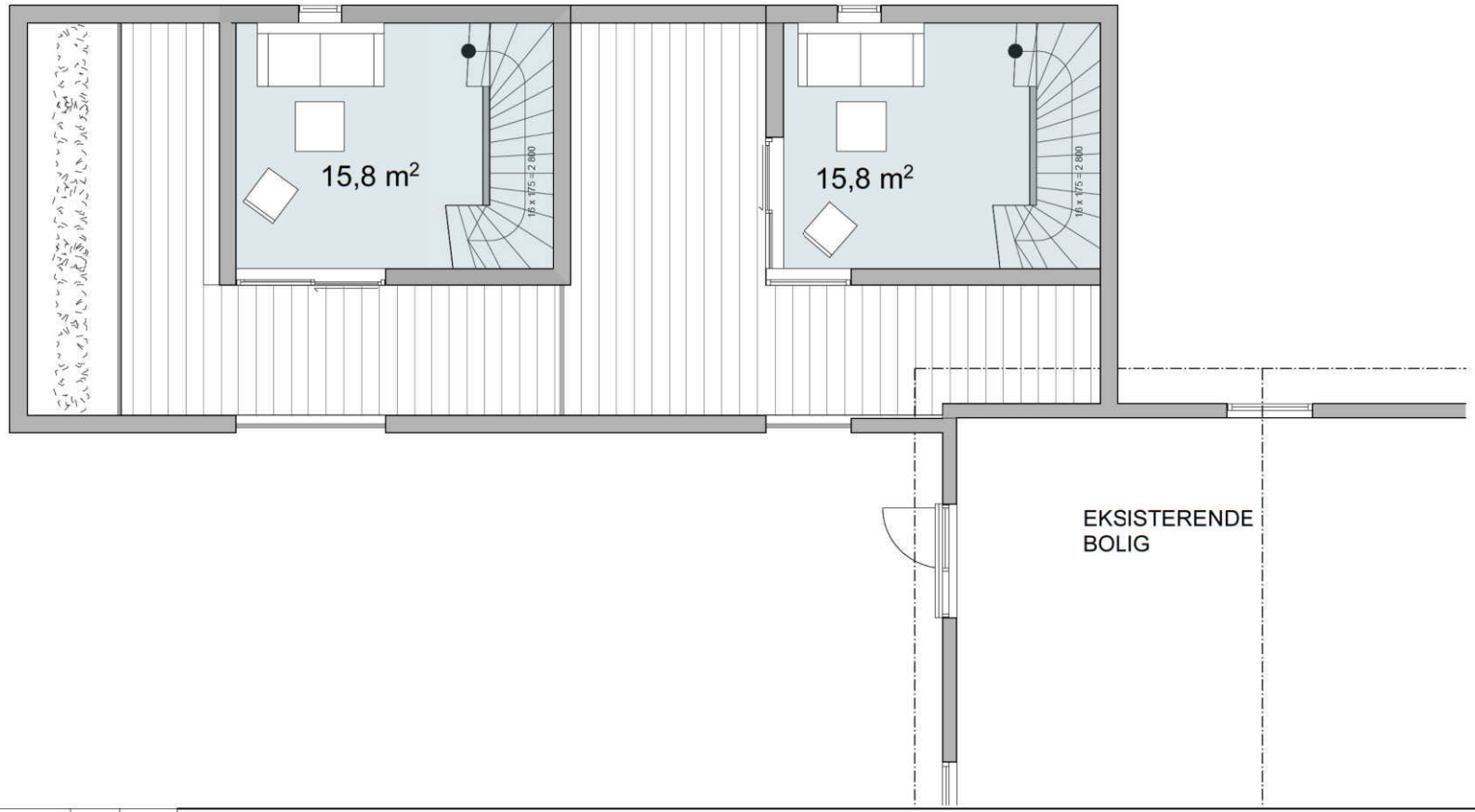
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Plan 1.etg.

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A20 1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-04-25	1106		(i A4)	

BARK



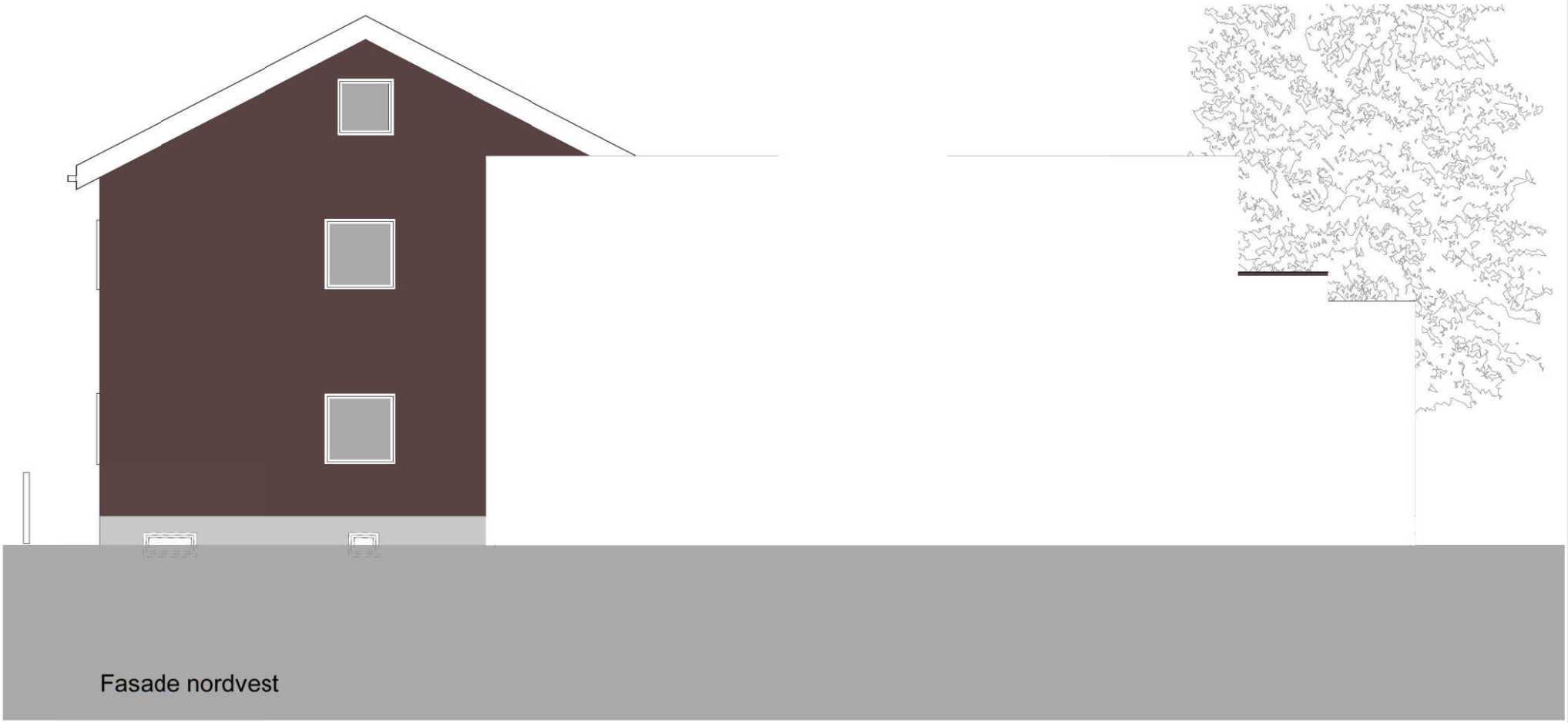
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Plan 2.etg.

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A20 1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-04-25	1106		(i A4)	

BARK



Eksisterende bolig

Tilbygg

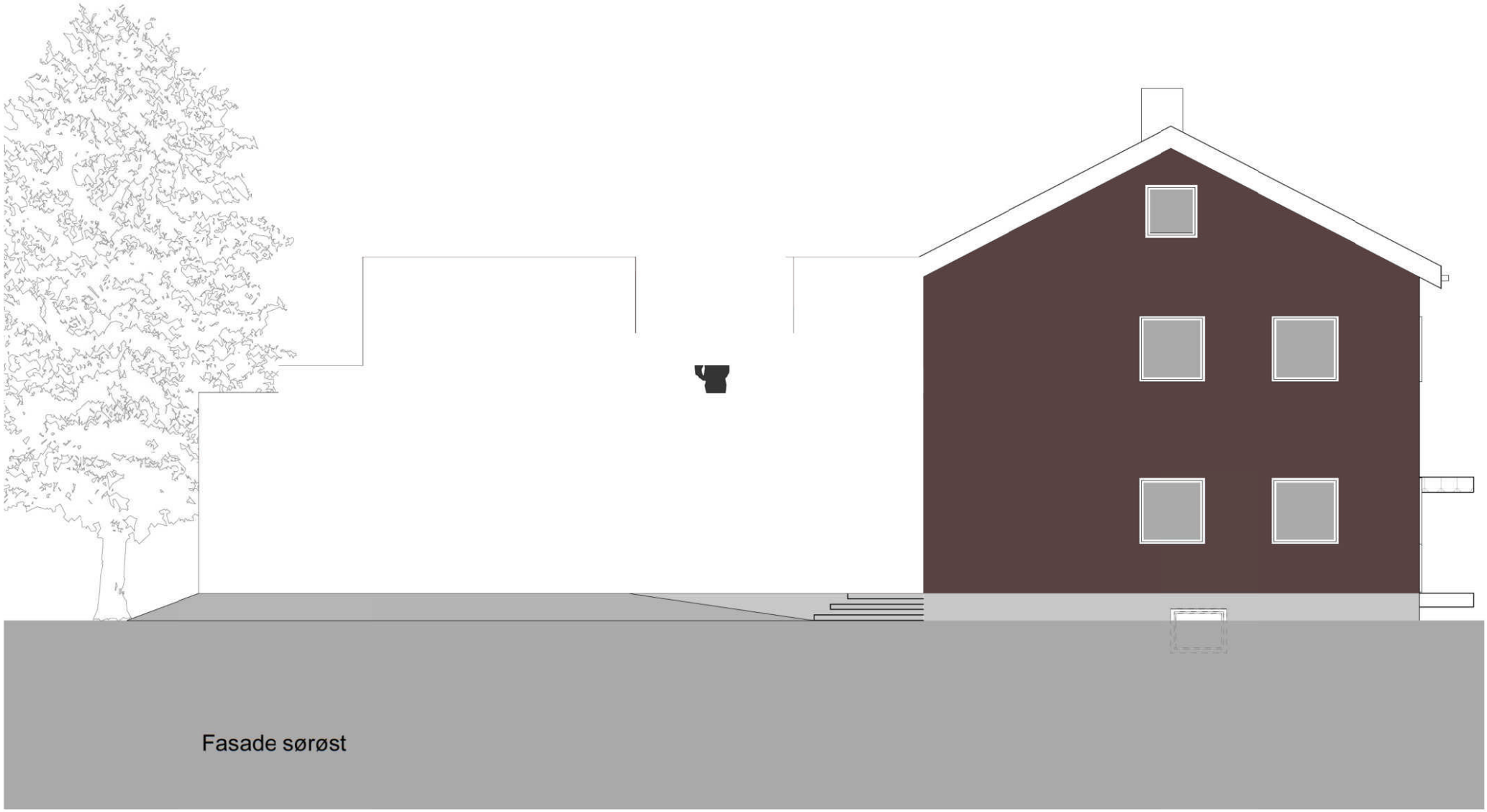
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Fasade Nordvest

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	Tegningsnr.:
	RM	GS	1:100	A50-1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-11-08	1106		(i A4)	

BARK



Tilbygg

Eksisterende bolig

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:

Fasade Sørøst

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	Tegningsnr.:
	RM	GS	1:100	A50-2
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-11-08	1106		(i A4)	

BARK



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:

Fasade nordøst

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	Tegningsnr.:
	RM	GS	1:100	A50-3
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-11-08	1106		(i A4)	

BARK



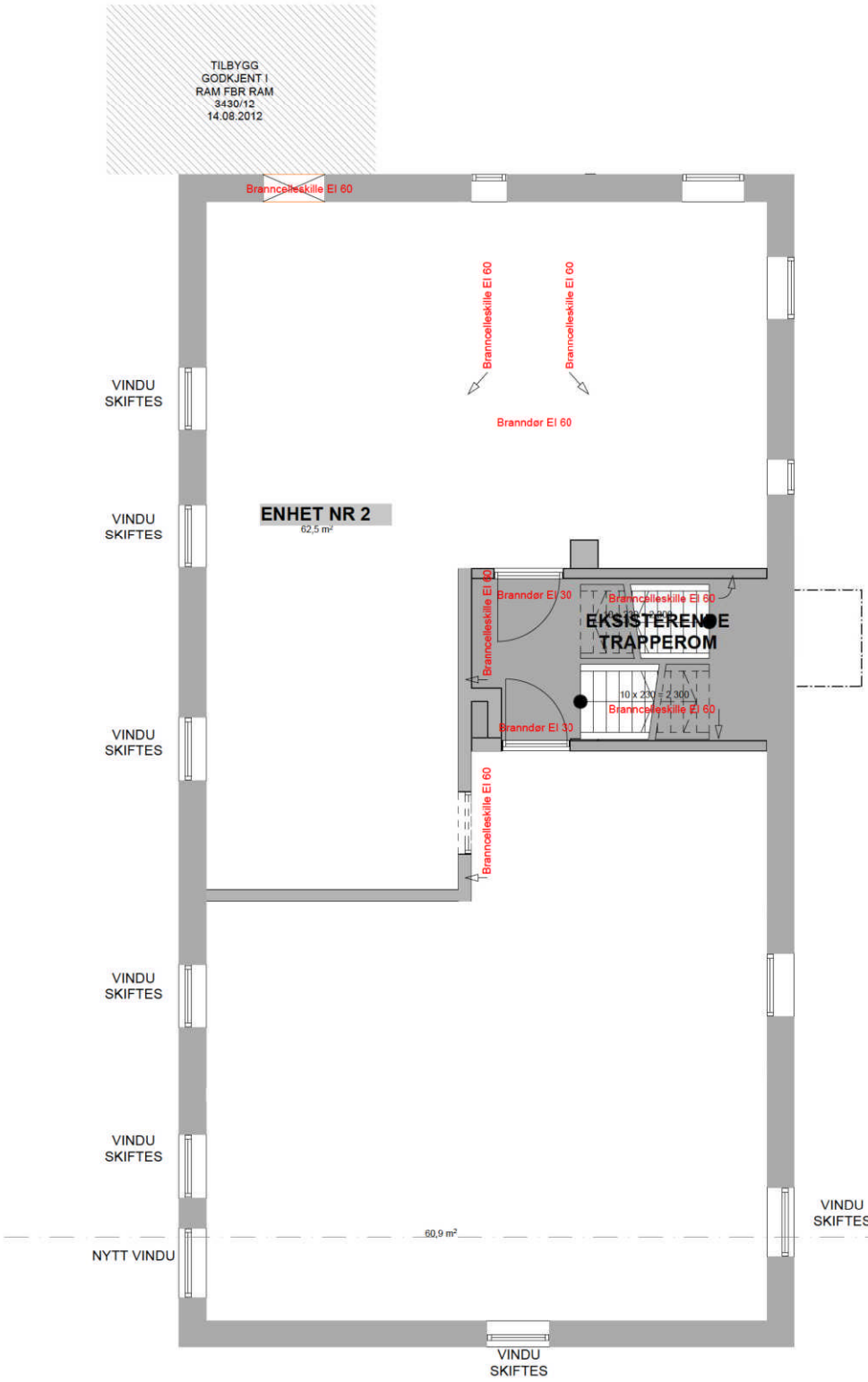
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Fasade sørvest

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	Tegningsnr.:
	RM	GS	1:100	A50-4
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-11-08	1106		(i A4)	

BARK



Tegningsnr.: A20-00

BARK

MÅLESTK.: 1:100

KONTROLL: GS

TEGNER: RM/IK

PROSJEKTNR.: 1106

i A4

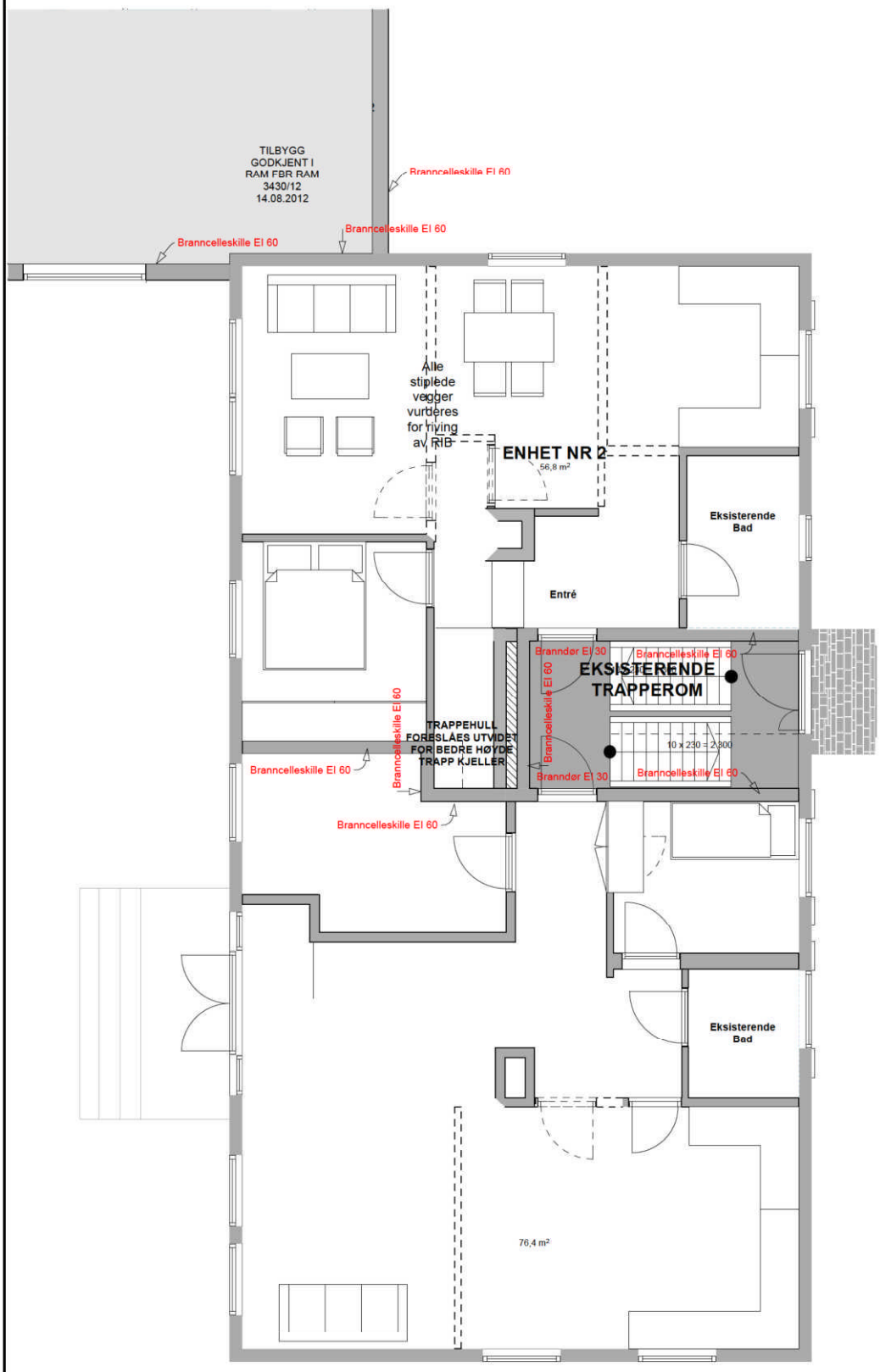
KORRIGERT DATO:

TEGNET DATO: 2012-11-08

Skjema / Detalj: Plan kjeller

BERGERSEN ARKITEKTER AS

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Plan 1.Etasje

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:

