



PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

BRUBAKKEN 4A

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegninger

Byggetegning

Energiattest

Meglers verdivurdering

Byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Benum & Johansen	
Oppdragsnr.	
164251096	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kent Volden	Marit Volden
Gateadresse	
Brubakken 4A	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7016
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	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	6595965

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad og vaskerom i forgård av firma 2016. Bad i bakgård dugnad
Arbeid utført av	PGS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt tettesjikt på bad og vaskerom i forgård og gulv i bakgård/våtromsplater på vegger
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilbakeslag i sluk bakgård i 2015 på grunn av tett avløp (fylt med feil papir etc)
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av avløpsrør
Arbeid utført av	Utført av Strinda VVS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Montering av div lys på kjøkken i forgård. Firma Nordic AS utførte arbeider på vaskerom i kjeller
Arbeid utført av	EI-team AS montering av div lys på kjøkken i forgård. Firma Nordic utførte arbeider på vaskerom i kjeller forgård

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	EI-kontroll utført av el-tilsynet i 2023. Alle avvik bl erettet
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kent Volden	87068c82497fb72ab747a	16.09.2025	Signer authenticated by One time code
	b3e764038eb7236b627	12:13:36 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Volden	f457882eeb90194c80305	17.09.2025	Signer authenticated by One time code
	f58fc6f6f03f15784aa	13:02:24 UTC	

Document reference: 164251096

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

📍 Brubakken 4 A, 7016 TRONDHEIM

📖 TRONDHEIM kommune

gnr. 408, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 13.06.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 19028-1135

Referansenummer: ZS3958

Autorisert foretak: Aktiva Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Myhren

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Aktiva Bygg AS

Aktiva EiendomsTakst, en avd i Aktiva Bygg AS



Rapportansvarlig

Ståle Myhren

Uavhengig Takstingeniør

post@aktiva-takst.no

959 61 900



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hel bygård med fram og bakgård. Store deler av bygningen er revet på grunn av skade og bygget opp igjen i samme stil. Vegg konstruksjon er bindingsverk. Utvendig kledning er stående tømmermanns kledning mer spesifikt: Trondhjæms panel. Framgård har kjeller, og takterrasse samt en liten balkong. Vinduer er 3 lags glass hvorav det ytre laget er koblet. Taket har saltaks form, og er tekktet med takstein av tegl. Opprinnelig tegl er benyttet, dette ble omlagt i 1997

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tg2: Takrenner og nedløpsrør: Det er noe rust i renner, dette tilsier ikke behov for strakstiltak men anlegget har nådd en alder hvor det etterhvert må forventes behov for noe oppgradering.

Tg2: Vinduer: Stedvis behov for vedlikehold i form av maling og kitting.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tg2: Etasjeskille i framgård mot 1 etg: Målt høydeforskjell i gulvet. Dette er marginalt over krav i teknisk forskrift.

Tg2: Innvendige overflater: Det er noe knirk i gulv i stue/kjøkken i fram gård. Det ble registrert fukt i gulvet i soverom øst i bakgård.

Tg2 - Rom under terreng Bakgård: Begge soverom i bakgård har gulv i nedkant av utvendig terreng. Det er foretatt hulltaking i vegg i begge rom for kontroll, registrerte verdier tilsier anbefaling om å igangsette tiltak for å redusere fuktnivå.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Bakgård:

Tg2: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tg2: Sluk: Plassering av dusj kabinett i forhold til innredning og toalett gjør at det er begrenset mulighet for kontroll og renhold.

Vaskerom

Tg2 gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er tatt hull i gulvet som tilsier at det er risiko for at gulvet ikke er tett.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Tg2: Toalett (2 etg framgård) Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det var ikke krav om dette på etablerings tidspunkt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tg2: Drenering: Avrenning/drenering ved inngang i bakgård bør kontrolleres.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

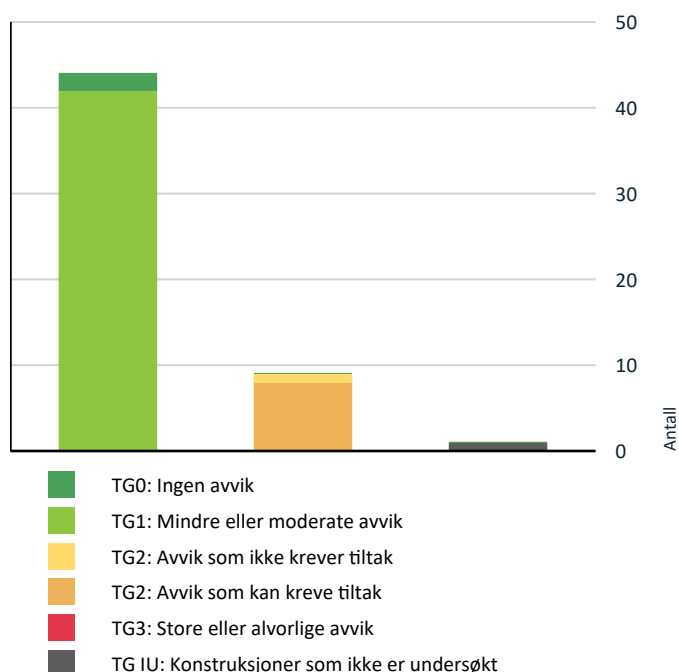
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

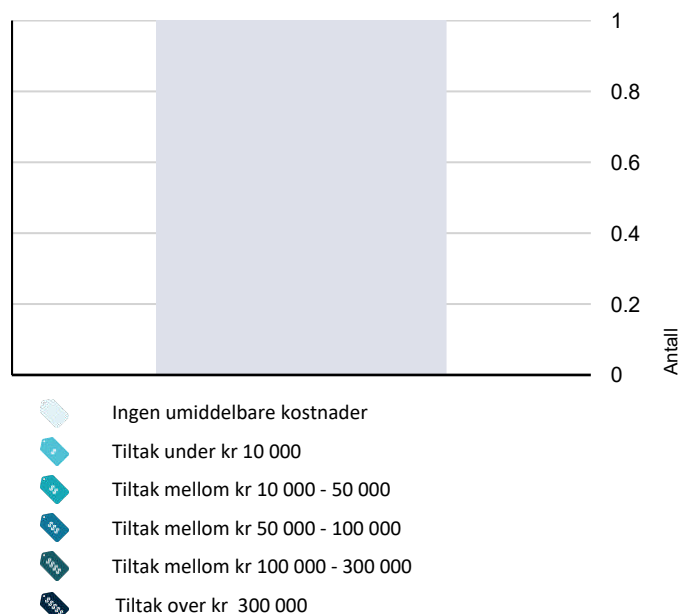
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2-Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Kommentar
Boligen er rehabilitert i 1997

Standard

Bygningen har god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Renovert bad første etg framgård
2015	Modernisering	Rehabilitert vaskerom i kjeller framgård
2013	Modernisering	Nytt kjøkken med hvitevarer
2014	Modernisering	Ny parkett i 2 etg framgård
2014	Modernisering	Montert Scand vedovn stue 2 etg.
2015	Modernisering	Ny VV bereder
2019	Modernisering	Bad i bakgård oppgradert
2019	Modernisering	Vaskerom bakgård oppgradert
2019	Modernisering	Kjøkken bakgård oppgradert
2019	Modernisering	Nytt gulv 2 etg. bakgård
2019	Modernisering	Nytt gulv entre bakgård
2015	Modernisering	Utvendig overflatebehandling fram og bakgård
2022	Modernisering	Ny taktekking med renner til overbygg i bakgård

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein. Takstein er fra byggeår, men er omlagt. Kontroll er foretatt fra bakkenivå samt fra terrasser
Det er ikke registrert avvik i forbindelse med tak tekking.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av metall, kontroll er foretatt visuelt fra bakkenivå og fra terrasse der det er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er noe rust i renner, dette tilsier ikke behov for strakstiltak men anlegget har nådd en alder hvor det etterhvert må forventes behov for noe oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Deler av bygningen er bygget opp i 1997, og er bindingsverk. Øvrig del er Tegl, delvis forblendet. Kontroll er foretatt visuelt, og med tilfeldige stikktakninger, avvik er ikke registrert.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Konstruksjonen er A takstoler i tre. Kun en del av konstruksjonen er synlig, dette gjelder konstruksjon fra mønt himling i stue i fra lagrings boder. På tilgjengelige deler er det ikke registrert avvik.

TG 2 Vinduer

Vinduene er tre vinduer med tre lags glass hvorav ytterste lag er koblet. Kontroll foretatt visuelt og ved funksjons prøving på tilfeldig valgte vinduer. Vinduene har god funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis behov for vedlikehold i form av maling og kitting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ordinært vedlikehold.

TG 1 Dører

Inngang til eiendommen er via dobbel port mot gata, inngang til fram og bakgård er tredører med vindu. Terrassedører er tredører med vindu. Kontroll er foretatt som funksjonsprøving og visuelt. Avvik utover normal slitasje er ikke registrert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkonger både for fram og bakgård. Balkongene er innfestet i vegg. Konstruksjonen er av tre, gelender av tre/metall
Terrasse er etablert over 2. etasje i bakgård. Tilgang til terrasse er fra framgård.

Taktekking under terrasse er pvc duk eller tilsvarende, terrassebord er etablert på tilfarere. Gelender av tre/metall.
Ved kontroll registreres ikke avvik utover aldringsmessig slitasje.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra terrassedør i andre etasje til takterasse. Konstruksjonen er tretrapp med lukket opptrinn. Trappen mangler håndløper, men vegg konstruksjon på begge sider vurderes å tilfredstille behovet.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Boligen består av to enheter, det er litt forskjell i materialene i fram og bakgård. Overflatene framstår generelt i god stand. Det anmerkes knirk i gulv i stue/kjøkken i framgård.

Årstell: 1997

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot underliggende etasje. Skillet er i tre. Det er foretatt nivellering for å avdekke eventuelle høyde avvik i gulvene, det anmerkes avvik (ca.15mm) gjennom stue i 2 etg. fram-gård.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har element pipe, pipen er delvis tegl forblendet. Sotluke er plassert i kjeller, denne har dobbel vegg. Dette reduserer kravet om avstand til brennbart materiale. Ildsted er moderne ved ovn i stue i andre etasje. Avvik er ikke registrert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Lagerom med lav takhøyde kjeller framgård:

Rommet er i bruk til lagring ved befaringen og kontroll er kun foretatt fra luke. Det er ikke synlig/registrerbar fukt eller andre avvik.

Bakgård

Begge soverom i bakgård har gulv i nedkant av utvendig terreng. Det er foretatt hulltaking i vegg i begge rom for kontroll.

Rom øst: Det registreres ca 19 % fukt i vegg. Det anbefales utført tiltak som reduserer fukt i vegg da høye fuktverdier over tid vil kunne føre til skader.

Rom Vest: Det er foretatt hull taking i vegg mot nord. Nivået er ved befaringen i underkant av de nivåer som fører til skade (17%)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt i vegg i soverom sør i bakgård, det er foretatt hulltaking i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak på utside for å hindre fukt inntrenging. Videre undersøkelse av vegg ev. tørking.



TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med opp og inntrinn. Malte/lakkerte overflater. Det er montert gelender som tilfredsstiller krav til høyde.

Tilstandsrapport

Stedvis er det ikke montert håndløper.

Innvendige dører

Innvendige dører er malte profilerte. Det er foretatt funksjonsprøving, og visuell kontroll. Dørene fungerer som forutsatt, og er i god stand.

VÅTROM

1-ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etg. framgård.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

1-ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

vegger er flislagt, himling er malte plater med halogen downlight. Kontroll er foretatt visuelt, og ved bruk av fukt måler. Det er ikke registrert avvik.

1-ETASJE > BAD

Overflater Gulv

På gulvets overflate er det undersøkt om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell og fall mot sluk tilfredsstiller gjeldende krav. Det er fall i hele gulvet, samt nedsenket våtsone. Det er også sett etter oppsprekninger i flis/fuger. Avvik er ikke registrert

1-ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk i våtsone, samt under baderoms innredningen. Slukene er visuelt kontrollert, og prøvet ved tapping. Det er ikke registrert avvik.

1-ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

På sanitærutstyret er det sett etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra av-drypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det foretatt en enkel funksjonsprøving. Utstyret framstår i god stand.

1-ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg. Det er spalte under dør for økt sirkulasjon. Dette er en god løsning.

1-ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, er det borret hull fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert indikasjon på fukt.

Tilstandsrapport

1-ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom bakgård

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1-ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er platelagt med våtroms plater, det er malt innvendig tak. Det er foretatt søk med fukt måler på tilgjengelige områder. Indikasjon på fukt eller andre skader er ikke registrert. Ved visuell kontroll er det ikke sett feilmonteringer eller andre vesentlige avvik.

1-ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

På gulvets overflate er det undersøkt om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er registrert noe fall under dusj kabinett, men på grunn av plasseringen er fall mot sluk vanskelig å måle. Det legges til grunn at fall mot sluket er mindre enn krav i teknisk forskrift på etablerings tidspunktet.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1-ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er visuelt kontrollert, og prøvet ved tapping. Det er ikke registrert avvik.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Plassering av dusj kabinett i forhold til innredning og toalett gjør at det er begrenset mulighet for kontroll og renhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket.



1-ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På sanitærutstyret er det sett etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra av-drypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det foretatt en

Tilstandsrapport

enkel funksjonsprøving. Utstyret framstår i god stand.

1-ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk . Det er spalte under dør for økt sirkulasjon. Dette er en god løsning.

1-ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, er det borret hull fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert indikasjon på fukt.

1-ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom bakgård

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

1-ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

På veggene og himlingens overflater er det sett etter riss og sprekker. Det er ikke registrert riss/sprekker eller andre avvik på overflatene.

1-ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

På gulvets overflate er det undersøkt om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Plassering av vaskemaskin gjør at eksakt fall ikke er målt. Gulvet er avrettet uten fall mot sluk. Det er tatt hull i gulvet som tilsier at det er risiko for at gulvet ikke er tett. Utbedring anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjøres tiltak for å sikre at lekkasje/oversvømmelse ikke kan skade andre rom.



Tilstandsrapport

1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I Sluket er det sett etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter. Avvik er ikke registrert.



1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har varmtvannsbereder og tilkoblingsmulighet for vaskemaskin. Montert utstyr er visuelt kontrollert. Ingen avvik er registrert.

1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dør for økt sirkulasjon. Dette er en god løsning.

1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, er det borret hull fra tilstøtende rom. Det registreres ikke høye fuktverdier i veggen, men det er fukt i gulv ved borrepunkt. (Se etasjeskille mot grunn.)

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, det er malt innvendig tak. Det er foretatt søk med fukt måler på erfaringsmessig utsatte områder. Indikasjon på fukt skade er ikke registrert. Ved visuell kontroll er det ikke sett oppsprekninger, eller andre vesentlige avvik

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvets overflate er det undersøkt om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell og fall mot sluk tilfredsstiller gjeldende krav. Det er fall i hele gulvet, samt nedsenket våtsone. Det ble sett etter oppsprekninger i flis/ fuger. Avvik er ikke registrert

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I tettesjiktet og sluket er det sett etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter. Negative avvik er ikke registrert.

Årstall: 1997

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På sanitærutstyret er det sett etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra av-drypp eller funksjonsfeil. I tillegg til visuell kontroll er det foretatt en enkel funksjonsprøving. Utstyret framstår i god stand.

Det gjøres oppmerksom på det er montert toalett med kvern på vaskerom og kloakk pumpe.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk . Det er spalte under dør for økt sirkulasjon. Dette er en god løsning.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, er det borret hull fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert indikasjon på fukt.

KJØKKEN

2-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken framgård:

Ved hjelp av fuktoverflateindikator er det sett etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Det er ikke registrert høye fuktverdier. Innredningen er på enkel måte funksjons prøvet og vurderes å være i bra stand.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

2-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator, er koblet via ventilator slange ut vegg. Ventilatoren er på en enkel måte funksjonsprøvet og funnet å være i god stand.

2-ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken baskgård:

Dokumenter fra tidligere eier tilsier at innredningen er fra ca 2016. Det er montert nye fronter i 2021. Innredningen er på en enkel måte funksjons-prøvet. Det registreres normal slitasje i forhold til alder.

2-ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator for kullfilter.

