PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

KONGENS GATE 35

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251257

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Svanholm	Irene Stokdal

Gateadresse
Kongens gate 35

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7012

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251257

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: rotte tatt i felle i bod

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: div. nytt opplegg 1.etg. Utvendig stikk for varmepumper

Arbeid utført av: oneco, nidaros

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kontroll og godkjenning i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: uteie av leilighet i 1.etg med egen inngang. Har oså utleie av rom i egen bolig.

Document reference: 114251257

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: godkjent ved rehab på 80-tallet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble utført for flere år siden. Ingen radongass målt da

21.1 Radonmåling

År: 2010

Verdi: ?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: port og gangrett. 2100.-pr år

Document reference: 114251257

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251257

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
GEIR SVANHOLM	dd3e49c067218786fbbb3 5fbea16f24e86b9e1f2	19.12.2025 21:57:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irene Stokdal	ad83d02afa3ee71bf1f0d2 c841d2e51c68e79894	19.12.2025 22:04:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251257

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Kongens gate 35
7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1740
BRA: 190 m^2
BRA-i: 174 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	26	12	1	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Kongens gate 35
7012 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/23252

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Trapp: Utvendig til bileilighet

Bygningsdeler med TG2

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Trapp
- Våtrom: hoveddel:
  - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bileilighet:
  - Overflater
  - Ventilasjon
  - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Hybel:
  - Membran, tettesjikt og sluk

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

De tegninger som ligger til kommunen er det ikke gitt benevnelser på rommene i første etasje.
Det er derfor usikkert hva de forskjellige rommene er omsøkt til og tiltenkt brukt som. Det blir derfor vanskelig å vurdere lovligheten av bruken.

Bileilighet i 1 etasje, er i dag innredet med entre, kjøkken, bad, kontor, soverom og stue. Ingen av disse rommene er benevnt i kommunen tegninger. Dagens bad er heller ikke inntegnet på disse tegningene. Dette er ikke omsøkt til kommunen.
Det er ikke tegnet inn ytterdør mot kongens gate 35. Døren er i dag av gammel type, som var typisk for bygg på denne tiden. Døren har en moderne dør på innsiden.

Hybel i 1 etasje: Her er det heller ikke gitt noen benevnelser av bruken for rommene, Det er i dag soverom/oppholdsrom, kjøkken, bad og entre. Dette er heller ikke påført de rommene i kommunen sine tegninger og det er derfor usikkert om bruken stemmer overens.
Badet er bygget som et rom i rommet. Tiltaket er ikke omsøkt til kommunen.
Entre er med i de opprinnelige tegningene, men ser ut til å være en del av bod som er omgjort til entre.

2 etasje er i dag kjøkken, bad, gang m/trapp, stue og 3 soverom. Det soverommet lengst inne er inndelt med en garderobe med rom på begge sider. Dette er opprinnelige tegnet inn som boder, men er i dag benyttet som soverom. Tiltaket er ikke omsøkt til kommunen. Omgjøring fra S-rom til P-rom er søknadspliktig. Det er i tillegg satt inn en terrassedør fra dette rommet og ut på terrasse. Denne er ikke tegnet inn på tegningene som er søkt til kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.12.2025

Rapportdato
28.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Geir Svanholm**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Irene Stokdal**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke blitt fremlagt og er dermed ikke gjennomgått i forbindelse med utarbeidelsen av denne tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten er derfor basert utelukkende på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner. Det tas forbehold om forhold som kunne vært opplyst i egenerklæringsskjemaet.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kongens gate 35, 7012 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**403**	Bruksnr:	**200**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1740**
Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Tomannsbolig oppført i 1740, 2 etasje er bygget på i slutten av 1700 tallet.
Bygget er 2 etasjer + kjeller og loft.
Grunnmur er i murt gråsteinsmur. Det er støpt plate i kjeller.
Det er saltaksform på taket, tekket med takstein.
Det er kobletglass på de ytterste vinduene, det er ettermontert vinduer med 2 lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	93	77	16	0	37
2. etasje	97	97	0	0	23
Totalt m²	**190**	**174**	**16**	**0**	**60**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	77	0	Hoveddel: Entre med trapp Hybel: Stue/soverom, kjøkken, bad og entre Bileilighet: Gang, kjøkken, stue, kontor, bad og soverom Arealmålingen i 1 etasje er krevende arealmåling og det kan avvike noe på m2 da inndeling av de forskjellige leilighetene gjør at å måle BRA totalt blir vanskelig. Arealet må derfor betraktes som ca.	
2. etasje	97	97	0	Gang, kjøkken, bad, stue og Soverom/kontor og 2 soverom.	
Totalt m²	**174**	**174**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

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

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Balkong med utgang fra arbeidsrom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen ble pusset 1998. Terrassen ble satt opp på 1980 tallet. Det ble lagt nytt terrassegulv i år 2000.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
På bakgrunn av støy er det dobbelt lag med vinduer ut mot Kongens gate. Det er ytterst vinduer av koblet glass. Vinduer med 2-lags glass inn mot leiligheten. Mot bakgård er det vinduer med koblet glass. Det er terrassedør ut til balkongen fra gang, denne døren er original fra byggeår, døren er fredet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble satt inn vinduer i 1981.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.5 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Er inspisert fra bakken og fra balkong.

6.6 Taktekking

Type tekking	Takstein, Lakkerte stålplater

Det er på huset mot kongens gate takstein.

Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Takstein på forsiden av huset mot kongens gate ble byttet i 2005.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Tak er inspisert fra bakken og fra balkong.

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det registreres store skjevheter i etasjeskille. Det er ikke unormalt for hus fra 1700 tallet at etasjeskille er skjevt. Det kan skyldes alder og underdimensjonering av materialer under bygging.

Det må påpekes at kjøkkengulvet i hybel er skjevt inn mot nabo, skjevheten er stor.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.8 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis

Vedovn er noe brukt, åpen peis er ikke blitt brukt på mange år, da pipe er murt rundt treverk. Det er fra feiervesenet og at fyring i pipe skal gjøres med forsiktighet.
Dagens eier har montert varmepumpe, og etter dette er vedovn brukt minimalt.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

Pipa er delvis innkledd i 1 etasje, pipe er er gammel og det nærmer seg oppussing/rehabilitering av pipe. TG-2 er gitt på bakgrunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidspunkt for rehabilitering av pipe nærmer seg.

6.9 Kjøkken: hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken ble byttet på slutten av 1980 tallet,
Det er kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenskrogene er av treverk.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk som er lagt ut i pipe.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.10 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.11 Kjøkken: Bileilighet

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

De tegninger som ligger til kommunen er det ikke gitt benevnelser på rommene i første etasje.
Det er derfor usikkert hva de forskjellige rommene er omsøkt til og tiltenkt brukt som. Det blir derfor vanskelig å vurdere lovligheten av bruken.

Bileilighet i 1 etasje, er i dag innredet med entre, kjøkken, bad, kontor, soverom og stue. Ingen av disse rommene er benevnt i kommunen tegninger. Dagens bad er heller ikke inntegnet på disse tegningene. Dette er ikke omsøkt til kommunen.
Det er ikke tegnet inn ytterdør mot kongens gate 35. Døren er i dag av gammel type, som var typisk for bygg på denne tiden. Døren har en moderne dør på innsiden.

Hybel i 1 etasje: Her er det heller ikke gitt noen benevnelser av bruken for rommene, Det er i dag soverom/oppholdsrom, kjøkken, bad og entre. Dette er heller ikke påført de rommene i kommunen sine tegninger og det er derfor usikkert om bruken stemmer overens.
Badet er bygget som et rom i rommet. Tiltaket er ikke omsøkt til kommunen.
Entre er med i de opprinnelige tegningene, men ser ut til å være en del av bod som er omgjort til entre.

2 etasje er i dag kjøkken, bad, gang m/trapp, stue og 3 soverom. Det soverommet lengst inne er inndelt med en garderobe med rom på begge sider. Dette er opprinnelige tegnet inn som boder, men er i dag benyttet som soverom. Tiltaket er ikke omsøkt til kommunen. Omgjøring fra S-rom til P-rom er søknadspliktig. Det er i tillegg satt inn en terrassedør fra dette rommet og ut på terrasse. Denne er ikke tegnet inn på tegningene som er søkt til kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp. det er usikkert når trappen er bygget.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-2**
Rekkverket måles til 80 cm.	

6.14 Trapp: Utvendig til bileilighet

Beskrivelse
Betongtrapp fra Kongens gate og inn i bileilighet.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-3**
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Men dette må avklares med kommune og byantikvaren. Denne avgjørelsen vil også avgjøre kostnaden på rekkverk, anslaget er basert på et enkelt rekkverk på en trapp av denne størrelsen.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er usikkert når det er byttet avløpsrør. Anslagsvis på 1980 tallet.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er kobber med plastkappe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det antas at det er byttet vannledninger på 1980 tallet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.18 Elektrisk: Utleiedel

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Det er både automater og skrusikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble anlagt i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.21 Varmtvannsbereder: Hybel

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
117 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.22 Varmtvannsbereder: Bileilighet

Plassering bereder
I
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2007
Størrelse
120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.24 Våtrom: hoveddel

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2005.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er anlagt sluk midt på gulvet. Det er laget avrening fra vaskemaskin gjennom vegg til avrening til dusjkabinett, videre til sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjkabinett, gulvmotert toalett, servant på servantskap og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-1**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg mot soverom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Bileilighet

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på gulv med varmekabel og flis og baderomsplater på vegg. Det er malt strie i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset 1993.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres noe soppdannelse i tak over dusjsone. Noe som kan tyde på dårlig ventilering av rommet.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales etablere bedre tilluft og ventilering av baderommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalett, servant på servantskap og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Det er tydelige tegn til at vifte har redusert effekt på baderommet. Da det er svartsopp dannelser i taket.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å støvsuge og gjøre ren kanaler for avtrekk, alternativt bytte vifte på baderommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.26 Våtrom: Hybel

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er flis på gulv og baderomsplater og panel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalett, servant på servantskap og dusjgarnityr med foreheng.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Det er søkt fukt i vegg inn mot bad fra bod. Det er ikke påvist avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Toalettrom
- Vannbåren varme

BYGGESAKSKONTORET HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 60 11			TC/jg
G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Kongens gate 35		18.02.86	Sak nr. DB 162/86

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad om rehabilitering mottatt 02. des. 1985 fra Arkiplan A/S på vegne av Sverre Farstad.

Det innredes kjøkken og bad/w.c. i hver etasje og bygges ny balkong mot gårdsrom. Boder i gårdsrom er forutsatt revet senere og erstattet.

Søknaden har vært forelagt byantikvaren, som i brev mottatt 31. des. 1985 uttaler:

> Dette er en meget godt bevart representant for den eldste gjenstående trehusbebyggelsen i byen, med hovedbygning som er reist omkring år 1700 - senere ombygget til 2 fulle etasjer (slutten av 1700-tallet).
>
> Anlegget er spesielt for så vidt som at porten mot gaten mangler. Dette har sammenheng med at eiendommen Kongens gate 37 ble utskilt fra nr. 35 omkring 1830. Porten i nr. 37 har siden den gang tjent som tinglyst felles adkomst til begge gårdsrom.
>
> Kongens gate 35 er et i særklasse verneverdig anlegg (kl.B, Antikvarisk utvalg), der fornyelse må skje under særlig hensyntaken til eldre bygningsverdier, ut og innvendig.
>
> De innesendte planer redegjør for nåværende situasjon og planlagt, men uten å vise detaljer.
>
> Følgende skal bemerkes, bla. meg bakgrunn i befaring 17.12.85:
>
> 1. Arbeidet med å innrede bad i 2.etg. er påbegynt før byggetillatelse er gitt. Dette er særlig uheldig all den tid det er fjernet opprinnelig tømmervegg m.v. for å gi plass til bad/wc. Disse rommene burde vært vurdert plassert i sidefløyen når det ikke er plass i hovedhuset slik dette er bygd/oppdelt i rom.
>
> 2. Generelt skal bemerkes at planene forøvrig i store trekk tar hensyn til den gamle bygningsstrukturen. Det er imidlertid lite ønskelig at kjøkkenet i begge etasjer flyttes til hovedhusets gateside. Kjøkkenene bør som nå ligge mot gårdsrommet, og arealet nærmest gaten forbeholdes oppholdsrom slik eldre tiders planskjema omtrent alltid tilsa.
>
> 3. Det kan sterkt understrkes at gammel innvendig panel ing (vegger og himlinger) bør beholdes der den finnes. I hovedsak gjelder dette hovedbygningen.
>
> 4. Eldre dører bør sålangt mulig beholdes. Gammel (opprinnelig, tidlig 1700-talls) dør av barokktype med én speilfylling, i 2. etg., må forutsettes beholdt på stedet.
>
> 5. Utvendig panel mot gate, samt dør, døromramming og vindusomramminger samme sted må beholdes på plass. Utskifting må bare finne sted som reparasjon der treverket evt. er helt ødelagt.

BYGGESAKSKONTORET HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 60 11			TC/jg 2. 13
G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr.		18.02.86	Sak nr. DB 162/86

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

6. Takene må så langt mulig beholde nåværende tekking med krumtegl. Alternativt bør kunne benyttes ny, rød krumtegl.

7. Det er ingen opprinnelige eller svært gamle vinduer tilbake i anlegget. Ved evt. skifte av vinduer må det for hovedbygningens vedkommende tas utgangspunkt i gatefasadens vinduer med to 3-delte rammer der rutene er innsatt i kittfals.

   I sidefløyen/bakfløyen bør smårutet inndeling av rammene kunne legges til grunn for evt. nye vinduer.
   Mønster finnes i sidefløyens torams vinduer.

8. I gårdsrommet bør kunne aksepteres den foreslåtte veranda i 2 etg. Vannpost, evt. hellelegging o.l. bør beholdes og utbedres.

   Et lite innebygd rom ved siden av posten, som visstnok har fungert som pissoir, er spesielt og bør beholdes.

9. Porten inn fra naboeiendommen må beholdes som solid tofløyet port med fyllingsdører i trematerialе.

10. Det vil være svært ønskelig at det i leiligheten i 1.etg. også etableres en inngang fra gårdsrommet, i tillegg til gatedøren.

Fargesetting må godkjennes særskilt. (Det er avtalt kontakt om dette med byggherren)."

Søkeren kommenterer i brev mottatt 28. januar 1986 byantikvarens uttalelse.
Det redegjøres for bakgrunnen for den omsøkte plassering av bad og kjøkken som dels er ønske om å begrense inngrep for framføring av vann, avløps- og luftledninger og dels ønske om å skjerme seg noe fra trafikkstøy.
Videre påpekes at krav om bevaring av både innvendig og utvendig panel i pkt. 3 og 5 vil kunne vanskeliggjøre tilleggsisolering av yttervegger. Det pekes imidlertid på en mulig løsning som er å kle inn eksisterende innvendig panel med innvendig isolering.