TEGNET DATO: 2012-11-08

TEGNER: RM/IK

KONTROLL: GS

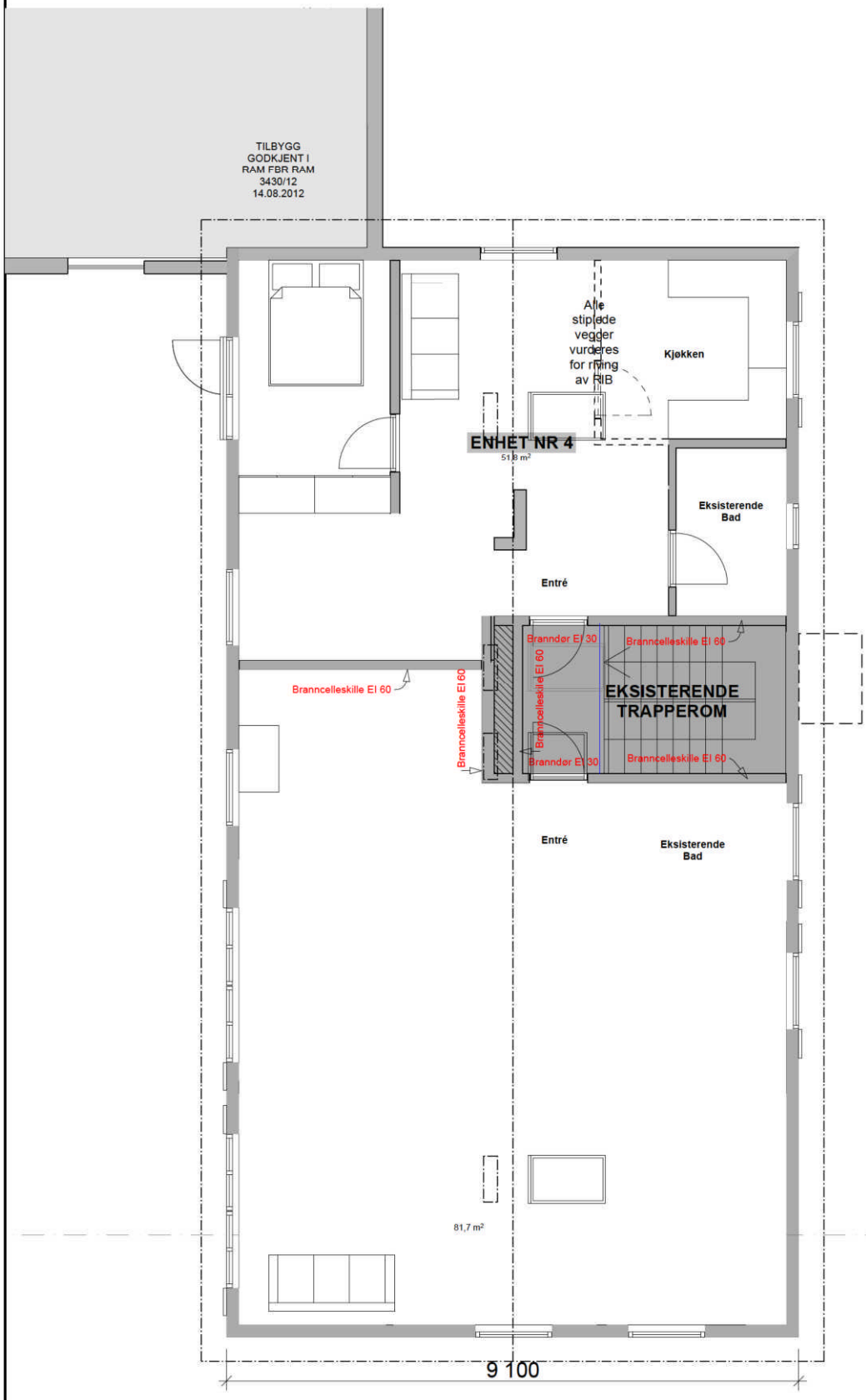
MÅLESTK.: 1:100

PROSJEKTNR.: 1106

i A4

B A R K

Tegningsnr.: A20-01



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Plan 2. Etasje

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:

TEGNET DATO: 2012-11-08

TEGNER: RM/IK

KONTROLL: GS

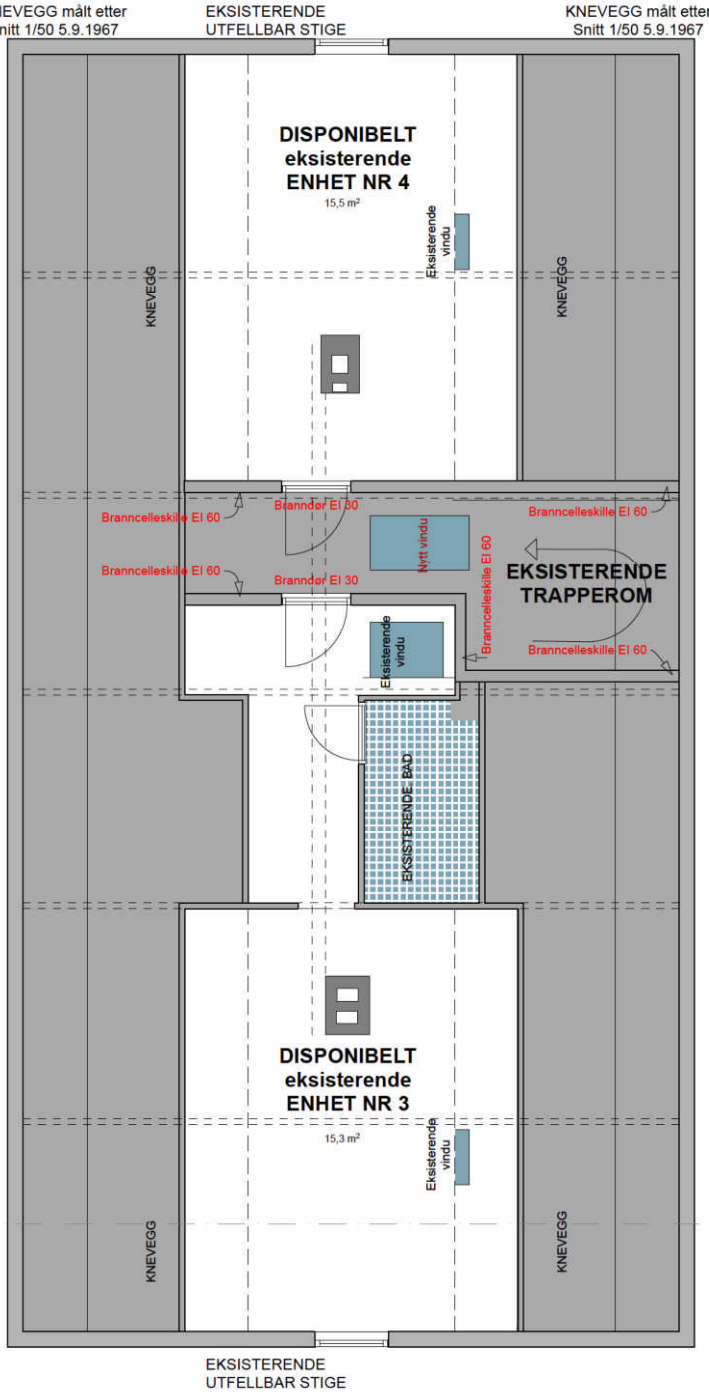
MÅLESTK.: 1:100

PROSJEKTNR.: 1106

i A4

B A R K

Tegningsnr.: A20-02



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:
Plan loft

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:

TEGNET DATO: 2012-11-08

TEGNER: RM/IK

KONTROLL: GS

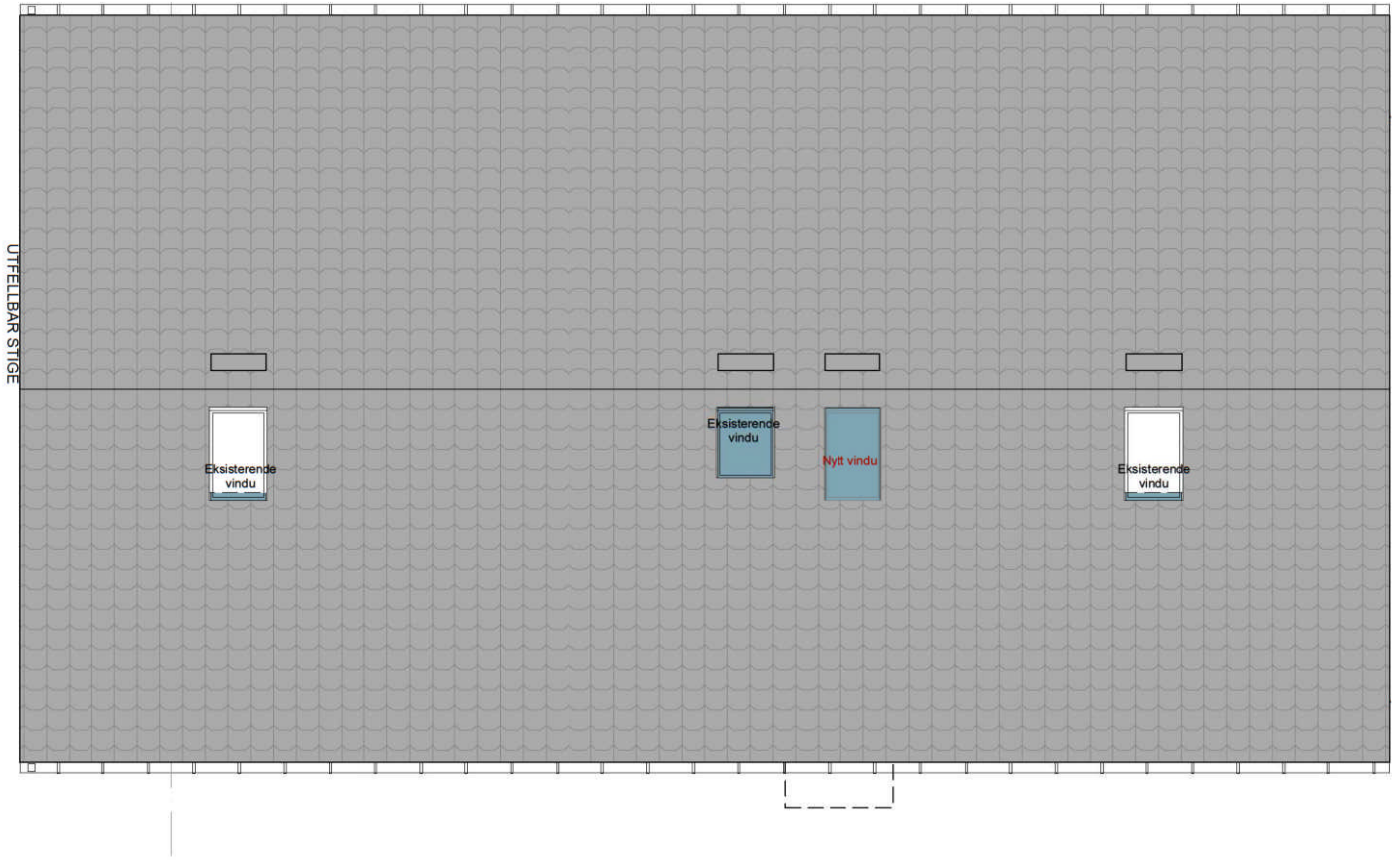
MÅLESTK.: 1:100

PROSJEKTNR.: 1106

i A4

B A R K

Tegningsnr.: A20-03



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Skjema / Detalj:

Takplan

BERGERSEN ARKITEKTER AS

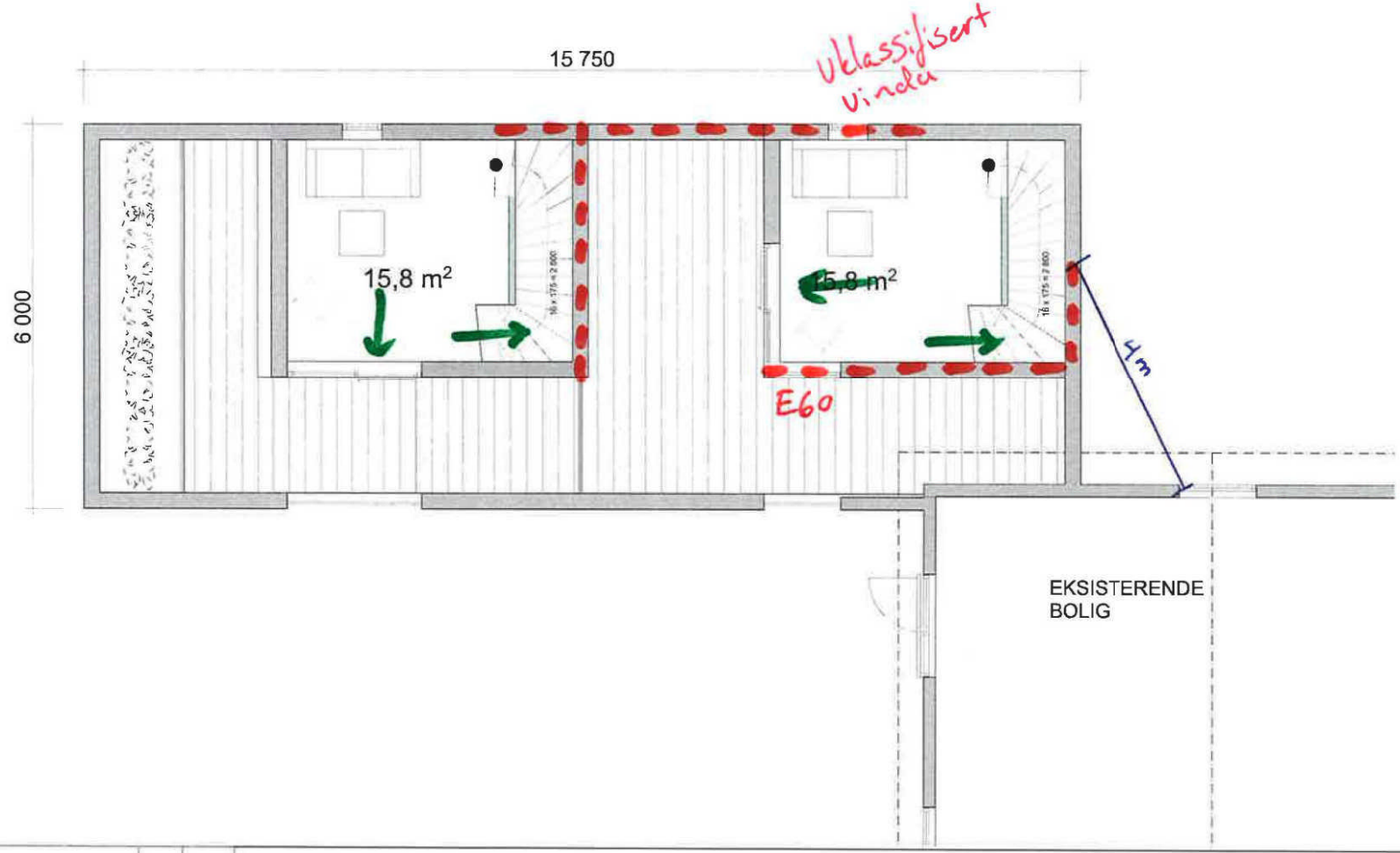
KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	Tegningsnr.:
	RM/IK	GS	1:100	A20-04
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:			
2012-11-08	1106		i A4	

BARK

BrannCelleSkille E160 [B60]

Rømningsvei

E60 Brannklasse Vindu



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	10.08.12	Målsetting	IK	

Plan 2.etg./100

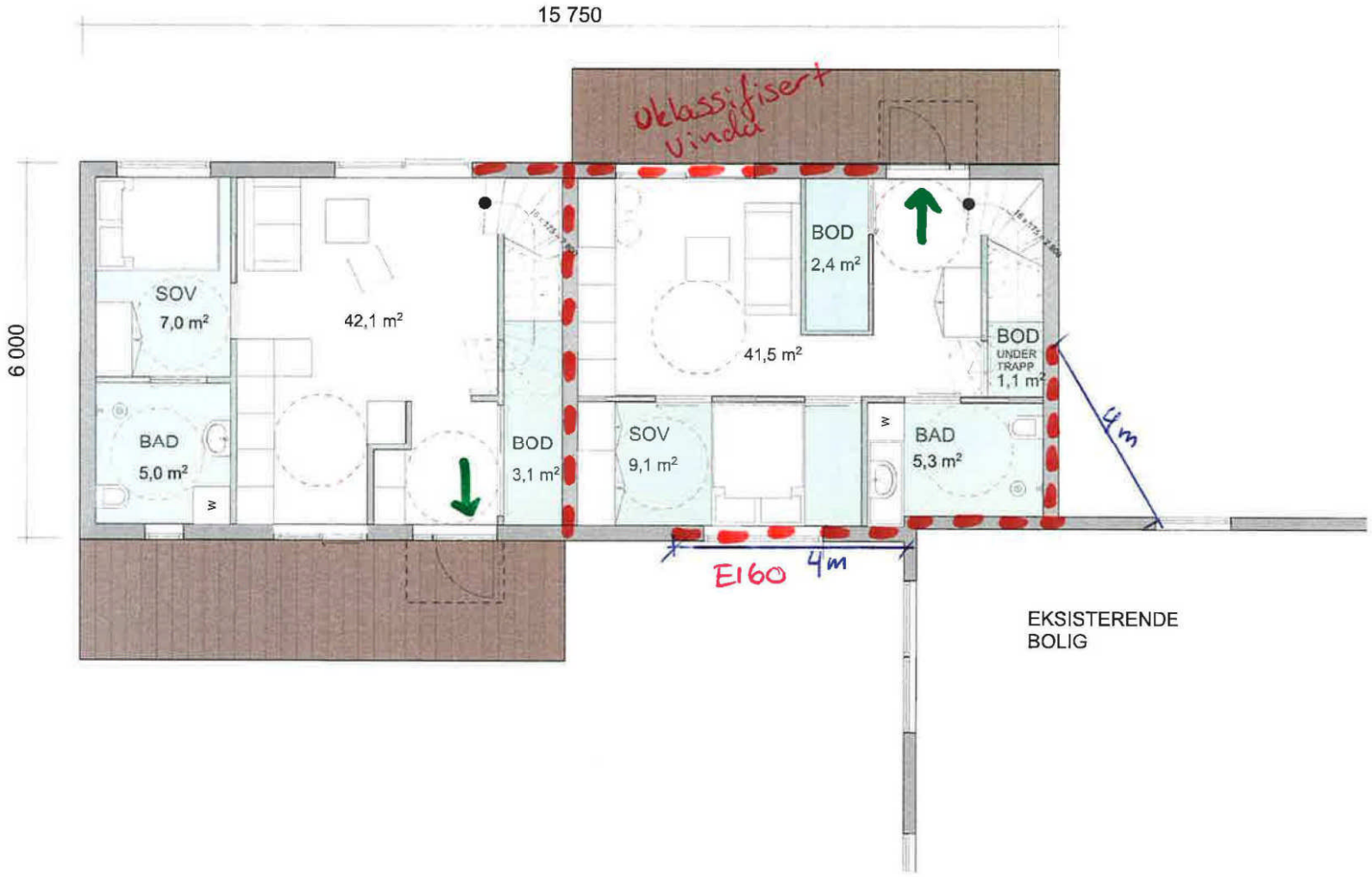
BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN /DETNR.:
	RM	GS	1:100	A20 1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
	1106		(i A4)	

Brannceilleskille EI60 [B60]

Rømningsvei

EI60 Brannklasse vinduer



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	10.08.12	Målsetting	IK	

Plan 1.etg./100

BERGERSEN ARKITEKTER AS

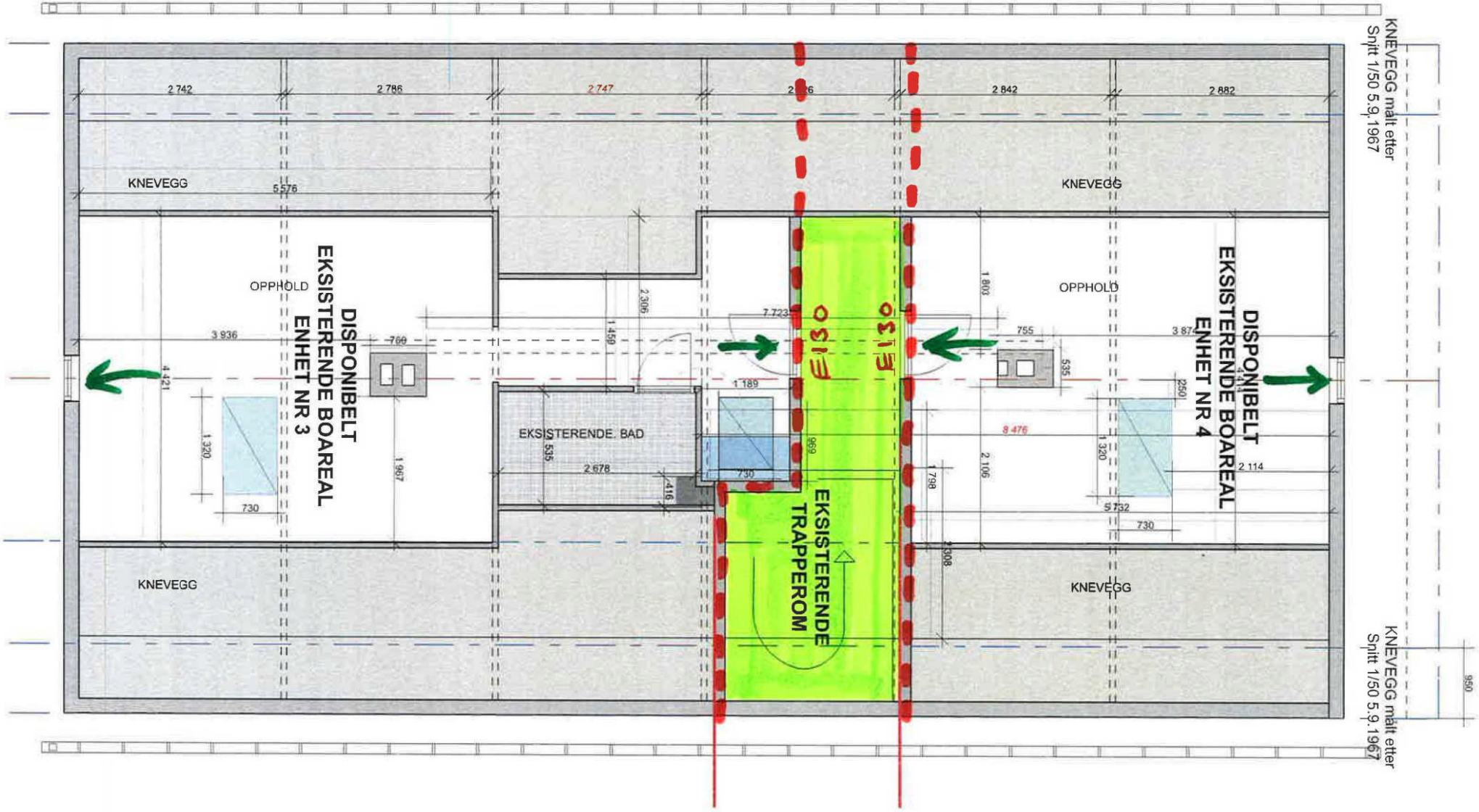
KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A20 1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
	1106		(i A4)	