SPESIALROM

2-ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegg montert toalett og innredning med servant. Det er mekanisk av trekk i taket. Det er foretatt kontroll av funksjon, samt ved bruk av fuktmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tg2 gjelder toalett sisterner, øvrig rom har Tg1

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør-i-rør-system. Det er foretatt undersøkelse om fordelerskapet er tilgjengelig, og at lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke registrert avvik.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er visuelt kontrollert fra slukene, og det er foretatt prøving ved at det er tappet på flere tappe-steder samtidig. Anlegget er i funksjonsmessig normal stand.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra alle våtrom. Ventilasjons aggregat er plassert på loft kjøkken. Kontroll er foretatt visuelt det er ikke registrert indikasjoner på avvik. Anlegget er i drift ved befaringen

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vakumtoalett med kvern:

Toalett i vaskerom (kjeller) er veggmontert toalett. Installasjonen er et vakum toalett. Årsak til dette er høydeforskjell mellom toalett og innløp til septiktank. Anlegget er i drift ved befaringen.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

TG IU Varmtvannstank

Framgård: Det er montert ca 120 liters v.v bereder i kjeller under kjellertrapp. Bereder er fra 2015. Bereder står i rom uten sluk og uten tilknytning til avløps anlegg. Som kompenserende tiltak er det montert Vannstopper system.

Bereder bakgård: 200 liter bereder fra 1997 Berederen er plassert i bakgård som er rom med sluk.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

Enhet er montert i kjellerbod. Eier opplyser at anlegget er i bra stand. Anlegget er ikke prøvet.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I kartverket til kommunen framkommer det at boligen står på løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Generelt består drenssystemet av flere elementer, som drenerør, tilfylte masser og fuktsikringer, hvor det meste er skjult under bakken og dermed ikke lar seg kontrollere visuelt, men man kan få visse indikasjoner på funksjon ved kontroll og fuktsøk på innsiden, samt vurdering av terrengforhold rundt

Tilstandsrapport

bygget/eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et mindre avvik hvor det har kommet noe fukt inn i vegg mot soverom ved inngang bakgård.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere avrenning av overflatevann mot vegg.

Grunnmur og fundamenter

Innvendig er alle flater kledd, utvendig er kun en liten del av muren synlig. Vurdering er kun utført visuelt på tilgjengelig steder. Avvik er ikke registrert.

Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, det er opplyst at boligen står på fjellgrunn, hvilke grunnforhold som finnes i området rundt boligen er ikke vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

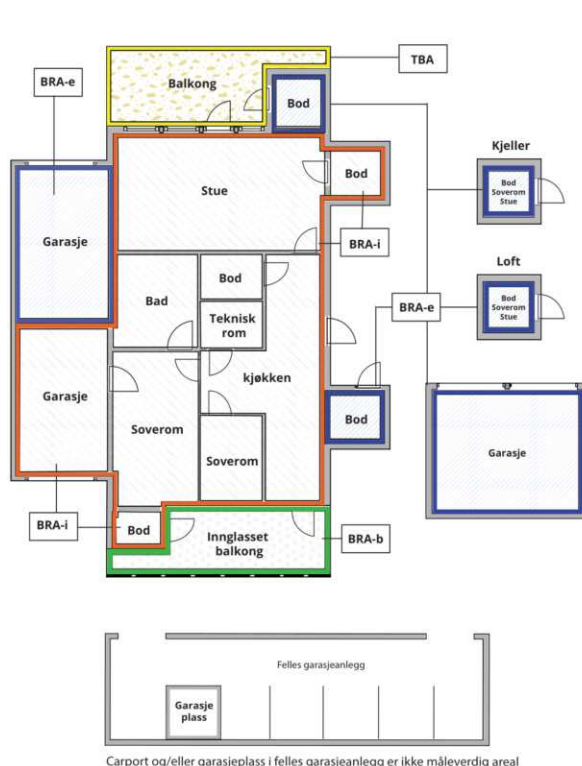
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1-Etasje	76			76			76
Kjeller	26			26		6	32
2-Etasje	82			82	27	2	84
SUM	184				27	8	192
SUM BRA	184						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Entré, Soverom 3, Soverom 4, Bad 2, Vaskerom, Entré 2		
Kjeller	Soverom, Bod, Vaskerom		
2-Etasje	Stue/kjøkken, Toalettrom, Stue/kjøkken 2, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i kjeller er i bruk som soverom/kontor. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	181	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Kjeller: Her er det innredet med Vaskerom, bod, gang og kjellerstue. Det finnes også et areal som er krypkjeller. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue ikke er godkjent som soverom.

1- etasje fram og bakgård. Alle rom stemmer med godkjente tegninger.

2- Etasje: Planløsning i framgård er i overensstemmelse med godkjente tegninger, i bakgård er et soverom tatt bort til fordel for større stue. Dette regnes ikke som søknadspliktig tiltak.

Informasjon:

Bruksendringer/innredninger av rom/arealer, så som boder o.l. i bruksenheten, uinnredet arealer i kjellere/loft («tilleggsdel»),
og som innredes og tiltenkes til bruk som oppholdsrom er søkepliktige tiltak (bruksendring).

Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Ståle Myhren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	408	73		0	125.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Brubakken 4 A							
Hjemmelshaver							
Volden Kent							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hel bygård beliggende på Bakklandet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er planert, men ligger i skrånende terreng

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2024	
2	21.05.2024	
3	21.05.2024	
4	05.06.2024	
5	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

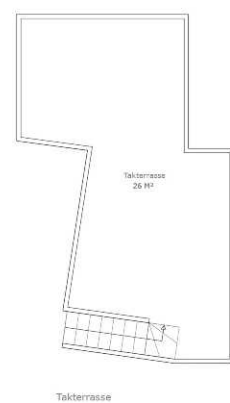
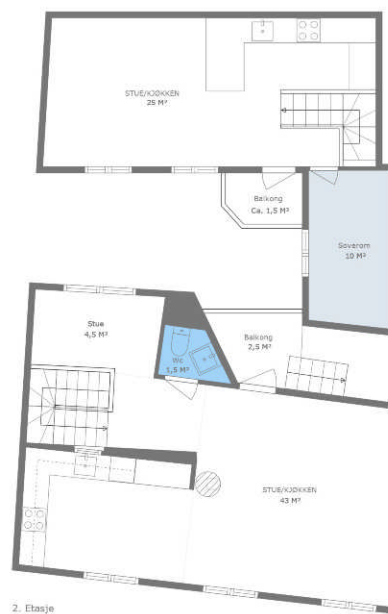
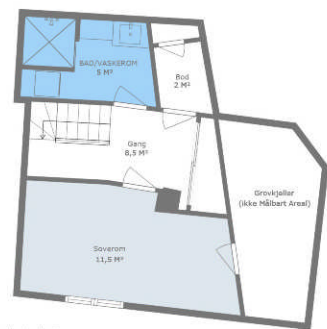
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

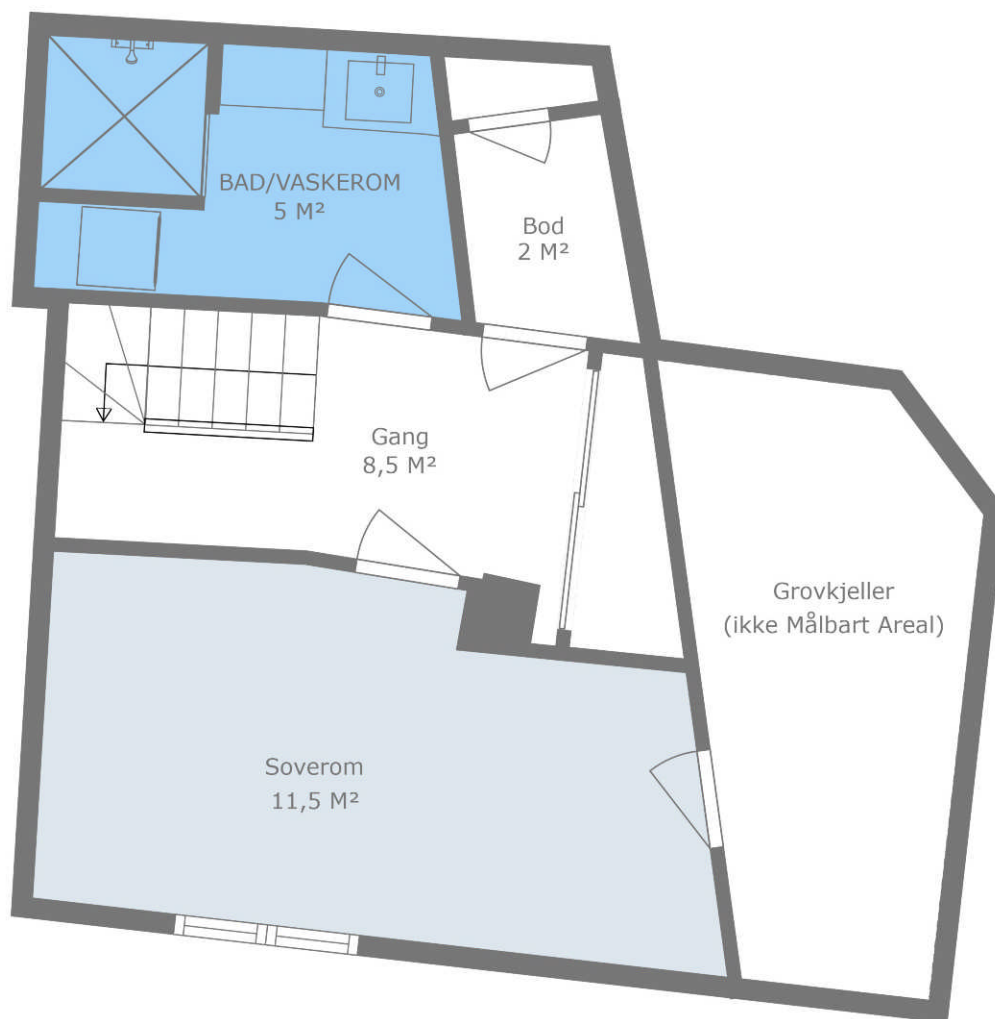
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

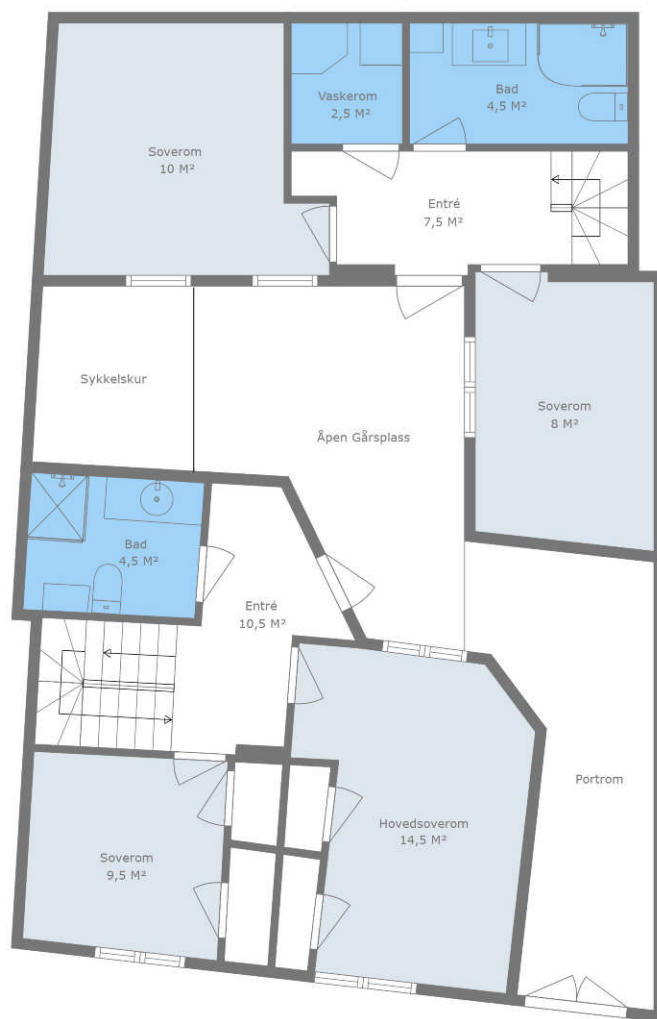
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZS3958>

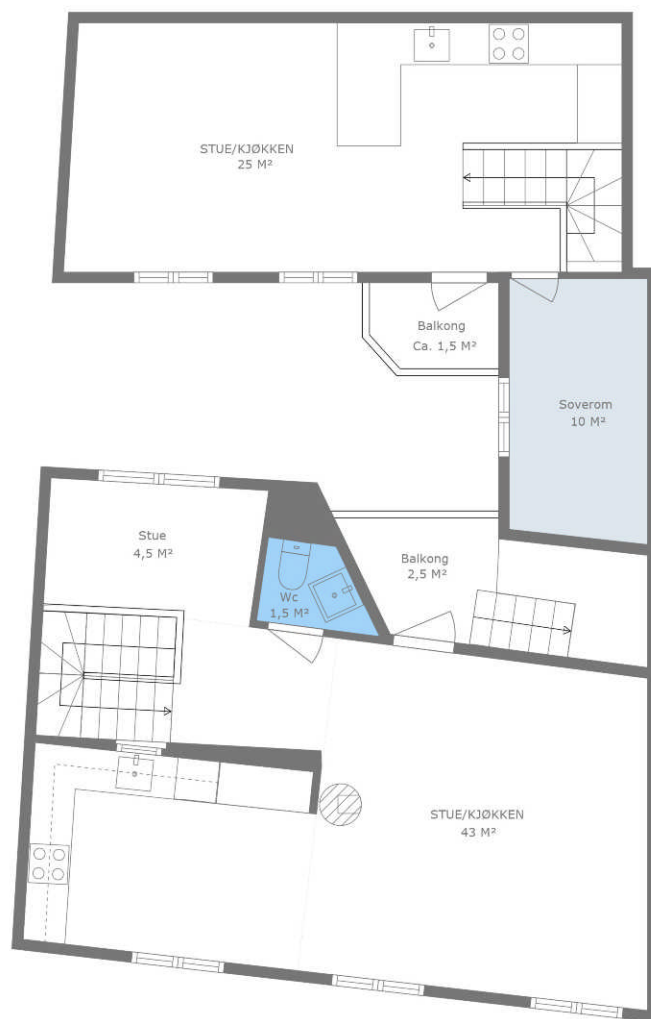
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

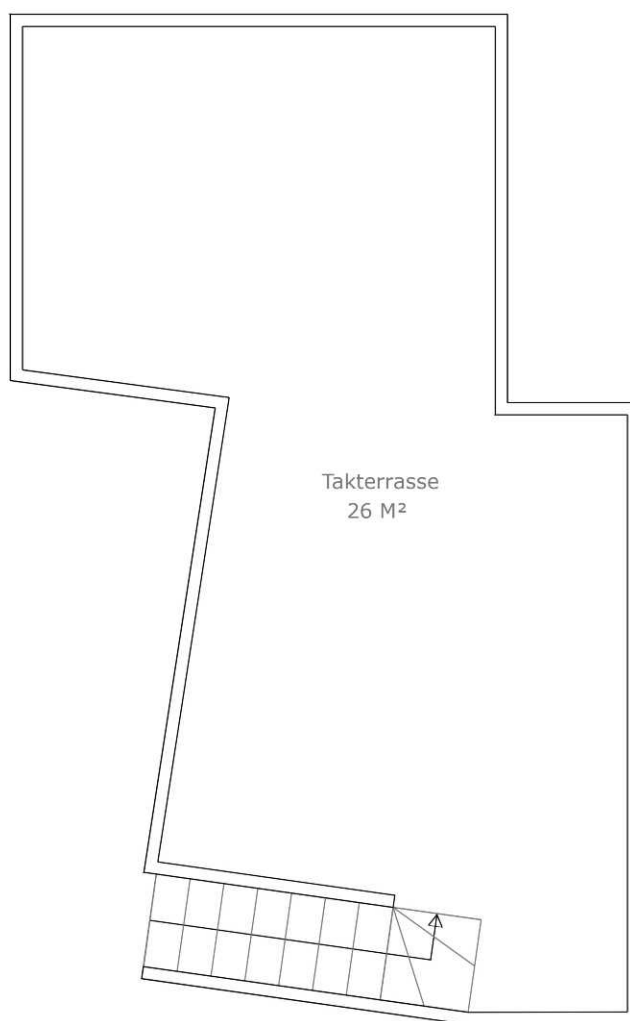
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

