PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

MAGNUS DEN GODES GATE 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114251261
Addresse	MAGNUS DEN GODES GATE 12		
Postnr.	7030	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Lisa Hagen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.03.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

32564859

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Badet er totalrenovert i 2022. Arbeid utført av A.M Lucas Bygg AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Arbeid gjort av A.M Lucas Bygg AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran og nye mansjetter. Se dokument.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se dokument

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

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

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

Ved totalrenovering av bad var det Elektrosupport AS som gjorde arbeidet med det elektriske anlegget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura, oversendt fra forrige eier (A.M Lucas bygg A/S) for elektrikerarbeid gjort i sammenheng med totalrenovering i 2022.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ut fra forrige salgsrapport og selgers egenerklæringsskjema er det etablert nytt vanninntak samt nytt røropplegg og vannledninger i huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført av Knutshaug VVS i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner ikke til sprekker i mur eller setningsskader. Bygget er fra 1937 så noe skjevheter kan forekomme. Det har vært 2 sprekker i gipsvegg, henholdsvis på kjøkken og på det største soverommet. Disse sprekkene utbedres med sparkling/maling før visning.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I følge forrige salgsoppgave er veranda uvidet ihht. byggesøknad. Se side 73-75 i forrige salgsoppgave.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av A.M. Lucas Bygg AS i 2022.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I følge forrige salgsoppgave er følgende oppgraderinger gjort: Drenert rundt hele huset og grunnmur er isolert utvendig med 10 cm.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av SNES Entreprenør AS i 2022.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Loft er etterisolert i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

A.M Lucas bygg A/S

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ut fra forrige salgsrapport er el-anlegget skiftet ut i 2022. Se dokumenter fra spørsmål om EL på bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Elektrosupport A/S i 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tensio TS AS utført 11.09.24.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Påvist jordfeil i leiligheten, utbedret 04.12.24 av Elektrosupport AS, rapport sendt fra elektriker til Tensio etter at feil ble utbedret.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ventilasjon på bad ble etablert ved totalrenovering av bad i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

A.M Lucas bygg A/S i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

I følge forrige salgsrapport ble hele bygget reseksjonert og renovert i 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I følge forrige salgsoppgave er veranda uvidet ihht. byggesøknad. Se side 73-75 i forrige salgsoppgave.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se forrige salgsrapport, side 70. Ferdigattest godkjent fra Trondheim kommune.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Lysene i spotskinnene har tidvis blinket, da særlig når man skrur dimmeren ned mot varm farge. Dette er utbedret av Elektrosupport A/S. De kan kontaktes om feilen gjentar seg. Radonsperre er etablert i 2022, selv om måling ikke er gjort/påkrevd.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.05.2026

Signert av *Lisa Hagen*

Initialer selger:
L H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Magnus den Godes gate 12
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår:	1937
BRA:	64 m^2
BRA-i:	60 m^2
Rapportdato:	16.12.2025 (Gyldig til 16.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	3	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Magnus den Godes gate 12
7030 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/38547

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegger	TG-2 settes på bakgrunn av alder og slitasje.
Taktekking	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på taktekking.
Kjøkken	TG-2 er satt på bakgrunn av avtrekk med kullfilter uten kompenserende tiltak.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.12.2025

Rapportdato
16.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lisa Hagen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

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: **Magnus den Godes gate 12, 7030 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	404	Bruksnr:	416	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1937** - Innvendig rehabilitert i 2022.
Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i 2 etasje. Bygningen som er en 4 mannsbolig er oppført over 2 etasjer + kjeller og loft.
Hovedkonstruksjonen er oppført i trekonstruksjon over mur. Utvendige fasader er kledd med stående kledning. 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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	64	60	4	0	7
Totalt m²	**64**	**60**	**4**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	60	60	0	Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	
Totalt m²	**60**	**60**	**0**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

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

Rom under terreng er tilhørende leilighet i 1 etasje, dette var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er balkong med utgang fra stue. Balkong er i impregnert og malte materialer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkonger er delvis pusset opp i 2022.

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?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Terrassedører med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer, dører og terrassedører er byttet i 2022.	
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-1**

6.4 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Det er stående tømmermannskledning på huset som er malt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på yttervegg etter byggeår, men det er ikke kjent når dette er gjort.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Kledning får TG-2 på bakgrunn av alder og noe slitasje av maling.	

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldloft med etablerte boder på loftet.	
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**

6.6 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Det er saltakkonstruksjon på boligen.

Inspisert fra	Fra bakken
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**

6.7 Taktekking

Type tekking	Takstein

Taket er tekket med takstein.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er ukjent når det er byttet takstein.

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

Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Det er trebjelkelag i etasjeskille.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Det registreres skjevhet stue og kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca 15 mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

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

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er mekanisk avtrekk med kullfilter.

Oppsummering av avtrekk TG-2

Boligen er kun utstyrt med kullfilterløsning uten mekanisk eller naturlig avtrekk. Kullfilter fjerner lukt, men bidrar ikke til borttransport av fukt. Ventilasjonsløsningen vurderes som mangelfull sett opp mot dagens krav, med økt risiko for fukt- og kondensproblematikk.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet. Eventuelt tilkoble kjøkkenvifte til yttervegg.

6.10 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbider ifbm renovering i 2022 og det er ihht tidligere salgs opplyst at avløpsrør er byttet i hele boligen.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er etablert rør i rør system i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er byttet alle innvendige rør i boligen ifbm renovering i 2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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**

Fordelerskap er plassert på bad.

6.13 Elektrisk

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

Det er sikringsskap i entre. Det er automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er byttet ifbm renovering i 2022.

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**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert på loft.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
194	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Varmtvannsbereder er plassert i et bygget kar som er smurt med membran.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon av boligen.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.16 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2022.	

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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

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

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Badet er rehabilitert i 2022 og fremstår som relativt nytt. Det er ikke foretatt hulltaking eller andre destruktive inngrep inn mot baderommet og anses ikke som hensiktsmessig uten særskilt grunn. Tilstandsvurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon og ikke-destruktive undersøkelser.
Det er foretatt fuktsøk på overflater på badet og tilstøtende rom uten å finne avvik.

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

Dokumentasjon

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

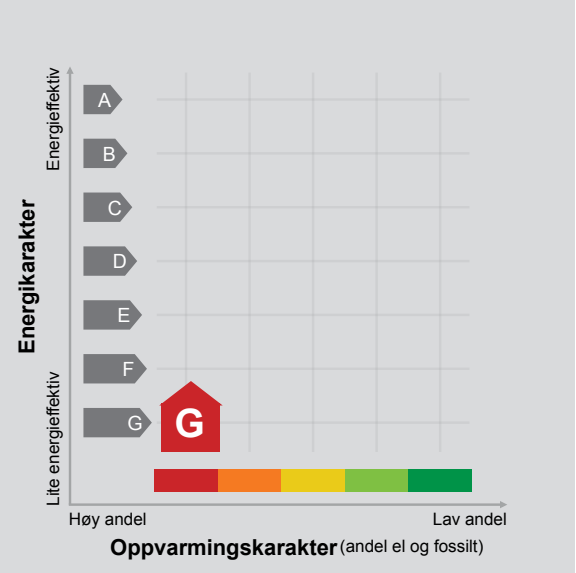
6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

Adresse	Magnus den Godes gate 12
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	404
Bruksnummer	416
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182241814
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-236899
Dato	17.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/02564/91
Sak nr.: DB 0901/91

F E R D I G A T T E S T

Torp Ola
Magnus den Godes gt 12

7030 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 08.00 - 15.30.

Trondheim 30.10.91

BYGGESTED : MAGNUS DEN GODES GT 12 G.nr. 00404 B.nr. 0416

BYGGHERRE : Torp Ola

ARBEIDETS ART : S.SLÅ.LEILIGHET

BYGGETS ART : BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget. 30/10 - 91.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annen formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan-og bygningslovens § 93.

BYGGESAKSKONTORET

R. Singsaas
.....
byggekontrollør

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VARIOUS ARCHITECTS AS

Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-22/82116 oppgis ved alle henvendelser	Alexander H. Berg	25.01.2023

Magnus den Godes gate 12, ferdigattest for bruks- og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	404/416/0/0
Bygningsnummer:	182241814
Ansvarlig søker:	VARIOUS ARCHITECTS AS
Tiltakshaver:	LLR UTVIKLING AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LLR UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 09.01.2023.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/82116-11.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VARIOUS ARCHITECTS AS

Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Ida Berg Hanssen	BYGG-22/82116 oppgis ved alle henvendelser	Alexander H. Berg	11.10.2022

Magnus den Godes gate 12, godkjent bruks- og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	404/416/0/0
Bygningsnummer:	182241814
Ansvarlig søker:	VARIOUS ARCHITECTS AS
Tiltakshaver:	LLR UTVIKLING AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Ida Berg Hanssen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: LLR UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 05.07.2022. Søknaden er komplettert 30.09.2022.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Plantegninger datert 28.09.2022, fasadetegninger datert 28.09.2022, situasjonsplan datert dato og utomhusplan datert 28.09.2022.

Søknaden gjelder:

- bruksendring av kjeller på 135,1 m^2
- fasadeendring
- 2 nye boenheter

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende sentrumsformål.

Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan.

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

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknad fra Sameiet Magnus den Gode, gnr 404 bnr 418:

> Vil det i forbindelse med prosjektet være støyende arbeid (borring ol) utenfor vanlig arbeidstid? Vil nabobygg kunne oppleve at adgang til vei begrenses som følge av arbeidet i perioder?

Ansvarlig søker har besvart de spørsmål som stilles i merknaden, og anfører at støyende arbeider vil hovedsakelig bli utført på dagtid samt at det ikke er planlagt noen begrensning til adgang til vei for øvrige naboer.

Berørte myndigheter
Bygningen er plassert i klasse C på kommunens «aktsomhetskart kulturminner». Søknad om tiltak som berører eksteriørverdier i bygninger i klasse A, B eller C, markert på kommunens kart skal forelegges Byantikvaren. På de neste sidene følger Byantikvarens uttalelse i sin helhet.

Generelt





Magnus den godes gate 12 er på kommunens kulturminnekart plassert i klasse C, bygning med anttikvarisk verdi. Bygningen er oppført som firemannsbolig i 1937 og flere aldersverdier inntakt i eksterjøret, som feks skifertaker, stående høvlet kledning med topplist, balkonger med liggende kledning og gjærede hjørner samt god detaljering med renne på tre sider og slank bæring i form av runde stålsøyler.

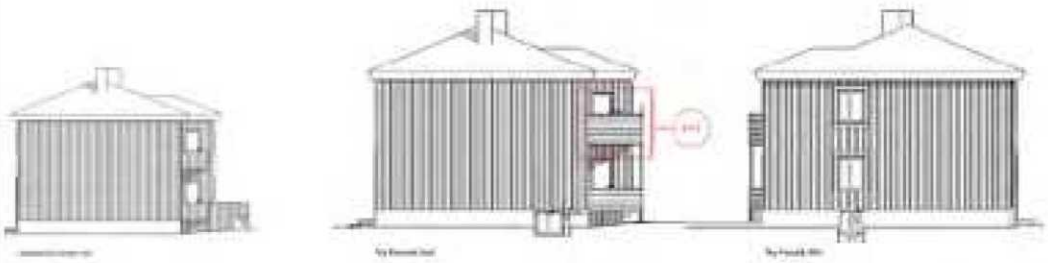


På bygninger med antikvarisk verdi anbefaler byantikvaren at bygningens opprinnelige kjellervinduer/format beholdes på to sider, de som er mest synlig fra gate. Mot hage kan man utvide vinduer i kjeller på en forsiktig og tilpasset måte. Forøvrig skal bygningens kledning, taktekking og balkonger beholdes der det aldersverdier.
På denne type bygninger er kjeller primært bygget for bodareal.

Når det gjelder balkonger er Byantikvarens anbefaling at balkongene er like store i første og andre etasje, og at disse utformes på nøyaktig samme måte som eksisterende balkonger. Er det behov for ekstra rekkverkshøyde , kan dette løses ved en enkel håndløper i stål plassert 10-15 cm over rekkverkets toppbord.

Endringer Fasade vest, mot gate , samt fasade øst

Det er ønskelig å utvide balkongene i 2. etasje, for å gi disse mer brukbarhet og kvalitet til beboerne. Disse er nå foreslått utvidet mot hagen, med 80cm. Det ønsker 2 nye vinduer i fasade.



Byantikvaren har tidligere i prosessen ikke anbefalt endring av vinduer i kjeller på fasade vest mot gate. Her er vist et torams vindu på hver gavl. Da inngrepet er begrenset til et vindu på hver side kan dette aksepteres.

Byantikvaren kan også akseptere at balkonger utvides til dybde 2300 forutsatt at dagens detaljering opprettholdes. Dvs hjørnestolper i stål. Bæring i ett sjikt underkledd med faspanel, hulkillist og glattkant. Firkantrenne som eksisterende hele veien rundt med svakt fall.
Er det behov for høyere rekkverk i 2.etg kan dette løses med en håndløper i stål. Alle materialer skal være høvlet. Hjørner gjæres. Detaljert opptegning av ny fasade som viser detaljering, er oversendt og er et vilkår for endringen.



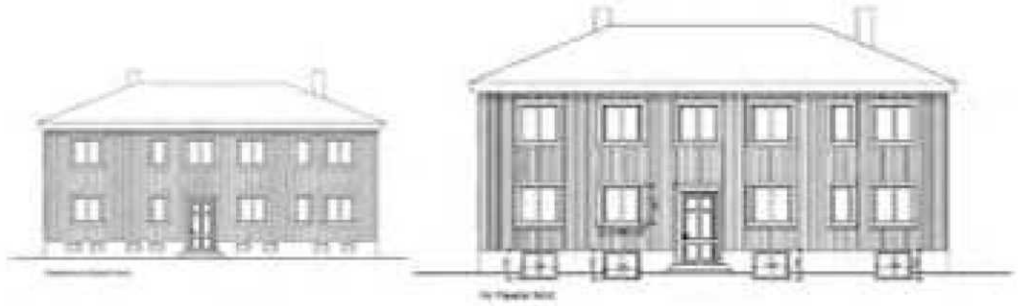
Endringer fasade sør, mot gate



Da fasaden her vender mot gate, anbefaler vi ikke at det godkjennes store kjellervinduer. Utvidelse i høyde av ett eksisterende vindu som ikke krever hysgrav kan aksepteres.

Endringer fasade Nord, mot hage

To eksisterende vinduer i 1. og 2. etasje ønskes utvidet. Vinduene i underetasjen ønskes også utvidet.



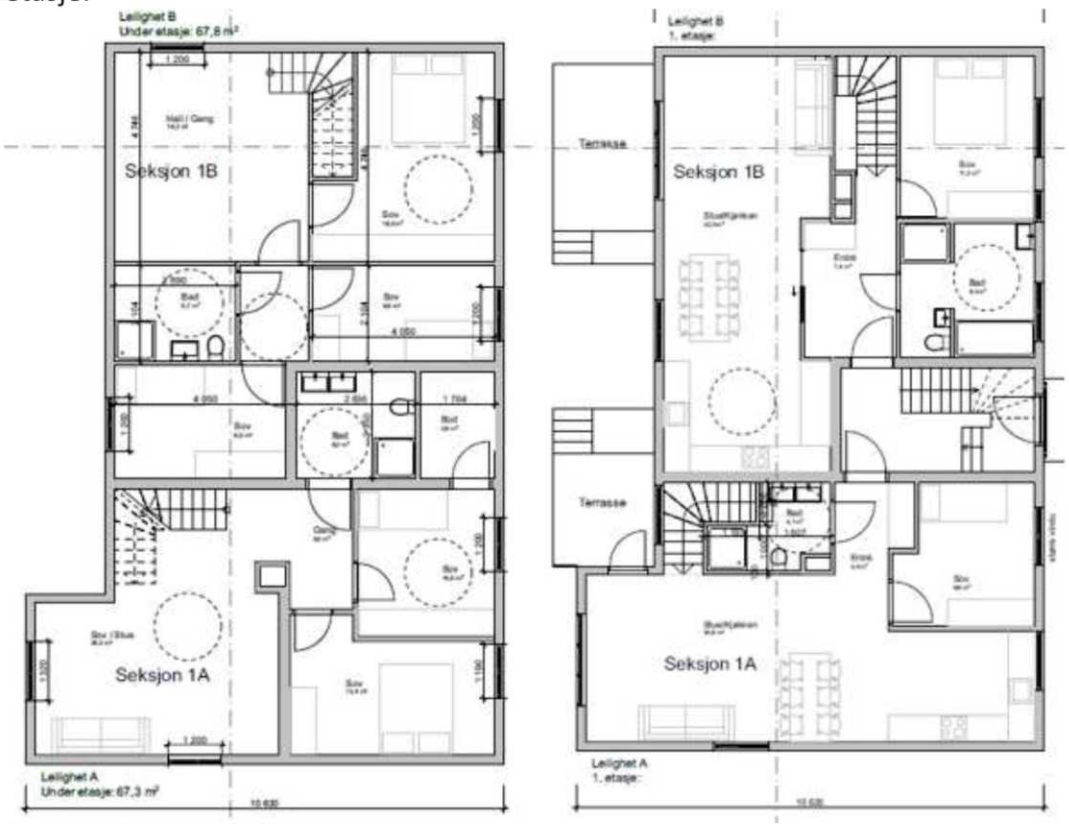
Byantikvaren kan akseptere endring av vinduer i kjeller på fasade nord mot hage som vist på tegning over. Vi anbefaler to-rams vinduer med kittfals. Se beskrivelse under punktet "generelt.

Når det gjelder å erstatte ettrams vinduer i 1. og 2. etasje med 2-rams, mener vi her at bygningen kan tåle endringen. Det er avgjørende at vinduet blir riktig produsert, dvs som kittfalsvindu med slanke rammer. Byantikvaren anbefaler kittfalsvinduer. Feks kan Nordvestvinduet levere dette med isolerglass slik at man kan unngå koblede vinduer. Vinduer med glassliot i tre kan også benyttes forutsatt at rammer inkl list ikke er bredere enn dagens rammer. Balkongdører kan leveres med helt glass.
Utvendig listverk rundt vinduer beholdes som i dag. Om det må suppleres med listverk må det benyttes samme dimensjoner og utførelse samt høvlet kledning.
Kjellervinduer må også være toramS. Det vil være mulig å få produsert innadslående vinduer med løs midtpost, men det finnes også innadslående vinduer som slår direkte mot hverandre uten midtpost. Det er også avgjørende at portal rundt dør beholdes.

Vi sender rutinemessig kopi til byggesakskontoret. Byggesakskontoret kan ha andre innspill til saken, som feks forholdet til § 29.2 i kommuneplanens arealdel.

Byggeprosjektet

Det omsøkte tiltaket er ombygging og bruksendring av bygningen. Bygningen ble oppført i 1937 og var opprinnelig en firemannsbolig. Bygningen tilbakeføres fra tomannsbolig til firemannsbolig, det gjennomføres også fasadeendringer. Det etableres to nye boenheter, totalt fire for hele bygningen. Kjelleren bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel og tillegges boenhetene i første etasje.



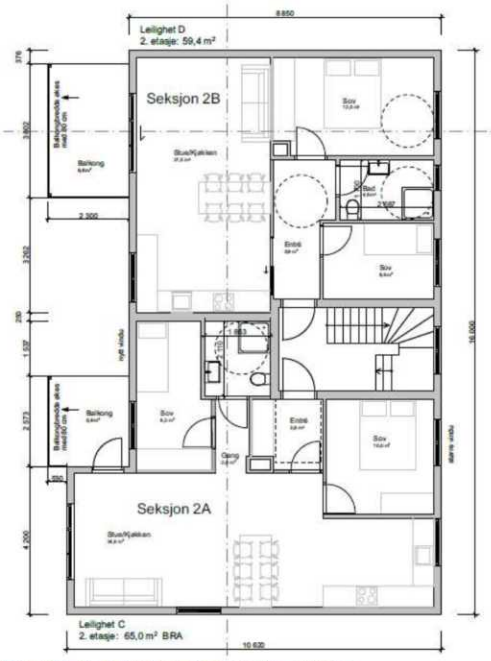
Figur 1 Ny plantegning kjeller og første etasje

<u>Bruksendring og ombygging</u>

Leilighetene i kjeller og første etasje er navngitt A og B. Leilighet A er på totalt 135,6 m^2 og har 4 soverom og 2 bad. Leilighet B er på totalt 124,1 m^2 og har 3 soverom og 2 bad.

De to leilighetene i andre etasje er navngitt C og D. Leilighet C er på totalt 65 m^2 og leilighet D er på 59,4 m^2, begge leilighetene i andre etasje har 2 soverom og 1 bad.

Boligen ligger innenfor hyblifiseringssonen, der oppdeling av bolig til hybler er søknadspliktig. En tilbakeføring fra tomannsbolig til firemannsbolig i dette tilfellet vil etter vår vurdering ikke omfattes av denne bestemmelsen. Leilighetene har variasjon i størrelse og romfordeling, og fremstår ikke som hyblifisering. Innenfor kvartalet har de fleste bygningene fire boenheter. Bygningen ble opprinnelig oppført som en

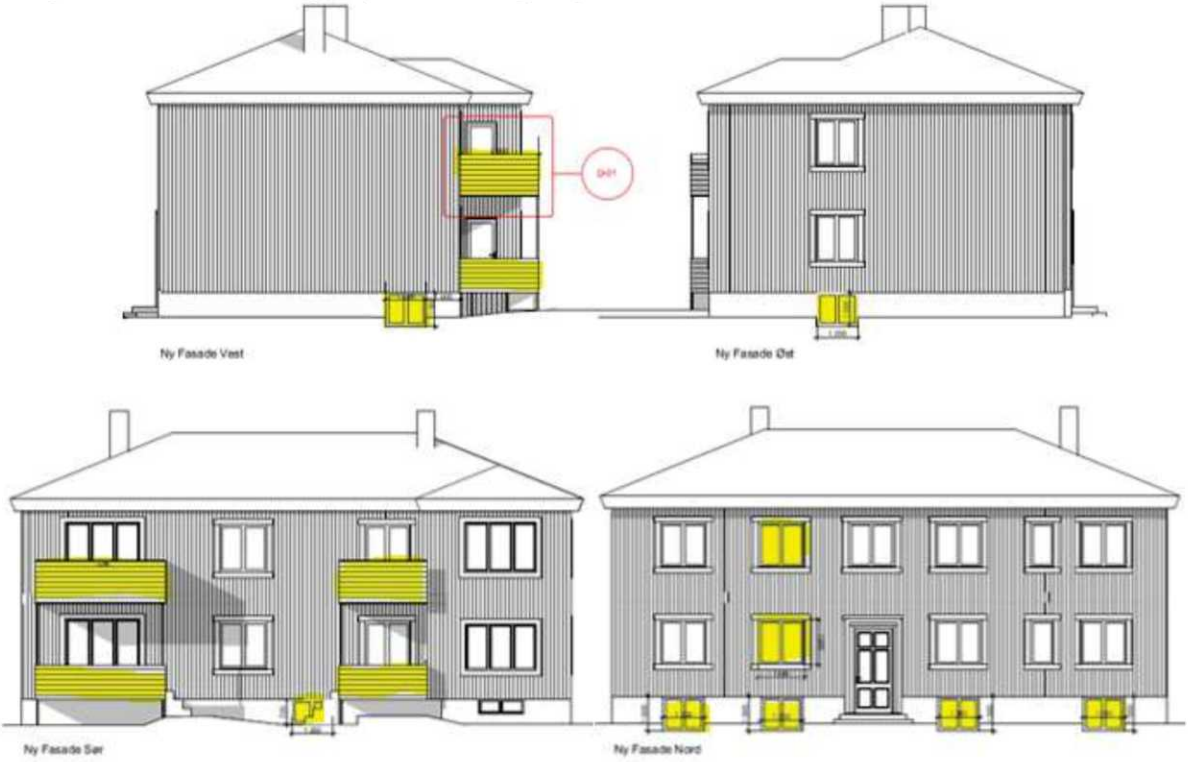


Figur 2 Ny plantegning andre etasje

firemannsbolig, og det omsøkte tiltaket er en tilbakeføring, samtidig som kjelleren tas i bruk som hoveddel. Tiltaket tilfredsstiller minstekrav til uterom og parkering i kommuneplanens arealdel.