Brannc elle skille E160 [B60]

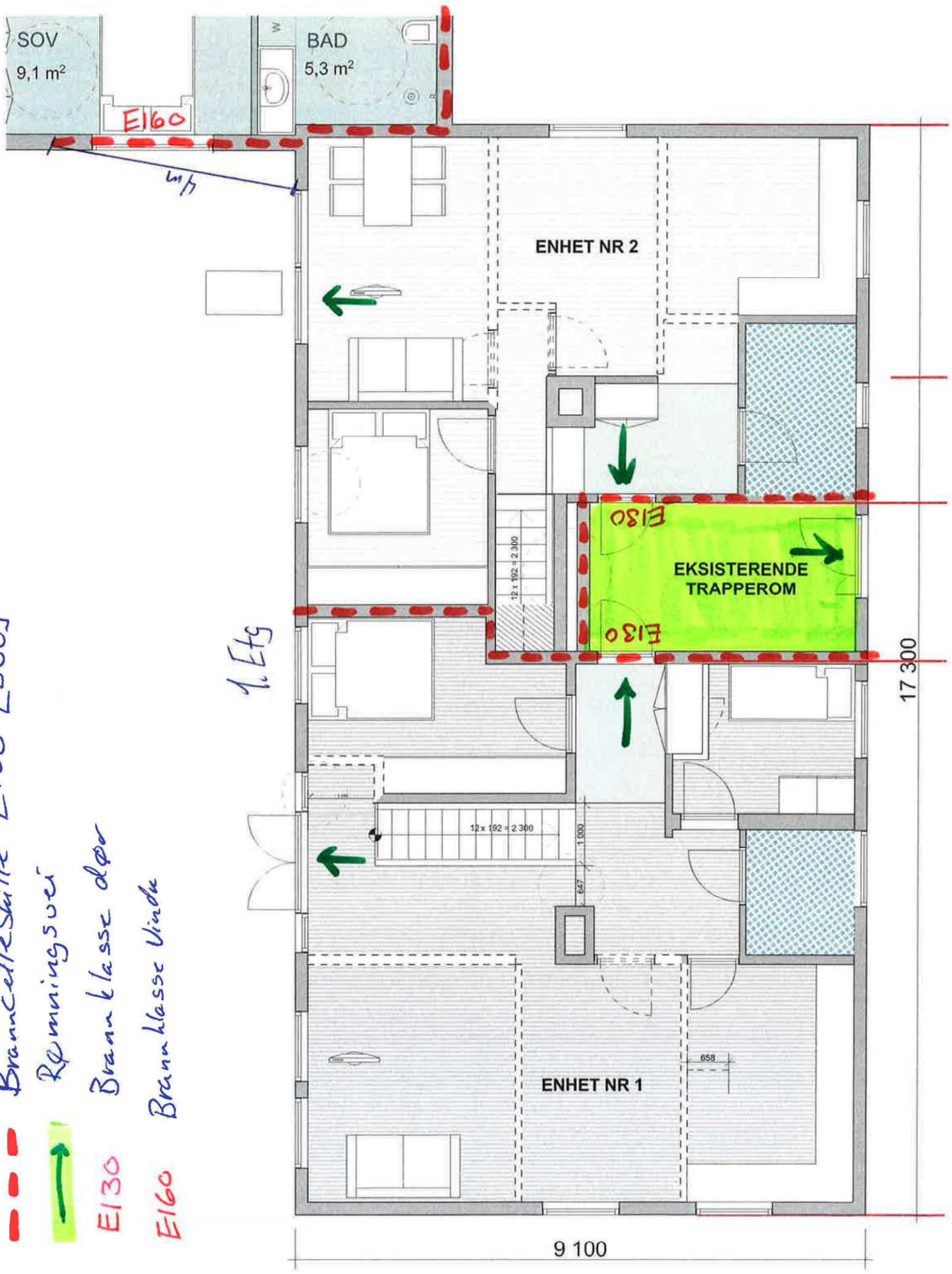
Rømningsvei

E130 Brannklasse dører

Loft




Brannceller skille EI60 [B60]
Rømningsvei
EI30 Brannklasse dører
EI60 Brannklasse vinduer
2. Etg
E60
ENHET NR 3
ENHET NR 4
EI30
EI30
EKSISTERENDE TRAPPEROM
9 100

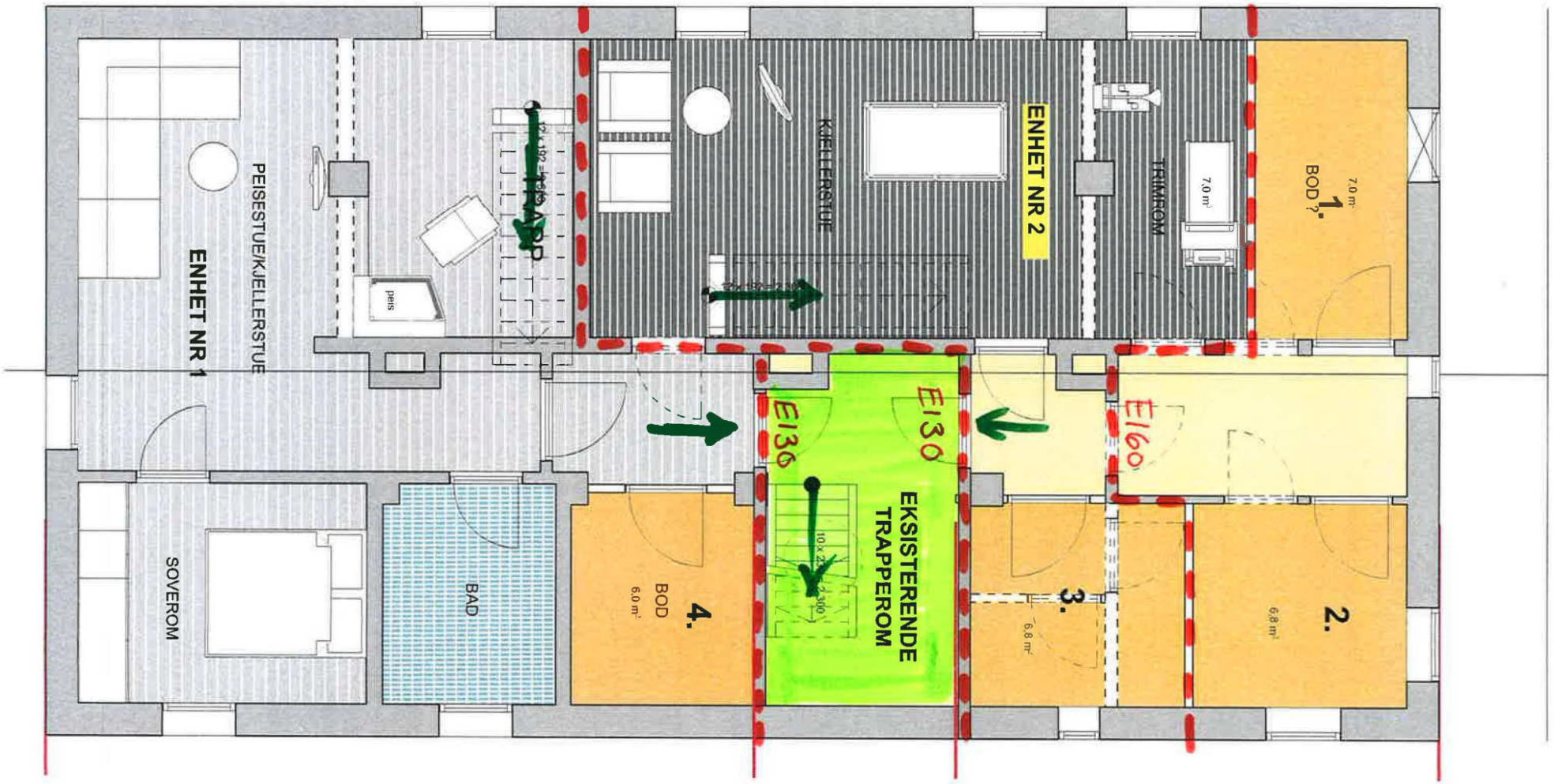

SOV
9,1 m²
E160
BAD
5,3 m²
W
ENHET NR 2
EKSISTERENDE
TRAPPEROM
EI30
EI30
12 x 192 = 2 300
12 x 192 = 2 300
1 000
647
658
ENHET NR 1
17 300
9 100
1. Etg
Brannceilskille E160 [B60]
Rømningsvei
Brannklasse dør
EI30
Brannklasse vinduer
EI60

Brannceleskille E160 [B60]

Romningsvei

E130 Brannklasse dør

kjeller





Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

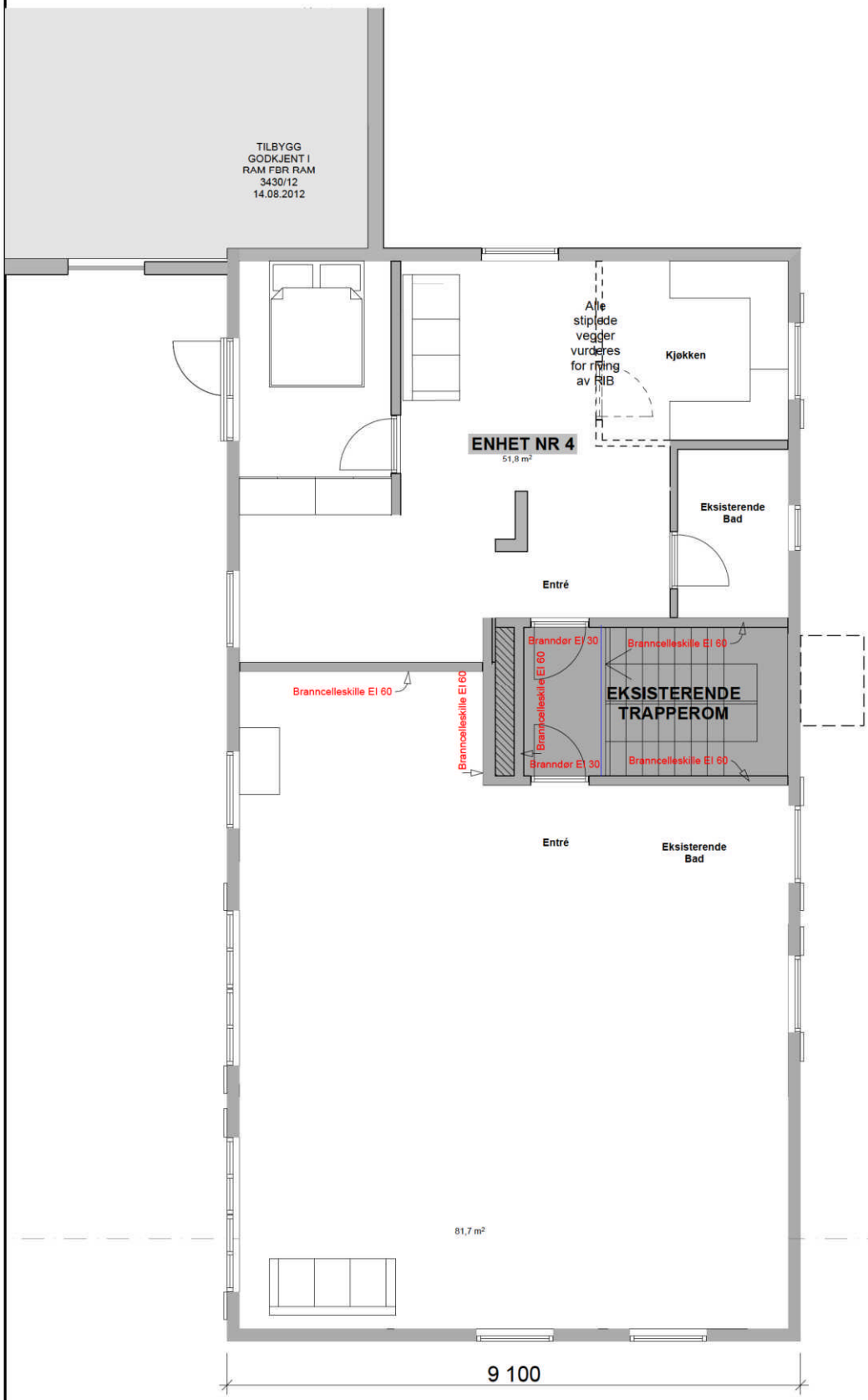
Skjema / Detalj:

Tverrsnitt

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	Tegningsnr.:
	RM/IK	GS	1:100	A30-01
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		i A4	
2012-11-08	1106			

BARK



Tegningsnr.: A20-02

B A R K

TEGNER: RM/IK | KONTROLL: GS | MÅLESTK.: 1:100 | i A4

PROSJEKTNR.: 1106

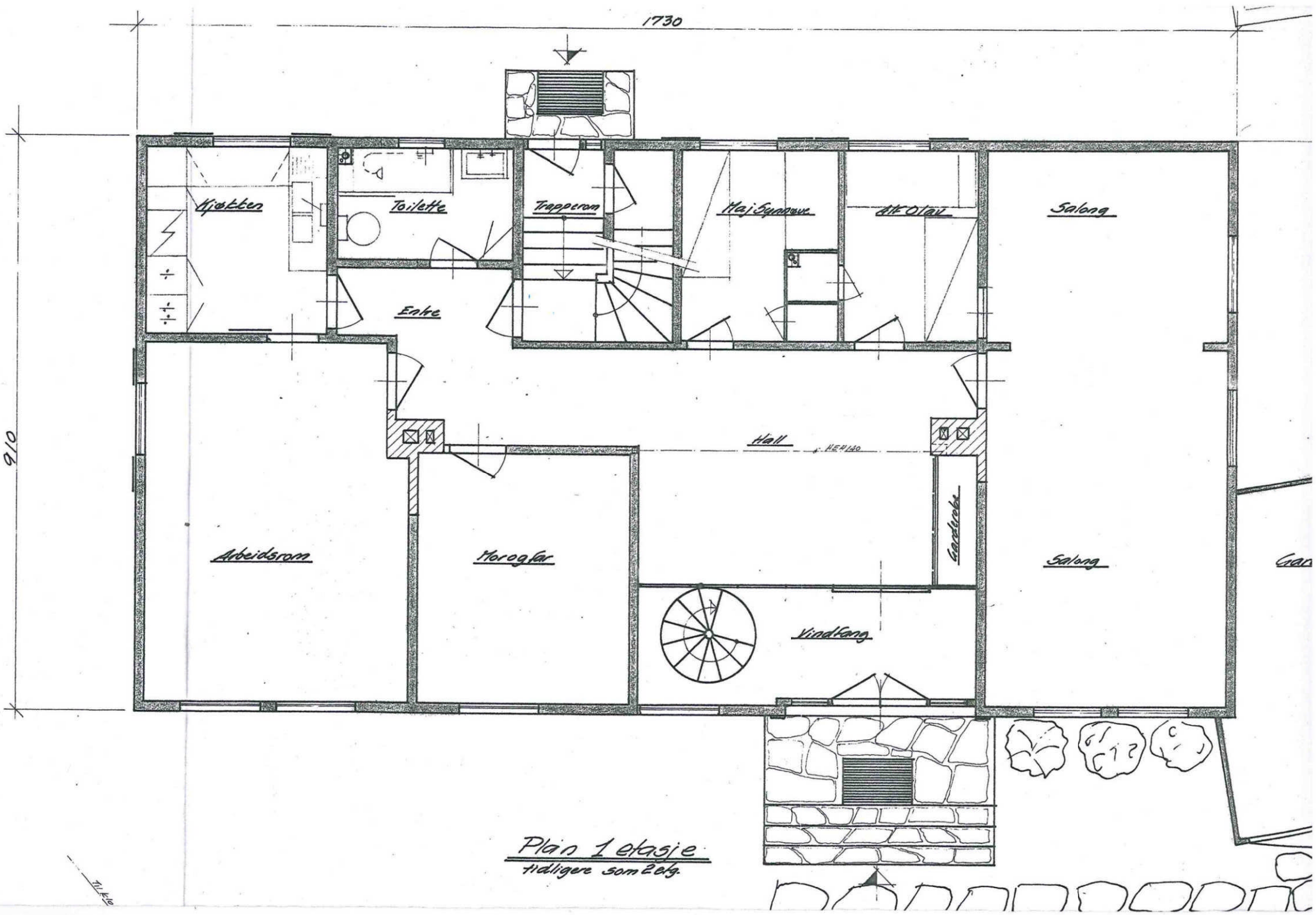
KORRIGERT DATO:

TEGNET DATO: 2012-11-08

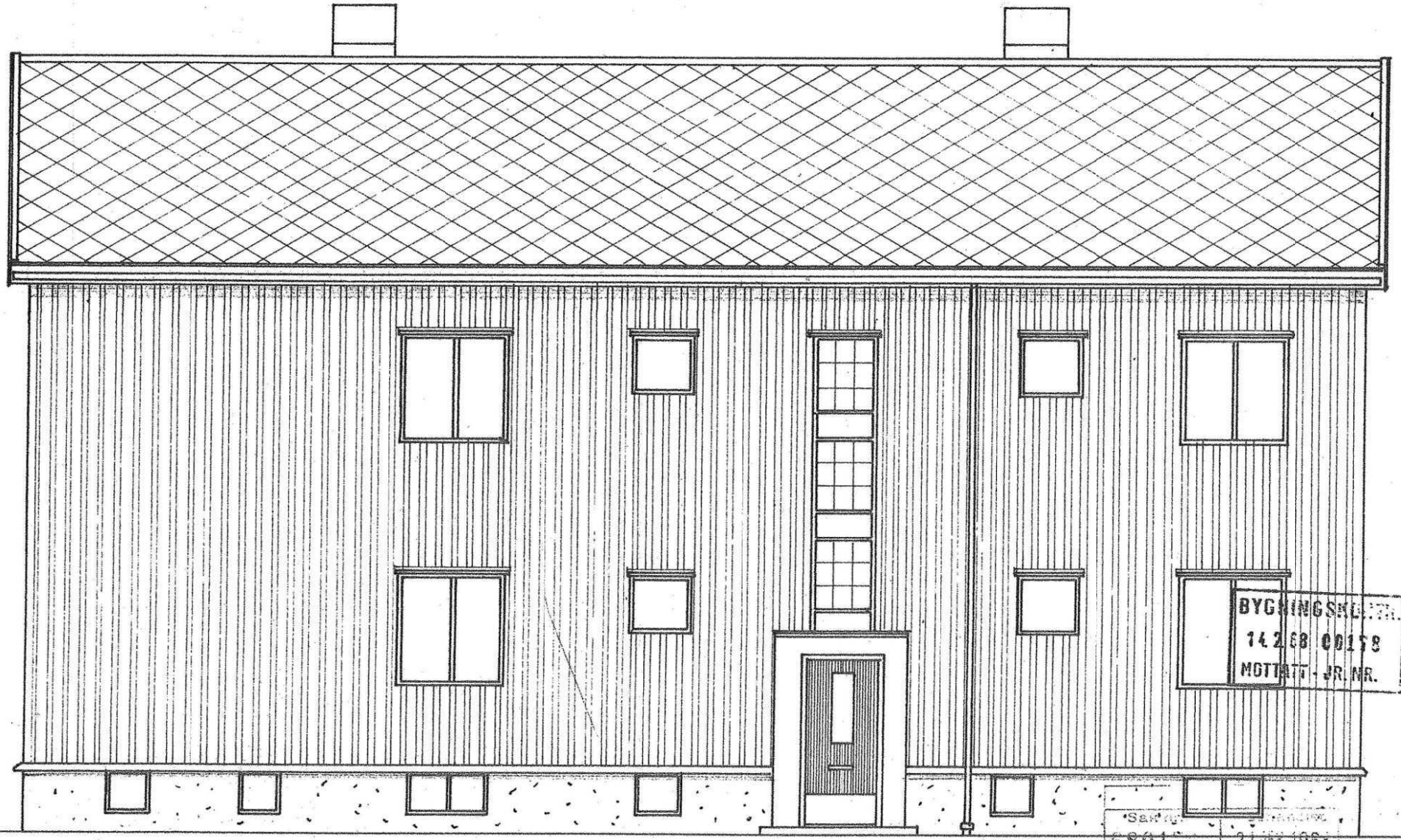
Skjema / Detalj: Plan 2. Etasje

BERGERSEN ARKITEKTER AS

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



Plan 1 etasje
Tidligere som 2 etg.