Vedtak:

Søknaden godkjennes.
Det vises forøvrig til byantikvarens uttalelse.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR KIRKE, KULTUR OG FRITID
HOSPITALSLØKKAN 20, 7000 TRONDHEIM
SENTRALBORD (07) 58 90 00

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
31 DES. 1985
SAK NR.

Teknisk avdeling
Byggesakskontoret

DELEGASJONSVEDTAK
Behand. Sak nr. 86
18.02.86 00162
BYGGESAKSKONTORET

DERES REF.	VÅR REF.	TRONDHEIM,
Oversendelse 11/12	KF 2417/424.1/85/GH/pth	27.12.85

KONGENS GATE 35 - OMBYGGING

Dette er en meget godt bevart representant for den eldste gjenstående trehusbebyggelsen i byen, med hovedbygning som er reist omkring år 1700 - senere ombygget til 2 fulle etasjer (slutten av 1700-tallet).

Anlegget er spesielt for så vidt som at porten mot gaten mangler. Dette har sammenheng med at eiendommen Kongens gate 37 ble utskilt fra nr. 35 omkring 1830. Porten i nr. 37 har siden den gang tjent som tinglyst felles adkomst til begge gårdsrom.

Kongens gate 35 er et i særklasse verneverdig anlegg (kl.B, Antikvarisk utvalg), der fornyelse må skje under særlig hensyntaken til eldre bygningsverdier, ut og innvendig.

De innesendte planer redegjør for nåværende situasjon og planlagt, men uten å vise detaljer.

Følgende skal bemerkes, bla. meg bakgrunn i befaring 17.12.85:

1. Arbeidet med å innrede bad i 2.etg. er påbegynt før byggetillatelse er gitt. Dette er særlig uheldig all den tid det er fjernet opprinnelig tømmervegg m.v. for å gi plass til bad/wc. Disse rommene burde vært vurdert plassert i sidefløyen når det ikke er plass i hovedhuset slik dette er bygd/oppdelt i rom.

2. Generelt skal bemerkes at planene forøvrig i store trekk tar hensyn til den gamle bygningsstrukturen. Det er imidlertid lite ønskelig at kjøkkenet i begge etasjer flyttes til hovedhusets gateside. Kjøkkenene bør som nå ligge mot gårdsrommet, og arealet nærmest gaten forbeholdes oppholdsrom slik eldre tiders planskjema omtrent alltid tilsa.

3. Det kan sterkt understrkes at gammel innvendig paneling (vegger og himlinger) bør beholdes der den finnes. I hovedsak gjelder dette hovedbygningen.

4. Eldre dører bør sålangt mulig beholdes. Gammel (opprinnelig, tidlig 1700-talls) dør av barokktype med én speilfylling, i 2. etg., må forutsettes beholdt på stedet.

5. Utvendig panel mot gate, samt dør, døromramming og vindusomramminger samme sted må beholdes på plass. Utskifting må bare finne sted som reparasjon der treverket evt. er helt ødelagt.

6. Takene må så langt mulig beholde nåværende tekking med krumtegl. Alternativt bør kunne benyttes ny, rød krumtegl.

7. Det er ingen opprinnelige eller svært gamle vinduer tilbake i anlegget. Ved evt. skifte av vinduer må det for hovedbygningens vedkommende tas utgangspunkt i gatefasadens vinduer med to 3-delte rammer der rutene er innsatt i kittfals.

   I sidefløyen/bakfløyen bør smårutet inndeling av rammene kunne legges til grunn for evt. nye vinduer.
   Mønster finnes i sidefløyens torams vinduer.

8. I gårdsrommet bør kunne aksepteres den foreslåtte veranda i 2 etg. Vannpost, evt. hellelegging o.l. bør beholdes og utbedres.

   Et lite innebygd rom ved siden av posten, som visstnok har fungert som pissoir, er spesielt og bør beholdes.

9. Porten inn fra naboeiendommen må beholdes som solid tofløyet port med fyllingsdører i tremateriale.

10. Det vil være svært ønskelig at det i leiligheten i 1.etg. også etableres en inngang fra gårdsrommet, i tillegg til gatedøren.

Fargesetting må godkjennes særskilt. (Det er avtalt kontakt om dette med byggherren).

Avdeling kirke, kultur og fritid
BYANTIKVAREN

Gunnar Houen

kopi: Riksantikvaren
v/ark. Damstuen

DELEGASJONSVEDTAK
Behandl. Sak nr. 1-3
18.02.86 00162
BYGGESAKSKONTORET

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 162/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Sverre Farstad
Kongensgt. 35

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Kongensgt. 35
BYGGHERRE	Sverre Farstad
BYGGEARBEIDETS ART	Rehabilitering

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 18.2.1986. Byggetillatelsen er ikke gyldig før betingelsene i vedtaket er oppfylt,og utskrevne gebyrer/avgifter er betalt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse (vedtak) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr. § 96 i bygningsloven.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, j.fr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

Vi gjør videre oppmerksom på at byggesakskontoret må gis varsel i god tid (minst 3 dager i forveien) om:

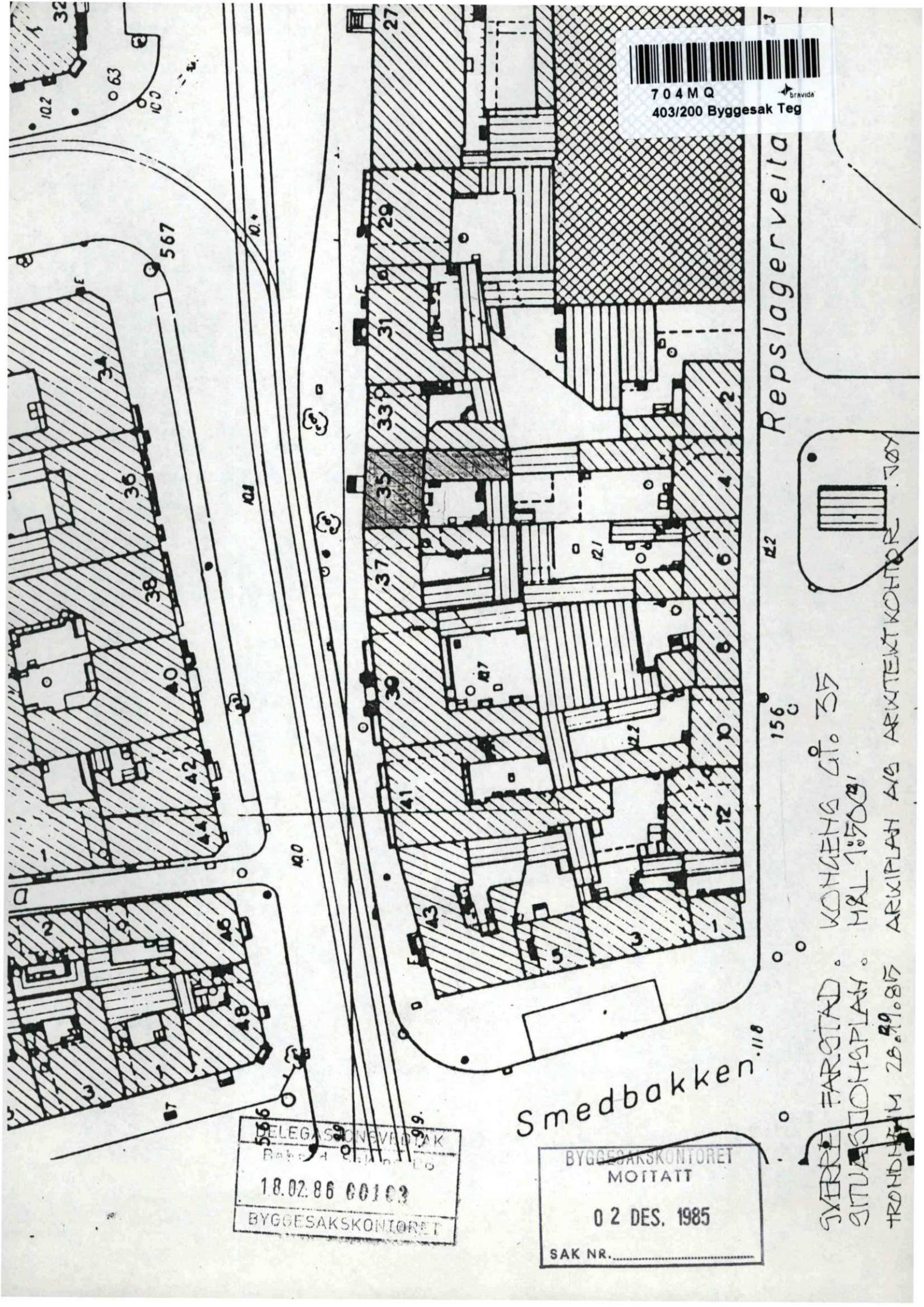
1. Når tomten er utgravd.
2. Drenering er lagt.
3. Råbygget er reist.
4. Før isolasjon dekkes.
5. Før bygget, innretningen eller del av den tas i bruk.

BYGGESAKSKONTORET

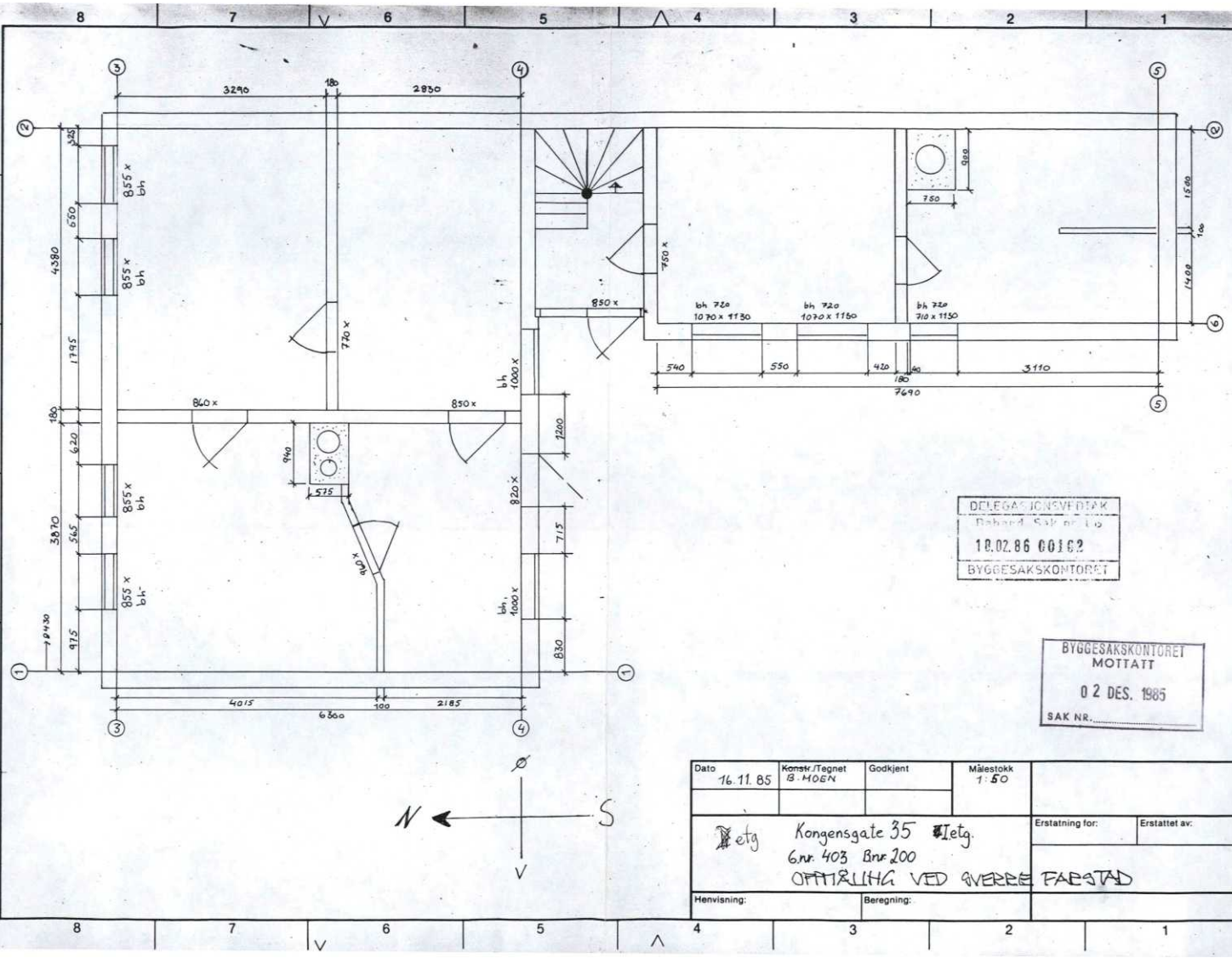
den 13.03.86

fagsjef

Lindvetsmo



704MQ
403/200 Byggesak Teg



DELEGASJONSVEDTAK
Behandl. Sak nr. i b
18.02.86 00162
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
02 DES. 1985
SAK NR.