Fasadeendringer

Tiltaket innebærer også fasadeendringer. Det settes inn ett nytt vindu i kjeller på begge gavlveggene, dette er fasade øst og vest. Balkonger på fasade sør utvides med 80 cm, slik at total dybde blir på 2,3 meter. Balkongene har lik størrelse i første og andre etasje. På fasade sør utvides et vindu i kjeller som vist på fasadetegning. På fasade nord erstattes ettrams vinduer i første og andre etasje med torams. Vinduer i kjeller utvides i høyden, og er også torams. Alle ovennevnte endringer er markert med gult på fasadetegningene nedenfor.



Figur 3 Nye fasadetegninger

Vurdering/begrunnelse

Omsøkte fasadeendringer er endringer Byantikvaren kan akseptere. Byggesakskontoret forutsetter imidlertid at Byantikvarens føringer til detaljering videreføres i tiltaket.

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

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon til ferdigattest, uten at dette kan anses som en uttømmende liste:

- Oppdatert gjennomføringsplan og ansvarserklæringer
- Det skal utarbeides en egen rapport fra miljøkartleggingen jf. TEK 17 § 9-7 andre ledd.

- Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Magnus den godes gate 12
Byantikvarens anbefalinger til endringer i fasade

Viser til henvendelse mottatt 16.05.2022 som beskriver følgende tiltak vist med kursiv:
Det er nå ønskelig å tilbakeføre boligen fra en tomannsbolig til en firemannsbolig. I den sammenheng er det følgelig behov for enkelte mindre fasadeendringer, som vi mener vil bedre bruken av huset og gi tilstrekkelig dagslys til de kommende generasjoner.

Generelt





Magnus den godes gate 12 er på kommunens kulturminnekart plassert i klasse C, bygning med antikvarisk verdi. Bygningen er oppført som firemannsbolig i 1937 og flere aldersverdier inntakt i eksteriøret, som feks skifertaker, stående høvlet kledning med topplist, balkonger med liggende kledning og gjærede hjørner samt god detaljering med renne på tre sider og slank bæring i form av runde stålsøyler.



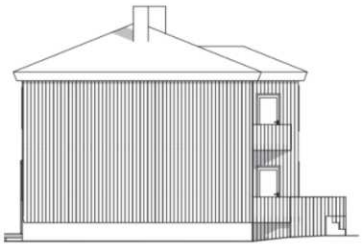
På bygninger med antikvarisk verdi anbefaler byantikvaren at bygningens opprinnelige kjellervinduer/format beholdes på to sider, de som er mest synlig fra gate. Mot hage kan man utvide vinduer i kjeller på en forsiktig og tilpasset måte. Forøvrig skal bygningens kledning, taktekking og balkonger beholdes der det aldersverdier. På denne type bygninger er kjeller primært bygget for bodareal.

Når det gjelder balkonger er Byantikvarens anbefaling at balkongene er like store i første og andre etasje, og at disse utformes på nøyaktig samme måte som eksisterende balkonger. Er det behov for ekstra rekkverkshøyde , kan dette løses ved en enkel håndløper i stål plassert 10-15 cm over rekkverkets toppbord.

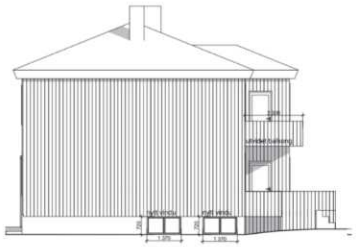
Vi mener tiltakene som er vist innebærer for store og inngripende fasadeendringer og kan ikke anbefale alle. Vår konklusjon for hver fasade blir da som følger:

Endringer Fasade vest, mot gate:

Det er ønskelig å utvide balkongene i 2. etasje, for å gi disse mer brukbarhet og kvalitet til beboerne. Disse er nå foreslått utvidet mot hagen, med 80cm. Det ønsker 2 nye vinduer i fasade.



Eksisterende Fasade Vest



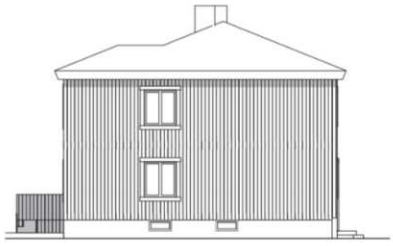
Ny Fasade Vest

Byantikvaren kan akseptere at balkonger utvides til dybde 2300 forutsatt at dagens detaljering opprettholdes. Detaljert opptegning av ny fasade som viser detaljering, ønskes oversendt før endelig uttalelse.

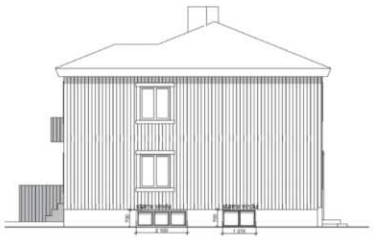
Byantikvaren vil ikke anbefale endring av vinduer i kjeller på fasade vest mot gate. Se beskrivelse under punktet "generelt".

Endringer fasade øst, mot hage:

To eksisterende vinduer i underetasjen ønskes utvidet.



Eksisterende Fasade Øst



Ny Fasade Øst

Byantikvaren kan akseptere endring av vinduer i kjeller på fasade øst mot hage forutsatt at de ikke har større bredde enn eksisterende. Vi anbefaler to-rams vinduer med kittfals. Se beskrivelse under punktet "generelt

Endringer fasade sør, mot gate:

Det søkes om å etablere to mindre vinduer, et i første og et i andre etasje. Vinduene i underetasjen ønskes også utvidet samt en mindre endring i trappen til hage.



Eksisterende Fasade Sør



Ny Fasade Sør

Da fasaden her vender mot gate, anbefaler vi ikke at det godkjennes store kjellervinduer.

Vi anbefaler eller ikke nye vinduer i første og andre etasje da disse forstyrrer den klassiske rytmen fire-mannsboligene har og bryter ned de tette feltene i veggflaten.

Endringer fasade Nord, mot hage:

To eksisterende vinduer i 1. og 2. etasje ønskes utvidet. Vinduene i underetasjen ønskes også utvidet.



Byantikvaren kan akseptere endring av vinduer i kjeller på fasade nord mot hage forutsatt at de ikke har større bredde enn eksisterende. Vi anbefaler to-rams vinduer med kittfals. Se beskrivelse under punktet "generelt.

Når det gjelder å erstatte ettrams vinduer i 1. og 2. etasje med 2-rams, mener vi her at bygningen kan tåle endringen. Det er avgjørende at vinduet blir riktig produsert, dvs som kittfalsvindu med slanke rammer. Vi ber om vindusskjema og beskrivelse som viser nye vinduer, herunder dimensjoner og utførelse på rammene.

Vi sender rutinemessig kopi til byggesakskontoret. Byggesakskontoret kan ha andre innspill til saken, som feks forholdet til § 29.2 i kommuneplanens arealdel.

Retningslinje for behandling av søknader etter pbl. § 31-6 c)

Trondheim kommune har vedtatt at plan- og bygningsloven § 31.6 c) skal tas inn i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA). Bestemmelsen er inntatt som § 29.2:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Berg, og Elgeseter, nærmere avgrenset på kartet i vedlegg 1, 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

2022-05-30 Byantikvaren ved Elisabeth Kahrs



Eksisterende Fasade Nord

Tegningsnr.:
A41-1

Type tegning:
Eks. Fasade Nord

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo

Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

Tegnet av:
Tegner.: AHB

Kontroll:
AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato:
24/05/2022

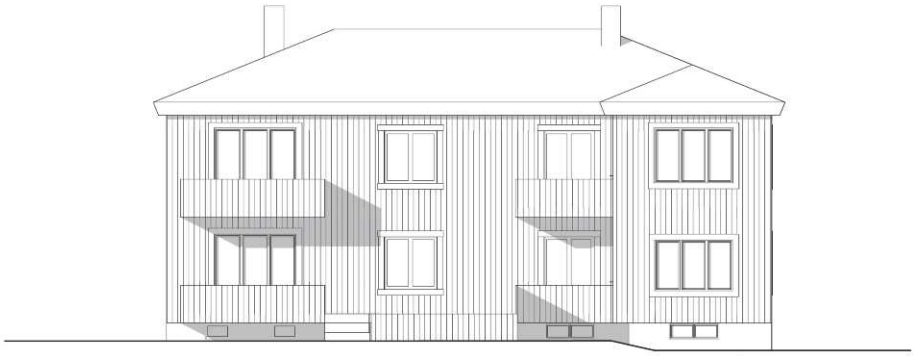
Mål.:
1:100

Papir:
A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning:
Eks. Fasade Nord

Tegningsnr.:
A41-1



Eksisterende Fasade Sør

Tegningsnr.:
A41-2

Type tegning:
Eks. Fasade Sør

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo

Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

Tegnet av:
Tegner.: AHB

Kontroll:
AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato:
24/05/2022

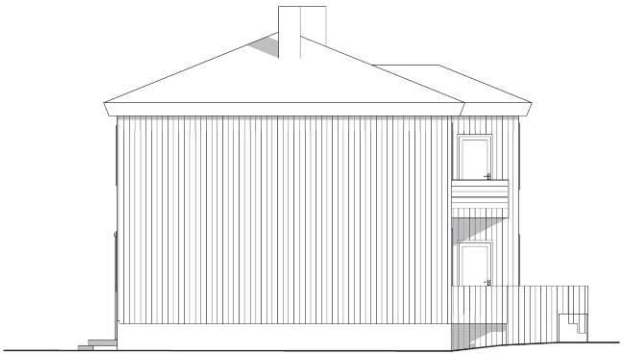
Mål.:
1:100

Papir:
A3

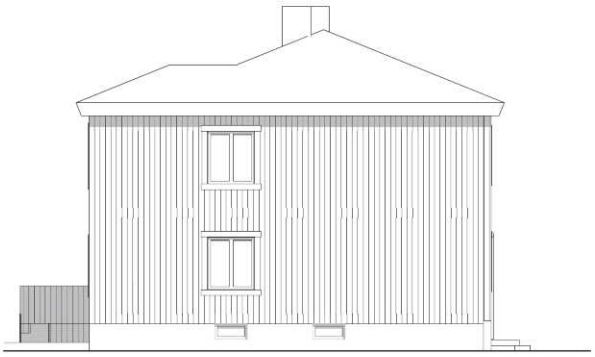
Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning:
Eks. Fasade Sør

Tegningsnr.:
A41-2



Eksisterende Fasade Vest



Eksisterende Fasade Øst

Tegningsnr.:
A41-3

Type tegning:
Eks. Fasade Vest og Øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo

Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

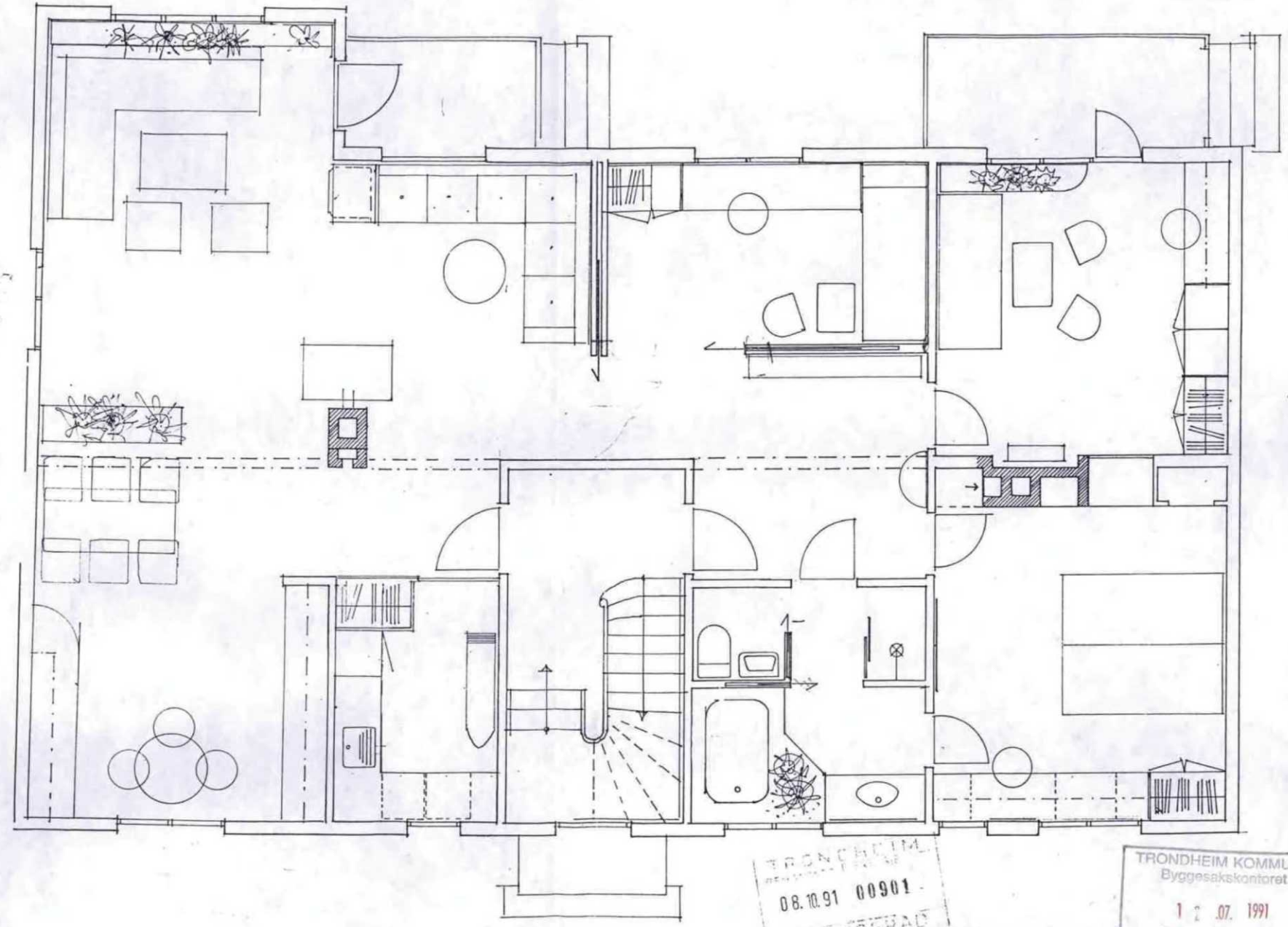
Tegnet av:
Tegner.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato: 24/05/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Eks. Fasade Vest og Øst
Tegningsnr.: A41-3

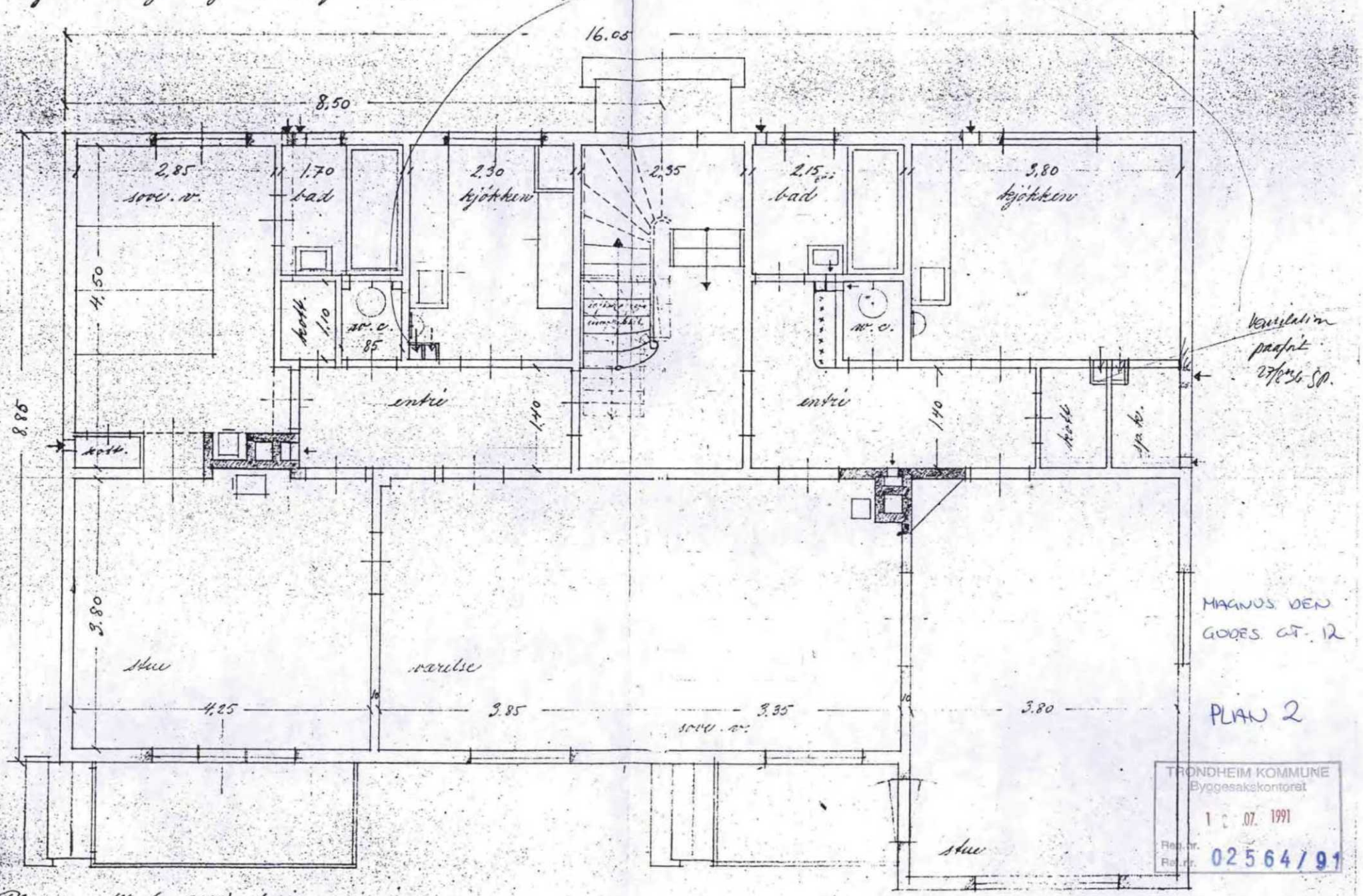


TRONDHEIM
08.10.91 00901
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
12.07.1991
Løpenr.
Ref.nr. 02564/91

MAGNUS DEN GODES GT 12
PLAN 1.

Bygmester K. A. Fjøhaug.
Magnus den godes gt. nr. 10 og nr. 12.



Kanalisasjon
godkjent
27/8-56 SO.

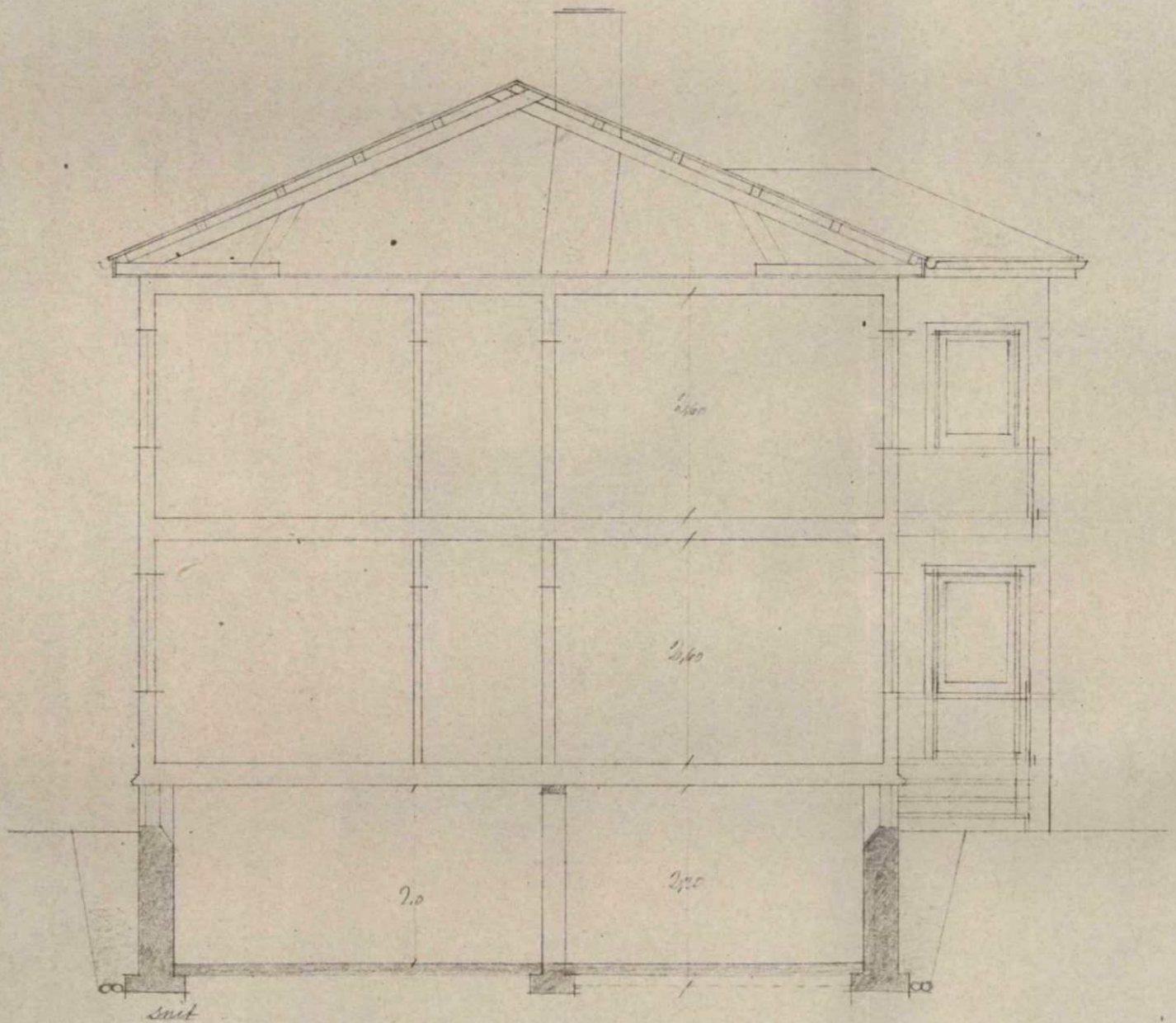
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
10. 07. 1991
Reg.nr.
Rel.nr. 02564/91

Plan av 1ste (og 2nde) etasje.

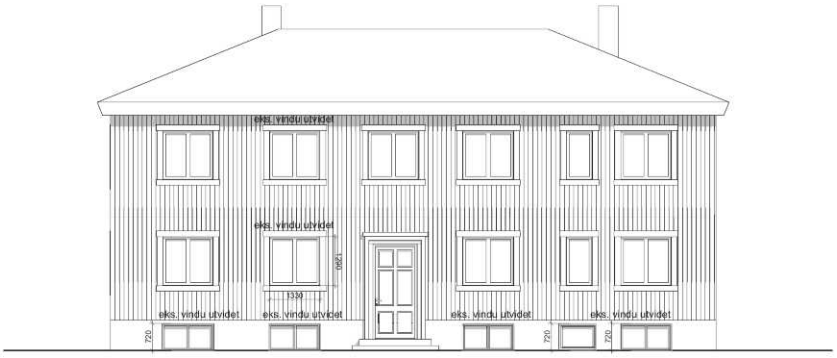
1:50 0 5 8 m.

Sverre Pedersen ark. M. n. i. d. S. o. M. n. I. B. F.

Bygmester K. J. Sökaug
Magnus den godes gt 10 og 12



Jørn Pedersen, ark M.A.A.L. & M.N.B.K.