BYGNINGSKONTOR
14.2.68 00158
MOTTATT - JR. NR.

Sak nr. 6801 — 21.2.1968.

T. HEIM BYGNINGSR.

Dato 8/967	Konstr./Tegnet	Tracet Stokke	Målestokk 1:50
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

Nr 4

Paul Fjermstads veg 22

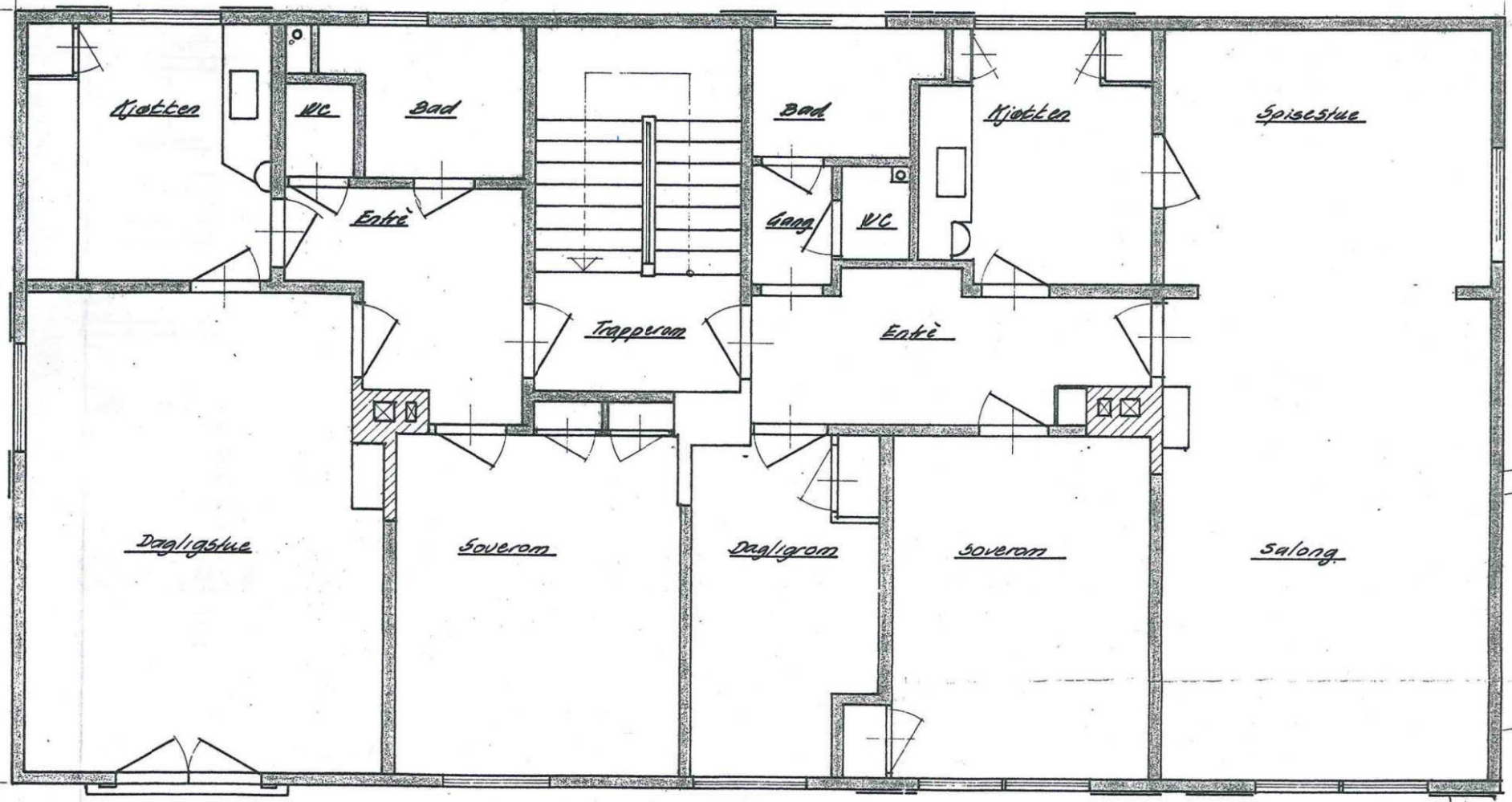
Erstatning for: | Erstattet av:

Fasade mot Magnus Blindes gt

Siv.ing. Aksel M. Stokke
Paul Fjermstads veg 22
TRONDHEIM

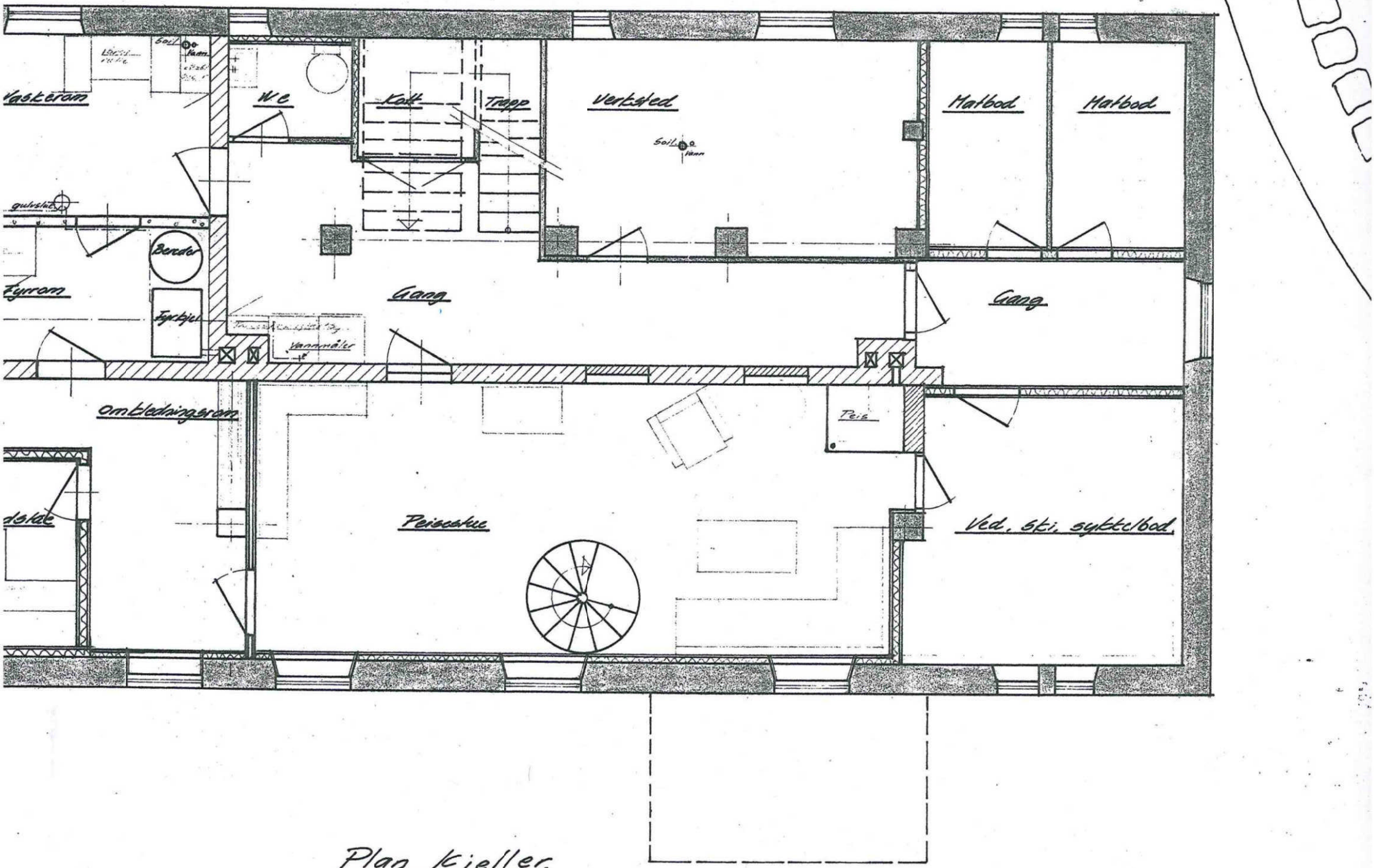
Henvisning: | Beregning:

Thorolf Gregersen A.S. 3500. N.S. 8-65.

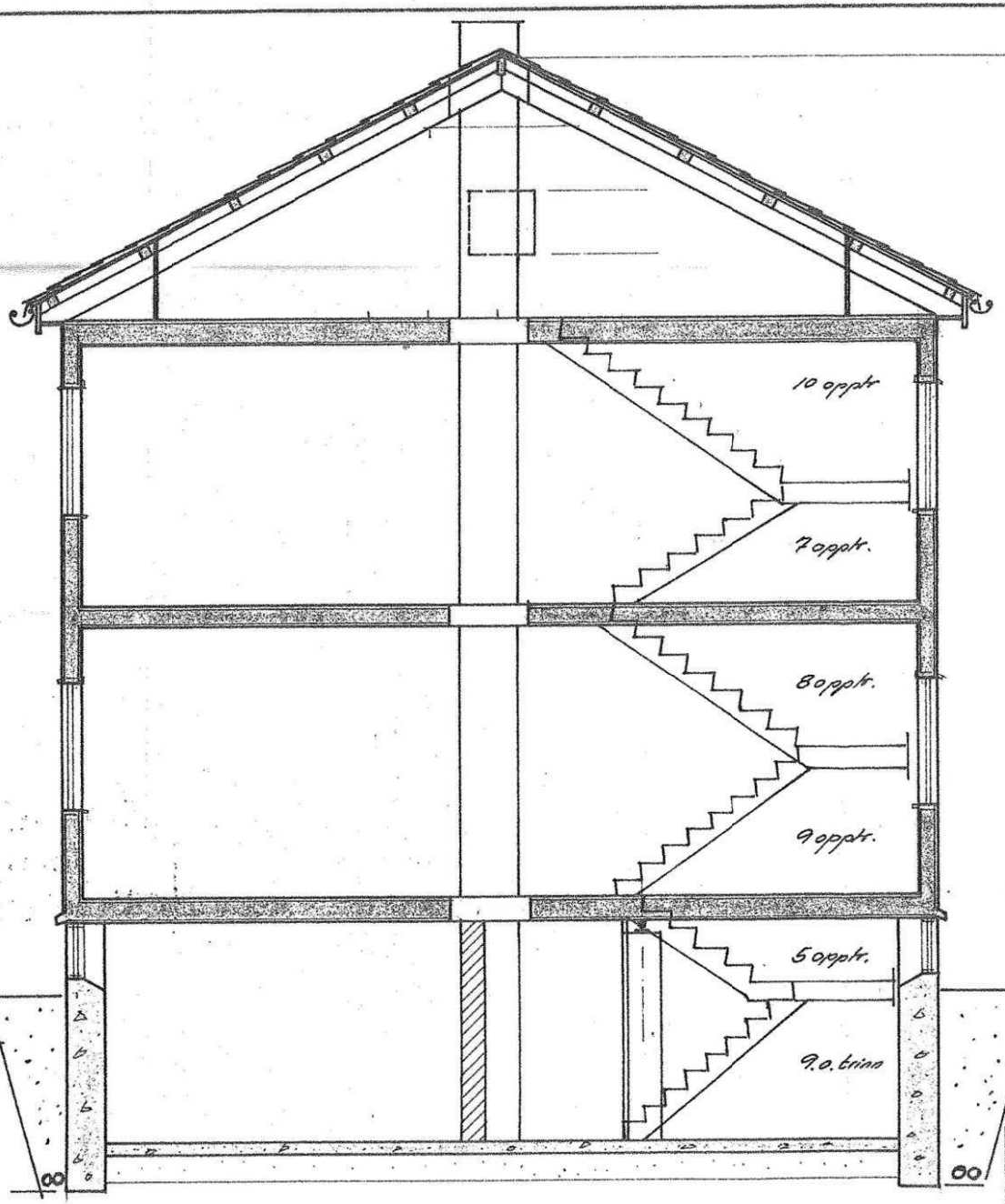


BYGNINGSKONTR.
14.2.58 00173

Plan 2 etasje
u.forandret



Plan kjeller.



ca 910

Sak nr. 680171
Behandlet 21 FEB. 1968
T. HEIM BYGNINGSKO...

BYGNINGSKONTOR
14.2.68 00178
MOTTATT - JR. NR.

Dato 5/967	Konstr./Tegnet	Tracet Stokke	Målestokk 1:50	Nr. 10
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

Paul Fjermstadsveg 22.

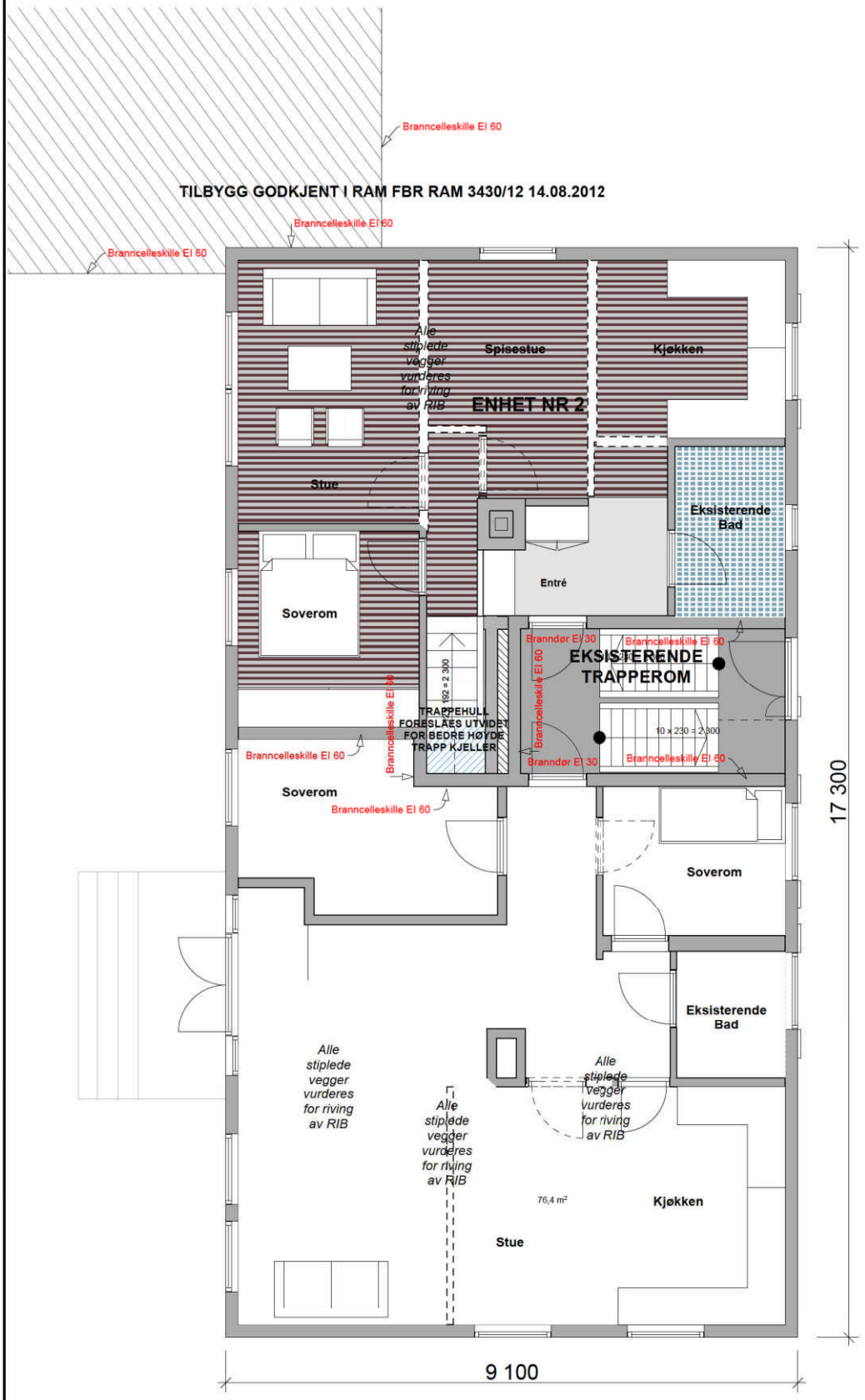
Snitt

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

Siv.Ing. Aksel M. Stokke
Paul Fjermstads veg 22
TRONDHEIM

Thorolf Gregerson A.S. 3500. M.S. 8-65.