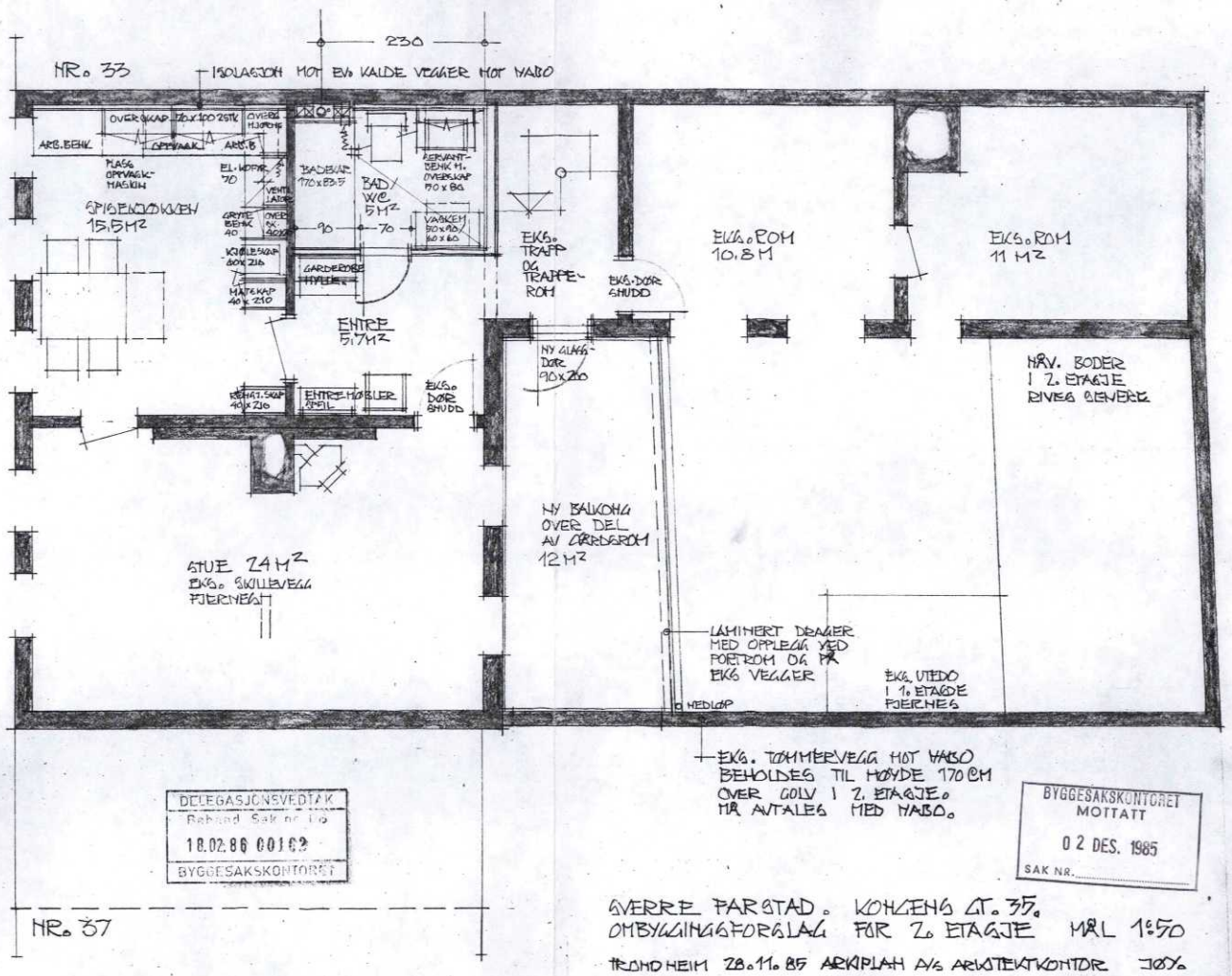
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
16.11.85	B. MOEN		1:50

~~X~~ etg Kongensgate 35 1etg.
6.nr. 403 Bnr. 200
OPPMÅLING VED SVERRE FARSTAD

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

NS 1482 NS 1417 NS 1415
0.002" 50 MICRON

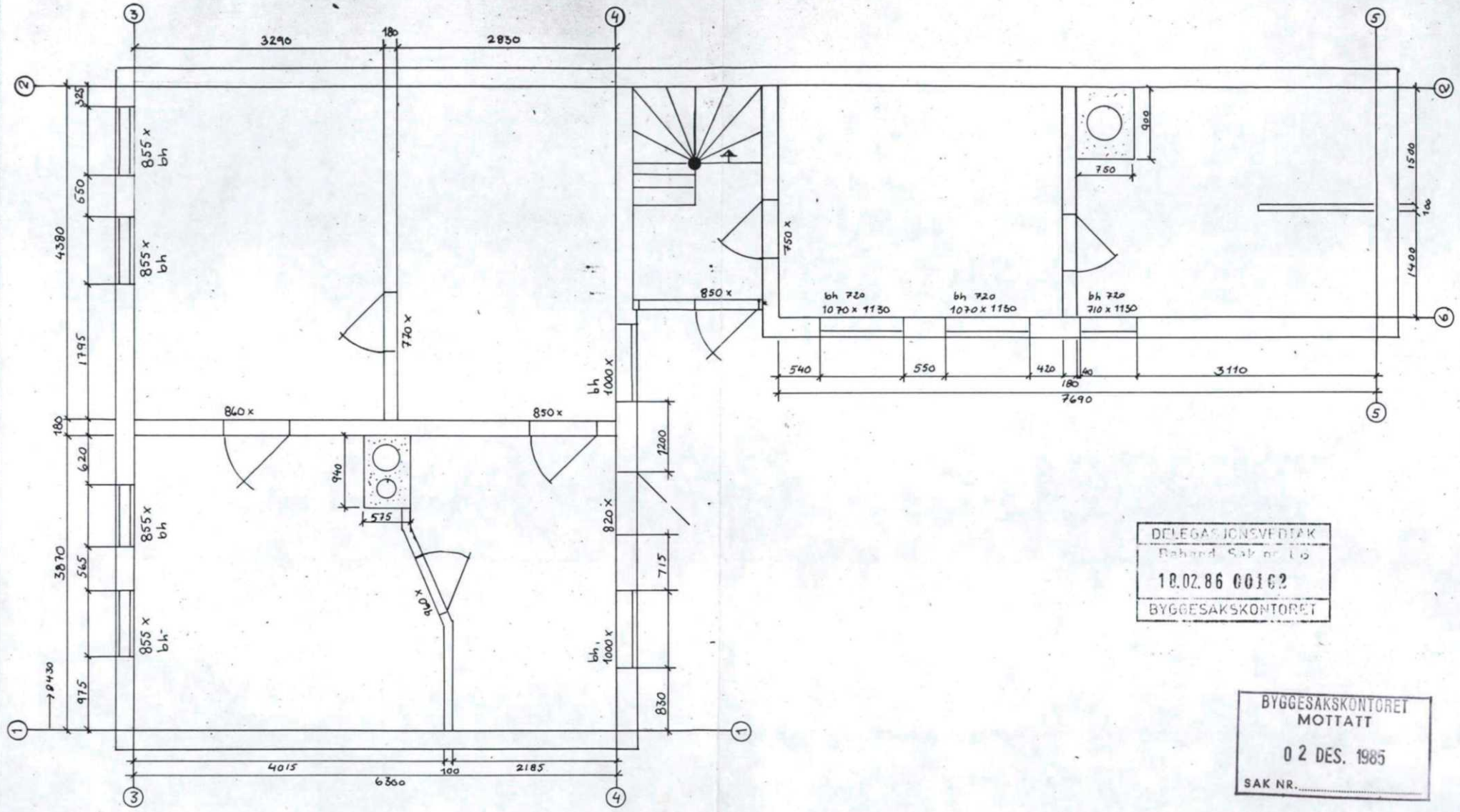


DELEGASJONSVEDTAK
Behandl. Sak nr. i h
18.02.86 00169
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
02 DES. 1985
SAK NR.

SVERRE PARSTAD. KOHLENS GT. 35.
OMBYGGINGSFORSLAG FOR 2. ETASJE MÅL 1:50

TRONDHEIM 28.11.85 ARKIPLAN A/S ARKITEKTKONTOR JØK.



DELEGASJONSVEDTAK
Behandl. Sak nr. 1.6
10.02.86 00162
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
02 DES. 1985
SAK NR.

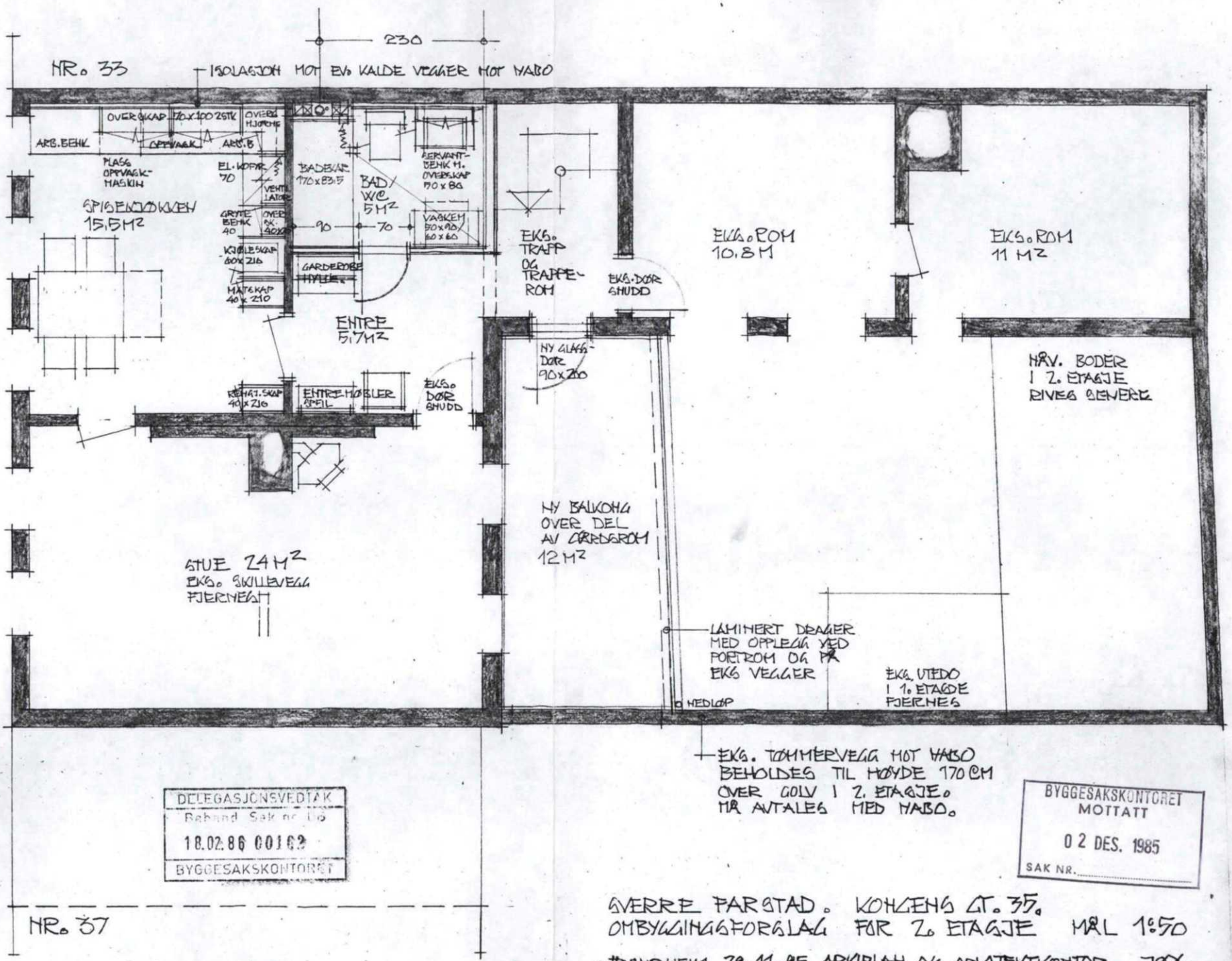
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
16.11.85	B.MOEN		1:50

~~1~~ etg Kongensgate 35 ~~1~~ etg.
6.nr. 403 Bnr. 200
OPPMÅLING VED ØVERBØ FARSTAD

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

NS 1402, NS 1417, NS 1415
0.002" 50 MICRON

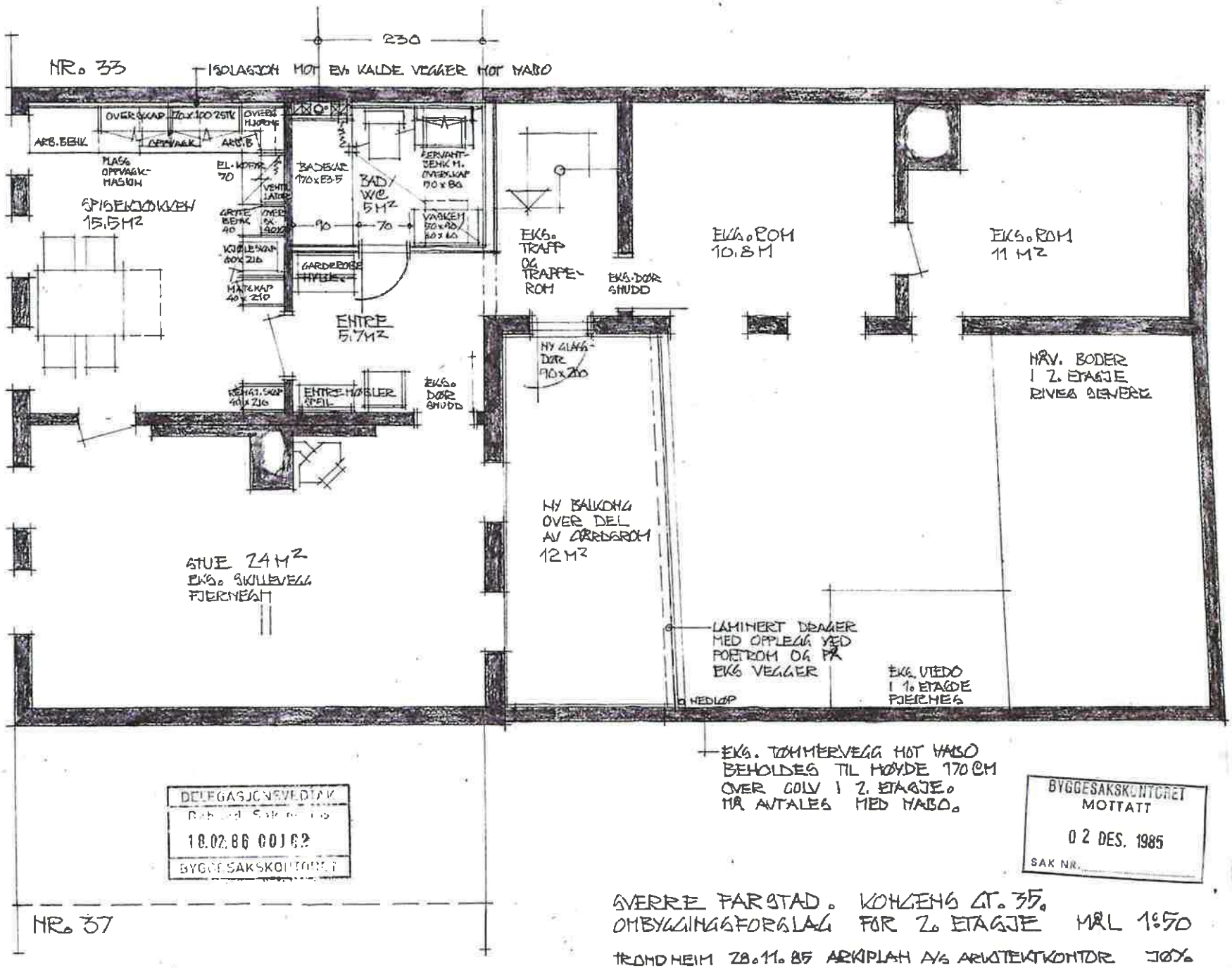


DELEGASJONSVEDTAK
Behand. Sak nr. i u
18.02.86 00102
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
02 DES. 1985
SAK NR.