Ny Fasade Nord

Tegningsnr.:
A40-1

Type tegning:
Ny Fasade Nord

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo

Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:

Magnus den Godes gate 12
Trondheim

Tegnet av:
Tegner.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:

MDGG12 AS

Dato: 05/07/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Ny Fasade Nord
Tegningsnr.: A40-1



Ny Fasade Sør

Tegningsnr.:
A40-2

Type tegning:
Ny Fasade Sør

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo
Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

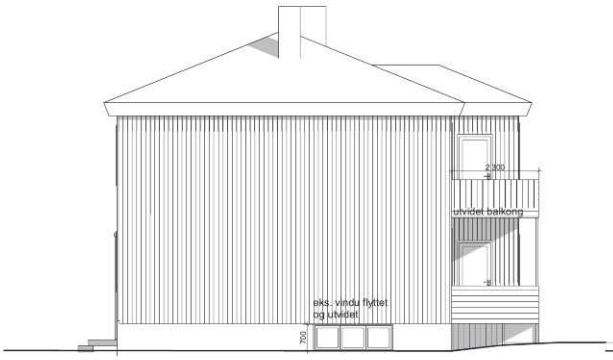
Tegnet av:
Tegner.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

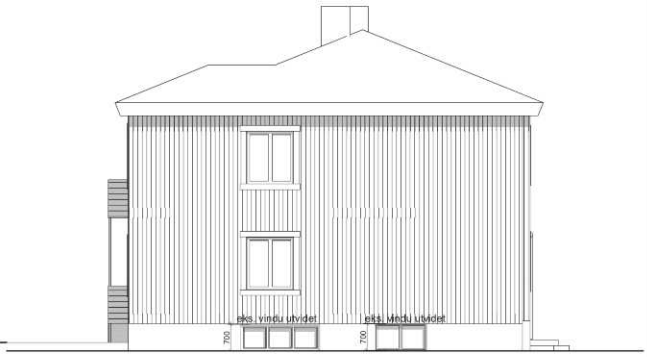
Dato: 05/07/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Ny Fasade Sør
Tegningsnr.: A40-2



Ny Fasade Vest



Ny Fasade Øst

Tegningsnr.:
A40-3

Type tegning:
Ny Fasade Vest og Øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 Oslo

Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

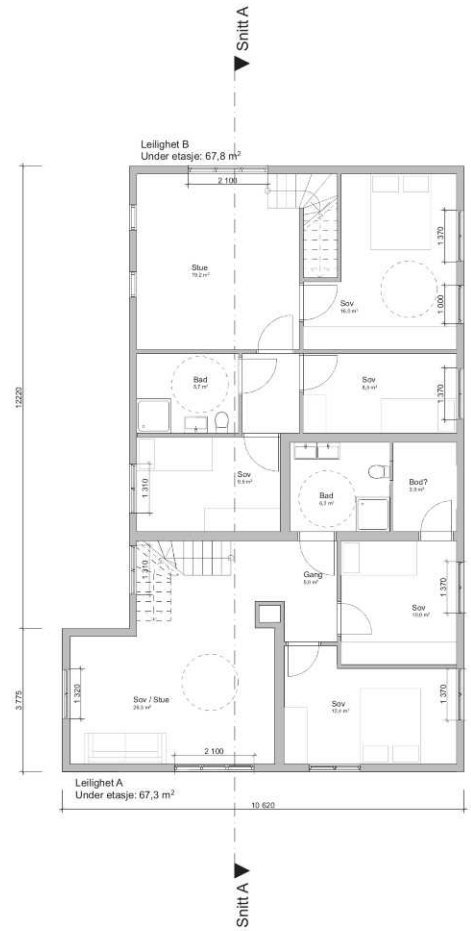
Tegnet av:
Tegner.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato: 05/07/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Ny Fasade Vest og Øst
Tegningsnr.: A40-3



Tegningsnr.:
A20-01

Type tegning:
Plan Under etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo
Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

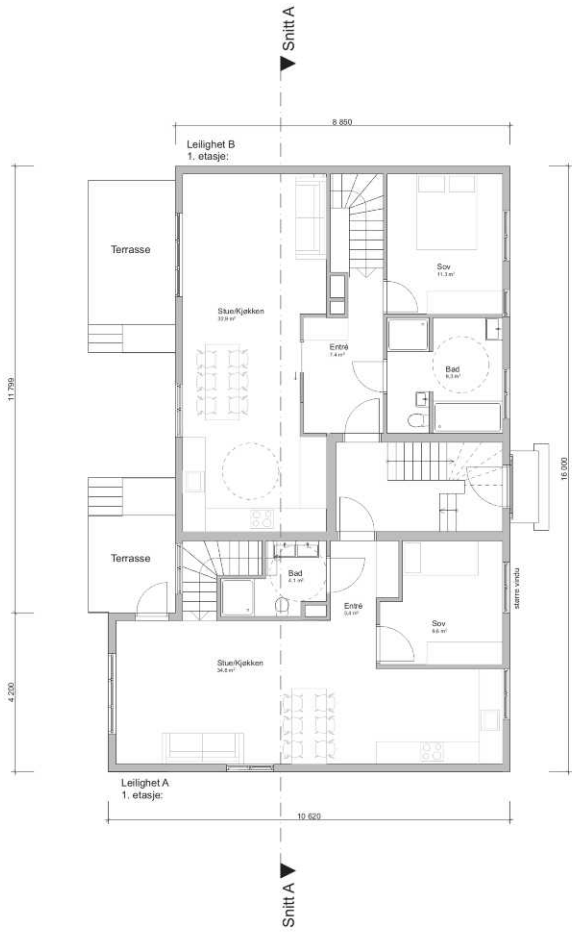
Tegnet av:
Tegner.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato: 05/07/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Plan Under etasje
Tegningsnr.: A20-01



Tegningsnr.:
A20-02

Type tegning:
Plan 1. etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo
Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

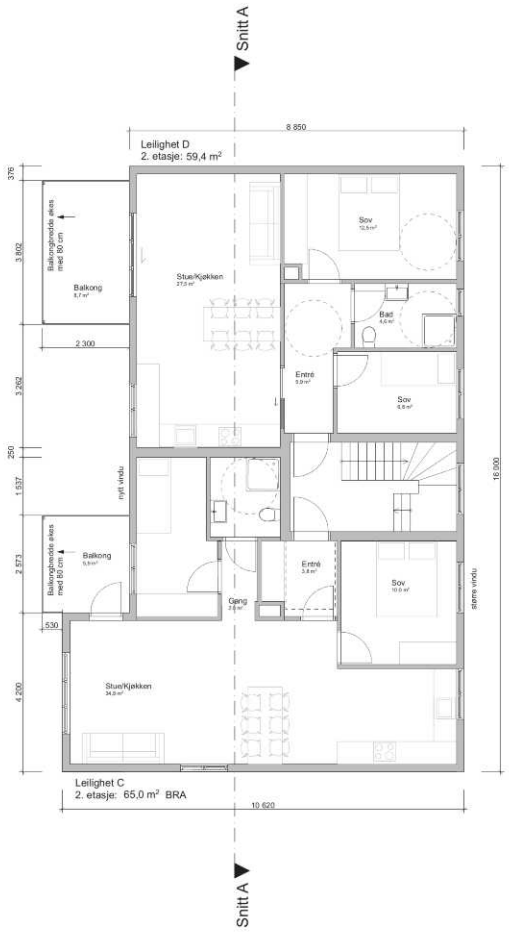
Tegnet av:
Tegner.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato: 05/07/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Plan 1. etasje
Tegningsnr.: A20-02



Tegningsnr.:
A20-03

Type tegning:
Plan 2. etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo
Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

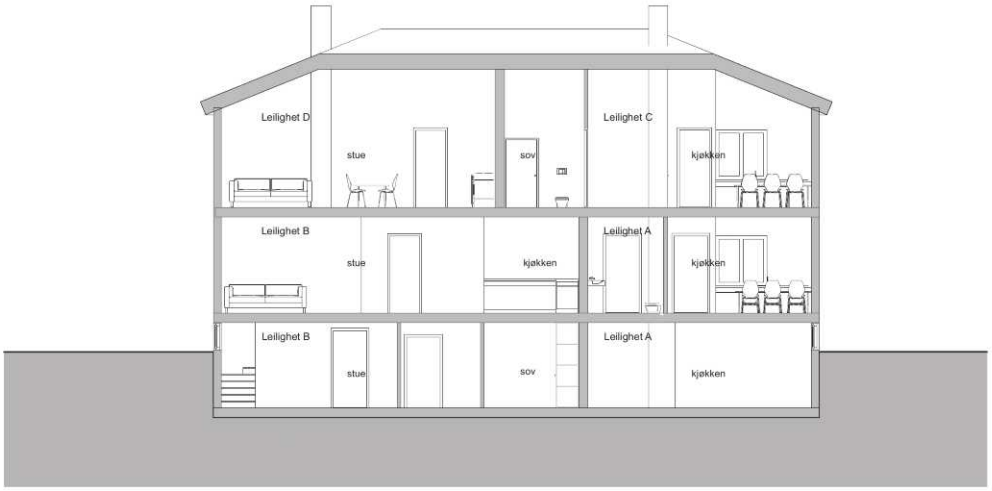
Tegnet av:
Tegner.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato: 05/07/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Plan 2. etasje
Tegningsnr.: A20-03



Tegningsnr.:
A30-1

Type tegning:
Snitt A

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 Oslo

Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

Tegnet av:
Tegner.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato: 05/07/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Snitt A
Tegningsnr.: A30-1

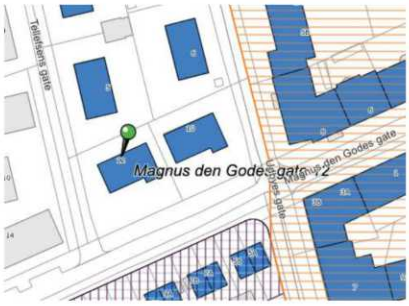
Magnus den godes gate 12
Byantikvarens anbefalinger til endringer i fasade

Viser til henvendelse mottatt 16.05.2022 og påfølgende dialog på epost.
Vi gjentar her noen av våre tidligere kommentarer slik at vi får gitt en samlet tilbakemelding.
Beskrivelser fra søker er vist med kursiv:

Det er nå ønskelig å tilbakeføre boligen fra en tomannsbolig til en firemannsbolig. I den sammenheng er det følgelig behov for enkelte mindre fasadeendringer, som vi mener vil bedre bruken av huset og gi tilstrekkelig dagslys til de kommende generasjoner.

Generelt





Magnus den godes gate 12 er på kommunens kulturminnekart plassert i klasse C, bygning med antikvarisk verdi. Bygningen er oppført som firemannsbolig i 1937 og flere aldersverdier inntakt i eksteriøret, som feks skifertaker, stående høvlet kledning med topplist, balkonger med liggende kledning og gjærede hjørner samt god detaljering med renne på tre sider og slank bæring i form av runde stålsøyler.

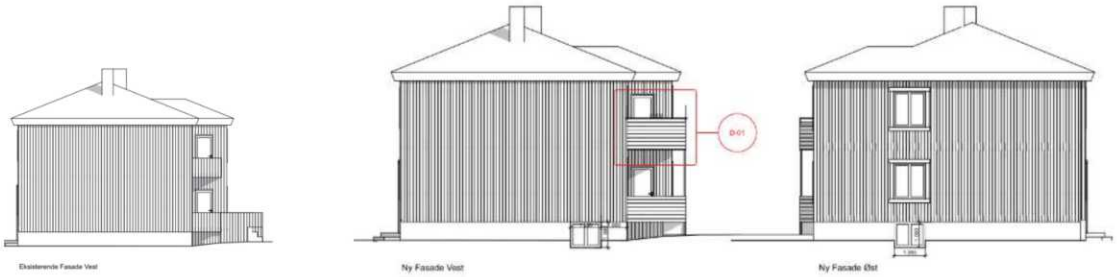


På bygninger med antikvarisk verdi anbefaler byantikvaren at bygningens opprinnelige kjellervinduer/format beholdes på to sider, de som er mest synlig fra gate. Mot hage kan man utvide vinduer i kjeller på en forsiktig og tilpasset måte. Forøvrig skal bygningens kledning, taktekking og balkonger beholdes der det aldersverdier.
På denne type bygninger er kjeller primært bygget for bodareal.

Når det gjelder balkonger er Byantikvarens anbefaling at balkongene er like store i første og andre etasje, og at disse utformes på nøyaktig samme måte som eksisterende balkonger. Er det behov for ekstra rekkverkshøyde , kan dette løses ved en enkel håndløper i stål plassert 10-15 cm over rekkverkets toppbord.

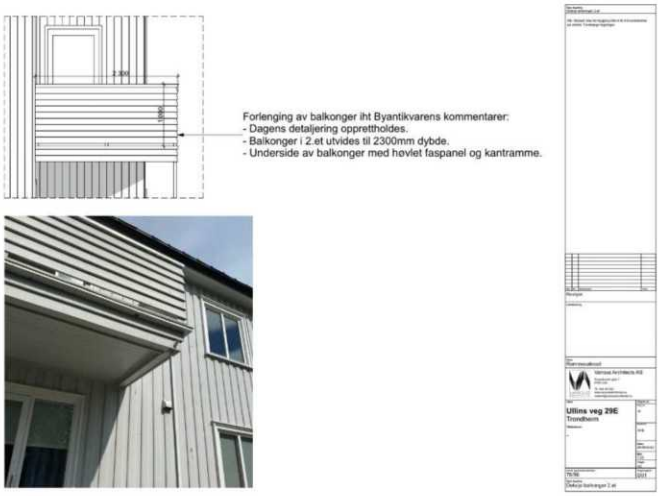
Endringer Fasade vest, mot gate , samt fasade øst

Det er ønskelig å utvide balkongene i 2. etasje, for å gi disse mer brukbarhet og kvalitet til beboerne. Disse er nå foreslått utvidet mot hagen, med 80cm. Det ønsker 2 nye vinduer i fasade.

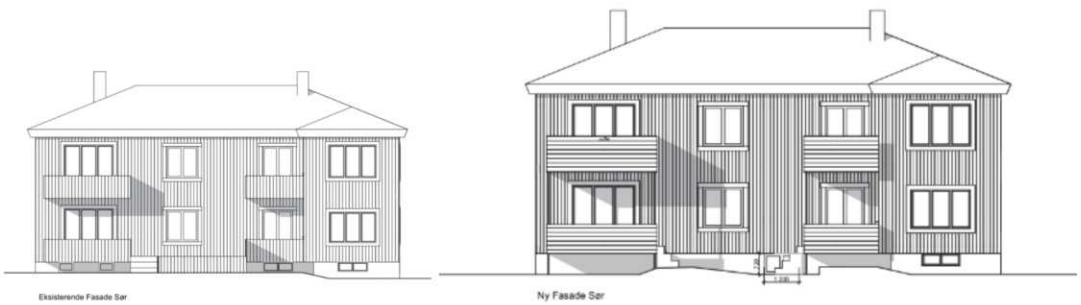


Byantikvaren har tidligere i prosessen ikke anbefalt endring av vinduer i kjeller på fasade vest mot gate. Her er vist et torams vindu på hver gavl. Da inngrepet er begrenset til et vindu på hver side kan dette aksepteres.

Byantikvaren kan også akseptere at balkonger utvides til dybde 2300 forutsatt at dagens detaljering opprettholdes. Dvs hjørnestolper i stål. Bæring i ett sjikt underkledd med faspanel, hulkillist og glattkant. Firkantrenne som eksisterende hele veien rundt med svakt fall.
Er det behov for høyere rekkverk i 2.etg kan dette løses med en håndløper i stål. Alle materialer skal være høvlet. Hjørner gjæres. Detaljert opptegning av ny fasade som viser detaljering, er oversendt og er et vilkår for endringen.



Endringer fasade sør, mot gate

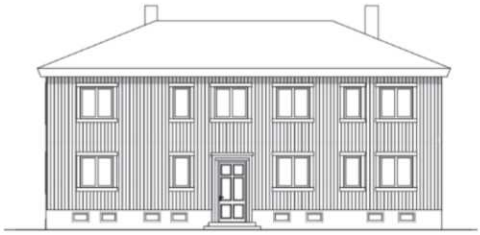


Da fasaden her vender mot gate, anbefaler vi ikke at det godkjennes store kjellervinduer. Utvidelse i høyde av ett eksisterende vindu som ikke krever lysgrav kan aksepteres.

.

Endringer fasade Nord, mot hage

To eksisterende vinduer i 1. og 2. etasje ønskes utvidet. Vinduene i underetasjen ønskes også utvidet.





Byantikvaren kan akseptere endring av vinduer i kjeller på fasade nord mot hage som vist på tegning over. Vi anbefaler to-rams vinduer med kittfals. Se beskrivelse under punktet "generelt.

Når det gjelder å erstatte ettrams vinduer i 1. og 2. etasje med 2-rams, mener vi her at bygningen kan tåle endringen. Det er avgjørende at vinduet blir riktig produsert, dvs som kittfalsvindu med slanke rammer. Byantikvaren anbefaler kittfalsvinduer. Feks kan Nordvestvinduet levere dette med isolerglass slik at man kan unngå koblede vinduer. Vinduer med glasslist i tre kan også benyttes forutsatt at rammer inkl list ikke er bredere enn dagens rammer. Balkongdører kan leveres med helt glass.
Utvendig listverk rundt vinduer beholdes som i dag. Om det må suppleres med listverk må det benyttes samme dimensjoner og utførelse samt høvlet kledning.
Kjellervinduer må også være torams. Det vil være mulig å få produsert innadslående vinduer med løs midtpost, men det finnes også innadslående vinduer som slår direkte mot hverandre uten midtpost. Det er også avgjørende at portal rundt dør beholdes.

Vi sender rutinemessig kopi til byggesakskontoret. Byggesakskontoret kan ha andre innspill til saken, som feks forholdet til § 29.2 i kommuneplanens arealdel.

Retningslinje for behandling av søknader etter pbl. § 31-6 c)

Trondheim kommune har vedtatt at plan- og bygningsloven § 31.6 c) skal tas inn i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA). Bestemmelsen er inntatt som § 29.2:

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Berg, og Elgeseter, nærmere avgrenset på kartet i vedlegg 1, 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

2022-09-30 Byantikvaren ved Elisabeth Kahrs



Tegningsnr.:
A20-01

Type tegning:
Plan Under etasje

NB: Ikke arbeidstegninger.
Alle mål må kontrolleres på byggeplass!

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo
Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

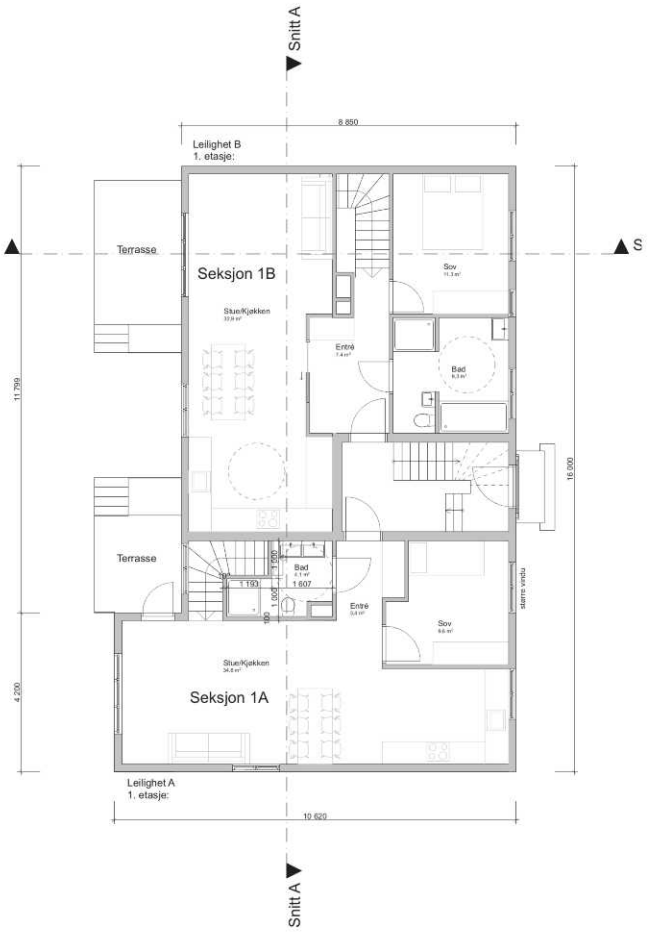
Tegnet av:
Tegnet.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato: 28/09/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Plan Under etasje
Tegningsnr.: A20-01



Tegningsnr.:
A20-02

Type tegning:
Plan 1. etasje

NB: Ikke arbeidstegninger.
Alle mål må kontrolleres på byggeplass!

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo
Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

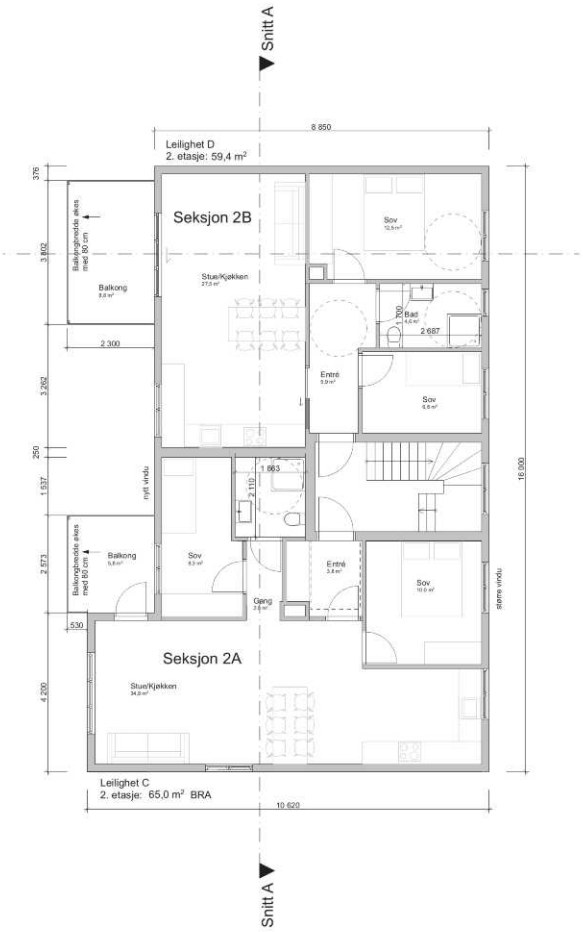
Tegnet av:
Tegner.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato: 28/09/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Plan 1. etasje
Tegningsnr.: A20-02



Tegningsnr.:
A20-03

Type tegning:
Plan 2. etasje

NB: Ikke arbeidstegninger.
Alle mål må kontrolleres på byggeplass!

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo
Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

Tegnet av:
Tegnet.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato: 28/09/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Plan 2. etasje
Tegningsnr.: A20-03



Ny Fasade Nord

Tegningsnr.:
A40-1

Type tegning:
Ny Fasade Nord

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo

Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

Tegnet av:
Tegner.: AHB

Kontroll:
AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato:
28/09/2022

Mål.:
1:100

Papir:
A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning:
Ny Fasade Nord

Tegningsnr.:
A40-1



Ny Fasade Sør

Tegningsnr.:
A40-2

Type tegning:
Ny Fasade Sør

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo

Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

Tegnet av:
Tegner.: AHB

Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato: 28/09/2022

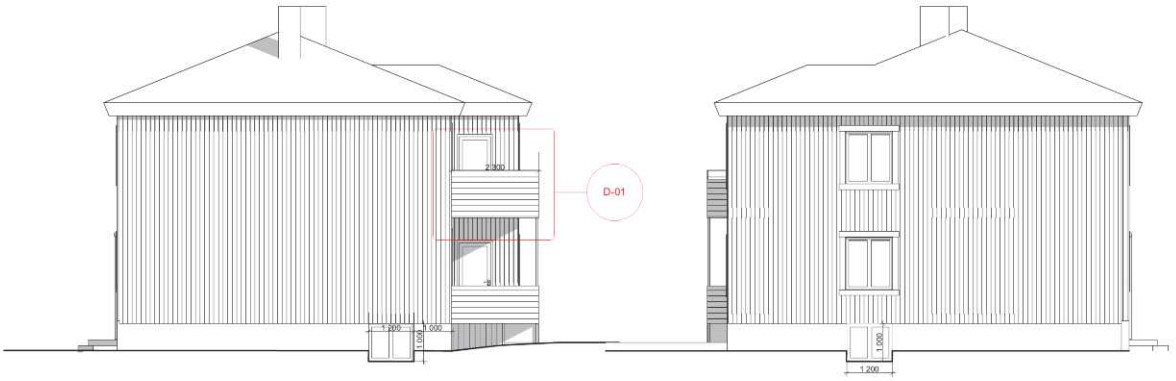
Mål.: 1:100

Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Ny Fasade Sør

Tegningsnr.: A40-2



Ny Fasade Vest

Ny Fasade Øst

Tegningsnr.:
A40-3

Type tegning:
Ny Fasade Vest og Øst

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo

Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:

Magnus den Godes gate 12
Trondheim

Tegnet av:
Tegner.: AHB
Kontroll.: AHB

Tiltakshaver:

MDGG12 AS

Dato: 28/09/2022
Mål.: 1:100
Papir: A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning: Ny Fasade Vest og Øst
Tegningsnr.: A40-3



Eksisterende Fasade Nord

Tegningsnr.:
A41-1

Type tegning:
Eks. Fasade Nord

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato

Revisjon

Lokalisering:

Fase:
Rammesøknad

Various Architects AS
Rosenkrantz´gate 7
0159 Oslo

Tlf. 920 40 803
www.variousarchitects.no
contact@variousarchitects.no

Tittel:
Magnus den Godes gate 12
Trondheim

Tegnet av:
Tegner.: AHB

Kontroll:
AHB

Tiltakshaver:
MDGG12 AS

Dato:
28/09/2022

Mål.:
1:100

Papir:
A3

Gård- og bruksnummer.:
404/416

Type tegning:
Eks. Fasade Nord

Tegningsnr.:
A41-1

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.:
DB 0901/91

hr
Sak nr.:
DB 0901/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
08.10.91	T/02564/91	Ingrid Risan

G.NR. 00404 Br.NR. 0416 Byggested: MAGNUS DEN GODES GT 12

SAKEN GJELDER:
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID FOR SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER.
BYGGHERRE: Torp Ola
ANMELDER : Torp Karl

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 12.07.91.