Tegningsnr.: A20-01A

BARK

MÅLESTK.: 1:100

KONTROLL: GS

TEGNER: RM/IK

PROSJEKTNR.: 1106

i A4

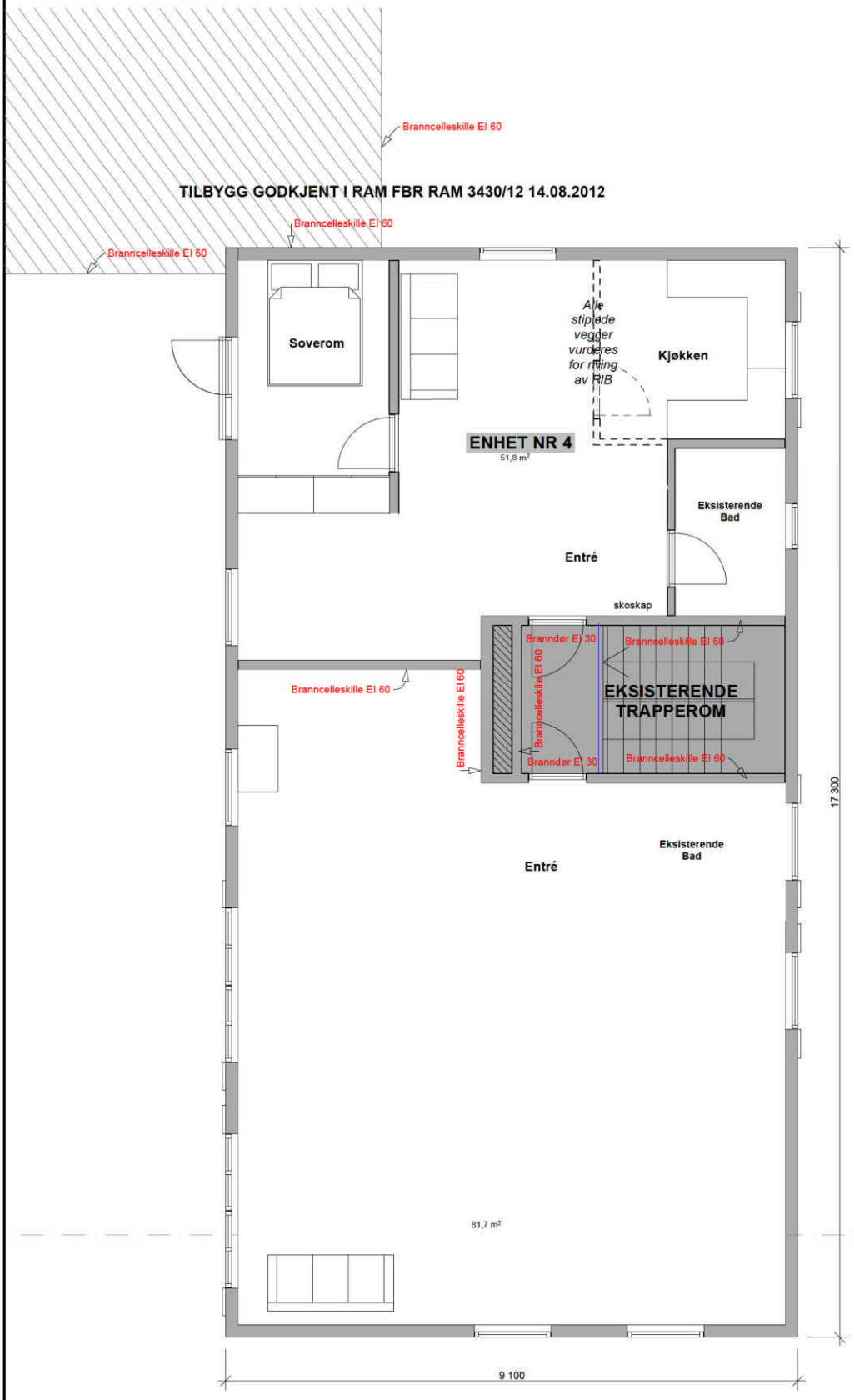
KORRIGERT DATO:

TEGNET DATO: 2012-11-08

Skjema / Detalj: Plan 1.Etasje

BERGERSEN ARKITEKTER AS

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	26.08.13	Tilbakemelding fra kommunen/ tegninger skadet. Ny montering/ gj.g strek/tekst mm		



Tegningsnr.: A20-02A

B A R K

MÅLESTK.: 1:100

KONTROLL: GS

TEGNER: RM/IK

PROSJEKTNR.: 1106

i A4

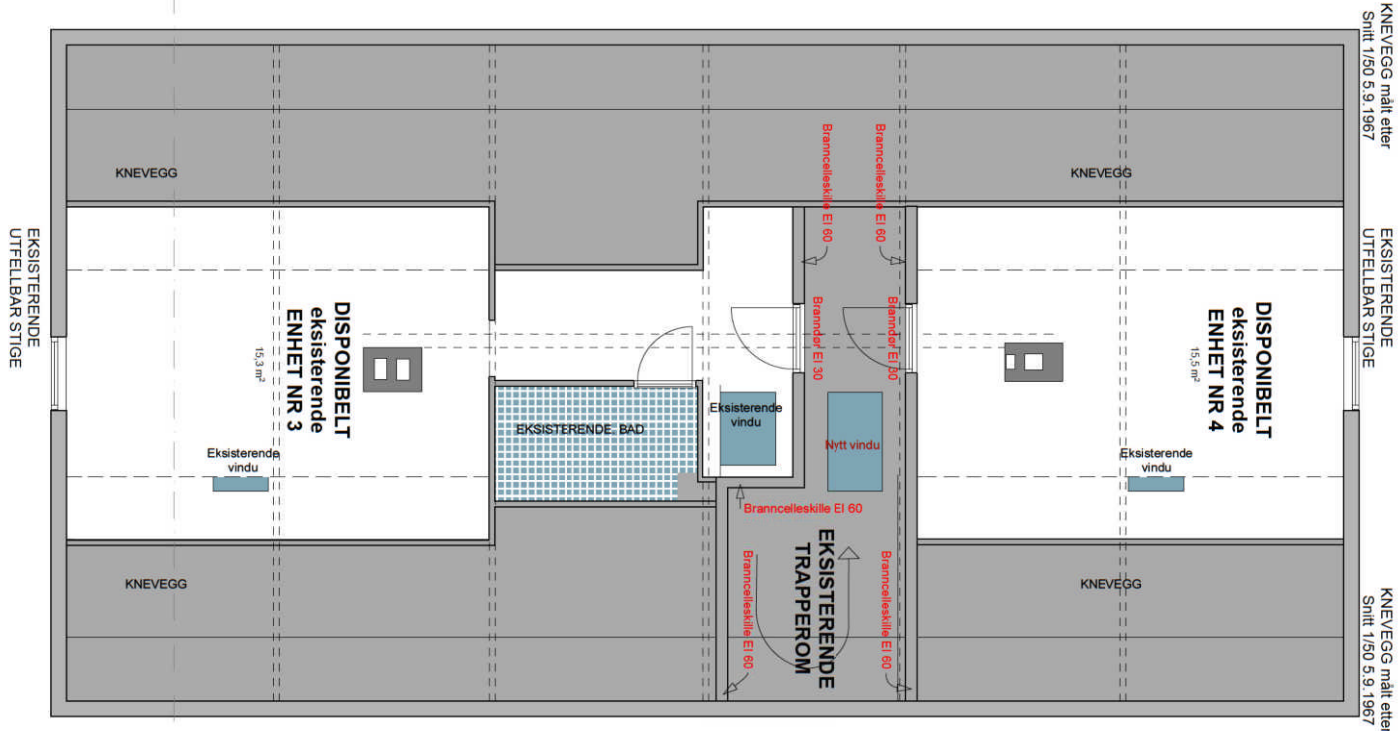
KORRIGERT DATO:

TEGNET DATO: 2012-11-08

Skjema / Detalj: Plan 2. Etasje

BERGERSEN ARKITEKTER AS

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	26.08.13	Tilbakemelding fra kommunen/ tegninger skadet. Ny montering/ gj.g strek/tekst mm		



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	26.08.13	Tilbakemelding fra kommunen/ tegninger skadet. Ny montering/ gj.g strek/tekst mm		

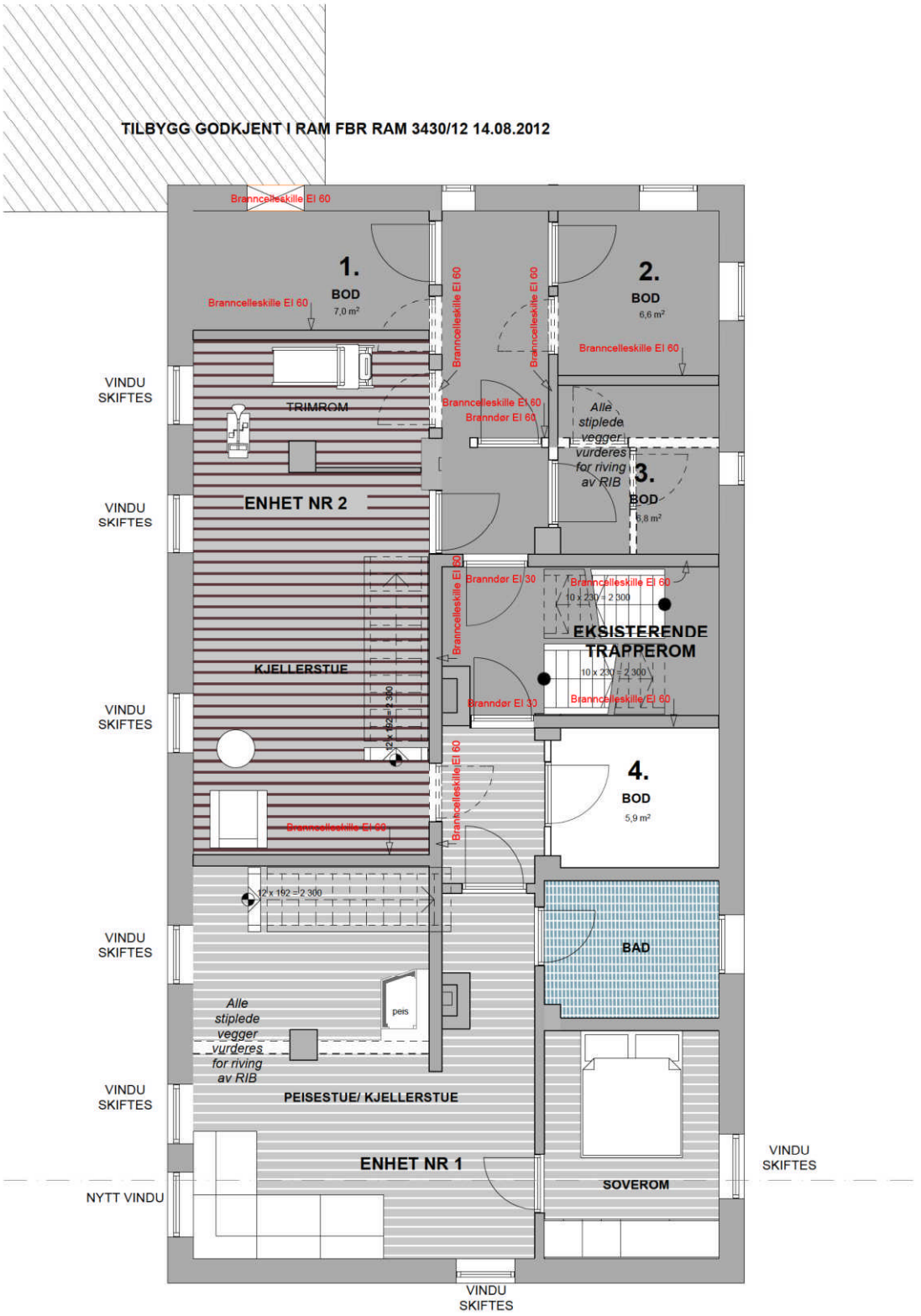
Skjema / Detalj:

Plan loft

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL	MÅLESTK.:	Tegningsnr.:
	RM/IK	GS	1:100	A20-03A
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		i A4	
2012-11-08	1106			

BARK



Tegningsnr.: A20-00A

BARK

MÅLESTK.: 1:100

KONTROLL: GS

TEGNER: RM/IK

PROSJEKTNR.: 1106

i A4

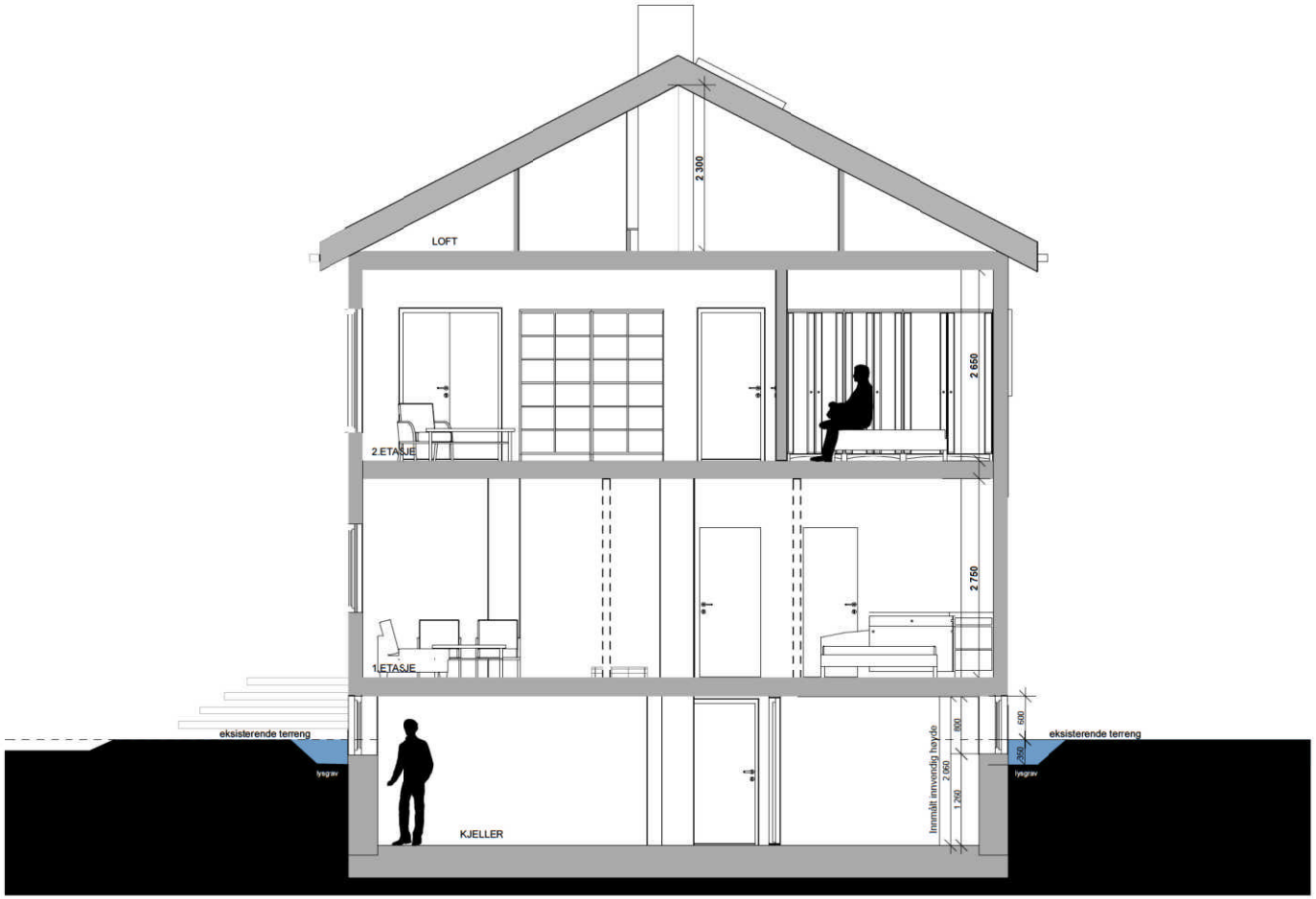
KORRIGERT DATO:

TEGNET DATO: 2012-11-08

Skjema / Detalj: Plan kjeller

BERGERSEN ARKITEKTER AS

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	26.08.13	Tilbakemelding fra kommunen/ tegninger skadet. Ny montering/ gj.g strek/tekst mm		



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	26.08.13	Henvendelse kommunen, rev snitt påført b.h./ høyde kjeller/ terreng	IK	

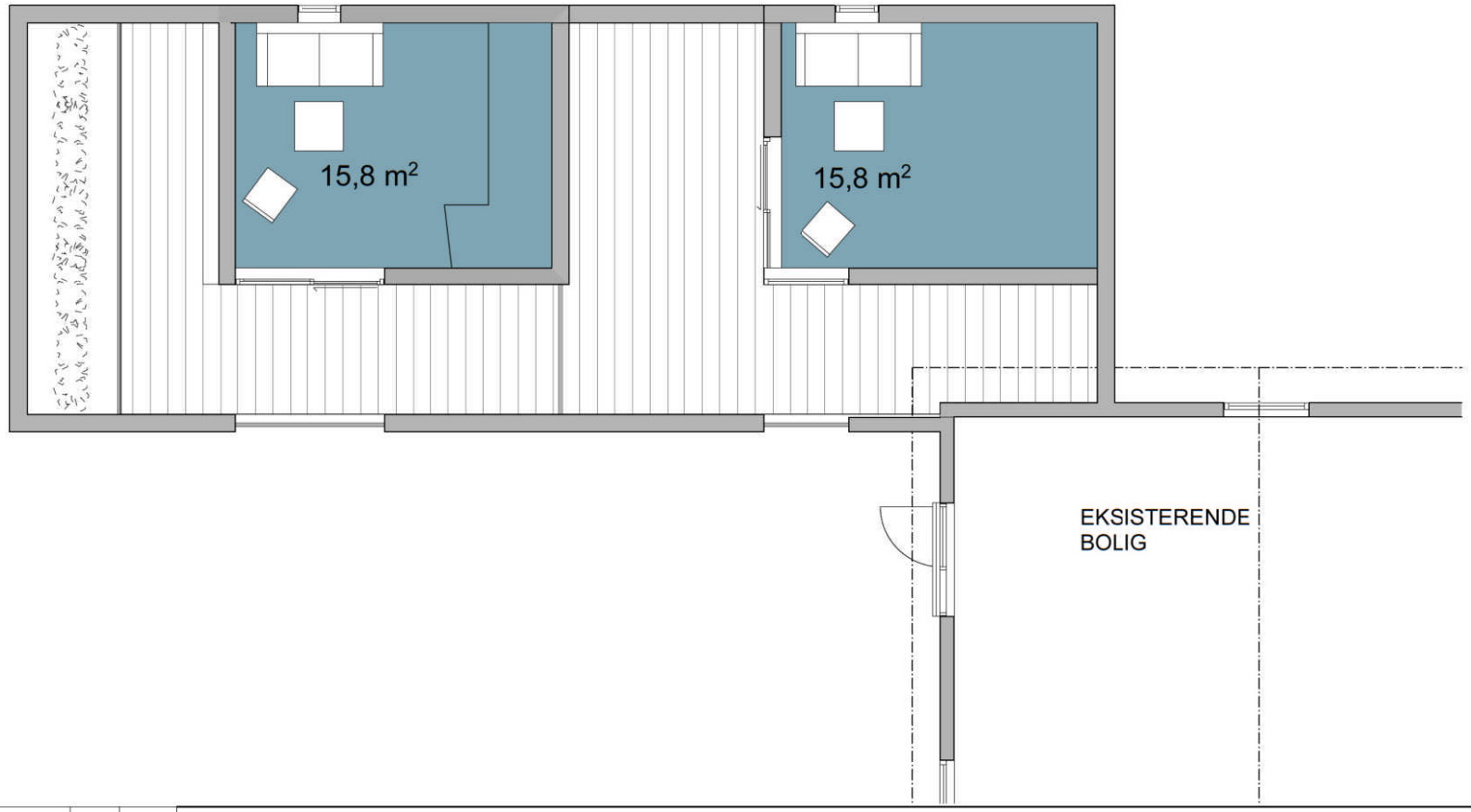
Skjema / Detalj:
16 Snitt

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:
	RM/IK	GS	1:100
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		i A4
2012-11-08	1106		

BARK
BERGERSEN ARKITEKTER AS

Tegningsnr.:
A30-02A



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Plan 2.etg.

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A20 1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-04-25	1106		(i A4)	

BARK



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Plan 1.etg.

BERGERSEN ARKITEKTER AS

KORRIGERT DATO:	TEGNER:	KONTROLL:	MÅLESTK.:	SKJN./DETNR.:
	RM	GS	1:100	A20 1
TEGNET DATO:	PROSJEKTNR.:		MÅL:	
2012-04-25	1106		(i A4)	

BARK

899/69

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr.

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Paul Fjermstads veg 22		den 28.5.69	Sak nr. 69/968

Byggemelding fra Aksel Stokke på oppføring av frittstående enkelt-garasje på Paul Fjermstads veg 22.

Vedtak.

Under henvisning til vedlagte naboerklæring fra eieren av Paul Fjermstads veg 2o tillates garasjen plassert som vist på kartskisse over området i målestokk 1:5oo.
Garasjen skal stikkes ut av oppmålingsvesenet.

Sentrum 8000-5-69

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

Lovens § 103. Innhengning:

1,8 m. plankegjerde (Pergola) mot Paul Fjermstads veg 20.
Hekk og plankegjerde mot Magnus Blindes vei 3.

Ytterligere opplysninger:

Gammel garasje rives og innkjøring fra Magnus Blindes vei legges igjen.
Ny adkomst fra Paul Fjermstads veg 22.

Trondheim den 24/4 19 69

Aksel M. Stokke
anmelder

samme
byggherre

Adresse: Paul Fjermstads veg 22

Adresse: --

samme
ansvarshavende

Adresse: samme

Skjema for søknad om byggetillatelse utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening (Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672. Ny revidert utgave jan. 1966.

Anm. 30,-
Gebyr 40,-
70,-

TRONDHEIM
Sak nr. 00968 | Behandlet 28.5.69
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTR.
12.5.69 00899
MOTTATT - JR.NR.

Søknad om byggetillatelse.

Se forøvrig anmeldelse av 9/2-68

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. Gnr. 58 bnr. 2
Paul Fjermstads veg 22 gate nr. 22

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider
samt riving av eksisterende garasje (dobbel)

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2] 3700

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	1311 m²
Eldre bebyggelse areal .Hvorav rives (gl.garasje)	193 m²
Areal av nybygg	18 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3].	313 m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 2 kopier av:

Tegn. 30 Garasje

Tegn. 36 Situasjonsplan

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

1,5 kg./cm².

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4]
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Paul Fjermstads veg 20, Sekretær Skoglund.
Eneste nabo som influeres forskjellig fra anmelding av 9/2-68.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

5 m. Hovedinngang innkjøring fra Paul Fjermstads veg 22
5 m. Kjøkkeninngang.