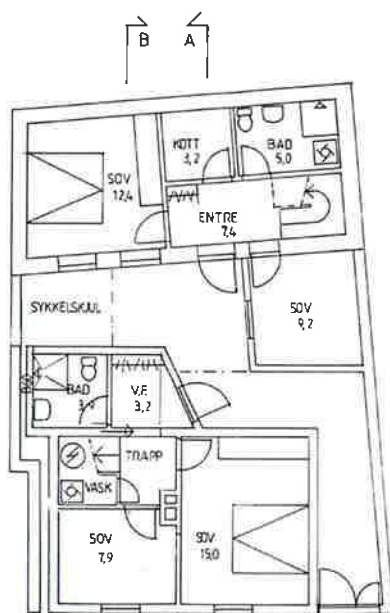




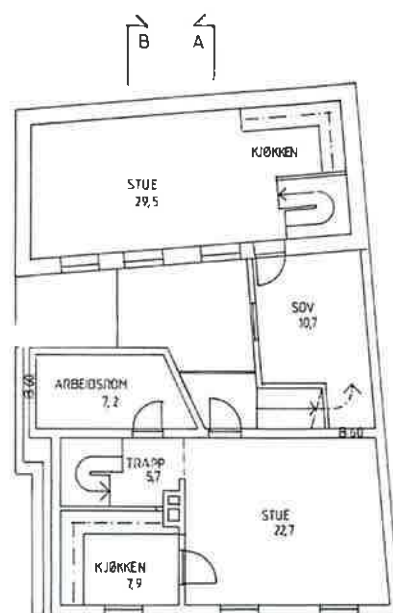








PLAN 1. STASJE



PLAN 2. ETASJE



A - REV. TILØYGG FORGÅRD

23-01-1996

AG



Grimstad og Tønsager AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
INNHERREDSV. 9, 7014 TRONDHEIM
TELEFON 72 51 14 10 TELEFAX 72 51 48 48



BRUBAKKEN 4

PLAN

06.12.95

9541

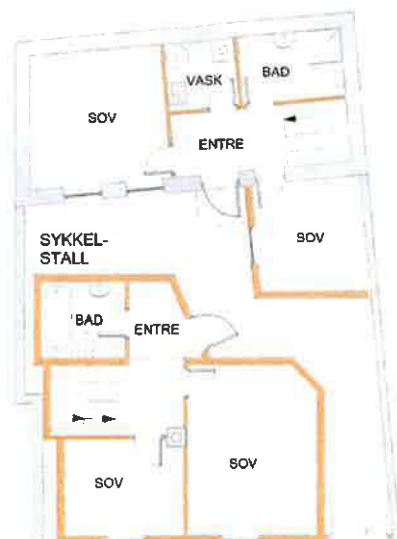
1:100

AO 91

2 A



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



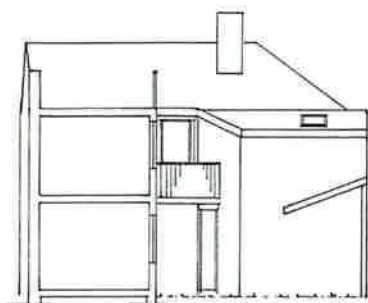
Grimstad og Tønsager AS
SIVILARKITEKTER
INNHERREDSVN. 9, 7014 TRONDHEIM
TLF 73 51 16 10 TELEFAKS 73 51 15 85

Brubakken 4

PLANER

C	Revidert kjeller	08.07.03	AG	AG
		08.12.85	AG	AG
		1:100		
		8641		
		8641-2c		

2c



FASADE FORGÅRD MOT GÅRDSROM



SNITT B-B



FASADE BAKGÅRD MOT GÅRDSROM



SNITT A-A



FASADE MOT BRUBAKKEN

B - REV. FASADE BAKGÅRD
A - REV. TILBYGG TIL FORGÅRD

15.03.1996
23.01.1996

AG
AG

BRUBAKKEN 4

06.12.95

9541

FASADER OG SNITT

1:100

AO 92

3B

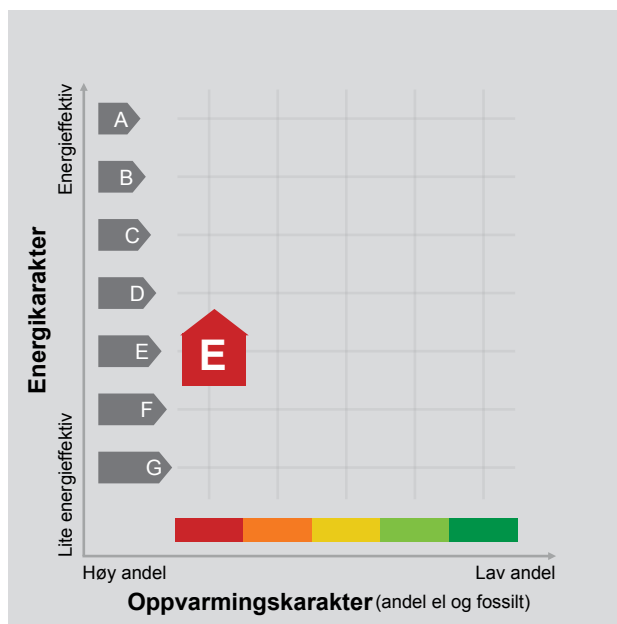


Grimstad og Tønsager AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
INNHERREDSV.9, 7014 TRONDHEIM
TELEFON 73 51 18 10 TELEFAX 73 51 18 01



ENERGIATTEST

Adresse	Brubakken 4A
Postnummer	7016
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	408
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10468930
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c9df913e-6146-4e20-857e-25178841bd6a
Dato	21.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk påtløp

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere mekanisk påtløp på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	184
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brubakken 4A
Postnummer: 7016
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0101
Dato: 21.05.2024 11:15:39
Energimerkenummer: c9df913e-6146-4e20-857e-25178841bd6a

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 408
Bruksnummer: 73
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 10468930

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 6: 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. Kjøøl - 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

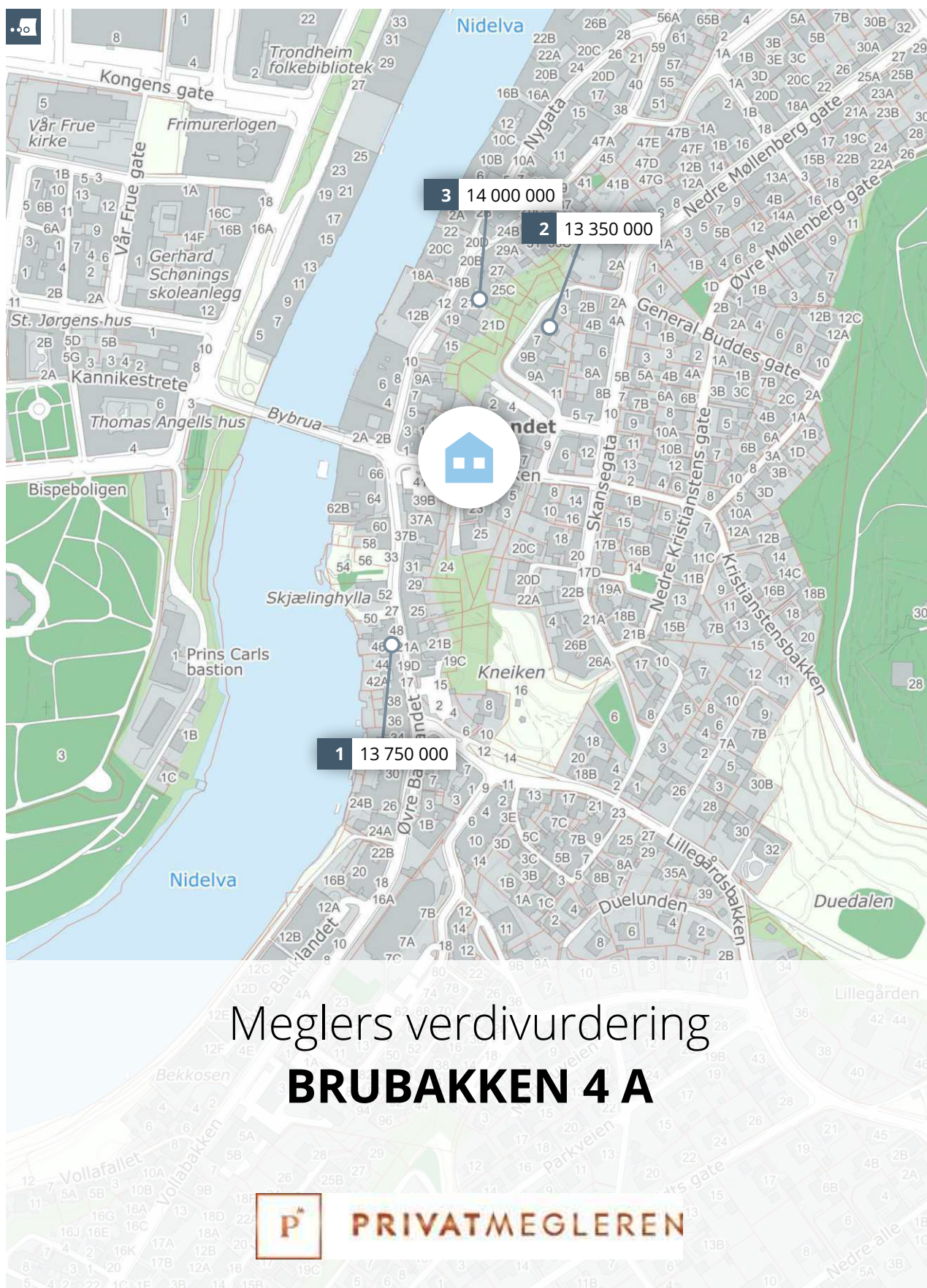
Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



Rapport utført av Benum & Johansen den 18.09.2025

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Brubakken 4 A, 7016 TRONDHEIM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt,
bygget i 1997

GNR 408 BNR 73 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001
TRONDHEIM GRUNNKRETS ROSENBORG 1

Verdivurdert til

14 950 000

-	14 950 000	81 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	184 m²	- m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Tomt						126 m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Bakklandet 46 222 m² 1895 323 m² 3 sov	05.08.2025	14 490 000	13 750 000	0	13 750 000	61 937
2 Port Arthur 5 136 m² 1905 2. etg 4 sov	05.08.2024	14 500 000	13 350 000	0	13 350 000	98 162
3 Nedre Bakklandet 23 B 152 m² 1800 302 m² 3 sov	08.12.2023	13 750 000	14 000 000	0	14 000 000	92 105

Unik beliggende eiendom på Bakklandet, i ærverdige omgivelser like opp i bakken fra Gamle Bybro. Fra privat takterrasse har man nydelig utsikt mot Nidelva og Nidarosdomen.

Eiendommen er en hel bygård, i dag benyttet som enebolig i forgård med utleiedel i bakgård. Bakgård er på ca. 69m² og i dag utleid for kr 21.500,-

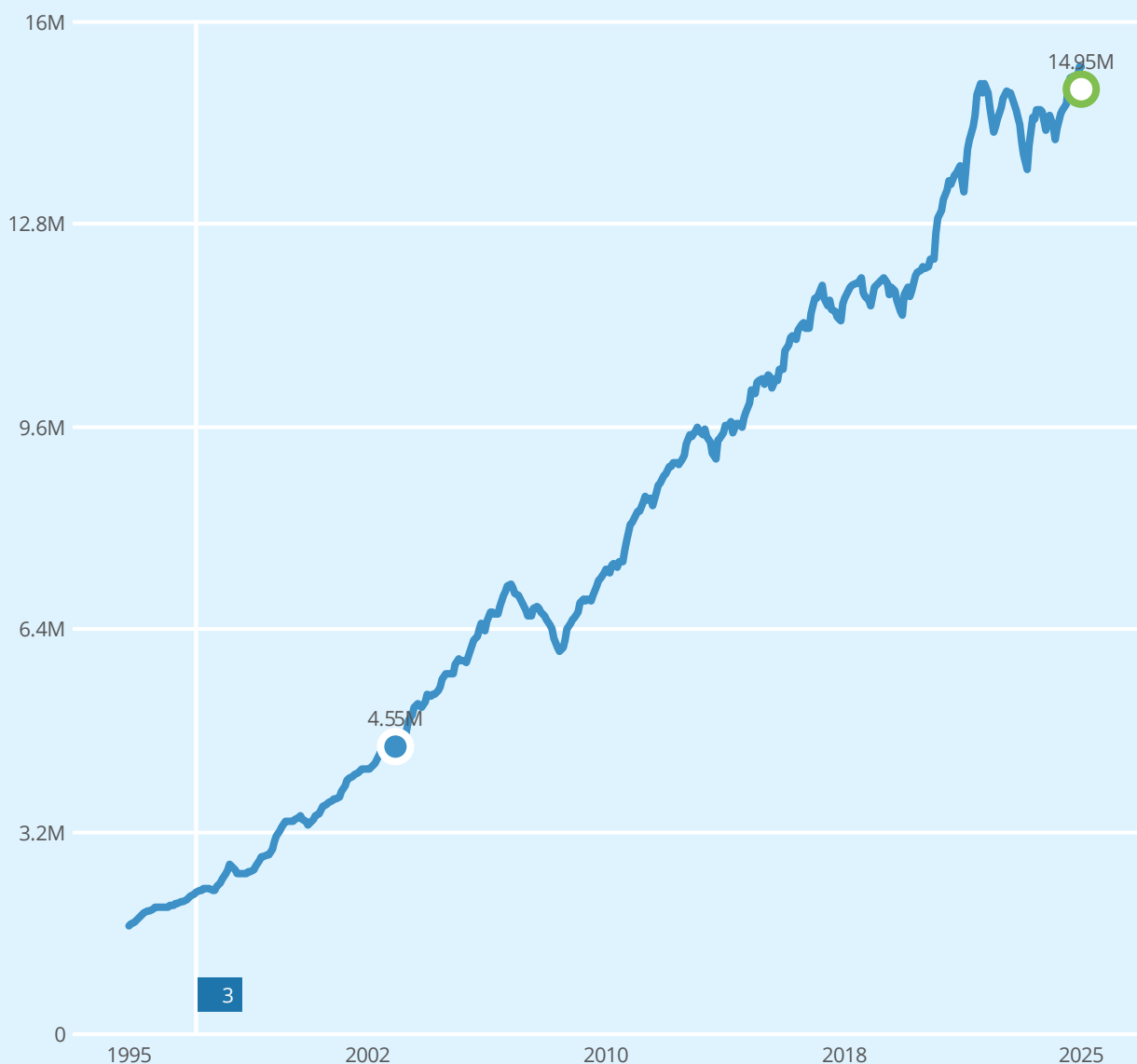
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Vertikaldelt tomannsbolig

3 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
05.09.2003	15.09.2003	02.10.2003	3 500 000	4 550 000	-	4 550 000	
08.12.1995		08.12.1995	-	515 000	-	515 000	4

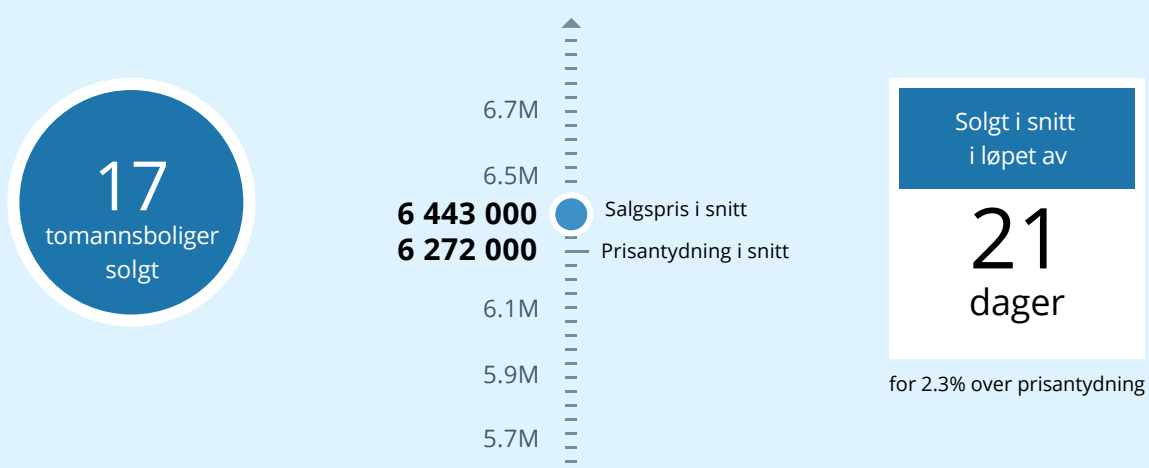
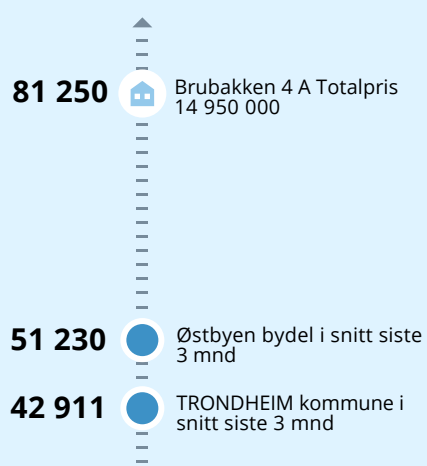
4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



Tomannsboliger til salgs i Østbyen bydel nå



Tomannsboliger solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

Analyse m²-priser



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Arve Rognmo
Stadsingeniør Dahls gate 54C
7043 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/48632/1995
oppgis ved alle henvendelser

Dato
04.02.1997

BYGGESTED: BRUBAKKEN 4 G.nr.: 408/73

BYGGHERRE: Arve Rognmo

ARBEIDETS ART: NYBYGG/REHAB.

