



**PRIVATMEGLEREN**  
TRONDHEIM

LUDVIG MUSTS VEG 6

-

VEDLEGG  
SALGSOPPGAVE

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Planskisser

Byggetegninger

Igangsettelsestillatelse 2016

Basiskart med ledninger

Eiendomskart

Antikvarisk klasse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.

114260134

Selger 1 navn

Stig Inge Bjørnebye

Gateadresse

Ludvig Musts veg 6

Poststed

TRONDHEIM

Postnr

7052

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

5

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

16439291

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byggherre Johan Lundbo

Arbeid utført av

Norgeshus

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Alle bad nye ved oppussing

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Johan Lundbo

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ildsted stue i 2 etg, sprekk mellom ildsted og pipe, men kun kosmetisk

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Service på ventilasjon utført. Kun for vedlikehold

Arbeid utført av

Johan Lundbo byggherre, benyttet lokalt firma. Serviceavtale benyttet

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Johan Lundbo
Arbeid utført av	Norgehus

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse	Johan Lundbo, byggherre
-------------	-------------------------

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 (akjseboliger), og om forsikringsselskapets tilbud.

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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

# Ludvig Musts veg 6 7052 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1923

BRA: 335 m<sup>2</sup>

BRA-i: 335 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

32

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

1

# 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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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.

### Takstrappen

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/32680>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Støttemur

#### Oppsummering

Det mangler rekkverk på støttemur fra hagen til gårdsplass.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk på støttemur, da det er høyere enn 0,5 meter.

### Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

På bakgrunn av alder er teglsteinspipe vurdert til TG-2 og en pipeforying med stålrør eller lignende kan ikke utelukkes.

#### Anbefalte tiltak

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i alder.

### Trapp

#### Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Tg 2 er satt da håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

#### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Avløpsrør ut fra boligen til kommunal påkobling har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2.

Det har vært tilbakeslag på kloakk, og en rørfornyng må vurderes.

Alle innvendige rør i boligen er byttet og er gitt TG-1.

### Elektrisk

#### Oppsummering

Dagens leietaker opplyser om at det har vært problemer med varmekabel og en stikkontakt på bad i 1 etasje, det samme gjelder for kokesonen, som slutter å fungere. Da må sikring slås av og på for å løse problemet.

Stikkontakt på bad bør utredes, da det kan være varmgang i kabler og utstyr når slike problemer oppstår

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å få elektriker til å få sjekket ut de ovennevnte forhold.

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmur er i kjeller er innvendig kledd, utvendig er grunnmur kledd med grunnmursplater.

Det er skade på grunnmursplate mot sør/vest, ved lysgrav.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**11.6.2025**

Rapportdato  
**22.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Stig Inge Bjørnebye**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**


Representant v/befaring: **Leietaker til stede på befaringen.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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: **Ludvig Musts veg 6, 7052 Trondheim**

Kommunenr: **5001**      Gårdsnr: **58**      Bruksnr: **55**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: **1923 - Boligen er renovert i 2016**  
Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et valmtak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Hel renovering av boligen med blant annet tilbygg, nye vinduer, ytterkledning og omlegging av takteking. Innvendig er alle flater oppgradert og det er etablert nytt kjøkken, tre nye bad og utskifting av alle tekniske installasjoner. Bruksendring og innredning av kjeller og loft.	Ja

## 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 byggt teknisk 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 arealstandard (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	335	335	0	0	29
Garasje	35	0	35	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>370</b>	<b>335</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>29</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	96	96	0	0	0
1. etasje	105	105	0	0	10
2. etasje	105	105	0	0	19
Loft	29	29	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>335</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	56	29	27
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>	<b>29</b>	<b>27</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	95	85	10	Vinrom, kjellerstue, bad og soverom	Teknisk rom
1. etasje	105	105	0	Entre, hall, 3 soverom og 2 bad	
2. etasje	104	104	0	Stue, spisestue, kjøkken	
Loft	28	28	0	Loftstue og bad.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>332</b>	<b>322</b>	<b>10</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	0	35		Garasje
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>35</b>		

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Det er lagt ny drenering på boligen i 2016.	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Nedløp fra veranda på begge sider i 2 etasje er ikke lagt til overvannsledning.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Teglstein
Det er grunnmur i teglsten. Grunnmur er i kjeller kledd innvendig, utvendig er grunnmur kledd med grunnmurplater.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Grunnmur er i kjeller er innvendig kledd, utvendig er grunnmur kledd med grunnmursplater. Det er skade på grunnmursplate mot sør/vest, ved lysgrav.	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er bygget mur i granittstein i oppkjørsel, og i hagen.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler rekkverk på støttemur fra hagen til gårds plass.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere rekkverk på støttemur, da det er høyere enn 0,5 meter.	

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet kjeller med vinrom, kjellerstue, soverom og bad.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Arbeidet ble utført i 2016.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i teknisk rom.	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. 12 %	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er 2 verandaer i 2 etasje. Begge Verandaer er utkraget. Veranda mot sørvest er tekket over inngangsparti. Veranda over inngangsparti er 8 m2 Veranda på front av huset er 10.5 m2	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Verandaer er renovert i 2016.	
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Takterrassen er teknet med papp/membranduk eller lignende.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedører med glass. Det er dobbeldør ut til veranda i 2 etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er byttet i 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig renovering av boligen i 2016.	
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
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	
	<b>TG-1</b>

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er innredet loft, med loftstue/kontor og badrom	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
	<b>TG-1</b>
Loftet er innredet i 2016, det er søkt bruksendring.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takkrenner og nedløp er byttet ifbm utvendig renovering i 2016.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
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

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Taket er tekket med skiferstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er byttet i 2016.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av taktekking

TG-1

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Det er støpt gulv i kjeller og etasjeskillere i trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
<b>TG-1</b>	

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i 1 etasje og vedovn i 2 etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	
På bakgrunn av alder er teglsteinspipe vurdert til TG-2 og en pipeforying med stålrør eller lignende kan ikke utelukkes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i alder.	
<b>TG-2</b>	

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Det er kjøkken med profilerte fronter og benkeplate av stein. Det er integrerte hvitevarer: kaffemaskin, 2 stekeovner, oppvaskmaskin, koketopp. Kornfyrvakt og vannstoppesystem.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.16 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
Brannvarsler i tak og brannslukkere.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Tg 2 er satt da håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alle innvendige rør i boligen er byttet ifbm renovering. Utvendig rør fra bolig til kommunal påkobling er eldre rør.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Avløpsrør ut fra boligen til kommunal påkobling har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2. Det har vært tilbakeslag på kloakk, og en rørfornyng må vurderes.	
Alle innvendige rør i boligen er byttet og er gitt TG-1.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system i boligen.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er byttet ifbm oppussing i 2016.	
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Fordelerskap er plassert på teknisk rom.	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i kjeller, det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er renovert ifbm oppussing i 2016.	
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, stikkontakter, 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-2

Dagens leietaker opplyser om at det har vært problemer med varmekabel og en stikkontakt på bad i 1 etasje, det samme gjelder for kokesonen, som slutter å fungere. Da må sikring slås av og på for å løse problemet.

Stikkontakt på bad bør utredes, da det kan være varmgang i kabler og utstyr når slike problemer oppstår

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få elektriker til å få sjekket ut de ovennevnte forhold.

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

300

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert balansert ventilasjon ifbm renovering av boligen i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke kjent når det sist var service på anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.23 Våtrom: Kjeller

### 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 bygget i 2016.	
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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servantskap med servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik funnet.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er avtrekk via balansert ventilasjon for baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i teknisk rom inn mot våtsone.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.	

## 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 ble renoverert i 2016.	
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 dusjsone og ved vaskemaskin.	
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
Dusjhjørne med glassvegger, servantskap med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Badet er bygger med stålstendere. Det er derfor ikke mulig å foreta fuktsøk inne i vegg.	
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 ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.	

## 6.25 Våtrom: bad 1 etasje master bedroom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på vegger, flis på gulv og malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert i 2016.	
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	
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	
Stor innredning med nedsenket servant, vegghengt toalett og dobbeldusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

## 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 bygget med stålstender, noe det ikke er mulig å gjøre fuktsøk i.

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 ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.

## 6.26 Våtrom: loft

## Overflate

Beskrivelse av overflate
--------------------------

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Badet ble etablert i 2016

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 på badetrommet.	
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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk for badetrommet er tilkoblet balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Våtsone er mot yttervegger og det er derfor ikke mulig å foreta fuktsøk inn mot våtsone.	
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 ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.

## 6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

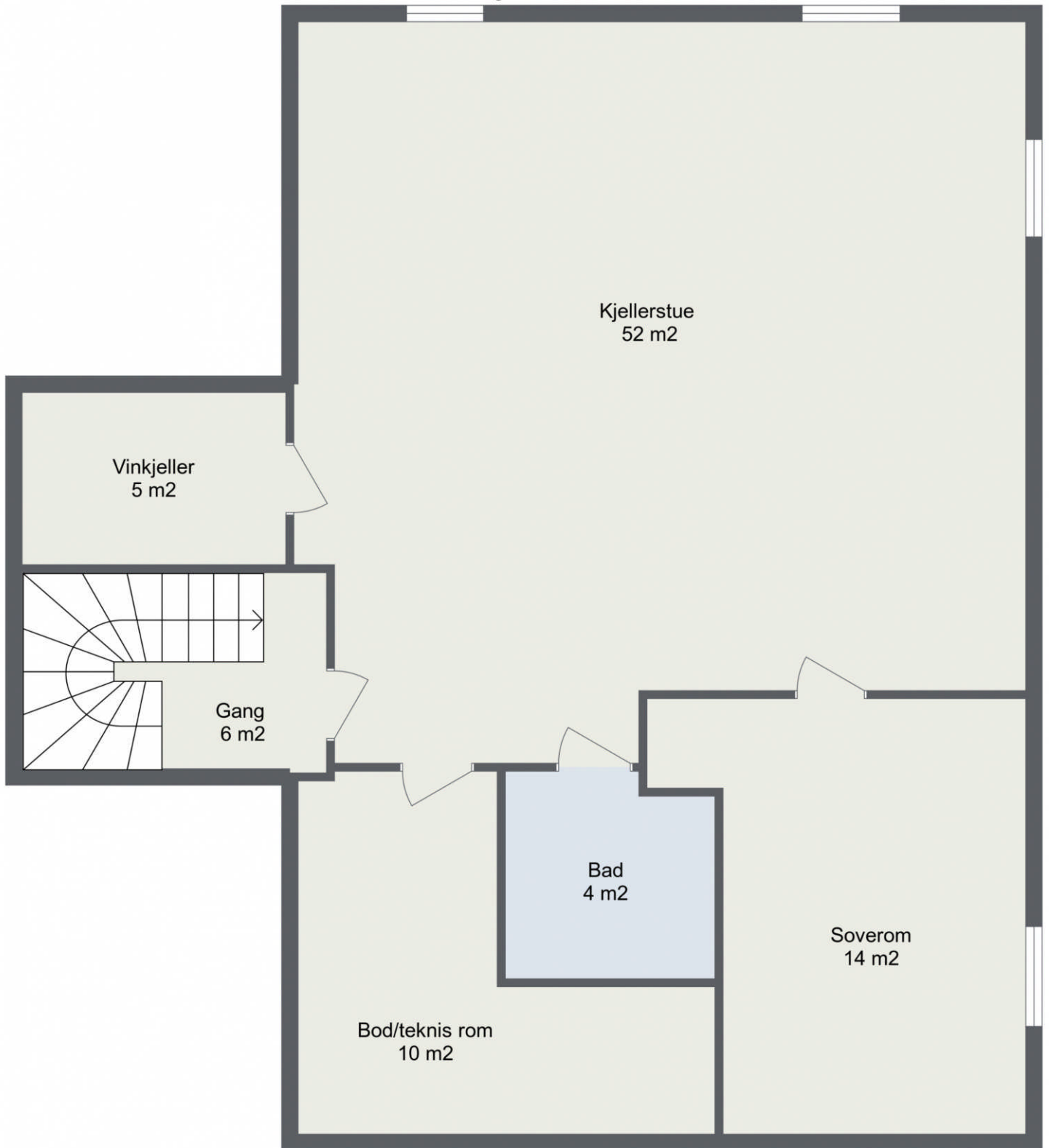
Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Kjeller



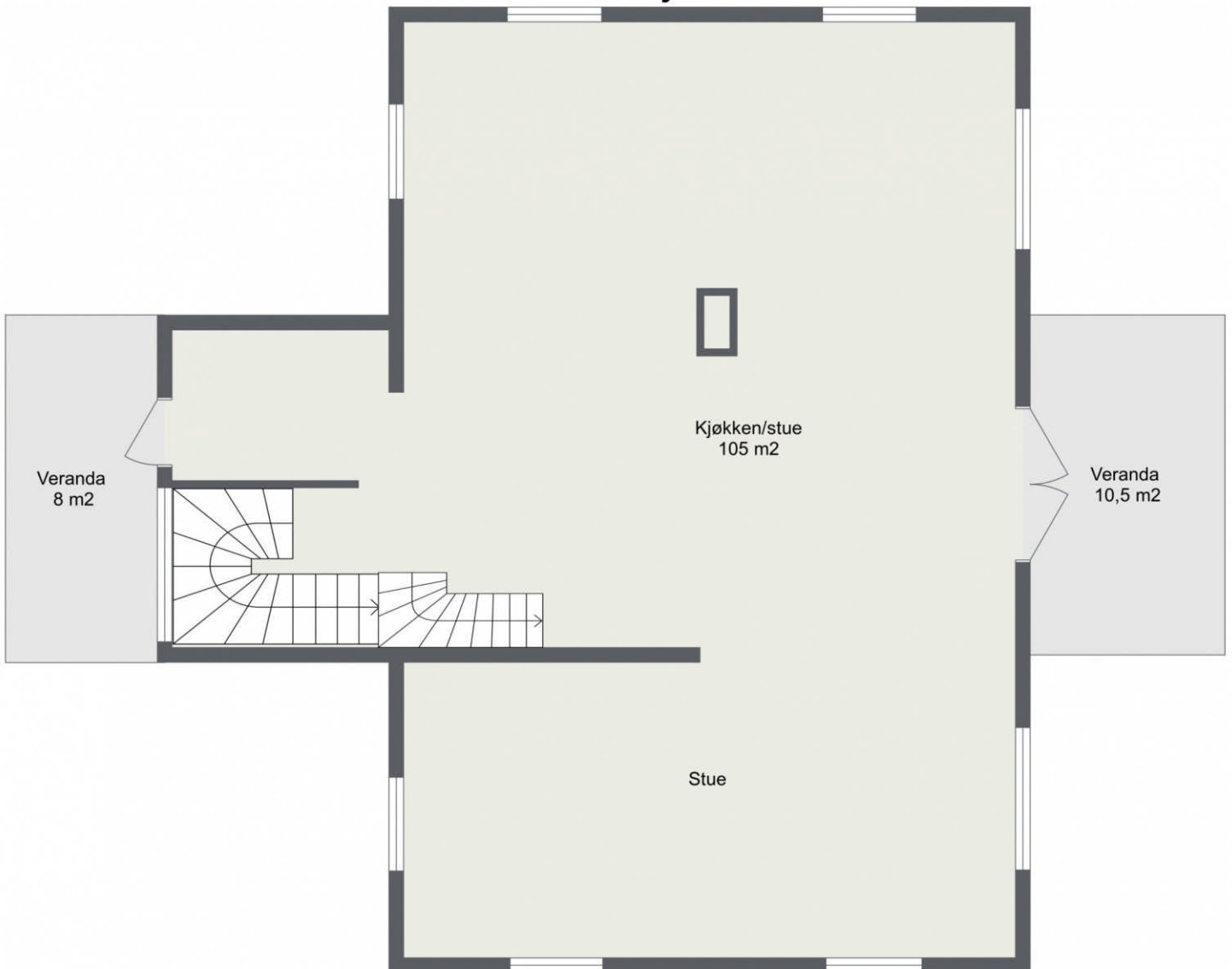
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