Søknaden gjelder sammenslåing av leiligheter.
Huset var opprinnelig en firemannsbolig, der leilighetene i 2. etasje ble sammenslått for ca. 30 år siden og leilighetene i 1. etasje sammenslått for 6-7 år siden.
Det søkes om å få godkjent dette i ettertid da leilighetene skal seksjoneres.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR ER OPPFYLT:

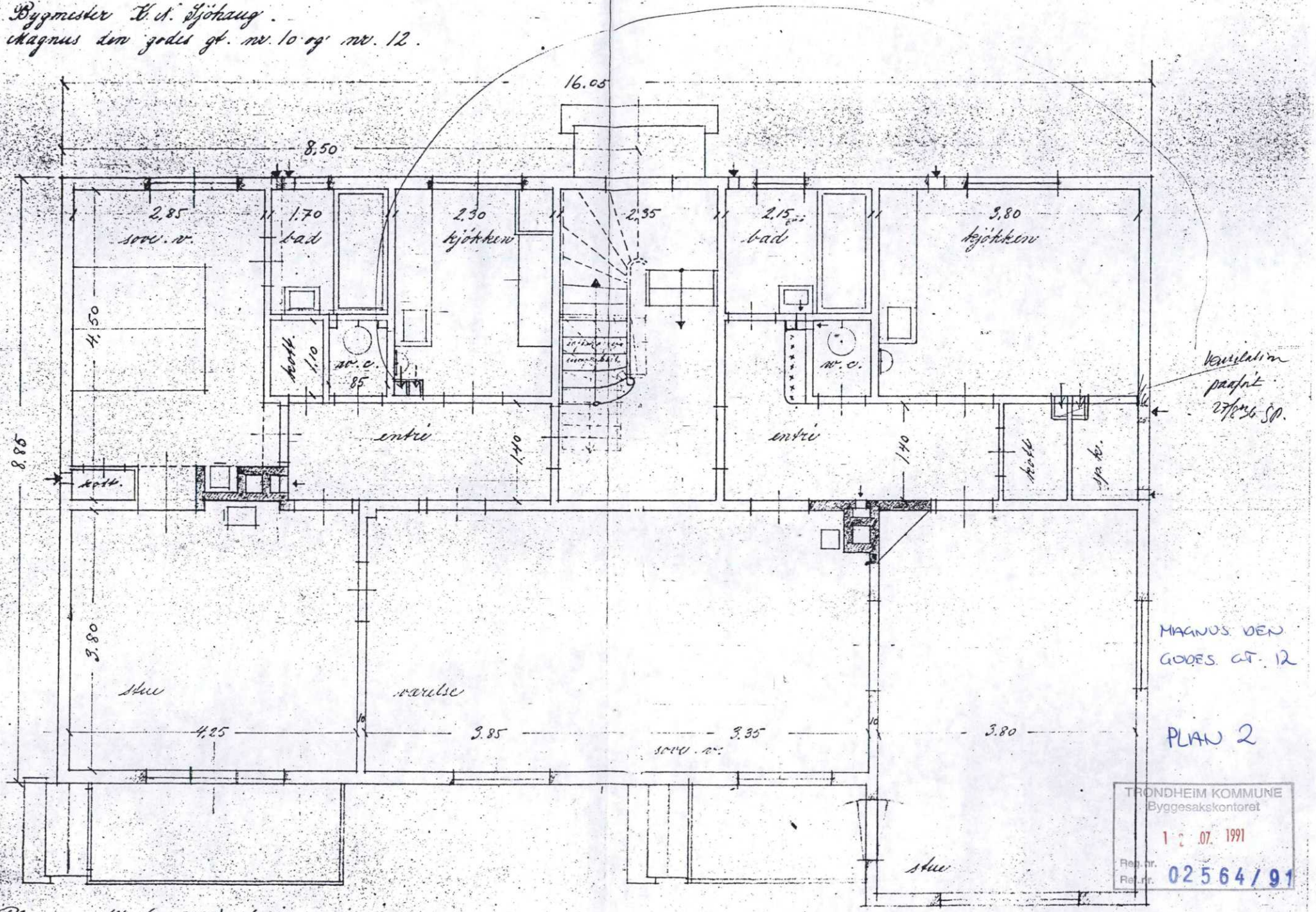
Arbeidet må være utført etter gjeldende byggeforskrifter.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Ref.nr. 025644/91
12. 07. 1991

TRONDHEIM
BYGNINGSRÅD
08.10.91 00901

MAGNUS DEN GODES gt. 12
PLAN 1.

Bygmester K. A. Gjøhaug.
Magnus den godes gt. nr. 10 og nr. 12.



MAGNUS DEN GODES GT. 12

PLAN 2

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
12. 07. 1991
Reg.nr.
Reg.nr. 02564/91

Plan av 1ste (og 2nen) etasje.

0 1:50 5 8 m.

Sverre Pedersen arkt. M.N.A.L. d.S. & M.N.B.K.

Ola Torp
Magnus den Godes gt. 12
7ooo Trondheim

AØ/BL 1o.11.82

MAGNUS DEN GODES GT. 12

På forespørsel bekreftes herved at det er innsatt nye vinduer på ovenfor nevnte eiendom.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Arne Øren

Regnskap 2025 (t.o.m april) - Magnus den Godes Gate 12

Dato	Beskrivelse	Bank	Forsikring	Bankgebyr	Felles utgifter (ute / VVS / annet)	RESKONTRO Linda	Frelsesarmeen	Bolig til Leie	Lisa
01.01.2025	Inngående saldo	11 579,21							
20.01.2025	Forsikring Lisa Hagen	400							- 400,00
21.01.2025	felleskostnader Bolig til leie	400						- 400,00	
24.01.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2024	2 024,00						
28.01.2025	Fellesutgifter februar	800				- 800,00			
31.01.2025	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4		4,00					
07.02.2025	Dør + utlegg Lisa	8039							- 8 039,00
07.02.2025	Utlegg Lisa betalt i oktober	-9089							9 089,00
07.02.2025	ekstra innbetaling fra Bolig til leie	8039						- 8 039,00	
10.02.2025	Fra Frelsesarmeen - forsikring '25 + dør	25679					- 25 679,00		
13.02.2025	Div. utgifter ink. dør	16079				- 16 079,00			
13.02.2025	Fellesutgifter februar	800				- 800,00			
20.02.2025	Forsikring Lisa Hagen	400							- 400,00
21.02.2025	Utlegg for div, se mail "MDG12 Ytterdør + div utlegg"	-20576				20 576,00			
21.02.2025	felleskostnader Bolig til leie	400						- 400,00	
21.02.2025	Beskjæring av tre - tilbakebetaling	-4875							4 875,00
21.02.2025	Til Hommelvik byggevare - forsinket dør	-22788			22 788,00				
24.02.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2024	2 024,00						
28.02.2025	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4		4,00					
03.03.2025	Nettbank Bedrift	-15		15,00					
11.03.2025	internett Telenor fra Thomas og Silje	3495					- 3 495,00		
11.03.2025	Bredbånd Lisa	3495							- 3 495,00
11.03.2025	telenor (Bredbånd Bolig til leie)	3495						- 3 495,00	
14.03.2025	Til telenor - bredbånd ut juni 2025	-13979,99			13 979,99				
17.03.2025	Fellesutgifter mars	800				- 800,00			
17.03.2025	Bredbånd	3495				- 3 495,00			
20.03.2025	Forsikring Lisa Hagen	400							- 400,00
21.03.2025	felleskostnader Bolig til leie	400						- 400,00	
24.03.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2024	2 024,00						
31.03.2025	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4		4,00					
07.04.2025	Nettbank Bedrift	-1,5		1,50					
16.04.2025	felleskostnader Bolig til leie	400						- 400,00	
22.04.2025	Forsikring Lisa Hagen	400							- 400,00
22.04.2025	Fellesutgifter	800				- 800,00			
24.04.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2403	2 403,00						
30.04.2025	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4		4					

19.05.2025	Fellesutgifter Linda	800,00				-800,00				
20.05.2025	Forsikring Lisa Hagen	400,00							-400,00	
21.05.2025	felleskostnader Bolig til leie	400,00						-400,00		
26.05.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIKRING	-2403,00	2403,00							
31.05.2025	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4,00		4,00						
19.06.2025	Til Telenor Norge	-8388,00			8388,00					
19.06.2025	**Tilbake for Telenor, endret til å øke månedsavgift. Se mail 19.0**	-2097,00							2097,00	
19.06.2025	internet juli-sept	2097,00							-2097,00	
20.06.2025	felleskostn Bolig til leie as	400,00						-400,00		
20.06.2025	Forsikring Lisa Hagen	400,00							-400,00	
01.07.2025	Fellesutgifter	800,00				-800,00				
01.07.2025	**Fra Frelsesarmeen?? (FAKTURANUMMER BELØP FAKTUR**	6000,00					-6000,00			
07.07.2025	Nettbank Bedrift	-6,00		6,00						
15.07.2025	Fellesutgifter	1800,00				-1800,00				
17.07.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2403,00	2403,00							
17.07.2025	Fakturanummer 1054 til Øyvind Prestvik	-1375,00			1375,00					
18.07.2025	tre	230,00						-230,00		
21.07.2025	Forsikring Lisa Hagen	1250,00							**-1250,00**	
21.07.2025	felleskostnader Bolig til leie	1200,00						**-1200,00**		
21.07.2025	Fjerning av tre	457,00				-457,00				
22.07.2025	1/6 av fjerning tre hage	230,00							-230,00	
24.07.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2403,00	2403,00							
25.07.2025	betaling fra Silje for trefelling, grusetc	13288,00					-13288,00			
25.07.2025	Trefjerning + grus	9492,00							-9492,00	
25.07.2025	hage	9492,00						-9492,00		
25.07.2025	Rydding av innkjørsel	13288,00				- 13 288,00				#
25.07.2025	FAKTURANUMMER BELØP FAKTURADATO KUND	13745,00					-13745,00			#
28.07.2025	Dobbelt bet. Feas + Silje. Tilbakeføring til Silje.	-13288,00					13288,00			#
28.07.2025	Til GRIFF ENTREPRENØR AS	-45555,00			45555,00					#
31.07.2025	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4,00		4,00						#
04.08.2025	Nettbank Bedrift	-10,50		10,50						#
12.08.2025	Fellesutgifter	1800,00				-1800,00				#
20.08.2025	Forsikring Lisa Hagen	1250,00							-1250,00	#
21.08.2025	felleskostnader Bolig til leie	1250,00						-1250,00		#
25.08.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2403,00	2403,00							#
31.08.2025	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4,00		4,00						#
01.09.2025	Utlegg	592,00						-592,00		#
04.09.2025	FAKTURANUMMER BELØP FAKTURADATO KUND	6829,00					-6829,00			#
04.09.2025	Resterende beløp gårdsplass	592,00							-592,00	#
04.09.2025	Gårdsplass rest.	829,00				-829,00				#

08.09.2025	Feilbetaling fra FEAS	-6000,00					6000,00			#
08.09.2025	Restbeløp MDG12 til GRIFF ENTREPENØR AS	-2844,00			2844,00					#
15.09.2025	Fellesutgifter	1800,00				-1800,00				#
15.09.2025	TELENOR NORGE AS TV/BREDBÅND	-8388,00			8388,00					#
19.09.2025	felleskostnader Bolig til leie	1250,00						-1250,00		#
23.09.2025	Forsikring Lisa Hagen	1250,00							- 1 250,00	#
24.09.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2403,00	2403,00							#
30.09.2025	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4,00		4,00						#
08.10.2025	Nettbank Bedrift	-10,50		10,50						#
10.10.2025	Fellesutgifter	1800,00				-1800,00				#
20.10.2025	Forsikring Lisa Hagen	1250,00							-1250,00	#
21.10.2025	felleskostnader Bolig til leie	1250,00						-1250,00		#
24.10.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2403,00	2403,00							#
31.10.2025	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4,00		4,00						#
17.11.2025	Fellesutgifter	1800,00				-1800,00				#
20.11.2025	Forsikring Lisa Hagen	1250,00							-1250,00	#
21.11.2025	felleskostnader Bolig til leie	1250,00						-1250,00		#
24.11.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2482,00	2482,00							#
30.11.2025	EFAKTURA B2B MOTTA FAKTURA 1 TRANS(ER) TYPE 438 426	-2,50		2,50						#
30.11.2025	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4,00		4,00						#
30.11.2025	MOTTA E-FAKT NETTBANK 1 TRANS(ER) TYPE 438 437	-3,50		3,50						#
15.12.2025	Linda Elise Alexandersen Green	1800,00				-1800,00				#
19.12.2025	felleskostnader Bolig til leie	1250,00						-1250,00		#
22.12.2025	Forsikring Lisa Hagen	1250,00							-1250,00	#
29.12.2025	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2482,00	2482,00							#
31.12.2025	EFAKTURA B2B MOTTA FAKTURA 1 TRANS(ER) TYPE 438 426	-2,50		2,50						#
31.12.2025	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4,00		4,00						#
31.12.2025	MOTTA E-FAKT NETTBANK 1 TRANS(ER) TYPE 438 437	-3,50		3,50						#
	Sluttført 22. april 2026									
	Sum	**8 706,72**	**27 857,00**	**99,50**	**103 317,99**	**- 29 172,00**	**-**	**49 748,00**	**- 31 698,00**	**- 17 784,00**
	Sum etter sist årsmøte 16.05.25	- 1 273,00	19 382,00	67,00	66 550,00	- 26 974,00	-	20 574,00	- 18 564,00	- 18 614,00

Stemmer med årsoppgave 31.12.2025
Betalt forsikring 2025
Sum bankgebyr 2025

TIPS: Sameiet bør bli enige om egenandeler skal betales månedlige, annenhver mnd, kvartalvis eller med annet intervall, da det er arbeidskrevende å holde oversikt på hvem som har betalt hva.

Regnskap 2026 (t.o.m 22.mars) - Magnus den Godes Gate 12

Dato	Beskrivelse	Bank	Forsikring	Bankgebyr	Felles utgifter (ute / VVS / annet)	RESKONTRO Linda	Frelsesarmeen	Bolig til Lei	Lisa
01.01.2026	Inngående saldo fra 2025	8 706,72							
12.01.2026	Fellesutgifter	1800,00				-1800,00			
20.01.2026	Forsikring Lisa Hagen	1250,00							- 1 250,00
21.01.2026	felleskostnader Bolig til leie	1250,00						-1250,00	
22.01.2026	Telenor Norge AS - Desember-regning, purret	-2834,00			2834,00				
22.01.2026	Telenor Norge AS - Jan 26	-2796,00			2796,00				
26.01.2026	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2482,00	2482,00						
26.01.2026	**Fra Frelsesarmeen**	21600,00					-21600,00		
31.01.2026	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4,00		4,00					
31.01.2026	MOTTA E-FAKT NETTBANK 1 TRANS(ER) TYPE 438 437	-3,50		3,50					
31.01.2026	EFAKTURA B2B MOTTA FAKTURA 1 TRANS(ER) TYPE 438 426	-2,50		2,50					
09.02.2026	Nettbank Bedrift	-3,00		3,00					
16.02.2026	Til Telenor Norge AS - feb 26	-2796,00			2796,00				
16.02.2026	Fellesutgifter	1800,00				-1800,00			
20.02.2026	felleskostnader Bolig til leie	1250,00						-1250,00	
20.02.2026	Forsikring Lisa Hagen	1250,00							-1250,00
24.02.2026	AVT.GIRO FREMTIND FORSIK.	-2482,00	2482,00						
28.02.2026	EFAKTURA B2B MOTTA FAKTURA 1 TRANS(ER) TYPE 438 426	-2,50		2,50					
28.02.2026	MOTTA E-FAKT NETTBANK 1 TRANS(ER) TYPE 438 437	-3,50		3,50					
28.02.2026	AVTALEGIRO 1 TRANS(ER) TYPE 156	-4,00		4,00					
09.03.2026	Nettbank Bedrift	-1,50		1,50					
16.03.2026	Fellesutgifter	1800,00				-1800,00			
16.03.2026	Telenor Norge AS - mars	-2897,36			2897,36				
20.03.2026	felleskostnader Bolig til leie	1250,00						-1250,00	
20.03.2026	Forsikring Lisa Hagen	1250,00							-1250,00
	Oppdatert til og med 22. mars 2026								
	Sum	**26 894,86**	**4 964,00**	**24,50**	**11 323,36**	**- 5 400,00**	**- 21 600,00**	**- 3 750,00**	**- 3 750,00**
	Sum per i dag hvis fellesutgifter FEAS ut 2026 trekkes fra	10 694,86							

	Stemmer med saldo på kontoutskrift 22.03.26
	Betalt forsikring 01.01.2026-22.03.26
	Sum bankgebyr 01.01.2026-23.03.26

Telenor, pr måned	2 897,00
Forsikring pr måned	2 482,00
Sum faste utgifter pr mnd	**5 379,00**
Felleskost pr måned inn på kto	6 100,00
Overskudd pr måned	**721,00**

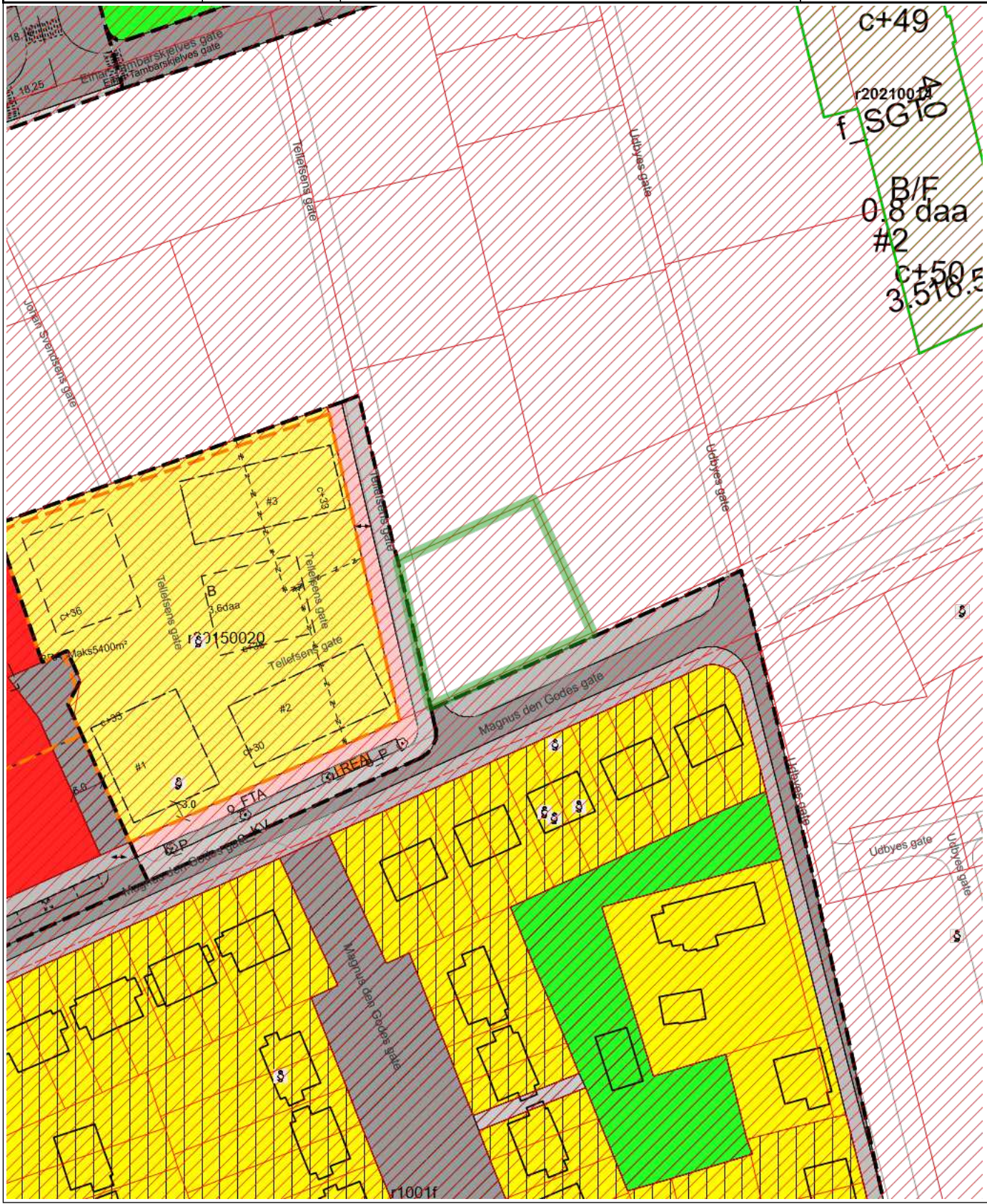
TIPS: Sameiet bør bli enige om egenandeler skal betales månedlige, annenhver mnd, kvartalvis eller med annet intervall, da det er arbeidskrevende å holde oversikt på hvem som har betalt hva.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Magnus den Godes gate 12 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

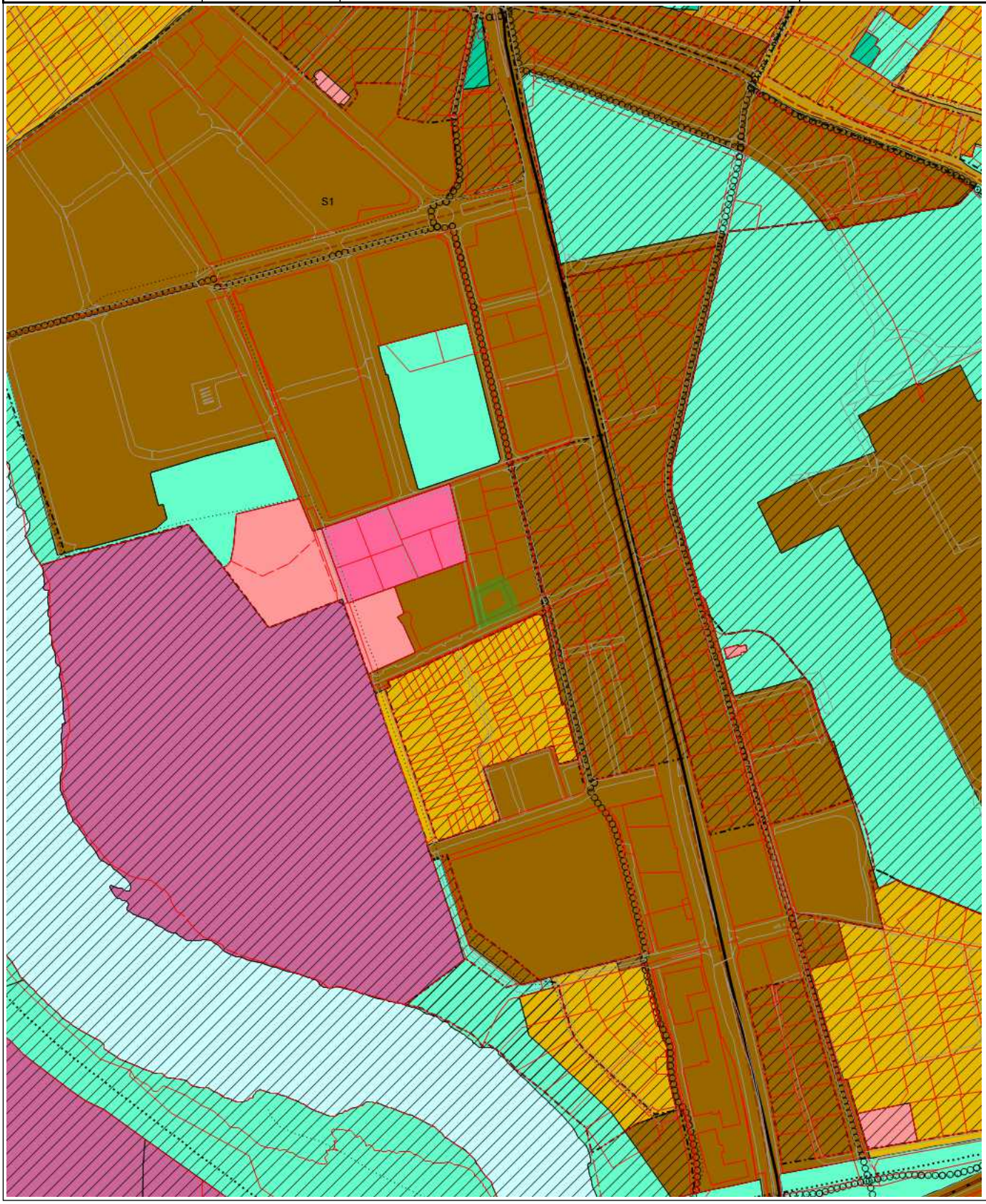
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert nytt tre
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Parkering
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Felles parkeringsplass
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Magnus den Godes gate 12 7030 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
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad



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

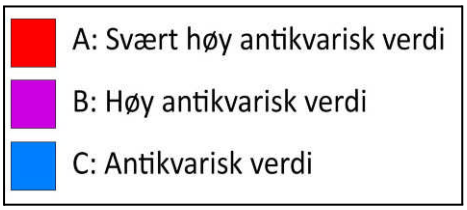
Mer om hva Kulturminnekartet viser

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

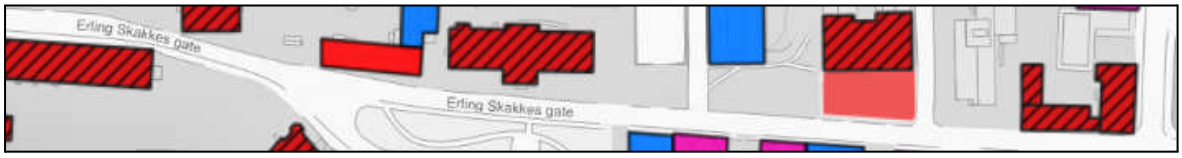
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



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

Freda bygning

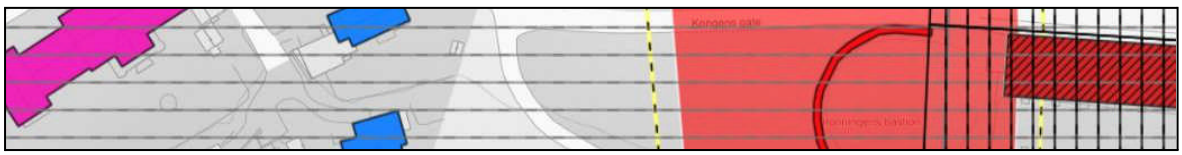
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



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).

