



PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

ØVRE BAKKLANDET 18

Vedlegg

Selgers egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164251171
Adresse	Øvre Bakklandet 18		
Postnr.	7016	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Einar Rønning		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2001

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1985

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO Fremtind

Polise/avtalenr.:

42969878

Våtrom

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

Nei Ja

Initialer selger:
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

nye varmekabler og nytt elektrisk i entre 1. etg utført av Fremtind forsikring og nytt toalett og sistene i 1 etg utført av Fremtind forsikring

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fremtind Forsikring har alle papirer

Vann/Avløp/Rør

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

Av hvem og når?

Brechan Rør AS hadde inspeksjon i 2016 tror jeg det var i forbindelse med en forsikringsak Det ble brukt røyk i rør

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

ingen avvik funnet ,alt var bra

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

- Nei Ja

Initialer selger:
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

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

Glass i vinduer mot gate byttet av Ramlo Glass AS og nytt vindu over ytterdør montert

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura fra Ramlo Glass AS og Tore Ligaardstår også stempel i glass ,, produksjonsår

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

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

Initialer selger:
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- Nei Ja

Loft

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

Av hvem?:

Lokale El tilsynet i 2023 og av takstmann i 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Gamlehuset mot gata leies ut . Det er fra 1962resten av huset mot elva ble bygget i 2003

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Initialer selger:
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

utført bytte av portvaiere og nye gummilister av Hørmann garasjeporter

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

Nei Ja

Forklar:

faktura

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Initialer selger:
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Tlibygg mot elva er oppført i 2003/4

Initialer selger:
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.05.2026

Signert av Einar Rønning

Tilstandsrapport

📍 Øvre Baklandet 18, 7016 TRONDHEIM

📖 TRONDHEIM kommune

gnr. 407, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 353 m² BRA-i: 353 m²



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 17.06.2025

Oppdragsnr.: 19028-1212

Referansenummer: FQ1244

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, anneks, 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 bygningsakkyndig, 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

Eldre bygård bestående av kjeller første og andre etasje. Bygningen består av to hoved leiligheter og utleiedel. Kjeller har ny og gammel del. Hovedkonstruksjon er tre/forblendet betong. Taket er saltak i tre med betongtakstein. Vinduer er av varierende årgang. Store deler av bygningen er oppgradert de senere år.

Kjedehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tg2 - Yttertak: På taksiden mot øst har undertak oppnådd forventet levetid. Takstein på denne siden har oppnådd halvparten av forventet levetid.

Tg2 - Utvendig kledning: tg 2 er satt på fasade mot gata. Kledningen er værslitt. Fasade mot elven er fra 2004

Tg2 - Vinduer mot øst: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tg2 - Terrassedører: Det registreres begynnende oppsprekninger i terrassedør i 2 etasje.

Tg2 - Utvendig trapp: Det anbefales at skader på trapp mot gate utbedres.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tg2 - Innvendige overflater: Boligen består av 3 leiligheter samt en eldre kjeller. Overflatene er av forskjellig årgang. Boligen er møblert i alle enheter, det er i tillegg betydelig lagring. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tg2 - Etasjeskiller: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tg2 - Rom under terreng: Gammel kjeller: Det ble foretatt hull-taking i gulvet. Gulvet består av flere lag med treplater over betong gulv. Ved stikk taking registreres 21% material fukt i golvplater, dette er en grenseverdi for at det kan være grunnlag for påvekst av sopp.

Tg2 - Innvendige trapper: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tg2 - Andre Innvendige forhold: Det anmerkes bulk på et av elementene til garasjeport.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad utleiedel:

Tg IU -Sluk: Sluket er under dusjkabinett. Kabinettet er innbygget mellom innredning meg veggmontert skap. Kontroll av sluket er ikke gjennomført på grunn av manglende tilgang.

Tg2 - Membran: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad 1 og 2 etg

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

Tg2 - Membran: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad underetasje

Tg2 - Gulv: et er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tg2 - Membran: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2 etg.

Tg2 - kjøkkengulv: Det anmerkes skade/oppsprekking i flisfuger på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tg2 - Vann og avløpsanlegg: Gammel del: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tg2 v.v bereder: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tg2 har gitt på grunn av alder bereder fungerer som normalt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tg2 - Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

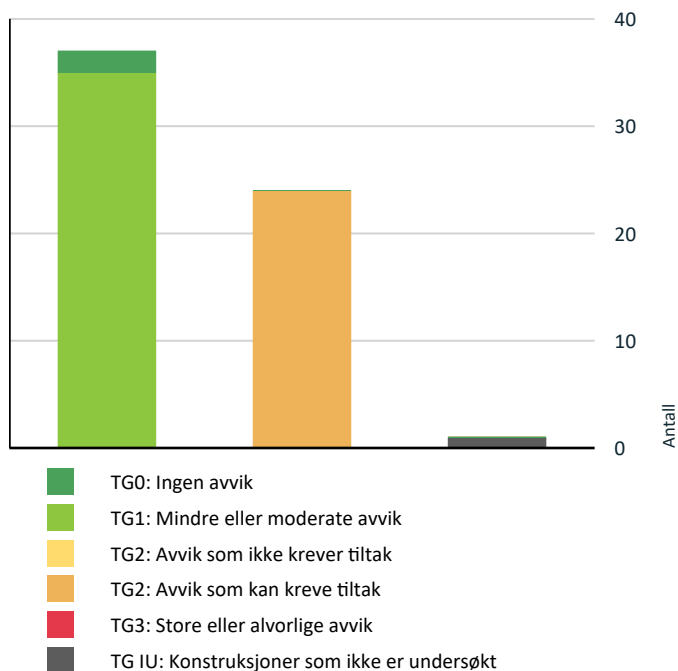
Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvikene gjelder utleiedel. Baderom i første etasje er ikke etablert. Baderom i andre etasje er flyttet

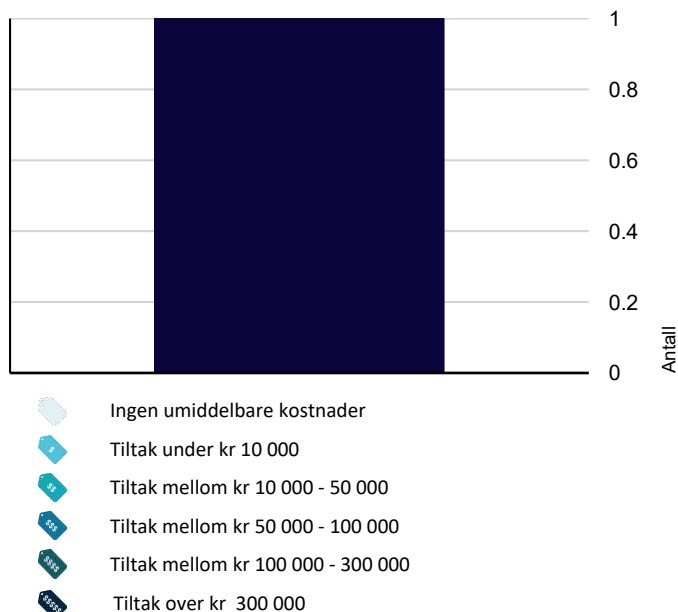
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2- Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2- Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2- Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

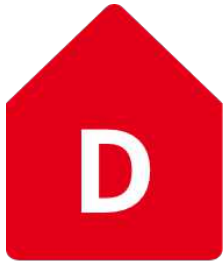
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Det er montert to anlegg for balansert ventilasjon i garasje i underetasje disse anleggene betjener henholdsvis første og andre etasje. Disse etasjene har også vedfyring og elektriske varmekabler.

Utleiedel har oppvarming ved bruk av elektriske ovner ventilasjon i denne delen er naturlig ventilasjon.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår

1962

Kommentar

Boligen er bygget i 1962 og 2004.
Deler av bygningen kan være eldre.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Byttet takrenner mot øst.
2023	Modernisering	Vindu over ytterdør er byttet
2023	Modernisering	Byttet glass i vinduer mot øst

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein, eier opplyser at tekkingen mot gaten er fra ca 1982, på siden mot vest er takstein fra 2004
Det opplyses at undertak er Ranit

Årstall: 1982

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

På taksiden mot øst har undertak oppnådd forventet levetid. Takstein på denne siden har oppnådd halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Undertak på østsiden har oppnådd forventet levetid, tilstand bør overvåkes.



Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av metall, kontroll er foretatt visuelt fra bakkenivå og fra terrasse der det er tilgjengelighet. Det er ikke registrert avvik utover normal aldrings slitasje.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

På gatesiden er fasaden den opprinnelige med tømmer og stående panel, på vestsiden er det bindingsverk med teglforblending.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Fasade mot gata er av eldre årgang og bare noe preg av eldre, fasade mot elva er fra 2004 og framstår i god stand. Tg2 på bakgrunn i fasade mot gata.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak konstruksjonen er tak stoler i tre med W utforming. Kontroll er foretatt utvendig fra taket, samt innvendig fra kryploft. Konstruksjonen har tilstrekkelig lufting til dagens bruk og dagens isolasjonsnivå.

TG 2 Vinduer

Vindu er to lags tre vinduer. Det er foretatt visuell kontroll fra tilgjengelige steder og funksjons prøving av tilgjengelige vinduer. Vinduene har normal funksjon.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er forskjellig årgang og er i forskjellig tilstand. Det er byttet glass i vinduene på østsiden, men det er oppsprekninger i karm ut og innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør er en enkel tredør. Terrassedører er tredører med vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres begynnende oppsprekninger i terrassedør i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassedør i andre etasje fungerer bra pr i dag, men det behov for utskifting vil oppstå i løpet av anslagsvis 5-8 år.



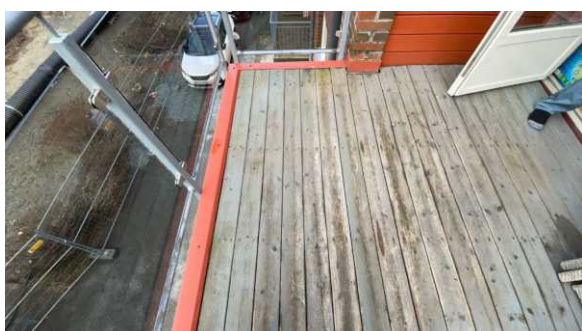
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser mot vest er etablert i forlengelsen av eksisterende gulv bjelkelag, det er bygget takterrasse mellom opprinnelig fram og bakgård. Gelender er av metall/glass.

Det anmerkes aldri slitasje på terrassegulv.

Årstill: 2004

Kilde: Eier



TG 2 Utvendige trapper

Hoved inngang: Støpt betongtrapp med smijerns gelender.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det anbefales at skader på trapp mot gate utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er montert manuell markiser i begge etasjer mot elven. Det opplyses at markisene er montert i 2021 Markisen har normal funksjon.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligen består av 3 leiligheter samt en eldre kjeller. Overflatene er av forskjellig årgang. Boligen er møblert i alle enheter, det er i tillegg betydelig lagring. Innvendige overflater er kun i begrenset grad vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mot underliggende etasje.

Etasjeskille er i tre. Det er foretatt nivellering for å avdekke eventuelle høyde avvik i gulvene. Det registreres avvik på mellom 15-30 millimeter fordelt på 2 -3 meter i andre etasje. De fleste rom er ikke kontrollert, det må påregnes tilsvarende skeivheter flere steder i bygningen. Ut fra at boligen er bygget på løsmasser og er av eldre årgang må skeivheter forentes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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, sotluke er tilgjengelig i garasje Avvik er ikke registrert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gjelder kjeller gammel del. Det anbefales at fukt nivået i kjeller del kontrolleres med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt hull-taking i gulvet. Gulvet består av flere lag med treplater over betong gulv. Ved stikk taking registreres ca. 21% material fukt i gulvplate

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre kjellerrom har ikke fuktsperre i gulv konstruksjon, dette gjør at det oppstår risiko for råte skader. Rommet er best egner som rå kjeller uten oppforet gulv og innklede vegger.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

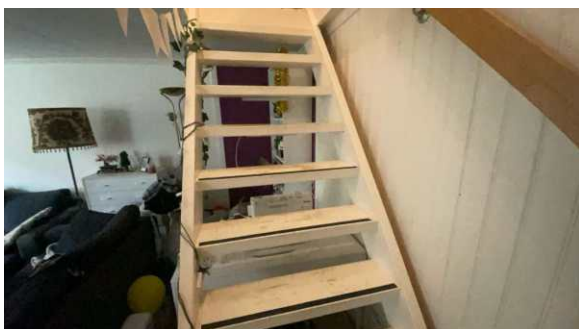
Tretrapp med åpent opptrinn. Malte/lakkerte overflater. Det er montert gelender samt håndløper på vegg. Gelenderet tilfredsstiller krav til høyde og utforming

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Dette gjelder trapp i utleiedel.

Det anbefales at det monteres lekt eller tilvarende i underkant av trinn slik at trinn avstanden ikke overskrider 10 cm.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er varierende utførelse. Funksjonsprøving er foretatt. Det er ikke registrert avvik utover normal slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Innebygget garasje

Boligen har innebygget dobbelt garasje/teknisk rom.

Himling er gips, vegger er lekablokker/gips. Gulvet er av betong og er flisagt.

Det er montert fuktstyrt vifte mot det fri, det anbefales i tillegg etablert ventil for innluft om dette er mulig.

Garasjen har to leddporter i metall med portåpner. Garasjeportene er i bra stand. Eier opplyser at det er skade i form av bulk på en av elementene. Det er inngangsdør i aluminium til garasjen.

Krav når garasje under 50m² er tilbygget bolig:

Må være skilt fra resten av byggverket med bygningsdeler som er så tette at eksos ikke trenger gjennom. En yttervegg med utvendig vindspærre og innvendig dampspærre gir tilstrekkelig tetthet mot en godt ventilert garasje.

Dør i mellom garasje og bolig er en B30 dør med støy isolering. Det forutsettes av vegg mellom bolig og garasje har tilstrekkelig tetting.

Lagring, tildekket gulv med papp og parkert bil gjør at gulv overflate ikke er vurdert.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

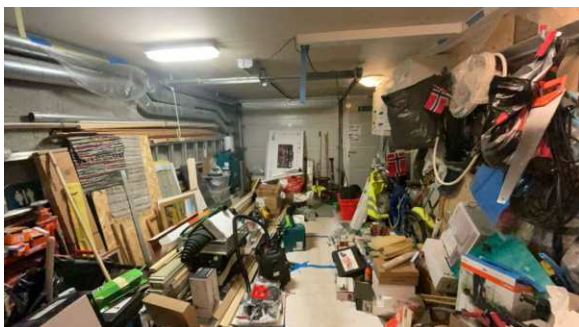
Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det anmerkes bulk på et av elementene til garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



VÅTROM

2- ETASJE > BAD

Generell

Bad utleiedel.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

2- ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtroms vinyl på vegg og malte plater i himlingen. På veggens og himlingens overflater er det sett etter sprekker. Det er ikke registrert monterings avvik eller andre vesentlige avvik.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

2- ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er lagt vinylbelegg på gulvet. 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 tilfredsstillende gjeldende krav. Det er ikke registrert oppsprekking eller øvrige avvik.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

2- ETASJE > BAD

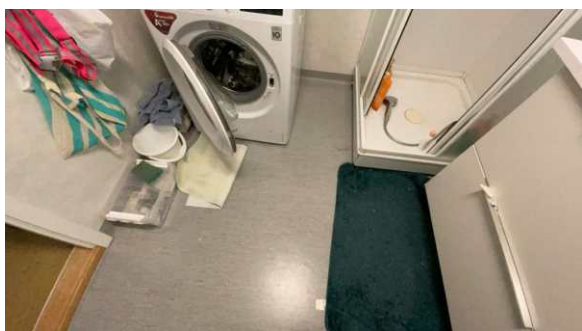
TG 1U Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er under dusjkabinett. Kabinettet er innbygget mellom innredning meg veggmontert skap. Kontroll av sluket er ikke gjennomført på grunn av manglende tilgang.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2- ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert utstyr er innredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. 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.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

2- ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 1999

Kilde: Eier

2- ETASJE > BAD

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 boret hull fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert indikasjon på fukt.



2- ETASJE > BAD 2

Generell

Bad tilhørende leilighet i 2 etasje

Årstall: 2004

Kilde: Eier

2- ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er flislagt, det er malt innvendig tak. Det er foretatt søk med fukt måler på erfaringsmessig utsatte områder. Indikasjon på skader er ikke registrert.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

2- ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er i prinsippet delt i dusjnise og hoved del hvor innredning og sanitær utstyr er montert. Hoved del er avrettet uten fall. I dusj sonen måles fallet til 1:100. Det anmerkes at det er 2 sluk i gulvet.

Kravet i forskrift fra da baderommet ble bygget.

I Dusj sone: skal fallet være tilstrekkelig til å hindre at vann sprer seg til tørre områder av badet. Dette betyr et fall på 1:50 eller brattere. Ved funksjonsprøving vurderes avrenning å være greit fungerende.

Utenfor dusj sonen kan fallet være mindre, men det skulle fortsatt være tilstrekkelig til å lede vann mot sluk. I dette badet er gulvet flatt, da er det ikke iht til gjeldene krav.

Årstall: 2004

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.

Manglende eller svakt fall i gulv mot sluket gir økt risiko for fuktskade ved lekkasje i baderommet

2- ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt er på grunn av at bygningsdelene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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



2- 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 enkel funksjonsprøving. Utstyret framstår i god stand.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2- ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, det er etablert til luft spalte for økt luftgjennomstrømming.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

2- ETASJE > BAD 2

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.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1- ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad tilhørende hoved leilighet i første etasje

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1- ETASJE > BAD/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 skader er ikke registrert.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1- ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Hoved del av gulvet er avrettet uten fall. Det er høy terskel mot gang. Risiko er noe begrenset men fall i gulv utenfor våtsone tilfredstiller ikke gjeldende krav.

I våtsone er iht til gjeldende krav.

Årstall: 2004

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.

Tilstandsrapport

1- ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt er på grunn av at bygningsdelene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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



1- ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

montert utstyr er en dusj vegg innredning med helstøpt servant opplegg for vaskemaskin. 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.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1- ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, det er etablert til luft spalte for økt luftgjennomstrømming.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1- ETASJE > BAD/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.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom i underetasje

Årstall: 2011

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt/platelagt og det er malt innvendig tak. Det er foretatt søk med fukt måler på erfaringsmessig utsatte områder. Indikasjon på skader er ikke registrert.

Det anmerkes at rommet har kjøkken innredning

Årstall: 2011

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er lav terskel mot tørt område og forhøyning mot våtsone (sluk). Dette gir risiko for skade ved vannlekkasje

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt er på grunn av at bygningsdelene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med: Innredning med nedfelt servant, Veggmontert toalett, Dusjvegger/hjørne, og kjøkken/baderoms 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.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, det er etablert til luft spalte for økt luftgjennomstrømming.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

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.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte gipsplater på vegg og malte plater i himlingen. På veggens og himlingens overflater er det sett etter riss og sprekker. Det er ikke registrert monterings avvik eller andre vesentlige avvik.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

På gulvets overflate er det undersøkt om det er tilfredsstillende fallforhold. Det er også foretatt visuell kontroll på tilgjengelige steder.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Avvik i krav til fall i gulvet mot sluk referer til de krav som var gjeldende da rommet ble etablert. I mange tilfeller er funksjon allikevel bra eller brukbar.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Manglende eller for lite fall mot sluk gir økt risiko for skade ved lekkasje



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt er på grunn av at bygningsdelene har passert mer enn forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert utstyr er: Innredning, Opplegg for vaskemaskin og v.v beredere. 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.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, det er etablert til luft spalte for økt luftgjennomstrømming.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

UNDERETASJE > 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 boret hull fra aktuelt rom. Det er ikke registrert indikasjon på fukt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



KJØKKEN

2- ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning er prøvet, det er gjort søk i benkeskap og ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Innredningen har noe bruks slitasje, men er i funksjonsmessig grei stand. Det er ikke registrert forhøyde fukt verdier.

Kjøkkenet er ca. 20 år gammelt, det er foretatt oppgradering i 2017. Kjøkkenet er i bra stand.

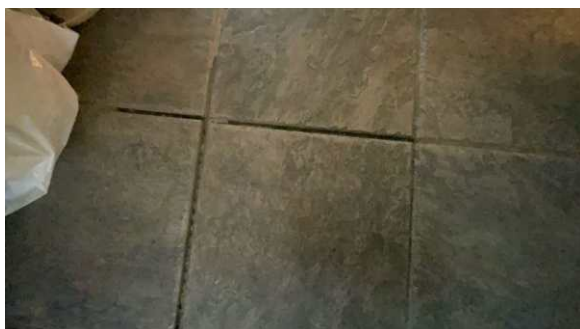
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes skade/oppsprekking i flisfuger på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



2- ETASJE > 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.