[4] Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Ingen

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Ingen

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se situasjonsplan.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

Tømmermannspanel på bindingsverk, uisolert
Vippeport.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

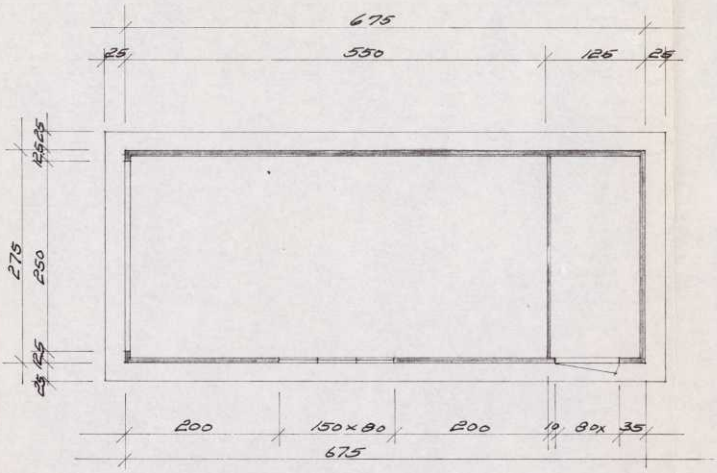
Saltak Oppdalsskifer

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

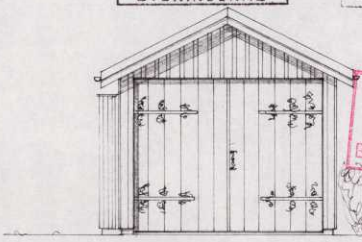
Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:



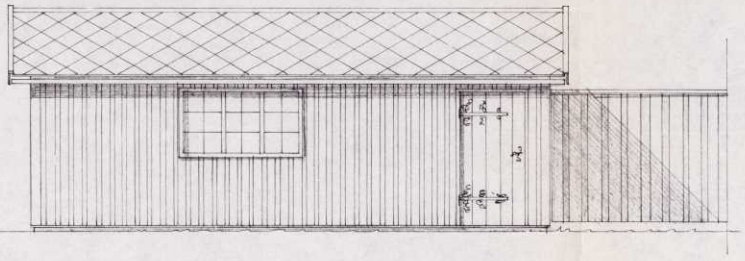
TRONDHEIM
Sak nr. 90968 | Behandlet 28.5.69
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTOR
12.5.69 06899
MOTTATT - JR. NR.

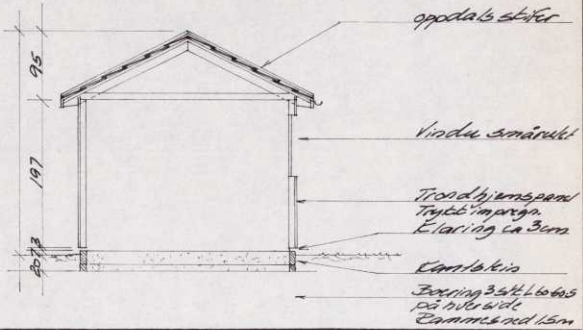
Mottatt
- 5 MAI 1969
Bygn. råd. j.nr.



Fasade mot gate



Fasade mot hovedbygg (nord)



Dato 21/4 69	Konstr. Tegnet Slotte	Tracet	Målestokk 1:50 cm.
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

Garasje

Paul Fjermstads veg 22
Trondheim
Privatbolig for Brit og Aksel Slotte.

Erstatning for:	Erstattet av:

Tegn nr 30

Henvisning: | Beregning:

Thorolf Gregersen A.S. 3500. M.S. 8-65.

781

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norges Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk mønster nr. 5824).

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

Formannskapet.
11. OCT. 1937
1407/32.

J.-nr. 188/1937.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Stjørdal

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. .....

Paul Fjerrestads vei ~~gate~~ nr. 22 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

2 etasjes våningshus av tre
inneholdende:
2 leiligheter à 4 værelser, kjøkken, bad og vaskekl.
og 2 " " à 2 " " , " " à " " "

Dobbeltgarasje av tre m/brandvegg mot nabo

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse ..... m.²

Eldre bebyggelses areal 0. m.²

Nye bygningers areal 157,5 m.² våningshus
33,5 " garasje
191,0

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 stk. planer i mest. 1:50
1 " fasader, garasje i mest. 1:100
1 " situasjonsplan i " " 1:250

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Kulk og 3" drensrør
Hovedkloakk i tverrgaten
Vann fra Skrimda vannverk

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:
Se situasjonsplan
Garasje direkte i nabogrense

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):
Åpen bebyggelse
Brannvegg for garasje i nabogrense

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Det søkes dispensasjon fra vedtekt til byggevedtekters § 48-1
Midlertidig adkomst oparbeides privat

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).
~~Ingen~~ Garasje for 2 biler

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:
5 cm.

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

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

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

Ingen

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

Garasje direkte i nabogrense

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).

3" planker i reisverk i yttervegg og bæreveg. vegg.
Ytterveggene kles ut- og innvendig med papp og panel
40 cm. tykk grunnmur av betong.
Ruldingsverk i garasje

§ 81. Isolasjon:

Asfaltpapp
Slemming og smøring av gr. mur under terreng.
~~Tatex~~ Duk på garasjens innvendige ytterveggar
Galv. jern på garasjeparkene.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kapt. XI).

Skifer på våningshus
2 mm. asfaltpapp på garasjen

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Avgått på planerne

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).

2 pipeskammer hver med 9"x9" røkløp og 6"x9" ventilasjonsløp
1 do. med 6"x6" røkløp og 2 stk. 6"x9" - " -
Ventil ved gulv og loft i garasjen

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

1ste etg. 2.65 m
2den " 2.55 "
Kjeller 2.20 "

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

Skårhus, brenselsboder og matboder i kjelleren
Klæboder og tørkelem på loftet

§ 109. Klossetter:

4 stk vannklosetter

§ 148. Innhegning:

Sprøytebetong mot gatene

Yderligere oplysninger:

Gjeldende servitutter:

Strinda den 4. oktober 1937.

Ola Bjørgum
byggherre. anmelder.

Ola Bjørgum
Ansvarshavende.

Oversendes Strinda formannskap, idet meddeles at saken blev behandlet i Strinda bygningsråds møte den 5. ds., hvor blev besluttet:
" Bygningsrådet anbefaler at Formannskapet gir dispensasjon fra "vedtekt til Bygningsl. § 48-1 på betingelse av at eieren avgir ting-"lyst erklæring som nevnt i vedtekten og oparbeider en av Herreds-"ingeniøren godkjent midlertidig adkomst til tomten.
" Under forutsetning av dispensasjon meddeles byggetillatelse for "våningshuset.
" Garasjen kan opføres på betingelse av at eieren av "Paul Fjerm-"stads vei nr. 22 a." avgir tinglyst erklæring for at han på sin side "opfører bygning slik at brandveggen dekkes, samt på betingelse av "at garasjen opføres overensstemmende med Bygningsforskrifternes kap. "17 og Kgl. res. av 17/4 1931.
" Byggmester Ola Bjørgum godtaes som ansvarshavende".

Strinda bygningskontor den 9/10 1937.
Paul Grimm

Tilbakesendes bygningsrådet.
Dispensasjon innvilget av formannskapet i møte 2. ds. på de av bygningsrådet i møte 5/10 s. foreslåtte betingelser.

STRINDA FORMANNSKAP DEN 3/11 37
Rud. A. Fürunelle

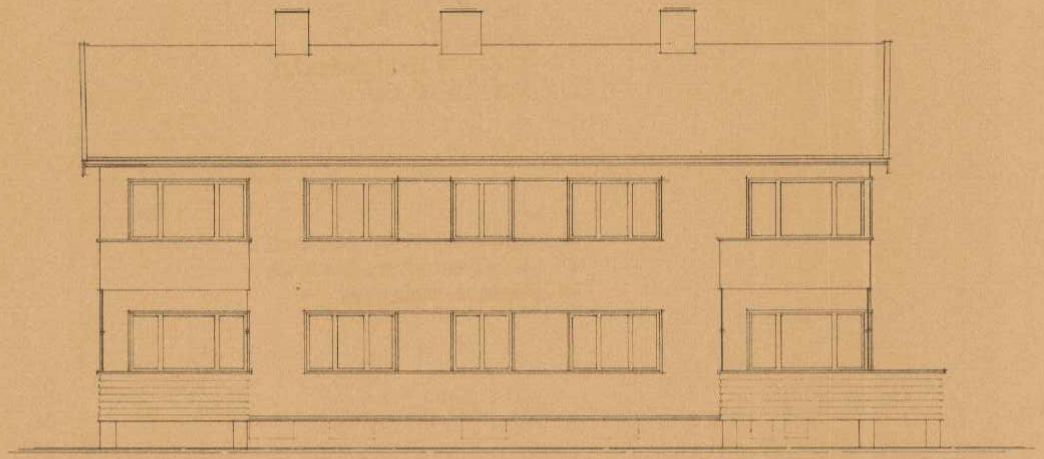
Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Det er strafbart å ta huset ibruk for bruksattest er utstedt.

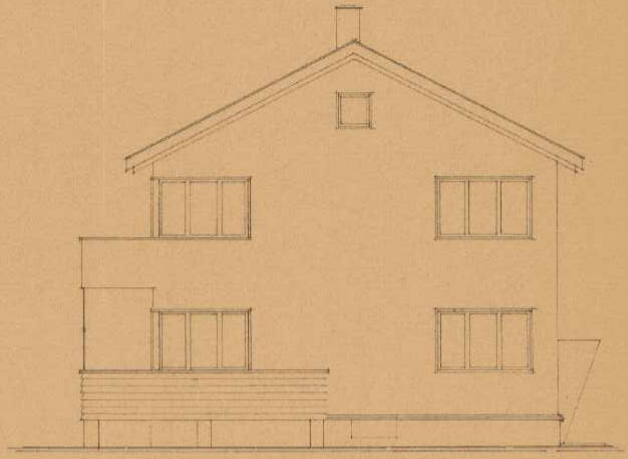
Kull- eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.

HR. OLA BJØRGUM ∘ PAUL FJERMSTADS VEI NR. 24. ∘ VÅNINGSHUS OG GARASJE ∘ MÅLESTOKK ∘ 1:100

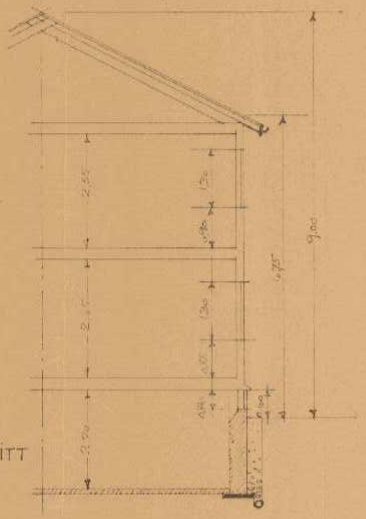
BL. 3.



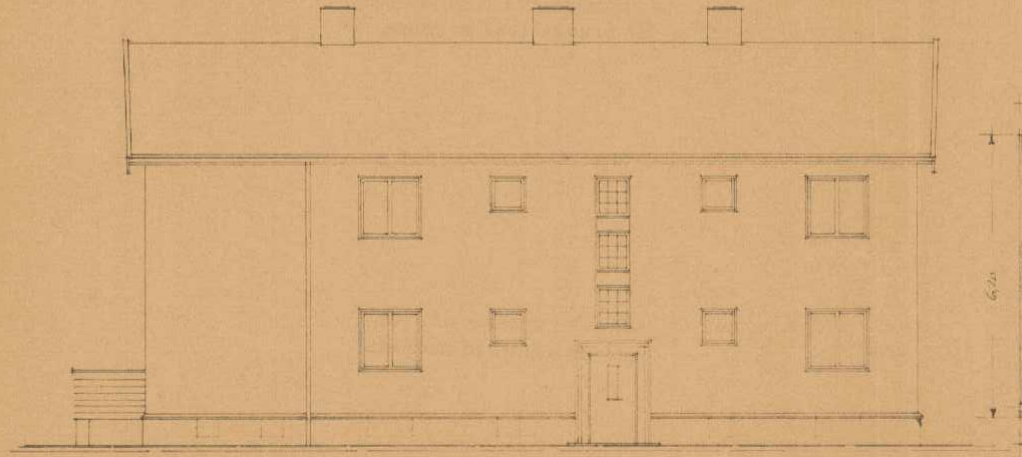
MOT SYDVEST



MOT SYDØST

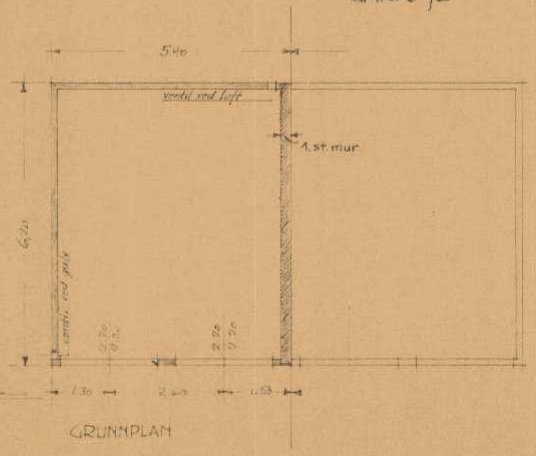


SNITT

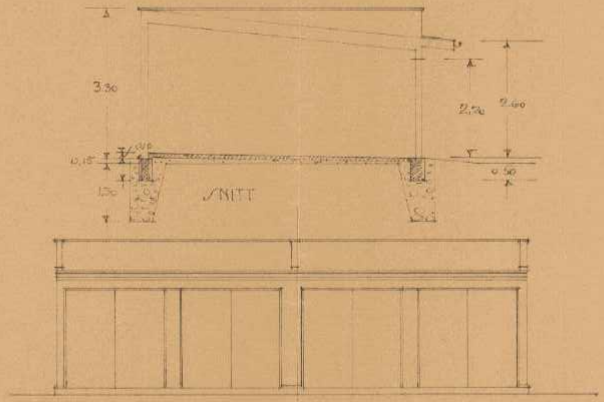


MOT NORDØST

GARASJE



GRUNNPLAN



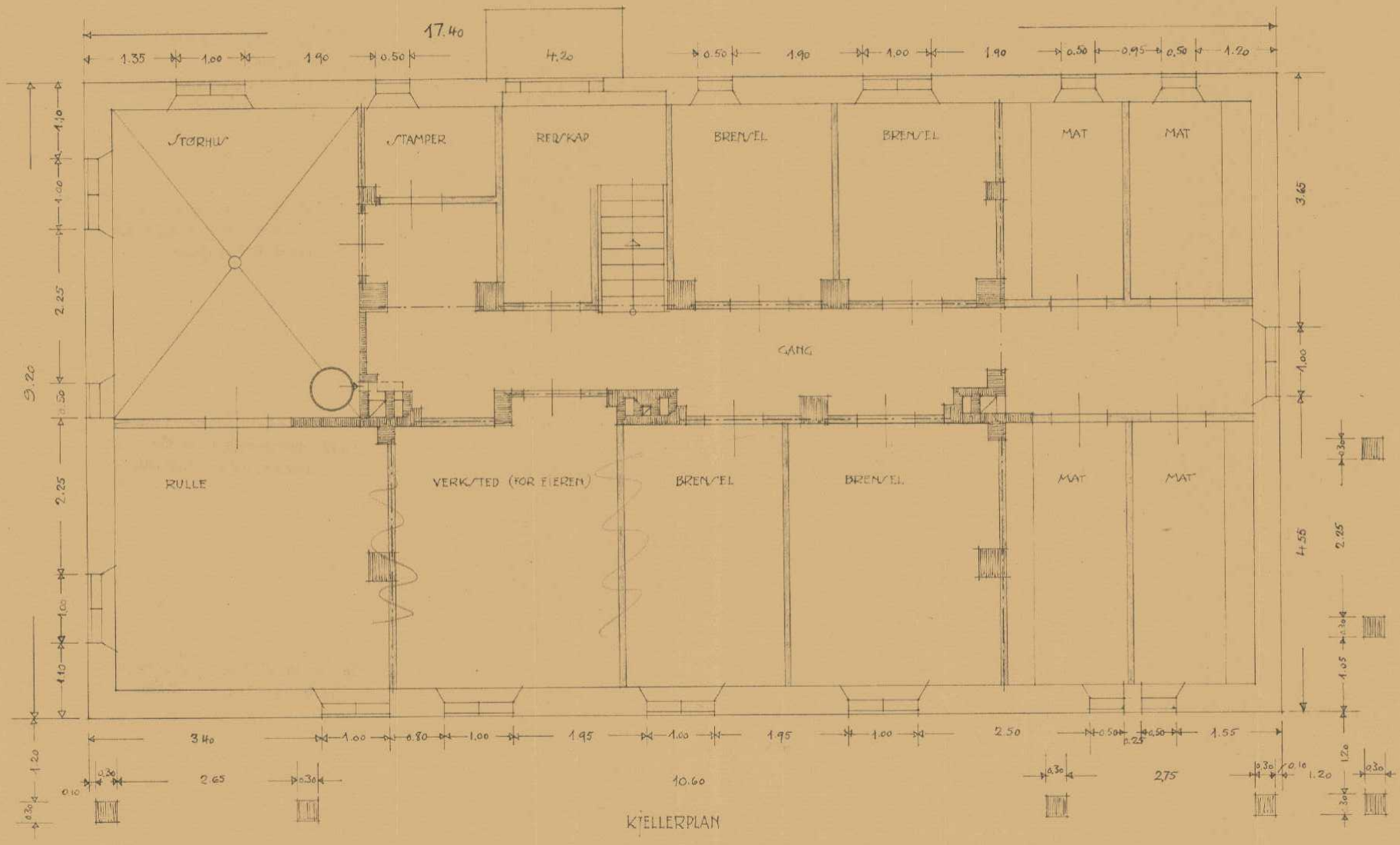
FJERMSTADS VEI 24 ← → FJERMSTADS VEI 24A

MOT NORDØST

3-10-37

HR. OLA BJØRGUM ◦ PAUL FJERMSTADS VEI NR. 24 ◦ VÅNINGSHUS ◦ MÅLESTOKK = 1:50

BL. 2

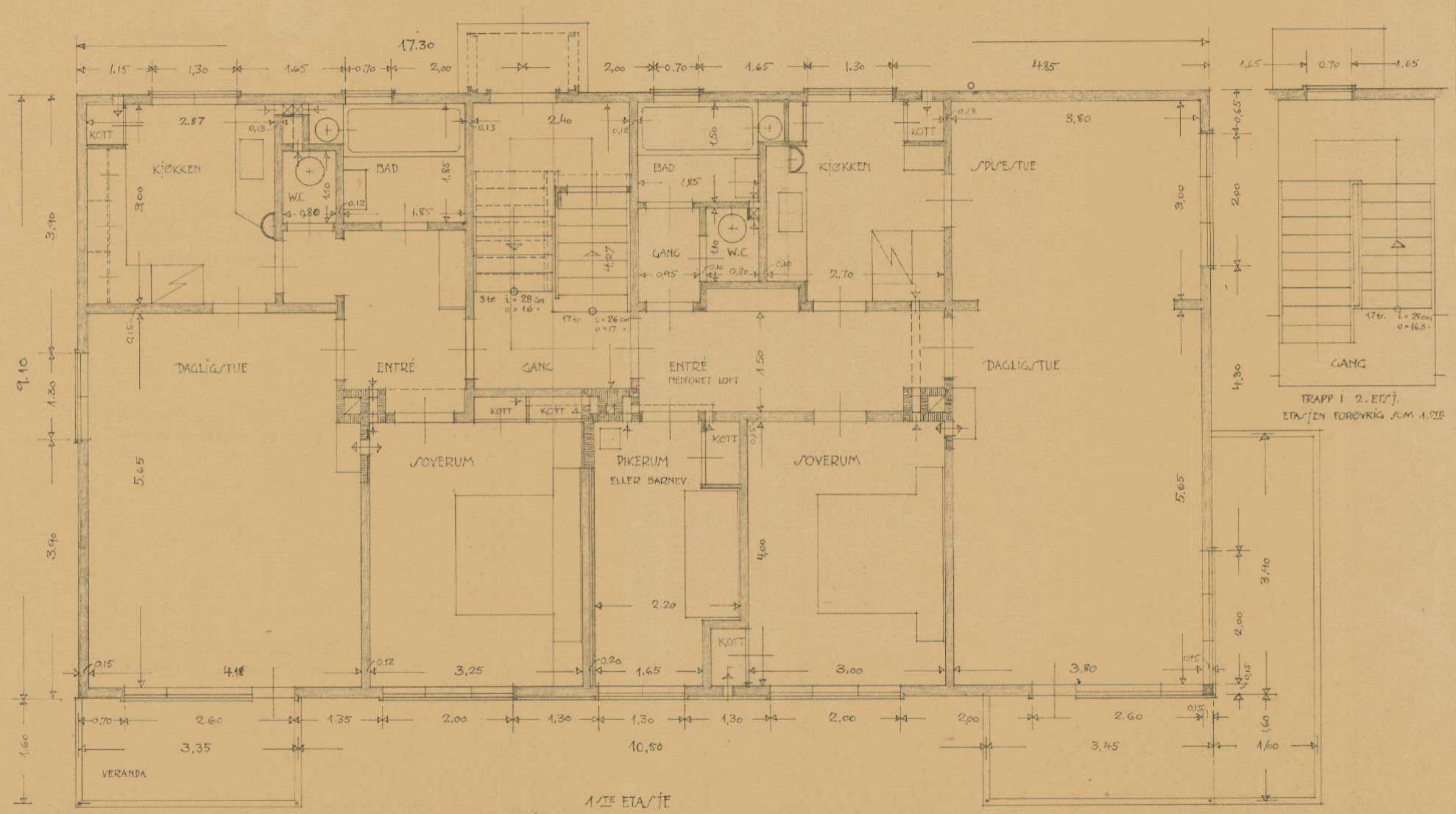


KJELLERPLAN

3-10-57

HR. OLA BJØRGUM ◦ PAUL FJERMSTADS VEI NR. 24 ◦ VÅNINGSHUS ◦ MÅLESTOKK = 1:50

BL. 1.