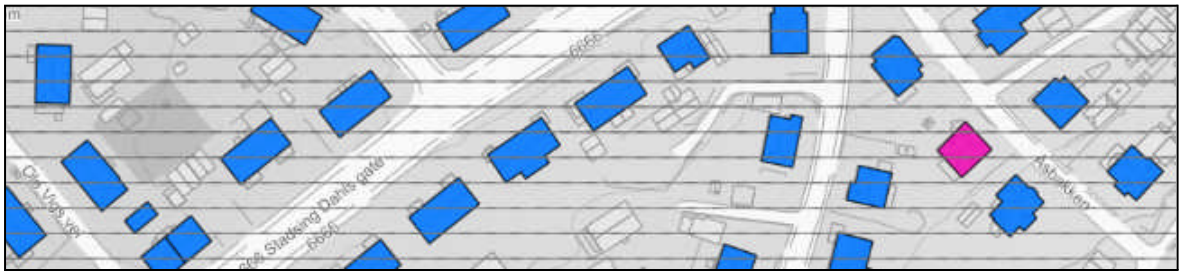
Bevaringsområde i reguleringsplan



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.

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

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 233/36

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. .....
Magnus 2. gods gate nr. 17 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

4 Leilighetshus av tre

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

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

Tomtens størrelse 700 m.²

Eldre bebyggelses areal ..... m.²

Nye bygningers areal 150 m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer, Snitt og Fasader maalestokk 1:50
Situasjonsplan 1:1000.

Gjeldende servitutter:

Trondheim den 4 Juli 1936

F. N. Sørbøe
byggherre.

Nore Pedersen
anmelder.
Lerkendalsvei 24

F. N. Sørbøe
Ansvarshavende.

Bygningsrådet gir tillatelse til arbeidets utførelse. Kjökkener og spiskamre må ventileres. På tomten hviler refusjonskrav for gategrunn og gateoparbeidelse.

Trondheim bygningsråd 8. juli 1936.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

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

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

3" Planker 2 lag panel og papp.

§ 81. Isolasjon:

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

Skifer.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

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

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

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

§ 109. Klosetter:

4 Vannklosetter

§ 148. Innhegning:

Treskakit

Yderligere oplysninger:

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

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):

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

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

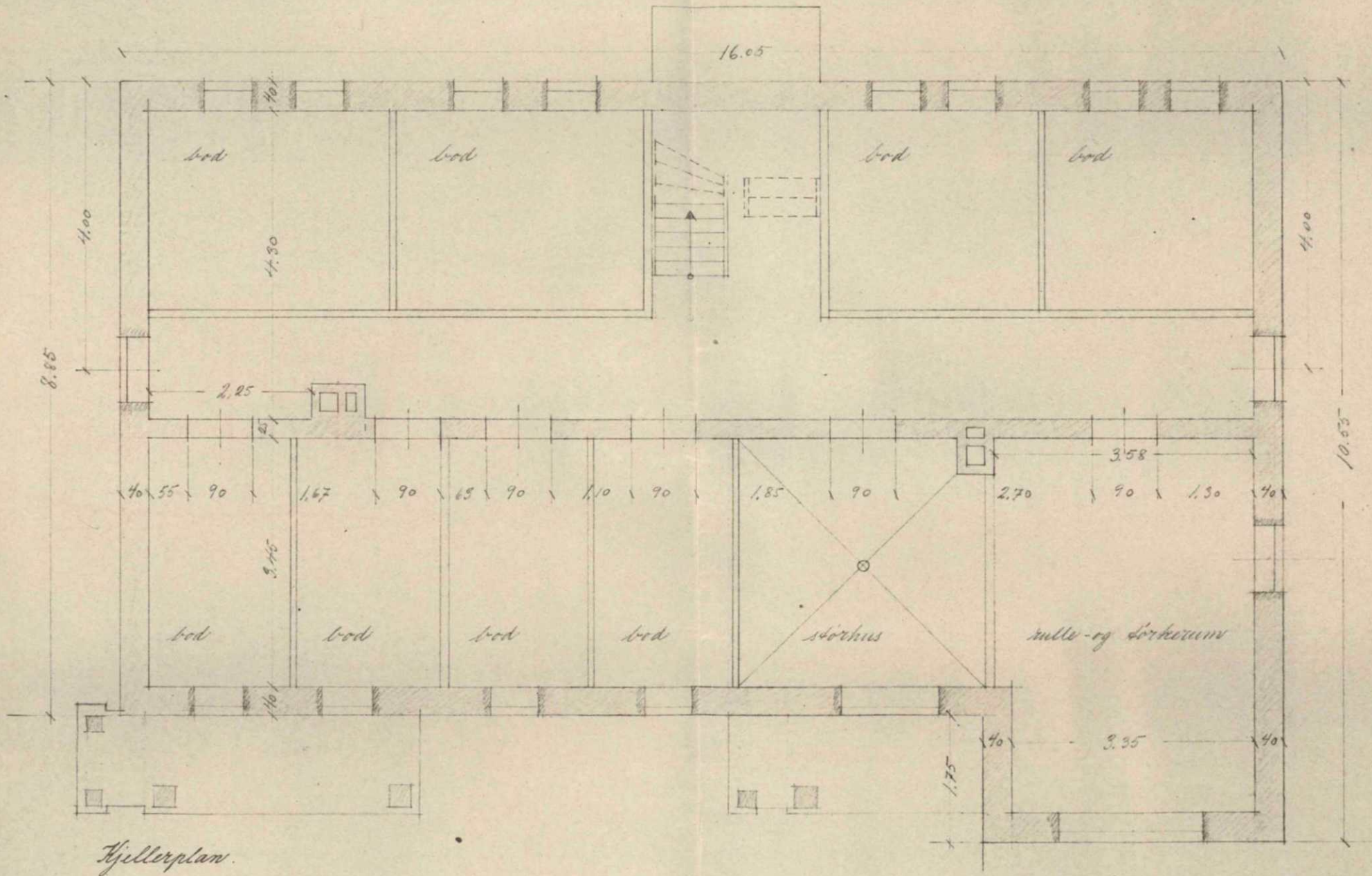
§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

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

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

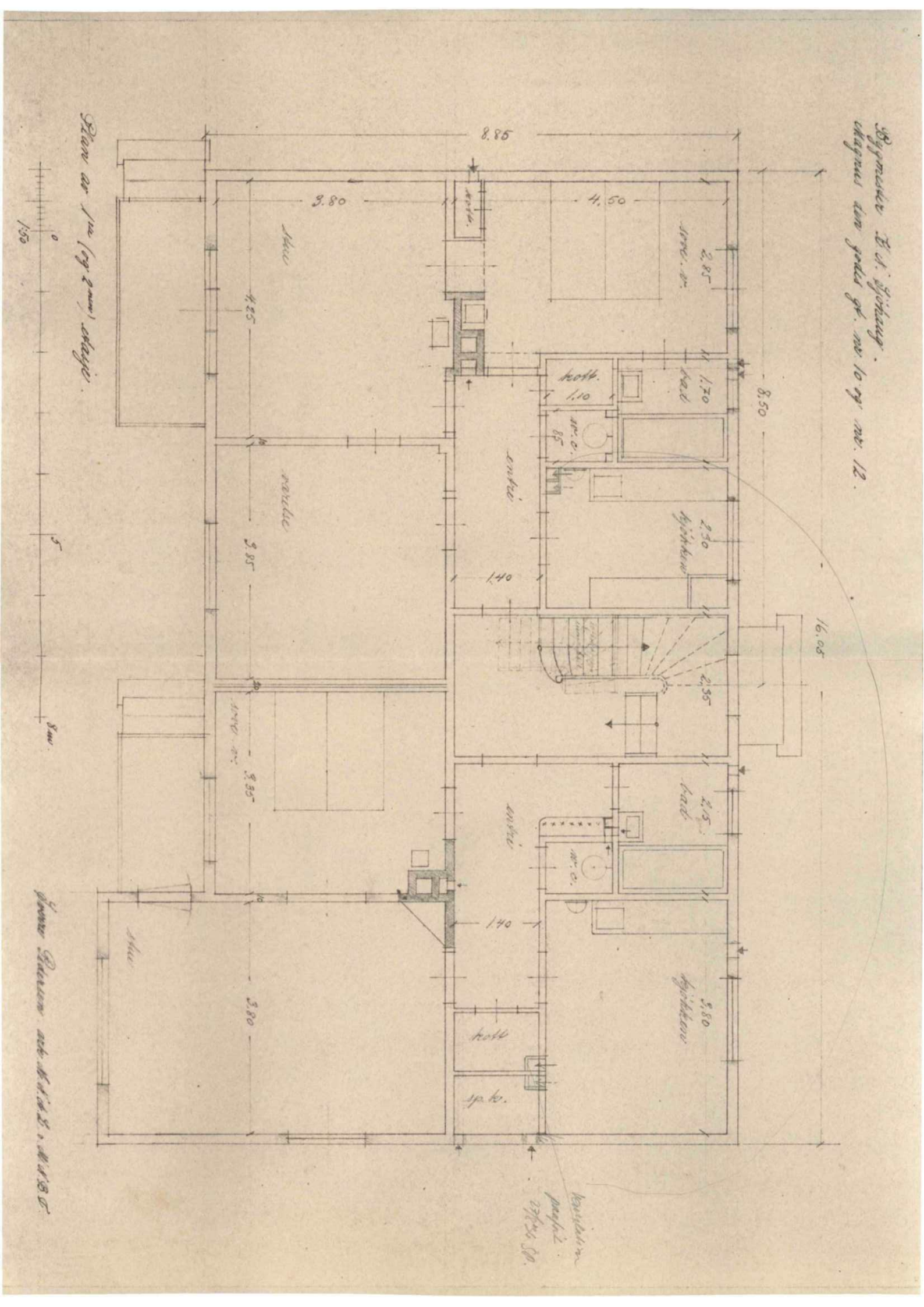
Bygmester K. A. Fjöhaug.
Magnus den godes gt. 10 og 12.



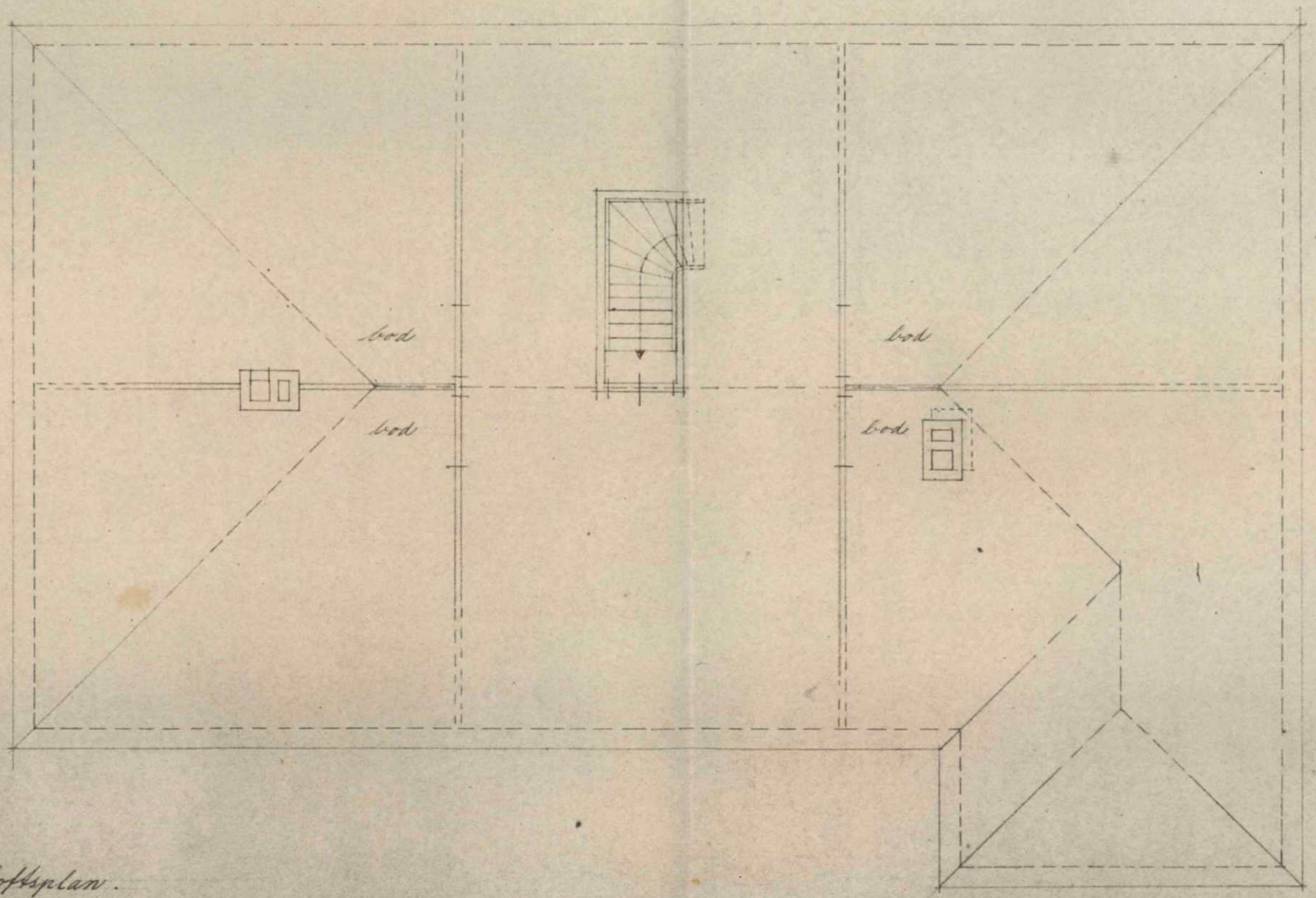
Kjellerplan.

1:50 0 5 8 m

Sverre Pedersen, arkt. M. N. A. L. + M. N. B. S.


Rysunek Nr. 1 do decyzji.
Rzut parteru 1:50
8.85
3.80
4.50
8.50
16.05
1.40
1.40
3.80
3.80
3.85
3.35
4.25
2.85
1.70
1.10
2.50
2.35
4.15
3.80
kotł.
wc
wc.
kotł
wp. ko.
sień
sień
sień
sień
kąpiel
kąpiel
kąpielowa
kąpielowa
Kierownik budowy
Inwestor

Bygmester K. N. Sjokaug:
Magnus den godes gt. nr. 10 og nr. 12.

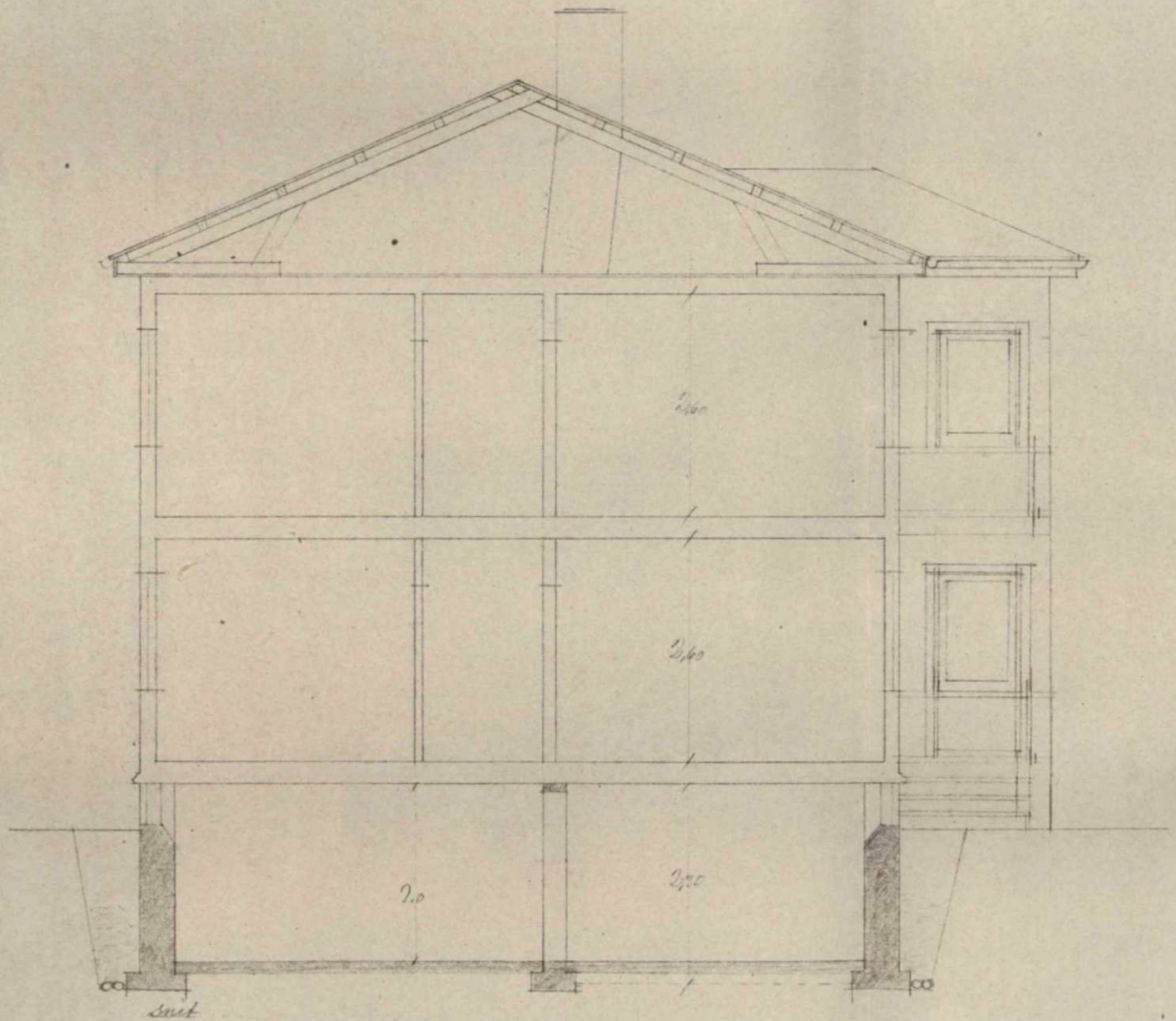


Loftsplan.

0 5 8 m.
1:50

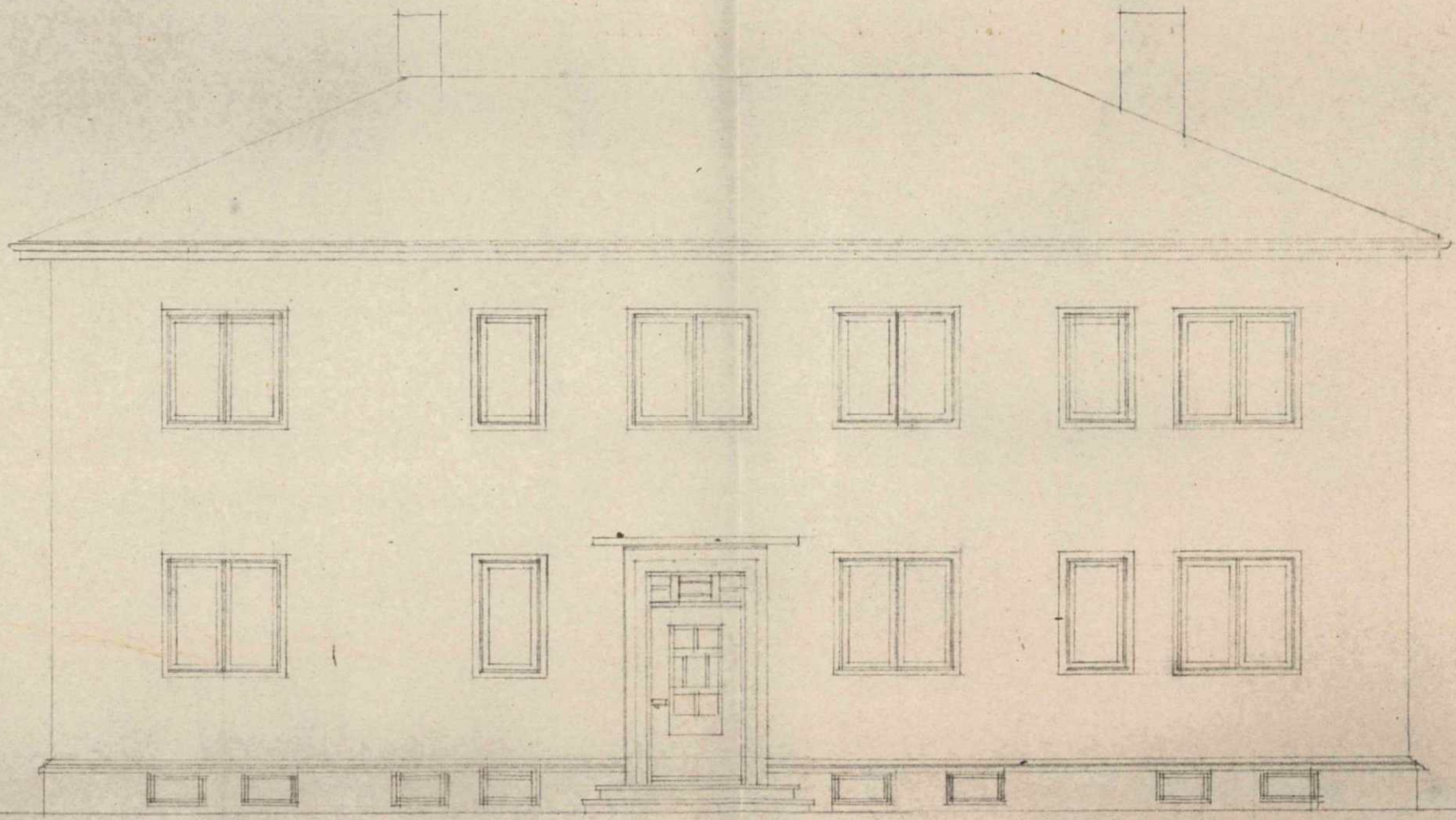
Sverre Pedersen, arkt. M. N. A. F. & M. N. A. B. F.