## 1. Etasje



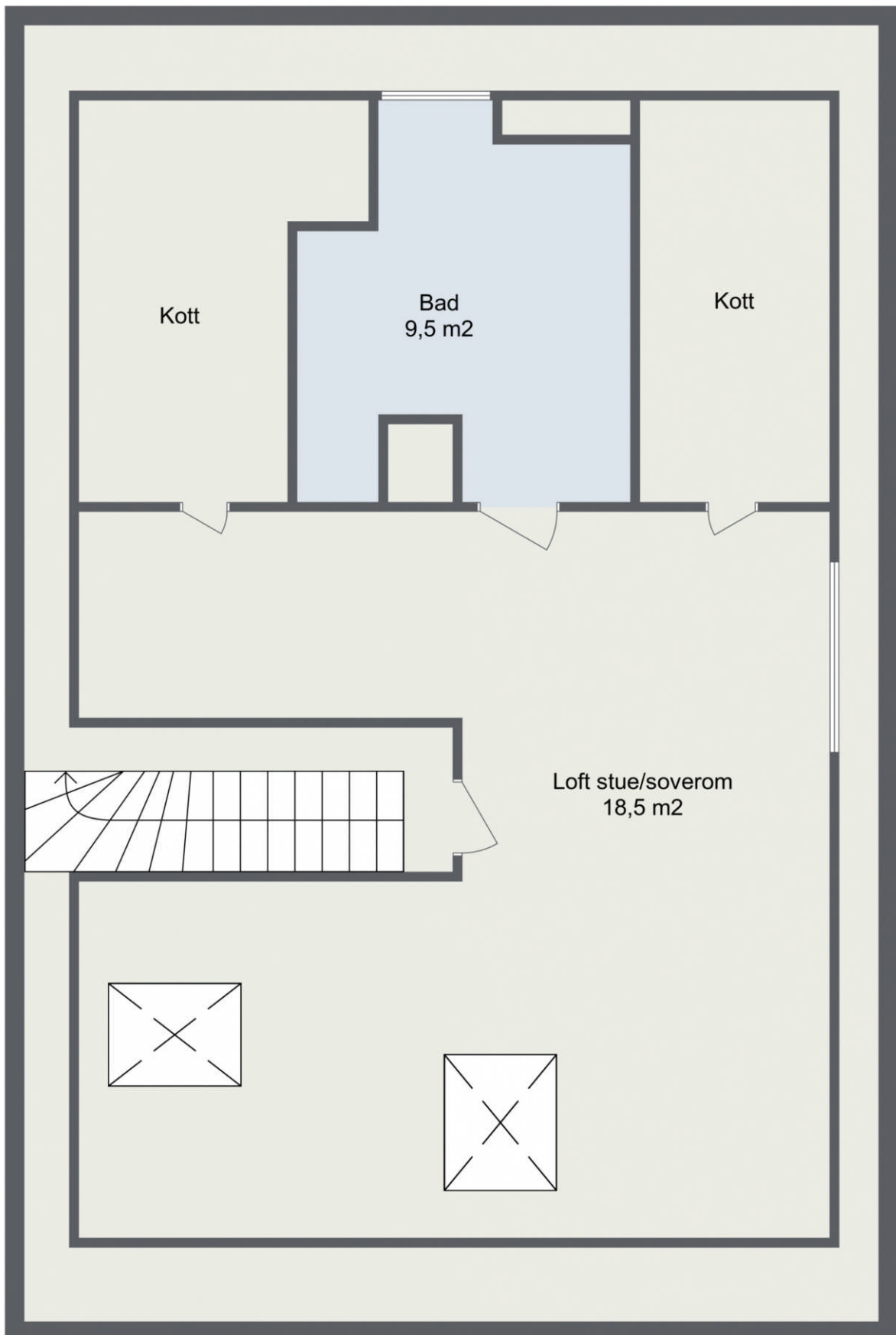
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

## 2. Etasje



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

# Loft



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

# Byggeanmeldelse.

Strinda bygningskommisjon har under 30te januar 1913 for anmeldelse angående alle nybygninger, forandringer, til- og påbygninger osv. i de strøk av Strinda, som er underlagt bygningsloven vedtat dette sjema (nr. 1), som av anmelderen nøiaktig skal utfylles for hver post og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendige for å prøve bygverkets lovmedholdelighet, skal være innskrevet på tegningene og angitt i teksten. I planerne må det anvendte materiale for vegge være betegnet på kjennelig måte, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, monier, beton osv. I fasadetegning og snit angis det bestemte plan for gårdsplass, fortaug og likeledes dybde for kjellergulv, lysgrave og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål; særlig dybden ved alle nabogrenser, ennvidere bygningens og etasjernes høider m. v. Tegningene skal være utførte på sterkt papir eller lærret og dateret samt signert.

Anmeldelsen innsennes gjennom Herredingeniøren.

Gebyr Kr. 4.00 betales ved innleveringen.

J.-Nr. 76/1925

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

Til

Bygningskommisjonen.

I henhold til Trondhjems bygningslovs § 31 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider

aktes utført på Gårds-nr.

58

Bruks-nr.

55 Riesenwald nr. 11

§ 31. Passus 1.

Vårningshus i Ruten

Passus 2, litr. b. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag.

2 stk blåkopier i 2-fald

Passus 2, litr. b. Forklaring over arbeidet og beskrivelse over grunnens beskaffenhet samt beregning over belastningen på grunnen.

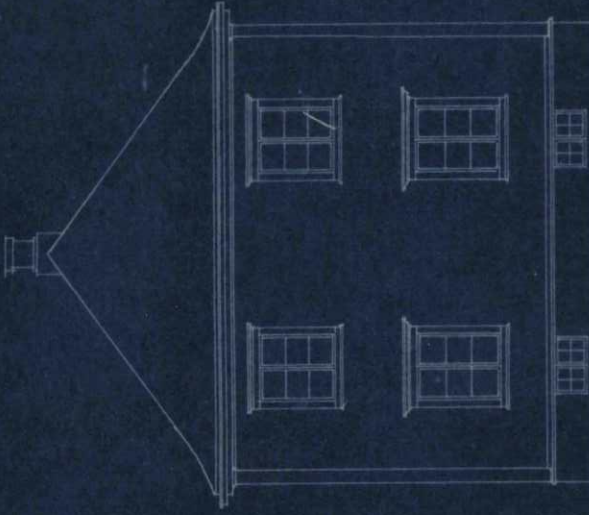
Opp. av 2 styk 2-familiehus av 3 planer i risverk på høytehuskuttene og i 1/2 etas høyklippe. Ruten i 1ste styk.

litr. c. Situasjonsplan med angivelse av byggelinje og avstand fra reguleringslinje og nabo (cfr. § 38) samt nordlinje.

Se tegning 2.

litr. d. Stabilitetsberegning for konstruksjoner og materialier (cfr. § 63).



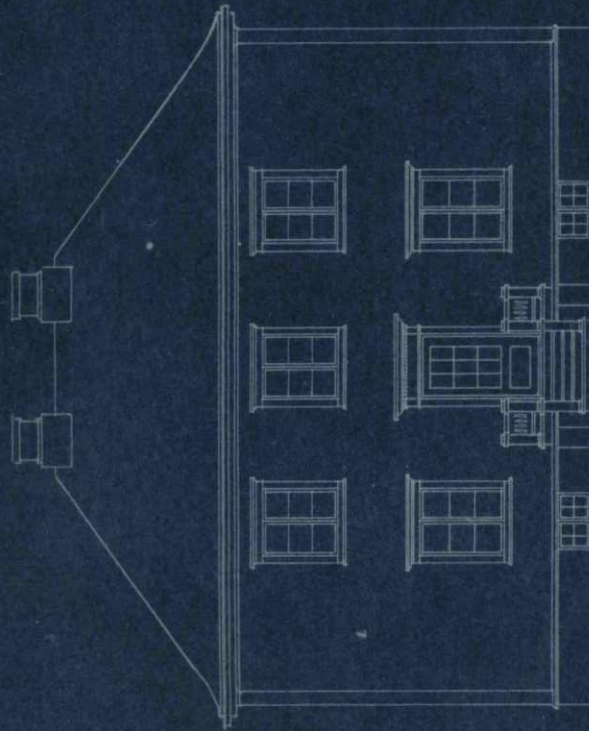


Gaard

Hr Nilj Halseth  
 Blygvold nr. 11.  
 Gaardshus  
 Maalest 1:100



Situationsplan  
 Maalestok 1:500



Faade mot sydøst



Den Ege plan

Luths Truets. v. 6.  
Ein. Byurkan.

STR. BYG. J.No. 76  
1926

Behandlet i  
STRINDENS BYGNINGSKOMMISSION  
den 27/2 - 1926



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 12U 2234/16

Arkitektkontoret Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsgata 51

## IGANGSETTINGSTILLATELSE

N-7011 TRONDHEIM

Saksbehandler Bjørn Ådland	Saksnummer 16/13653 oppgis ved alle henvendelser	Deres ref. O.T.	Dato 08.07.2016
-------------------------------	--	--------------------	--------------------

**Ludvig Musts veg 6, igangsettingstillatelse til etablering av nytt inngangsparti og balkonger, innredning av loft og kjellerstue, utvendig isolering og etablering av nye takarker.**

Gnr./Bnr.: **58/55**  
Ansvarlig søker: **Arkitektkontoret Odd Thommesen AS**  
Tiltakshaver/byggherre: **Stig Inge Bjørnebye**

Søknaden gjelder rehabilitering, tilbygg, takoppbygg og bruksendring som beskrevet over, samt riving av eksisterende garasje.

### Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven (forkortes heretter pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra pbl § 29-4 om høyde etter plan- og bygningsloven § 19-2. Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Bjørn Ådland  
byggesaksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

### Vedlegg:

1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi: Stig Inge Bjørnebye, Bjarne Ness Veg 16 A, 7033 TRONDHEIM

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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

## 1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknaden 18.03.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt 18.03.2016, samt ettersending av 14.06.2016 ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Dersom flere dokumenter skulle ha samme betegnelse vil det være de sist mottatte som er gjeldende i saken videre.

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R-306 fra 1914. Eiendommen antas regulert til vanlig boligformål, men ellers gjør reguleringsplanens alder at den gir færre relevante føringer enn normalt.

### Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

### Berørte myndigheter

Eiendommen ligger ikke i noen av de kjente hensynssoner og er heller ikke klassifisert mht. antikvariske forhold og ev. bevaringsbehov.

### Dispensasjon

Byggeprosjektet det er søkt om krever dispensasjon fra pbl § 19-4 som angir:

*"Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12."*

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, (eller hensynene i formålsbestemmelsen) ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Etablering av kobbhus medfører at takoppbyggets gesims nødvendigvis kommer høyere enn 8,0 meter over gjennomsnittet av terrengnivå rundt huset. Møne kommer ved utvending etterisolering av taket også helt marginalt høyere enn før, også det over gitte tillatte høyde på maksimalt 9,0 meter mønehøyde. Reguleringsplanen angir ikke konkrete høydeanvisninger, og det blir dermed Pbl. sine maksimalt tillatte høyder som begrenser saksbehandling uten dispensasjon.

Ingen av dispensasjonsforholdene (kobbhus og møne) er av vesentlig betydning, særlig møneoverskridelsen er knapt av akademisk interesse – og kommunen har allerede tidlig formidlet at dispensasjonene måtte påregnes godkjent.

I slike tilfeller vil det kunne være opp til prosjekterende/søker i samråd med byggherre/tiltakshaver å vurdere om man ønsker å legge til rette for kortere saksbehandlingstid ved å tilpasse/senke høydene, eller å søke den formelt korrekte dispensasjonen.

Tiltakshaver har i e-post av 15.06.2016 selv bekreftet at det var ønskelig med dispensasjonsbehandling:

*"Vi bekrefter herved at vi ønsker å søke dispensasjon for økning av møne- og gesimshøyde, og at dette gjennomføres i tråd med byggehøyde i strøket forøvrig. Vi anser også kobbhuset som et nødvendig tiltak for å utnytte eksisterende bygning optimalt."*

Valmtak som dette huset har, virker i seg selv avdempende mht høydevirkning i alle fire fasaderetninger. Nesten alle former for takoppløft, kobbhus eller arker motvirker dette formmessige karaktertrekket. Det er imidlertid ikke forbudt å anlegge takoppbygg på slike tak, men særlig i strøk med mange bevaringsverdige bygg kan det være tilrådelig å vise varsomhet med utforming, omfang og antall. Her er det snakk om ett kobbhus ut mot byen og et saltaksoverdekket tilbygg på inngangssiden som er de mest markante endringene i takløsningen.