BYGGETS ART: BOLIG Bakgård

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

Arbeidet er besiktiget den 040297
I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

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

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Ragnar Tessem



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

Arve Rognmo
Stadsingeniør Dahls gate 54C
7043 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/48632/1995
oppgis ved alle henvendelser

Dato
09.02.1998

BYGGSTED: BRUBAKKEN 4 G.nr.: 408/73

BYGGHERRE: Arve Rognmo

ARBEIDETS ART: NYBYGG/REHAB.

BYGGETS ART: BOLIG

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

Arbeidet er besiktiget den _____

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

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

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Ragnar Tessem



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 0356/96

Arve Rognmo
Stadsingeniør Dahls gate 54C
7043 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/48632/1995
oppgis ved alle henvendelser

Dato
22.03.96

**BRUBAKKEN 4 - BYGGESØKNAD FOR RIVING, NYBYGG OG
REHABILITERING AV BOLIG**

Byggested: BRUBAKKEN 4 G.nr.: 408/73
Byggherre: Arve Rognmo
Anmelder: Grimstad og Tønsager AS

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning/saksframstilling
Søknaden er mottatt 15.12.95.

Søknad om rivetillatelse for forgården er mottatt 29.02.96.

Reviderte tegninger mottatt 24.01.96 og 18.03.96 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Komplettert / revidert søknad gjelder riving av forgård og del av bakgård, gjennoppbygging av ny forgård og del av bakgård samt restaurering av gjenstående bakgård.

Tegningene viser innredning av to bruksenheter som tidligere, en i forgård og en i bakgård. Forgården innredes med entré, bad, vaskerom og 2 soverom på 1. etasjes plan, og kjøkken, stue og arbeidsrom på 2. etasjes plan. Fra stue vil det bli utgang til luftbalkong med trapp opp til takterrasse. Bakgården innredes med entré, bad, kott og 2 soverom på 1. etasjes plan, og stue med kjøkkenkrok og 1 soverom på 2. etasjes plan.

Reviderte fasadetegninger av bakgården viser utgang til luftbalkong over inngangsparti. Dette er i tråd med tidligere anbefaling fra Byggesakskontoret. Innsendte plantegninger er imidlertid ikke i samsvar med fasadetegninger på dette punkt.

Reviderte plantegninger som er i samsvar med fasadetegninger må derfor innsendes.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

Med hensyn til utforming og detaljering av nybygg og rehabilitering vises til søkerens redegjørelse i brev av 14.12.95, 23.01.96, 26.02.96 og 15.03.96 til Byggesakskontoret. Brevene følger som saksvedlegg 4,5,6 og 7.

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren som i brev av 17.01.96 og 20.03.96 til Byggesakskontoret aksepterer riving, nybygg og rehabilitering på gitte vilkår. Brevene følger som saksvedlegg 1 og 2.

Søknaden har vært forelagt Brannvesenet som i brev av 05.02.96 til Byggesakskontoret forutsetter at det etableres brannskille B 60 mellom boligene og mot naboeiendommen Brubakken 6. Brevet følger som saksvedlegg 3.

Riving av forgården medfører endring av forutsetningene for brannskille mot naboeiendommen Brubakken 6. Søkeren har i brev av 20.03.96 til Byggesakskontoret redegjort for at Brannvesenet kan akseptere at vegg mot naboeiendommen oppføres i brannklasse B 60 siden naboeiendommen har tett murvegg i brannklasse A 120 mot Brubakken 4. Det forutsettes at raft for Brubakken 4 ikke kommer høyere enn murveggen. Brevet følger som saksvedlegg 8.

Merknader

Det er innkommet merknad til søknaden fra nabo i Brubakken 6. Det påpekes at bredde og høyde på forgårdens tilbygg må reduseres. Reviderte tegninger viser redusert tilbygg i tråd med naboens merknad.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele R 306 stf. 12.06.14.

Bygningene er i antikvarisk klassifikasjon av bebyggelsen i sentrale byområder i klasse C, av antikvarisk verdi.

Vurdering/begrunnelse

I utgangspunktet var det byggherrens mening å rehabilitere forgården. Etter å ha revet innvendig kledning viser det seg imidlertid at tømmerkonstruksjonene er i så dårlig forfatning at byggherren ikke lenger finner det hensiktsmessig med bevaring. Byggesakskontoret konstaterer etter befaring at forgårdens tilstand tilsier at den bør rives og finner å kunne akseptere dette i tråd med Byantikvarens syn.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Riving av bebyggelse på eiendommen tillates som omsøkt.

Det forutsettes at Byantikvarens krav til utforming og detaljering av nybygg og rehabilitering etterkommes.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

- B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
- B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.
- B3 Sanitærmelding skal være godkjent.
- B4 Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen, skal være innlevert og godkjent.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

- C1 Pipe med ildsteder må ha lovlig avstand til treverk. Kfr. kap. 49.
- C2 Samtlige oppholdsrom må få rømningsveger i samsvar med byggeforskriftenes krav. Kfr. kap. 31:3.
- C3 Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
- C4 Røykvarslere av godkjent type må monteres i samsvar med forskriftenes krav. Kfr. kap. 31:4.
- C5 Boligen må forsynes med brannslukningsutstyr som kan brukes i alle rom. Kfr. kap. 31:4.
- C6 Samtlige våte rom må ventileres forskriftsmessig. Kfr. kap. 47.
- C7 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefskontorets uttalelse må tas til følge. Uttalelsen følger som saksvedlegg.
- C8 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.
- C9 Materialer, detaljering, farge og takteking skal være avklart med Byantikvaren.

- C10 Betingelser tiltaket arbeid på gategrunn/kantstein e.l. skal dette avklares med Trondheim Bydrift.
- C11 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

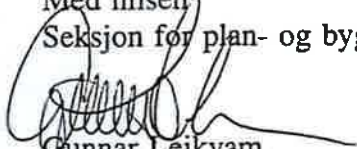
- D1 Før riving kan finne sted, skal de berørte tekniske etater være varslet for plugging/stenging av ledninger. Plugging av vannledninger skal skje ved anboringspunktet.
- D2 Ansvarshavende for rivingsarbeider skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.
- D3 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

ANDRE VILKÅR:

- E1 Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen,
Seksjon for plan- og byggesaker



Gunnar Leikvam
leder

ANDERS NOHRE

Anders Nohre
saksbehandler

Kopi til: Ivar Soknes, Brubakken 6A, 7013 Trondheim.

Vedlegg: Saksvedlegg 1 og 2: Byantikvarerens brev av 17.01.96 og 20.03.96.
Saksvedlegg 3: Brannvesenets brev av 05.02.96.
Saksvedlegg 4, 5, 6, 7 og 8: Søkerens brev av 14.12.95, 23.01.96, 26.02.96, 15.03.96 og 20.03.96.

%%%

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret

G. H. Tanem



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR: DB 1085/97

Arve Rognmo
Stadsingeniør Dahls gate 54C
7043 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/48632/1995
oppgis ved alle henvendelser

Dato
11.07.97

BRUBAKKEN 4 -TAKTERRASSE, HEVING AV TAKVINKEL

Byggested: BRUBAKKEN 4 G.nr.: 408/73

Byggherre: Arve Rognmo

Anmelder: Arve Rognmo

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning/saksframstilling

Søknaden er mottatt 15.12.95.

Søker ønsker å forlenge den i sak DB 0356/96 godkjente takterrasse, slik at denne også omfatter deler av bakgårdens takareal.

Arbeidet ble igangsatt uten at byggetillatelse forelå og søker må derfor betale tredobbelt behandlingsgebyr.

Det har innkommet protest fra eierne av Brubakken 2B.

Av protesten framgår det frykt for innsyn til uteoppholdsplass i hagen.

Planstatus

Eiendommen ligger utenfor verneplanen for Nedre Bakklandet, men er klassifisert som antikvarisk klasse C.

Vurdering/begrunnelse

Byggesakskontoret beklager sterkt at søker har tatt seg til rette og påbegynt tiltaket før søknad var innsendt og behandlet.

Byggesakskontoret har ved flere anledninger vært i kontakt med eierne av Brubakken 2B samt søker. I tillegg har det også vært kontakt med representanter for Brinken 7 og 9.

Etter befaring på byggeplass er Byggesakskontoret enig i at mulighet for innsyn var til stede da prosjektet ble påbegynt dersom en sto oppreist.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

Byggesakskontoret har hatt et tett samarbeid med byantikvaren og detaljutforming er avklart.

Tegningsmateriellet for prosjektet er noe amatørmessig utført og stemmer ikke helt med de i sin tid godkjente tegninger, som igjen på sin side ikke var helt i tråd med den bygningsmassen som opprinnelig befant seg på eiendommen.

En har i ettertid kommet til enighet om en endring av bakgårdens takflate. Denne var planlagt tekket med gammel teglstein, noe som den i utgangspunktet slappe takvinkelen ikke ville tillate.

Av innsendte tegninger mottatt 2. mai 1997 framgår det at vegg mot Brubakken 2B skulle avsluttes i en høyde av 155 cm over takterrassen.

Den virkelige høyden på denne veggflaten var, som det også framgår av protesten, bare vel 120 cm.

Veggflate og taket er nå hevet til det målsatte. I tillegg er terrassen krympet og takflaten bak terrassen utvidet. Dette har fått som konsekvens at innsyn i naboens hage er umuliggjort.

Byggesakskontoret anser derfor hovedmomentet i naboprotesten som imøtekommet.

Den foretatte endring vil gi utslag i fasaden mot Brubakken 2B og lekeplassen, samt skape en ny detaljsituasjon i overgang murvegg- tak. Her må derfor reviderte tegninger lages. Likeledes må det innsendes en målsatt takplan som angir terrassens størrelse, samt bredden på takflate mellom terrasse og murveggs ytterside.

For å skape en god utsynssituasjon for en nabo i sokkelleiligheten i Brinken 7 og fra terrassen i seg selv, har søker i samarbeid med Byggesakskontoret kommet fram til en rekkverk-type med en meget transparent effekt. Denne vi være med på å "lette" konstruksjonen i stor grad, samtidig med at sikkerhetskravet blir ivaretatt.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

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

- A 0 Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
- A1 Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen , skal være innlevert og godkjent.
- A3 For byggearbeider som er igangsatt uten formell byggetillatelse, skal det betales tredobbelt gebyr for kontroll p.g.a. merarbeid ved behandling og oppfølging av slike saker.
Jfr. pkt. 13 i Trondheim kommunes betalingsregulativ for byggesaker.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.
Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

- C1 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.
- C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

ANDRE VILKÅR:

Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker


Gunnar Leikvam
leder


Lars T. Eriksen
saksbehandler

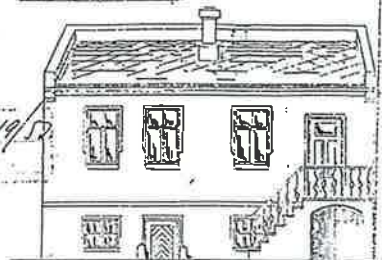
Kopi til:
Kristin Augdal og Geir Blystad
Brubakken 2B
7013 Trondheim

%%%:....

H. EDV. VOLD

MAT 204

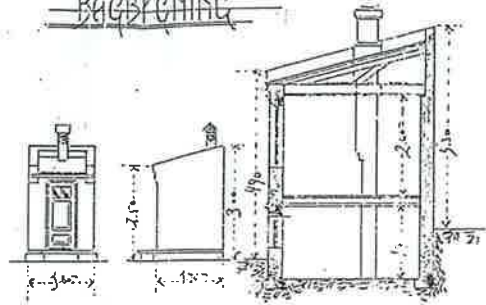
BAGBARREN



UDKAST

til

BAGBYGNING

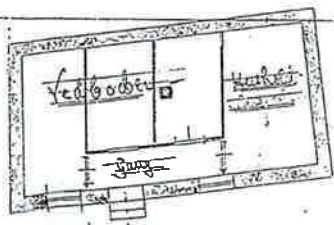


S. H. F. B.

Nord



7.8
1.85
1.20
2.0
3.00

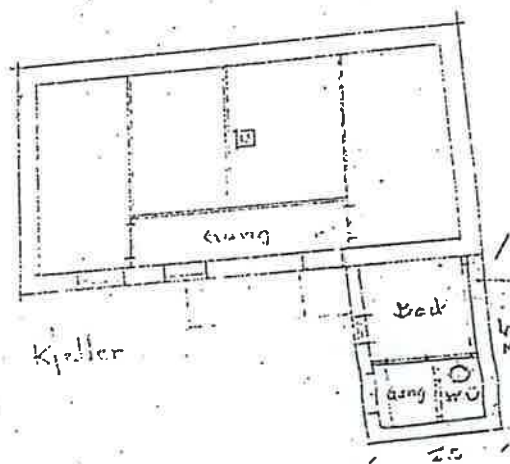
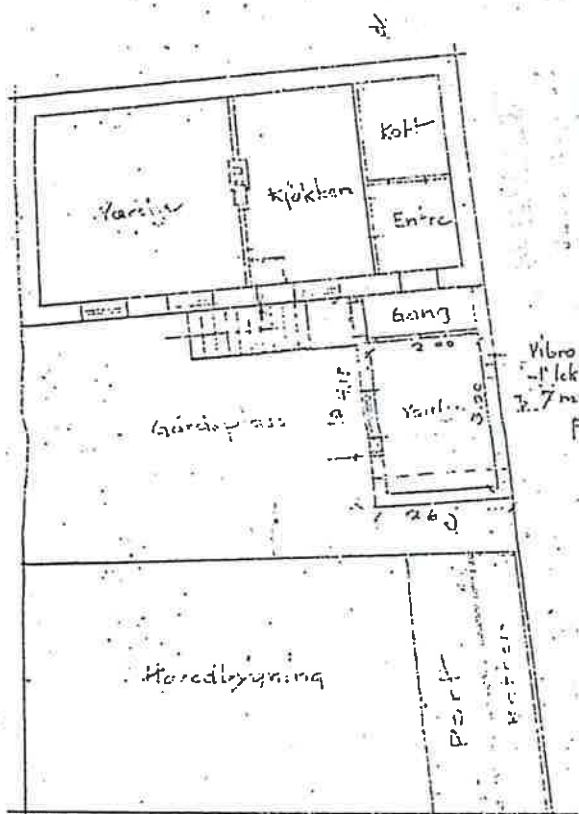
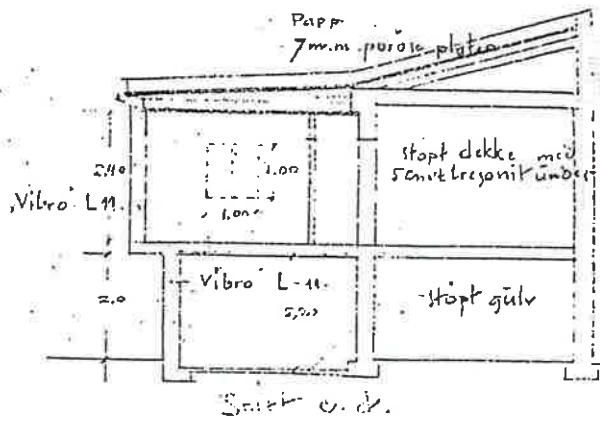
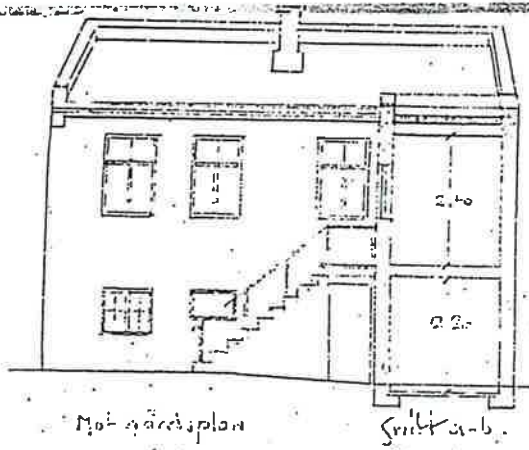