Tilstandsrapport

1- ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken tilhørende hovedleilighet i første etasje. 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 funksjonsprøvet og vurderes å være i bra stand. Det opplyses at hivtevarer er byttet i 2018

Årstill: 2004

Kilde: Eier

1- ETASJE > 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.

Årstill: 2018

Kilde: Eier

1- ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken utleiedel

Ved hjelp av fuktoverflateindikator er det sett etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap og andre vann installasjoner. Det er ikke registrert høye fuktverdier. Innredningen er funksjonsprøvet og vurderes å være i bra stand.

SPESIALROM

2- ETASJE > TOALETROM 2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett med malte plater i himling himling tapet på vegg og flislagt gulv. Montert utstyr vegg montert toalett og servant rommet er tilknyttet avtrekks ventilasjon ved anlegget i kjelleren

Årstill: 2016

Kilde: Eier

1- ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

toalett rom tilhørende hoved leilighet første etasje rommet har plate i himling malte plater på vegg og flis på gulv montert utstyr servant og vegg montert toalett, opplyses fra eier at det er safe bag i toalettet og at ved eventuell lekkasje vil renne til toalett skål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannledninger er av kobber. Kontroll er foretatt visuelt på tilgjengelige steder, og ved funksjons prøving ved at det ble tappet på flere steder samtidig. Anlegget fungerer normalt. Utleiedel har vann og avløp fra 1999, ny del har anlegg fra 2004

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avviket gjelder kun gammel del.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlig del av avløpet er av støpe jern/plast. Det er foretatt visuell kontroll fra kjeller og innvendig i leiligheten. Synlige avvik er ikke registrert. Det tas forbehold om at kun mindre deler av anlegget er synlig. Det er foretatt funksjonsprøving ved tapping på flere steder samtidig. Funksjon vurderes å være normal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Dette gjelder den eldste delen av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjon for leilighet i første og andre etasje. Anlegget er i drift ved befaringen. Det er foretatt visuell kontroll av anlegget i tillegg til vurdering av funksjon. Det er ikke avdekket indikasjon på avvik. I utleie delen er det naturlig avtrekk.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Denne typen ventilasjonsanlegg har 15-20 år forventet levetid, anlegget er fra 2004.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er montert i kjeller, med avrenning til sluk. Bereideren er ca 200 liter, ved kontroll er avvik ikke registrert. Bereider tilhørende utleiedel er fra 2016/17

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

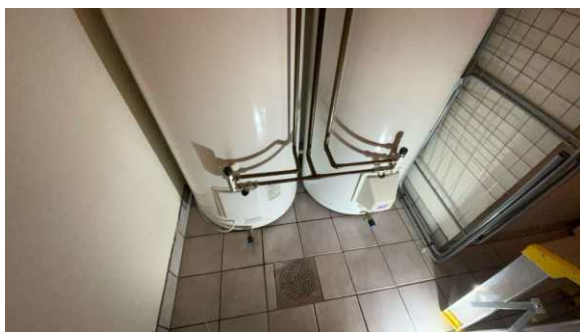
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereider tilhørende hoveddel har passert forventet levetid som er 20 år, T 2 gitt på grunn av av alder. Peder fungerer fortsatt som normalt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Deler av anlegget er av nyere årgang, andre deler er eldre.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. 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

Generell kommentar

Det bekreftes fra eier at Eltilsyn har gjennomgått hele boligen i 2023, og at alle avvik er utbedret.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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

Tilstandsrapport

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 følge NGU,s løsmassekart har eiendommen Sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det anbefales at større deler av tremateriale demonteres for utvidet kontroll. Det bør gjøres vurdering på om det skal etableres ny drnering

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med kjeller uten støpt gulv. I ny del er det støpt betong gulv. Lagring og kledning innvendig på vegger gjør at grunnmur kun i liten grad er kontrollert.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er svakt skrånende

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

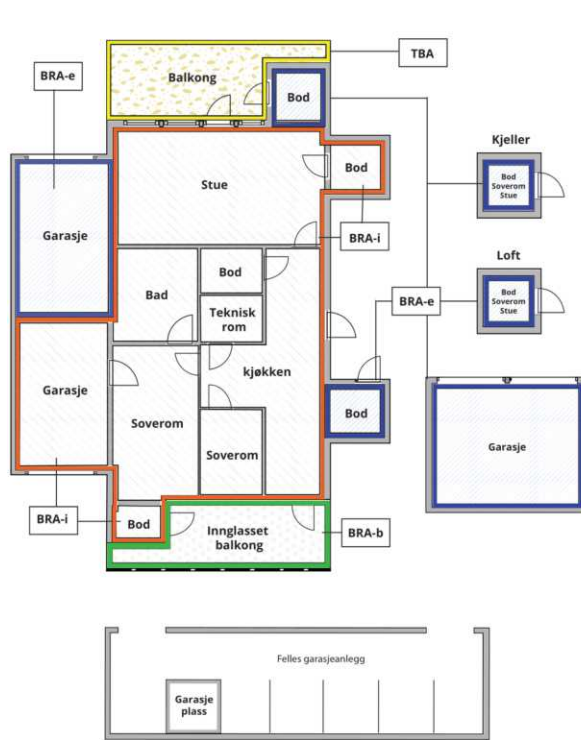
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bodene
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

Kjedehus

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)				
2- Etasje	110			110	20		110
1- Etasje	130			130	9		130
Underetasje	113			113		10	123
Loft							
SUM	353				29	10	363
SUM BRA	353						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2- Etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Gang 2, Stue, Bad 2, Toalettrom 2		
1- Etasje	Soverom, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Toalettrom, Entré, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken		
Underetasje	Garasje, Bad, Bod, Gang, Vaskerom, Bod 2, Bod 3		
Loft			

Kommentar

Underetasje/kjeller: Det gjøres oppmerksom på at garasje inngår i bra-i .

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Dette er en gammel bygård som er bygget mellom to bygninger. Bredden er varierende gjennom etasjens lengde og mellom hver etasje. Det er en del lagring i deler av boligen. Dette gjør at det enkelte steder er vanskelig å komme til for å måle. Det må påregnes at det er unøyaktigheter utover gjeldende standard. Areal i gammel kjeller har takhøyde på 190-195 cm. Det er noe areal i kjeller som ha takhøyde under 1,9 meter. Dette arealet er ikke tatt med. Bygningen er målt som at den er en seksjon, det betyr i praksis at gangareal mellom de tre leilighetene også er tatt med i Bra-i

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvikene gjelder utleiedel. Baderom i første etasje er ikke etablert. Baderom i andre etasje er flyttet

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:

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)
Kjedehus	268	88

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Ståle Myhren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	407	94		0	146.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Bakklandet 18

Hjemmelshaver

Rønning Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger 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

Ikke vurdert

Om tomten

Ikke vurdert

Tinglyste/andre forhold

Vei til garasje er privat eies av nabo i 22

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	
2	18.06.2025	
3	18.06.2025	

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 bygningsfaglig 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 bygningsfaglig 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.

- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 fuktinnhold 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 slitasjegrad:** 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](#)

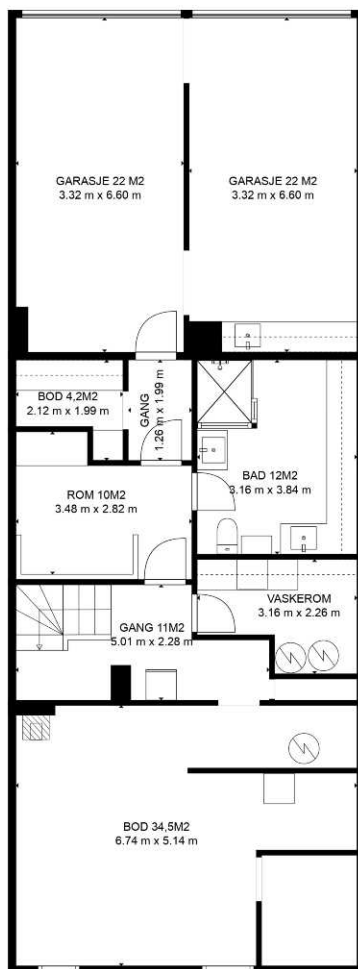
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklæring/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/FQ1244>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

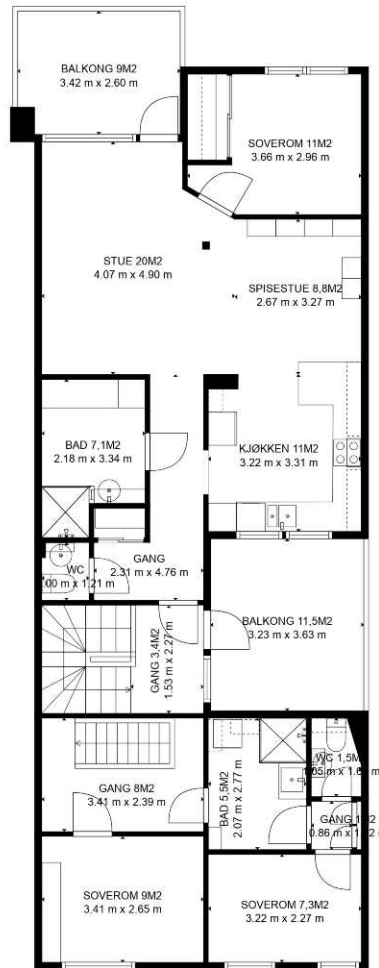
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



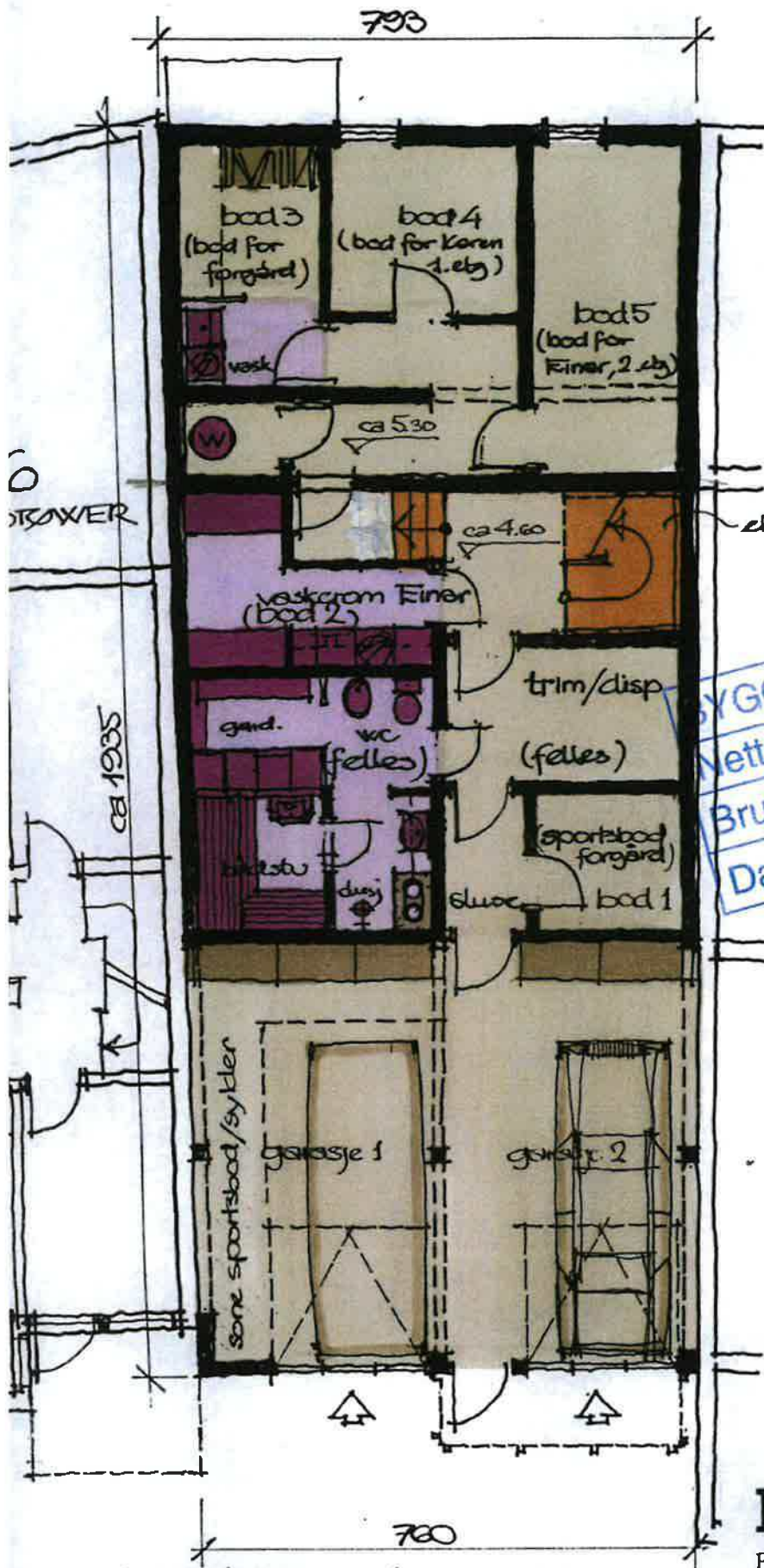
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert enkelt rom er å regne som cirka areal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal.



BYGGESAKSKONTU

Nettoareal: 96

Bruttoareal:

Dato:

Sign:

(Handwritten signature)

16 (HOVE)

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsenheten		
Saksbehandler	Kopi til	
08 AUG. 2001		
Saksnr.	Dok.nr.	Løpnr.
0015718		
Videres.til	Arkivkode	U off. §

Korr. 20.05.2001
Korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Plan av sokkel

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

Oppdrag nr.: 9845

Tegn.nr.: 14D



SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON



PROFESJONSBILLAG
OPPLYSNINGER
FOR BYGGESAKSKONTU
ARBEIDET ER GODKJENT AV BYGGESAKSKONTU

REG. OPPDRAGSNUMMER 9845
FOR 3. ETG
15.11.2000

underetasje / 7.0 sokkel

Øvre Bakklandet 18

Hovedinnngang 793



Hybel i forgård 1. etasje (m/bocker i kjeller)

elo. pipe rucs

86

REGISTRASJONSKONTROLL

areal: 89

uttoalet:

Dato:

San: [Signature]

20 (STØVER)

16 (HEVE)

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan av bygningseenheter	Kopi III	
08 AUG. 2001		
Saksnr. 0015718	Dok.nr.	Lepnr.
Videres.til:	Arkivkode	Utskr.

Korr. 20.05.2001
Korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklandet 18

Plan av 1 etasje

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr. 10.10.2000

Oppdrag nr.: 9845

Tegn.nr.: 15D

1. etasje
(Bolig Karen Rønning)



SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

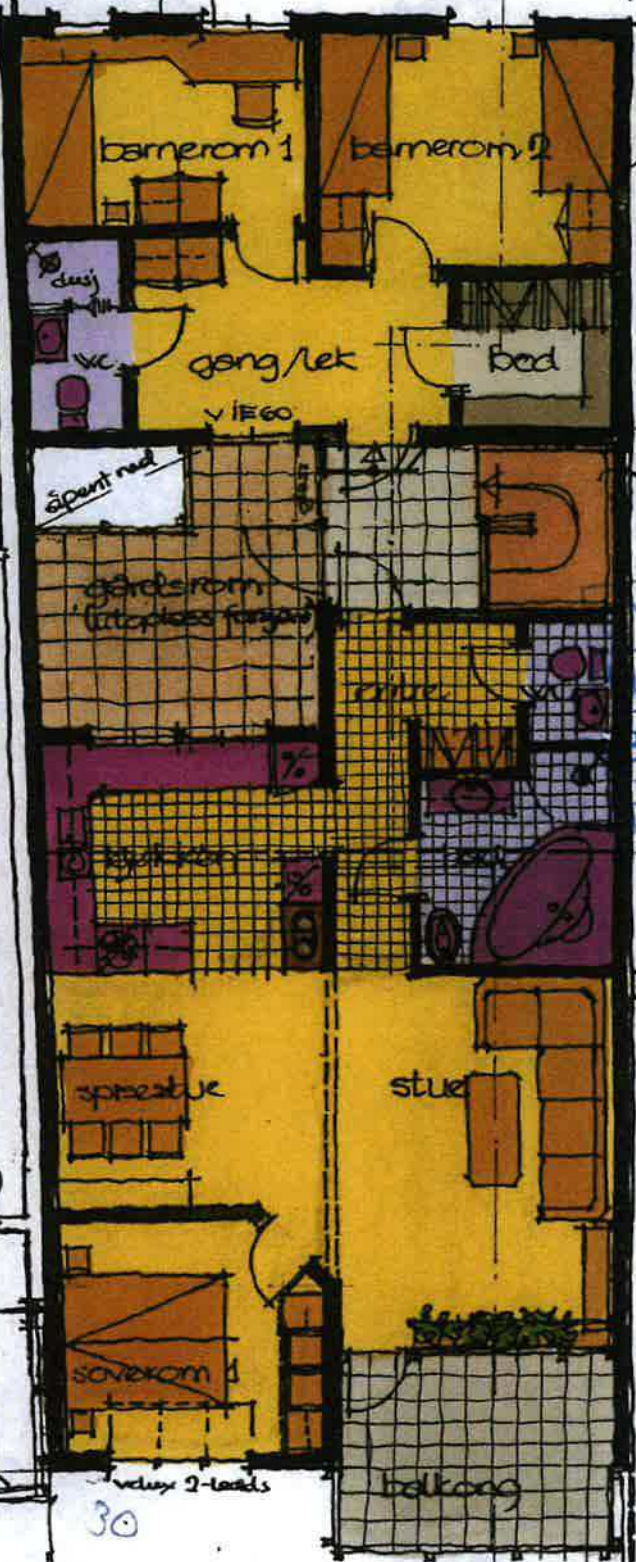


Øvre Bakkløndet 18

vedlegg 6C

793

Soveromsavdeling for bolig i 2. etasje, bakgård (Einar Rønning)



Nettoareal: 64
 Bruttoareal:
 Dato: Sign:

16 (HØVE)

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan- og bygningsetaten		
Saksbehandler	Kopitil:	
08 AUG. 2001		
Saksnr.	Dok.nr.	Løpenr.
0015718		
Videres. III:	Arkivkode	U. off. §

Korr. 20.05.2001
 Korr. 12.12.2000

Einar Rønning
 Bolighus i Øvre Bakkløndet 18

Plan av 2 etasje
 Mål: 1:100
 Dato: 05.05.2000
 Oppdrag nr.: 984
 Tegn.nr.: 16D

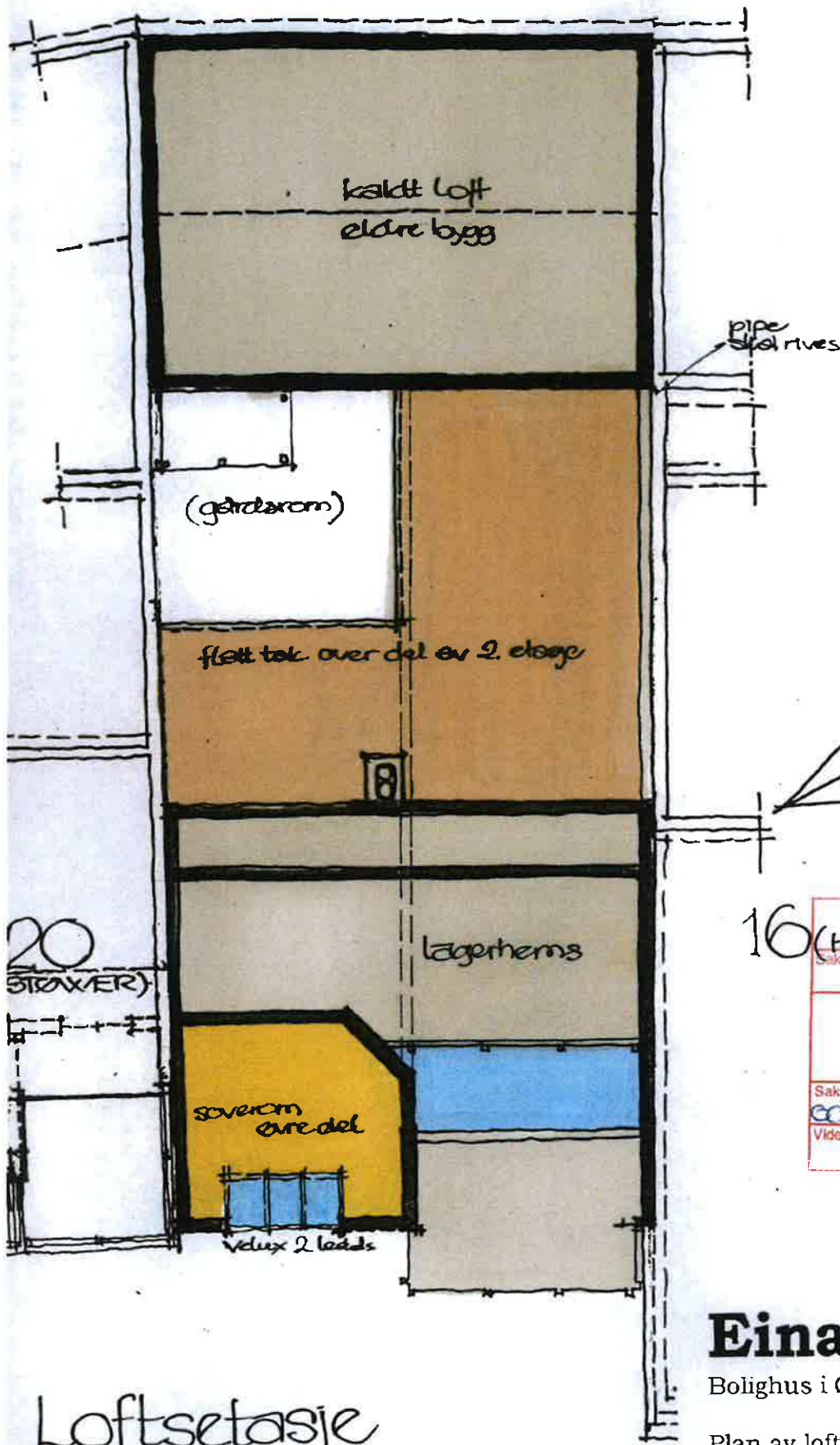
2. etasje
 (Boleg Einar Rønning)



SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON



ROLF JOHANSSON
 1111 01 01 01
 1111 01 01 01



16

TRONDHEIM KOMMUNE		
Saksbehandler og bygningsenheten		
Kopli til:		
08 AUG. 2001		
Saksnr.	Dok.nr.	Løpnr.
ed15718		
Videres til:	Arkivkode	U. off. §

korr: 20.05.2001
 korr: 12.12.2000

Einar Rønning

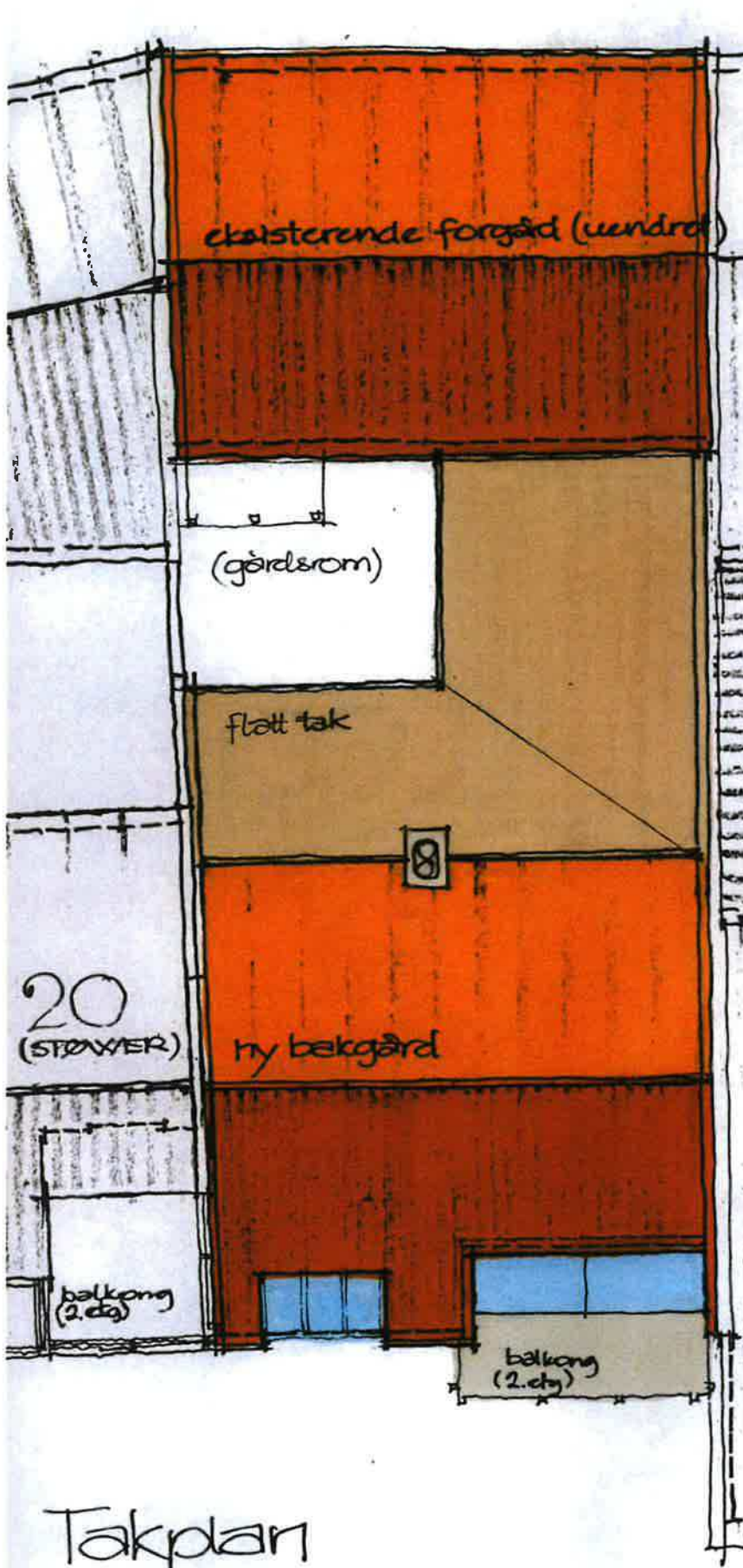
Bolighus i Øvre Baklandet 18

Loftsetasje
 (soverom i bolig Einar Rønning)

Plan av loft
 Mål: 1:100
 Dato: 05.05.2000
 Oppdrag nr.: 9845
 Tegnr.: 17D
 Korr: 10.10.2000

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PRIS AV 150,-
 100,-
 100,-
 100,-
 100,-



Takplan

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningssettematen

16 (HOME) Kop. til:

08 AUG. 2001

Saksnr. 0915718	Dok.nr.	Løpenr.
Videres. til:	Arkivkode:	U off. S

korr. 20.05.2001
korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Takplan
Mål: 1:100
Dato: 05.05.2000
Korr. 10.10.2000

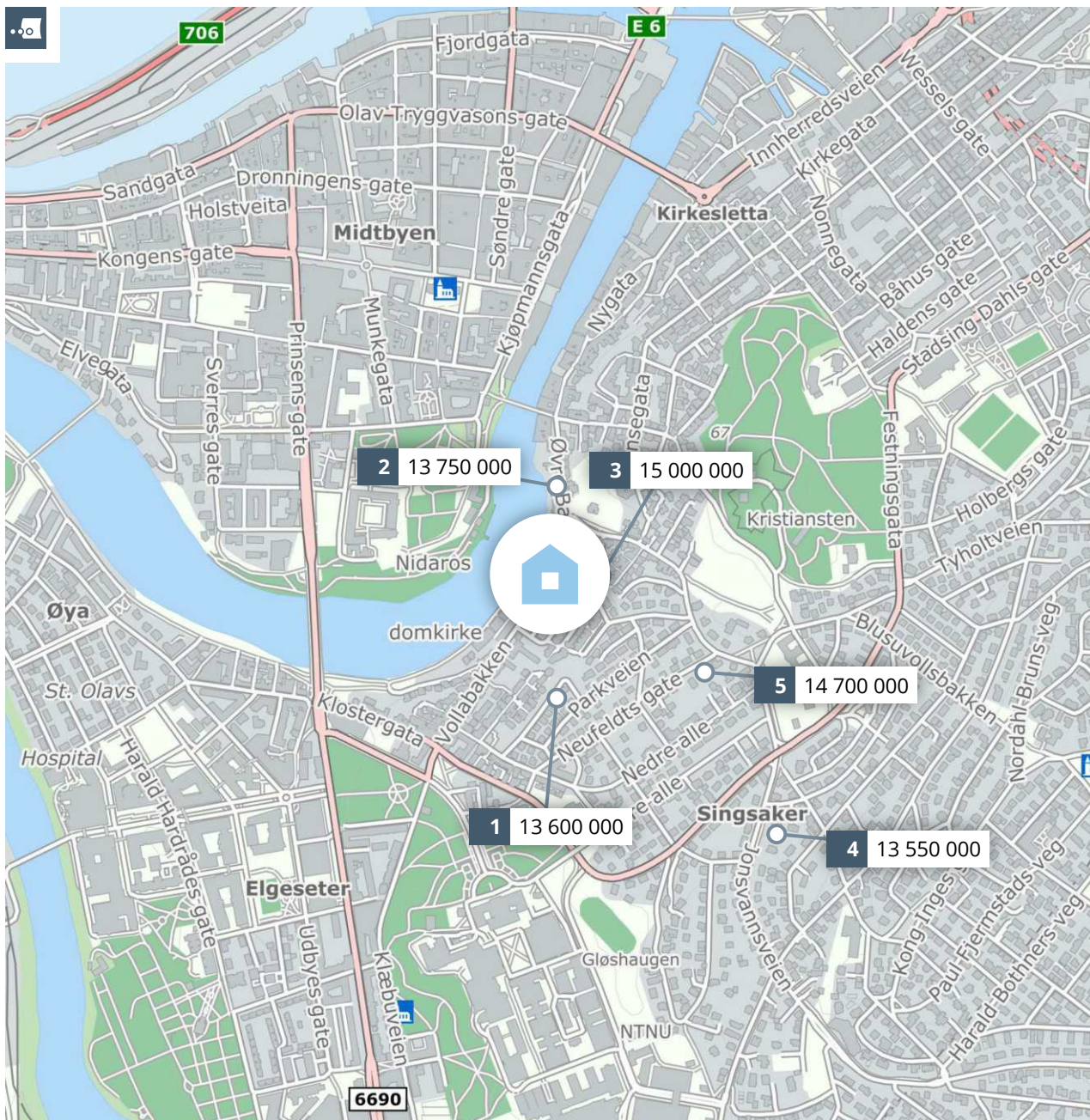
Oppdrag nr.: 984
Tegn.nr.: 18 D



SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON



ADRESSE: BOLIGHUS I ØVRE BAKLANDET 18, 7015 TRONDHEIM, NORGE
TELEFON: 73 44 20 00
FAX: 73 44 20 01
E-POST: ROLF@ROLFJOHANSSON.NO



Meglerns verddivurdering

ØVRE BAKKLANDET 18



Rapport utført av Benum & Johansen den 12.05.2026

Meglerns verddivurdering 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 endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Christopher Haugsdal.





Øvre Bakklandet 18, 7016 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i
1962

GNR 407 BNR 94 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001
TRONDHEIM GRUNNKRETS ØYA-SINGSAKER 25

Verdivurdert til

13 500 000

-	13 500 000	38 244
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	353 m ²	- m ²	- m ²	29 m ²	- m ²	- m ²
Tomt						146 m ²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

- Parkering
- Peis
- Innredet kjeller
- Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Schives gate 11 192 m ² 1914 534 m ² 4 sov	11.01.2024	10 990 000	13 600 000	0	13 600 000	70 833
2 Øvre Bakklandet 46 222 m ² 1895 323 m ² 3 sov	05.08.2025	14 490 000	13 750 000	0	13 750 000	61 937
3 Kristiansfeld gate 1 B 290 m ² 1993 734 m ² 5 sov	06.09.2024	15 850 000	15 000 000	0	15 000 000	51 724
4 Jonsvannsveien 10 290 m ² 1909 1 161 m ² 3 sov	08.04.2024	13 450 000	13 550 000	0	13 550 000	46 724
5 Neufeldts gate 19 288 m ² 1915 1 101 m ² 3 sov	11.06.2025	15 000 000	14 700 000	0	14 700 000	51 042

En sjelden mulighet i første rekke mot Nidelven på idylliske Bakklandet. Eiendommen byr på en enestående beliggenhet med panoramautsikt mot Nidarosdomen, Bakke bru og den vakre elvepromenaden. Totalt tre boenheter gir fleksible bruksmuligheter og attraktive leieinntekter. Tilbygget mot elven sto ferdig i 2004 og tilfører boligen moderne kvaliteter i historiske omgivelser. Av kvaliteter nevnes følgende:

- Fantastisk beliggenhet i første rekke mot Nidelven med gode solforhold.
- Nydelig utsikt mot Nidarosdomen, Gamle Bybro og Nidelven.
- Boligen består i dag av totalt 3 boenheter.
- Attraktiv kombinasjon av bolig og utleiemuligheter.
- Tilbygg mot Nidelven ferdigstilt i 2004 med to separate leiligheter og dobbelgarsje i sokkel.
- Månedlig leieinntekt fra "gamlehuset" på kr 13.800,-.
- Beliggende i et av Trondheims mest ettertraktede og sjarmerende områder.
- Kort gangavstand til sentrum, kaféer, restauranter og byliv.
- Unik eiendom med historisk preg og moderne kvaliteter.

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

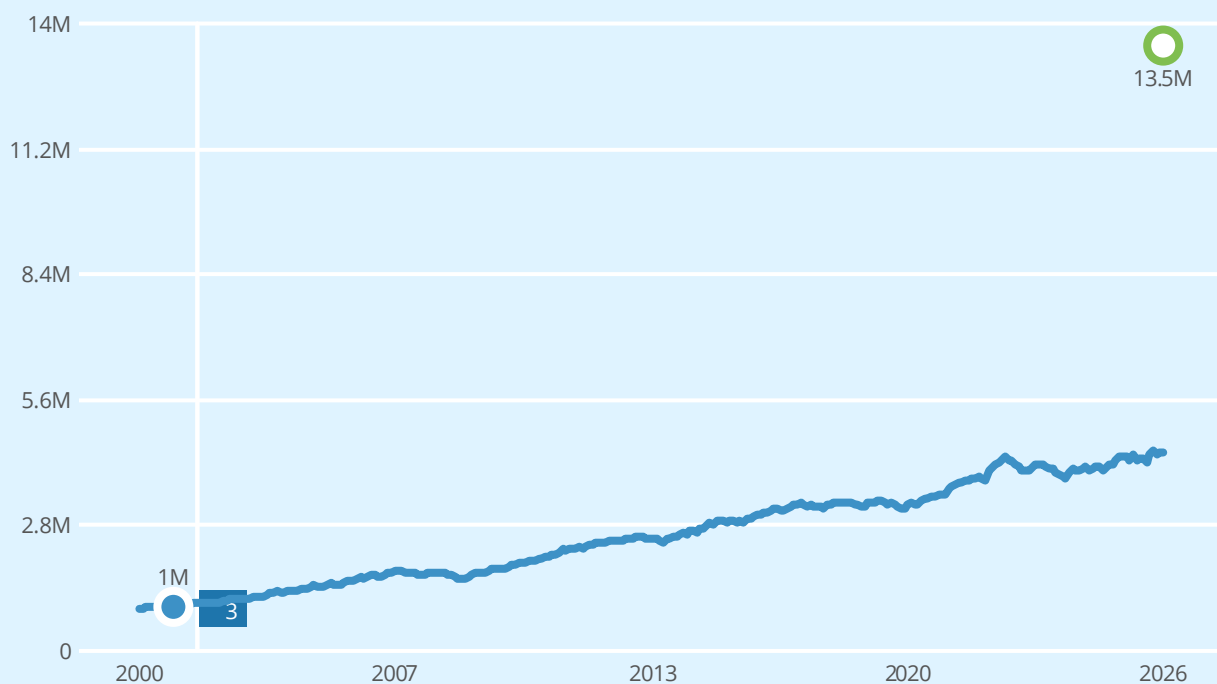


sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike 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 verddivurdering
 ⬆️ Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

1

2

3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
01.10.2001		01.10.2001	-	1 000 000	-	1 000 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er bygget på og ligger i et svært attraktivt boområde. Eiendommen er over 350 kvm, og vender mot Nidelven.



Eneboliger til salgs i Midtbyen bydel nå

33
eneboliger til
salgs



Annonse har i
snitt ligget ute i

104
dager

Eneboliger solgt i Midtbyen bydel siste 3 mnd

45
eneboliger solgt

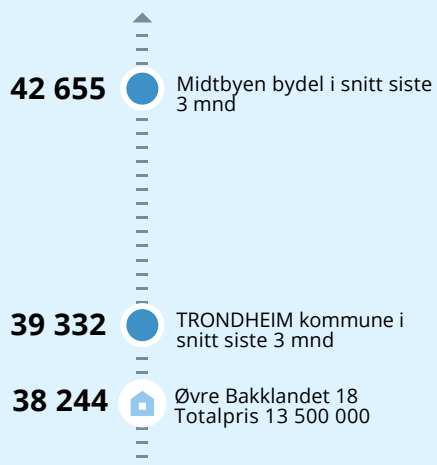


Solgt i snitt
i løpet av

76
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser





Adresse

Øvre Baklandet 18, 7016 TRONDHEIM

Dato for energimerking

06.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-291579

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

182212792

Gårdsnummer

407

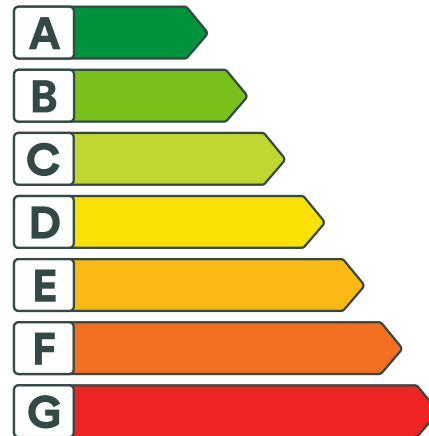
Bruksnummer

94

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0103


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2004

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

356,0 m²

Oppvarmet bruksareal

356,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

141,95 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

145,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år

51 874 kWh



Øvre Bakklandet 18, 7016 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øvre Bakklandet 18, 7016 TRONDHEIM



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 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: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 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.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0243/02

Siv.ark. MNAL Rolf Johansson
Kongens gate 89
N-7012 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler
Kåre Rypdal

Vår ref.
00/15718/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Rolf Johansson

Dato:
12.02.2002

ØVRE BAKKLANDET 18
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR TILBYGG/ OMBYGGING BOLIGHUS
ENDRET PROSJEKT

Byggested: ØVRE BAKKLANDET 18 Gnr./bnr.: 407/94
Ansvarlig søker: Siv.ark. MNAL NPA Rolf Johansson
Tiltakshaver: Einar Rønning

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

Innledning

Saken har i hovedsak hatt følgende utvikling:

- * Søknad om rammetillatelse, stemplet mottatt Byggesakskontoret 07.07.2000.
- * Søknaden ble komplettert ved dokumentasjoner/ tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret 27.10.2000.
- * Søknaden om rammetillatelse ble avslått ved Byggesakskontorets delegasjonsvedtak pr. 13.11.2000, sak nr. DB 2388/00.
- * Premissene for avslagsvedtaket ble drøftet med Byggesakskontoret i møte 08.12.2000.
- * Revidert prosjekt med endrede tegninger og redegjørelse for endringene ble stemplet mottatt Byggesakskontoret 26.03.2001.
- * Merknader til revidert prosjekt ble gitt ved Byggesakskontorets brev datert 20.04.2001.
- * Prosjektet ble drøftet i møter på Byggesakskontoret/ Plan- og bygningsenheten 12.06.2001 og 04.07.2001.
- * Endret prosjekt i hht. drøftingene er stemplet mottatt Plan- og bygningsenheten 08.08.2001.

Tegninger stemplet mottatt Plan- og bygningsenheten 08.08.2001 og dokumentasjoner stemplet mottatt Byggesakskontoret/ Plan- og bygningsenheten 07.07.2000 - 08.08.2001 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av eksisterende bakgårdsfløy og garasje og oppføring av nytt tilbygg (ny bakgård/ mellombygg) til eksisterende bolighus inkl. noe ombygging for tilpasning av ny og gammel bygning. Eiendommen vil inneholde 3 boforhold: 2 leiligheter og en hybel, samt 2 garasjer.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns vei 1

Telefon:
+47 72547050

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Formell forhåndskonferanse er ikke avholdt, men prosjektet har vært drøftet med det daværende Byggesakskontoret/ Byggesaksavdelingen før innsending av søknad om rammetillatelse og i senere møter.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte.

Merknader til 1. gangs nabovarsling var blant grunnlaget for avslagsvedtaket i sak nr. DB 2388/00.