Vi har ingen avgjørende innvendinger mot kobbhuset, og ser at det legges opp til en materialmessig høy kvalitet i det vi må anta er tenkt som (metall)båndtekkning. Erfaringsmessig ville antageligvis en antikvarisk basert tilråding gi føringer om at veggtykkelsen, dvs. bredden ved siden av vindu i forkant, bør gjøres så smal og smekker som mulig for at kobbhuset ikke skal virke unødig fremmed på et så vidt gammelt hus. Dette kan for eksempel gjøres ved at man innvendig prøver å fase av bindingsverkets tykkelse ut mot vinduet, noe som også kan gi en klart merkbar bedret formidling av dagslys inn i rommet. Ulempen ved ikke å sørge for en slik smekkerhet, er at man tross de andre elementene som indikerer en blanding av moderne formgivning og videreføring av eldre formspråk – får et klumpete og oppblåst inntrykk av bygningsdelene som omrammer vinduet. Vi anmoder derfor om at en smekrere detaljering av kobbhuset blir vurdert i forkant av utførelse.

Det ovenfor nevnte tema angår også dispensasjonsvurderingen videre: når man opplever et slikt takoppbygg fra nedenforliggende område – for eksempel vegen, vil det nødvendigvis trone tydelig oppover i motsetning til valmtakets avdempede karakter. Selv om det ufravikelig stikker seg opp, og at dispensasjonen da må vurderes mht høydebestemmelsen i pbl, så er det likevel kun snakk om ett enkelt kobbhus – og derfor i seg selv i relativt liten grad snakk om en vesentlig tilsidesettelse av gesimsbestemmelsen.

For økt mønehøyde har kommunen ingen innvendinger, men vil gjøre oppmerksom på at etterisolering av tak i høyden (takets tykkelse øker utover), vil dette være uakseptabelt estetisk sett om man ikke samtidig ivaretar en videreføring av opprinnelig takutstikk og detaljering. I tilfeller hvor både tak og yttervegger etterisoleres uten at dette ivaretas, forsvinner takutstikket i verste fall helt, og vegg går over i takflate på en særdeles uheldig måte uten annen detaljering enn takrennen. Dispensasjonen gjøres derfor med vilkår om at takets "vipp", takutstikk og annen viktig detaljering ivaretas på en arkitektonisk visuell god måte.

Ingen naboer har kommet med merknader, og ettersom det finnes en god del eksempler på kobbhus generelt – både opprinnelig og som resultat av om- og påbygninger – kan ikke kommunen se at noen skal ha særlige ulemper av kobbhuset. Tiltakshaver fremsetter at kobbhuset vil være viktig for utnyttelsen av loftet, og kommunen har ingen grunn til å tenke annet enn at det vil være et godt tilskudd mht bedret utsikt, takhøyde og dagslys.

Ut fra dette konkluderer vi med at det ikke foreligger noen vesentlig tilsidesettelse av det plan- og bygningslovens høydebestemmelse er ment å ivareta, og at det foreligger en klar overvekt av fordeler for tiltakshaver ved å tillate økt gesimshøyde for kobbhuset.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra Pbl. § 29-4 for kobbhuset og selvsagt også for den helt marginale økningen av mønehøyde som en skånsom utvendig etterisolering av taket gir.

### **Byggeprosjektet**

De endringer det legges opp til framstår med klart mer moderne formgivning (rekkverkløsninger av metall/glass, kobbhuset og særlig tilbygget på inngangssiden), og dette medfører en viss grad av kontrast – men ikke mer enn det som ligger innenfor estetikkbestemmelsen i loven.

Kjeller og loft ønskes bruksendret, og vi må oppfordre til å vurdere tiltak som gir godt inneklime – særlig i kjellerarealer delvis under terreng. Gammelt murverk bør isoleres med omhu for å sikre at det ikke spres sopp og fukt, eller at det oppstår frostsprenging i eldre murverk.

Der jordbåndet senkes for å legge til rette for større kjellervinder, oppfordrer vi til gjennomtenkt og god terrengtilpasning.

Eldre trehus som opprinnelig har hatt beboelse i de to hovedetasjene og ellers i dominerende grav har benyttet loft og kjeller til boder, tørkeloft og ikke til oppholdsrom, vil ofte klatre opp i en høyere bygningsbrannklasse etter dagens regelverk når kjeller/loft bruksendres. Når det blir fire tellende etasjer vil prosjektet måtte antas å være avhengig av kompetent brannsikkerhetsmessig prosjektering for å sette sammen tilfredsstillende forskriftsmessige kompenserende tiltak.

Ut over dette har vi ingen andre eller vesentlige merknader til prosjektet på dette tidspunkt.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden.

### **Plassering og høydefastsettelse**

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig. Høydevurderinger gjøres ellers ut fra at eksisterende bygningshøyde ligger fast.

### **Foretak med ansvarsrett**

Etter 1. januar 2016 skal ikke kommunen lenger tildele ansvarsretter i byggesaker, med noen unntak. Foretakene må selv erklære ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen kan sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes rett til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker.

I denne byggesaken har vi derfor ikke tildelt ansvarsretter, og vi forutsetter at de involverte foretakene erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Før et foretak kan ta på seg ansvar som prosjekterende eller utførende, må foretaket forsikre seg om at det har den formelle kompetansen på plass. Hvilke krav som stilles finnes i SAK § 11-3. Øvrig informasjon om krav til

foretakene finnes i SAK kapittel 10, 11 og 12. Dersom et foretak ikke oppfyller kravene til kompetanse, er det fortsatt anledning til å søke om lokal godkjenning for ansvarsrett innenfor tiltaksklasse 1. Mer informasjon om dette står i SAK § 11-4.

**Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.**

## 2. 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.

### Bygg- og anleggsavfall

Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

### Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

### Kontroll

Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

### Tilsyn

Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

### 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.

### Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget 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/bygging/ferdigattest](http://www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest) .



### 3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

#### Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

#### Hvem kan du klage til?

Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

#### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

#### Rett til å kreve begrunnelse

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

#### Innholdet i klagen

Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

#### Utsettelse

Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

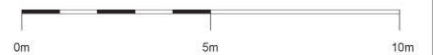
#### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



STIG INGE BJØRNEBYE

LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

17.03.16

NY FASADE SØR,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsg. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobilf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

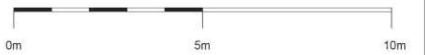
17.03.16

NY FASADE VEST,  
m= 1:100

SKISSE 11.02.16



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsg. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobilf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

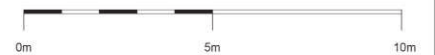
LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

17.03.16

NY FASADE NORD,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsg. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobilf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

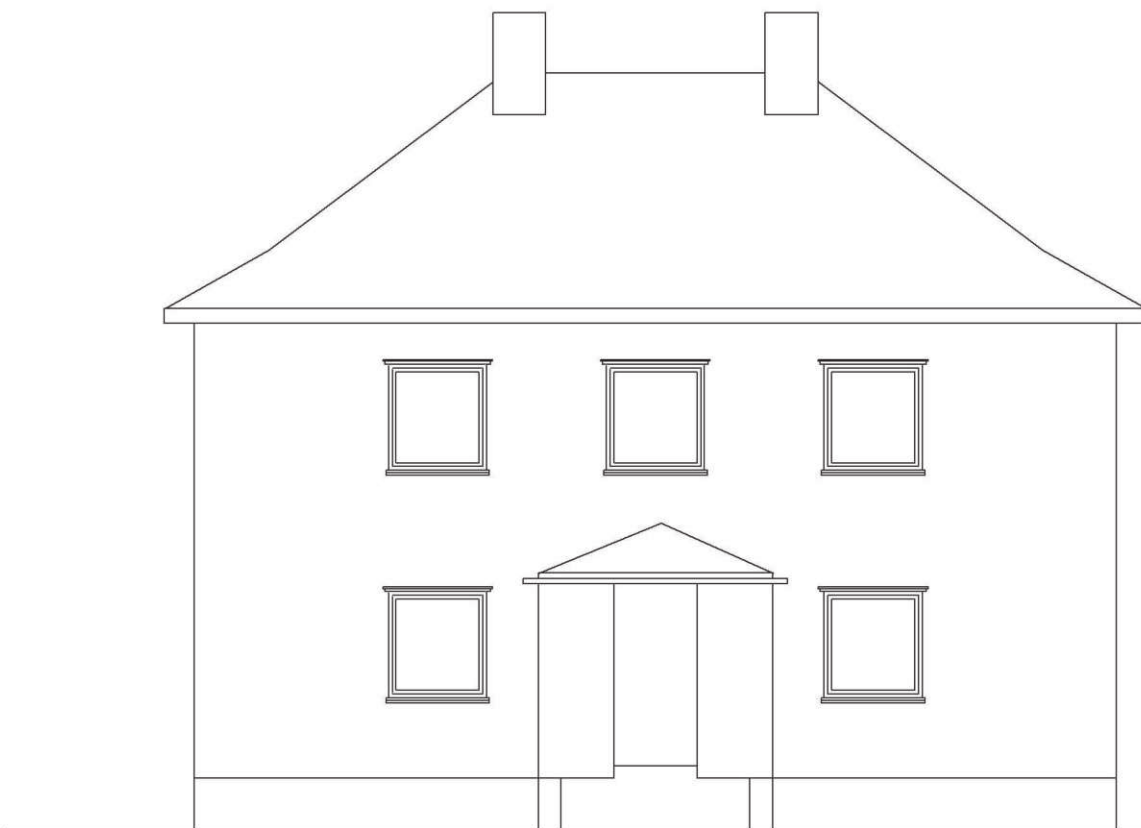
LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

17.03.16

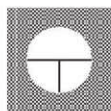
NY FASADE ØST,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsg. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobilf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no

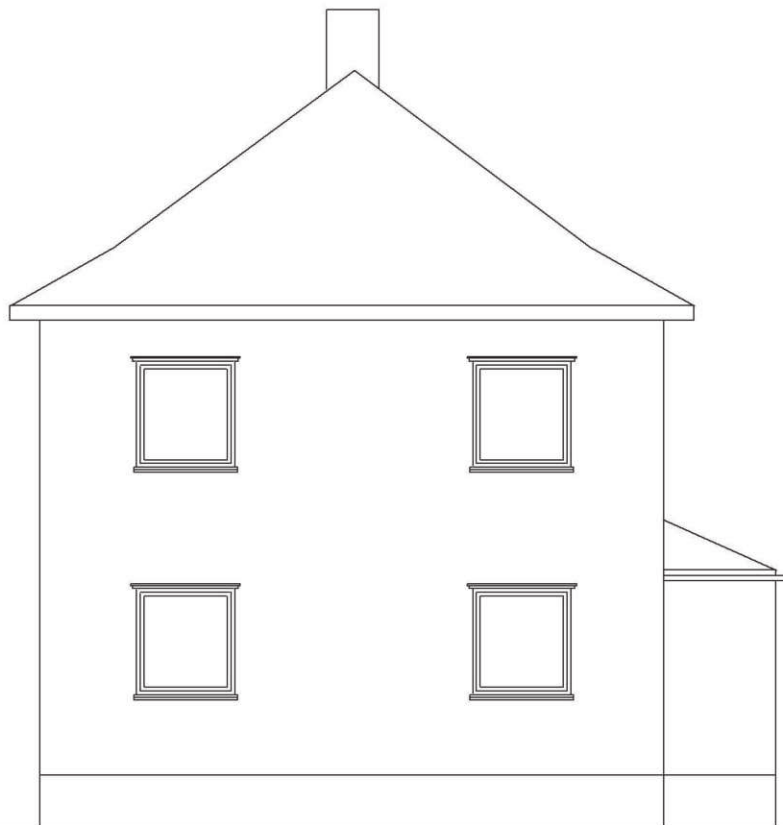


EKSIST. FASADE SØR,  
m= 1:100

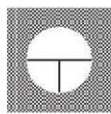


Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS

Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil tlf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no

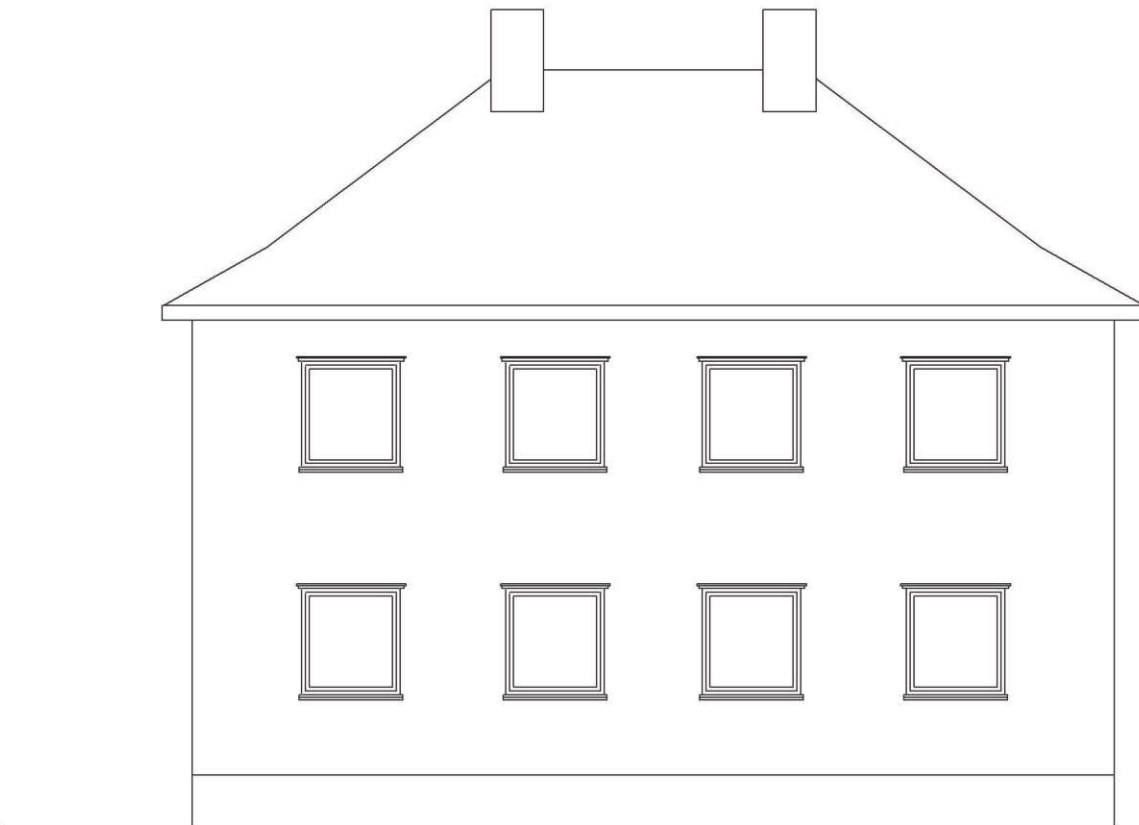


EKSIST. FASADE VEST,  
m= 1:100

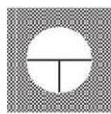


Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS

Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil tlf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no