Ljynderplan

Wæstebok - j. 1.15

15.08.1952

95/48632



1. etage

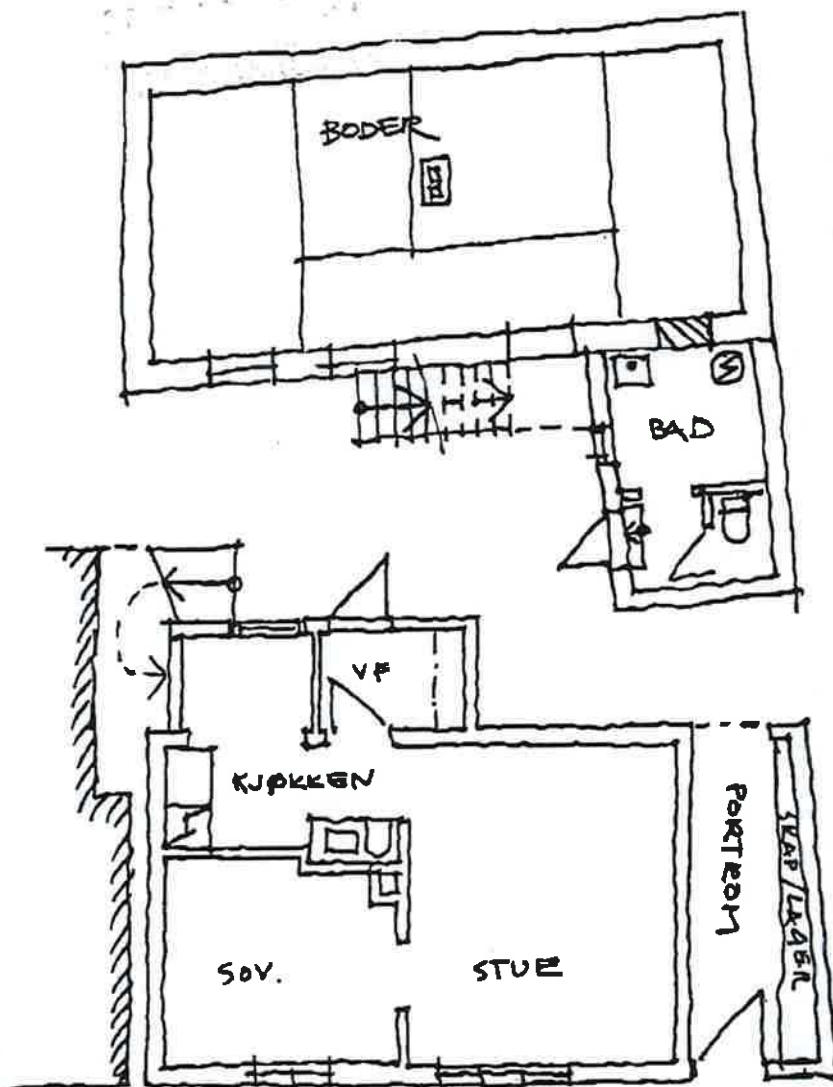
Brubakken

- Brubakken, nr. 4.
- Andet forandring i 1. etage af
- tidligere godkendt 1. etagebygning
- (Afm. 25.6.52) M. 1:100

Tranås, 25.6.52

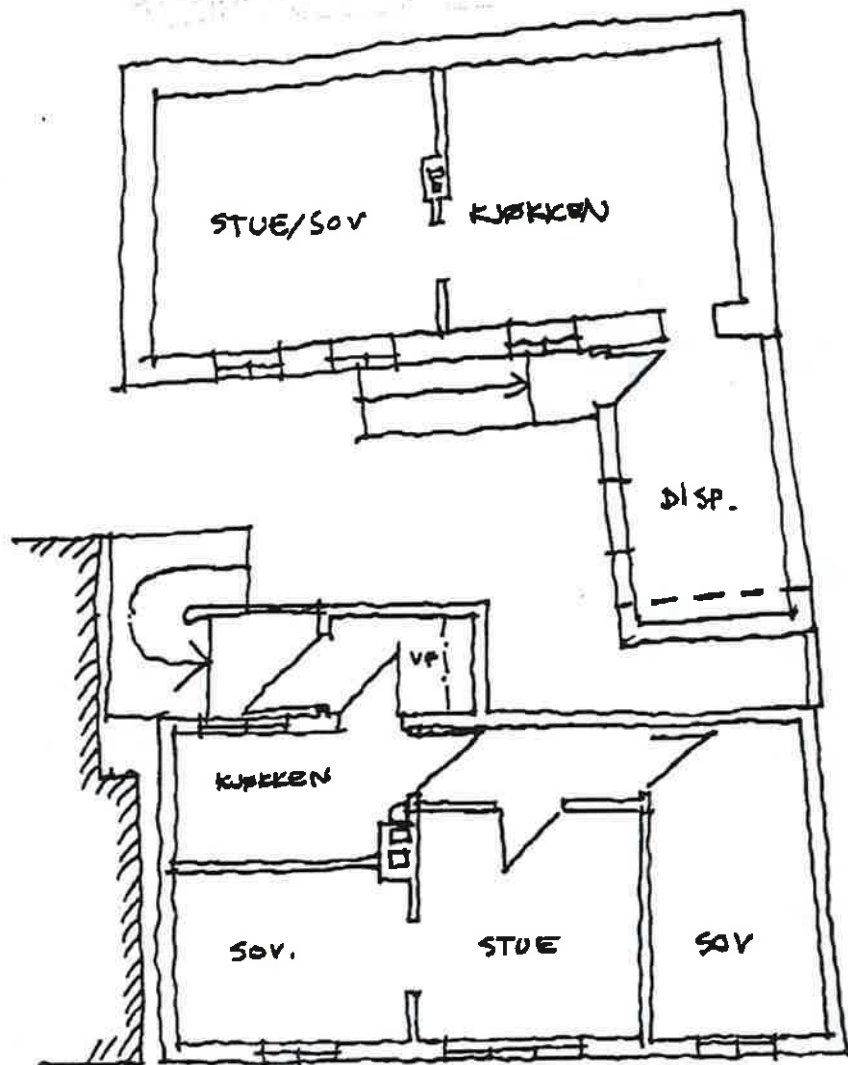
T. Grønvald

25/48632

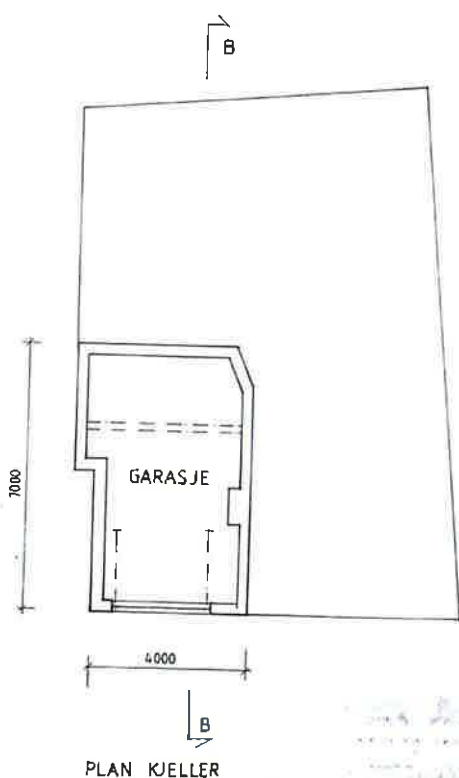


— BRUBAKKEN —

REV.	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.
TRONDHEIM BYGG OG EIENDOM					PLANSKISSE		TEGNAR
BRUBAKKEN 4					1. ETASJE		1
ØYSTEIN THOMMESEN SIV.ARK. MNAL					DATE	17/2-95	PROSJEKT
KLEPPANGSGATA 17, 7018 TRONDHEIM TLF. 73 52 60 20, FAX 73 51 38 95					SKALA	1:100	9509



REV.	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.
TRONDHEIM BYGG OG EIENDOM					PLANSKISSE		TEGNING
BRUBAKKEN 4					2. ETASJE		2
ØYSTEIN THOMMESEN SV.ARK. MNAL					DATE 17/2.95	SKAL 1:100	PROSJEKT 9502
KJØPMANNSGATA 17, 7018 TRONDHEIM TLF. 73 52 60 20, FAX 73 51 38 95							



SNITT B B



FASADE MOT BRUBAKKEN



GRIMSTAD OG TØNSAGER AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
INNHERREDSV. 9, 7014 TRONDHEIM
TELEFON 73 51 14 10 TELEFAX 73 51 12 89



BRUBAKKEN 4

PLAN KJELLER/SNITT/ FASADE

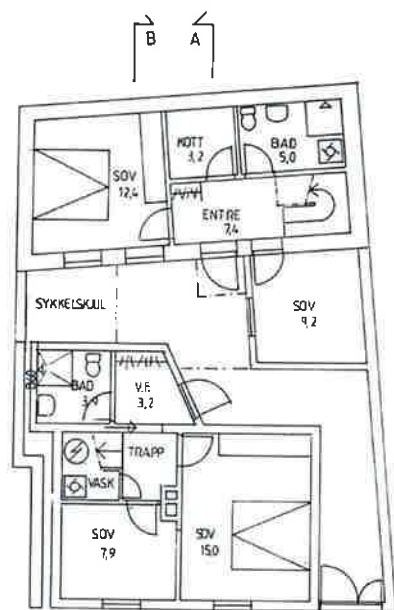
11.04.96

9541

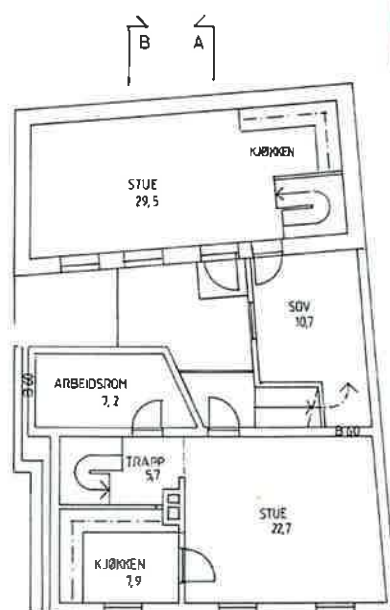
1 : 100

A0 91





PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



B - VERANDA BANGÅRD
A - REV. TILBYGG FORÅRD

15 04 1986
23 01 1996

AG
AG



Grimstad og Tønsager AS
SIVILARKITEKTER MNAL NPA
INNHERAEDSV. 9, 7014 TRONDHEIM
TELEFON 72 91 16 10 TELEFAX 72 91 18 88



BRUBAKKEN 4

PLAN

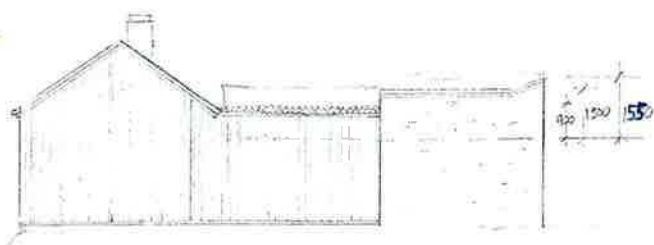
06 12 95

1:100

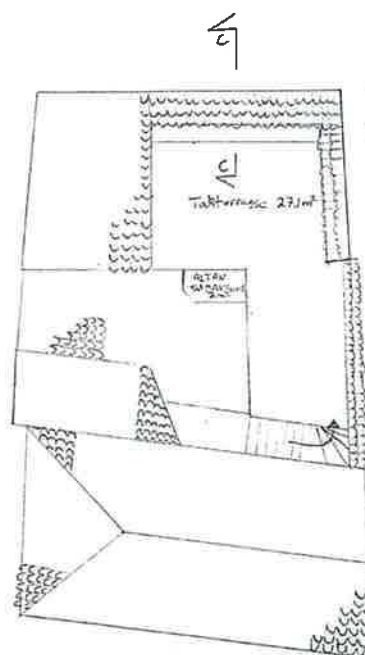
AO 91

9541

2B



FASADE MOT LEKEPLASSEN



Hytte på langveg
ret nede 20
Fast i overkant

TAK OG TAKTERRASSE PLAN

Arve Regnø
St.ing Døhlsgate 54c
7643 TRONDHEIM

Mobil 92060901
Tlf.Priv 73531157

BRUBAKKEN 4

FASADER OG TAKPLAN

30.8.96
M 1:100

4

Merknad ①

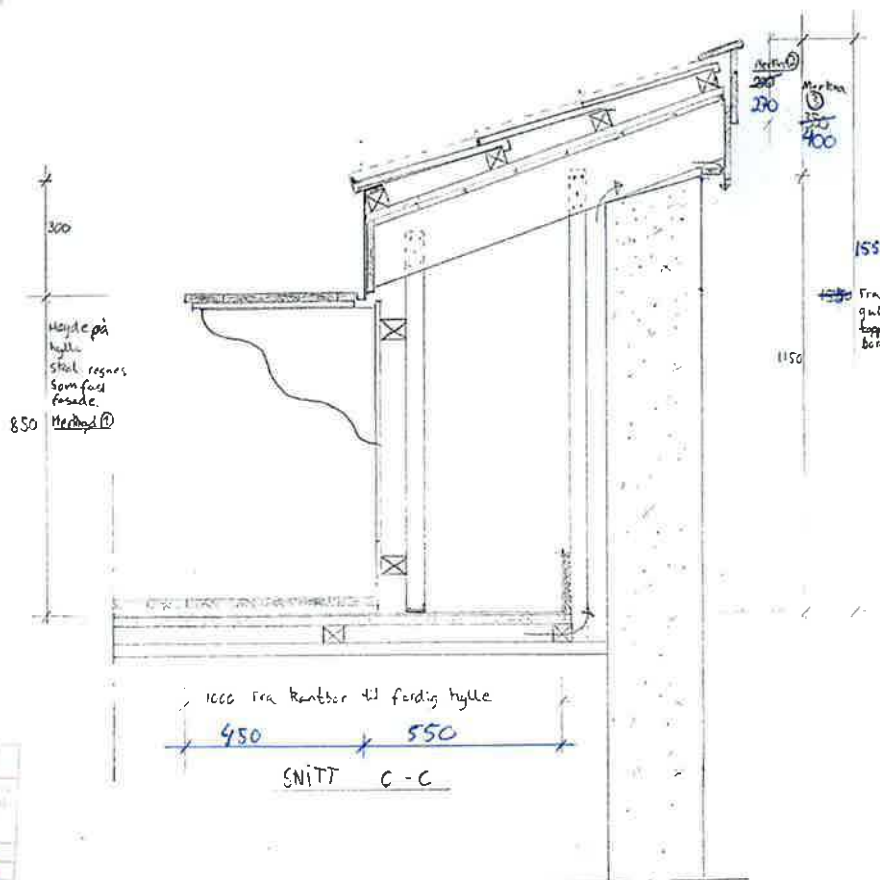
Vedstående hylle som er fastmontert til langveggen mot nabotomt, er endammen Brubakken 28 skal denne vurderes som bygningssmessig fasade. Kan ikke fjernes uten overensstemmelse naboens samtykke.

Merknad ②

Monet høyes med 270mm i forhold til det fortløpende taketaket og da kun på langveggen.

Merknad ③

Fra topp mur skal det være 400 350mm til topp vannbord.



Reduserte tegninger gjennomføres av nabo Brubakken 28, under forutsetning av at alle arbeid i tegningene skal gjennomføres og utført. Ved eventuelle endringer, skal høyde på (1550mm fra tordegg gule) med tegningene/arkivet revideres.