Til 1. gangs nabovarsling innkom 3 merknader:

1. Fra Idar Støwer, eier av naboeiendommen Øvre Bakklandet 20, datert 27.07.2000, med merknader vedr. nivå på kjellergolv (20 cm lavere enn hans kjellergolv) med følgende nedsenket innkjøringsparti foran garasjeporter og problemer i forbindelse med dette. Det forutsettes tiltak for å hindre skader på hans hus i byggetiden. Videre bemerkes at mønehøyde vil bli ca. 1 meter høyere enn hans hus, og at dette er i strid med reguleringsplanens bestemmelser. Bygningshøyden vil dessuten ha negative konsekvenser for sol- og utsiktsforholdene for den del av hans hus som ligger mot gata (spesielt for loftsetasjen) og for lysforholdene i gårdsrommet.
2. Fra Erik Vestgaard, eier av Øvre Bakklandet 22, som har felles avkjørsel inntil nr. 18. Det bemerkes at bebyggelsen ikke må komme inn på adkomstveg gnr. 407 bnr. 386, som er hans eiendom. Ellers anføres tilsvarende merknader vedr. nivå på garasjergolv som fra eier av nr. 20, og det stilles spørsmål vedr. bygningens totale høyde, som påpekes å bli meget dominerende.
3. Fra Torild E. Vibe, eier av seksjon nr. 16 i Teglbrennerveien 16 (gjenboer), som motsetter seg den planlagte utbygging, da hennes leilighet hevdes å ville miste en vesentlig del av utsikten mot Nidelva med anførte mulige konsekvenser: forringet opplevelse av utsyn og rom, økonomisk verdiforringelse.

Endret prosjekt, mottatt 26.03.2001, er nabovarslet på nytt (2. gangs nabovarsling). Det er ikke mottatt merknader til denne nabovarslingen.

Eier av Øvre Bakklandet 20, Idar Støwer, har ved ved påskrift på nabovarsel 14.03.2001 gitt sitt samtykke til tiltaket.

Planstatus

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Øvre Bakklandet" med tilhørende reguleringsbestemmelser, R-376, vedtatt av Bystyret 05.10.1994.

Eiendommen omfattes i planen av felt F, og er der regulert til boligformål.

Prosjektet

Eiendommen består av en forgård mot gata med kjeller, to boligetasjer og kaldt loft under saltak, samt bakgårdsbebyggelse som i hovedsak består av en boligfløy tilknyttet forgården og en garasje. Eksisterende bakgårdsbebyggelse skal rives for å gi plass for ny bakgårdsbygning og mellombygg.

Forgården har har dimensjoner og innhold som umuliggjør ominnredning til fullverdige familieboliger, bl.a. har huset netto etasjehøyder på mellom 210 og 220 cm. Bygningen forutsettes likevel beholdt med uendret eksteriør mot Øvre Bakklandet. Fasaden vurderes på sikt tilbakeført til sitt opprinnelige utseende.

Endret prosjekt

Forgården innredes med boder og vaskerom i kjeller, en hybel i 1. etasje, og i 2. etasje en soveromsavdeling for bolig i 2. etasje i ny bakgård med 2 sove-/ barnerom, wc/ dusj, gang/ lekerom og bod. Ny bakgård skal føres opp i 3 etasjer: Sokkel med 2 garasjer samt 2 boligetasjer. Øvre boligetasje får åpen røsting/ hems.

Forgård og bakgård forbindes med et mellombygg med kjeller og 2 boligetasjer. Kjeller innredes med bod, trimrom, WC/ bad/ badstu-avdeling, vaskerom og trapp. 1. etasje innredes med del av leilighet: kjøkken, del av stue, bad/ vaskerom, wc, entré, trapp og gang. I 2. etasje innredes del av leilighet: kjøkken, bad, wc, entré, trapp og gang. En del av arealet blir åpent gårdsrom. Til gårdsrommet ligger en åpen lysspalte til etasjen under. Mellombygget får flatt tak.

Den nye bakgårdsbygningen skal føres opp med pusset mur mot elvesiden, tilsvarende som er utført på nybygg på nr. 20. Huset bygges med bærevegger langs naboveggene og i midten av etasjeplanen. Hovedkonstruksjoner i stål eller limtre. Taket bygges av trekonstruksjoner med tekking av takstein.

Vurdering/begrunnelse

Tiltaket er i samsvar med reguleringsformålet i gjeldende reguleringsplan og planens primære formål. Endret prosjekt vurderes også å være i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser om eiendomsstruktur med for- og bakgårdsfløyer, - jfr. reguleringsbestemmelsene pkt. 1.6.1.

Antikvariske forhold

Planene har vært drøftet med Byantikvaren, som i brev til Byggesakskontoret av 14.08.2000 uttaler at han "i hovedsak kan akseptere den planlagte tilbygging, der den nye fasaden mot elven synes å harmonere godt med fasaden til nr. 20 nordenfor.

Det bør settes som en forutsetning at raftehøyden mot elven i tilbygget (som antydnet på tegning) skal ligge noe under raftehøyden til nr. 20.

Det bør videre vurderes stilt som krav at det lille gårdsrommet, som i planene er forutsatt å være åpent fra 2. etg. nivå, skal være åpent helt ned til 1. etg. nivå (i det minste delvis). Dette for at strukturen med for- og bakbygning, som er viktig i dette området, skal være reell.

Det anbefales tilstrebet et gjennomført enkelt fasadeuttrykk i god harmoni med naboen i nord - bl.a. med en viss forenkling av balkongrekkverk. - - -

Takflatene må tekkes med krumtegl, og renner og nedløp bør være i sink eller galvanisert stål som males.

Utvendig farvesetting og pussoverflatekarakter vil være viktige bidrag til den arkitektoniske virkning, og bør forutsettes særskilt drøftet/ avklart."

Byantikvarens merknader er ivaretatt ved følgende endringer i reviderte planer stemplet mottatt 27.10.2000:

1. Bygget er prosjektert med samme gesimshøyde som på naboeiendommen nr. 20.
2. Prosjektet er åpnet innvendig med et gårdsrom som går ned til terrengnivå.
3. Fasadeuttrykket er forenklet, bl.a. er balkongrekkverk utformet med stående spiler.
4. Det bekreftes at taket er planlagt tekket med krumtegl, og renner og nedløp skal males.

Endret prosjekt mottatt 08.08.2001 er bearbeidet/ justert på følgende punkter i forhold til det prosjekt som var grunnlag for avslaget i sak nr. DB 2388/00:

1. Planlagt loftsetasje i tilbygg (ny bakgård) utgår. Mønehøyden er derved senket ca. 0,9 m i forhold til tidligere innsendt prosjekt, og vil følge mønehøyden på naboeiendommen nr. 20.
2. Forgårdens 1. etasje reduseres til kun en hybel, som får bod og vaskerom i kjelleren.
3. Bakgården er løftet ca. 20 cm i forhold til tidligere innsendt prosjekt. Golv i garasje blir derved på samme nivå som sokkel på nr. 20, og behovet for nedsenket kjøreareal foran garasjeportene bortfaller.

Kommentarer til nabomerknader

Ved de foran anførte endringene anser Plan- og bygningsenheten merknader til de første planer fra eierne av nr. 20 og nr. 22 vedr. bygningshøyde og nedsenket areal foran garasjeinnkjøring å være imøtekommet.

- *Til merknad fra Idar Støwer (nr. 20)* vedr. sikringstiltak i byggeperioden skal anføres at dette vil omfattes av ansvarsretten til ansvarlig foretak.
- *Til merknad fra Erik Vestgaard (nr. 22)* vedr. eventuelle tiltak på hans eiendom (regulert felles avkjørsel): Dette er et privatrettslig forhold som ikke omfattes av plan- og bygningsloven og er derved bygningsmyndigheten uvedkommende. Plan- og bygningsenheten finner det for sin del rimelig - i henhold til plan- og bygningsloven - å kunne godkjenne oppført en moderat utkraget balkong over en meget liten del av fellesarealet (ca. 1 m). En balkong i kroken inn mot utstikkende bygning på nr. 16 vil etter Plan- og bygningsenhetens vurdering være av vesentlig mindre sjenanse for eier av nr. 22 enn den vil være til fordel for tiltakshaver på nr. 18.
- *Til merknad fra gjenboer Torild E. Vibe* vedr. hevdet tap av utsikt skal anmerkes at mønehøyde er senket ca. 0,9 meter i endret prosjekt, og at nybygget ligger i god avstand (ca 32 m) fra hennes bolig. Eventuelt tap av utsikt må påregnes ved nybygging/ fortetting i bymessige strøk i samsvar med regulerte forhold. Plan- og bygningsenheten kan i dette tilfelle se at forholdene i den grad kan bli forverret at dette skal kunne gi hjemmel for avslag. Eventuell verdiforringelse av naboeiendom omfattes ikke av plan- og bygningslovgivningen.

Parkering

Veiledende parkeringsnorm for sentrale bydeler angir min. 1,0 bilplass for boligeneheter og min. 0,3 bilplass for hybel inntil 40 m². Etter veiledende norm gir dette samlet 2,3 bilplasser. Prosjektet har 2 bilplasser i innbygget garasje.

Plan- og bygningsenheten vurderer den viste parkeringsløsning å være det optimalt mulige for denne eiendommen med parkering anlagt på egen grunn, og finner å kunne godkjenne løsningen i dette sentrale byområdet.

Dispensasjonssøknad

I søknaden for opprinnelig prosjekt er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70.1 vedr. mønehøyde over 9 meter. Mønehøyde var vist 9,5 m. - I endret prosjekt er mønehøden senket ca. 0,9 m, og flukter med mønehøyden på nybygg på naboeiendommen nr. 20, slik det bl.a. er anbefalt i Byantikvarens uttalelse. Plan- og bygnings-enheten ser derfor ingen grunn til å behandle en dispensasjonssøknad vedr. mønehøyde.

I reguleringsbestemmelsene heter det i pkt. 1.64, *Takform*, at *hovedhus i område A-F skal ha murt pipe*.

I søknaden opplyses at forgården har vært uten murt pipe i over 30 år. Pipestokken ligger slik at den verken kan betjene for- eller bakgården, og den har ikke vært i bruk i de siste generasjoner. Den må derfor forventes å være i dårlig stand, og den vil dessuten være vanskelig å innpasse i de nye planer. Pipestokken søkes revet. Ny bakgård får dobbeltløpet pipe innpasset i planen.

Plan- og bygningsenheten finner på denne bakgrunn å kunne fravike krav om reetablering av pipe på hovedhuset.

Plan- og bygningsenheten finner at prosjektet har godt tilpassede planløsninger og er godt tilpasset områdets karakter og ny nabobebyggelse, og har således ingen vesentlige innvendinger til søknaden om rammetillatelse for endret prosjekt.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningslovens §§ 93, 95 og 95a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Kontrollplaner

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering, datert 08.06.2000.

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Sivilarkitekt MNAL/NPA Rolf Johansson for: PRO/KPR 110.1.

Lokal godkjenning

I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

- Sivilarkitekt MNAL/NPA Rolf Johansson for de følgende godkjenningsområder:
SØK/SAM 040.3, 150.2, 295.2, 311.1, 321.1, 360.1, 711.2.
PRO/KPR 110.3, 115.2, 120.2, 131.2, 132.2, 311.1, 322.1.
KUT 150.1, 181.1, 221.2, 231.2, 233.2, 241.2, 930.2.

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

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Kontrolldokumentasjon m.v.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Håugrønning
bygningssjef


Kåre Rypdal
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Idar Støwer, Øvre Bakklandet 20, 7013 Trondheim
Erik Vestgaard, Øvre Bakklandet 22, 7013 Trondheim
Torild E. Vibe, Teglbrenerveien 7A, 7013 Trondheim
Byantikvaren



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0840/02

Siv.ark. MNAL Rolf Johansson
Kongens gate 89
N-7012 TRONDHEIM

**IGANGSETTINGS-
TILLATELSE**

Vår saksbehandler
Kåre Rypdal

Vår ref.
00/15718/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Rolf Johansson

Dato
13.05.2002

**ØVRE BAKKLANDET 18, SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR
TILBYGG/ OMBYGGING**

Byggested: **ØVRE BAKKLANDET 18** Gnr.: 407 Bnr.: 94
Ansvarlig søker: **Siv.ark. MNAL NPA Rolf Johansson**
Tiltakshaver: **Einar Rønning**

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

Innledning

Søknad om igangsettingstillatelse er stemplet mottatt Plan- og bygningsenheten 09.04.2002.

Dokumentasjon stemplet mottatt Plan- og bygningsenheten samme dato ligger sammen med det tegnings- og dokumentasjonsgrunnlag som forelå ved endret søknad om rammetillatelse, til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av en nyere boligfløy og garasje samt nytt tilbygg til/ ombygging av et eldre bolighus.

Rammetillatelse for tiltaket er gitt pr. 12.02.2002 i delegasjonssak nr. DB 0243/02.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Kontrollplaner

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 09.04.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 09.04.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til følgende ansvarlige foretak for følgende godkjenningsområder i henhold til den sentrale godkjenning foretaket innehar:

- Rørfunn AS for:
PRO/KPR 311.1
UTF/KUT 311.2

Lokal godkjenning

I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av følgende foretak for de følgende godkjenningsområder:

- Montør & Snekkerservice, Einar Rønning for:
SAM 040.1
PRO/KPR 110.1
UTF/KUT 210.2
- Ramberg Maskin AS for:
UTF/KUT 150.1

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

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.

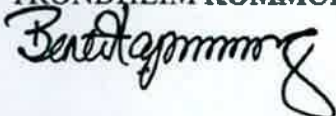
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

KOPI

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE



Bente Haugrønning
bygningssjef



Kåre Rypdal
saksbehandler

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYANTIKVAREN	
Avd. BU	Seksi 300
14 AUG 2000	
DDJ	NQB
Reg.nr.: 585858/00	
Journalnr.: 00/15718-013	

Byggesakskontoret
Her.

Deres ref.: 00/15718 B.L.Andersen

Vår ref.: GH/-

Trondheim 14.08.2000

ØVRE BAKKLANDET 18. SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR TILBYGG

Planene er drøftet med Byantikvaren som i hovedsak kan akseptere den planlagte tilbygging, der den nye fasade mot elven synes å harmonere godt med fasaden til nr. 20 nordenfor.

Det bør settes som forutsetning at raftehøyden mot elven i tilbygget (som antydnet på tegning) skal ligge noe under raftehøyden til nr. 20.

Det bør videre vurderes stilt som krav at det lille gårdsrommet, som i planene er forutsatt å være åpent fra 2.etg. nivå, skal være åpent helt ned til 1.etg. nivå (i det minste delvis). Dette for at strukturen med for- og bakbygning, som er viktig i dette området, skal være reell.

Det anbefales tilstrebet et gjennomført enkelt fasadeuttrykk i god harmoni med naboen i nord - bl.a. med en viss forenkling av balkongrekkverk (der Andreaskors synes vel "ornamentalt").

Takflatene må tekkes med krumtegl, og renner og nedløp bør være i sink eller galvanisert stål som males.

Utvendig farvesetting og pussoverflatekarakter vil være viktige bidrag til den arkitektoniske virkning, og bør forutsettes særskilt drøftet/avklart.


Gunnar Houen

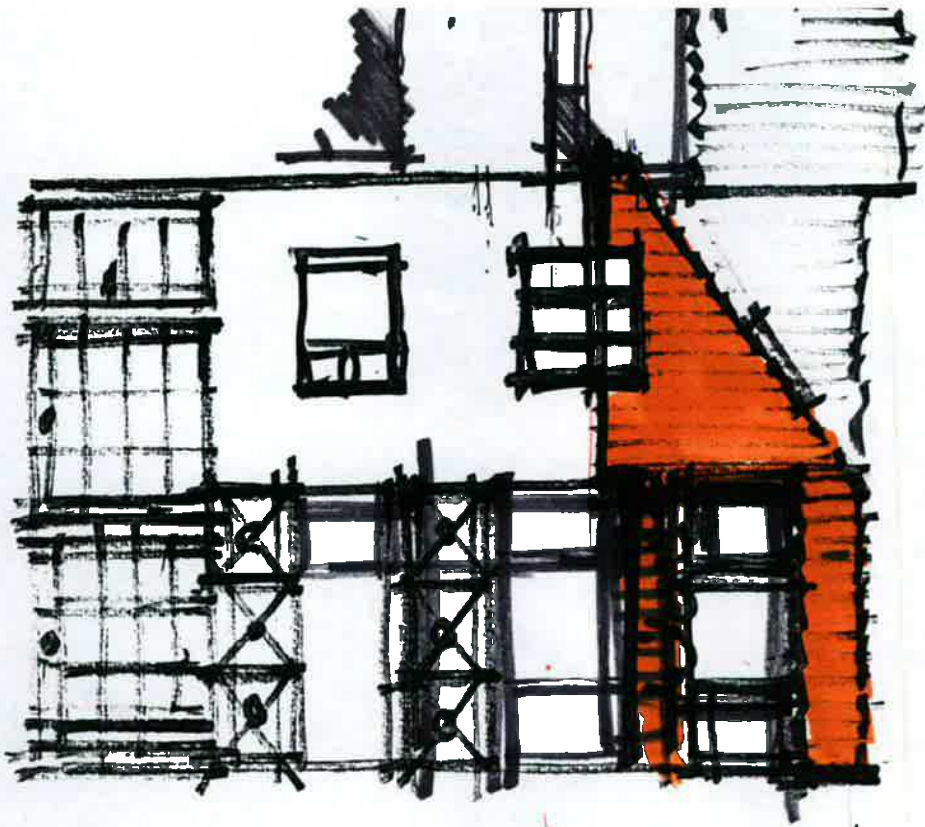
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

Avd.		Saksj.
BU	14 MAR 2000	300
00/15718		
Reg nr.		
Journalnr.		

Einar Renning
perspektivskisse



SIVILARKITEKT M.A.A. N
ROLE JOHANSSON
Kjennings gate 29, 7010 Trondheim
TN. 73 61 20 00

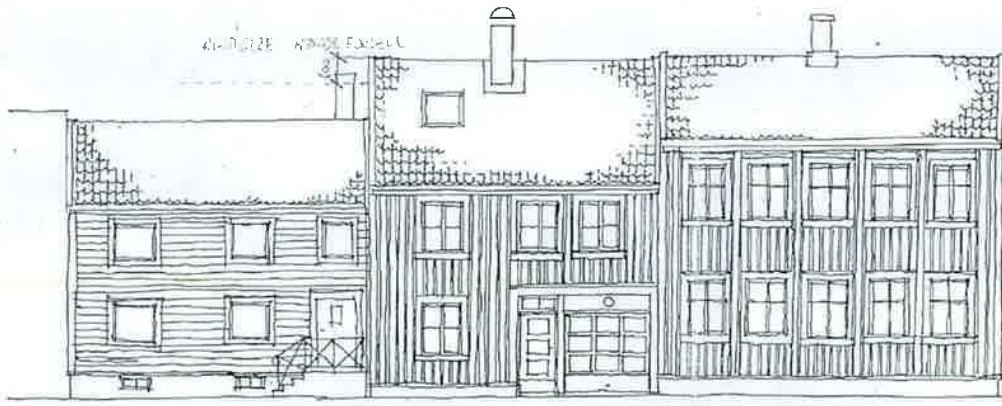


L

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Seksi. 300
0014 MAR 2000 00715718	
Reg.nr.	
Journalnr.	



TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 Avd. 80 14 MAR 2000 Sekr. 300
00/15718
 Reg. nr. 00/15718



Nr. 18 Nr. 20 Nr. 22

02.13.90 00555

Byggesaksnummer: 02 AUG. 1990

PROSJEKT
 GENERASJONSBOLIG
 Ø BAKKLANDET 20

INNHOLD
 FASADE ØST

MÅL 1:100
 DATO 12.3.90
 TEGN. AV I.S.
 SAKSBEH.
 TEGN. NR. 04 A.

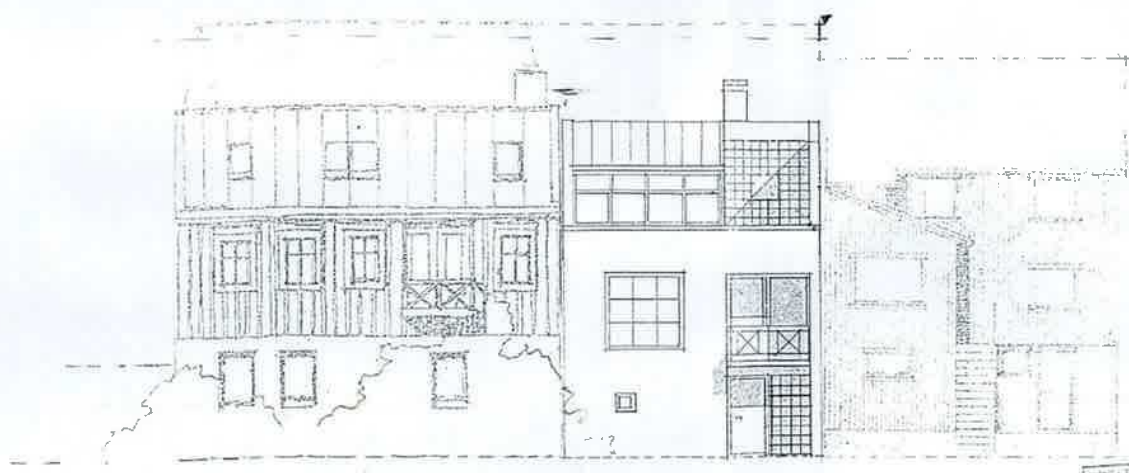
Siv.ark.
 IDAR STØWER
 Wessels gt. 14 B
 7043 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING

Avd. BU 14 MAR 2000 Sekt. 300

00/15718

Reg. nr. J. 15718



* Nr. 22 * Nr. 20 * Nr. 18

02.10.90 00599

IDAAR STØWER
 20 SEPT 1990

REVISJON	A	B	C	D	E	F	G	H
OFFIS. NR.								
ARKIVNR.								