ØVERRE FARSTAD. KOHLENS GT. 35.
OMBYGGINGSFORSLAG FOR 2. ETASJE MÅL 1:50

TRONDHEIM 28.11.85 ARKIPLAN A/S ARKITEKTKONTOR JØK.

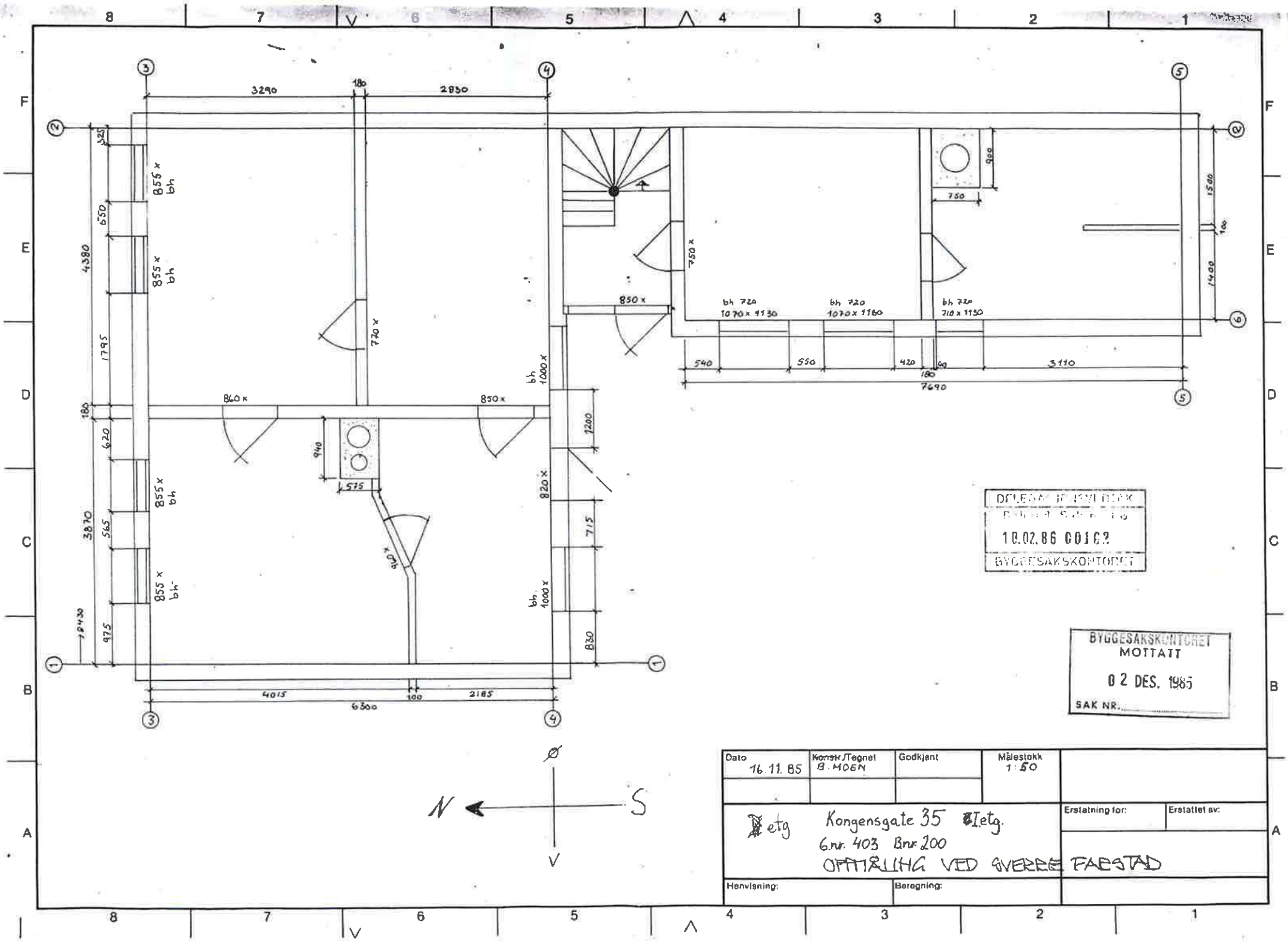


DELEGASJONSVEDTAK
18.02.86 00162
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
02 DES. 1985
SAK NR.

SVERRE FARSTAD. KOHLENG GT. 35.
OMBYGGINGSFORSLAG FOR 2. ETASJE MÅL 1:50

TRONDHEIM 28.11.85 ARKIPLAN A/S ARKITEKTKONTOR JØ%



DELEGASJONSVEDTAK
10.02.86 0012
BYGGESAKSKONTORET

BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
02 DES. 1985
SAK NR.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
16.11.85	B. MOEN		1:50

~~X~~ etg Kongensgate 35 II etg.
6.nr. 403 Bnr. 200
OPPMÅLING VED SVERRE FARSTAD

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

NS 1402, NS 1417, NS 1413
0.003" 50 MICRON

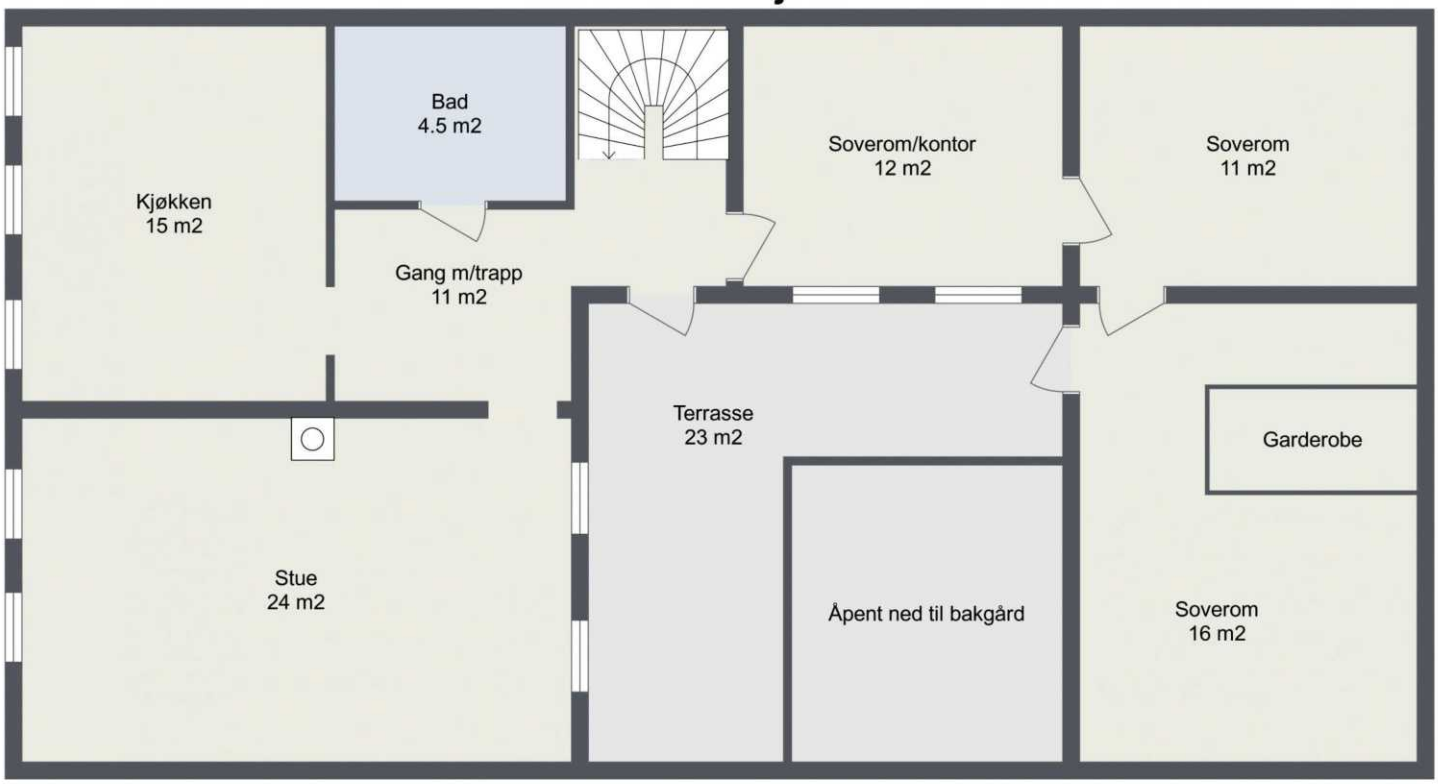
1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

2. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

Trondheim

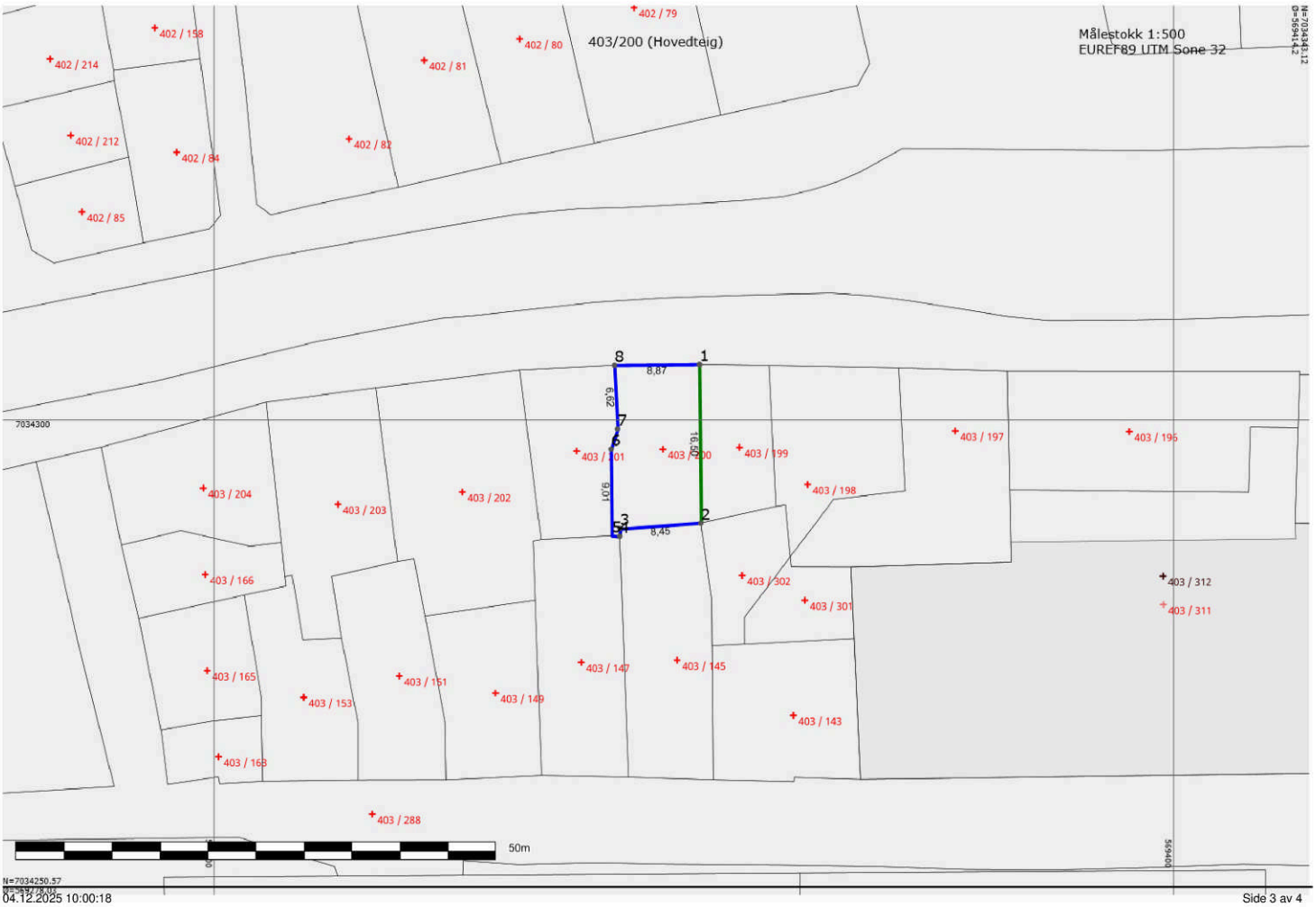
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**403**	**200**	**0**	**0**

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 403/200
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
402 / 79
402 / 158
402 / 214
402 / 80
402 / 81
402 / 212
402 / 84
402 / 82
402 / 85
403 / 197
403 / 195
403 / 201
403 / 200
403 / 199
403 / 198
403 / 204
403 / 203
403 / 202
403 / 166
403 / 302
403 / 312
403 / 301
403 / 311
403 / 165
403 / 151
403 / 147
403 / 145
403 / 153
403 / 149
403 / 143
403 / 168
403 / 288
50m


403/200 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
8,87
16,20
9,01
8,45
50m

Areal og koordinater

Areal: 152,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034296,95 Øst: 569346,84

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034305,77	569350,66	Annen terrengdetalj	Hushjørne	15 Utmål	10	
			16,50	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034289,27	569350,78	Annen terrengdetalj	Hushjørne	15 Utmål	10	
			8,45	Ikke hjelpelinje		50	
3	7034288,73	569342,35	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			0,81	Ikke hjelpelinje		50	
4	7034287,92	569342,32	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			0,83	Ikke hjelpelinje		50	
5	7034287,96	569341,49	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			9,01	Ikke hjelpelinje		50	
6	7034296,97	569341,44	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			2,21	Ikke hjelpelinje		50	
7	7034299,08	569342,09	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			6,62	Ikke hjelpelinje		50	
8	7034305,69	569341,79	Ikke spesifisert	Umerket	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			8,87	Ikke hjelpelinje		50	

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 — 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1838/80

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Hermann Hottran
Hugins veg 8

7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

704MH
bravida
403/200 Byggesak Fer

2

BYGGESTED	Kongens gt. 35
BYGGHERRE	Hermann Hottran
BYGGEARBEIDETS ART	Fasadearbeidr

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 25.11.1980

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....

Arbeidet er besiktiget 10.2.82

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll 11.3.82.

Bygningssjef

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 118ap

Arkivsak: 03/2811

REGULERINGSPLAN FOR KALVSKINNET
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 25.01.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 17.09.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 15.01.2008
Dato for Bystyrets vedtak	: 24.04.2008

§ 1 REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune datert 25.01.2005.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Hovedformål

Hovedformålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

- Å bevare og utvikle Kalvskinnet i samsvar med bydelens historiske karakter, særpreg og helhetsmiljø som en levende del av Midtbyen.
- Å utvikle Kalvskinnets rekreasjonsverdi, ivareta og forsterke det åpne grønne preget omkring bygningene, og å bevare elveskråningen som et vesentlig element i kulturlandskapet.