3-10-37

Jnr. 188/1937.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den -5 OKT. 1937

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.

Det er strafbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt.

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

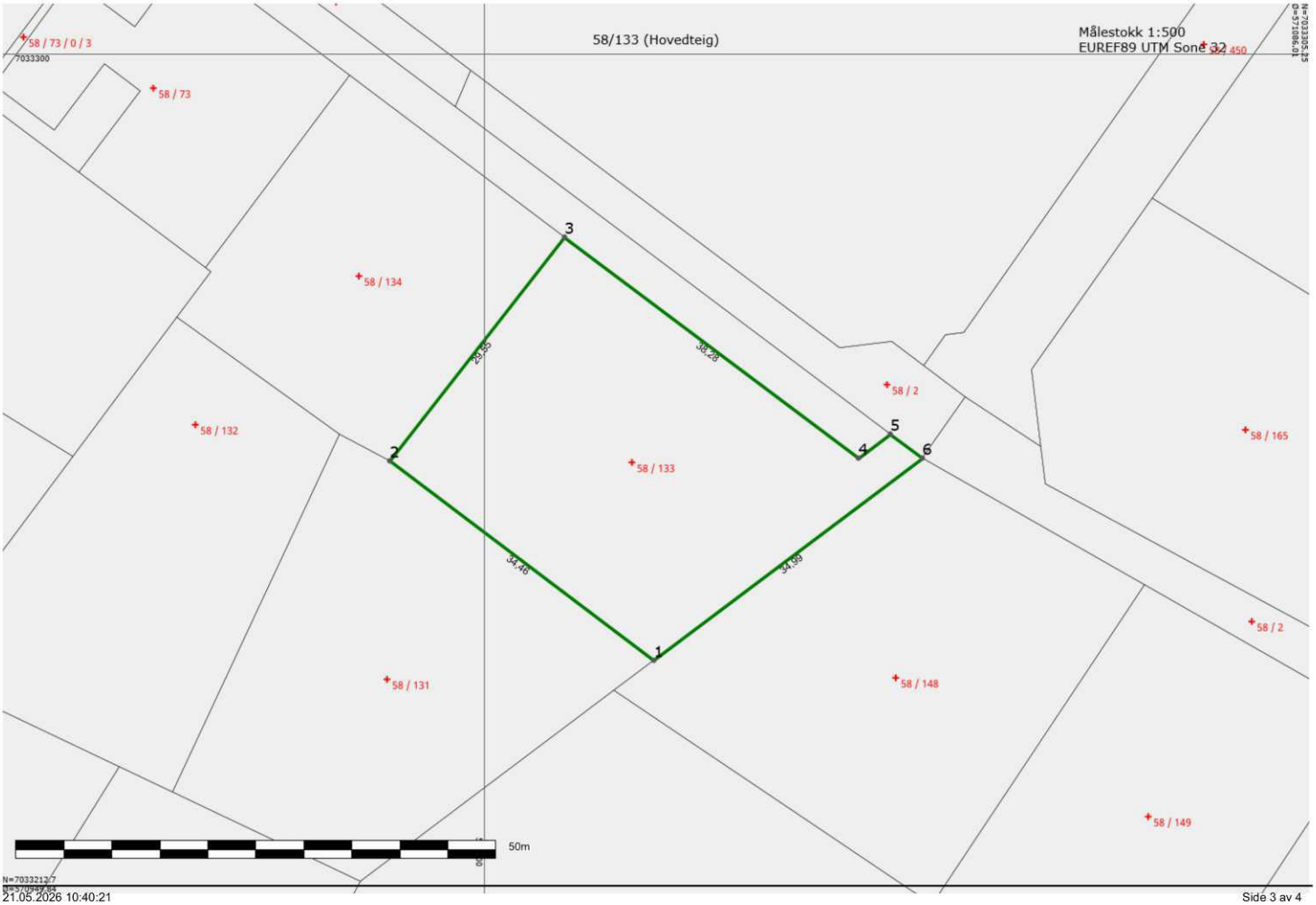
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**58**	**133**	**0**	**4**

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 58/133
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
58 / 64
58 / 187
58 / 2
58 / 452
58 / 100
58 / 70
58 / 240
58 / 162
58 / 82
58 / 167
58 / 74
58 / 73 / 0 / 3
58 / 73
58 / 456
7033300
58 / 68
58 / 84
58 / 166
58 / 85
58 / 134
58 / 2
58 / 83
58 / 132
58 / 165
58 / 224
58 / 133
58 / 88
58 / 2
58 / 421
58 / 131
58 / 228
58 / 148
58 / 81
58 / 149
58 / 130
58 / 364
58 / 67
58 / 155
58 / 160
7033200
58 / 161
58 / 113
58 / 390
58 / 417
58 / 182
58 / 66
58 / 159
58 / 144
100m
571000
571100


58/133 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
58 / 73 / 0 / 3
58 / 73
58 / 134
58 / 132
58 / 131
58 / 2
58 / 165
58 / 133
58 / 148
58 / 149
1
2
3
4
5
6
29.55
38.28
34.48
34.99
50m

Areal og koordinater

Areal: 1154,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033257,53 Øst: 571015,42

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033236,97	571017,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			34,46	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033257,71	570990,18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,55	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033280,98	571008,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			38,28	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033258,00	571039,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,16	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033260,50	571042,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,17	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033258,00	571045,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			34,99	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Paul Fjermstads veg 22A 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Planident: r20140017
Arkivsak:13/46401

Detaljregulering av Paul Fjermstads veg 26 og 26 B og Magnus Blindes veg 2

Vedtatte reguleringsbestemmelser, endret i tråd med bystyrets vedtak

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.8.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 27.8.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartene merket En Til En arkitekter. Regulering på grunnen er datert 13.05.15, senest endret 27.08.15. Regulering under grunnen er datert 13.05.15.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (B1 – B5)
- Energianlegg (nettstasjon) (o_E)
- Renovasjonsanlegg (f_R1)
- Uteoppholdsareal (f_U)
- Lekeplass (f_L1 og f_L2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg (f_V)
- Kjøreveg (o_KV)
- Fortau (o_FT1 – o_FT3)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1 og o_AVT2)
- Parkeringsanlegg (f_P)

Hensynssone
- Frisikt (H140_)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Anvendelse

B1 og B2 skal brukes til boligbebyggelse.

3.2 Grad av utnytting

BYA innenfor B1 skal være maksimalt 2550 m^2. BYA innenfor B2 skal være maksimalt 420 m^2. Sykkelparkering i det omfanget som er vist på illustrasjonsplanen tillates utover regulert BYA. Det skal være en arealutnyttelse innenfor planområdet på minimum 6 boliger per dekar. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

3.3 Plassering av planlagt bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. Balkonger, svalganger, søyler, og terrasser tillates å krage utover byggegrenser, men ikke nærmere formålsgrense enn 1

m.

3.4 Høyde på planlagt bebyggelse
Bebyggelsens gesims- og mønehøyder i skal ikke overstige kotehøydene som vist på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner som heishus, overdekket trapperom og ventilasjonsanlegg kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig. Disse skal ha maksimalt 1,5 meters høyde, og tillates på til sammen inntil 15 % av takarealet innenfor felt B1 og B2. I område B1 kan tekniske installasjoner ikke plasseres nærmere enn 5 meter fra gesims mot nord og øst.

I B2 tillates det sokkel.

Innenfor B1 tillates det ikke oppført boligareal under kotehøyde 114,5.

3.5 Renovasjonsanlegg og nettstasjon
Område f_R1 og F_R2 er felles for beboere i område B1 og B2, og skal opparbeides som mobilt avfallssug med dockingstasjon.

Innenfor B1 og B2 skal det etableres nedkast for fraksjoner som skal til dockingstasjon i område f_R1 og f_R2.

Renovasjonsanleggene skal gis universell utforming, og må plasseres slik at det i avkjørsler er frisikt iht. vegnormalen.

Nettstasjon skal oppføres innenfor område o_E etter plan godkjent av Trondheim kommune og TrønderEnergi Nett AS.

3.6 Atkomst
Avkjørsel for bil skal opparbeides fra Paul Fjermstads veg som vist på plankartet.

For gående skal det være gjennomgang på bakkeplan fra Blusuvoll allé til f_L1.

3.7 Uteoppholdsareal
I område f_U skal det etableres trerekke langs Blusuvoll allé.

Det skal opparbeides en felles takterrasse på 250 m² på den laveste delen av bebyggelsen i B1.

Alle boenheter innenfor område B1 og B2 skal ha egen balkong eller terrasse.

Område f_L1 og f_L2 er felles for alle beboere i B1 og B2 og skal opparbeides som lekeplass for barn.

Der grøntareal skal opparbeides hvor det er parkeringskjeller under, skal det være 80 cm jordoverdekking.

3.8 Utforming av planlagt bebyggelse
Materialbruk og farger skal tilpasses området rundt. Alle boliger skal ha minimum ett soverom mot stille side. Støygrenser angitt i T—1442 skal overholdes. Det skal være maks 10 % 1-roms og minimum 40 % 3-roms leiligheter eller større.

Øverste etasje i område B2 skal trappes ned mot Magnus Blindes gate slik at øverste etg. har maks 60 % BRA av etg. under.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg (f_V1 og f_V2)

Veg f_V1 er felles veg for gårdsnummer 58, bruksnummer 1, 102, 103, 107, 115, 116, 117, 162, 237, 238 og eiendommer utskilt fra disse.

Veg f_V2 er felles adkomstveg for alle boenheter i B1 og B2.
Området kan inneholde parkeringsplasser på bakkeplan.

4.2 Kjøreveg (o_KV)

Kjøreveg o_KV er offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune.

4.3 Fortau

Område o_FT1 – o_FT2 er offentlige fortau og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune.

4.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg og annen veggrunn - grøntareal

Alle felt for annen veggrunn er offentlige og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune.

4.5 Parkeringsanlegg

Område f_P er felles og skal benyttes til parkeringskjeller for alle boliger i planområdet. Antall parkeringsplasser skal være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Minst 7 % av plassene skal være universelt utformet.

Det kan anlegges sykkelparkering, boder og tekniske rom innenfor formålet.

Det kan anlegges inntil 1 universelt utformet parkeringsplass på bakkeplan innenfor område B2.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Frisikt

I sonen skal det være frisikt fra 0,5 m over bakken.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Bygge- og anleggsfasen

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, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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

6.2 Grunnforhold

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering

av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2 være godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune. Opprensing av forurenset grunn må være gjennomført før brukstillatelse kan gis for boliger i planområdet.

6.3 Riving og registrering
Bygninger som skal rives skal fotodokumenteres og kartlegges for innhold av miljøgifter før riving.

6.4 Geoteknikk
Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

6.5 Teknisk plan for vann, avløp, veg og avfall
Teknisk plan for vann, avløp, veg og avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Planen for vann og avløp skal ta stilling til om rørnettet nedstrøms skal skiftes, eller om overvannet skal fordrøyes. Avfallsplanen skal vise hvordan boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug, og skal vise nedgravde containere for papp/papir.

6.6 Fortau
Fortau o_FT1 med tilliggende kjøreveg skal være ferdig opparbeidet etter godkjent plan av Trondheim kommune før det gis ferdigattest for boliger i planområdet.

6.7 Trerekke
Trerekke langs Blusuvoll allé skal være etablert før det gis ferdigattest for boliger i området.

6.8 Uteoppholdsareal og lekeplass
f_U og f_L1 skal opparbeides før ferdigattest gis for boliger i området B1.
f_L2 skal opparbeides før ferdigattest gis for boliger i området B2.

6.9 Skolekapasitet
Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

6.10 Nettstasjon
Ny nettstasjon innenfor o_N skal være ferdigstilt og tatt i bruk før eksisterende nettstasjon på eiendommen kan rives.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:
Illustrasjonsplan

Rita Ottervik


Tegnforklaring
Bygg
Grønt - plen
Annen veggrunn - grøntareal
Teglstein
Veg
Fortau
Grus
Belegg av naturstein
Trær
Møblering
Sykkelparkering
Søppel / renovasjon
Snittlinje
Kotehøyde på terreng
Container for plast (midlertidig)
Nedkast for restavfall (mobilt avfallssug)
Nedkast for papir/papp til nedgravd container
Dockingstasjon til mobilt avfallssug (markdock)
Container for plast (midlertidig)
Nedkast for restavfall (mobilt avfallssug)
Dockingstasjon til mobilt avfallssug (markdock)
Nedkast for papir/papp til nedgravd container
Vegskulder 0,5 m
Paul Fjermstads veg
Magnus Blindes veg
Sigurd Jonsdatters veg
Annen veggrunn - grøntareal 0,5 m
Fortau
Vegskulder 0,5 m
Annen veggrunn - grøntareal 0,5 m
Fortau
Annen veggrunn - grøntareal 0,5 m
Fortau 2,5 m
Veg
Innsnevring av vei
Vegskulder 0,5 m
Annen veggrunn - grøntareal 0,5 m
Fortau
Magnus Blindes veg
Sansetage
Sykkelpark
Totalt 60 stk
Hevg
Opphold
Lek
Inng.
Takterrasse
3 etg.
4 etg.
2 etg.
3 og 4 etg.
Regulering for
Paul Fjermstads veg 26 og 26 B og magnus Blindes veg 2
Illustrasjonsplan
Veidekke Eiendom AS
28.04.15
1:500 A2
SFV
VH
1313_illustrasjonsplan_130515.dwg
1313
ENTEN ARKITEKTER
Øvre Korskirkesmug 2B
5018 Bergen
L210

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

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

Indledende bemerkninger.

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

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

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

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

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

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

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

Beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

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

Hovedforbindelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen:

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

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

Arbeiderboliger:

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

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

Til Industriterritorium

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

Plantninger:

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

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

Idrætspladser:

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

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

Offentlige Bygninger:

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

Kirkegaard:

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

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

Broer:

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

Større Planeringsarbeider:

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

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

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

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

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

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

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

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

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

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

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

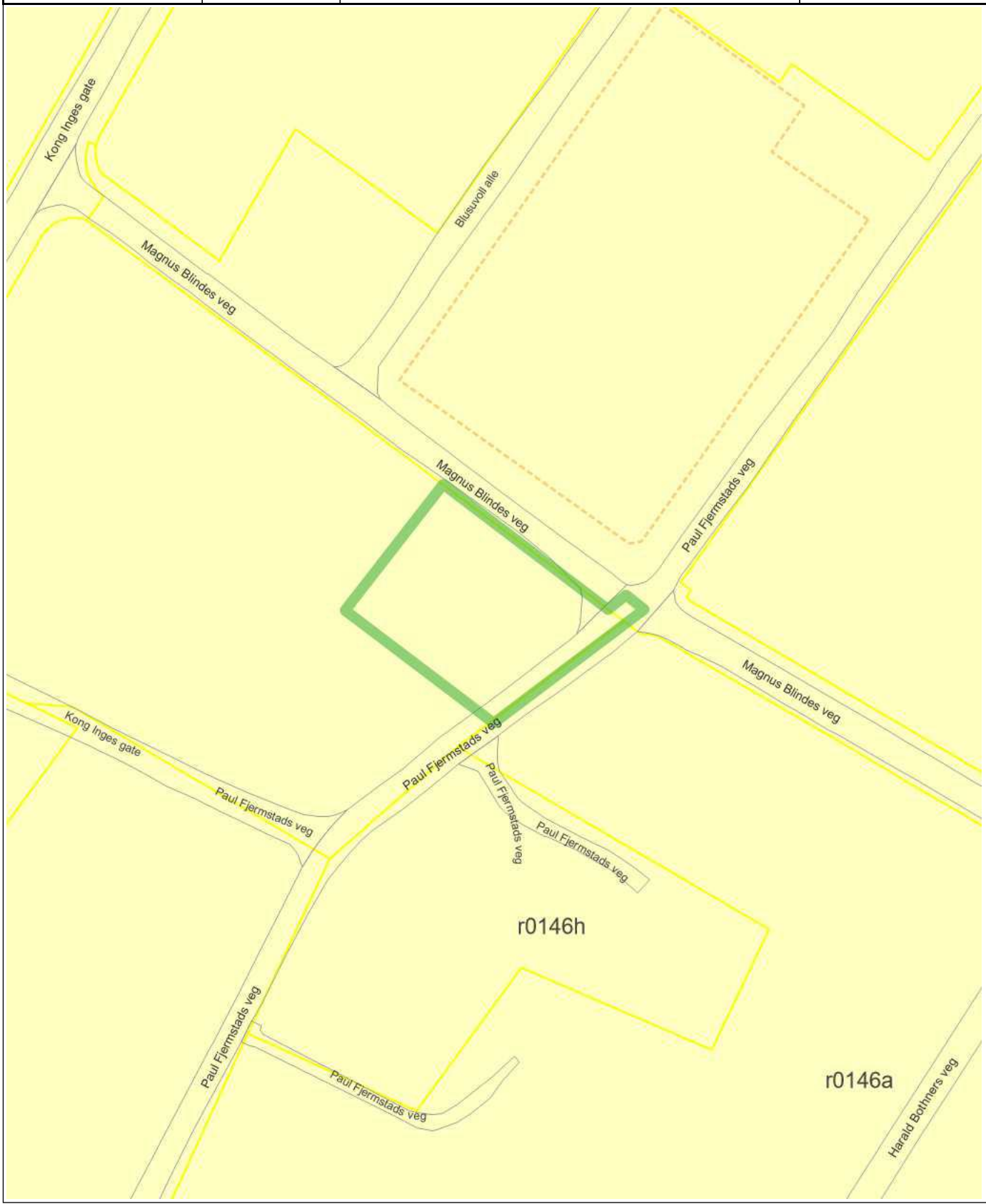
Joh. Christensen.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Paul Fjermstads veg 22A 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

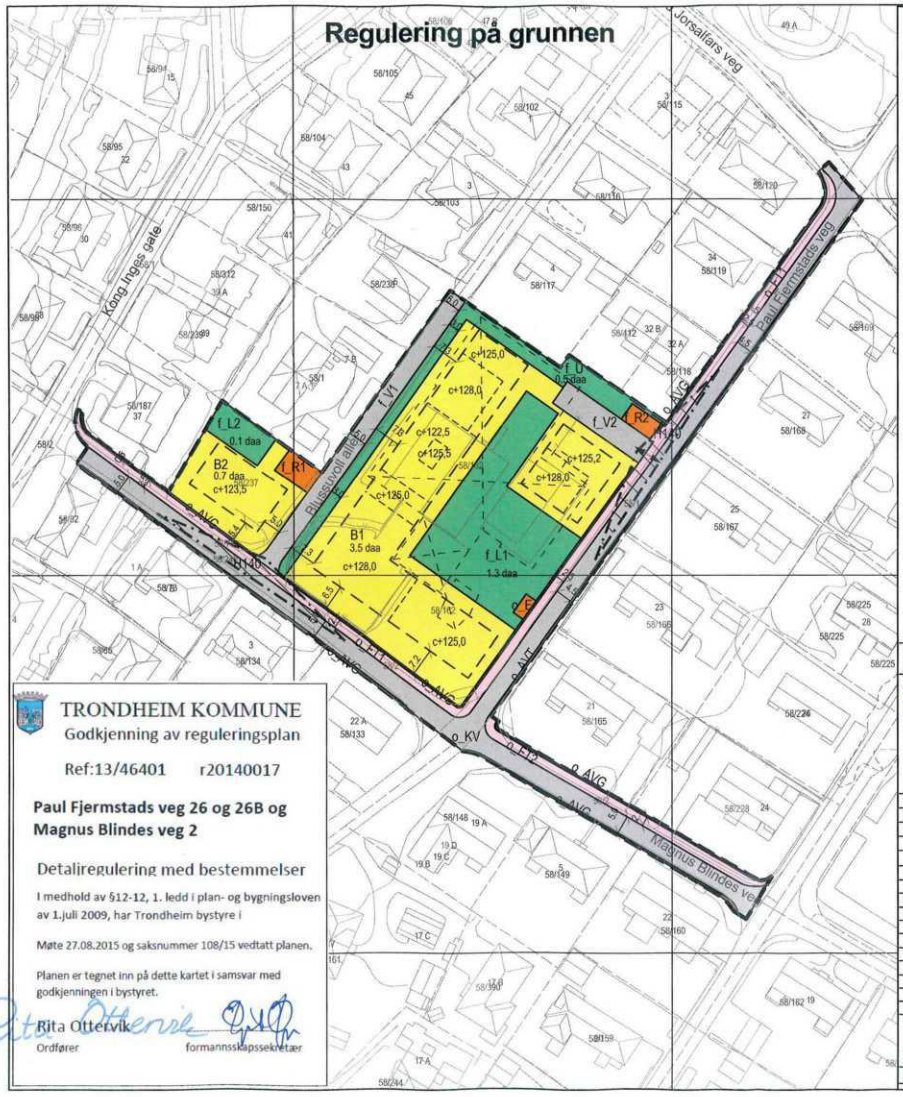

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Energianlegg (1510)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Lekeplass (1610)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