Bygmester K. A. Gjekang
Magnus den godes gt 10 og 12



Jørn Pedersen, ark M.N.A.L & M.N.B.K.

Bygmester K. N. Fjösang
Magnus den godes gt 10 og 12

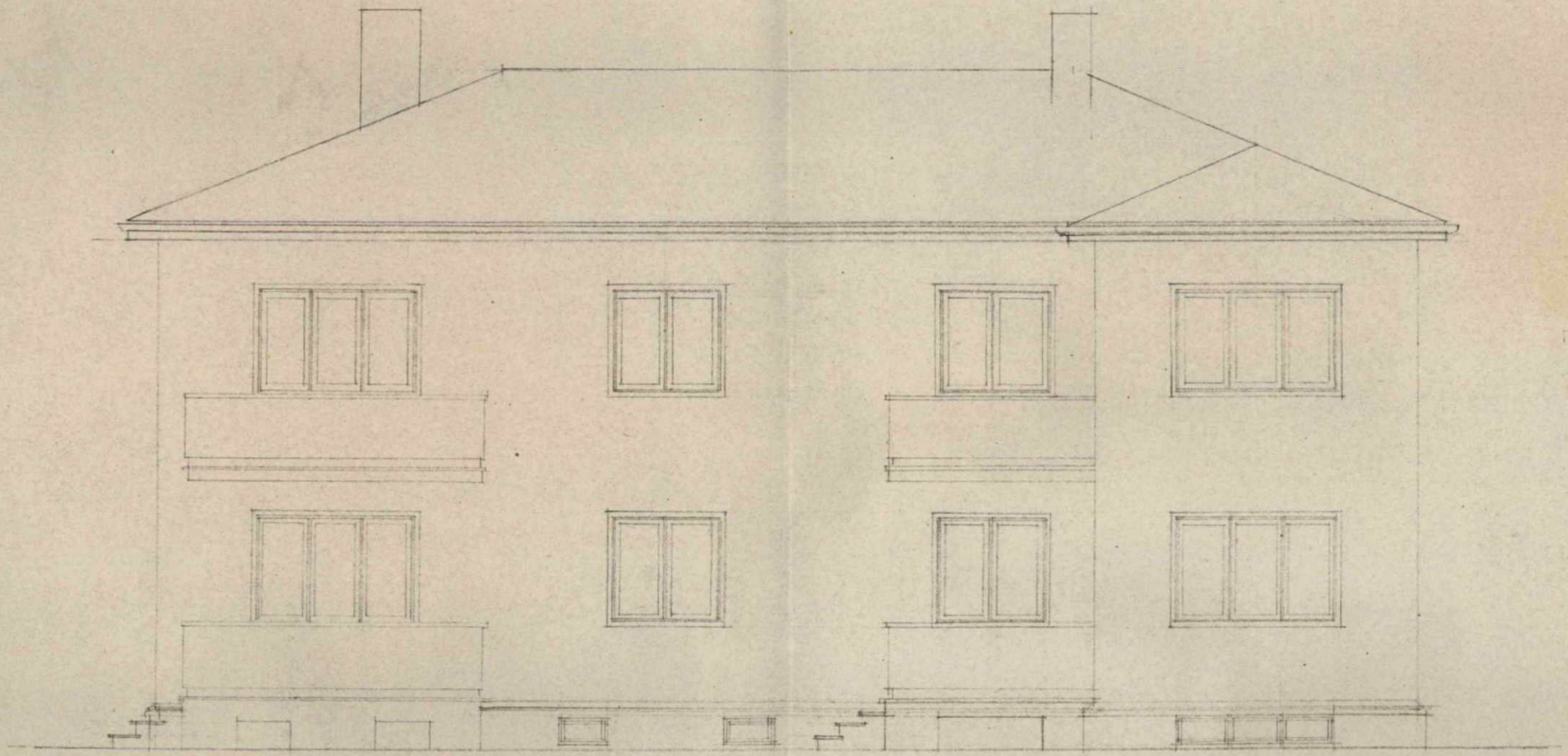


Gavlspids

1:50

Bente Pedersen, arkt. M.N.A.L. & M.M.B.F.

Bygmester H. N. Sjökaug
Magnus den godes gt 10 og 12

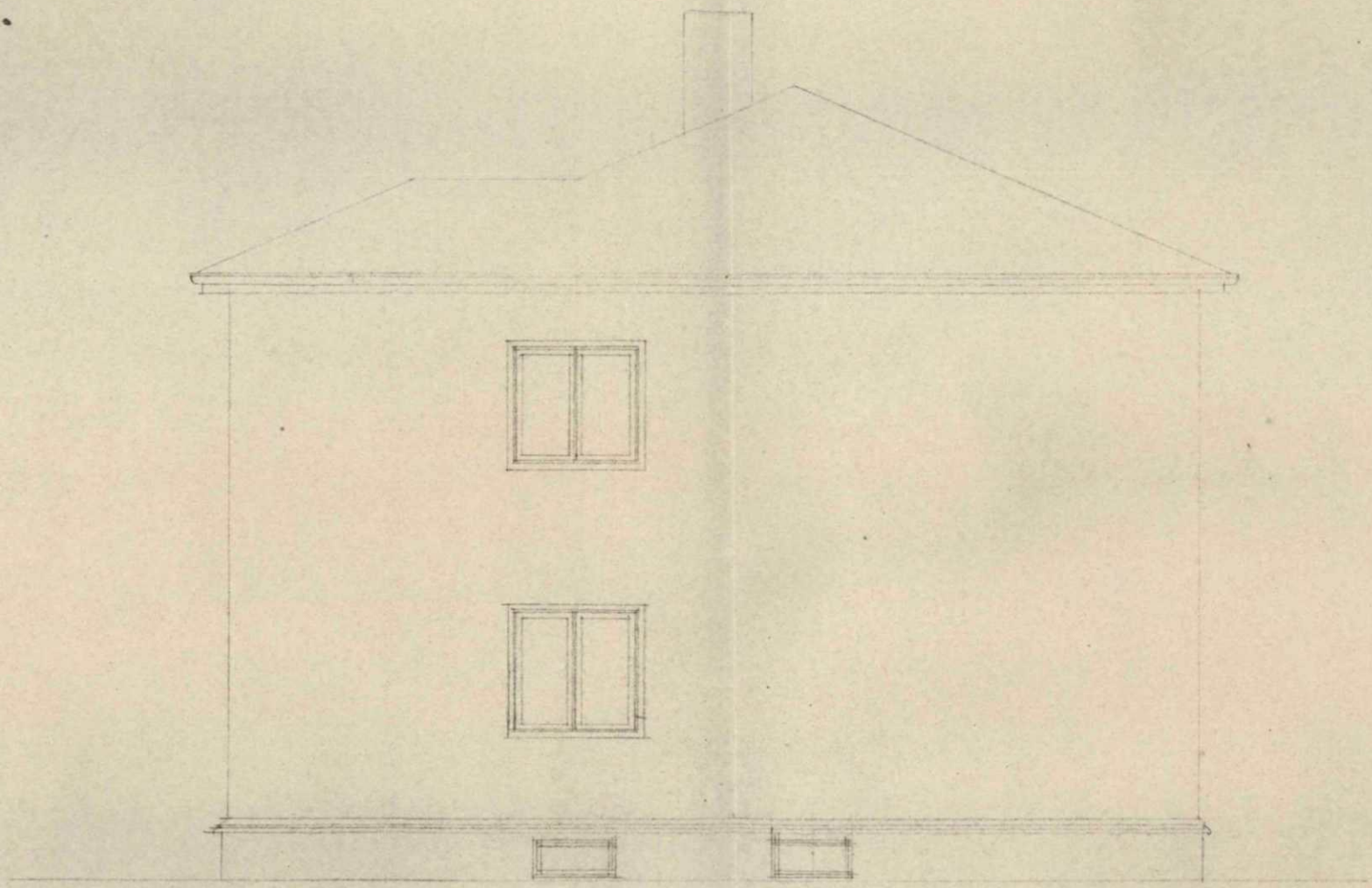


gatefacade

1:50

Berre Pedersen, arkt. M. N. A. Dg. M. N. B. A.

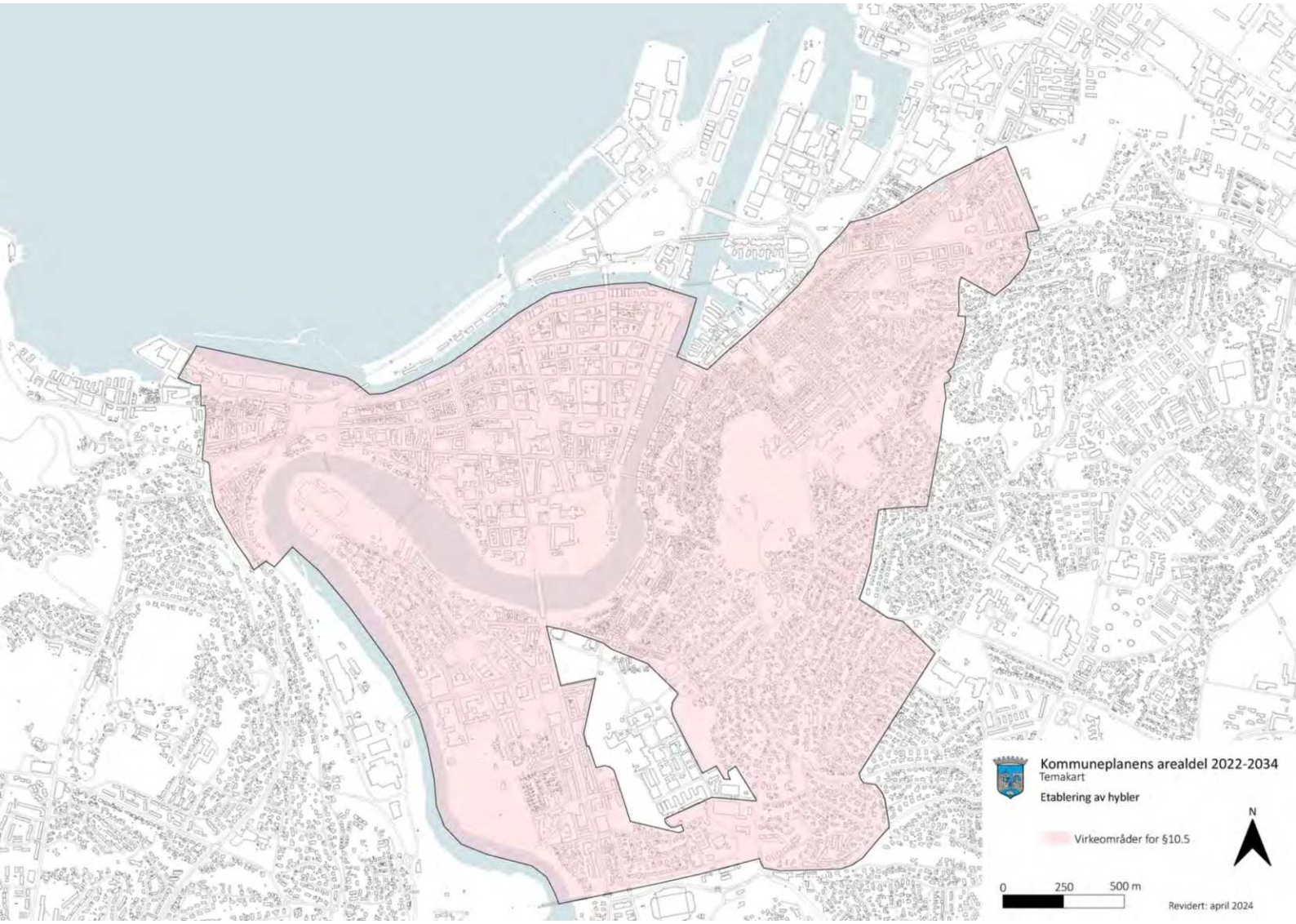
Bygmester A. S. Sjöhaug
Magnus den godes gt. 10. og 12.



Facade mod Sydøst

1:50

Svenn Pedersen, arkt. M.N.A. Be. N.I.B.F.


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**NTNU Campusprosjekt - Planprogram**	DOKUMENTKODE	10200155-RIG-NOT-004
EMNE	Geoteknisk vurdering	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**ÅF Engineering**	OPPDRAGSLEDER	Anders Samstad Gylland
KONTAKTPERSON	Sissel Arctander, tegn_3	SAKSBEHANDLER	Anders Samstad Gylland
KOPI		ANSVARLIG ENHET	3012 Midt Geoteknikk

SAMMENDRAG

NTNUs Campusprosjekt i Trondheim utreder flere alternativer for utbygging på og ved Gløshaugen. Foreliggende notat gir en overordnet og innledende vurdering av evt. geotekniske begrensninger og utfordringer knyttet til de aktuelle lokasjonene.

- Langs Elgeseter gate og sentralt på Gløshaugenplatået er de geotekniske forholdene relativt ukompliserte.
- I vestskråningen legger den bratte skråninga noen begrensninger for hva som kan gjennomføres av bygging på topp og i bunn.
- Mot Dødens dal i øst er det kvikkleire og behov for stabiliserende tiltak før det kan bygges langs Høgskoleringen.
- Nord for Gløshaugen er det problematikk relatert til kvikkleire og stabilitet ned mot Nidelva. Det må utføres stabiliserende tiltak før tomter mellom Studentersamfundet og Grensen kan bebygges.
- I søområdene er det funn av kvikkleire ved dagens bygg for materialteknikk. På bakgrunn av dette anbefales en utbyggingsrekkefølge fra sør mot nord langs Strindvegen i dette området. Ved dagens bygg for Byggteknikk er grunnforholdene relativt ukompliserte. Ingen tiltak er påkrevet relatert til nærliggende kvikkleiresoner mot øst og sør.

For alle tomtealternativer vil det være behov for mer detaljerte vurderinger i senere planfaser.

00	17.08.2018	Utsendt notat	Anders Samstad Gylland	Håvard Narjord	Arne Vik
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Innhold

1 Bakgrunn 3
2 Grunnforhold og topografi 3
2.1 Generell oversikt 3
2.2 Kvikkleire 4
2.3 Tidligere grunnundersøkelser 5
3 Regelverk 5
4 Geoteknisk vurdering av tomtealternativer 6
4.1 Oversikt 6
4.2 Generelt vedr. geotekniske utfordringer 7
4.3 Områdevis overordnet vurdering 7
4.3.1 Elgeseter gate 7
4.3.2 Fengselstomta/Grensen 8
4.3.3 Gløshaugenplatået 9
4.3.4 Dødens dal 9
4.3.5 Vestskråningen 10
4.3.6 Søområdene 10
4.4 Geotekniske utredninger ifm. reguleringsplaner 11
4.5 Vurdering av hvert tomtealternativ 12
5 Oppsummering 22
Referanser 23

1 Bakgrunn

NTNUs Campusprosjekt i Trondheim utreder flere alternativer for utbygging på, og ved, Gløshaugen. Foreliggende notat gir en overordnet vurdering av evt. geotekniske begrensninger og utfordringer knyttet til de aktuelle tomtene. Notatet er en utvidelse av tidligere vurderinger gjort for Campusprosjektet (10200155-RIG-NOT-001 /10/ og 10200155-RIG -NOT-003 /9/).

For alle tomtealternativene er det gjort en overordnet vurdering av potensielle geotekniske utfordringer knyttet til fundamentering og etablering av bygg.

Flere av de aktuelle tomtealternativene ligger, i eller nær, kjente kvikkleireforekomster, og utbygging må tilfredsstille krav til områdestabilitet etter NVEs veiledning nr. 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»/5/.

2 Grunnforhold og topografi

2.1 Generell oversikt

Gløshaugen er geologisk sett bygget ut som en deltaavsetning fra sørøst mot nordvest. Kvartærgeologisk kart (Figur 1) viser dette ved at platået er en elveavsetning, mens det rundt i hovedsak er havavsetninger. Deltaflaten har opprinnelig trolig strukket seg fra Byåsen over mot Gløshaugen og Singsaker. Dannelseshistorien forklarer hvorfor det jevnt over påtreffes grovere masser på vestsiden av Gløshaugen enn på østsiden.

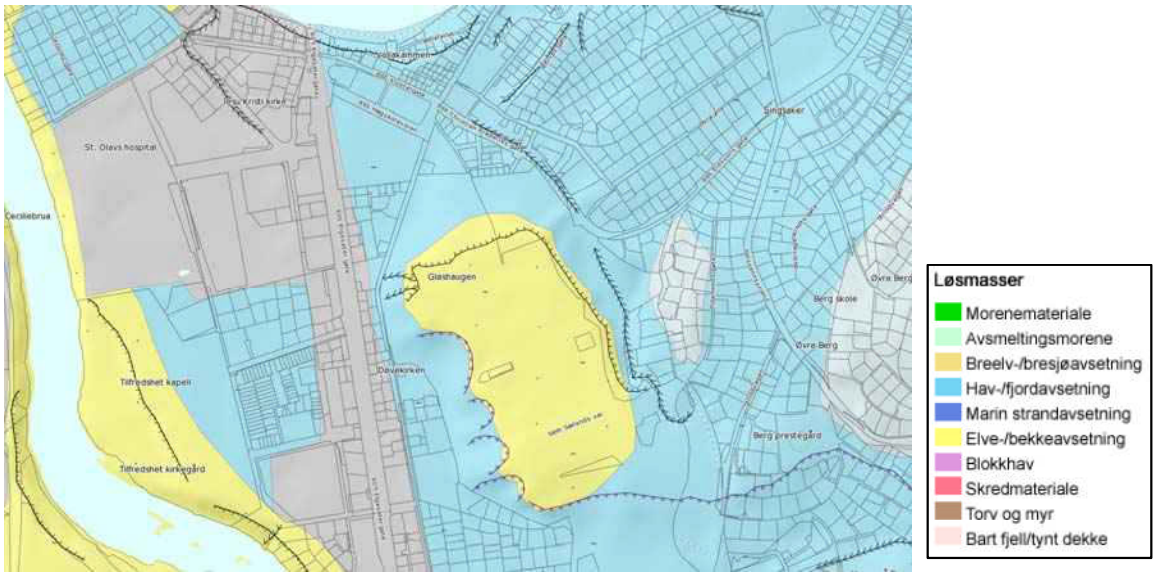
Original grunn på Gløshaugen-platået består generelt av et øvre lag med sand og silt over middels fast til fast leire over berg. Bergoverflaten (50-70 m dybde) skrår nedover fra sør mot nord. I midtre og østre deler av platået er det påvist sensitiv og kvikk leire.

Terrenget i vest heller slakt nedover langs Kjemiblokkene, etter hvert brattere ned mot Hestehagen. Skråningen utenfor platået mot sørvest har gjennomsnittlig helning på ca. 1:3 ned mot platået ved Klæbuveien på kote +21. Grunnforholdene i skråningen består for det meste av relativt faste masser, delvis med fyllmasse og rasmasser i de øverste lagene. Under topplaget påtreffes for det meste løs til middels silt, med en del lag med leire og finsand. Videre består massene for det meste av fast sand og silt før det påtreffes fast leire på store dyp (> 25 m).

Nordover langs Klæbuveien, mot Klostergata, er det relativt faste masser bestående av lagdelt sand/silt og leire over et mektig leirlag. Nært Klostergata og nordover mot Nidelva er det mektige forekomster av kvikkleire under topplaget.

Vest for Elgeseter gate er det i hovedsak lagdelte faste masser.

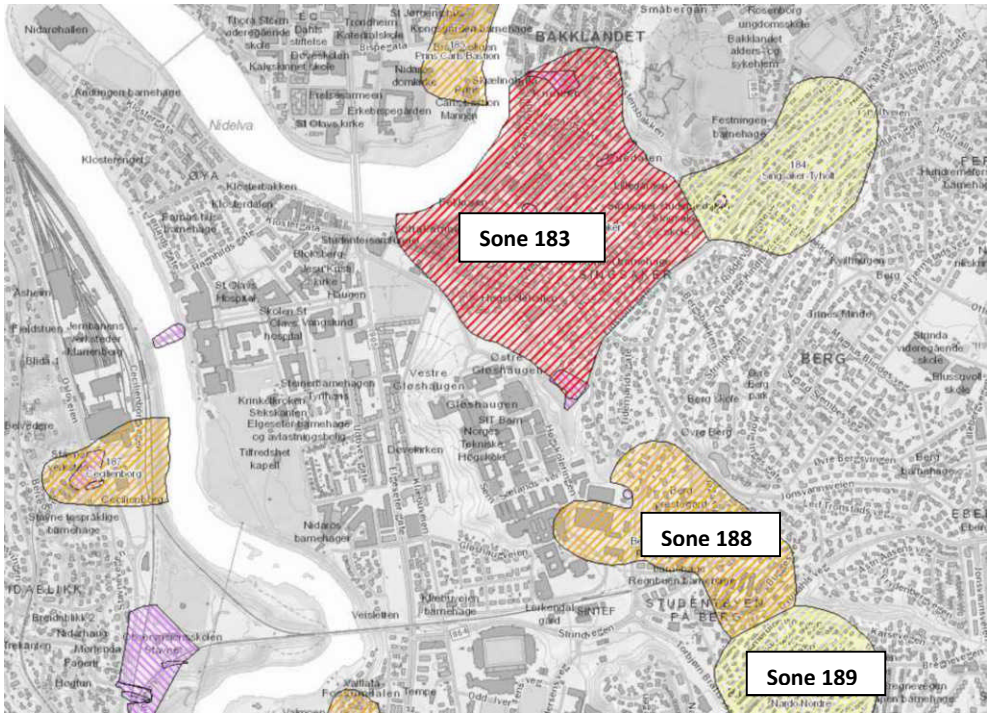
Øst på Gløshaugenplatået, og i Høgskoledalen/Dødens dal, er det funn av kvikkleire. Kvikkleira ligger under lag av fastere leire og sand/silt. Kvikkleira fortsette videre sør/sør-øst mot Berg og det er påvist kvikkleire på begge sider av Perleporten. Lengre mot sør, ved Lerkendalsbygget og over Jernbanen i retning Strindvegen er det i hovedsak fast leire og fyllmasser med innslag av rasmasser og sand/silt.