2.2 Arealbruk

Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring; bevaringsområde og bevaringsområde S1, Nidelvkorridoren, kombinert med følgende arealbruksformål:

- Byggeområder, herunder områder for boliger, kontor, offentlig bebyggelse og angitt allmennyttig formål.
- Offentlige trafikkområder, herunder områder for kjøreveger, annen veggrunn, gang-/ sykkelveg, sykkelveg, gangveg/ fortau og formål for torg/ bymessig park.
- Offentlige friområder.
- Friområde i sjø og vassdrag.
- Fellesområder, felles avkjørsel.
- Kombinerte formål; herunder områder for bolig/forretning/kontor og offentlig /allmennyttig formål.

§ 3 KRAV TIL PLAN OG DOKUMENTASJON

§ 3.1 Krav om bebyggelsesplan

Byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 1. og 2. ledd større enn 100 m^2 BYA og/eller en gesimshøyde over 8 og en mønehøyde over 9 meter kan bare tillates på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 3.2 Krav om konsekvensvurdering og dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93, eller om bebyggelsesplan, skal det foreligge en egen beskrivelse som viser hvordan reguleringsplanens hovedformål og bestemmelser ivaretas, herunder hvordan tiltaket eller planen forholder seg til strøkskarakteren, illustrert ved tegninger og modell.

§ 3.3 Krav om arkeologiske undersøkelser

Før det kan gis tillatelse til tiltak på eiendommene gnr./bnr. 403/30, 403/19, 403/267, 403/16, 403/137, 403/8, 403/2, 403/62 og 403/6, skal det gjennomføres en arkeologisk gransking av de automatisk fredete kulturminnene som kan komme i konflikt med utbyggingene. Dette gjelder kulturlag fra jernalder og middelalder. Det skal tas kontakt med rette antikvariske myndighet, i god tid før de enkelte tiltakene skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk overvåking/ undersøkelse kan fastsettes. Arkeologisk gransking belastes tiltakshaver iht. Kulturminneloven § 10. Den arkeologiske granskingen skal gjennomføres i sommerhalvåret.

§ 3.4 Krav til miljøteknisk undersøkelse av grunnen

Med søknad om tiltak som vil kunne berøre grunnen i skråningen ned mot Nidelva, skal det foreligge geoteknisk vurdering/prosjektering. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal kommunen (miljøenheten) forelegges og godkjenne tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn jf. forurensningsforskriftens kap. 2.

§ 4 TILGJENGELIGHET FOR ALLE

Utomhusareal, offentlige trafikkområder og friområder skal utformes i samsvar med prinsippene for universell utforming, slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert orienterings –og bevegelseshemmede.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

§ 5.1 Generelt

§ 5.1-1 Hele planområdet reguleres til spesialområde bevaring.

§ 5.1-2 Alle tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 86a og 93, 1. og 2. ledd skal forelegges kulturminnemyndighetene før det kan gis tillatelse til tiltak.

§ 5.2 Bevaring av kulturminner i grunnen

Med unntak av områder lavere enn kote 12 ut mot Nidelva, er grunnen innenfor planområdet et automatisk fredet kulturminne. Det samme gjelder for området nord for Repslagerveita. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminner ut over tiltak beskrevet i § 5.2-1 til 5.2-5, vil dermed være ulovlige uten at det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad om tiltak skal sendes rette antikvarisk myndighet, for tiden Sør Trønderlag fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige gransking belastes tiltakshaver jf. Kulturminneloven § 10.

Unntatt fra denne søknadsplikten er:

§ 5.2-1 Graving innenfor eksisterende grøftetraseers bredde og dybde for vedlikehold av alle eksisterende typer ledninger/rør og kabler.

§ 5.2-2 Graving for vedlikehold av eksisterende trafikkområder som veg, gangstier med mer i en dybde tilsvarende moderne påført bærelag.

§ 5.2-3 Graving og vanlige vedlikehold av grønt – og friområder, bakgårder med mer, til en dybde av 0,3 m. under dagens overflate.

§ 5.2-4 Graving for drenering eller lignende rundt bygg med full kjeller inntil 1 m. fra ytterkant

av grunnmur.

§ 5.2-5 Graving og nybygging i utsjaktet areal i forbindelse med parkeringshus på Leutenhaven.

Påvises automatisk fredete kulturminner i forbindelse med gravearbeider som nevnt over skal arbeidet stoppes og dispensasjon vurderes etter kulturminneloven § 8, 2. ledd. Arkeologisk gransking belastes tiltakshaver jf. Kulturminneloven § 10.

§ 5.3 Bevaring av områdets åpne struktur

§ 5.3-1 *Generelt*

Områdets åpne struktur, herunder åpne indre gårdsrom og hager, skal bevares med dagens åpne preg. Fjerning av større trær og annen verdifull vegetasjon skal godkjennes av kommunen.

§ 5.3-2 *Nidelvkorridoren – S1*

Innenfor område kalt Nidelvkorridoren – S1 på plankartet skal dagens bebyggelsesstruktur og grønne preg bevares. Området skal ikke fortettes med ny, frittliggende bebyggelse.

§ 5.4 Bevaring av eksisterende bebyggelse og tilpasning av ny bebyggelse

§ 5.4-1 *Bevaring av bygninger*

Samtlige bygninger innenfor planområdet, unntatt dagens bebyggelse på eiendommene gnr./bnr. 403/259 (Leutenhaven), på gnr./bnr. 403/196 Kongens gate 27 og på gnr./bnr. 403/113 Elvegata 5 B, skal bevares og tillates ikke revet.

§ 5.4-2 *Krav til tilpasning ved endring av bestående bebyggelse*

Ved vedlikeholdsmessige arbeider og utbedringer, samt ved teknisk nødvendige utskiftinger av bygningsdeler, skal materialer, utførelse og fargesetting stemme overens med bygningens karakter og tradisjonstilhørighet.

§ 5.4-3 *Krav til tilpasning av ny bebyggelse*

All ny bebyggelse, herunder tilbygg og påbygg skal tilpasses tilliggende bebyggelse i volum og utforming. Det skal stilles krav til høy arkitektonisk kvalitet, og legges avgjørende vekt på god tilpasning til strøkskarakteren med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge.

§ 6 BYGGEOMRÅDER

§ 6.1 Fellesbestemmelser

§ 6.1-1 *Krav om utomhusplan*

Sammen med søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93, skal det foreligge en detaljert plan for den ubebygde delen av tomta. Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal være avmerket på plankartet. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til adkomster, parkering, avfall, utopphold og lek, og redegjøre for vegetasjon som skal bevares/ fjernes, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utearealer og adkomster skal tilrettelegges for orienterings –og bevegelseshemmede. Utomhusplanen må inngå i søknad om igangsetting, og skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis. Utearealet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 6.1-2 *Krav til leilighetsstørrelse*

Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt.

I nybygg og ved bruksendring av eksisterende bebyggelse skal leilighetsstørrelsen være variert. For nybygg skal boligsammensetningen fastsetting gjennom bebyggelsesplan.

§ 6.2 Områder for boliger

Området skal brukes til boligformål. I 1. etasje kan det innpasses næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for boligene.

§ 6.3 Områder for bolig/forretning/kontor

Det tillates ikke etablert nye boliger i 1. og 2. etasje ut mot Prinsens gate, Kongens gate, Smedbakken og Erling Skakkes gate øst for Smedbakken.

§ 6.4 Områder for kombinert offentlig bebyggelse/allmennyttig formål (Leuthenhaven)

§ 6.4-1 *Arealbruk*

Områdene skal brukes til administrative funksjoner og forsamlingslokaler som angitt på plankartet.

§ 6.4-2 *Ny bebyggelse*

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 14 meter og med en etasjeinndeling på maksimalt 4 etasjer.
1. og 2. etasje skal fortrinnvis benyttes til publikumsrettet virksomhet.

§ 6.4-3 *Rekkefølgekrav*

Tilliggende områder for gangveg/fortau og hele området merket Bymessig park på plankartet, skal være ferdig opparbeidet i samsvar med opparbeidelsesplan godkjent av kommunen før det gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor områdene.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.1 Torg/ bymessig park

§ 7.1-1 *Utforming*

Områdene skal opparbeides med gatebelegg, beplantning, belysning, sitteplasser og kunstnerisk utsmykking av høy kvalitet.

§ 7.1-2 *Kjøretrafikk*

Det tillates ikke bilkjøring utover nødvendig tilbringertjeneste og opprettholdelse av etablert atkomst.

§ 7.1-3 *Rekkefølgekrav*

Avkjørselen fra Kongens gate til Voldgata skal holdes stengt hvis hensynet til trafikkavviklingen i Kongens gate tilsier det. Ved eventuell åpning av avkjørselen skal det stenges for gjennomkjøring i Erling Skakkes gate og Elvegata, merket "Torg/ bymessig park" på plankartet.
Så lenge Voldgata er stengt mot Kongens gate tillates atkomst over torg/ bymessig park. Endring av kjøremønster krever trafikkregulering.

§ 7.2 Kjøreareal og gang- og sykkelareal

Den viste inndelingen i kjøreareal og gang- og sykkelareal kan tillates endret etter nærmere vurdering iht. gjeldende Gatebruksplan.

§ 8 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 8.1 Offentlig friområde

§ 8.1-1 *Arealbruk og utforming*
Områdene skal brukes til rekreasjonsområder, parker, lekeplasser og elvepromenade. Områdene skal opparbeides med et bymessig preg i samsvar med plan godkjent av kommunen.
Det tillates ikke oppført bygninger i områdene.

§ 8.1-2 *Kjøretrafikk over friområde*
Det tillates at etablerte atkomster over friområdene opprettholdes. For øvrig tillates ikke kjøretrafikk eller parkering.

§ 8.2 Friområde i sjø og vassdrag
Det er ikke tillatt med utfylling eller anlegg/konstruksjoner i området.

§ 9 FELLES AVKJØRSEL
Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene gnr./ bnr.; 403/112, 403/113 og 403/114.

Bystyrets vedtak av 24.04.08 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Kalvskinnet som vist på kart i målestokk 1:1000, merket byplankontoret, datert 25.01.05, senest endret 17.09.07 med bestemmelser senest datert 15.01.2008.

Det vises til pågående prosesser, både det store løftet med opprustningen av Torvet og Hjertepromenaden. For byen er Torvet det viktigste prosjektet, og må ikke forsinkes. Utviklingen av hjertepromenaden må finne mindre kontroversielle og rimelige løsninger, og hvor man i denne omgang nøyer seg med de minst kontroversielle områder/strekninger.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

Bystyret vedtar at en fremtidig park på Leutenhaven skal dekke minimum arealet som i dag er parkeringsplass. Eksisterende bygg foreslås revet for å få en større bymessig park med åpning mot Repslagerveita med den lave trehusbebyggelsen. Repslagerveita har lite trafikk og gode solforhold . I tillegg vil en slik løsning åpne tilgjengeligheten mot Arbeiderforeningen.
Det planlagte bygget mot Smedbakken vil dempe støy fra biltrafikken og gjøre parken mer attraktiv.
Bystyret er videre åpne for at parken kan bygges opp fra bakkeplan. Det forutsettes utlyst egen arkitektkonkurranse for området. Nytt bygg mot Smedbakken må være arealeffektivt. Bygningsmassen bør også utformes slik at parken og bygningsmassen får et helhetlig og spennende uttrykk. Miljøløsninger skal vektlegges ved arkitektkonkurransen.
Denne løsningen vil også gi Trøndelag Teater det inngangsparti og de omgivelser det fortjener. Bystyret forutsetter at bebyggelsesplan sendes tilbake til endelig politisk behandling.

FLERTALLSMERKNAD – Ap, SV, MDG, Sp, PP:
Vi kan ikke se at planforslaget tar nok høyde for Leuthenhavens fremtidige potensial. Det er

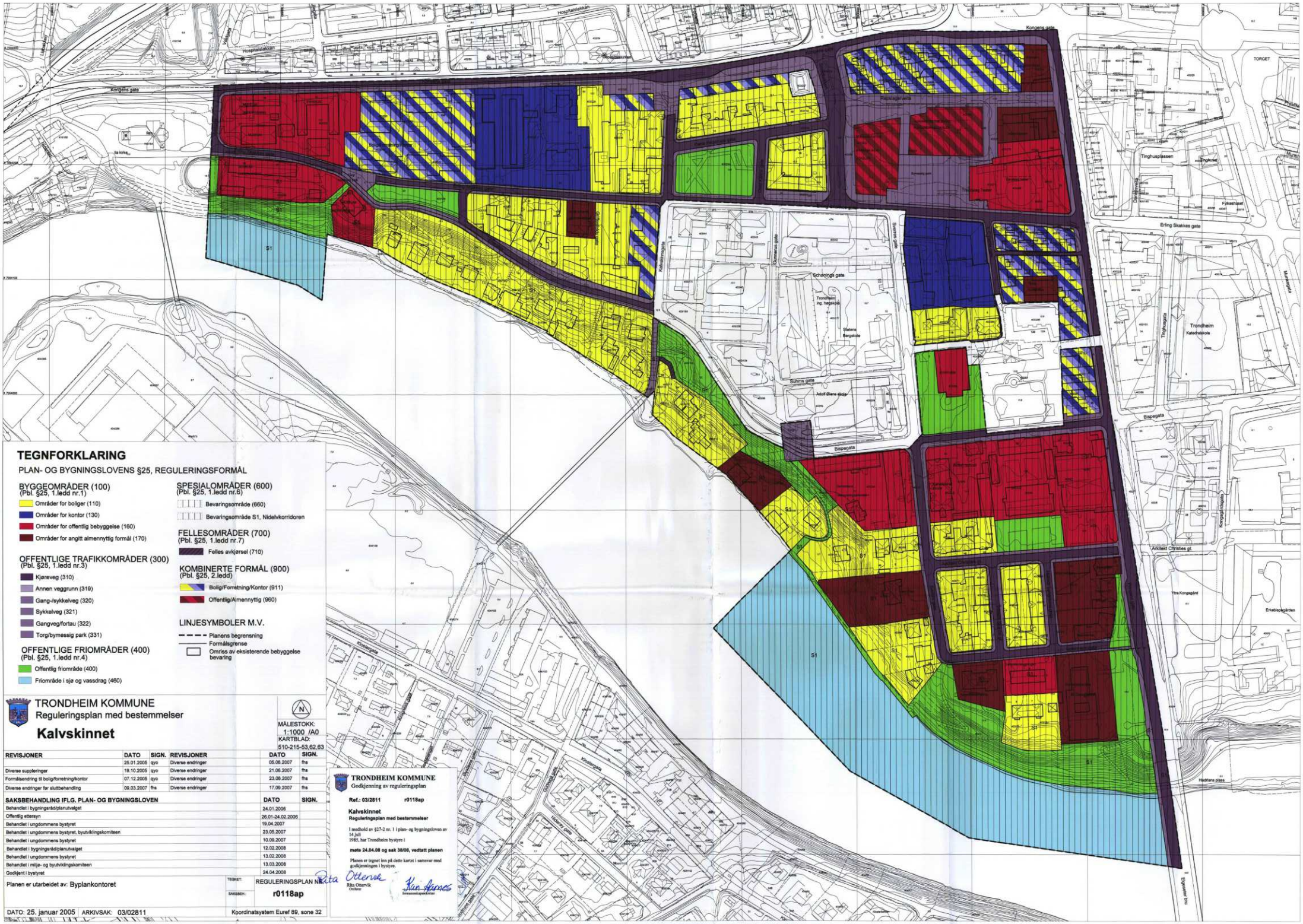
to forhold vi mener det særlig bør legges vekt på fremover:

Vi vil ha en utdyping og forbedring av kultur- og kunnskapsaksen som går igjennom Leutenhavenområdet. Vitenskapsmuseet med et framtidig Vitensenter må knyttes bedre sammen med Arbeiderforeningens mulige framtid som Trondheims nye storstue fra byens frivillige musikk- og scenekunstnermiljø. Sammen med HiST og Trøndelag teater vil dette utgjøre den største ansamlingen av kultur- og kunnskapsinstitusjoner i byen rundt et framtidig park- og torvområde.