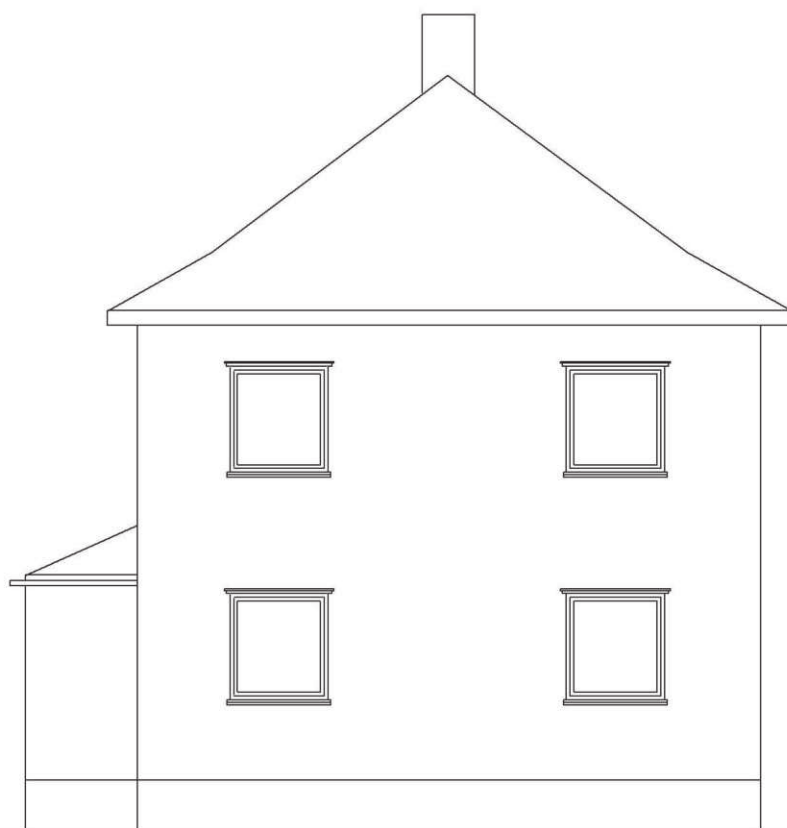


EKSIST. FASADE NORD,  
m= 1:100

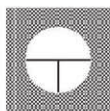


Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS

Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil tlf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no

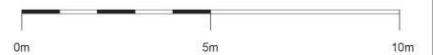
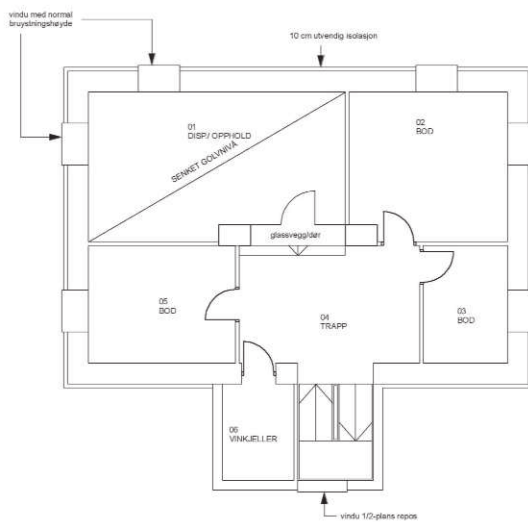


EKSIST. FASADE ØST,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS

Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil tlf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

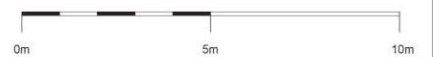
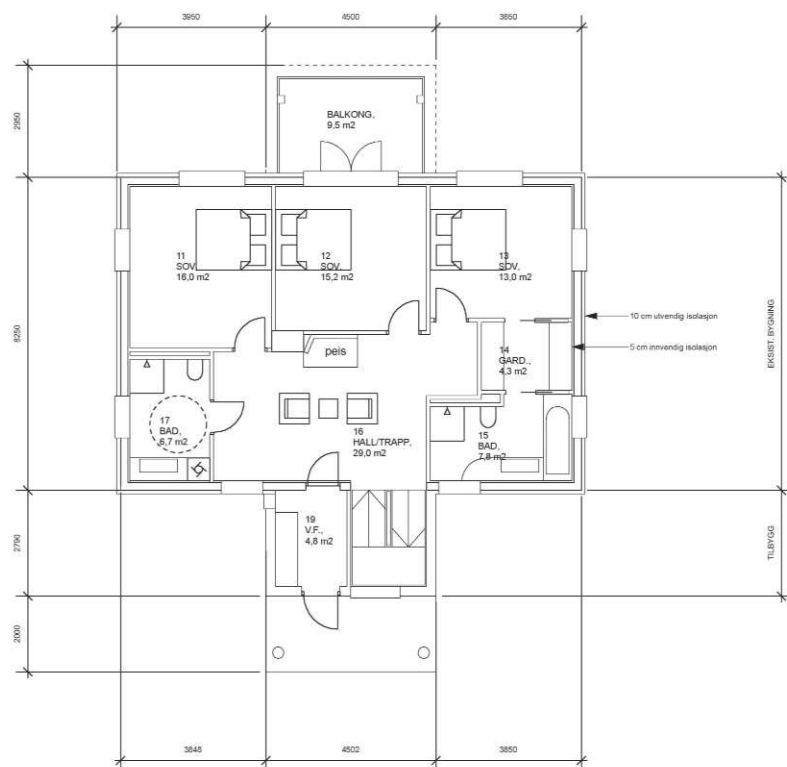
LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

17.03.16

NY PLAN 1. KJELLER,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsg. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 00 Mobil: 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

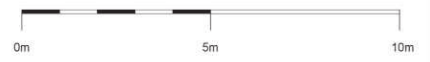
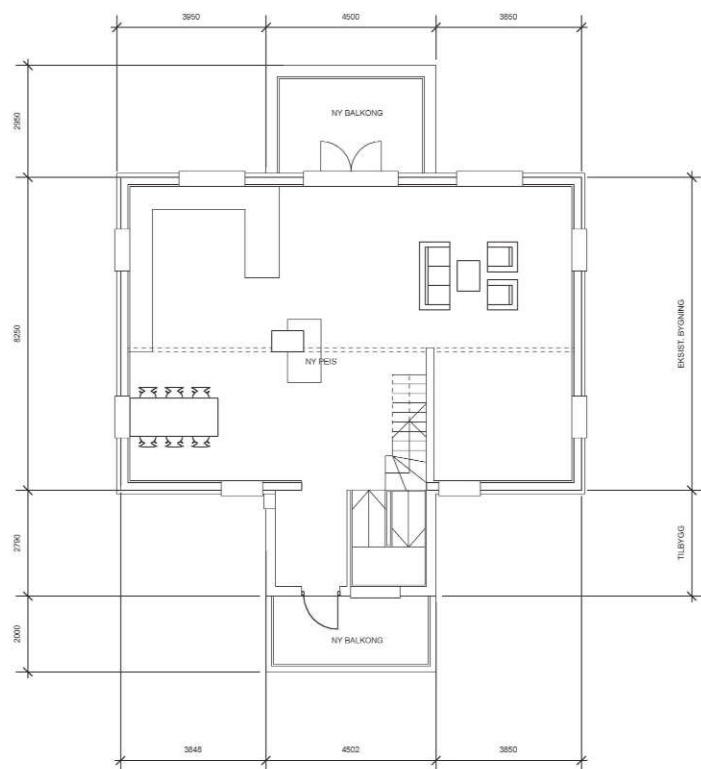
LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

17.03.16

NY PLAN 1. ETG.,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsg. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil: 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



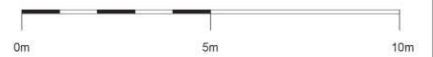
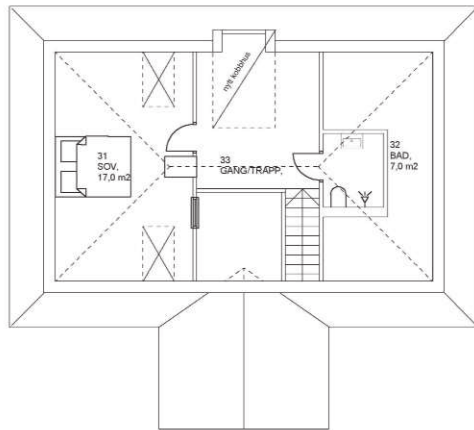
STIG INGE BJØRNEBYE  
 LUDVIG MUSTS VEG 6,  
 REHABILITERING/OMBYGGING

NY PLAN 2. ETG.,  
 m= 1:100

17.03.16



Arkitektkontoret  
 Odd Thommesen AS  
 Kjøpmannsg. 51 - 7011 Trondheim  
 tlf. 73 83 39 90 Mobil tlf. 918 59 523  
 odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

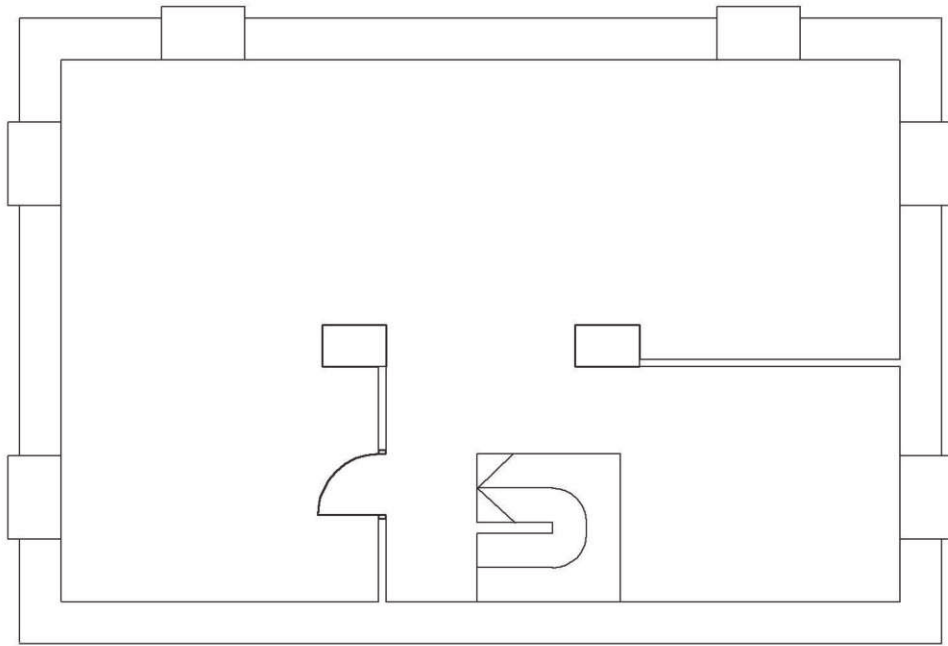
LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

17.03.16

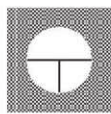
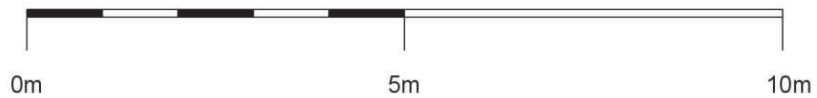
NY PLAN LOFT,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsg. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobilf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no

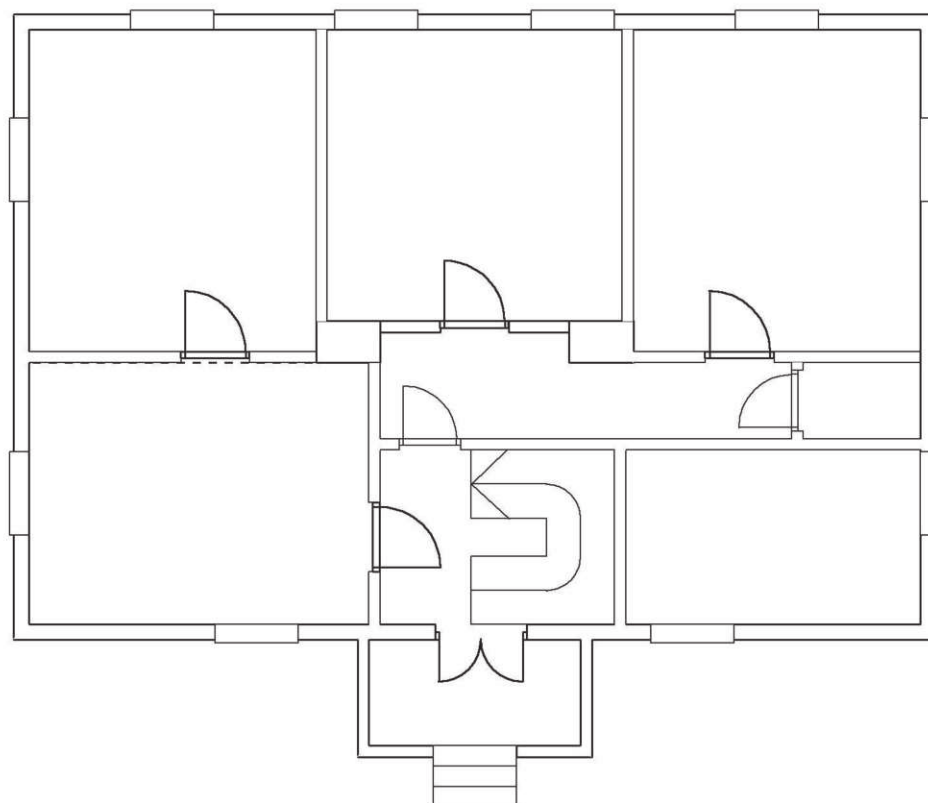


EKSIST. KJELLER,  
m= 1:100

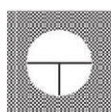
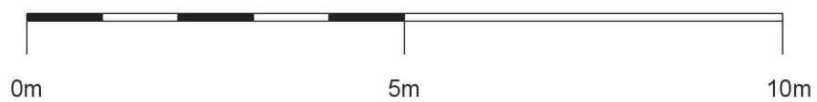


Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS

Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no

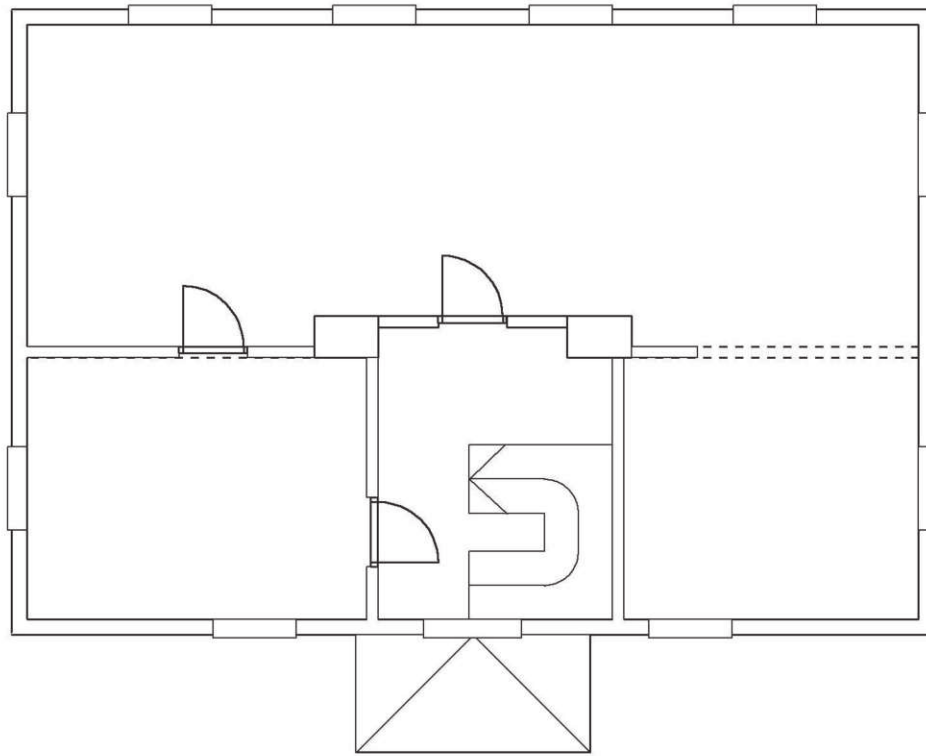


EKSIST. PLAN 1. ETG.,  
m= 1:100

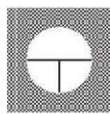
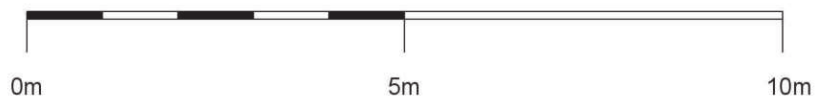


Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS

Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil tlf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no

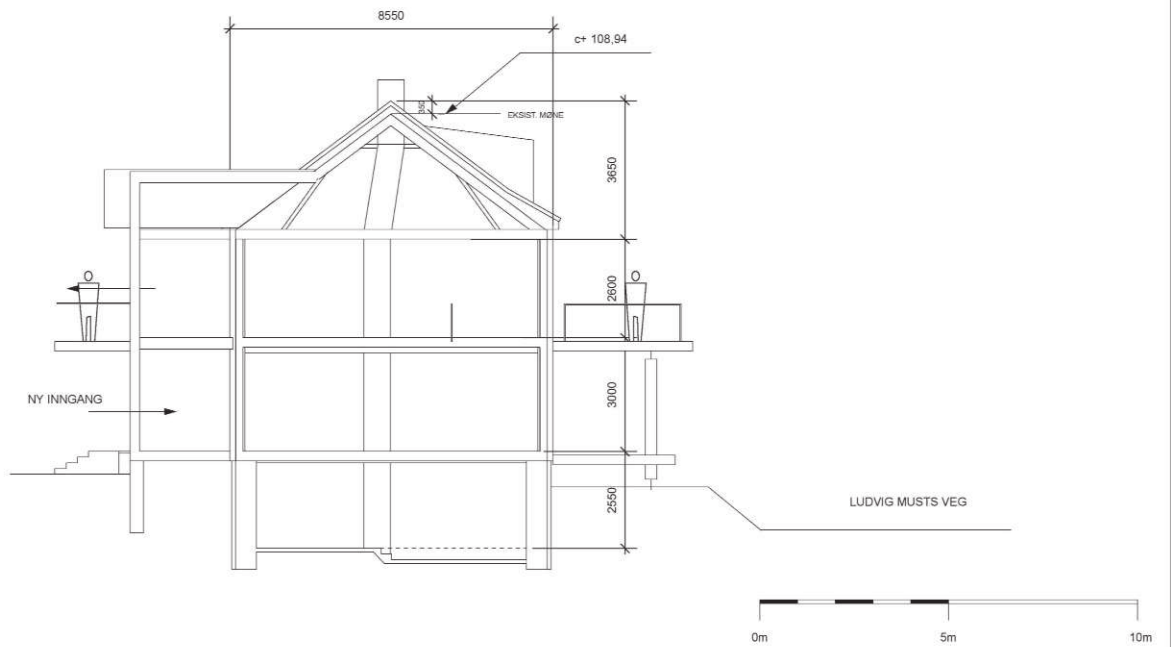


EKSIST. PLAN 2. ETG.,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS

Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil tlf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

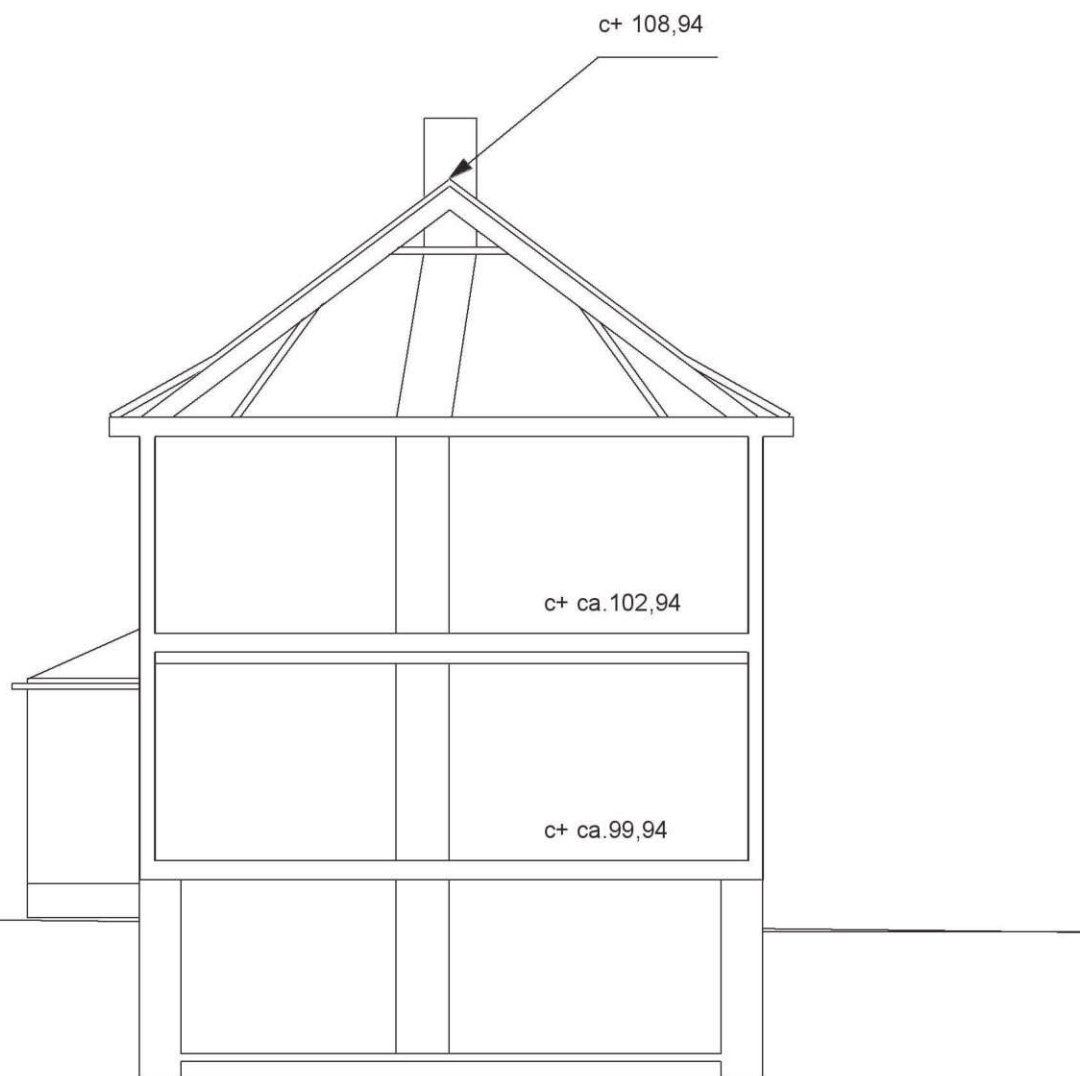
LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

17.03.16

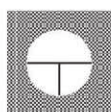
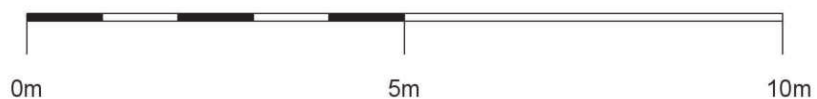
SNITT A-A,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsg. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobilf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no

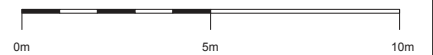
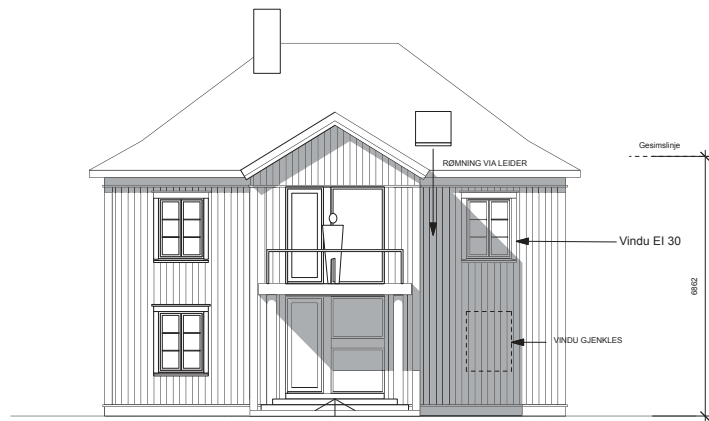


EKSIST. TVERRSNITT,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS

Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil tlf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

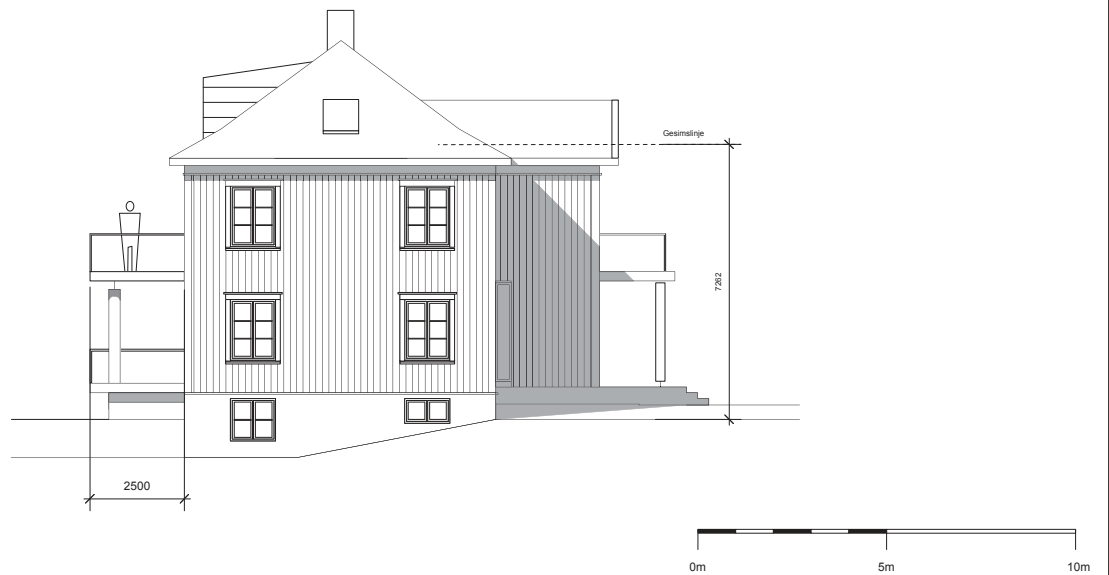
LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

TEGNING AJOUR 13.06.16

NY FASADE SØRØST,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil tlf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

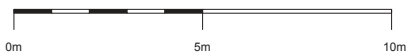
LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

TEGNING AJOUR 13.06.16

NY FASADE SØRVEST,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil tlf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

TEGNING AJOUR 13.06.16

NY FASADE NORDVEST,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS

Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil tlf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