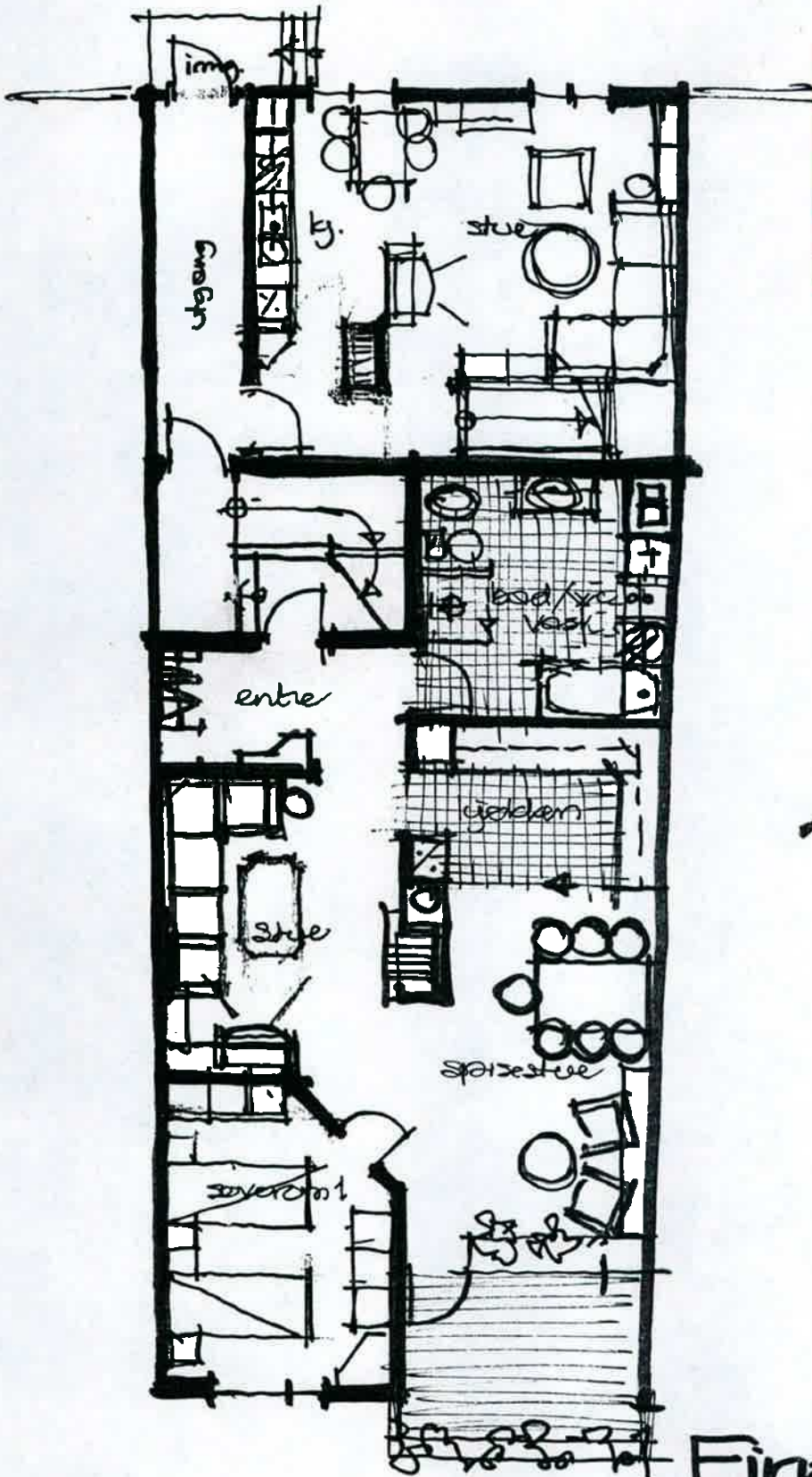
PROSJEKT
 GENERASJONSBOLIG
 Ø. BAKKLANDET 20

INNHOLD
 FASADE VEST

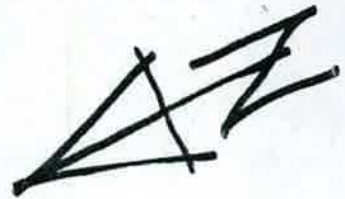
MÅL 1:100
 DATO 12.3.90
 TEGN. AV I.S.
 SAKSDETL.
 TEGN. NR. 05 A.

Sk.ark.
 IDAR STØWER
 Wessels gt. 14 B
 7043 TRONDHEIM

Ø. Bakkelandstet



TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Seksj 300
14 MAR 2000	
00 / 15718	
Reg.nr	
Journalnr.	



1. etg
m. 1:100

Einar Renning
Bolighus i Øvre Bakkelandstet 78
Skisse 11.11.99



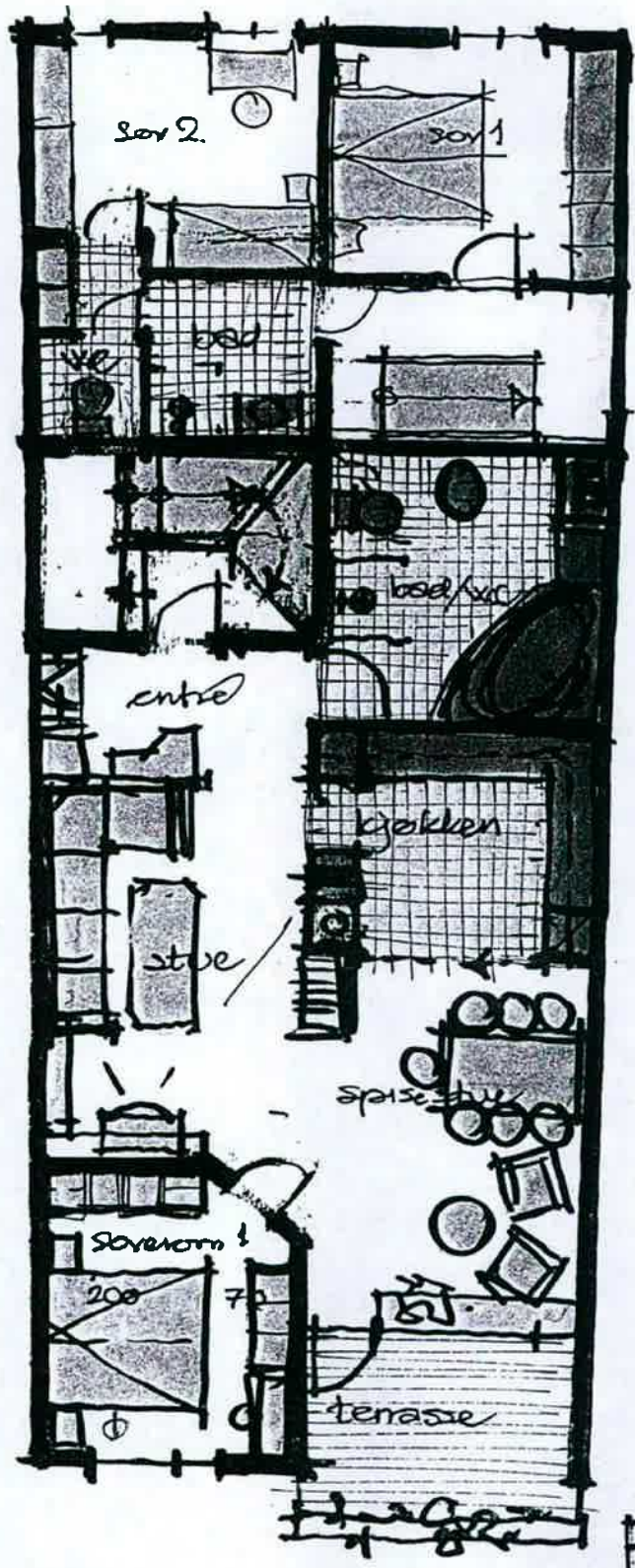
11.

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING

Avd. 3U Seks: 300
 14 MAR 2000

00/15718

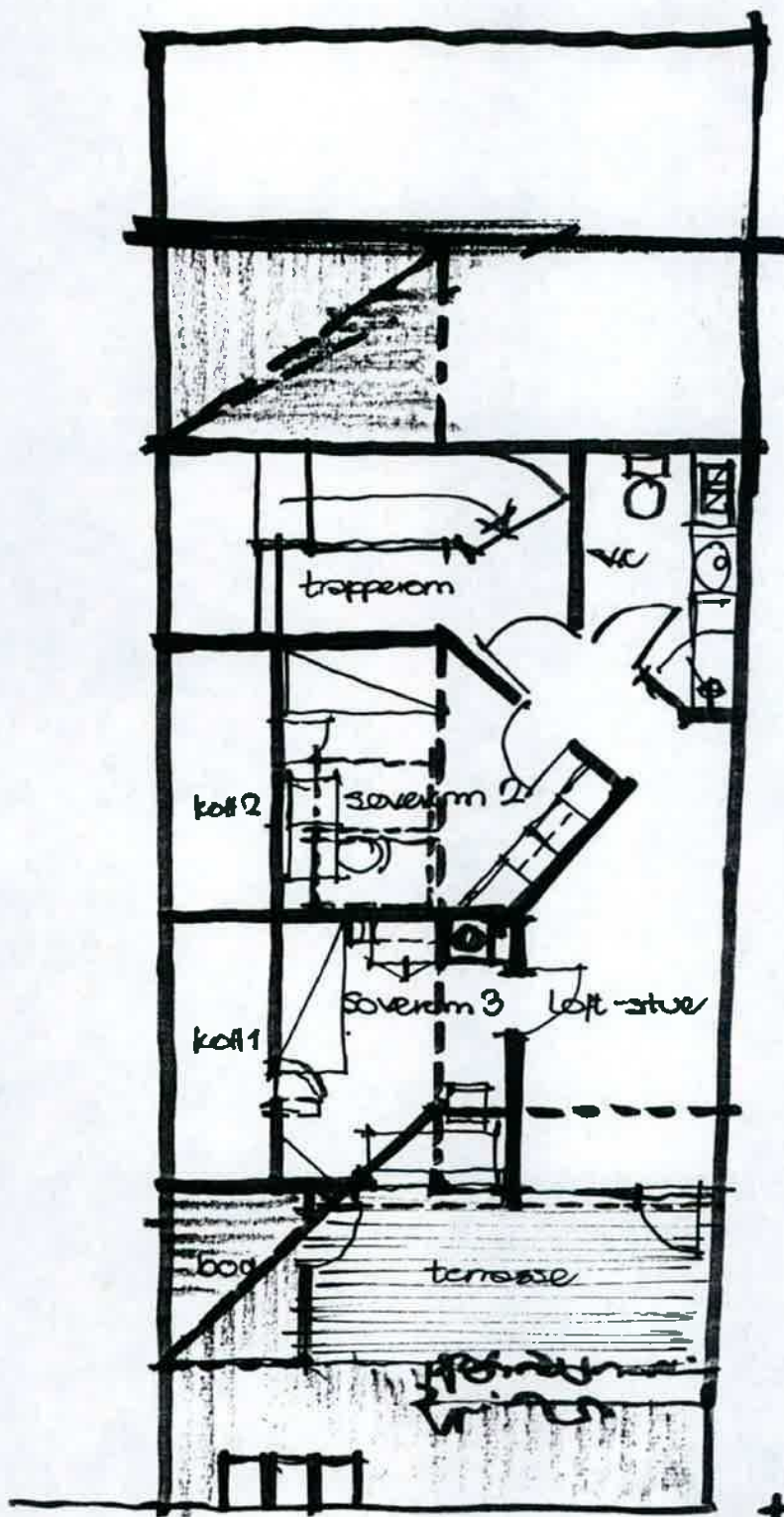
Reg.nr.
 Journalnr.:



2. etg
 m. 1:100

Einar Rønning
 Bolighus i Øvre Bakkelandst 48
 Skisse 11.11.99



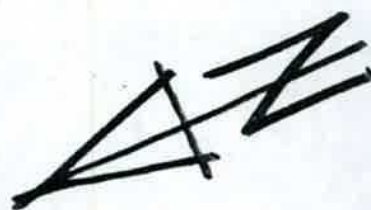


TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING

Avd.
 BU 14 MAR 2000 Seksj
 300

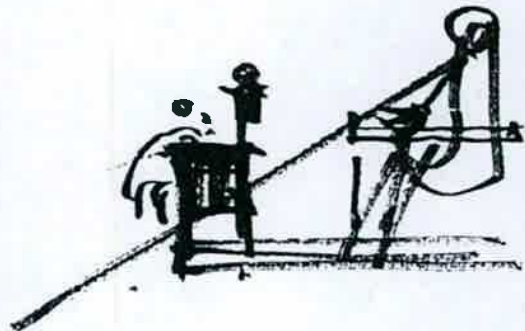
00 / 157 18

Reg.nr
 Journalnr:

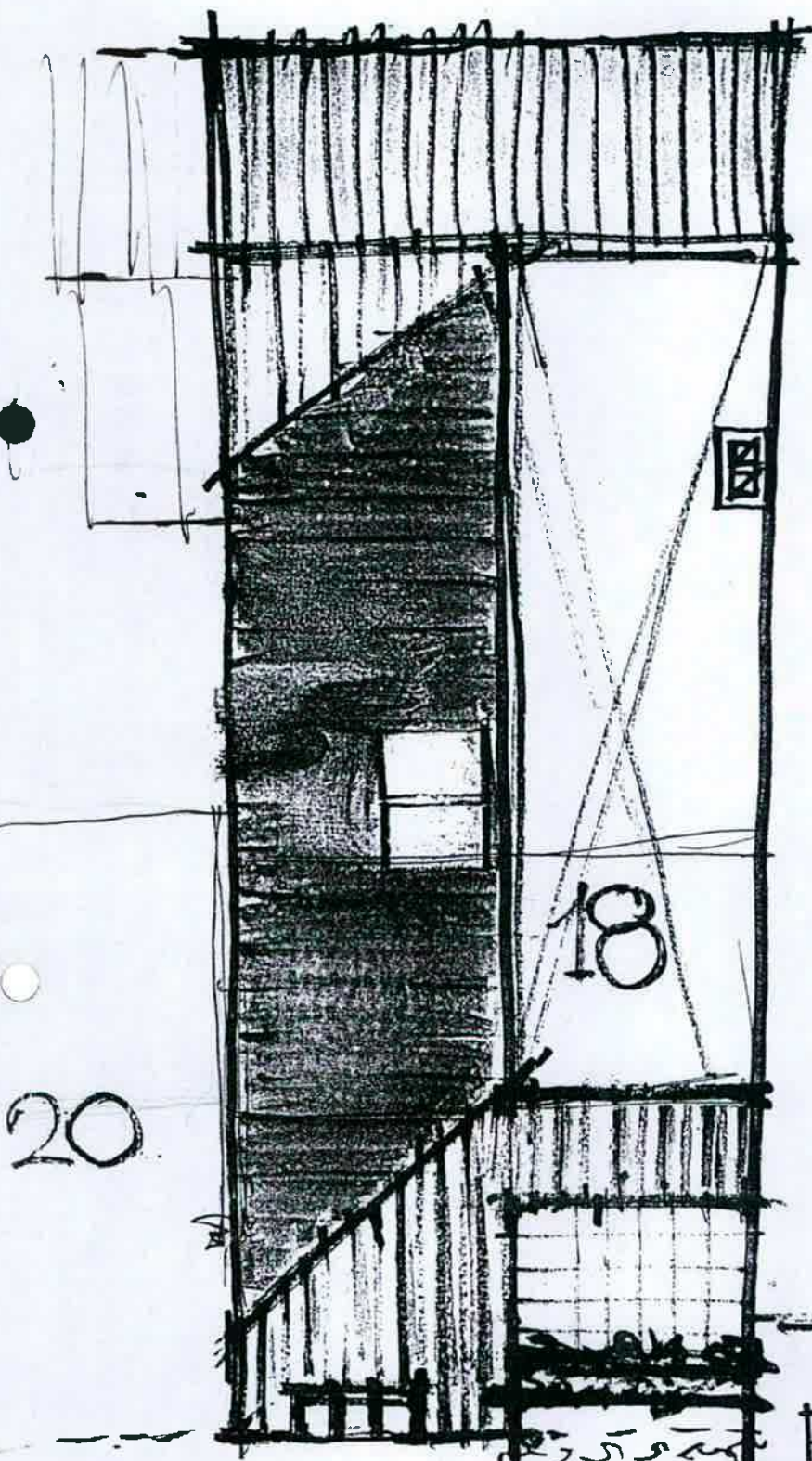


Loft
 m.1:100

Einar Renning
 Bolighus i One Block tordat 18
 Skisse 10.02.2000



TRONDHEIM KOMMUNE		AVDELING BYUTVIKLING	
Avd.	BU	14 MAR 2000	Seksj 300
00 / 157 18			
Reg.nr			
Journalnr			



20

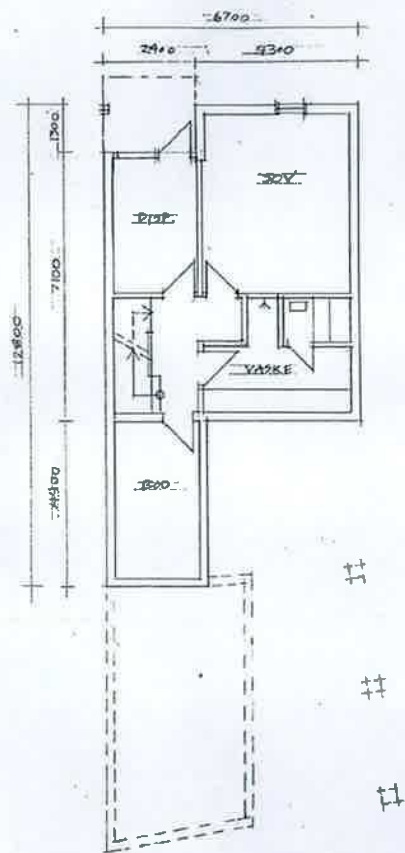
16

Takplate
m. 1:100

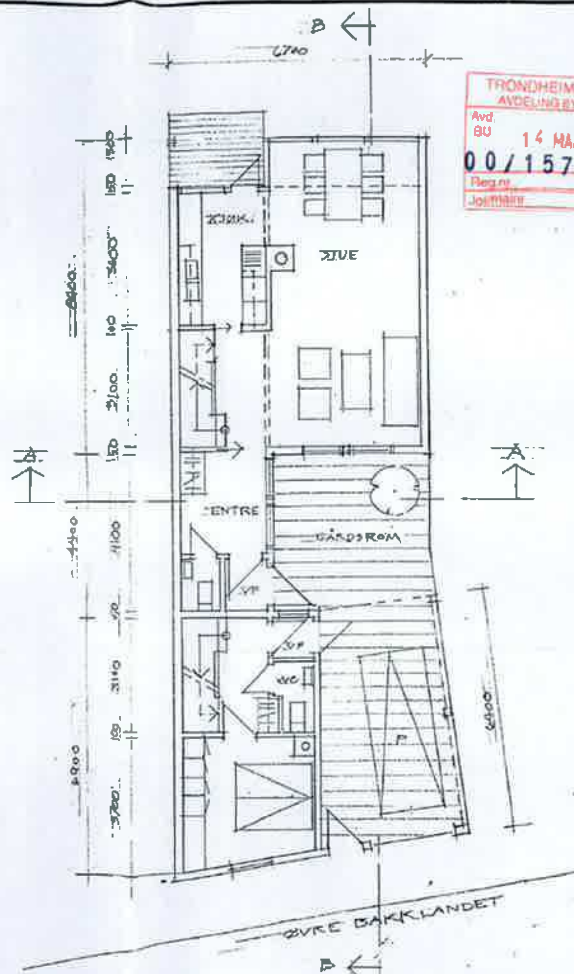
Einar Rønning

slutt 02.02.2000





PLAN UNDERETS.



PLAN 1. ETS.

TRONDHEIM KOMMUNE
 Avd. BU 14 MAR 2000 Seksj. 300
 00/15718
 Reg. nr. Jostheim

TRONDHEIM KOMMUNE
 Eyggesakkontoret
 02 AUG. 1990
 Reg. nr.
 T. nr.