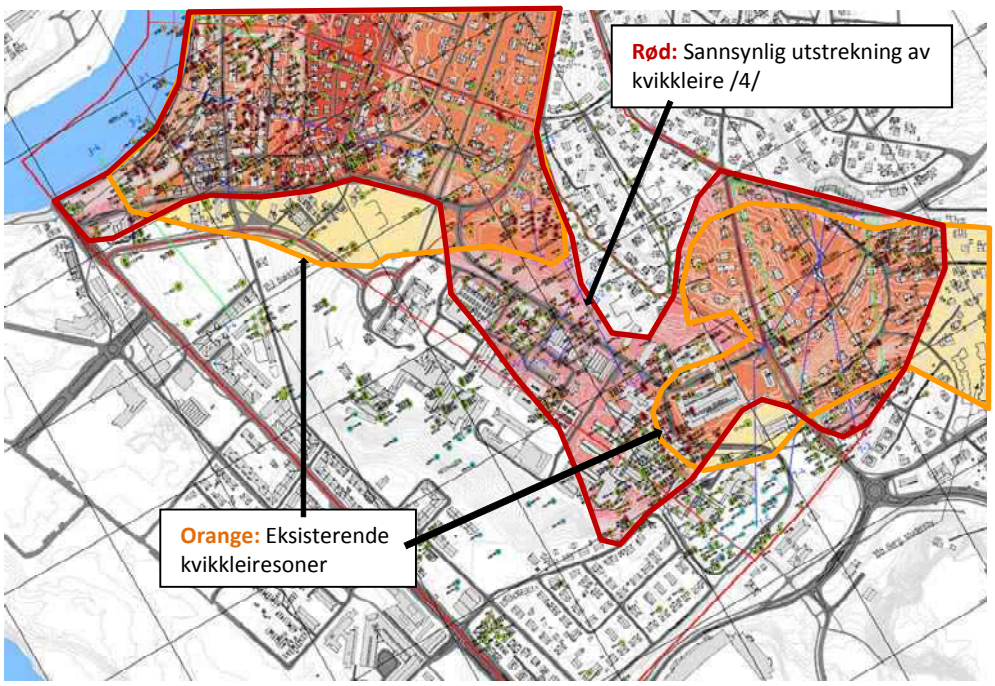
Figur 1 Kvartærgeologisk kart (ngu.no)

2.2 Kvikkleire

Det eksisterer tre kjente kvikkleiresoner i og nær utbyggingsområdet: «183 Øvre Bakklandet-Singsaker», «188 Berg studentby» og «189 Nardo Nordre». I forbindelse med utredning av Gløshaugen-Bakklandet-området ble det vurdert at sone 183 og 188 er deler av en større sammenhengende kvikkleireforekomst (se Figur 3).



Figur 2 Kvikkleiresoner (skrednett.no)



Figur 3 Utstrekning av kvikkleire etter Bakklandet-Gløshaugen utredningen (Multiconsult rapport 415913 /4/)

2.3 Tidligere grunnundersøkelser

Det er tidligere utført en rekke grunnundersøkelser i prosjektområdet, i hovedsak for prosjektering av næringsbygg, boligbygg og infrastruktur, men også som følge av kvikkleirekartlegging og annen relatert aktivitet. En stor del av disse undersøkelsene ble samlet inn og vurdert i forbindelse med Multiconsults vurdering av kvikkleireforekomster i området Gløshaugen-Bakklandet på oppdrag av Trondheim kommune (/3/ og /4/). Denne databasen danner grunnlag for de vurderingene som er gjort i dette notatet. Det er også benyttet andre rapporter fra Trondheim kommune og Multiconsult der overnevnte utredning ikke er dekkende. På grunn av omfanget i antall separate rapporter med grunnundersøkelser som ligger til grunn for utførte vurderinger refereres det ikke til disse i detalj i dette notatet. Det vises til referanseliste i ref. /4/. I evt. senere planfaser vil eksisterende grunnundersøkelser gjennomgås mer i detalj med opptegning av profiler med grunnundersøkelser og tolkning av lagdeling etc.

3 Regelverk

En gjennomgang av gjeldende regelverk knyttet til kvikkleireproblematikk, og fundamentering generelt, er gitt i Multiconsult rapport 418290 /1/ og gjennomgås ikke i detalj her. I hovedtrekk vil gjeldende Eurocode 7 /6/ håndtere problematikk knyttet til fundamentering lokalt, mens NVEs veileder nr. 7/2014 /5/ håndterer forhold knyttet til kvikkleire. Generelt kan man si at bygg ikke tillates plassert slik at det kan:

- Utløse kvikkleireskred
- Bli involvert i et kvikkleireskred som starter et annet sted
- Bli truffet av skredmasser fra et kvikkleireskred

4 Geoteknisk vurdering av tomtealternativer

4.1 Oversikt

Det er utført en innledende vurdering av de ulike tomtealternativene basert på tilgjengelig grunnundersøkelser, geotekniske rapporter og topografi. En oversikt er gitt i Figur 4.



Figur 4 Innledende geoteknisk vurdering av alternativer

Hver tomt er klassifisert med en fargekode og en skravur:

Grønn

- Ingen problematikk knyttet til kvikkleire

- **Orange**
  - Potensiell problematikk relatert til kvikkleire
  - Krever videre utredning får å avklare status

- **Rød**
  - Kjent problematikk relatert til kvikkleire
  - Stabiliserende tiltak må påregnes
- **Uten skravur**
  - Greie fundamenteringsforhold. Ingen vesentlige problemstillinger ut over komplikasjoner knyttet til evt. dyp byggegrop og utgraving tett på nabobygg etc. (avsnitt 4.2)
- **Skravur med skrå-strek**
  - Utfordrende fundamenteringsforhold knyttet til grunnforhold eller topografi. Se kommentar for hvert enkeltområde.
- **Omriss med bindestrek**
  - Område hvor grunnforholdene ligger til rette for mulig høyhus. Det bemerkes at dette er en innledende vurdering og at andre tomter også kan være relevante for høyhus, samt at markerte tomter kan vise seg mindre egnet etter nærmere vurdering.

I avsnitt 4.3 gis en områdevis overordnet vurdering av tomtealternativene. I avsnitt 4.5 gis en gjennomgang av de vurderinger som er gjort for hvert enkelt tomtealternativ.

4.2 Generelt vedr. geotekniske utfordringer

Følgende punkter gjelder generelt vedr. geotekniske problemstillinger og nevnes ikke spesielt i vurderingene.

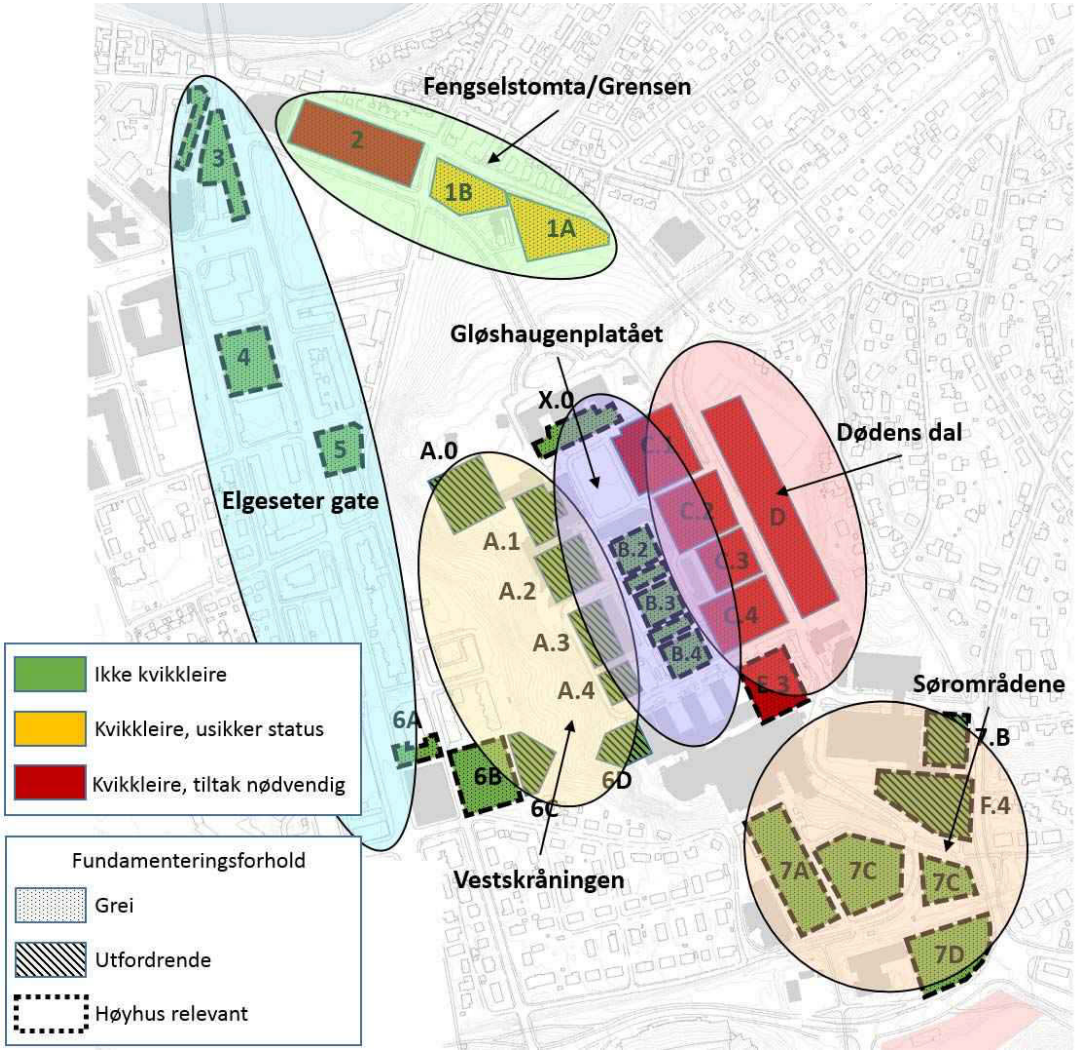
- Dyp utgraving nært eksisterende bygg medfører en risiko for setningsskader. Det fins tiltak for å motvirke dette, men det kompliserer og fordyrer byggefasen.
- Dyp utgraving, under grunnvannstand, i drenerende masser som sand og silt medfører en risiko for setningsskader på nabobygg. Det fins tiltak for å motvirke dette, men det kompliserer og fordyrer byggefasen.
- Ved tilbygg er det en risiko for differansesetninger mellom eksisterende bygg og tilbygg. Generelt bør tilbygg være av ca. samme høyde/vekt som opprinnelig bygg for å redusere denne problemstillingen. Problemstillingen kan videre håndteres ved valg av fundamenteringsløsning og/eller bruk av kjelleretasjer.
- Installasjon av spunt og peler vil normalt føre til vibrasjoner i anleggsfasen. Dette kan virke forstyrrende på vibrasjonsømfintlig teknisk utstyr. Videre er det potensiale for setningsskader på nabobygg. Valg av installasjonsutstyr og spunt/pele-type kan redusere problemstillingen.
- Oppstøtting av spunt med stag som bores under eksisterende bygg, medfører en risiko for setningsskader og bør derfor unngås. Innvendig avstøtting er et alternativ.
- I detaljeringsfase vil det være behov for supplerende grunnundersøkelser tilpasset de konkrete utbyggingsplaner og problemstillinger.

4.3 Områdevis overordnet vurdering

Her gis en overordnet vurdering av tomter med tilsvarende forhold og problemstillinger (Figur 5).

4.3.1 Elgeseter gate

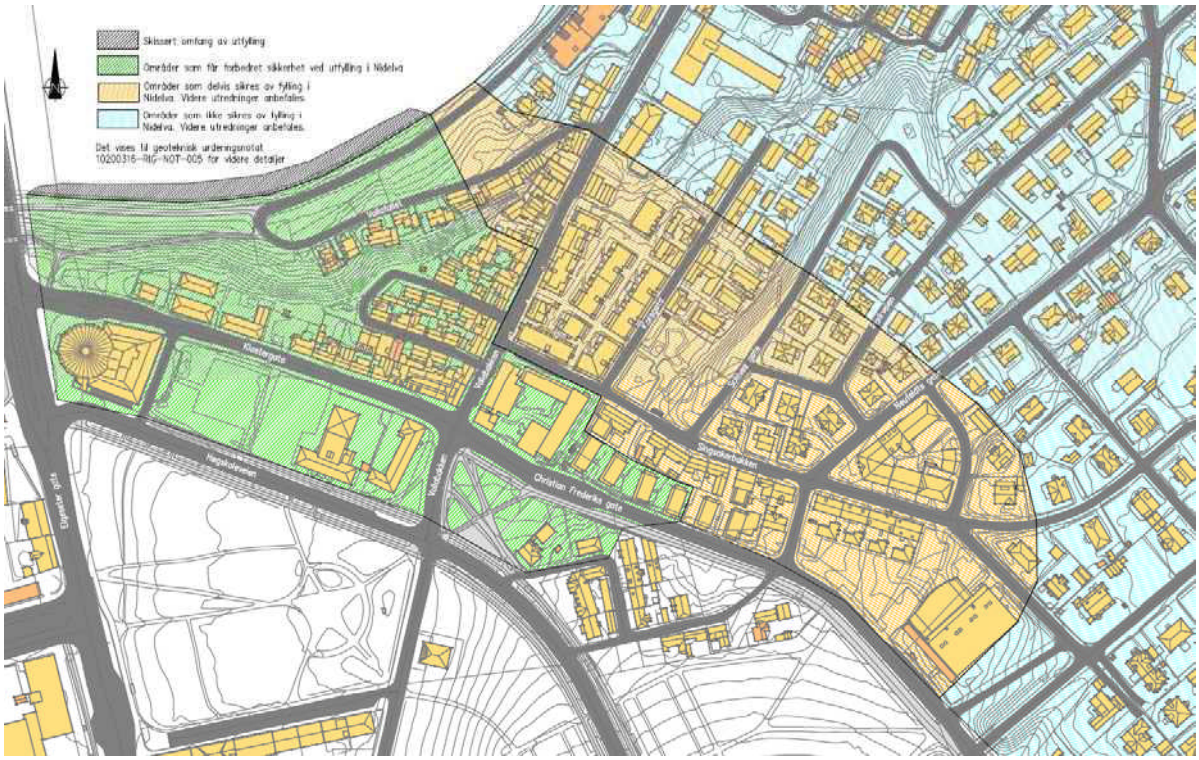
Oppføring av bygg på tomtealternativer ved Elgeseter gate medfører ingen vesentlige problemstillinger. Det er relativt faste grunnforhold, men langt til berggrunn. Fundamentering av høyhus kan være relevant, enten ved helt/delvis kompensert løsning eller i kombinasjon med peler.



Figur 5 Inndeling av områder

4.3.2 Fengselstomta/Grensen

Isolert sett er fundamenteringsforholdene relativt gode fra Fengselstomta og opp til Grensen, men problemstillinger knyttet til kvikkleire og områdestabilitet legger sterke føringer for utnyttelse av tomtene. Stabiliteten mot nord, ned mot Nidelva, er anstrengt og det er store kvikkleireforekomster i området. Totalt sett innebærer dette at tomtealternativ 2 ikke kan bebygges før skråningen er stabilisert. Per dd. utredes det en mulighet for å plassere en stabiliserende fylling i Nidelva. Tomtealternativer 1B og 1A er vurdert å ikke bli involvert i en evt. skredhendelse. Denne konklusjonen må kvalitetssikres av uavhengig foretak. Hvis det legges en fylling i Nidelva for å sikre tomtealternativ 2 vil 1A og 1B også bli sikret. Figur 6 illustrerer de områder som vurderes at blir sikret med tanke på områdestabilitet ved en fylling i Nidelva /11/.



Figur 6 Skissert omfang av motfylling i Nidelva og områder som sikres av fyllinga (grå skravur: fylling, grønn: sikret område, gul: område som delvis sikres, blå: område som ikke sikres). Det vises til notat 10200316-RIG-NOT-005 /11/ for detaljer og forutsetninger.

4.3.3 Gløshaugenplatået

Selve Gløshaugenplatået er fundamenteringsforholdene relativt gode. Fundamentering av høyhus kan være relevant som pelet løsning (friksjonspeler). På grunn av drenerende løsmasser vil det være utfordrende å etablere utgraving for mer enn en kjelleretasje. For tomtealternativer mot øst er det problemstillinger knyttet til kvikkleire og områdestabilitet i Dødens dal. For tomtealternativer mot vest er det problemstillinger knyttet til vestskråningen.

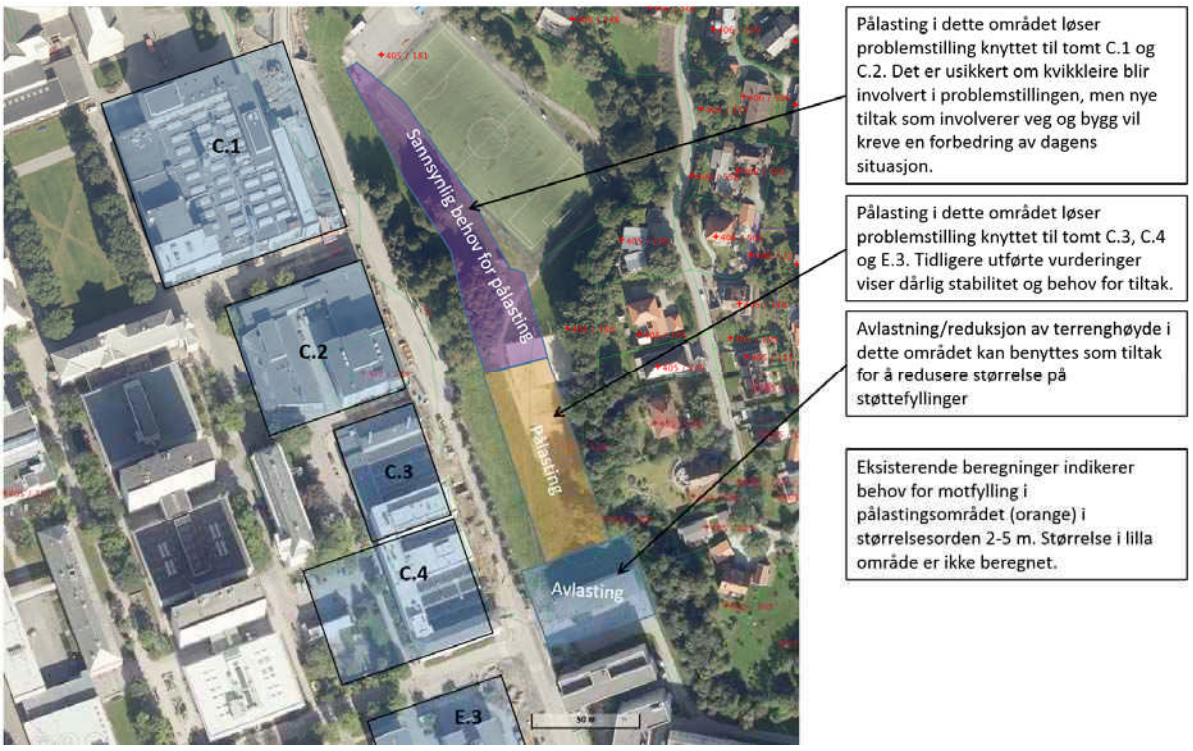
4.3.4 Dødens dal

Det er nødvendig med stabiliserende tiltak i Dødens dal for å kunne føre opp bygg langs Høgskoleringen mot vest og sør (C-tomtene og E.3). Det er påvist kvikkleire i området og beregninger viser ikke-tilfredsstillende stabilitet etter dagens regelverk. Dødens dal har tidligere blitt fylt opp noe pga. samme problemstilling. Figur 7 oppsummerer tiltak i form av en stabiliserende fylling. Grunnforsterkning kan også være aktuelt, men da med en høyere kostnad. Det bemerkes at utforming av en stabiliserende fylling kan tilpasses relativt fleksibelt i samarbeid med landskapsarkitekt.

Stabilisering i nordre del av dødens dal vil i hovedsak kun sikre tomtene rett mot vest, mens for å sikre lengre mot sør vil det være nødvendig med tiltak i hele lengden av området. Avlastning i form av terrengsenkning kan være aktuelt i områdets sørlige del.

Ved regulering av C-tomtene og E.3 må Dødens dal reguleres inn for å sikre tilstrekkelig areal til stabiliserende tiltak.

Det bemerkes at evt. nedgravd infrastruktur i området må legges om før utfylling for å kunne sikre tilgang for evt. reparasjoner etc. i ettertid.



Figur 7 Skisse av stabiliserende tiltak i Dødens dal i form av stabiliserende fylling

4.3.5 Vestskråningen

Vestskråningen, mot Hestehagen, er relativt bratt med en skråningshelning opp mot 1:2,5. Grunnen består for det meste av silt og sand. Fundamenteringsforholdene vil være relativt like som på Gløshaugplatået i øvre del, og som ved Elgsetergate på vestre del. Oppføring av bygg i og nær skråningen vil innebære noen utfordringer.

Skråningen er per i dag ikke ustabil, men det vil være begrensninger i hvilke laster som kan påføres på topp av skråning. Dagens byggelinje på topp ligger slik at skråningen i all vesentlighet ikke blir påvirket. Oppføring av bygg innenfor denne linjen vil være relativt uproblematisk med mindre man ønsker utgraving for kjelleretasjer under dagens bakkenivå. En slik utgraving kan føre til behov for oppstøttingsløsninger samt å midlertidig slake ut vestskråningen.

Oppføring av bygg nærmere skråningstopp enn dagens bebyggelse kan medføre behov for tiltak som ivaretar skråningas stabilitet. Dette kan være etablering av kjelleretasjer og/eller utslaking av skråninga (midlertidig eller permanent). Begge tiltak kan medføre behov for oppstøttingsløsning og midlertidig inngrep i park i byggefase.

Oppføring av bygg i bunn av skråninga vil føre til et visst behov for å grave seg inn i skråninga. For å få til dette må det etableres en oppstøttingsløsning som må være robust for å opprettholde stabilitetsforholdene. Realistisk sett bør derfor gravehøyde inn i skråninga begrenses. For etablering av bygg bør det vurderes å terrassere sokkel/kjeller inn i skråninga samt å unngå dyp kjeller.

4.3.6 Søområdene

Fundamenteringsforholdene i søområdene er generelt sett gode og fundamentering av høyhus kan være relevant, enten ved helt/delvis kompensert løsning eller i kombinasjon med peler. I området er det problematikk knyttet til kvikkleire. Det er påvist kvikkleire i skråningen mot Materialteknisk (tomt F.4 og 7B). For best å ivareta lokale stabilitetsforhold i skråninga mot Strindvegen ligger anbefales det å planlegge en utbygging fra sør mot nord, dvs. at 7C bygges ut først, deretter F.4 og til slutt 7.B

Videre er det nærliggende kvikkleiresoner mot øst og sør som kan ha utløp mot tomtene i søområdet. Denne problematikken er behandlet i rapport 10200155-RIG-RAP-002 /9/ hvor det konkluderes:

> «Det er vurdert hvorvidt utløp av skredmasser fra evt. kvikkleireskred i kvikkleiresonene 188 Berg Studentby og 189 Nardo Nordre kan påvirke bygging på NTNUs aktuelle tomtealternativer. I hovedsak gjelder dette søområdene.
>
> Etter gjennomgang av tilgjengelige grunnundersøkelser, tidligere rapporter med stabilitetsberegninger og utførelse av en ny stabilitetsberegning, konkluderes det med at NTNUs tomtealternativer ikke påvirkes av kvikkleiresonene 188 Berg Studentby og 189 Nardo Nordre. Det er ikke behov for noen form for stabiliserende eller avbøtende tiltak.»

For full gyldighet må konklusjonen underlegge uavhengig kvalitetssikring iht. NVE 7/2014 /5/. Dette arbeidet pågår per d.d.

4.4 Geotekniske utredninger ifm. reguleringsplaner

Her gis en kort oversikt over hvilke geotekniske utredninger som er nødvendig for å sikre at relevante reguleringsplaner vil bli gjennomførbare.

- Elgeseter gate
  - Mulighet for oppføring av evt. høyhus må vurderes spesifikt
- Fengselstomta/Grensen
  - Området blir bebyggbart hvis det legges en tilstrekkelig stabiliserende fylling i Nidelva. Dette er en pågående prosess som ledes av Studentersamfundet i Trondheim.
  - Hvis det ikke legges ut en fylling er det vurdert at området ved Grensen likevel er bebyggbart. Denne konklusjonen må kvalitetssikres av uavhengig foretak etter NVE 7/2014 /5/. Dette arbeidet er påbegynt.
- Gløshaugenplatået
  - Mulighet for oppføring av evt. høyhus må vurderes spesifikt
- Dødens dal
  - Nødvendig størrelse på stabiliserende motfylling må dokumenteres med stabilitetsberegninger. Vurderingene må underlegges uavhengig kvalitetssikring for områdestabilitet etter NVE 7/2014 /5/.
- Vestskråningen
  - Det må gjennom beregninger dokumenteres hva som kan bygges i antall etasjer på topp av skråningen og hvor nært skråningskanten.
  - Det må gjennom beregninger dokumenteres i hvor stor grad man kan grave seg inn i skråninga i bunn ved bruk av en oppstøttingsløsning.
- Søområdene
  - Gjennomførbarhet av bygging på tomtealternativer inn mot Strindvegen må beregningsmessig dokumenteres gjennomførbart med tanke på kvikkleire. Vurderingene må kvalitetssikres av uavhengig foretak etter NVE 7/2014 /5/.
  - Vurdering knyttet til områdestabilitet og nærliggende kvikkleiresoner i øst og sør /9/ må kvalitetssikres av uavhengig foretak etter NVE 7/2014 /5/. Dette arbeidet er påbegynt.
  - Mulighet for oppføring av evt. høyhus må vurderes spesifikt

4.5 Vurdering av hvert tomtealternativ

I dette kapitlet behandles hvert tomtealternativ (Figur 4).