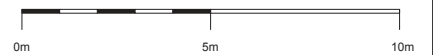
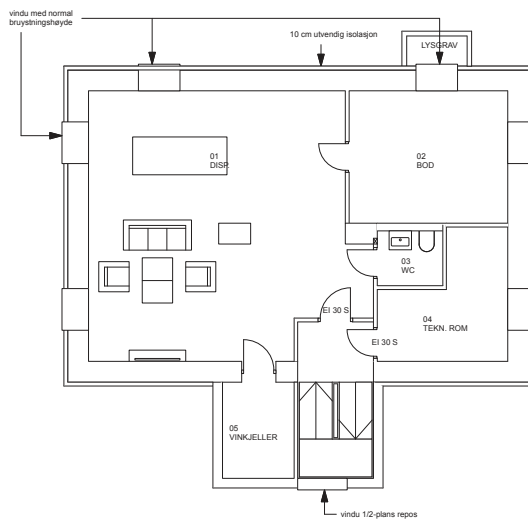
LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

TEGNING AJOUR 13.06.16

NY FASADE NORDØST,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobiltf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no

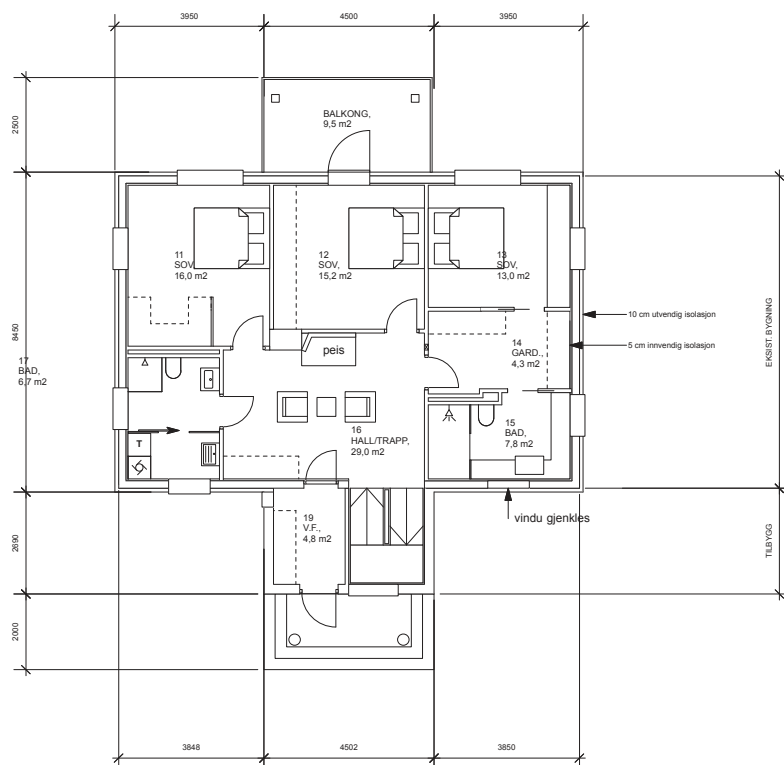


STIG INGE BJØRNEBYE  
**LUDVIG MUSTS VEG 6,  
 REHABILITERING/OMBYGGING**  
 TEGNING AJOUR 13.06.16

**NY PLAN 1. KJELLER,**  
**m= 1:100**



**Arkitektkontoret  
 Odd Thommesen AS**  
 Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
 tlf. 73 83 39 90 Mobiltf. 918 59 523  
 odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

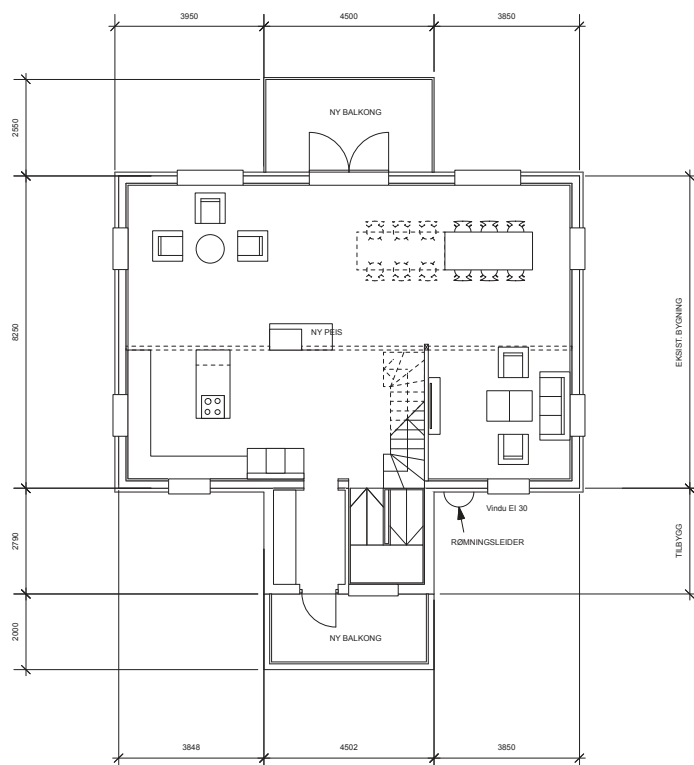
TEGNING AJOUR 13.06.16

NY PLAN 1. ETG.,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS

Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil: 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

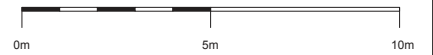
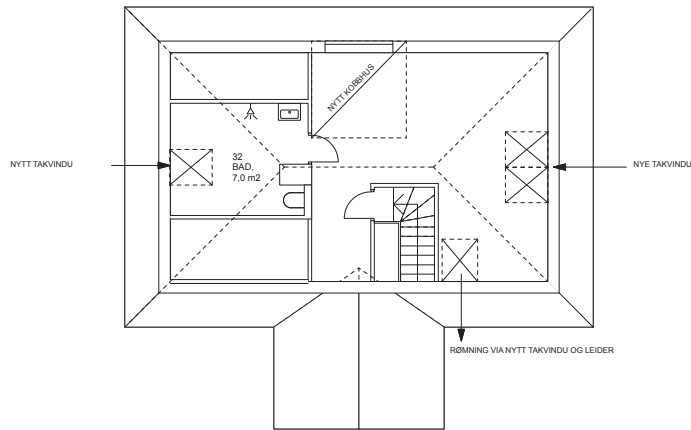
LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

TEGNING AJOUR 13.06.16

NY PLAN 2. ETG.,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobil: 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

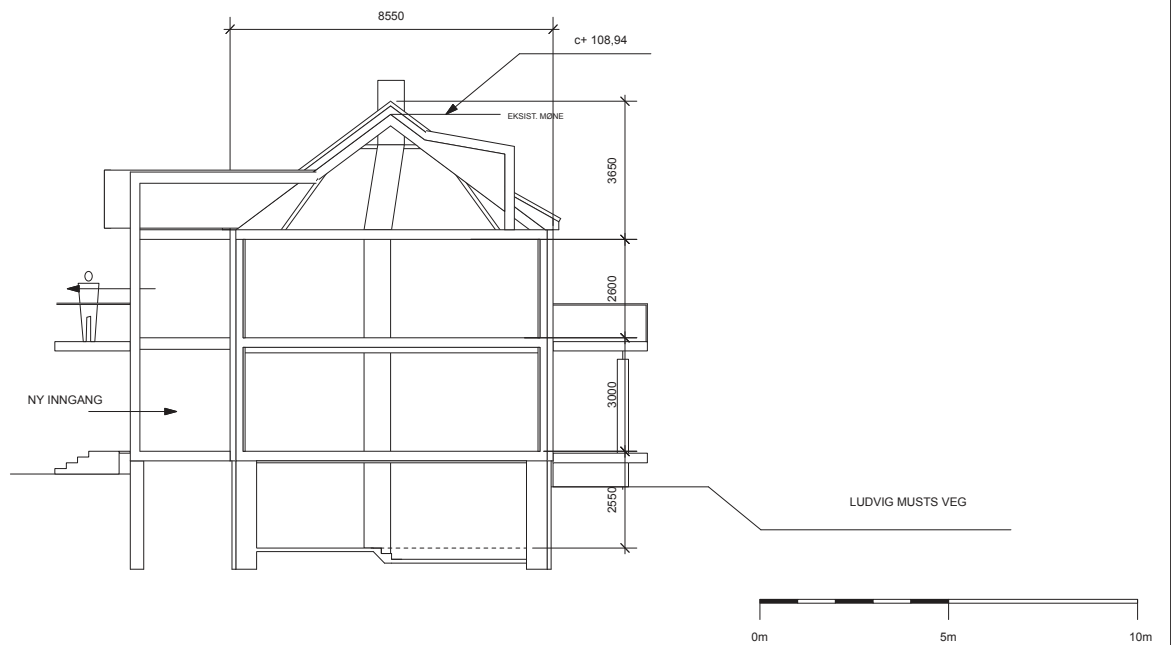
LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

TEGNING AJOUR 13.06.16

NY PLAN LOFT,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobilf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no



STIG INGE BJØRNEBYE

LUDVIG MUSTS VEG 6,  
REHABILITERING/OMBYGGING

TEGNING AJOUR 13.06.16

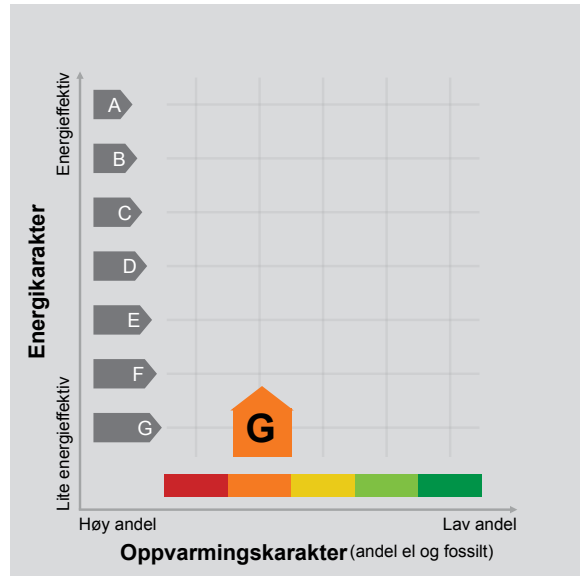
SNITT A-A,  
m= 1:100



Arkitektkontoret  
Odd Thommesen AS  
Kjøpmannsgt. 51 - 7011 Trondheim  
tlf. 73 83 39 90 Mobilf. 918 59 523  
odd@thommesen-ark.no

# ENERGIATTEST

Adresse	Ludvig Musts veg 6
Postnummer	7052
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182247359
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138258
Dato	22.06.2025



**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ludvig Musts veg 6 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