Trondheim har ambisjoner om å være ledende på miljøsiden i Norge. Skal det først realiseres et større kontor- og servicebygg på Leuthenhaven bør dette bli det fremste lavenergihuset av sitt slag når det gjelder teknologi. Byen trenger et signalbygg på dette feltet og har de faglige miljøene som skal til for å kunne realisere dette. Et slikt bygg vil dessuten være et viktig signal til regionens bygge- og anleggsbransje og et insitament for den til å tenke nytt.

Rita Ottervik

Kari Aarnes



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for kontor (130)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)
- Områder for angitt almennyttig formål (170)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang-/sykkelveg (320)
- Sykkelveg (321)
- Gangveg/fortau (322)
- Torg/bymessig park (331)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Offentlig friområde (400)
- Friområde i sjø og vassdrag (460)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Bevaringsområde (660)
- Bevaringsområde S1, Nidelvkorridoren

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel (710)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Bolig/Forretning/Kontor (911)
- Offentlig/Almennyttig (960)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Omriss av eksisterende bebyggelse bevaring

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Kalvskinnet

MÅLESTOKK: 1:1000 /A0
KARTBLAD: 510-215-53,62,63

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
	25.01.2005	qvo	Diverse endringer	05.06.2007	fha
Diverse suppleringer	19.10.2005	qvo	Diverse endringer	21.06.2007	fha
Formålsendring til bolig/forretning/kontor	07.12.2005	qvo	Diverse endringer	23.08.2007	fha
Diverse endringer før sluttbehandling	09.03.2007	fha	Diverse endringer	17.09.2007	fha

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsråd/planutvalget	24.01.2006	
Offentlig ettersyn	26.01-24.02.2006	
Behandlet i ungdommens bystyret	19.04.2007	
Behandlet i ungdommens bystyret, byutviklingskomiteen	23.05.2007	
Behandlet i ungdommens bystyret	10.09.2007	
Behandlet i bygningsråd/planutvalget	12.02.2008	
Behandlet i ungdommens bystyret	13.02.2008	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	13.03.2008	
Godkjent i bystyret	24.04.2008	

Planen er utarbeidet av: Byplankontoret

TEGNET: REGULERINGSPLAN NR.
SAKSBEH.: **r0118ap**

DATO: 25. januar 2005 ARKIVSAK: 03/02811

Koordinatsystem Euref 89, sone 32

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 03/2811 r0118ap

Kalvskinnet
Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i

møte 24.04.08 og sak 38/08, vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

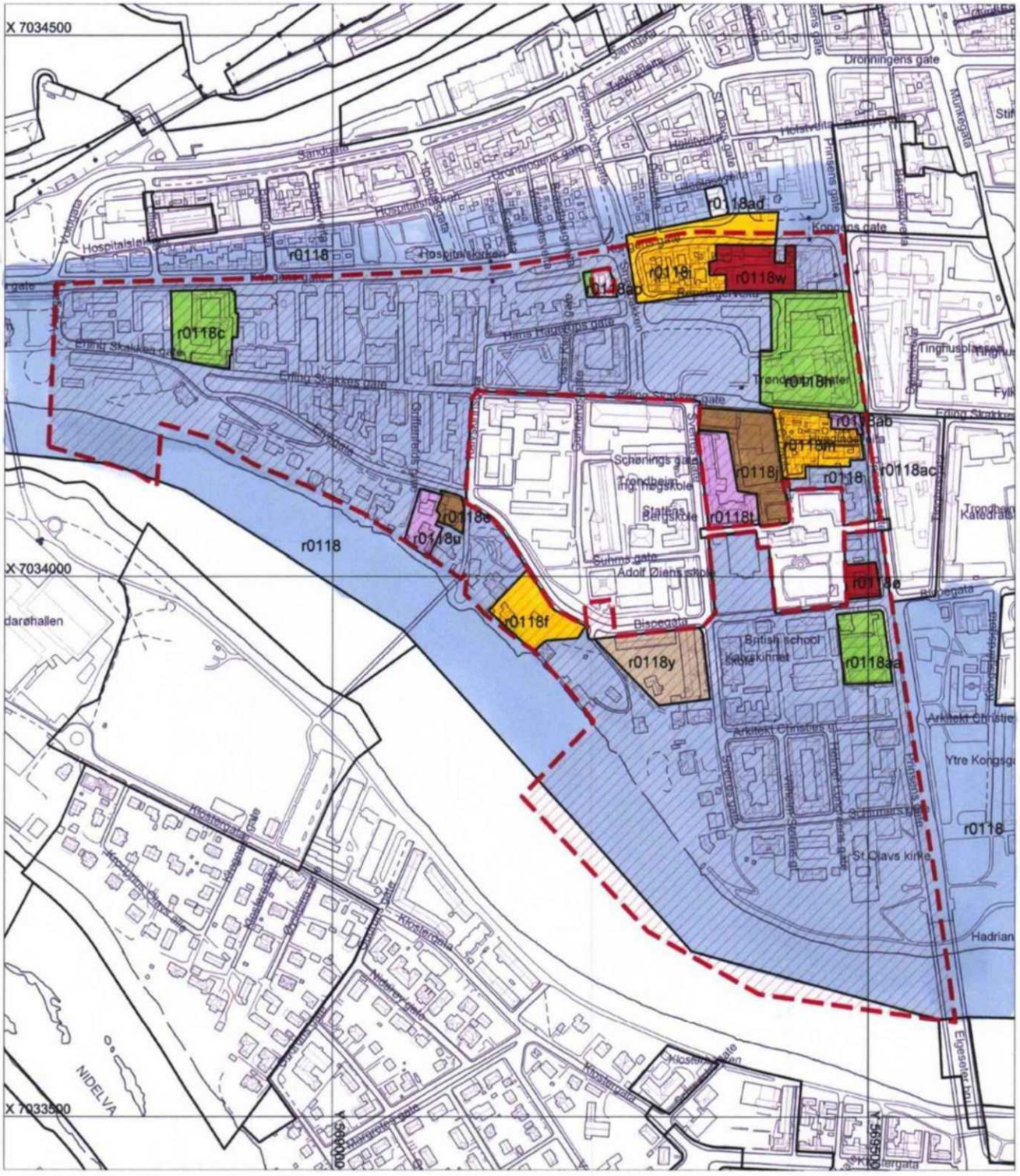
Kari Aamnes
Sekretariatsleder

TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0118AP ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

M 1:5000



Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 200	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongens gate 35 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

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

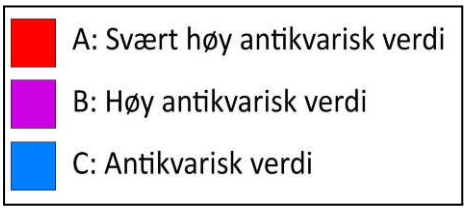
Mer om hva Kulturminnekartet viser

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

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

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

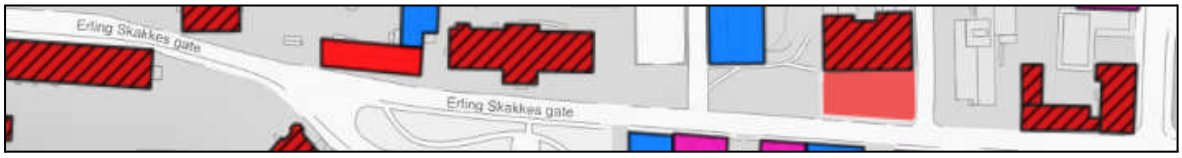
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



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

Freda bygning

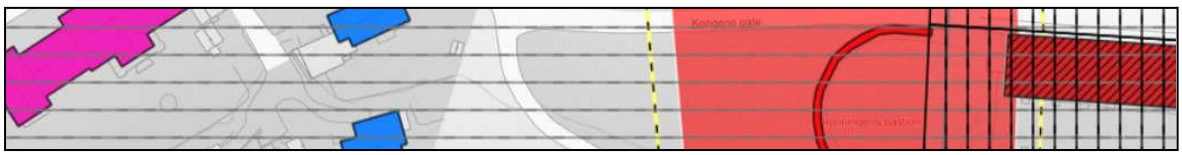
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



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

Freda kulturminner og sikringssoner

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



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

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

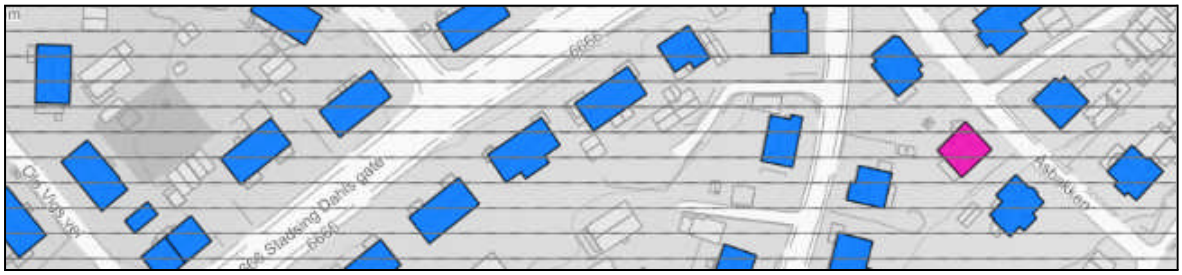
Bevaringsområde i reguleringsplan



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

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

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

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

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Bjørn Helge og Petra Johanne Svanholm
Kongens gate 35

N-7012 TRONDHEIM

AVSLUTNING AV SAK

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Rune Brå	12/35742 oppgis ved alle henvendelser		30.10.2012

Kongens gate 35, mulig ulovlig tiltak - avslutning

Byggesakskontoret viser til Deres brev datert 12.10.12.

I ovennevnte brev har De opplyst at rom i første etasje i bakgård på ovennevnte eiendom igjen brukes som en del av bruksenheten i andre etasje. Det foreligger dermed to bruksenheter på eiendommen, hvilket er i samsvar med det som er godkjent.

Byggesakskontoret vil med dette meddele at Deres redegjørelse er tatt til etterretning, og at man ikke vil foreta ytterligere oppfølging av ovennevnte forhold. Saken vil etter dette bli arkivert hos byggesakskontoret.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Rune Brå
juridisk rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopi:
Hanne Sofie Harstad, Breisynsvegen 32, 7021 Trondheim

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

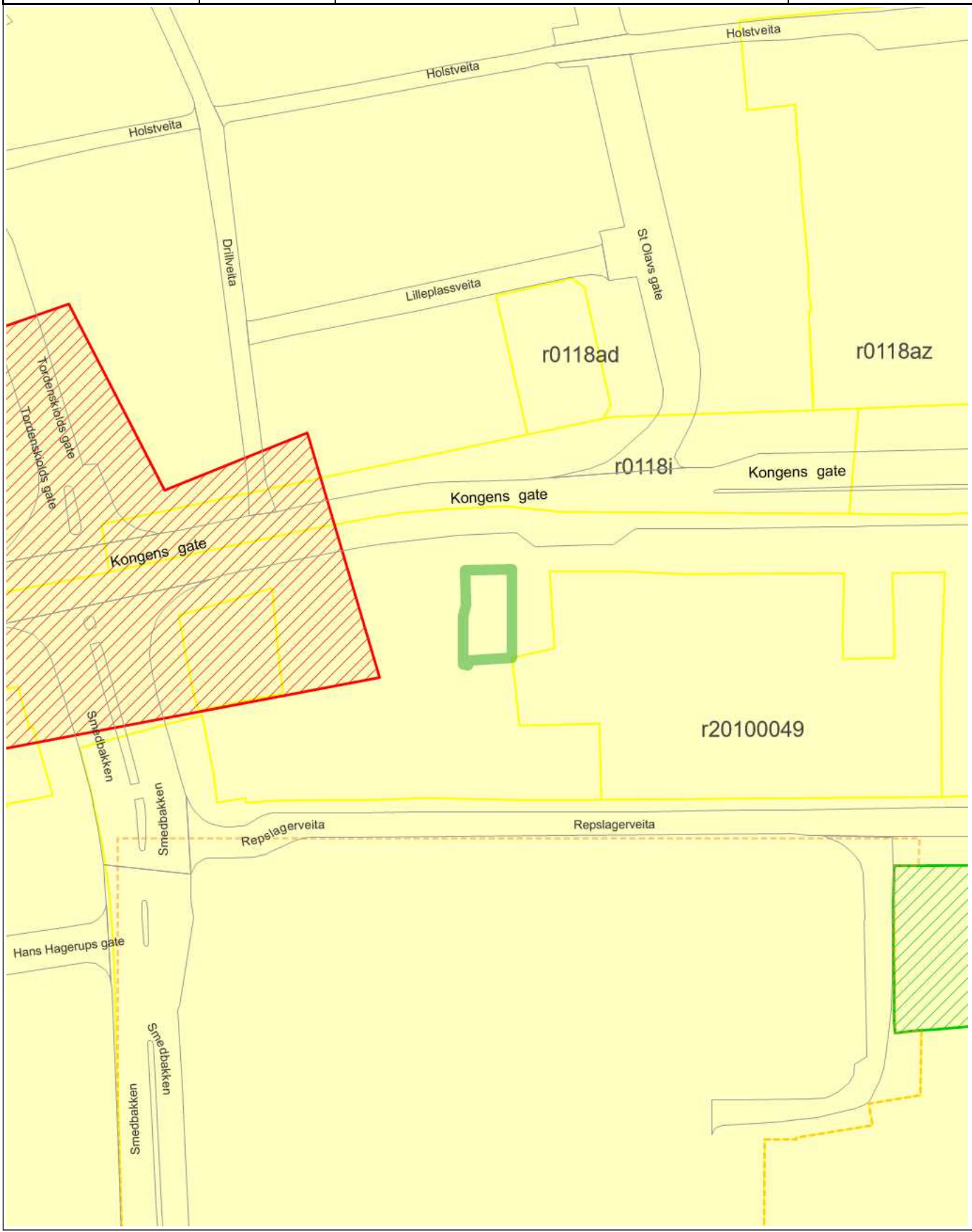
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 200	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongens gate 35 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