Tomtealternativ 1A

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering isolert sett
- Kvikkleire
  - Områdene ligger i kvikkleiresone «183 Øvre Bakklandet-Singsaker» og må derfor utredes etter NVEs veileder nr. 7/2014. Senere vurderinger av kvikkkleiras utredning peker på at tomtene ikke bør inngå i kvikkleiresone 183 (/4/). Videre er det vurdert at tomt 1B ikke blir berørt av en evt. skredhendelse på Bakklandet.
  - På bakgrunn av dette vurderes det at områdene sannsynligvis er bebyggbare, men det må utføres en videre utredning for å konkludere med sikkerhet.
  - Denne konklusjonen må godkjennes gjennom en uavhengig 3.-partskontroll før status for tomta er avklart. Kontroll pågår per dd.
  - Hvis Fengselstomta (tomt 2) sikres med en motfylling i Nidelva i tilstrekkelig omfang, vil disse områdene også bli sikret.
- Grunnforhold
  - Antatt lagdelt leire, ikke kvikk. En del silt/sand-masser på Grensen.
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 1B

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering isolert sett
- Kvikkleire
  - Tomta ligger i kvikkleiresone «183 Øvre Bakklandet-Singsaker». I tidligere vurdering er det konkludert at tomta ikke vil bli inkludert i en evt. skredhendelse på Bakklandet /1/ og at den dermed er bebyggbar uten videre sikringstiltak.
  - Denne konklusjonen må godkjennes gjennom en uavhengig 3.-partskontroll før status for tomta er avklart. Kontroll pågår per dd.
  - Hvis Fengselstomta (tomt 2) sikres med en motfylling i Nidelva i tilstrekkelig omfang, vil denne tomta også bli sikret.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser over kvikkleire

Tomtealternativ 2

- Fundamentering
  - Området omtales ofte som Fengselstomta.
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering isolert sett
- Kvikkleire
  - Tomta ligger i kvikkleiresone «183 Øvre Bakklandet-Singsaker» og er i et område som er i fare for å bli involvert i et kvikkleireskred som starter i Nidelva. Det vurderes at tomta ikke kan bebygges før det er utført stabiliserende tiltak. Per dd. utredes det muligheter for å sikre området med en motfylling i Nidelva.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser over kvikkleire

Tomtealternativ 3

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering
- Kvikkleire
  - Ikke fare for å bli truffet av skredmasser fra et evt. kvikkleireskred på Bakklandet. Kvikkleireproblematikk er ikke videre relevant.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 4

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser
- Annet
  - Ikke behov for supplerende grunnundersøkelser ifm. reguleringsplan (kan være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 5

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser, men med innslag av bløte leirlag
- Annet
  - Tomta ble regulert til bolig og forretningsformål i 2016. I reguleringsplanbestemmelsene stilles det krav til geoteknisk prosjektering før rammetillatelse gis.
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 6A og 6B

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 6C

- Fundamentering
  - Området ligger i bunn av en bratt skråning. Kan være behov for oppstøtttingsløsninger i byggeperiode for å realisere tomt. Dette er et fordyrende element.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser bestående av sand og silt
- Annet
  - Vil være behov for supplerende grunnundersøkelser ifm. reguleringsplan

Tomtealternativ 6D

- Fundamentering
  - Området ligger ut mot en bratt skråningskant. Kan være behov for avlastning i form av flere kjelleretasjer for å realisere tomt. Dette kan medføre behov for oppstøttingsløsning og midlertidig inngrep i park i byggefase. Utslaking av skråning mot vest kan også være et alternativ, spesielt hvis man ønsker å bygge tett ut mot skråningskant. Dette er fordyrende elementer.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser bestående av sand og silt
- Annet
  - Vil være behov for supplerende grunnundersøkelser ifm. reguleringsplan

Tomtealternativ 7A og 7C vest

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
- Kvikkleire
  - Tomtene ligger slik at de kan bli påvirket av skredmasser fra et evt. skred i kvikkleiresone 188 Berg-studentby og sone 189 Nardo nordre. Denne problemstillingen er behandlet i rapport 10200155-RIG-RAP-002 /9/ hvor det konkluderes at tomtealternativene ikke står i fare for å bli truffet av skredmasser. Denne rapporten er per d.d. til kontroll etter NVE 7/2014.
  - Områdene står ikke i fare for å bli truffet av masser fra et evt. skred ved tomt F.4 da rapport 413798-2 /7/ beregner tilfredsstillende sikkerhet for dagens situasjon. Ved evt. bygging på tomt F.4 må lokalstabilitet ivaretas.
- Grunnforhold
  - Løsmassene består av et topplag med fyllmasser ned til rundt 3 m. Fast leire under dette.
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 7.B

- Fundamentering
  - Tomta ligger rett øst for Materialteknikk. Området er relativt flatt.
  - På grunn av kvikkleirefunn må stabilitet mot sør avklares. Avhengig av kvikkleiras beliggenhet kan det ligge begrensninger i antall kjelleretasjer og fundamenteringsløsning.
- Kvikkleire
  - Området ligger slik at det kan bli påvirket av skredmasser fra et evt. skred i nordlig del av kvikkleiresone 188 Berg-studentby. Beregninger og vurderinger i rapport 413798-2 /7/ og 10200155-RIG-RAP-002 /9/ viser at det potensielle løsneområdet for skred i kvikkleiresonen har tilfredsstillende stabilitet. Fra dette konkluderes at tomt 7.B kan friskmeldes for denne problemstillingen. Denne rapporten er per d.d. til kontroll etter NVE 7/2014.

- Grunnforhold
    - Nord for tomta er det påvist kvikkleire ved henholdsvis 10 m og 20 m under terreng. Over kvikkleira ligger det middels fast leire og lag med sand og silt. Det er indikasjoner på tilsvarende forhold på selve tomta, med kvikkleire fra 8 m under terreng.
- Annet
    - For best å ivareta stabilitetsforhold i skråninga mot sør anbefales det å planlegge en utbygging fra sør mot nord, dvs. at 7C bygges ut først, deretter F.4 og til slutt 7.B
    - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 7C øst

- Fundamentering
    - Området ligger inn mot Strindvegen øst for Lerkendalsbygget. Terrenget skrår noe opp mot nord.
    - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering isolert sett.
- Kvikkleire
    - Tomtene ligger slik at de kan bli påvirket av skredmasser fra et evt. skred i kvikkleiresone 188 Berg-studentby og sone 189 Nardo nordre. Denne problemstillingen er behandlet i rapport 10200155-RIG-RAP-002 /9/ hvor det konkluderes at tomtealternativene ikke står i fare for å bli truffet av skredmasser. Denne rapporten er per d.d. til kontroll etter NVE 7/2014.
- Grunnforhold
    - Det forventes noe fyllmasser i området. Under dette er det i hovedsak middels fast til fast leire med lav sensitivitet.
- Annet
    - For best å ivareta stabilitetsforhold i skråninga mot nord anbefales det å planlegge en utbygging fra sør mot nord, dvs. at 7C bygges ut først, deretter F.4 og til slutt 7.B
    - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ 7D

- Fundamentering
    - Tomta ligger mellom Strindvegen og Stavne-Leangenbanen, øst for Sintef Strindveien 4. Terrenget hellersvakt mot øst fra ca. kote +41 til ca. kote +44. Deler av tomta benyttes i dag til parkeringsplass.
    - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering isolert sett.
- Kvikkleire
    - Tomtene ligger slik at de kan bli påvirket av skredmasser fra et evt. skred i kvikkleiresone 188 Berg-studentby og sone 189 Nardo nordre. Denne problemstillingen er behandlet i rapport 10200155-RIG-RAP-002 /9/ hvor det konkluderes at tomtealternativene ikke står i fare for å bli truffet av skredmasser. Denne rapporten er per d.d. til kontroll etter NVE 7/2014.
- Grunnforhold
    - Løsmassene består av tørrskorpeleire over leire og siltig leire.

- Annet
    - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ A.0

- Fundamentering
    - Området ligger ut mot en bratt skråningskant og det kan være behov for avlastning i form av flere kjelleretasjer for å realisere tomt. Dette kan medføre behov for oppstøttingsløsning og midlertidig inngrep i park i byggefase. Utslaking av skråning mot vest kan også være et alternativ, spesielt hvis man ønsker å bygge tett ut mot skråningskant. Dette er fordyrende elementer.
    - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Grunnforhold
    - Relativt faste løsmasser bestående av sand og silt
- Annet
    - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter).

Tomtealternativ A.1 – A.4

- Fundamentering
    - Tomtealternativene ligger ut mot en bratt skråningskant, men innenfor dagens byggelinje.
    - Fundamentering vurderes å være uten vesentlige problemstillinger med mindre det er ønskelig å gå ned under dagens terreng med kjelleretasjer og/eller bygge nærmere skråningskant.
    - Ønskes bygging nærmere skråningskant kan det være behov for avlastning i form av flere kjelleretasjer for å realisere tomt. Dette kan medføre behov for oppstøttingsløsning og midlertidig inngrep i park i byggefase. Utslaking av skråning mot vest kan også være et alternativ, spesielt hvis man ønsker å bygge tett ut mot skråningskant. Dette er fordyrende elementer.
    - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Grunnforhold
    - Relativt faste løsmasser bestående av sand og silt
- Annet
    - Vil være behov for supplerende grunnundersøkelser ifm. reguleringsplan

Tomtealternativ B.2 og B.3

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Kvikkleire
  - B.3 ligger på et område av Gløshaugenplatået hvor det er påvist kvikkleire i grunnen. Kvikkleira ligger relativt dypt, under lag av sand og silt.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser med sand og silt
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ B.4

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Kvikkleire
  - Tomta ligger på et område av Gløshaugenplatået hvor det er påvist kvikkleire i grunnen. Kvikkleira ligger relativt dypt, under lag av sand og silt.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser med sand og silt
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ C.1

- Fundamentering
  - Tomta ligger ved Høgskoleringen mot Høgskoledalen/Dødens dal.
  - Isolert sett er fundamenteringsforholden forholdsvis ukompliserte, men det er utfordringer knyttet til skråningen mot Dødens dal.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.

- Kvikkleire
    - Det er kvikkleire i grunnen og tidligere utførte stabilitetsberegninger noe mot nord (D-området) viser ikke-tilfredsstillende stabilitet for skråninga mot dalen. Dette er noe forenklede beregninger basert på et begrenset datagrunnlag og det er mulig at oppdaterte beregninger vil komme til en annen konklusjon.
    - Utbygging på området, som ikke kan karakteriseres som renovering, vil sannsynligvis utløse behov for stabiliserende tiltak i Dødens dal. Mulige tiltak kan være kompensert fundamentering (dyp kjeller og bygg med lav vekt), terrengtiltak i Dødens dal eller grunnforsterkning. Relevant tiltak avhenger at problemstillingens art.
- Grunnforhold
    - Relativt faste løsmasser med sand og silt over leire og kvikkleire
- Annet
    - Utvikling av tomta må ses i sammenheng med C-tomtene og D-området.
    - Det vil være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ C.2 – C.4

- Fundamentering
    - Tomtene ligger ved Høgskoleringen mot Dødens dal.
    - Isolert sett er fundamenteringsforholden forholdsvis ukompliserte, men det er utfordringer knyttet til skråningen mot Dødens dal.
    - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Kvikkleire
    - Utbygging på tomtene, som ikke kan karakteriseres som renovering, vil sannsynligvis utløse behov for stabiliserende tiltak i Dødens dal. Mulige tiltak kan være kompensert fundamentering (dyp kjeller og bygg med lav vekt), terrengtiltak i Dødens dal eller grunnforsterkning. Relevant tiltak avhenger at problemstillingens art.
- Grunnforhold
    - Relativt faste løsmasser med sand og silt over leire og kvikkleire
- Annet
    - Utvikling av tomtene må ses i sammenheng med D-området.
    - Det vil være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ D

- Fundamentering
    - Området er kun vurdert med tanke på stabiliserende tiltak relatert til kvikkleireproblematikk
- Kvikkleire
    - Tiltak i dette området er nødvendig for å bebygge C-tomtene og E.3.
    - Et profil fra sør mot nord i Dødens dal er beregnet i rapport 413798-2 /7/. Det er funnet ikke-tilfredsstillende stabilitet. Rapporten skisserer en løsning med motfylling som kan gi tilfredsstillende stabilitet.

  - Samme rapport viser beregninger som dokumenterer ikke-tilfredsstillende stabilitet fra C-tomtene ned i Dødens dal.
  - Relevante tiltak vil være støttefyllinger eller grunnforsterkning samt avlastning av skråningstopp helt i sør av D-feltet.
  - En støttefylling kan utformes relativt fleksibelt innenfor de geotekniske rammene.
  - Gjennomsnittlig mektighet av en fylling vurderes å være i størrelsesorden 2-3 m.
  - Avlastning av terrenget i sør på D-feltet vil kunne redusere omfanget av en støttefylling noe.
- Grunnforhold
  - Det er kvikkleire i grunnen, ca. 10 m under terreng. Over dette er det middels leire og fyllmasser.
- Annet
  - D-området må ses i sammenheng med C-tomtene og E.3.
  - Det må utføres stabiliserende tiltak i D-området, før det kan bygges på C-tomtene og E.3
  - Eventuell nedgravd infrastruktur i D-området må påregnes lagt om for å sikre tilgang etter at evt. støttefylling er lagt ut.
  - Ved regulering av C-tomtene og E.3 må D-området reguleres inn for å sikre tilstrekkelig areal til stabiliserende tiltak.
  - Det vil være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

Tomtealternativ E.3

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
  - Det er kvikkleire i grunnen
- Kvikkleire
  - Kvikkleireproblematikk er vurdert i rapport 413798 /7/
  - Tomt E.3 vil kunne bli påvirket ved en evt. skredhendelse i Dødens dal. Det er dokumentert ikke-tilfredsstillende stabilitet i dette området
  - Utbygging på tomta, som ikke kan karakteriseres som renovering, vil utløse behov for stabiliserende tiltak i Dødens dal (D-området). Mulige tiltak kan være terrengtiltak i Dødens dal eller grunnforsterkning.
- Grunnforhold
  - Grunnen består av et topplag av fyllmasse, sand og grus med varierende mektighet, over marine sedimenter bestående av leire og silt. Leiren er sensitiv eller kvikk over store deler av tomten.

Tomtealternativ F.4

- Fundamentering
  - På grunn av kvikkleirefunn må stabilitet mot sør avklares. Avhengig av kvikkleiras beliggenhet kan det ligge begrensninger i antall kjelleretasjer og fundamenteringsløsning.
- Kvikkleire
  - Tomta ligger slik at det kan bli påvirket av skredmasser fra et evt. skred i nordlig del av kvikkleiresone 188 Berg-studentby. Beregninger og vurderinger i rapport 413798-2 /7/ og 10200155-RIG-RAP-002 /9/ viser at det potensielle løsneområdet for skred i kvikkleiresonen har tilfredsstillende stabilitet. Fra dette konkluderes at tomt F.4 kan friskmeldes for denne problemstillingen. Denne rapporten er per d.d. til kontroll etter NVE 7/2014.
  - Rapport 413798-2 /7/ beregner tilfredsstillende sikkerhet for dagens situasjon for skråninga som tomt F.4 er en del av. Ved evt. bygging på tomta må lokalstabilitet ivaretas.
- Grunnforhold
  - Grunnen består i hovedsak av leire under et tynt topplag med fyllmasser. Mot Strindveien er det påvist kvikkleire rundt 5 m under terreng. Sensitiviteten til leira avtar mot vest.
- Annet
  - For best å ivareta stabilitetsforhold i skråninga hvor tomta ligger anbefales det å planlegge en utbygging fra sør mot nord, dvs. at 7C bygges ut først, deretter F.4 og til slutt 7.B
  - Det vil være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan

Tomtealternativ X.0

- Fundamentering
  - Ingen vesentlige problemstillinger knyttet til fundamentering.
  - Utgraving for dyp kjeller i sand/silt-masser under grunnvannstand vil være fordyrende.
- Grunnforhold
  - Relativt faste løsmasser med sand og silt
- Annet
  - Kan være behov for supplerende grunnundersøkelser av begrenset omfang ifm. reguleringsplan (kan også være behov for å kjøpe inn eksisterende rapporter)

5 Oppsummering

NTNUs Campusprosjekt i Trondheim utreder flere alternativer for utbygging på, og ved, Gløshaugen. Basert på eksisterende, tilgjengelige, grunnundersøkelser og topografi er det i foreliggende notat gjort en kort, innledende, vurdering av byggbarhet på hvert enkelt område.

- Langs Elgeseter gate og sentralt på Gløshaugenplatået er de geotekniske forholdene relativt ukompliserte.
- I vestskråningen legger den bratte skråninga noen begrensninger for hva som kan gjennomføres av bygging på topp og i bunn.
- Mot Dødens dal i øst er det kvikkleire og behov for stabiliserende tiltak før det kan bygges langs Høgskoleringen.
- Nord for Gløshaugen er det problematikk relatert til kvikkleire og stabilitet ned mot Nidelva. Det må utføres stabiliserende tiltak før tomter mellom Studentersamfundet og Grensen kan bebygges.
- I søområdene er det funn av kvikkleire ved dagens bygg for materialteknikk. På bakgrunn av dette anbefales en utbyggingsrekkefølge fra sør mot nord langs Strindvegen i dette området. Ved dagens bygg for Byggteknikk er grunnforholdene relativt ukompliserte. Ingen tiltak er påkrevet relatert til nærliggende kvikkleiresoner mot øst og sør.

For alle tomtealternativer vil det være behov for mer detaljerte vurderinger og supplerende grunnundersøkelser i senere planfaser.

Referanser

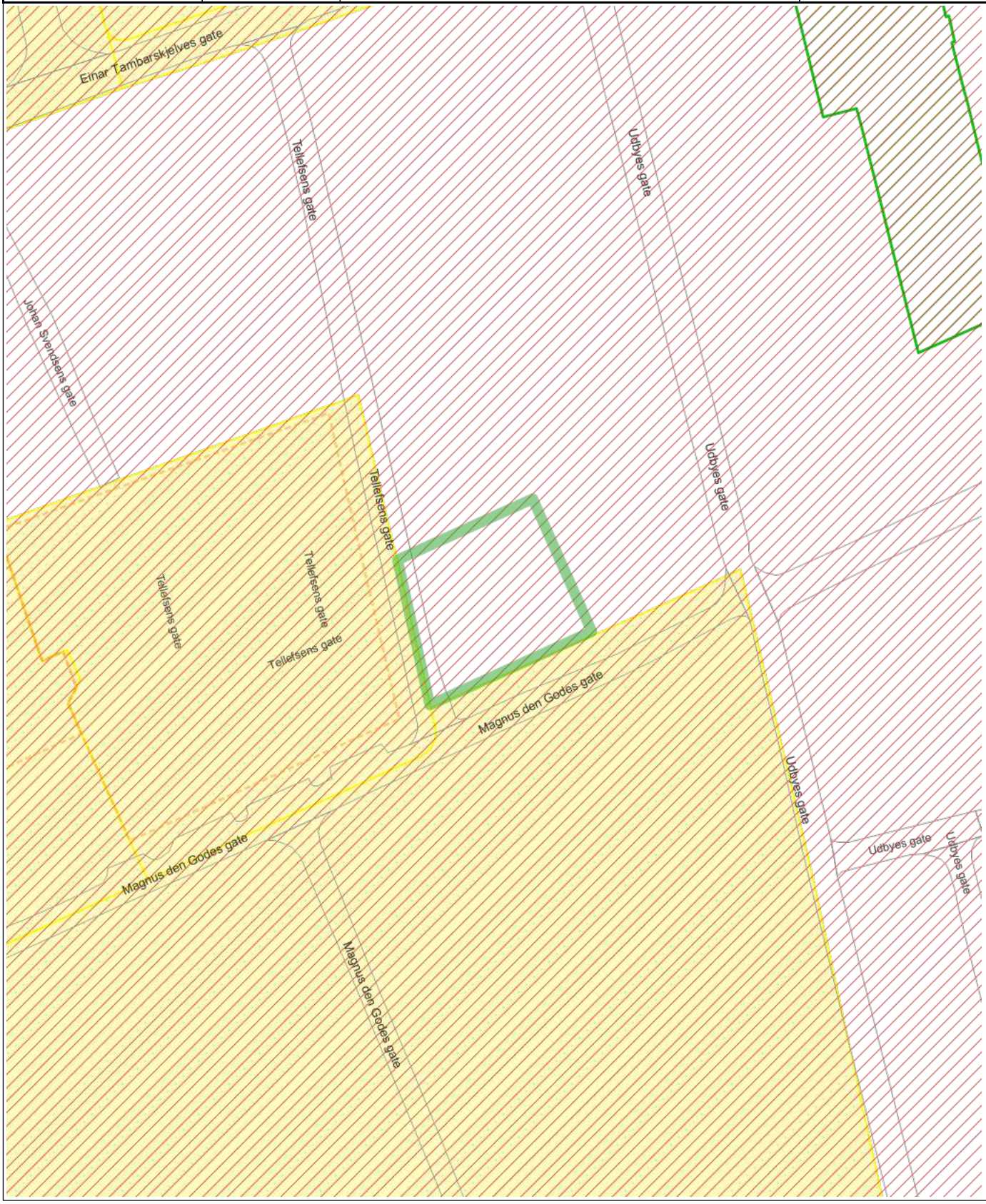
1. Multiconsult (2017) NTNU Campusutvikling. Geoteknisk vurderingsrapport, fengselstomta og trekanttomta. 418290-RIG-RAP-002 rev 02 datert 13-02-2017.
2. Multiconsult (2017) NTNU Campusutvikling. Geoteknisk vurdering av stabiliserende motfylling i Nidelva. 418290-RIG-NOT-002 rev 00 datert 22.02.2017.
3. Multiconsult (2011) Gløshaugen-Bakklandet kvikkleireutredning. Geoteknisk vurdering – forprosjekt. 414871-001. Datert 14.10.2011
4. Multiconsult (2014) Gløshaugen-Bakklandet kvikkleireområde. Hovedprosjekt. Geoteknisk vurdering. 415913-RIG-RAP-002. Datert 06.04.2014
5. NVE (2014) Sikkerhet mot kvikkleireskred. Veileder nr. 7/2014.
6. Standard Norge (2016) NS-EN 1997-1:2004 + A1:2013 + NA:2016 (Eurokode 7, del 1)
7. Multiconsult (2011) Ombygging Kjemihallen. Områdestabilitet Gløshaugen. Beregnings og vurderingsrapport. Nr 413798-2 datert 14. juni 2011
8. Noteby (1995) Realfagbygget på Gløshaugen, Forprosjekt, Geoteknisk prosjektering. Rapport 57000-2 datert 19.12.1995
9. Multiconsult (2018) NTNU Campusutvikling. Geoteknisk vurdering – områdestabilitet søområdene. Rapport 10200155-RIG-RAP-002
10. Multiconsult (2017) NTNU Campusutvikling. Innledende geoteknisk vurdering. Notat 10200155-RIG-NOT-001. rev 01 datert 10.10.2017
11. Multiconsult (2018) Fengselstomta – Stabiliseringstiltak i Nidelva. Vurdering av områder som får forbedret stabilitetssituasjon som følge av utfylling i Nidelva. Studentersamfundet i Trondheim. Notat 10200316-RIG-NOT-005. datert 12.04.2018

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Magnus den Godes gate 12 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

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:
MAGNUS DEN GODES GATE 12, 7030 Trondheim
Gnr. 404, Bnr. 416, Snr. 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251261

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.