REGISTRERT	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

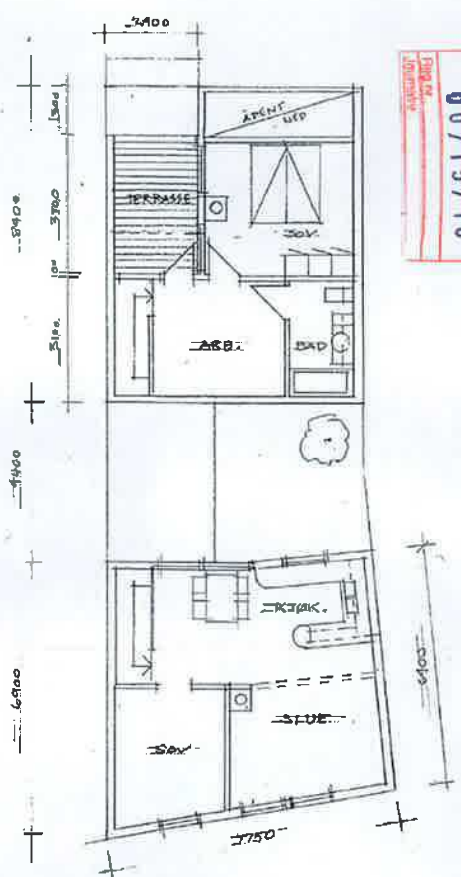
OPPDRT. NR. ARKIV NR.

PROSJEKT
 GENERASJONSBOLIG
 Ø. BAKKLANDET 20.

INNHOLD
 PLANER

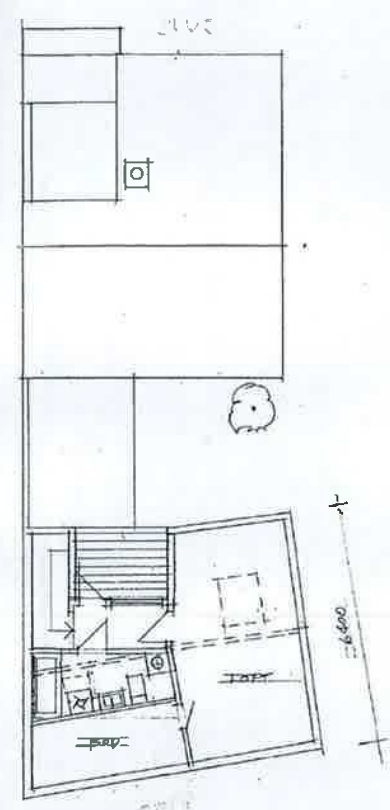
MÅL 1:100
 DATO 12.3.90
 TEGN. AV IS
 SAKSBEH.
 TEGN. NR. 01 A.

Siv.ark.
 IDAR STØWER
 Wessels gt. 14 B
 7043 TRONDHEIM



PLAN 2. ETG.

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYPLANLEGGING
 DATO: 14. MAR 2000
 SAKS. NR.: 00/15718



PLAN: LØPIS ETG./TAK

TRONDHEIM KOMMUNE
 Byggesakskontoret
 02 AUG. 1990

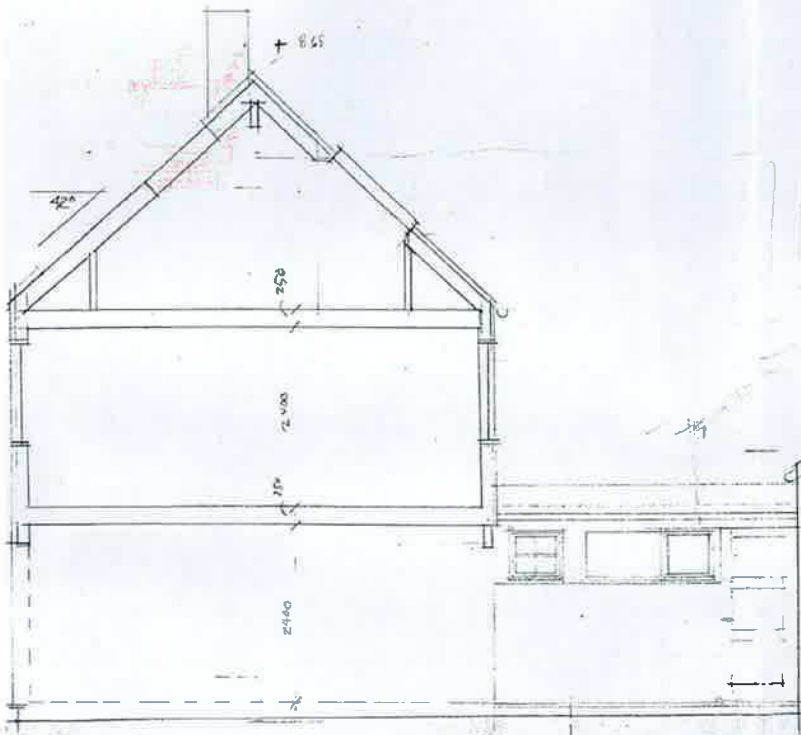
BEHANDLING	A	B	C	D	E	F	G	H	I
OPPL. NR.	ARKIV NR.								

PROSJEKT
 GENERASJONSBOLIG
 Ø. BAKKLANDET 20.

INNHOOLD
 PLANER

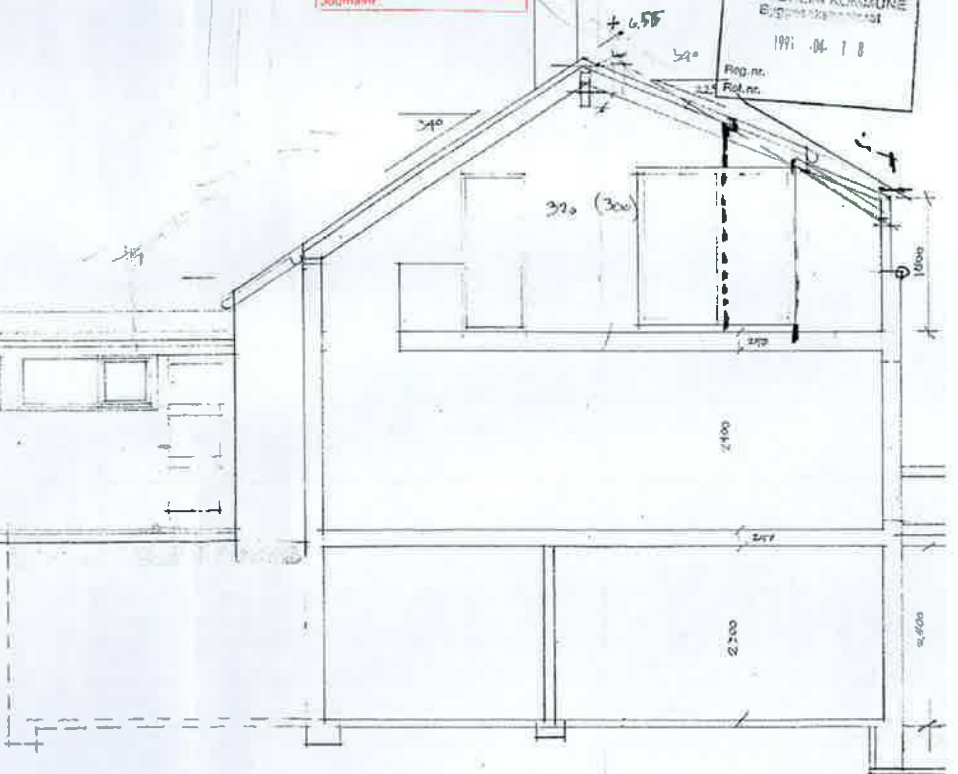
MÅL	1:100
DATE	12.03.90
TEGN. AV	I.S.
SAKSBEH.	
TEGN. NR.	02 A.

Siv.ark.
 IDAR STØWER
 Wessels gt. 14 B
 7043 TRONDHEIM



TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 Avd. 00 1 2 0119 2000 000
00/15718
 Prosj.nr.
 Journ.no.

TRONDHEIM KOMMUNE
 Eigeiendomsregisteret
 1991-04-18
 Prosj.nr.
 Fol.no.



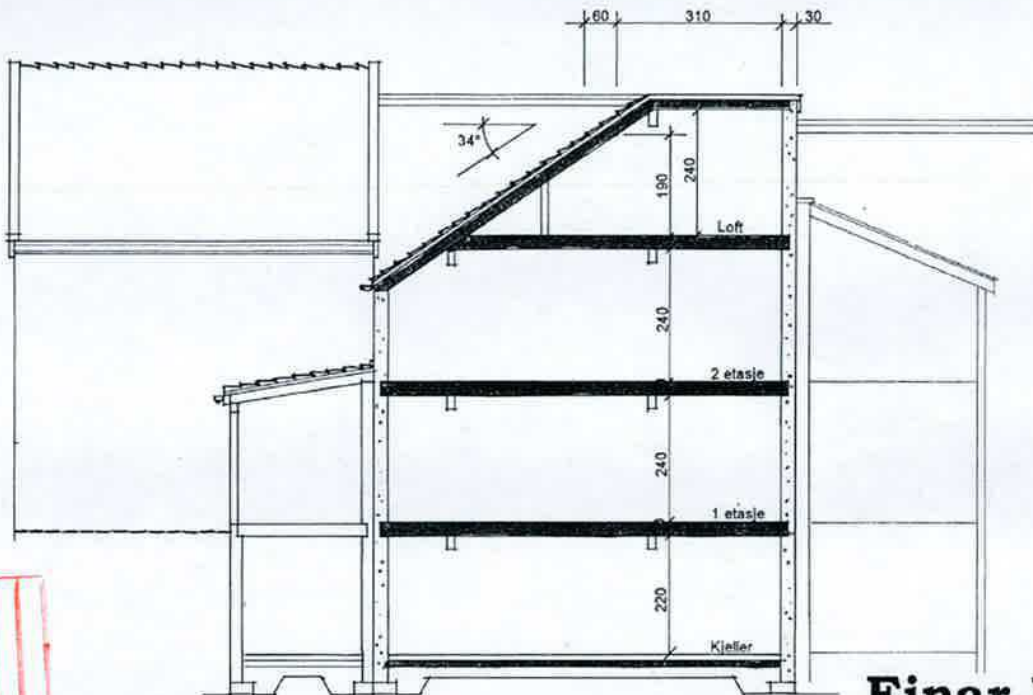
SETT FRT NR. 22

OVRE BAKELANDET NR
 SNITT D-D
 MALESTOKK 1:50

Øvre Baklandet 20

Øvre Baklandet 18

Øvre Baklandet 16



Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Snitt A:A (m/foreløpige antatte høyder)

Mål: 1:100

Oppdrag nr.: 9

Dato: 16.02.2000

Tegn.nr.:



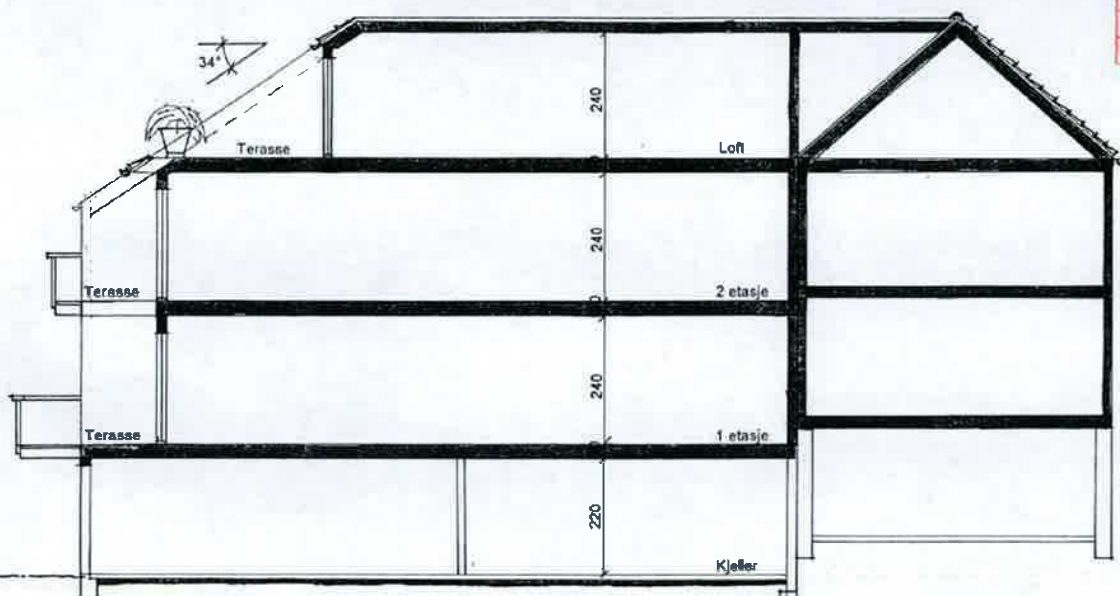
BYLÅRSTEDT ANSAL/NSA
ROLF JOHANSSON

BYGGERÅD
BYGGERÅD
BYGGERÅD

BYGGERÅD
BYGGERÅD
BYGGERÅD



TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Seksj 300
14 MAR 2000	
00/15718	
Reg.nr.	
Journalnr.	



Einar Rønning

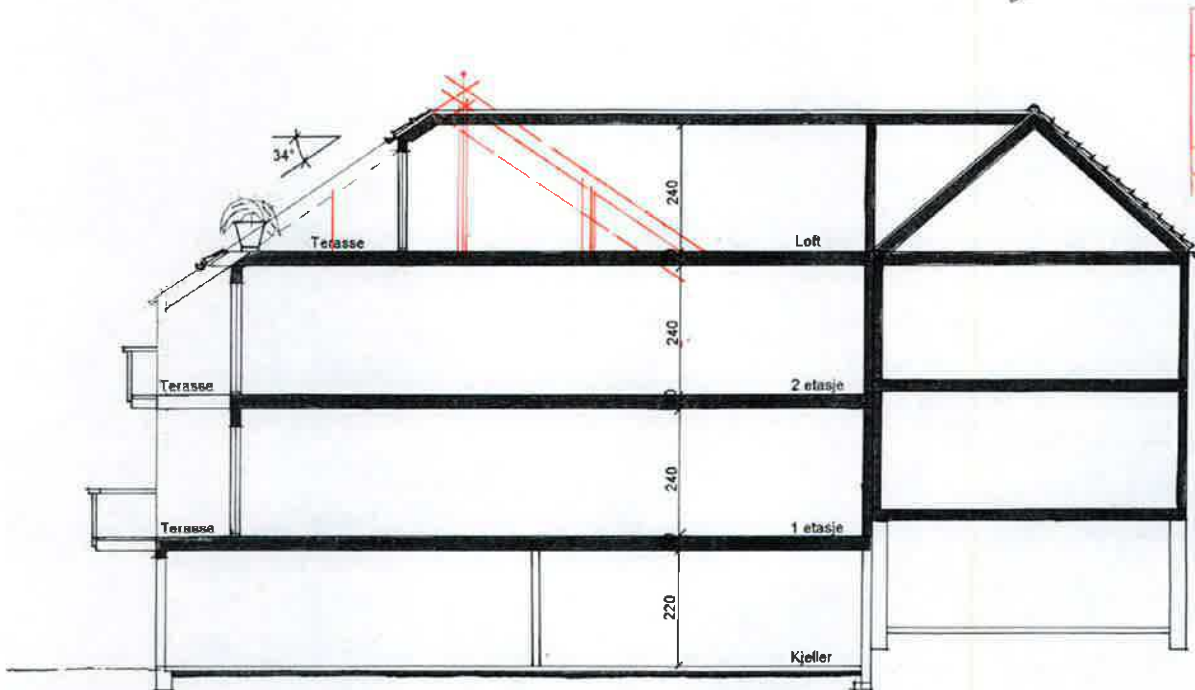
Bolighus i Øvre Bakklandet 18

Snitt B:B (m/foreløpige antatte høyder)
 Mål: 1:100 Oppdrag nr.: 9845
 Dato: 16.02.2000 Tegn.nr.:



SVLARSUTENT MBL/NPA
ROLF JOHANSSON





TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd.	Saksj
BU	300
14 MAR 2000	
00/15718	
Reg.nr.	
Journalfnr.	

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Snitt B:B (m/foreløpige antatte høyder)

Mål: 1:100

Oppdrag nr.: 984

Dato: 16.02.2000

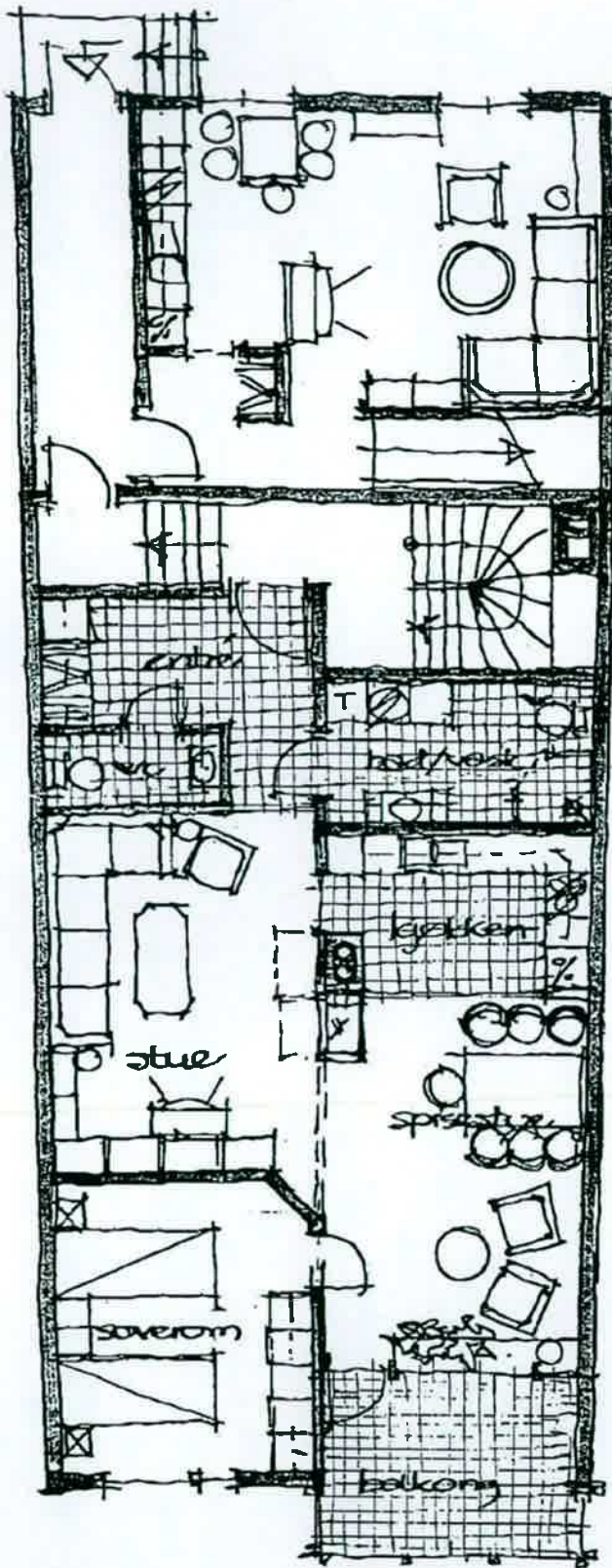
Tegn.nr.:



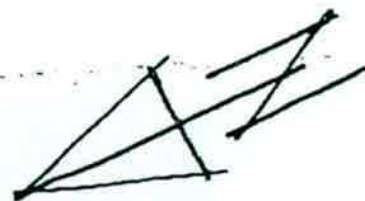
SIVILARKITEKT MNAL/OPN
ROLF JOHANSSON



Øvre Bakklundet



nåværende bolig
beholdes



TRONDHEIM KOMMUNE	
AVL. UNGBYLTVERKING	
Avd. BU	Saksj 300
10 JULI 2000	
Reg nr Journalnr. 00/15718	

1. etg.