Kristin Augdal

Arve Rognmo

Arve Rognmo



BRUBAKKEN 4

SNITT

Langveggen mot Nabo 28, vedstående takterrasse

30.8.96

M 1:10

5

Arve Rognmo

String Dahls gate 54c

7043 TRONDHEIM

Mobil 92060901
Tlf. Privat 73531157

DRAGET PÅ LØFTET



TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Ansatt	Saksj
19 SEPT 1996	300
Regist.	
Journalt.	96/4803

Drage Tegning
1:500 (1:1000) 1996
Dr. H. T. Rasmussen

DRAGET PÅ LØFTET
1:500 (1:1000) 1996

DRAGET PÅ LØFTET
FASADER OG TÅKPLAN

16/1-96
M. L. oc

4

Merkead ①

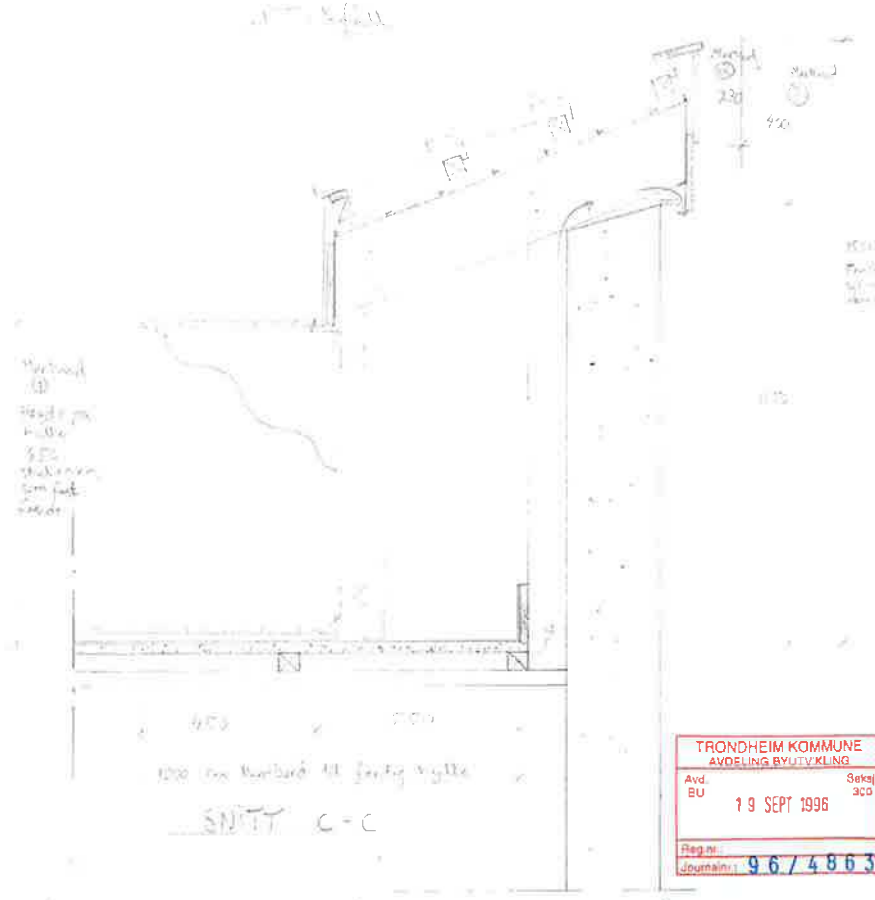
Ved merkead ① er det som regel 10-15 meter
 til bygningene, som er i de fleste tilfeller
 bygningene er i de fleste tilfeller
 som er bygningene i de fleste tilfeller
 som er bygningene i de fleste tilfeller

Merkead ②

Merkead ② er det som regel 10-15 meter
 til bygningene, som er i de fleste tilfeller
 bygningene er i de fleste tilfeller
 som er bygningene i de fleste tilfeller
 som er bygningene i de fleste tilfeller

Merkead ③

Merkead ③ er det som regel 10-15 meter
 til bygningene, som er i de fleste tilfeller
 bygningene er i de fleste tilfeller
 som er bygningene i de fleste tilfeller
 som er bygningene i de fleste tilfeller

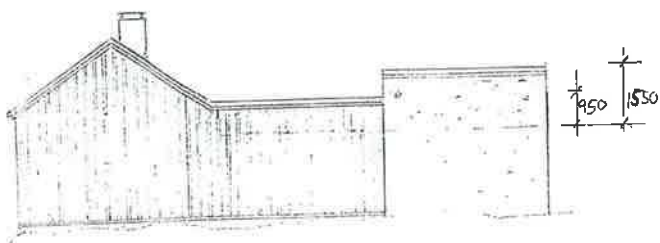


TRONDHEIM KOMMUNE		
AVDELING BYUTV KLING		
Avd.	BU	Seksj.
19	SEPT 1996	309
Reg. nr.	96 / 4863	
Journ. nr.	96 / 4863	

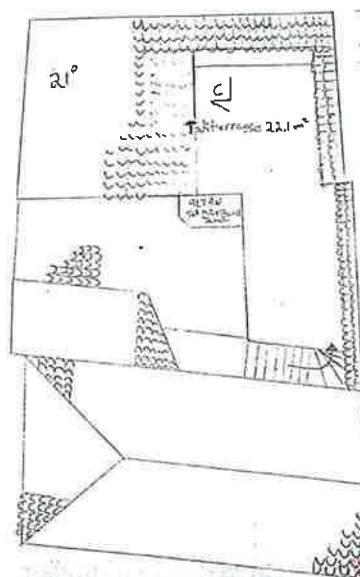
Avd. Bygning
 19.09.1996
 309 TRONDHEIM

SNITT C-C
 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 5500 6000 6500 7000 7500 8000 8500 9000 9500 10000

10/10/96
 10/10/96
 5



FASADE MOT LEKEPLASEN



TAK OG TAKTERRASSE PLAN



Arve Rognmo
Brubakken 4
7013 TRONDHEIM

Tlf. Mobil: 96112911
Priv: 73528780

Brubakken 4

FASADER OG TAKPLAN

1/5 - 92

M: 1:100

4

Merknad ①

Vedvarende hulle som er fastmontert til langveggen mot naboens eiendommen Brubakken 23 skal denne vurderes som grunnlagsmessig fasade. Kan ikke fjernes uten overnevnte nabo's samtykke.

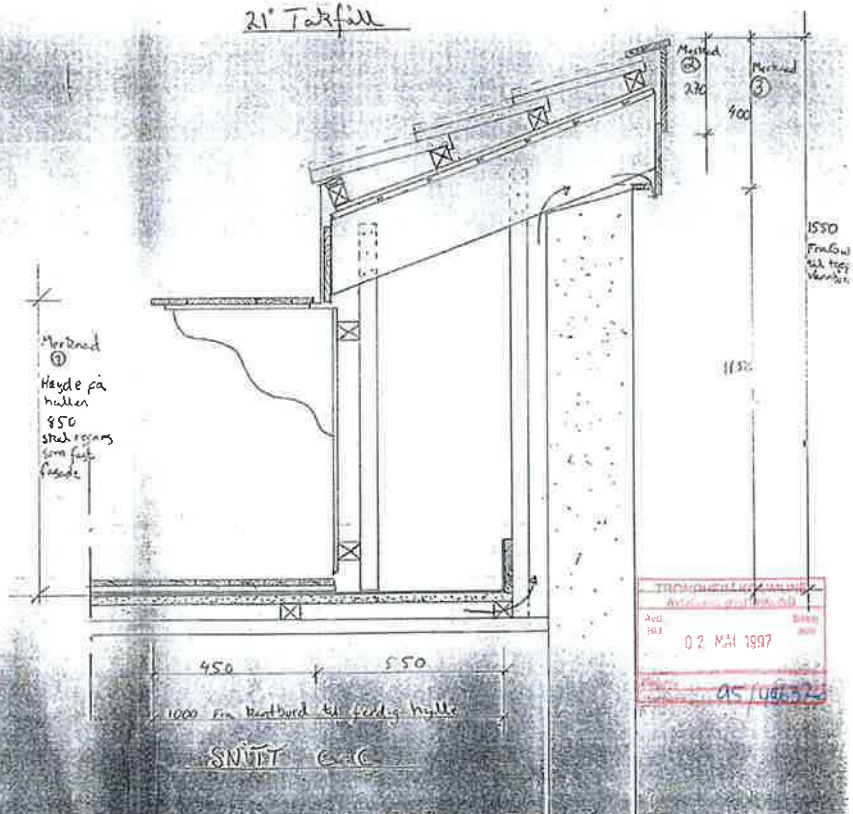
Merknad ②

Mønet høynes med 270 mm i forhold til det forhennevende blekketaket. Da på hele langveggen's randside, og en del av østsiden mot lekeplansen.
(Se tegning fasader og takplan 4)

Merknad ③

Fra nåværende mur skal det være 400 mm til topps vannbord. Det vil si hele langveggen's randside, og en del av østsiden mot lekeplansen.

21° Takfyll



Arve Rognmo
Brubakken 4
7013 TRONDHEIM

TLF. Mobil: 96112911
Priv : 73528780

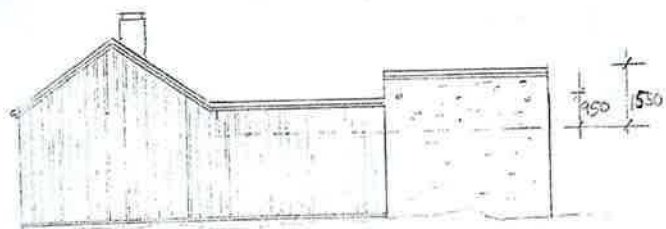
BROBARKEN 4

SNITT

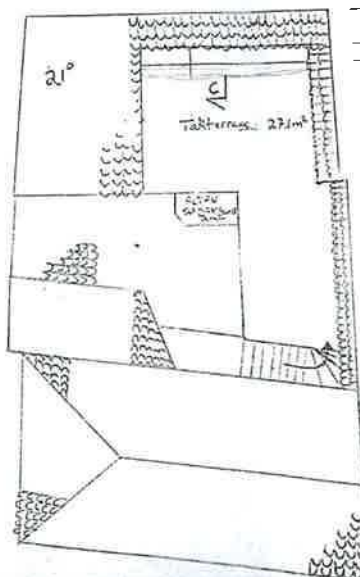
langveggen mot nabo 23
vedvarende takterasse

1/5-92
M 1:10

5



FASADE MOT LEKEPLASSEN



TAK OG TAKTERRASSE PLAN

26 MAI 1997

Saksy
300

Hytte på langveg
med nabe 20
Fast inventar.

Arve Regnø
st. ing. Døhlsgate 59c
70 43 TRONDHEIM

Mobil 9208090
Tlf. Priv 73531152

BRUBAKKEN 4

FASADER OG TAKPLAN

16/9-96

M 1:100

4

Merknad ①

Vedvarende hulle som er fastmontert til langveggen mot nabolands eiendommen Brubakken 28, skal denne vurderes som bygningens fasade. Kan ikke fjernes uten overnevnte nabo's samtykke.

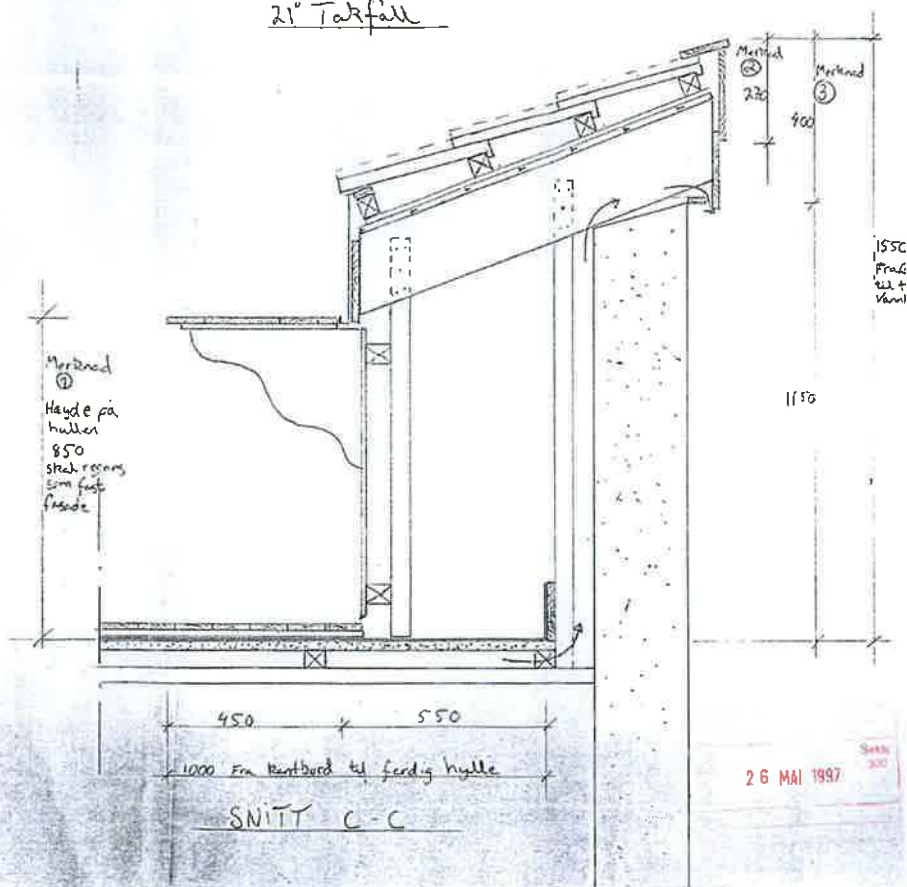
Merknad ②

Mønet høynes med 270mm i forhold til det forhenværende blekketaket. Det på hele langveggen's nordside, og en del av østenden mot lekeplansen.

Merknad ③

Fra nåværende mur skal det være 400mm til topps bunnbord. Det vil si hele langveggen's nordside, og en del av østenden mot lekeplansen.

21° Takfall



Arve Rognmo
St. ing. Dahls gt 54a
7043 TRONDHEIM

BRUBAKKEN 4

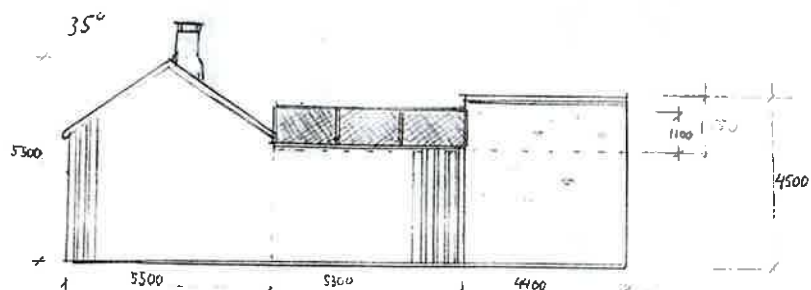
SNITT

langveggen mot nabo 28
vedvarende takterrasse

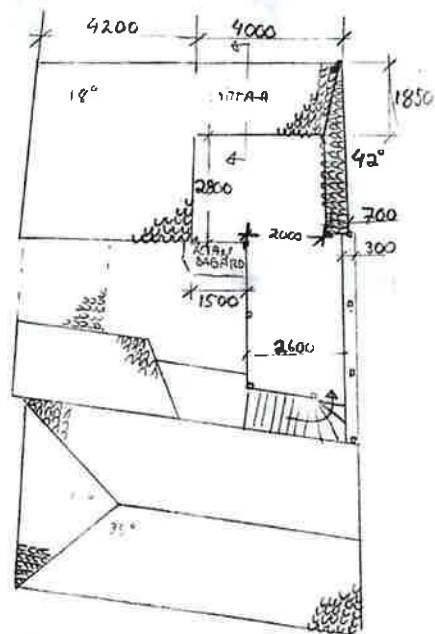
16/9-96
M 1:10

5

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYGGESAK	
Akt 20	Saksnr 300
07 AUG 1997	
95/48532	