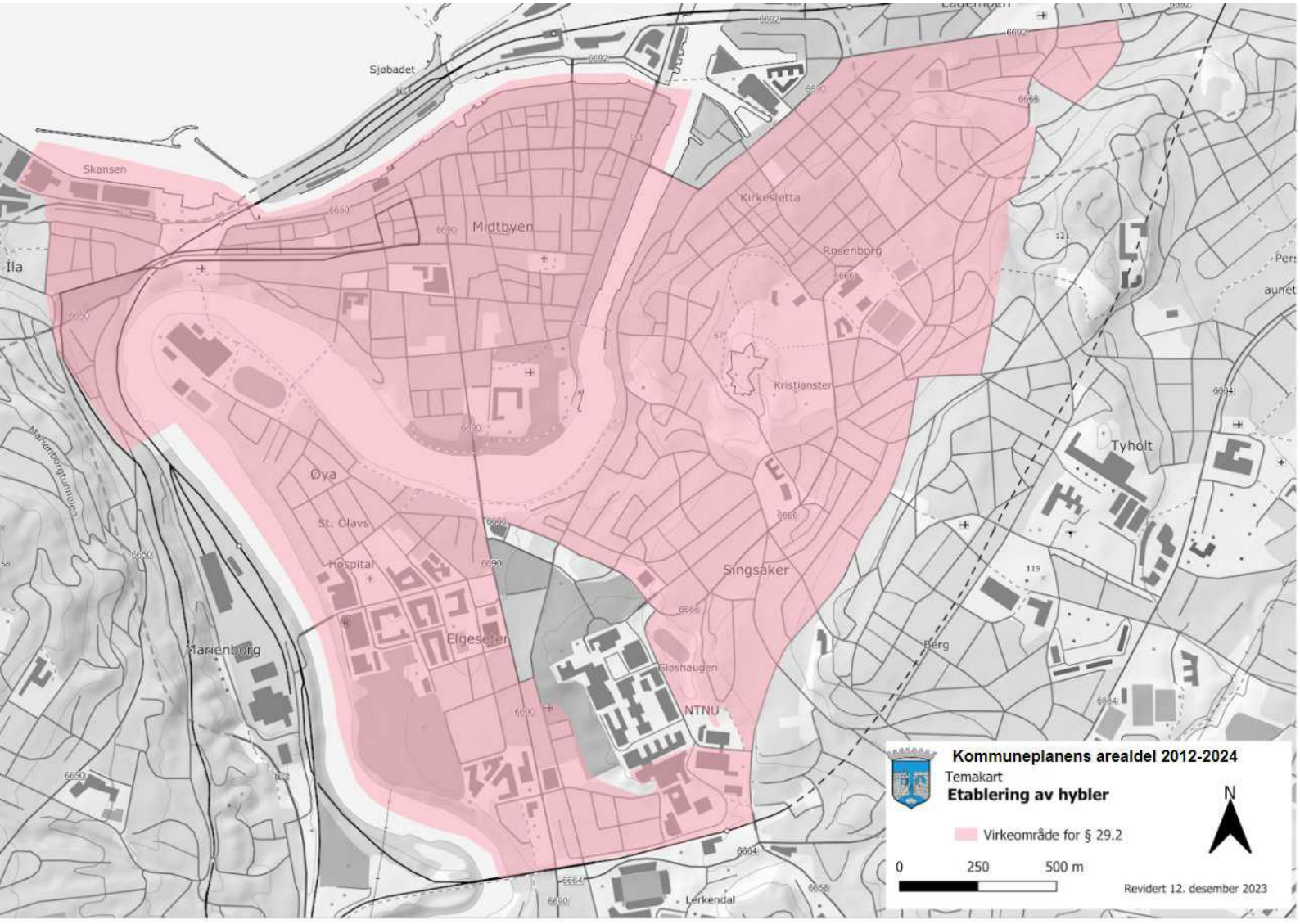
Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 200	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongens gate 35 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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


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

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

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

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

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

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

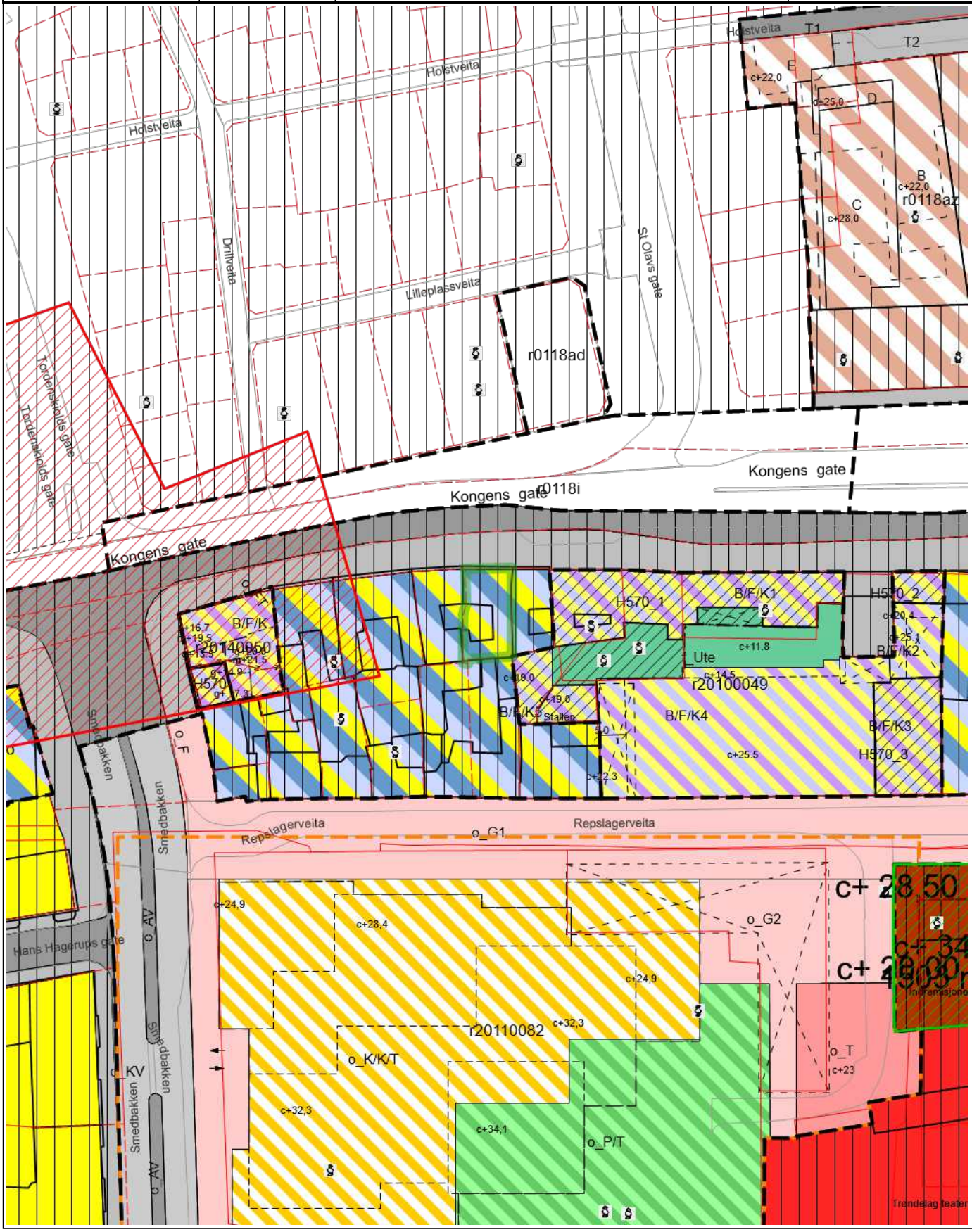
Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP,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

Trondheim

Reguleringsplaner

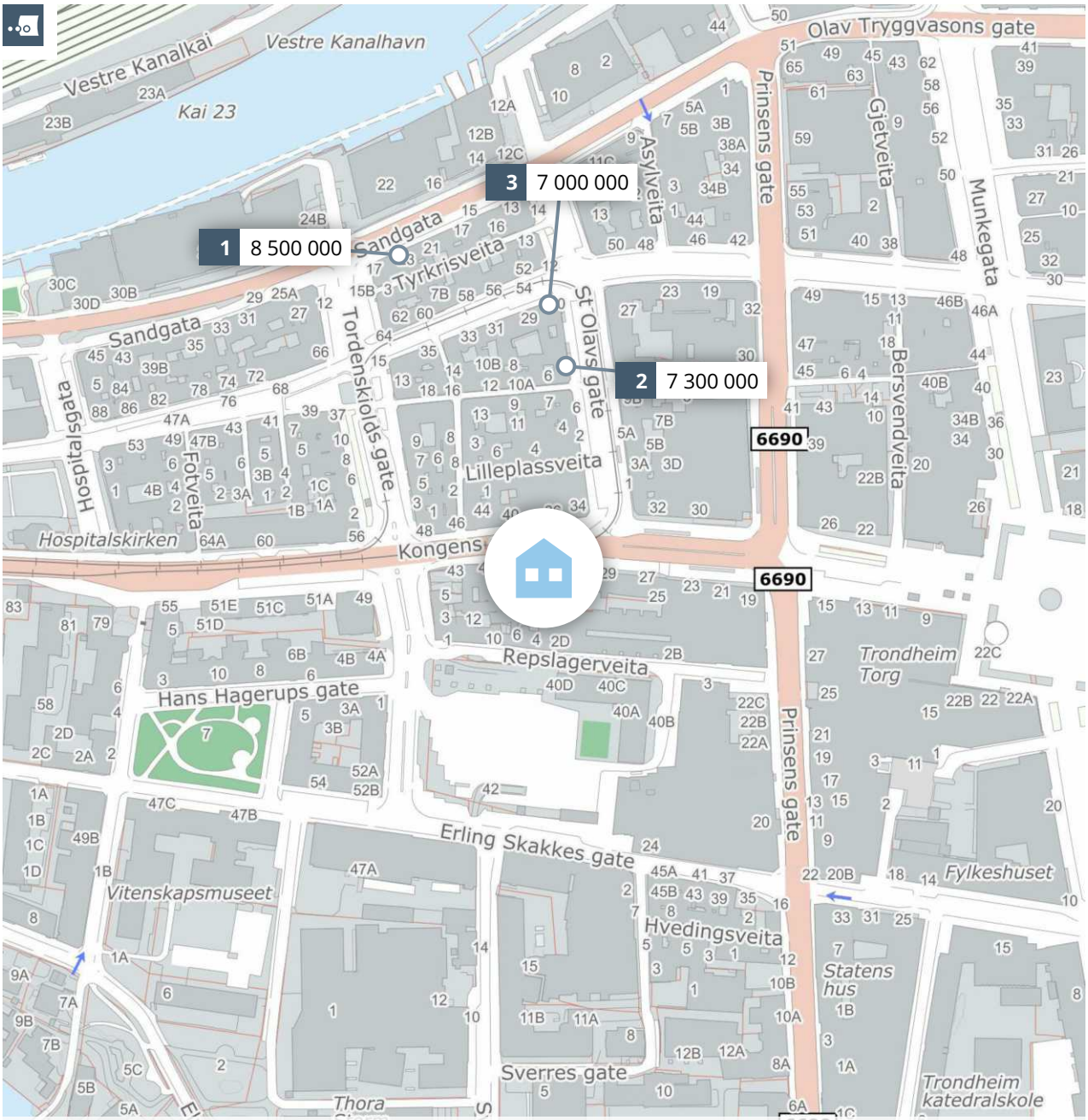
Eiendom:	Gnr: 403	Bnr: 200	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongens gate 35 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Gangveg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bevaring kulturmiljø
- Institusjon
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Krav vedrørende infrastruktur
- Institusjon
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål



Meglers verdivurdering

KONGENS GATE 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 30.12.2025

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: Monica Thoresen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongens gate 35, 7012 TRONDHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1740

GNR 403 BNR 200 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 9

Verdivurdert til

7 490 000

-	7 490 000	43 046
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	174 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					152 m²	
Byggeår					1740	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	0
Etasjer	2

Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandgata 23				29.09.2020	9 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**51 829**
	164 m²	1845	133 m²	3 sov						
2	St Olavs gate 8				23.08.2017	7 500 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**34 272**
	213 m²	1842	294 m²	2 sov						
3	St Olavs gate 10				06.11.2024	7 490 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**51 852**
	135 m²	1842	295 m²	2 sov						