Finar Rønning
Nytt bolighus i 'bakgård'
(mot elva).

m. 4-100
07.04.2000



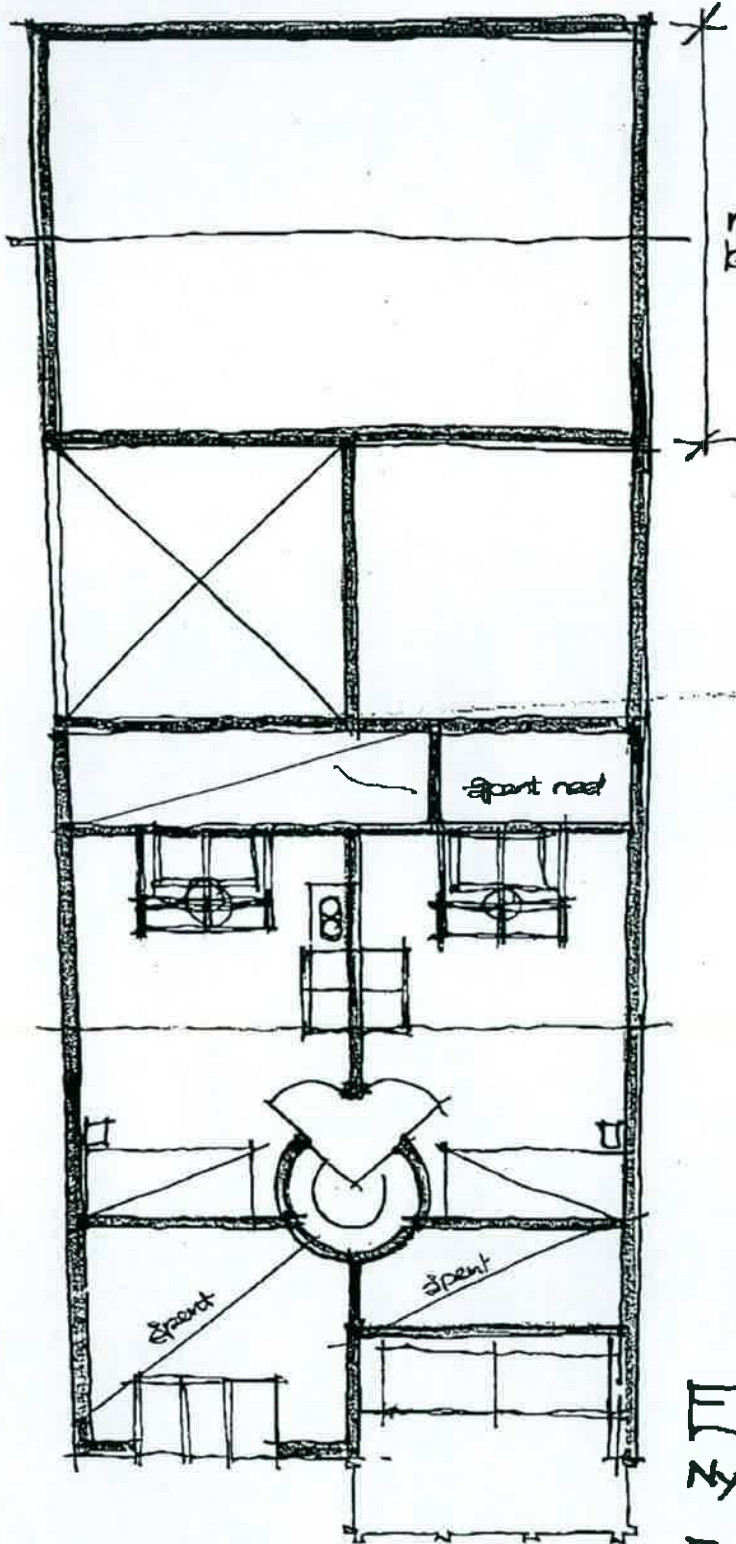
SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKT LØSNING
DESIGN
PROSJEKTLEDELSE OG BYGGFØLGE
ANSVAR: 100 %

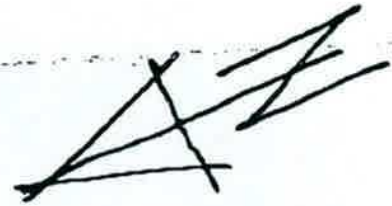
REV: 15.04.2000
10.04.2000
R.P. 10.04.2000
10.04.2000



Övre Balklandet



närsvarande lodrig
beholdes



TRONDHEIM KOMMUNE			
AVD. JUNG BYUTVIKLING			
Avd.			Seksj.
SJ	10	2000	300
Reg nr			
Journ.nr. 00/15718			

Loft

Einar Rønning
Nytt balcghus i "balkgården"
(mot dør).

m. 1:100
07.04.2000

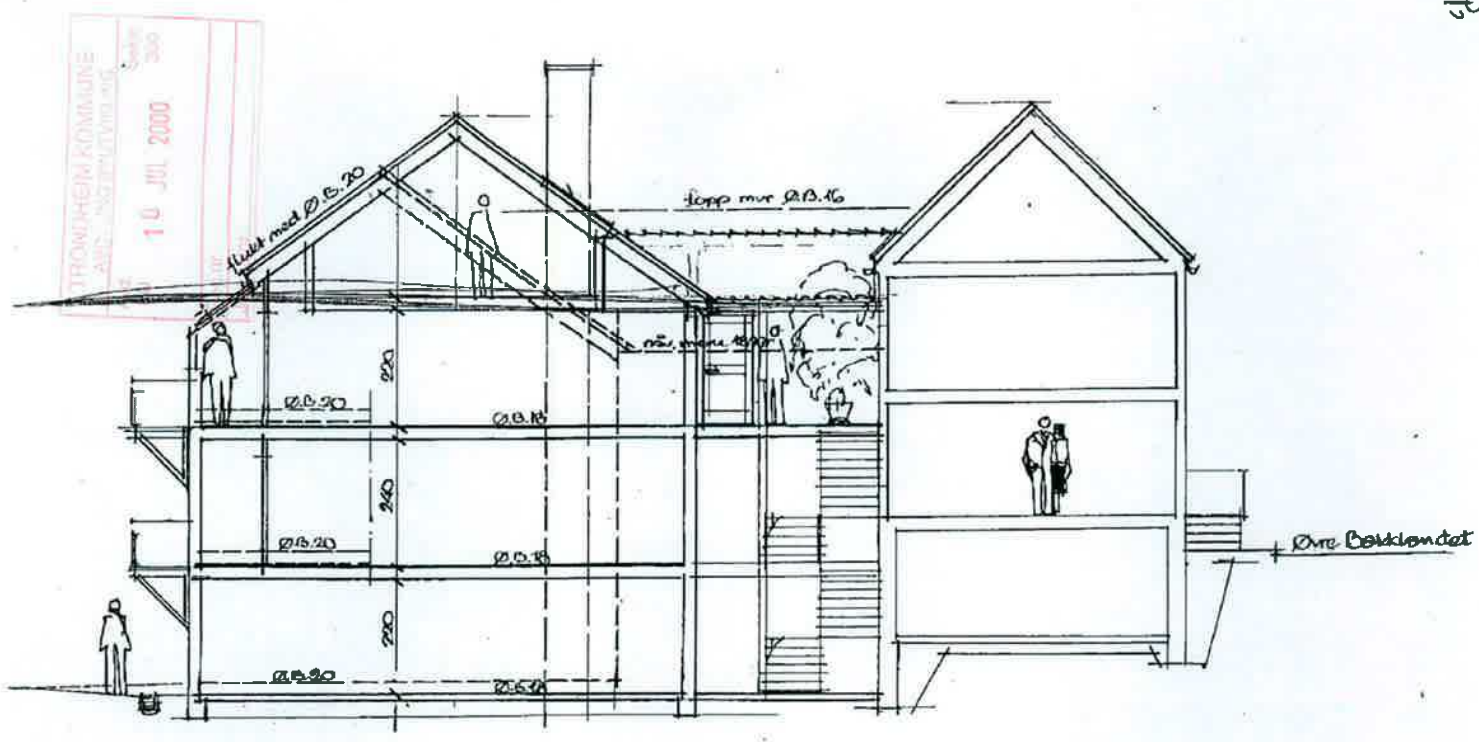


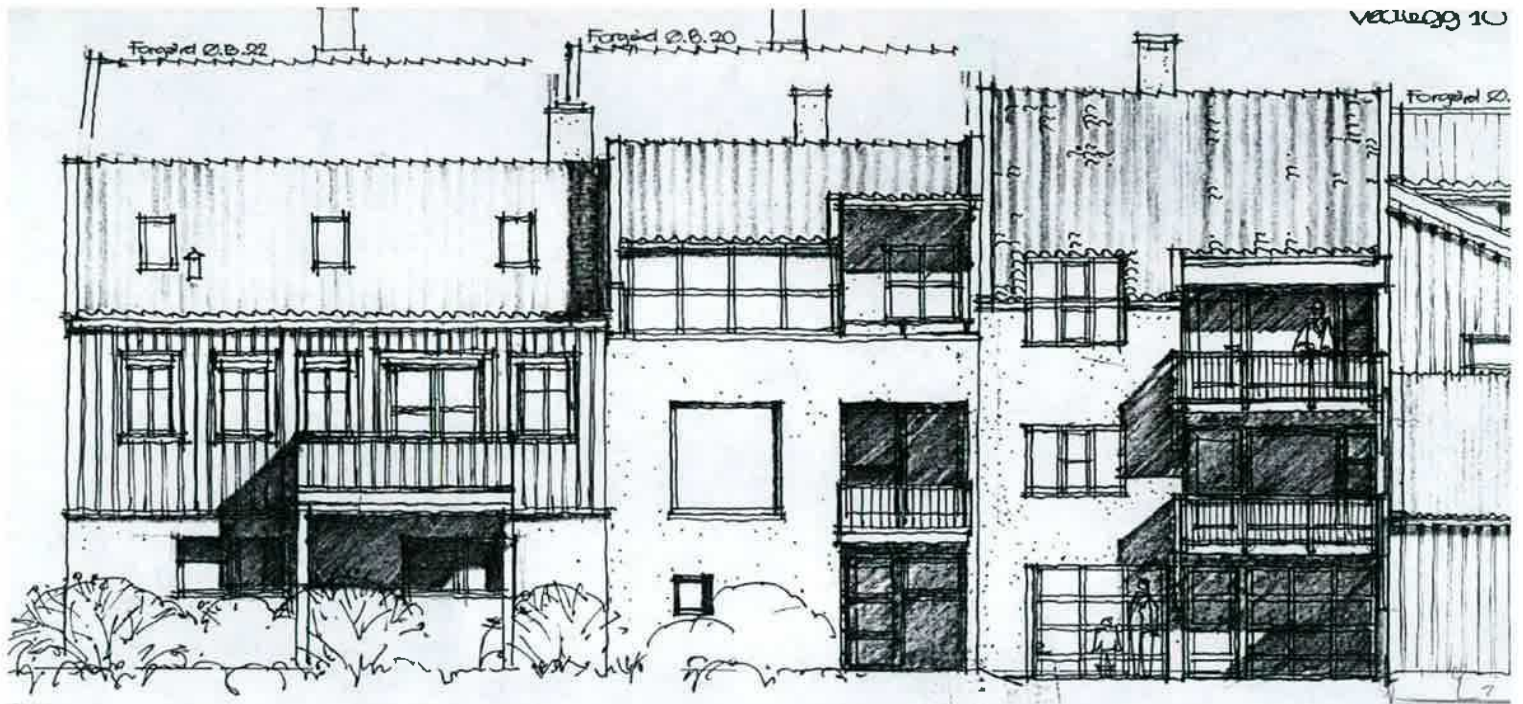
SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKTLEDER
OLAV
PROSJEKTLEDER OG REGULERINGS
ANSV. OG SAMPLANSLEDER

ADRESSE: NINA G. STRAND 10
1043 TRONDHEIM
TEL: 73 44 20 00
FAX: 73 44 20 07







* Øvre Baklandet 22

* Nr. 20

* Nr. 18

* Nr. 16

Fasade mot vest, m. 1:100

21/10/00
 1. Okt 2000
 300

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Fasade mot Nidelven

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

Oppdrag nr.: 91

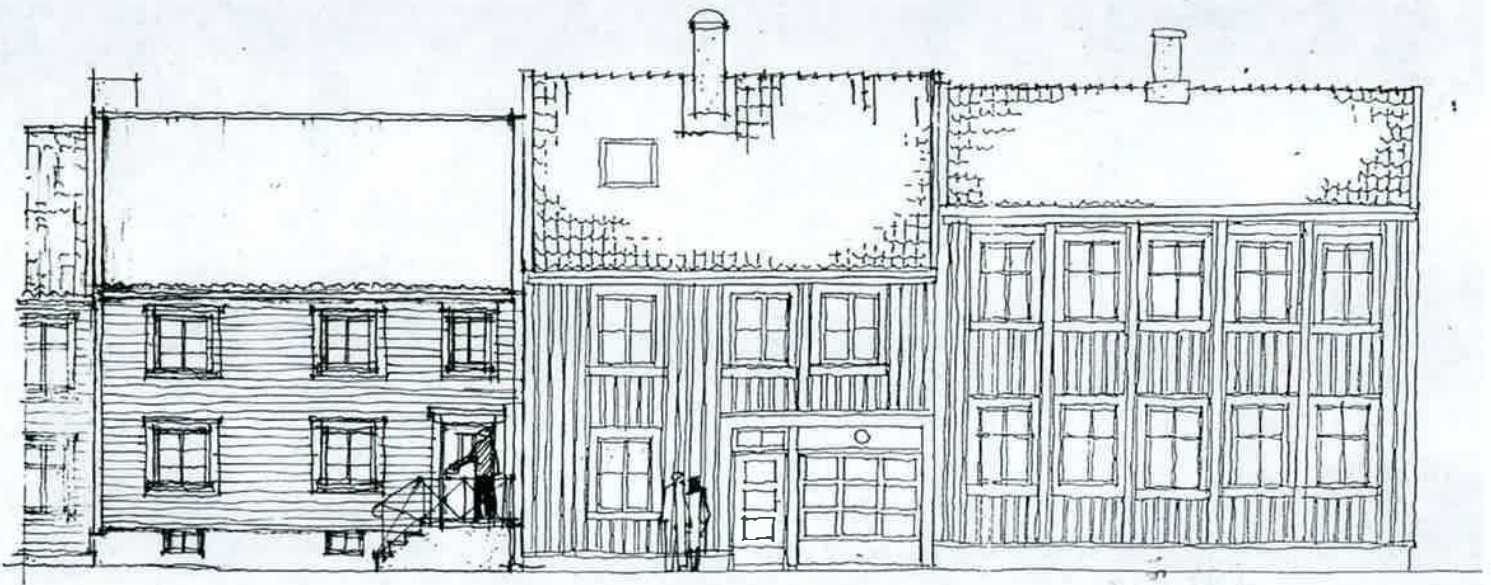
Tegn.nr.: 20



ROLF JOHANSSON



vedlegg 11



nr. 16 * Øvre Bakklundet nr. 18 *
(Beholdes uendret)

nr. 20

nr. 22

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklundet 18

Fasade mot gaten

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

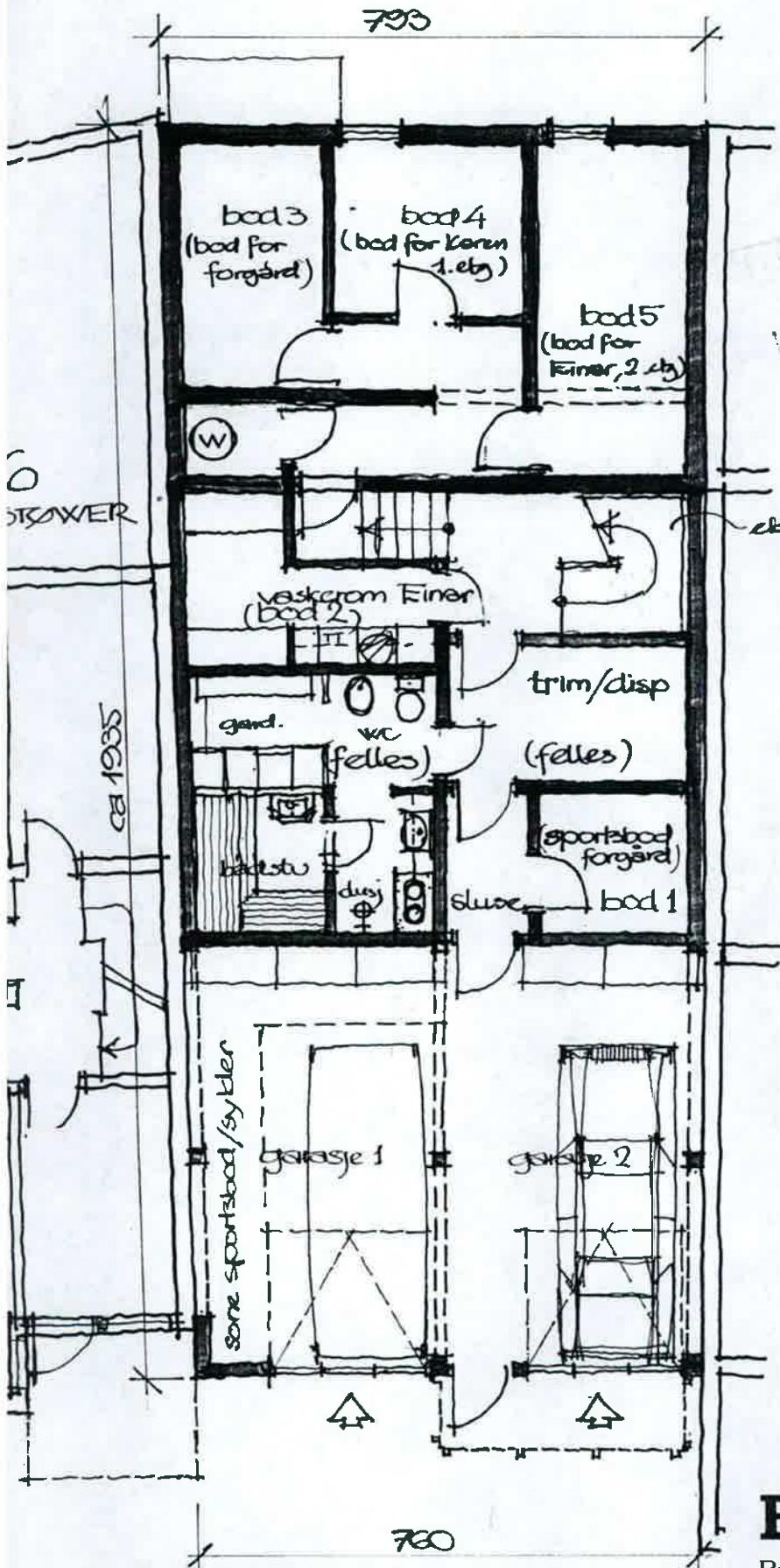
Oppdrag nr.: 9845

Tegn. nr.: 21A



INGENIØR ROLF JOHANSSON





REGISTRERT
 15.11.00 2355
 BYGGKONTOR
 27 OKT 2000
 ØSTRE ASEM KOMMUNE
 BYGGKONTOR BYUTVIKLING
 Saknr 300
 00/15718

underetasje/
 sokkel

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

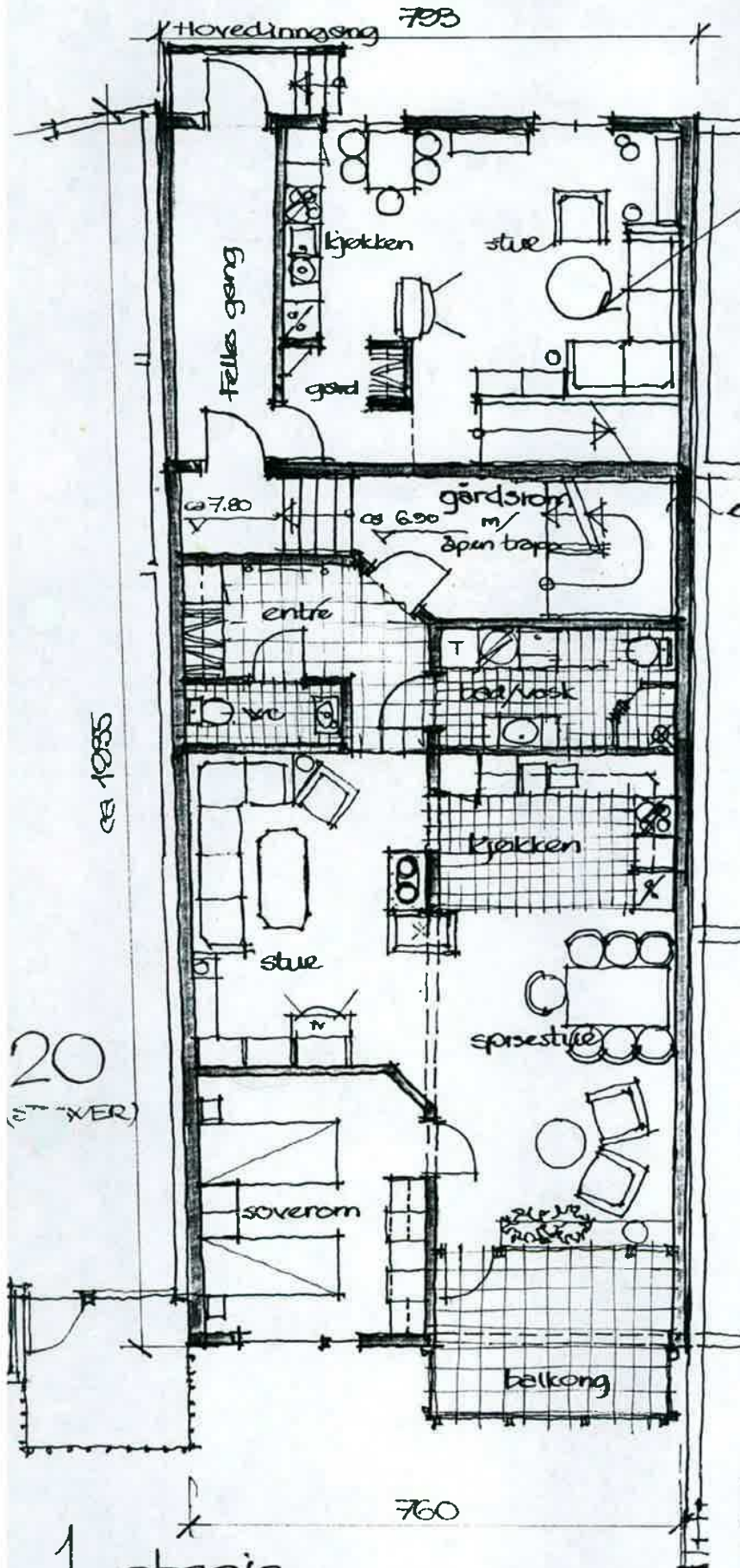
Plan av sokkel
 Mål: 1:100
 Dato: 05.05.2000
 Oppdrag nr.: 9845
 Tegn.nr.: 14A