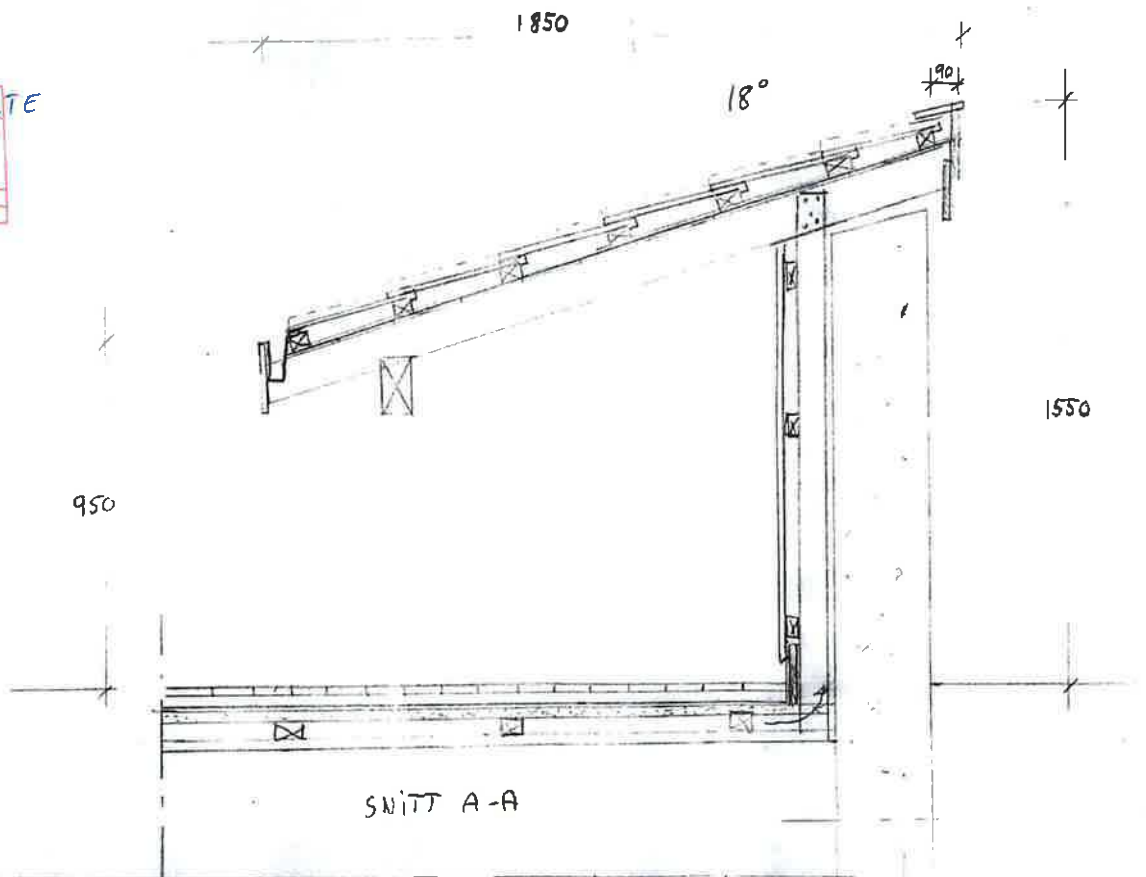
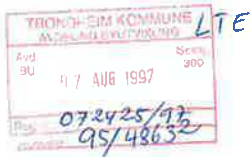


FASADE MOT LEKEPlass



TAK OG TAKTERRASSE PLAN

Arve Rognmo Bruktakeren 4 7015 TRONDHEIM	Mobil: 90112911 Privat: 73528780	BOURAKEN 4	FASADER OG TAKPLAN	6/8 - 97	4
				M: 1:100	



Arve Rognmo Brubakken 4 7013 TRONDHEIM	Mobil: 90112911 Privat: 73528780	Brubakken SNITT A-A	6/8-97	5
			ME 10 Langvegge mot nabo vedtørende takterasse	



Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

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

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

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

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

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

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

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

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010

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

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

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

Relevant lovverk

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)

[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstilling av tiltak](#)

Tegnforklaring

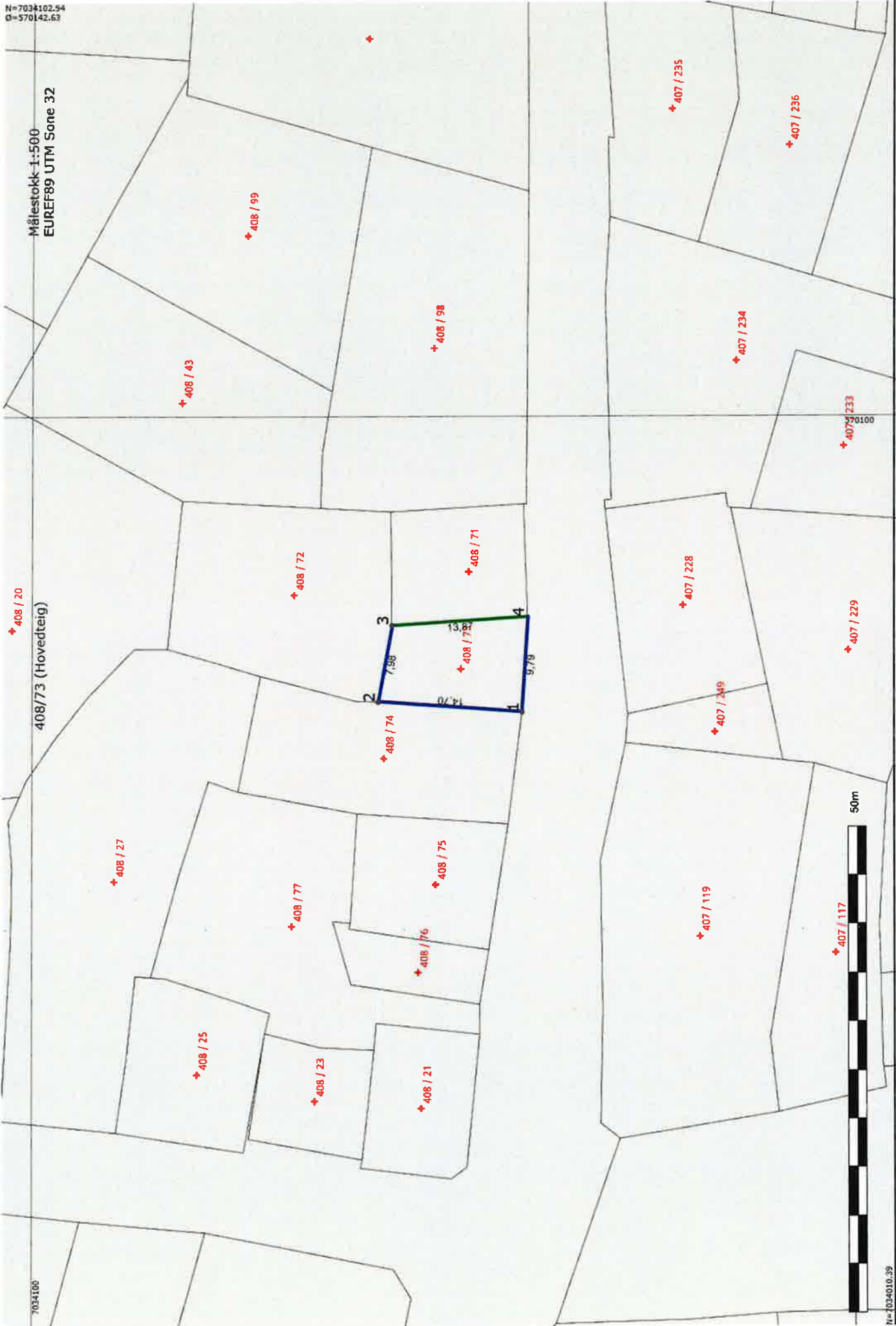
	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Teiggrensepunkt		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Flaggstang
	Fiktiv avgrensning for anlegg		Gjerde		Kai- og bryggekant
	Frittstående mur		Loddrett mur		Skiltportal
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru
	Vegdekkekant undergang		Stitrapp		Sti
	Byggetiltak		Søknad om deling etter 2014 (linje)		Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolit
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		MatrikelnummermedSnr
	Skiltportal		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant på bru		Vegdekkekant undergang		Stitrapp
	Sti		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Høydekurve
	Høydekurve		Gang- og sykkelveg på bru		Gang- og sykkelveg
	Veg		Bru		Parkeringsområde
	Gang- og sykkelveg undergang		Flytebrygge		Fundament
	Kai og brygge		Trapp		Seksjonert bruksrett
	Hovedteig seksjonert eiendom		Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo
	Havflate				

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



N=7034102.54
E=570142.63

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



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 Konkurransen blev utstedt den 21 Mars 1910, og ved Fristens Utløb den 1ste Novbr. s. A. indkom ialt 18 Projekter, av hvilke de 3 præmierede og 2 indkjøpte blev Kommunens Eiendom.

I disse Projekter fik man et værdifuldt Materiale til den videre 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 gjennomførbare. Det er imidlertid en Selvfølge, at det ikke kan opnaaes at tilveiebringe en tilfredsstillende Regulering for de ytre Bydele og Byggebeltet uten Omkostninger.

En Opgave over de Ekspropriationer og 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 Tiltækket 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 søndenfor 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 gjennomløper 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 mellom 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 Stavnhalvøen, 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 mellom Byggelinjerne er for disse Hovedtrafikaarer varierende mellom 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 tæt og dels gjennom aapen Bebyggelse og passerer flere offentlige Bygninger har man ment skulde byde Avveksling nok uten store Forandringer i Profilet. I Østbyen, hvor Terrængset 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 sidstnævnte 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 foreslaaet lagt paa Haugen ovenfor Kringsjaa. Indtil den nye Opfart fra Bakke Brø blir til Virkelighet, føres Trafikken ad 2 Diagonalgater ned til Nonnegaten. (Det bemerkes at man for Opfartens Vedk. i Dalen ved Gløshaugen ogsaa har tat under Overveielse aapent Bygningssæt, uten at man endnu har tat definitivt Standpunkt hertil). Inde i Østbyen er Voldsminde og Ulstadløkken samt Lilleby med de tilgrænsende Eiendomme vest for Ladeveien utlagt til Tætbebyggelse. Det bemerkes at Trafikken derinde er foreslaaet 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 Jægershville. 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 foreslaaet utlagt til aapen Bebyggelse med Mur, 250 m² og 2½ Etg., naar undtages de Strøk, som allerede er utlagt til Træbebyggelse.

Arbeiderboliger:

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

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

Til Industriterritorium

er avsat Plads paa 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 høiere liggende Partier tænkt til Plantninger, fortrinsvis Arealer som vanskelig lar sig bebygge. Naturlig hadde det været, at en større Del av Ladehammeren hadde kunnet utlægges til Park, men av økonomiske Hensyn tør man ikke foreslaa mere end den øverste Top. Mindre Pladser og Plantninger er avsat i de forskjellige Dele av Planen for at bidrage til Avveksling og for at lette Trafiken.

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

Idrætspladser:

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

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

Offentlige Bygninger:

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

Større Planeringsarbeider:

Ladebækken er lagt i kulvert paa en stor Del av sit Løb 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, som 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, uavhengig av denne Plan, vil ved Planen faa faste Holdepunkter, idet den nye Bygrænse bør legges 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.

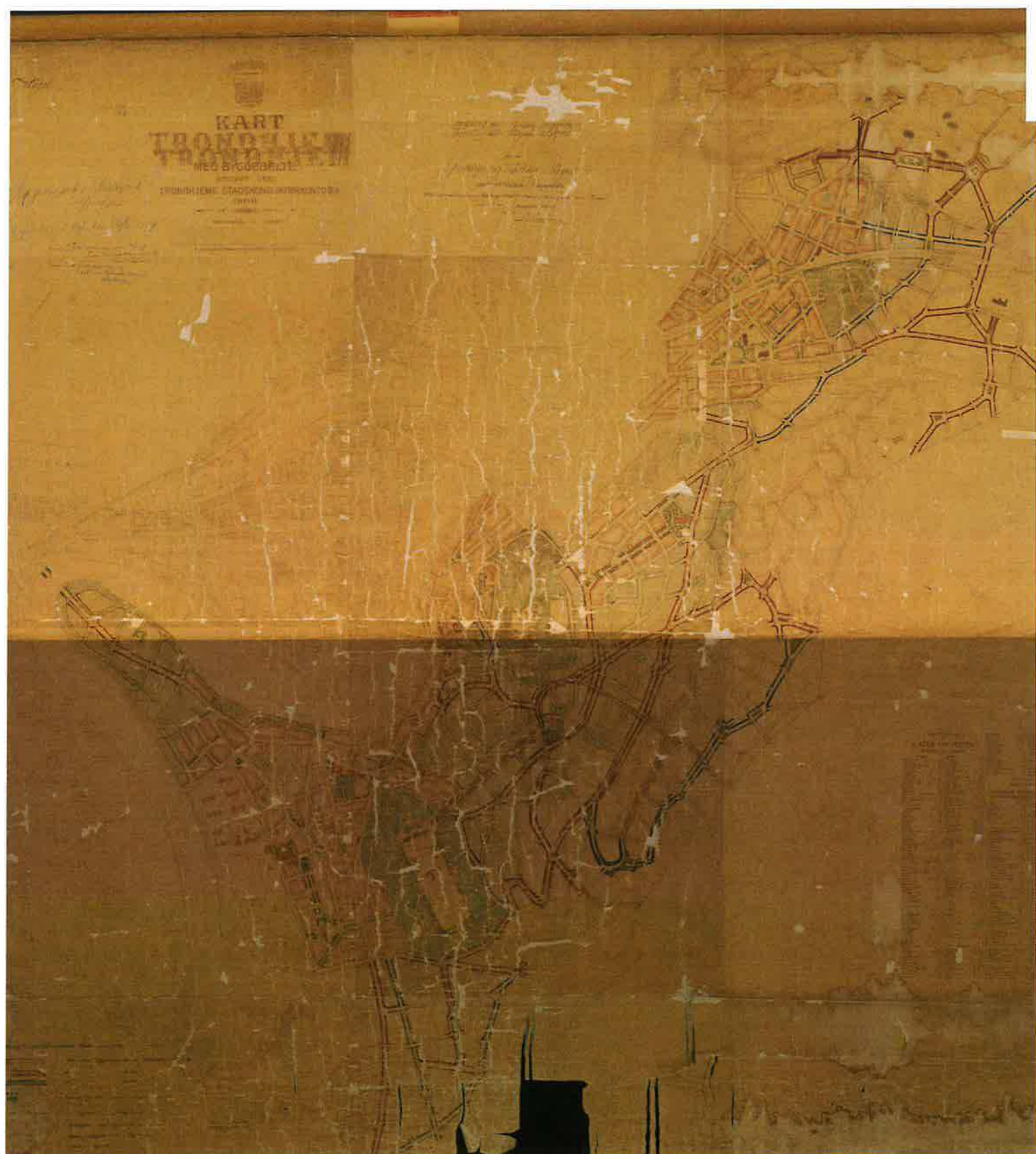
Tilstede var de herrer Loreng, Fjermstad og Sand (de av Strindens herredsstyre i henhold til bygningslovens § 107—4 opnævnte mænd).

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 henstillet at et eksemplar av planen forsaavidt angaar beltet blir utlagt i Strindens kommunelokale.