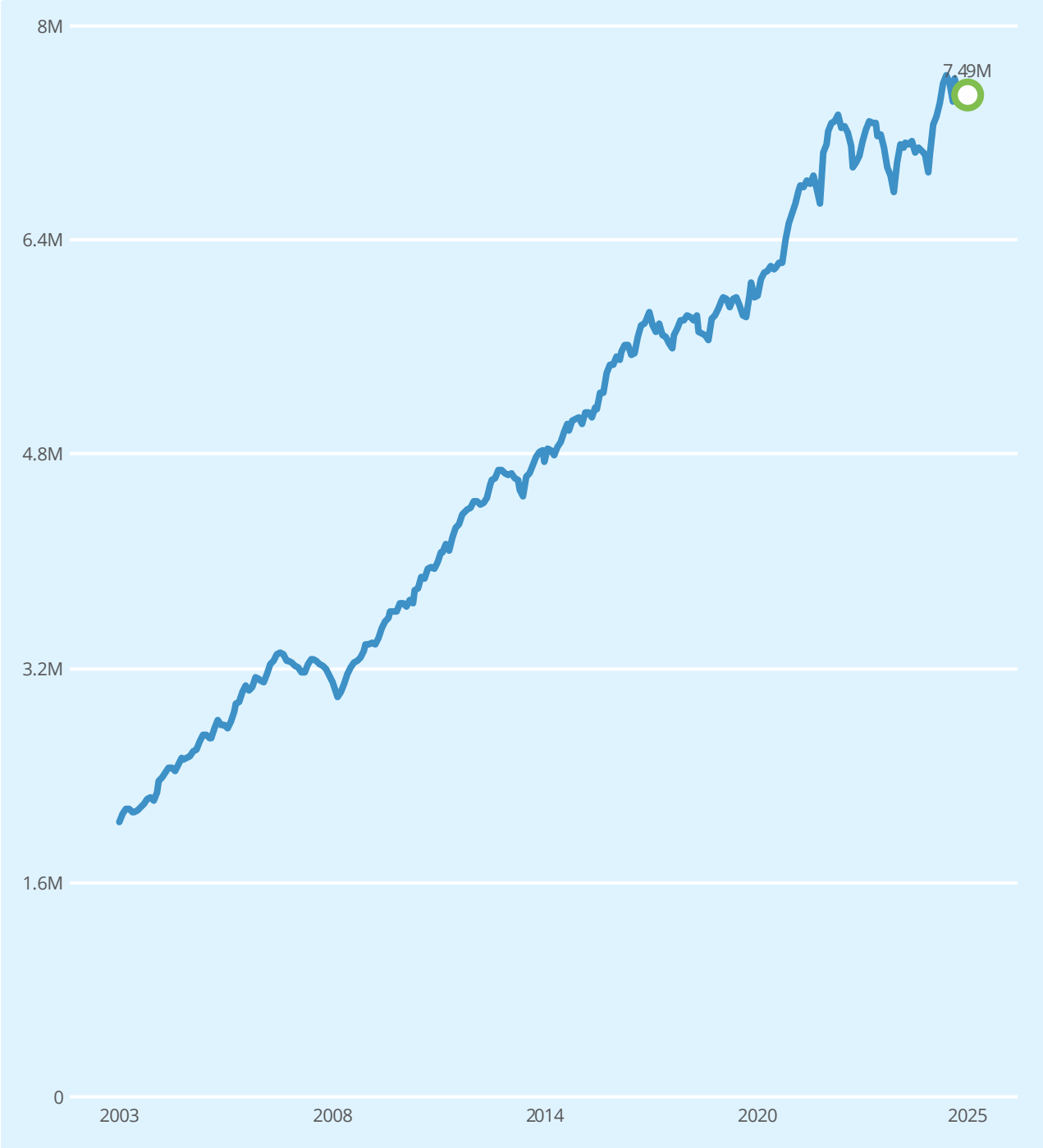
Historisk hel tomannsbolig fra 1740 midt i Trondheim Sentrum | Gode leieinntekter | Stor terrasse med gode solforhold

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i Midtbyen bydel nå

21
tomannsboliger til salgs

6.7M
6.5M
6.3M
6 182 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Tomannsboliger solgt i Midtbyen bydel siste 3 mnd

26
tomannsboliger solgt

5.5M
5 366 000 Prisantydning i snitt
5 316 000 Salgspris i snitt
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

47 259 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd

43 046 Kongens gate 35 Totalpris 7 490 000

42 751 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

Kongens gate 35

Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Birralee International School Tron... 289 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	8 min 0.7 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl... 240 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	24 min 1.9 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongens gate Totalt 14 ulike linjer	1 min 0.1 km
St. Olavs gate Linje 9	1 min 0.1 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	8 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 1.1 km
Trondheim Værnes	31 min

BARNEHAGER

Birralee barnehage (3-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Løkkan barnehage (1-5 år) 17 barn	6 min 0.5 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Leuthenhaven	1 min
Bunnpris Prinsen	1 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	2 min
Vitusapotek Trondheim Torg	2 min
Vinmonopolet Trondheim Torg	2 min

SPORT

Leutenhaven streetbasketbane	2 min
Prinsens gt	5 min
Impuls Treningssenter Leutenhaven	1 min
Treningsklinikken Napha	5 min

«Veldig sentralt, men samtidig rolig. God utsikt og frisk luft fra en fantastisk takterasse!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

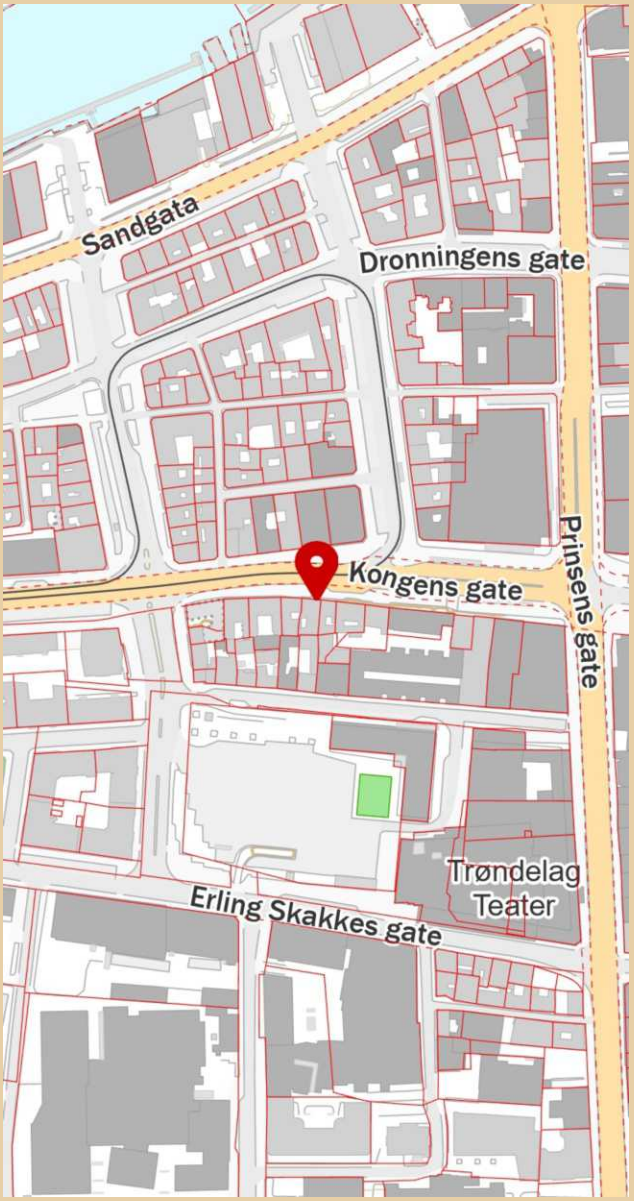
Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

—

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Kongens gate 35

Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Birralee International School Trond... 289 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Nidelven skole (1-10 kl.) 37 elever, 5 klasser	8 min 0.7 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.... 240 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	12 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	24 min 1.9 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongens gate Totalt 14 ulike linjer	1 min 0.1 km
St. Olavs gate Linje 9	1 min 0.1 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	8 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 1.1 km
Trondheim Værnes	31 min

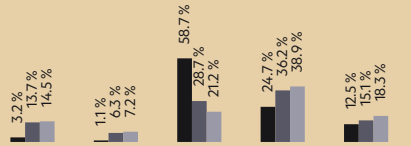
BARNEHAGER

Birralee barnehage (3-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Løkkan barnehage (1-5 år) 17 barn	6 min 0.5 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Leuthenhaven	1 min
Bunnpris Prinsen	1 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen vestre	1 716	1 333
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 48/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Leutenhaven streetbasketbane	2 min
Prinsens gt	5 min
Impuls Treningssenter Leutenhaven	1 min
Treningsklinikken Napha	5 min

«Veldig sentralt, men samtidig rolig. God utsikt og frisk luft fra en fantastisk takterasse!»

— Sitat fra en lokalkjent

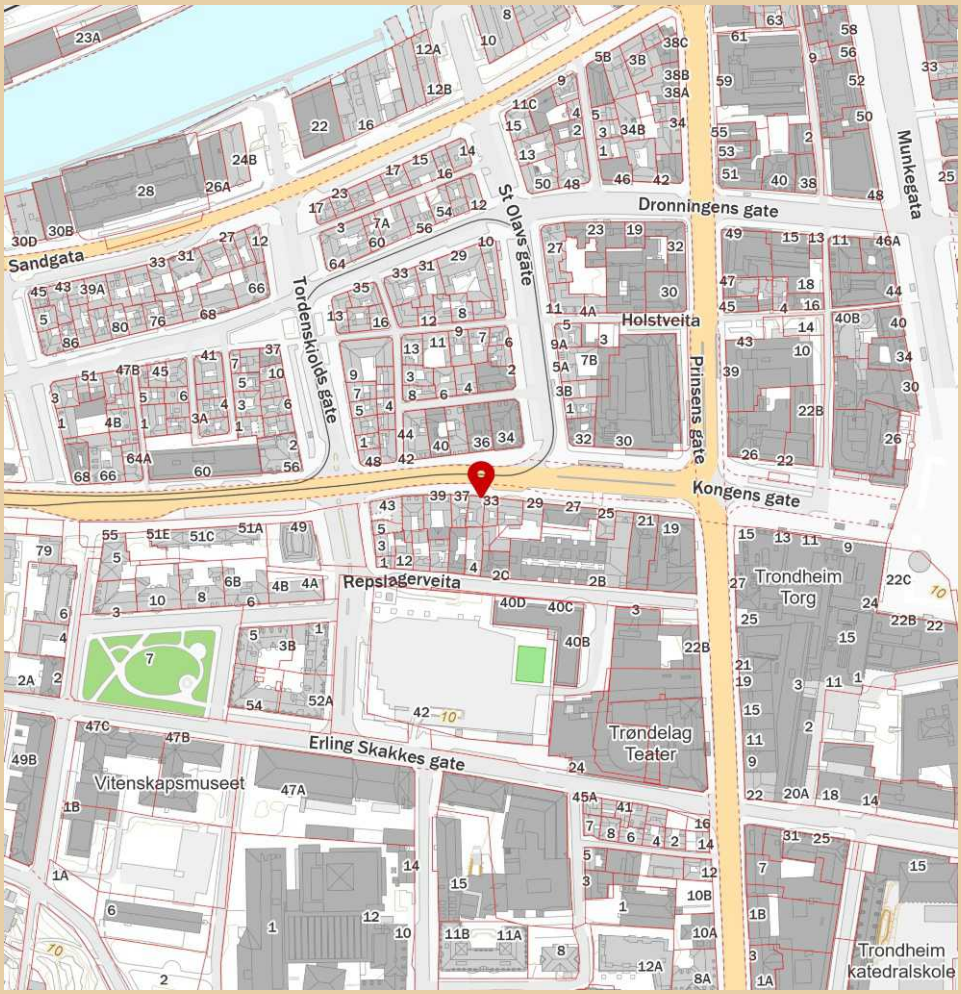
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

—

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Kongens gate 35

Nabolaget Midtbyen vestre - vurdert av 149 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Birralee International School Tron...	6 min	
289 elever, 20 klasser	0.5 km	
Nidelven skole (1-10 kl.)	8 min	
37 elever, 5 klasser	0.7 km	
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl...	10 min	
240 elever, 19 klasser	0.9 km	
Ila skole (1-7 kl.)	12 min	
403 elever, 26 klasser	1.1 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	24 min	
539 elever, 38 klasser	1.9 km	
Trondheim Katedralskole	6 min	
600 elever, 21 klasser	0.5 km	
Thora Storm avd. Adolf Øien	6 min	
396 elever	0.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongens gate	1 min	
Totalt 14 ulike linjer	0.1 km	
St. Olavs gate	1 min	
Linje 9	0.1 km	
Skansen stasjon	8 min	
Linje R60, R70	0.7 km	
Trondheim S	13 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	1.1 km	
Trondheim Værnes	31 min	

BARNEHAGER

Birralee barnehage (3-5 år)	6 min	
52 barn	0.5 km	
Løkkan barnehage (1-5 år)	6 min	
17 barn	0.5 km	
Midtbyen barnehage (1-5 år)	7 min	
37 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Leuthenhaven	1 min
Bunnpris Prinsen	1 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	2 min
Vitusapotek Trondheim Torg	2 min
Vinmonopolet Trondheim Torg	2 min

SPORT

Leutenhaven streetbasketbane	2 min
Prinsens gt	5 min
Impuls Treningssenter Leutenhaven	1 min
Treningsklinikken Napha	5 min

«Veldig sentralt, men samtidig rolig. God utsikt og frisk luft fra en fantastisk takterasse!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

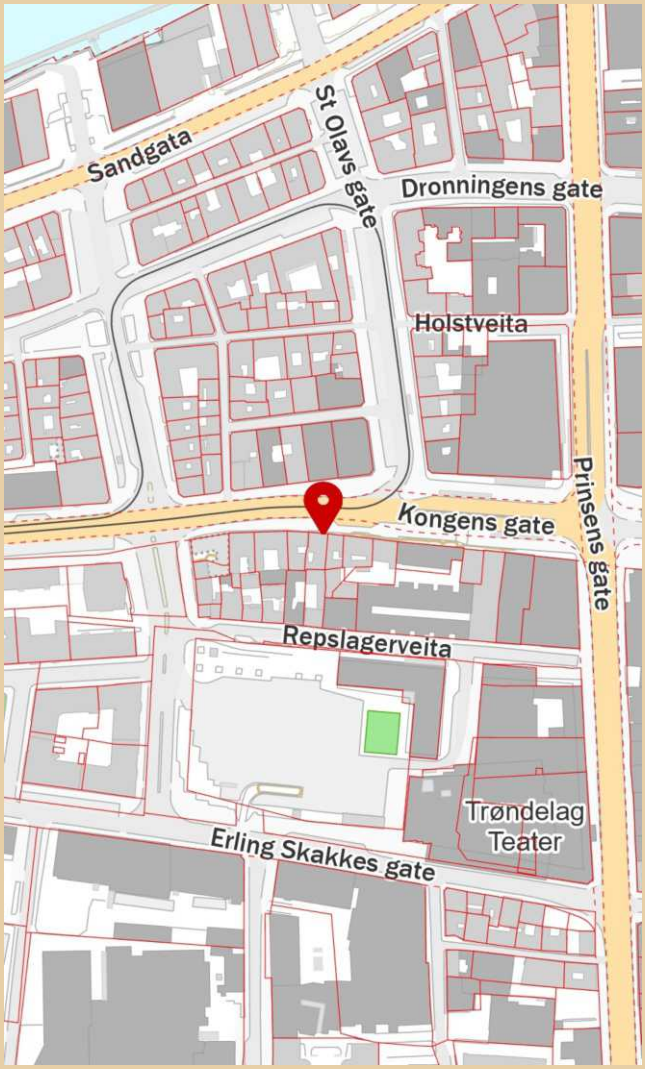
Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

—

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Kongens gate 35, 7012 Trondheim
Gnr. 403, Bnr. 200, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251257

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Ludvik Horgen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 971 12 871

E-post: ludvik.horgen@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.