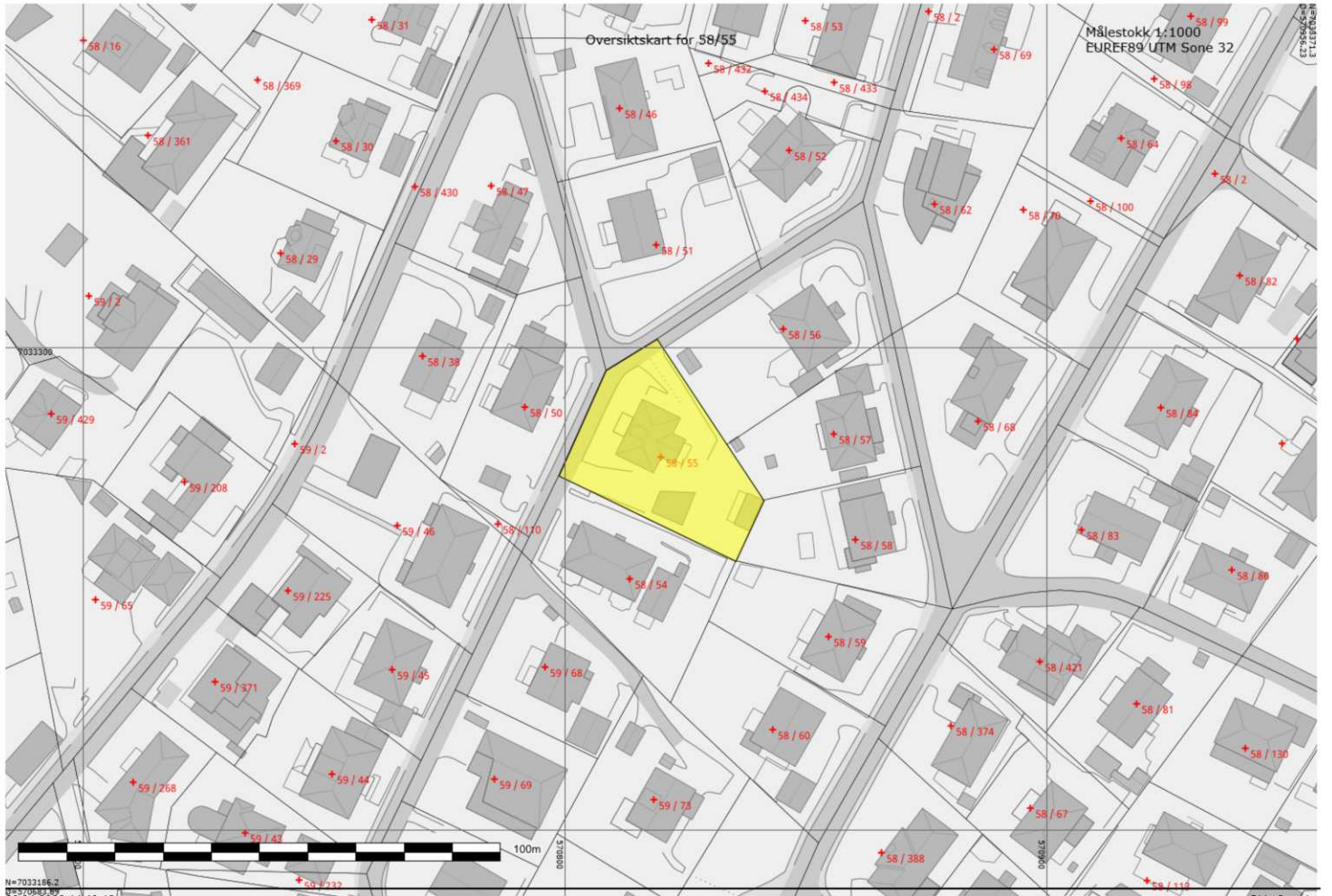


Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

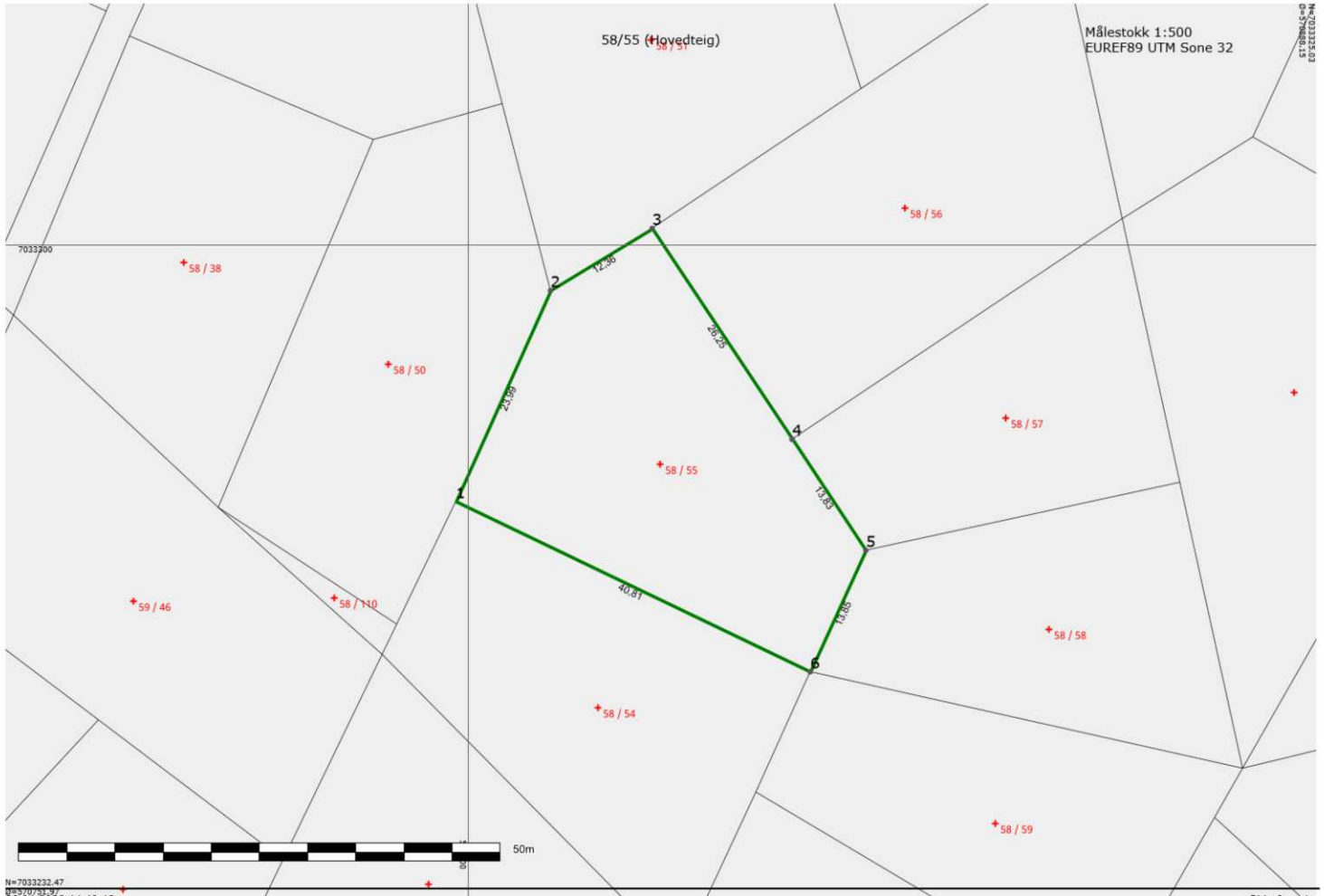
	Inmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Flaggstang		Gjerde
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Stitrapp		Sti		Byggetiltak
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Stitrapp		Sti
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg		Veg
	Trapp		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo



58/55 (Høgvedteig)

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32

N=703332.47  
E=377705.77



N=703332.47  
E=377705.77  
26.04.2026 14:40:18

Areal og koordinater

Areal: 1020,70

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7033277,26 Øst: 570819,99

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype			
1	7033273,41	570798,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			23,99	Ikke hjelpelinje		11
2	7033295,29	570808,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			12,36	Ikke hjelpelinje		11
3	7033301,73	570819,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			26,25	Ikke hjelpelinje		11
4	7033279,87	570833,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			13,83	Ikke hjelpelinje		11
5	7033268,36	570841,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			13,85	Ikke hjelpelinje		11
6	7033255,77	570835,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			40,81	Ikke hjelpelinje		11



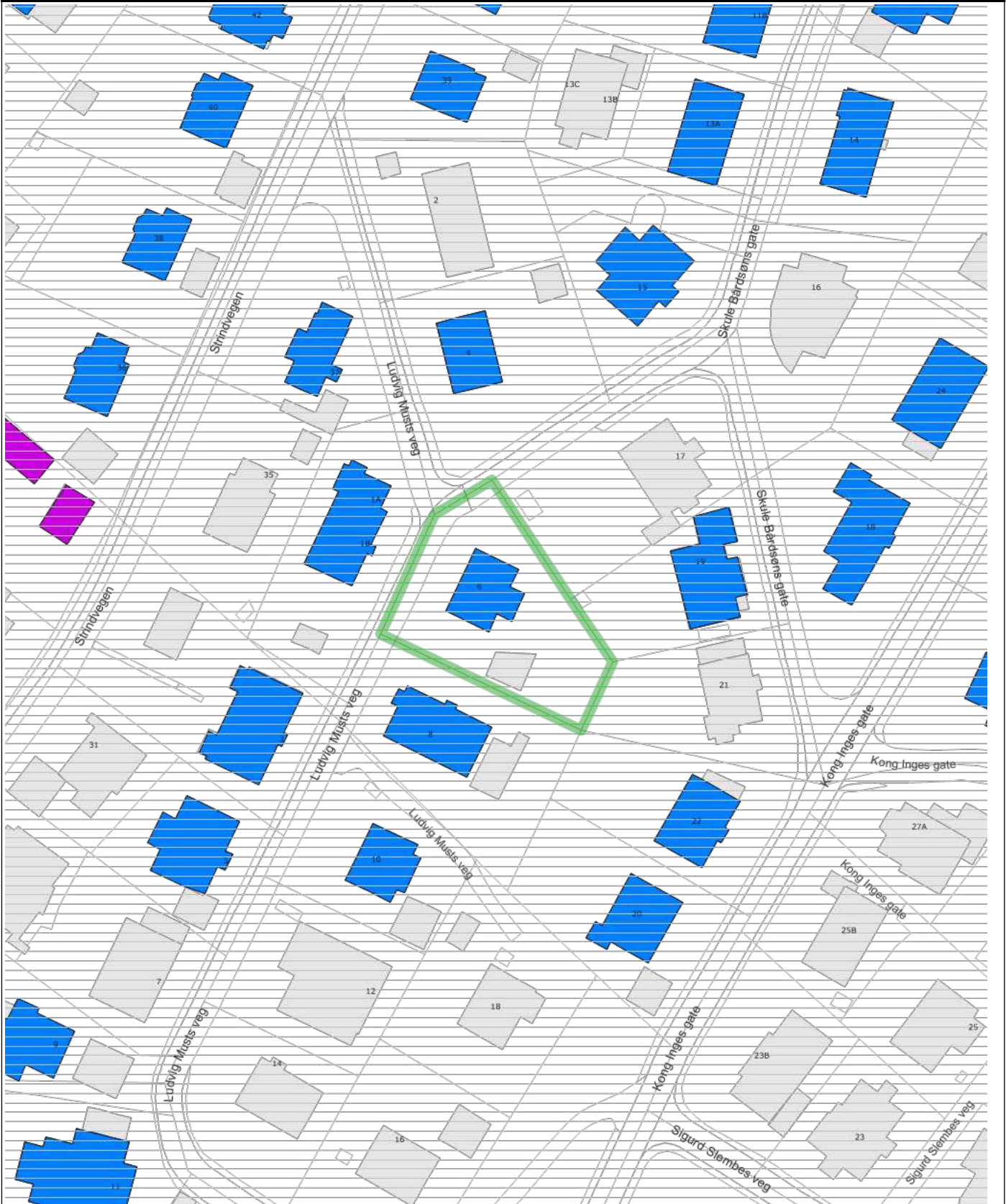
Trondheim

# Kulturminnekartet


Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ludvig Musts veg 6 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				




Målestokk  
1:1000




# Tegnforklaring

 Hensynssone i  
Kommuneplanens arealdel

 Bygningsinfo matrikkel


 Eiendomsgrenser

 Gang- og sykkelveg

Husnummer med bokstav


 C: Antikvarisk verdi

Fotolenker

 Udefinert bygning

 Veg

Kommunalveg gatenavn .

 B: Høy antikvarisk verdi

InfoAksomhet

 Bygning

Husnummer

Privatveg gatenavn .

## Beskrivelse

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

### Indledende bemerkninger.

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

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

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

I disse Projekter fik man et værdifuldt Materiale til den videre Bearbejdelse av Opgaven, som i Henhold til Bystyrets Beslutning av 26-2-1911 paa-begyndtes i Mars s. A. med Assistance av den for Anledningen engangerede Specialist *Civilingeniør Fritz W. Berger*, Stockholm, og *Avdelingsarkitekt* ved Stadskonduktørkontoret *Sverre Pedersen*.

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

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

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

### Beskrivelse.

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

- A. *Opfarten ved Bakaunet.* Gaar ut fra Buran med en Maksimalstigning 1 : 20 til Svingen ved Bakaunet Gaard. Derfra med en max. Stign. 1 : 18 op til „Kringsjaa“. Med noget mere Sjaktning lar den sig føre helt op med max. Stign. 1 : 20.
- B. *Den nye Opfart fra Bakke Bro.* Gaar i Retning av Skandsegaten, svinger saa mot nordøst forbi den nordre Del av Smaabergene op til Fæstningsgaten. Max. Stign. 1 : 20.
- C. *Opfart syd om Lillegaardsparken til Sindsager* med Fortsættelse i Jonsvandsveien. Max. Stign. 1 : 18. Med en liten Ændring (vist paa Alternativt Bilag) av Pladsen paa Teglværkets Grund lar den sig føre op med 1 : 20 til Krydset med Ringveien ovenfor Sindsager.
- D. *Opfart fra Vollan til Sindsaker gj. Dalen nordom Høiskolen.* Max. Stign. 1 : 20. Øvre Allé føres over den paa Bro.
- E. *Opfart sondenfor Høiskoleområdet* over Hesthagen. Max. Stign. 1 : 18. I Tilslutning til A. Buran — Bakauneopfarten, skal bemerkes, at der i Tilknytning til den er ført en Vei op fra krydset ved Kathrinelyst, som træffer Buranopfarten ved Bakaunet. Dens Max.stign. overstiger intet Sted 1 : 20.

### Hovedforbindelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Bebyggelsen:

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

Resten av Byomraadet er foreslaat utlagt til aapen Bebyggelse med Mur, 250 m<sup>2</sup> og 2½ Etg., naar undtages de Strøk, som allerede er utlagt til Træbebyggelse.

### Arbeiderboliger:

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

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

### Til Industriterritorium

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

### Plantninger:

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

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

### Idrætspladser:

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

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

### Offentlige Bygninger:

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

### Kirkegaard:

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

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

### Broer:

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

### Større Planeringsarbeider:

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

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

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

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

---

## Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:  
**Forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.**

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

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

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

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

Bauck. M. Bøckmann. Johan Bruun. A. Motzfeldt. W. Darre Jenssen,  
 A. Sand. P. Fjermstad. E. Loreng. Johan Kirksæter. E. Brevig.  
 Joh. Christensen.



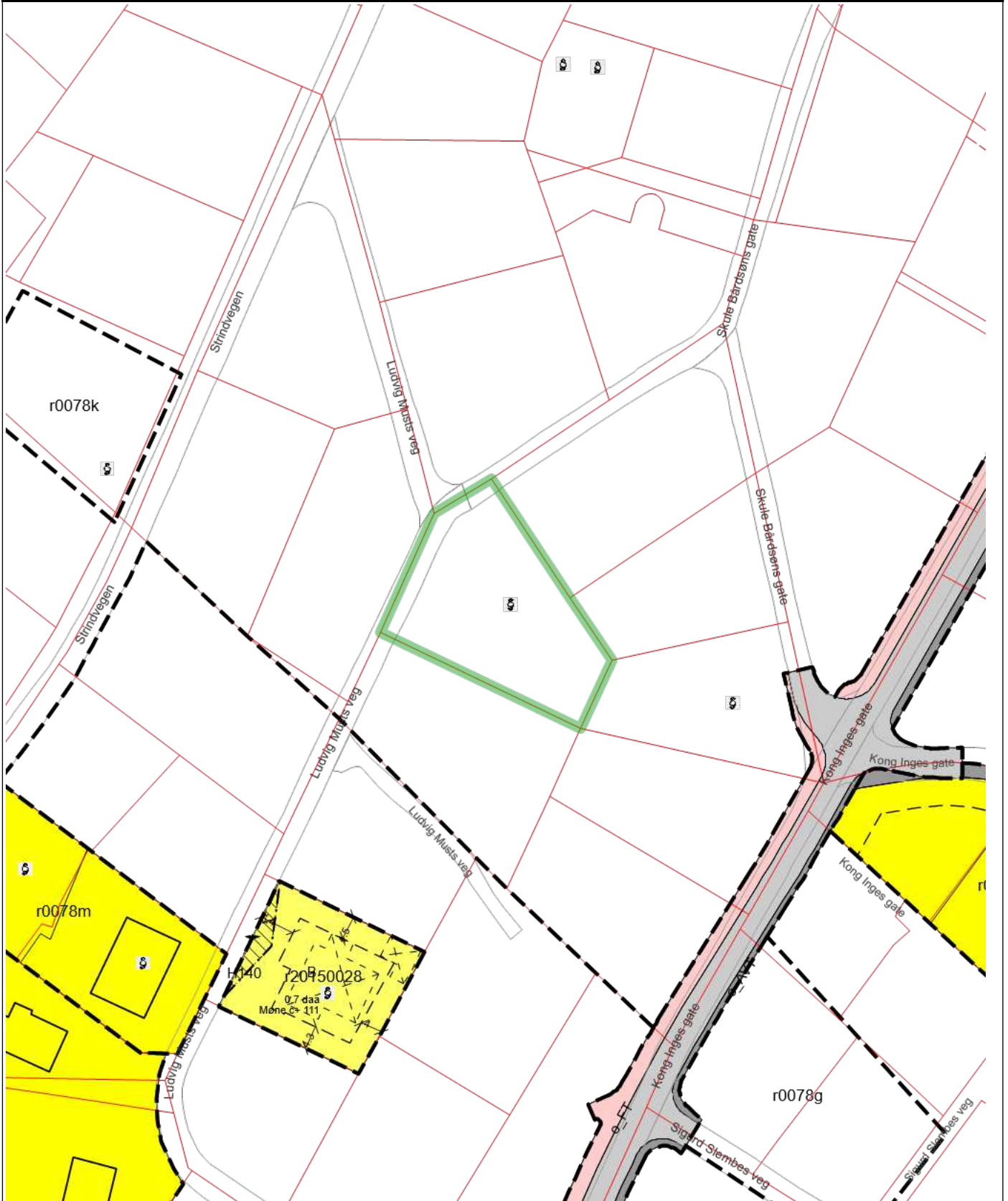
Trondheim

# Reguleringsplaner























Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ludvig Musts veg 6 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje		Bolig
	Kjøreveg		Frisikt		Boligbebyggelse
	Kjøreveg		Fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg