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

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





Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brubakken 4A 7016 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brubakken 4A 7016 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



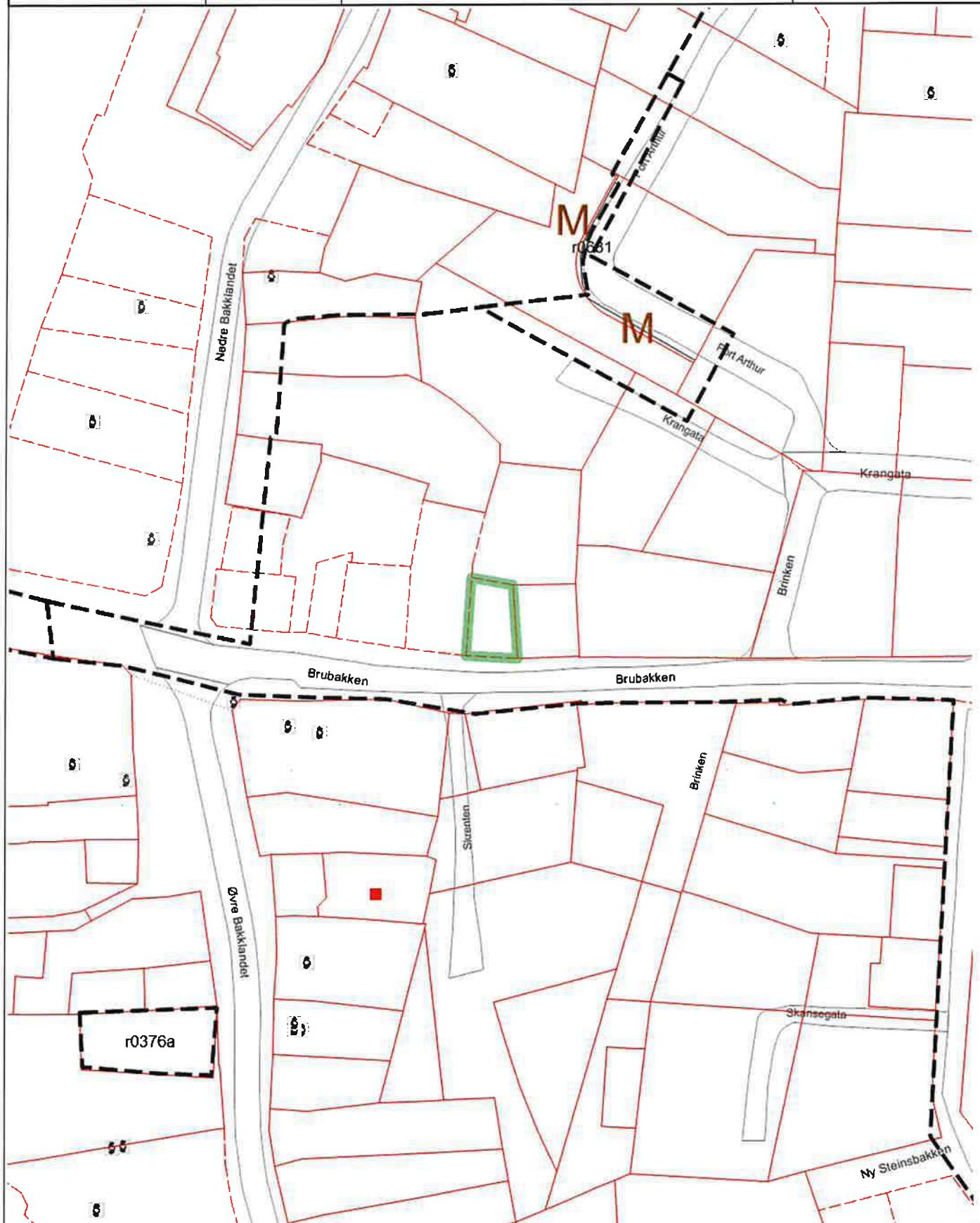
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brubakken 4A 7016 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



RpOmråde vedtatt linje - på
bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Eiendomsgrense god
nøyaktighet



Eiendomsgrense dårlig
nøyaktighet



Eiendomsgrense generert



Eiendomsgrense fiktiv



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



Plan dispensasjon punkt



Avslag dispensasjon



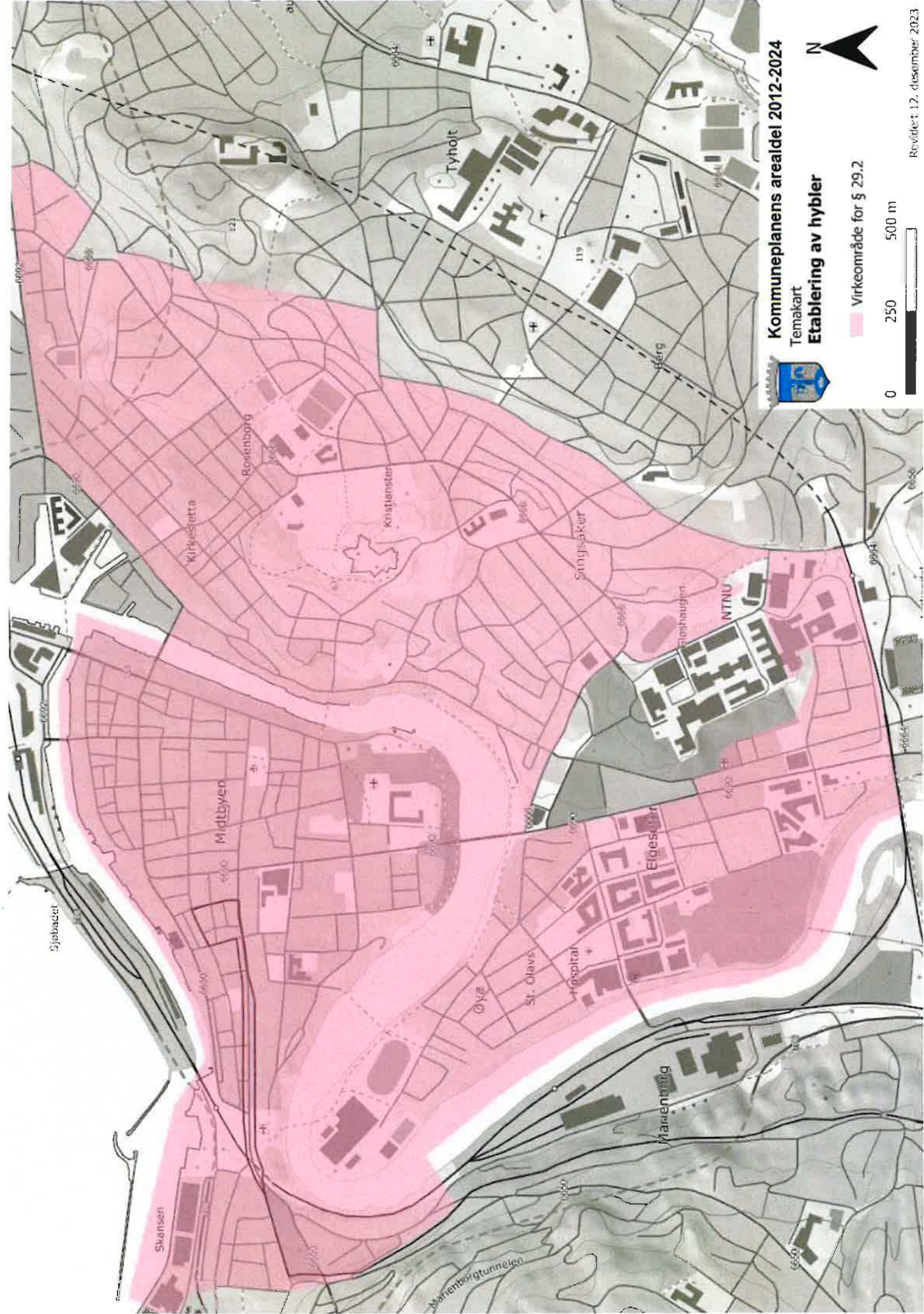
Plan mindre endring



RpGrense



Regulert tomtegrense



Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Temakart

Etablering av hybler

Virkeområde for § 29.2

0 250 500 m

Revidert 12. desember 2023

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

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

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

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

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

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.



Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 408	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brubakken 4A 7016 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Bevaringsområde i
Reguleringsplan analog



B: Høy antikvarisk verdi

Fotolenker



Udefinert bygning



Veg

Husnummer med bokstav



Hensynssone i
Kommuneplanens arealdel



Fredet

InfoAksomhet



Bygning



Havflate

Kommunalveg gatenavn .



C: Antikvarisk verdi



Bygningsinfo matrikkel



Eiendomsgrenser



Gang- og sykkelveg

Husnummer

Privatveg gatenavn .

Om kulturminnekartet

De ulike kategoriene i kulturminnekartet
Eksempel på kartutsnitt



Tegnforklaring

-  Freda bygning
-  A: Svært høy antikvarisk verdi
-  B: Høy antikvarisk verdi
-  C: Antikvarisk verdi
-  Bevaringsområde i reguleringsplan
-  Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

I tillegg vises følgende fra Riksantikvarens karttjeneste (wms):

- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Områder som vises oransje, gul eller grå: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Freda kulturminner og sikringssoner
- Kommunens vurdering av antikvarisk verdifull bebyggelse -klasse A, B og C.
- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Informasjonen nedenfor er hentet fra nettsiden "Kulturminnekartet":
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

A, B og C - Antikvarisk klassifisering

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

	A: Svært høy antikvarisk verdi
	B: Høy antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi

Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:

trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

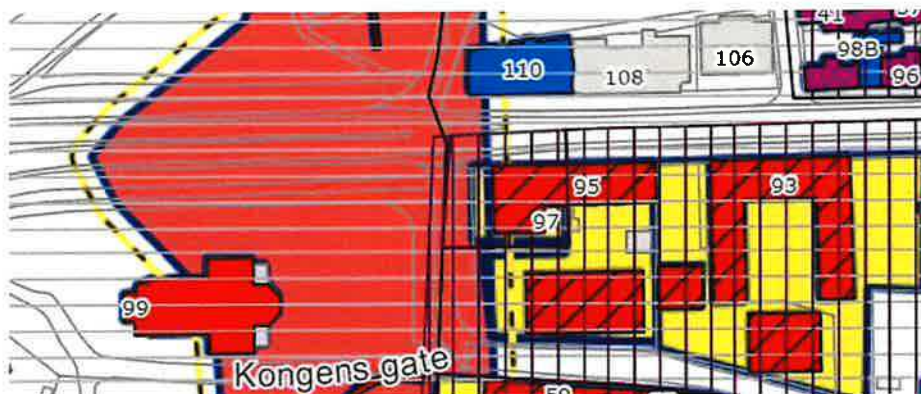
Freda bygning/anlegg



Eksempel på freda bygning: rød med svart skråkravur er Kriminalasylet fra 1830.

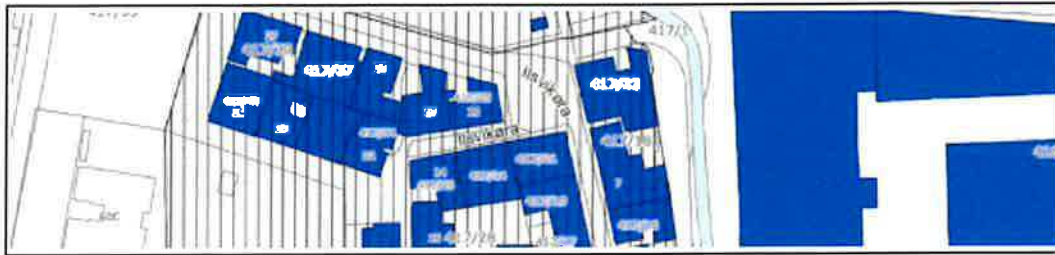
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør. På kulturminnesok.no finnes mer info om freda kulturminner.

Freda områder og arkeologiske kulturminner



- Freda kulturminner, som for eksempel områder og registrerte arkeologiske kulturminner, vises som lyse røde områder. Freda bygninger vises røde med svart skråkravur.
- Sikringssoner rundt freda kulturminner vises som gul og svart stiplet linje.
- Områder som vises oransje, gul eller grå: Sjekk vernestatus i kulturminnesok.no

Bevaringsområde i reguleringsplan



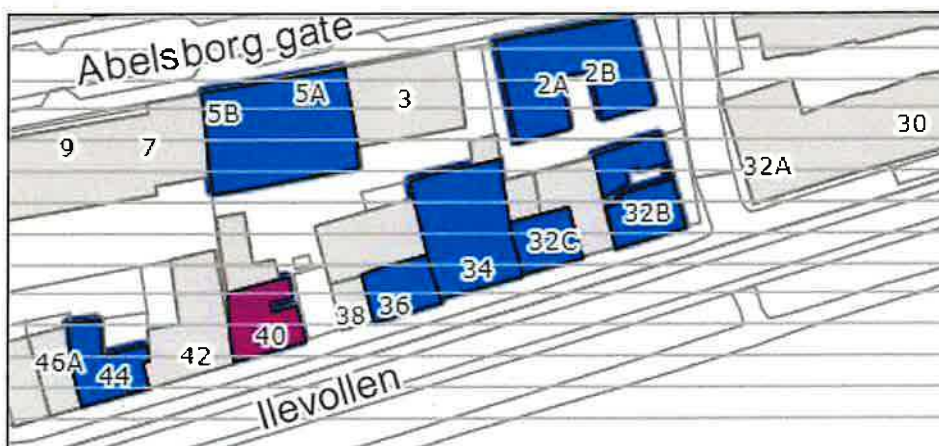
Områdene har svart vertikal skravur.

Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Sjekk reguleringsplan: plankart med bestemmelser for aktuell bygning/område. Finn reguleringsplan i temakart "Reguleringsplaner"; se brukerveiledning til kulturminnekartet: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartveiledning

Fra 2009 ble områder markert på plankart som hensynssone: "særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø". For eldre planer gjelder begrepet "spesialregulert med formål bevaring" ofte kalt "spesialområde bevaring".

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel



 Hensynssone i Kommuneplanens arealdel

Hensynssoner kulturmiljø har horisontal skravur.

Retningslinjer, bestemmelser og beskrivelser vedrørende hensynssoner er tilgjengelig på nettsida: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

DAGBOK NR.	DAGBOK FØRT
13341	- 6.10.70
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBEDE	

*Stempel kr. 3600,-*S K J Ø T E

Undertegnede Tøker Pettersen, f. 29.8.1903, erkjenner herved
å ha solgt hus og grunn

matr. nr. 4, Brobakken i Trondheim

til Trondheim kommune for kr. 36.000,-.

Salget skjer omkostningsfritt for selgeren og eiendommen
overdras fri for pengeheftelser.

Salgsgevinsten blir gjenstand for flat beskatning i den
utstrekning summen ikke blir benyttet til anskaffelse av
driftsmidler eller utnyttet etter lov av 3.7.1953.

Dersom noen av de nåværende leieforhold opphører er kommunen
villig til å sanere bygningene og ikke opprette noen nye leie-
forhold.

Da kjøpesummen kr. 36.000,- - trettisekstusen kroner oo/100 -
er avgjort på omforenet måte, meddeles herved Trondheim
kommune skjøte på matr. nr. 4, Brobakken under lovlig hjemmels-
ansvar.

Trondheim, den 1. 10. 1970

Tøker Pettersen

Jeg samtykker i dette skjøte

.....
Jørgine Pettersen

Vi bekrefter herved at Tøker Pettersen ^{og Jørgine Pettersen} egenhendig har
underskrevet dette skjøte i vårt nærvar og at de begge er
over 20 år.

.....
Mary Husvik

.....
Elbjørg Hestnes

Returneres til

Skjøte¹⁾

TINGLYST

0 8 DES. 1995

TRONDHEIM BYFOGDOMBETE
DAGSOMR 24848

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾				
Kommun.nr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
1601 Trondheim Brubakken 4	408	73		
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei				
Beskaffenhets				
☒ 1 Bebyggt ☐ 2 Ubebyggt				
Anvendelse av grunn				
☐ Bolig- eiendom	☐ Fritids- eiendom	☐ Forretning- V kontor	☐ I Industr	☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet
Type bolig				
☐ Frittligg- FB enebolig	☐ Tomanns- bolig TB	☒ Rækkehus- kjede RK	☐ Blokk- leilighet BL	☐ AN Annet
2. Kjøpesum				
Kr 515.000,-			Utløst til salg på det fne marked	
			☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype				
☒ 1 Frit salg	☐ Gave (helt 2 eller delvis)	☐ Ekspro- prisjon 3	☐ Tvangs- 4 auksjon	☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte				
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾				
Kr 515.000,-				
4. Overdras fra				
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn			Ideell andel
	Trondheim kommune			
5. Til				
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn			Ideell andel
0 9 0 3 7 3	Arve Rognmo			
 Doknr 24848 Tinglyst 08 12 1995 Emb 107 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM				
6. Særskilte avtaler ⁵⁾				
GBS: Her pålegges hus eier og byggherre å sørge for å legge, vedlikeholde og omlegge de kloakk- og vannledninger som måtte være nødvendige for utbygging av områdene som grenser til tomtene, mot å betale erstatning for skader som ikke utbedres av ledningseierne. De samme bestemmelser gjelder for elektriske kabler, stolper og stolpefester. Ulemperstatning kan i denne forbindelse ikke kreves. Eieren plikter å gjøre seg kjent med hvilke offentlige og private ledninger for vann, kloakk og elektrisk kraft som er eller planlegges lagt på tomtene. Eieren hefter for skader som påføres ledningene av ham selv eller den som arbeider etter oppdrag fra ham. Hus på tomtene tillates ikke bygget nærmere ledning enn 3 meter uten skriftlig tillatelse fra ledningens eier. Kommunen har intet ansvar for grunnforholdene på tomtene og heller ikke ansvar for ulemper eller skader som kan oppstå ved ras eller utglidninger av jordmasser i forbindelse med byggetiltak på tomtene for øvrig.				

Andre avtaler (som ikke skal innglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen eller medundertegne som utsteder

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Trondheim, 07.12.1995

Utstедers underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tone Valmot

Tone Valmot
eiendomssjef

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

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-antenner 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Brubakken 4A, 7016 Trondheim
Gnr. 408, Bnr. 73, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

164251096

Meglerforetak:

PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler:

Stig Johansen

Telefon / Mobil:

73 50 51 30 / 414 00 299

E-post:

stig.johansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ 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** _____

Egenkapitalen 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

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-