§12-6 HENSYNSONER
§11-8 a1) SIKRINGSONE
- Frisikt (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Bebyggelse for forutsettes fjernet
- Linje for regulert høyde
- Grense for sikringsoner
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: mai 2015
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Paul Fjermstads veg 26 og 26B og Magnus Blindes veg 2
Plankart 1 av 2 – regulering på grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	13.05.2015	Bm/Tk			
Endret iht. bystyrets vedtak 27.08.2015	27.08.2015	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	04.11.2014 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	25.11.2014	
Offentlig ettersyn	02.12.2014 – 17.01.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	09.06.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	13.08.2015	
Godkjent i bystyret	27.08.2015	

Forslagsstiller: EN TIL EN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: VEIDEKKE EIENDOM AS
Dato: 13.05.2015

Reguleringsplannr: r20140017
Kommunens saksnr: 13/46401

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/46401 r20140017

Paul Fjermstads veg 26 og 26B og Magnus Blindes veg 2

Detaljregulering med bestemmelser

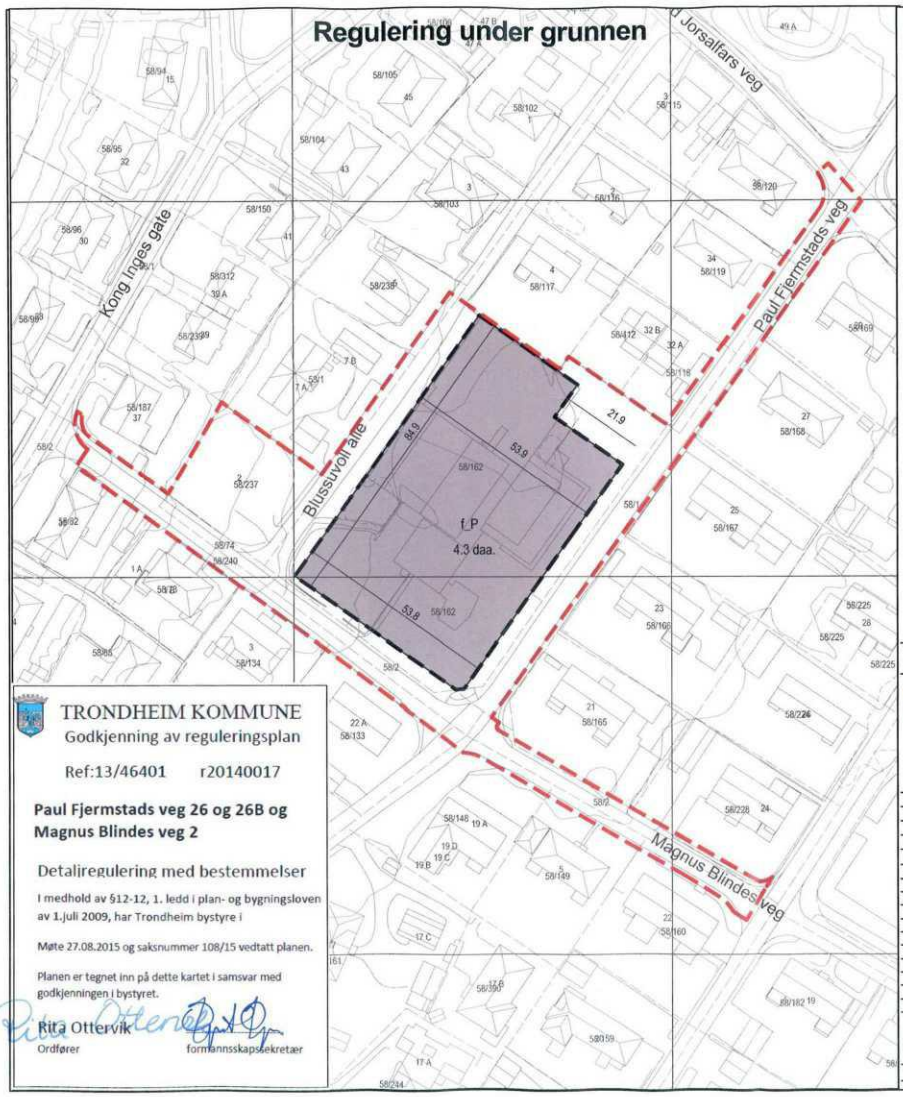
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 27.08.2015 og saksnummer 108/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringsanlegg (2080)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense

Illustrasjonslinjer i planen:

Planens totale omfang på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: mai 2015 | Ekvidistanse 1m
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune
0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Paul Fjermstads veg 26 og 26B og Magnus Blindes veg 2
Plankart 2 av 2 – regulering under grunnen

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Til sluttbehandling	13.05.2015	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	04.11.2014 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	25.11.2014	
Offentlig ettersyn	02.12.2014 – 17.01.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	09.06.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	13.08.2015	
Godkjent i bystyret	27.08.2015	

Forslagsstiller: EN TIL EN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: VEIDEKKE EIENDOM AS
Dato: 13.05.2015

Reguleringsplannr: r20140017
Kommunens saksnr: 13/46401

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/46401 r20140017

Paul Fjermstads veg 26 og 26B og Magnus Blindes veg 2

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 27.08.2015 og saksnummer 108/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

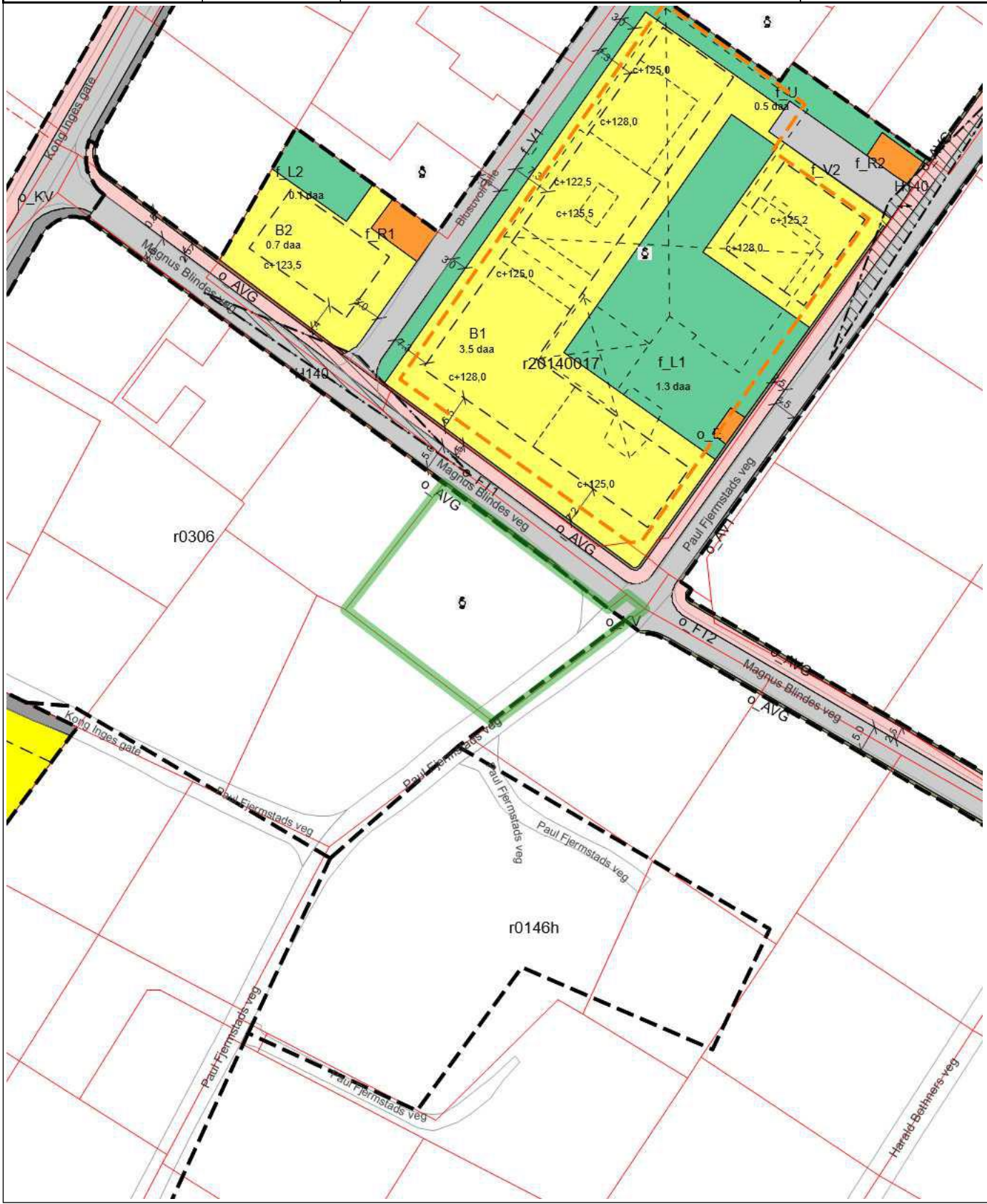
formannsskapssekretær

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Paul Fjermstads veg 22A 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Kjøreveg
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Parkering

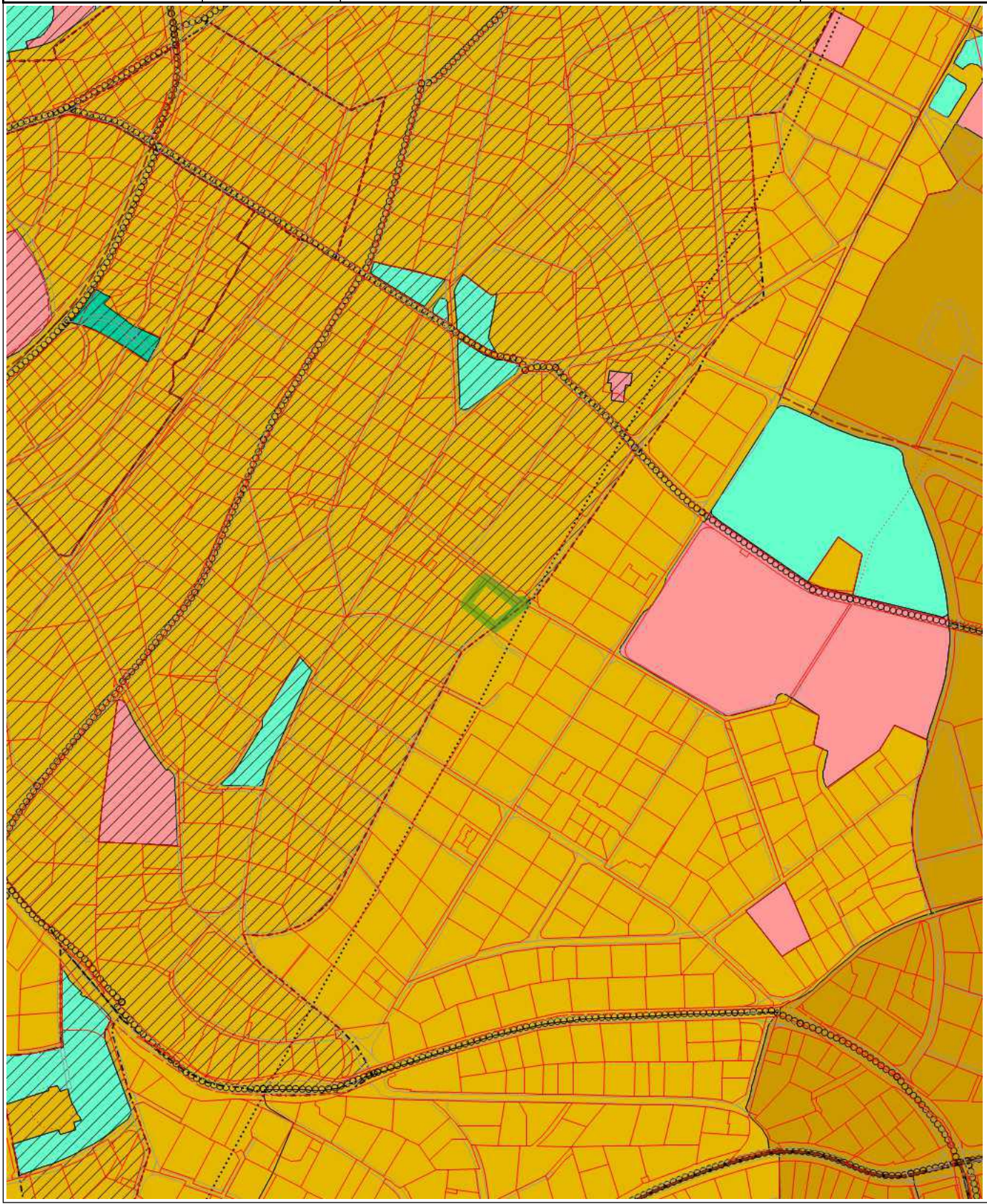

Tegnforklaring
Bygg
Grønt - plen
Annen veggrunn - grøntareal
Teglstein
Veg
Fortau
Grus
Belegg av naturstein
Trær
Møblering
Sykkelparkering
Søppel / renovasjon
Snittlinje
Kotehøyde på terreng
Container for plast (midlertidig)
Nedkast for restavfall (mobilt avfallssug)
Nedkast for papir/papp til nedgravd container
Dockingstasjon til mobilt avfallssug (markdock)
Vegskulder 0,5 m
Annen veggrunn - grøntareal 0,5 m
Fortau 2,5 m
Innsnevring av vei
Veg
Magnus Blindes veg
Paul Fjermstads veg
Sigurd Jonsens veg
Ernestisetra
Fortau
Lek
Opphold
Inngang
Sansehage
Trapp
Sykkelgarasje
Takterrasse
3 etg.
4 etg.
3 og 4 etg.
Regulering for
Paul Fjermstads veg 26 og 26 B og magnus Blindes veg 2
Illustrasjonsplan
Oppdragsgiver
Veidekke Eiendom AS
Dato
28.04.15
Målestokk
1:500 A2
Tegnet
SFV
Kontrollert
VH
Filnavn
1313_Illustrasjonsplan_130515.dwg
Prosjekt nr.
1313
ENTUEN ARKITEKTER
Øvre Korskirkesmug 2B
5018 Bergen
Tegningsnr.
L210
Rev. nr.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Paul Fjermstads veg 22A 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


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 133	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Paul Fjermstads veg 22A 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

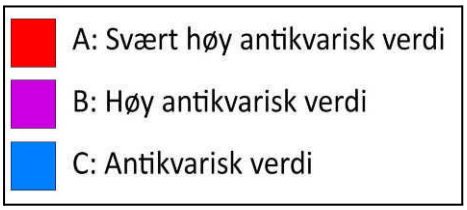
Mer om hva Kulturminnekartet viser

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

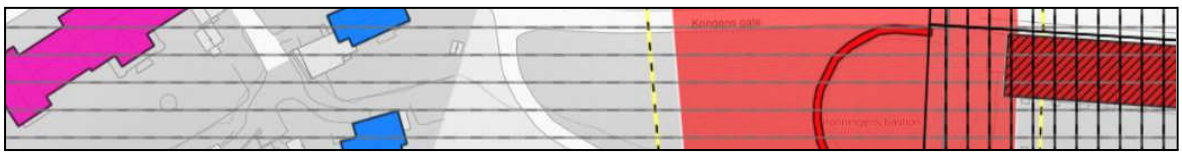
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



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).

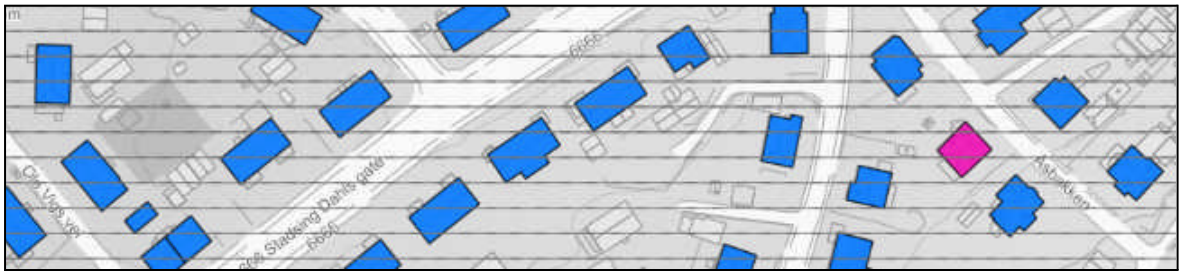
Bevaringsområde i reguleringsplan



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.


KART
TRONDHJEM
MED BYGGEBELTE
UTGIVET VED
TRONDHJEMS STADSKONDUKTØRKONTOR
1909

Dagbok nr. 3255/37
Strinda og Selbu sorenskriverembete

E r k l æ r i n g .

Undertegnede eier av Paul Fjermstads vei nr. 22 Gnr. 58 Bnr. 133 i Strinda forplikter herved mig og senere eiere av nevnte bruk til å oparbeide godkjent gate av inntil 8 meters bredde til og forbi mitt nevnte bruk, når Strinda kommune forlanger det.

Strinda den 18/10 1937.

Cla Bjørgum.

Underskrevet i mitt nærvær:

Rolf G. Braun.

O.P.
fm.

Dagbok nr. 3425 38.
Stiftets og Selbu sorenskriverembede

Erklæring.

Undertegnede fru Martha Sandvik, eier av Paul Fjermstads vei nr. 20, gnr. 58 bnr. 131 samtykker herved i at eierne av Paul Fjermstads vei 22 gnr. 58 bnr. 133 og Paul Fjermstads vei 22 a, gnr. 58 bnr. 134 får ha vannledning liggende over bnr. 131. De har rett til å ha ledningen liggende også for fremtiden, der hvor den nu er. Eierne av bnr. 133 og 134 skal ha adgang til å reparere ledningen, mot erstatning av skade og ulempe.

Ved reparasjon eller andre utgifter vedrørende hovedvannledningen fra Kong Inges Gate til avgreningen til bnr. 133 og 134 er eierne av disse eiendommer pliktig til å ta del i omkostningene.

Trondheim den 2. september 1938.

Martha Sandvik
eier av gnr. 58 bnr. 131.

Anna Flatjord
eier av gnr. 58 bnr. 134

Ola Bjørgum
eier av gnr. 58 bnr. 133.

Til vitterlighet:
Carl Flock
o.r.sakfører.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3763/107
Uthentet 2023-05-05 10:17

Dok. nr. 3763 skjørt 29/3-68.
Trondheim kjøpstad

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr. nr. Paul Fjermstadsv. 22 gate/vei som har vedtatt Trondheim kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eindommen:

1. Eieren forplikter seg til enhver tid å underkaste seg de bestemmelser som er gjeldende for private vann- og kloakkledninger og bruk av disse.
2. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet gjennom autorisert rørleggermester før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen. Alt rørleggerarbeide skal utføres av autorisert rørleggermester.
3. Ingeniørvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
4. Når ingeniørvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
5. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
6. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg, som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
9. «Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper dersom avløp er anbrakt lavere enn det nivå gaten har over uttrekkets forgreningspunkt eller lavere enn kote + 4.00 (i forhold til Oppmålingsvesenets 0-punkt)».
10. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tilstoppes.
11. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Ingeniørvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
12. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten ingeniørvesenets samtykke.

Trondheim, den 8 / 3 19 68

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. _____ betalt.

Trondheim ____/____19____

9/3.68.

Brit of Åsel Skåle.
Stud. Fjellstyre. Oslo 22.
Ref. 38286

20,-

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:
Paul Fjermstads veg 22A, 7052 Trondheim
Gnr. 58, Bnr. 133, Snr. 4, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251195

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@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.