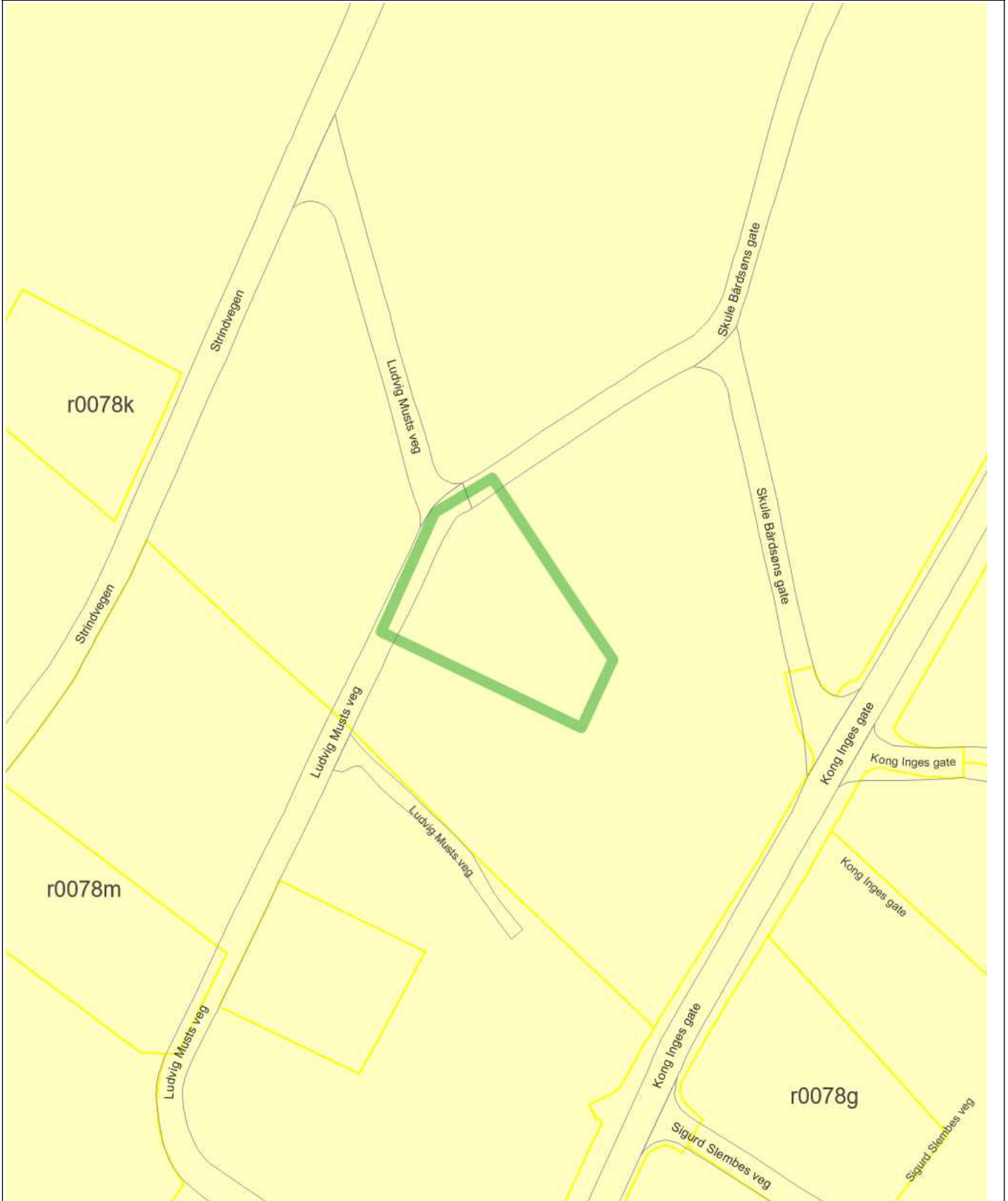
Trondheim

## PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ludvig Musts veg 6 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



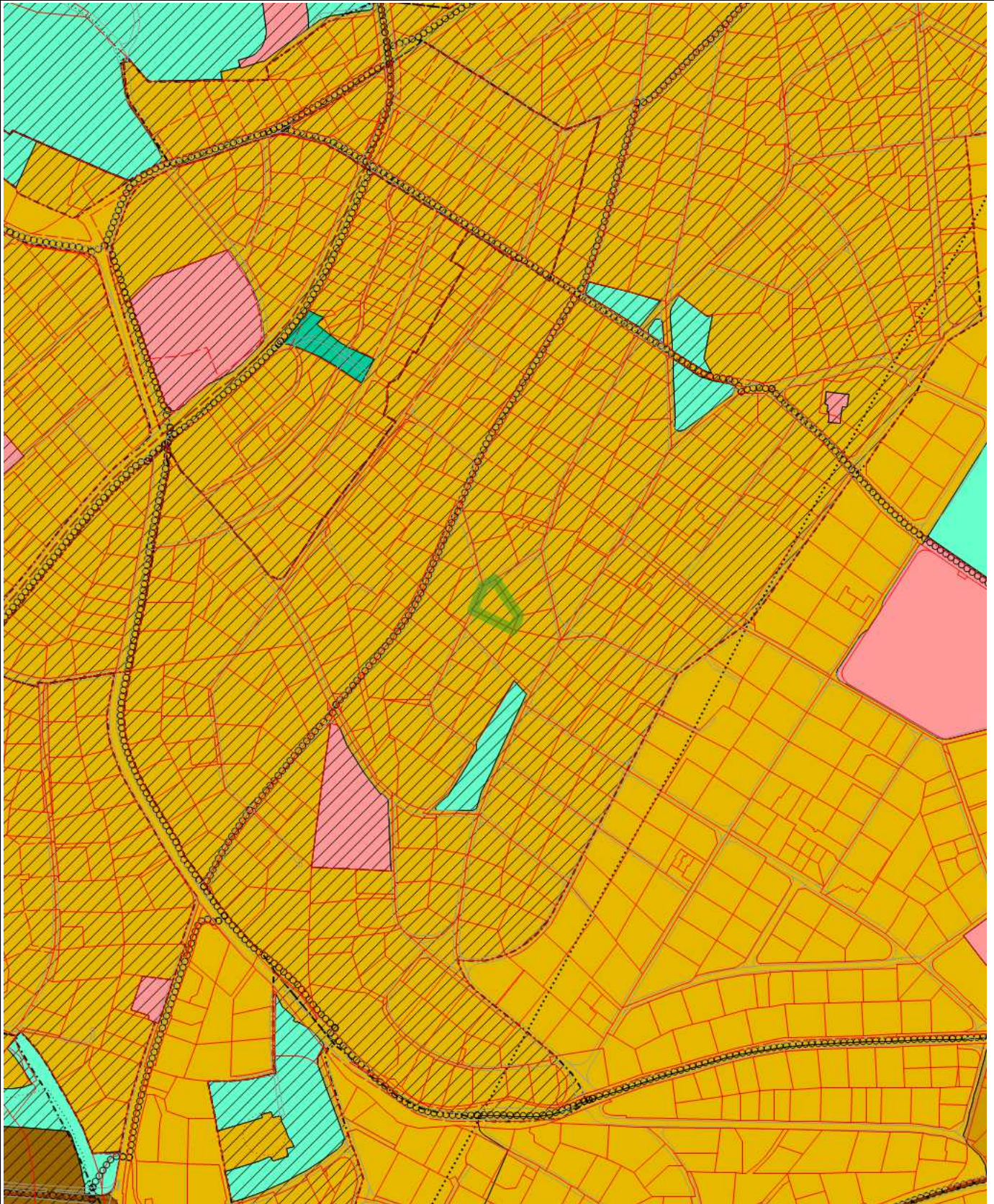
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ludvig Musts veg 6 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



# Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg	 Hensyn bevaring kulturmiljø
 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag	 Jernbane - tunell
 Kollektivtrase	 Hovedveg	 Hovedvegnett sykkel
 Byggesone 1	 Byggesone 2	 Byggesone 3
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Blå/grønnstruktur	 Framtidig blå/grønnstruktur

# Ludvig Musts veg 6


Nabolaget Øvre Berg/Blussuvold plass - vurdert av 54 lokalkjente


## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR


- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne


## SKOLER


Berg skole (1-7 kl.) 4 min   
269 elever, 18 klasser 0.3 km


Singsaker skole (1-7 kl.) 7 min   
290 elever, 17 klasser 0.5 km

Trondheim International School (1-... 14 min   
225 elever, 12 klasser 1.2 km

Blussuvoll skole (8-10 kl.) 9 min   
553 elever, 27 klasser 0.7 km

Rosenborg skole (8-10 kl.) 13 min   
476 elever, 31 klasser 1.2 km



Strinda videregående skole 7 min   
1150 elever, 17 klasser 0.6 km

Bybroen videregående skole 18 min   
210 elever 1.6 km



## OFFENTLIG TRANSPORT

 Jonsvannsveien 6 min   
Linje 25, 28, 63 0.5 km


 Lerkendal stasjon 13 min   
Linje R70 1.2 km


 Trondheim S 7 min   
Linje F6, F7, R60, R70, R71 2.6 km


 St. Olavs gate 7 min   
Linje 9 2.8 km

 Trondheim Værnes 31 min 

## BARNEHAGER


Singsaker barnehage (1-5 år) 7 min   
30 barn 0.5 km

Domkirken barnehage (0-5 år) 7 min   
28 barn 0.6 km

Berg barnehage (1-5 år) 8 min   
36 barn 0.7 km

## DAGLIGVARE

Joker Festningen 8 min 

Bunnpris & Gourmet Tyholt 10 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

📺 Valentinlyst Senter	18 min	🚶
📺 Vitusapotek Rosenberg	14 min	🚶
🍷 Valentinlyst Vinmonopol	20 min	🚶

## SPORT

⚽ Berg skole - gym.sal	4 min	🚶
⚽ Singsaker skole	7 min	🚶
🏊 Feel24 Singsaker	9 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Valentinlyst	18 min	🚶

### Støynivået

Lite støynivå 95/100

### Trafikk

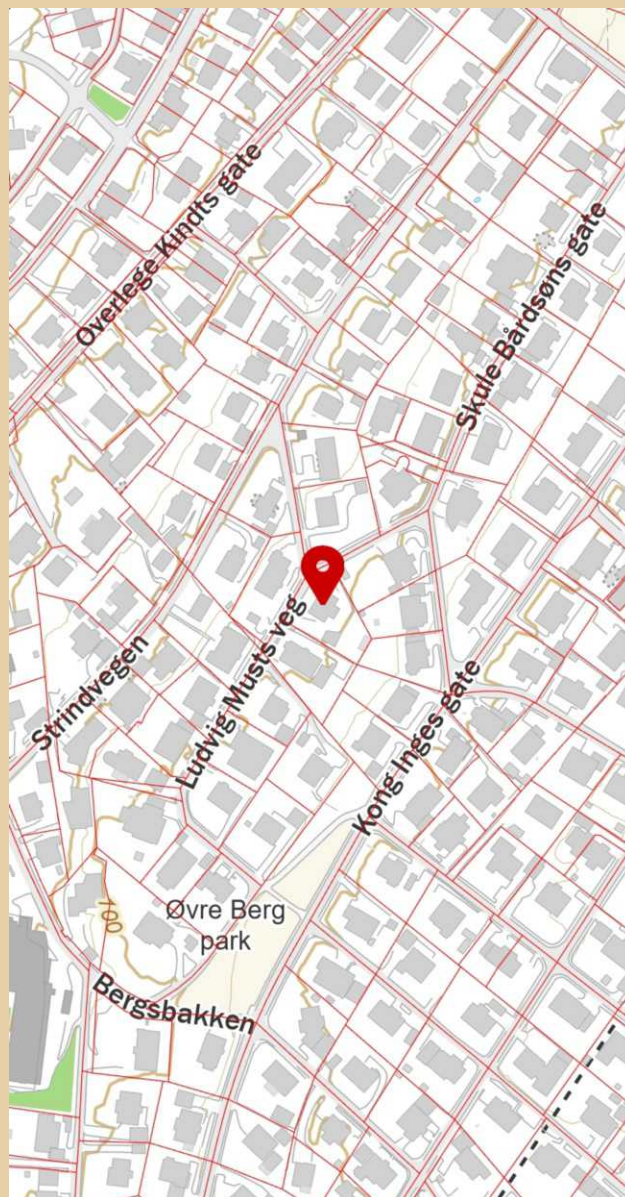
Lite trafikk 90/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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.

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Ludvig Musts veg 6, 7052 Trondheim  
Gnr. 58, Bnr. 55, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**

114260134

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Trondheim

**Saksbehandler:**

Leif Zahl

**Telefon / Mobil:**

73 10 99 60 / 470 17 231

**E-post:**

leif.zahl@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-