Korr: 10.10.2000
 SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON
 NPA

Ansatt - 1984
 02 51 00 00
 02 51 00 00
 02 51 00 00

Øvre Bakklandet 18

ruvbygg



Bolig i forgjerd (studentper)

REGASJONEN
 PRØVE SAK nr.
 16 11 00 2955
 TÅRS 2000

ØSTHEIM KOMMUNE
 SIVILARKITEKT
 Saksnr. 00/15718
 Saknr. 27 DKT 2000
 Saknr. 300

elo. pipe rucs

ca 1085

20 (1. etasje)

16 (HEVE)

1. etasje
 (Bolig Karen Rønning)

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklandet 18

Plan av 1 etasje
 Mål: 1:100
 Dato: 05.05.2000
 Korr. 10.10.2000

Oppdrag nr.: 9845
 Tegn.nr.: 15A



SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON



PROSJEKTLEDER
 TEGNER
 ARBEIDSGIVER
 NPA - NORSK ARKITEKTFORBUND
 NPA - NORSK ARKITEKTFORBUND
 NPA - NORSK ARKITEKTFORBUND

Øvre Bakklandet 18

793

TRONDHEIM KOMMUNE	
JURIDISKE BYGGKONTOR	
Ard. BU	Saks. 300
27. OKT 2000	
Kont. 00/15718	

Bolig i forgård (studentper)

1611 00 2355

els. pipe rves

ca 1935

20 (NVER)

16 (HØVE)

760

2. etasje
(Bolig Einar Rønning)

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklandet 18

Plan av 2 etasje

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

Oppdrag nr.: 9845

Tegn.nr.: 16A



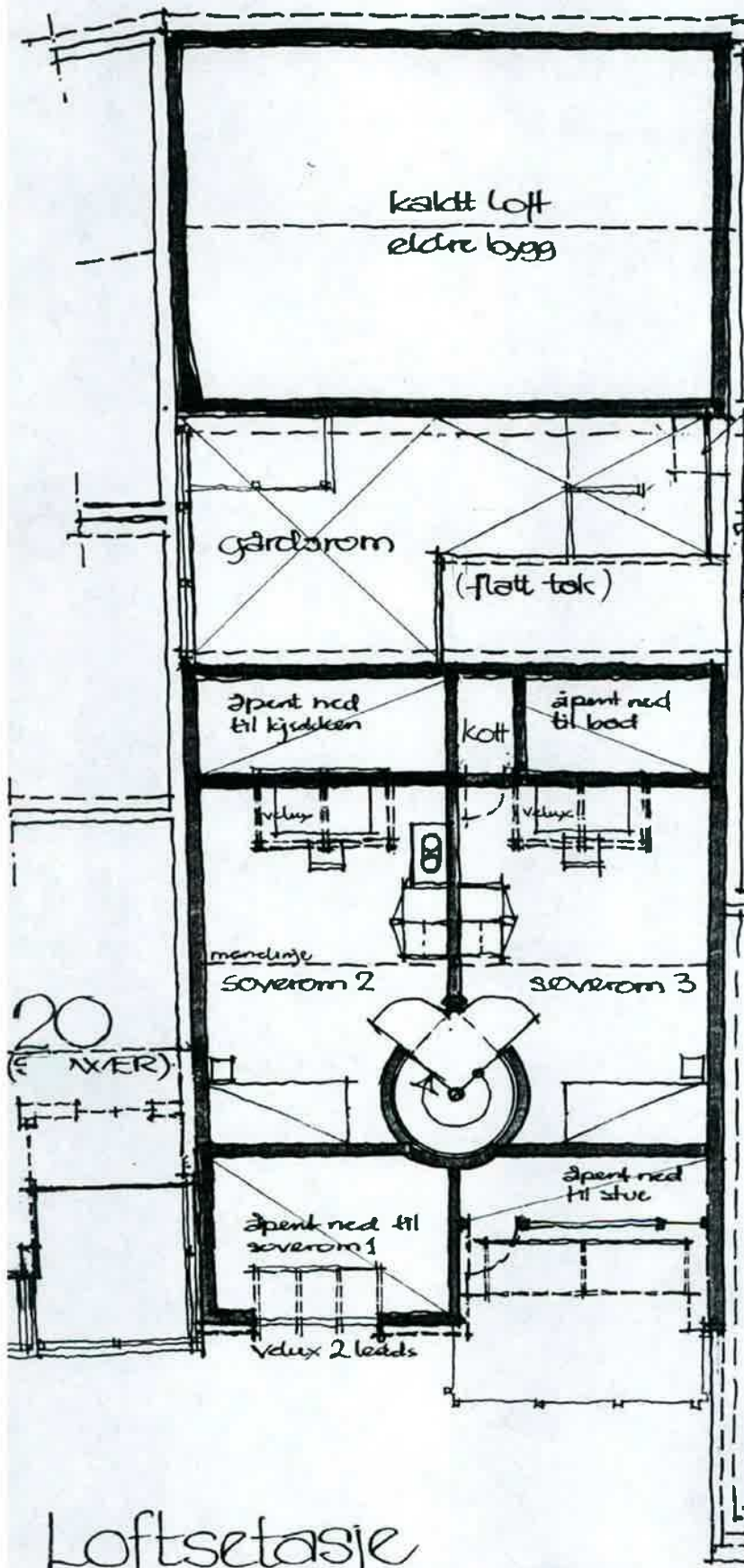
SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON



PROF. DR. TERNING
OSLØY
JURIDISKE BYGGKONTOR
P.O. BOX 100
N-2007 TRONDHEIM
Tlf. 73 41 00 00
Faks 73 41 00 01

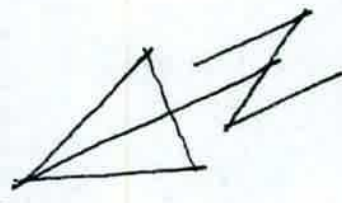
ADR. NORGES 2-11 00
P.O. Box 100
73 41 00 00
73 41 00 01

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING UTVIKLING
 Saksj. 300
 27 OKT 2000
 00/15718



15.10.00
 0055
 00/15718

pipe skal rives



16 (HOVE)

20
 (NØR)

Loftsetasje
 (soverom i bolig Einar Rønning)

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Plan av loft
 Mål: 1:100
 Dato: 05.05.2000
 Korr. 10.10.2000

Oppdrag nr.: 9845
 Tegn.nr.: 17A



SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

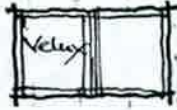


PROSJEKTTERMINER
 02.10.00
 05.05.00
 10.10.00

add: utveit 6414 00
 70 12 FREDRIGSBO
 TLF: 71 41 00 00
 FAX: 71 01 20 00

eksisterende forgård (vendret)

gårdsrom



20
(STØYVER)

ny bygning mot dvesiden

16 (HØVE)

balkong
(2. etg)

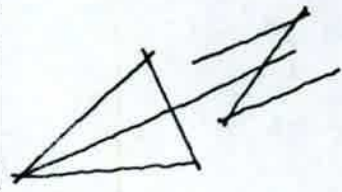


balkong
(2. etg)

Takplan

REGJONG...
10.11.00 2355
SETA...

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYGGESAK	
Ans. BU	Saks. 300
2. OKT 2000	
Regnr. 00/15718	



Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Takplan

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

Oppdrag nr.: 9845

Tegn.nr.: 18A



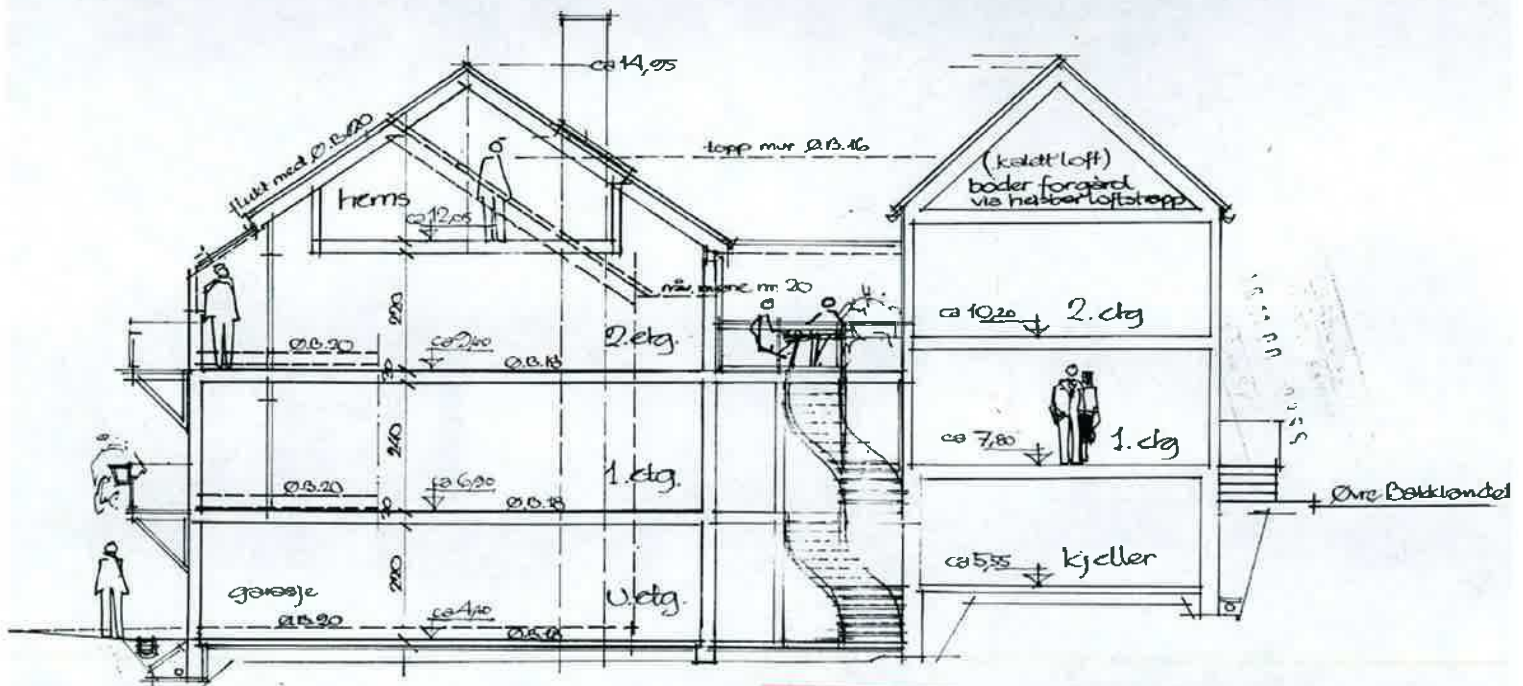
SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON



PROSJEKTLEDER
ROLF JOHANSSON
ADRESSE: 60 GÅSELOPPVEIEN 1220
TELEFON: 02 55 11 11

FOR: HUSINGSAKT 88
ROLF JOHANSSON
BLÅ: 02 55 11 11
FAX: 02 55 11 11

vedlegg 2



snitt B-B, m. 1:100

09/15/18
EINAR RØNNING
SIVILINGENIØR
2010

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklundet 18

Snitt B:B (m/foreløpige antatte høyder)

Mål: 1:100 Oppdrag nr.: 9845

Dato: 05.05.2000 Tegnr.: 19A

Korr: 10.10.2000



ROLF JOHANSSON

REGISTRERT INGENIØR
NPA





* Øvre Baklandet 22

Fasade mot vest, m. 1:100
NB: Redusert prosjekt - uten loftsløsning

* Nr. 18

Saksnr. 01/01/18		08 AUG 2001	
Vedlegg	Arkiv	Oppdragsnr.	Oppdragsnr.
TRONDHEIM KOMMUNE			
Plan- og byggesaksbehandling			
Saksbehandler: [Name]			

* Nr. 18

Korr. 20.05.20

* Nr. 16

Korr. 12.12.90

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Fasade mot Nidelven

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

Oppdrag nr.: 98

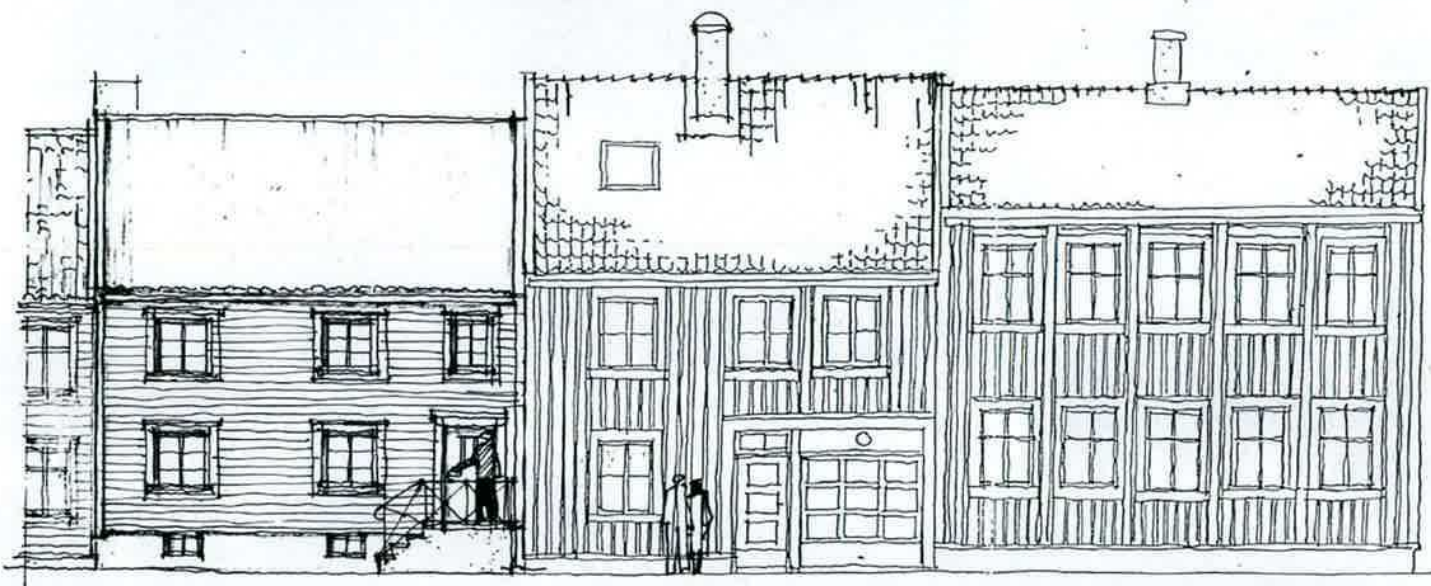
Tegn.nr.: 20



ROLF JOHANSSON



vedlegg 11 c



nr. 16 * Øvre Bakklundet nr. 18
(Beholdes uendret)

nr. 20

nr. 22

korr. 20.05.2001
korr. 12.12.2008

015718	08 AUG. 2001	TRONDHEIM KOMMUNE
015718	08 AUG. 2001	Plan- og Byutviklingsavdelingen
015718	08 AUG. 2001	Byggesaksnummer

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklundet 18

Fasade mot gaten

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

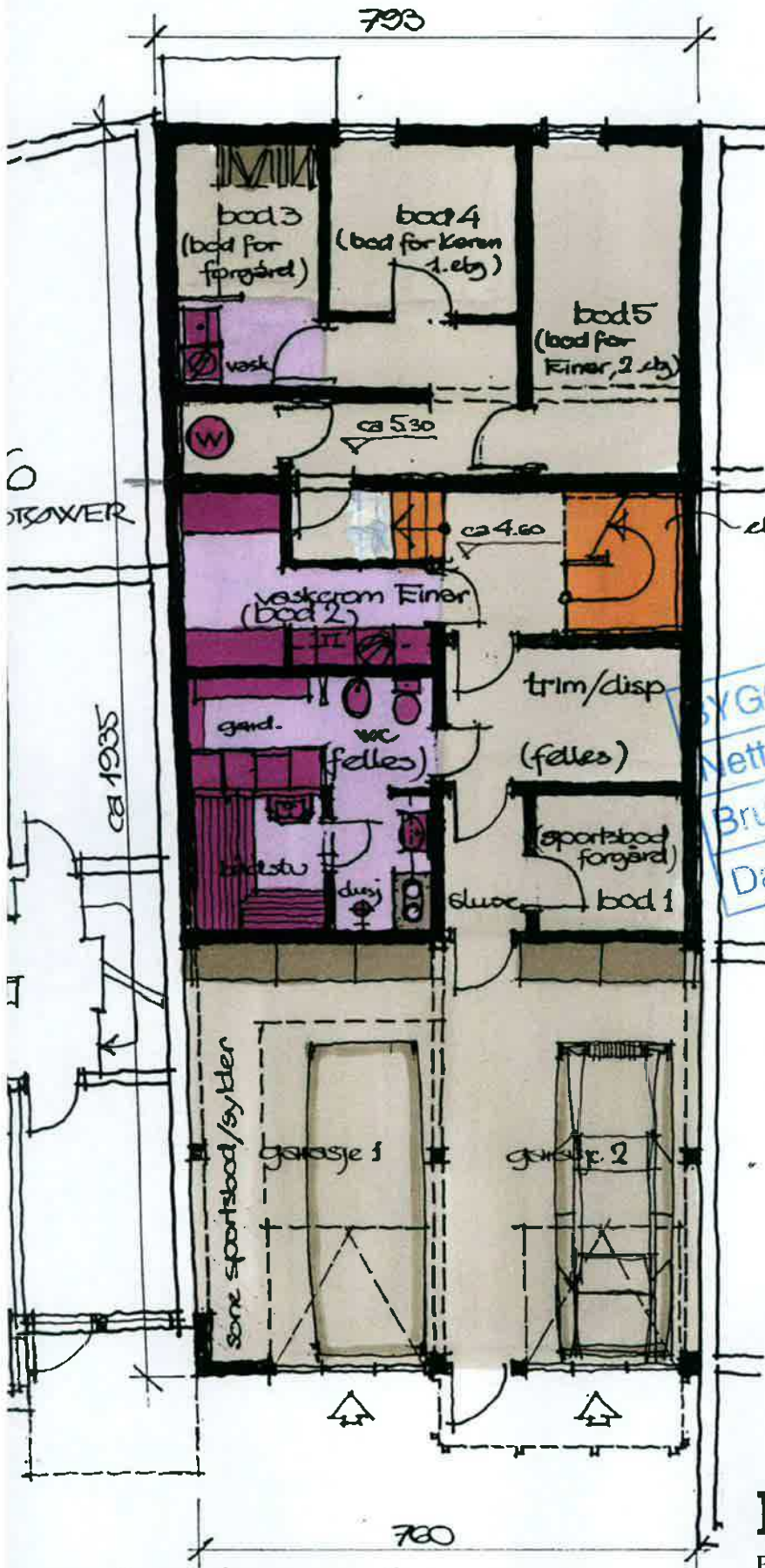
Oppdrag nr.: 984

Tegn.nr.: 21D



ROLF JOHANSSON





underetasje / 7.0 sokkel

BYGGESAKSKONTO
 Nettoareal: 96
 Bruttoareal:
 Dato: Sign:

16 (HOVE)

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningseenheten		
Saksbehandler	Kopri til	
08. AUG. 2001		
Saksnr. 0015718	Dok.nr.	Løp.nr.
Videreg. til	Arkivkode	U off S

Korr. 20.05.2001
 Korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Plan av sokkel

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr. 10.10.2000

Oppdrag nr.: 9845

Tegn.nr.: 14D



SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKTERING
 ARKITEKTUR OG INNVIKSELING
 ARBEIDSGRAFISKE Tjenester

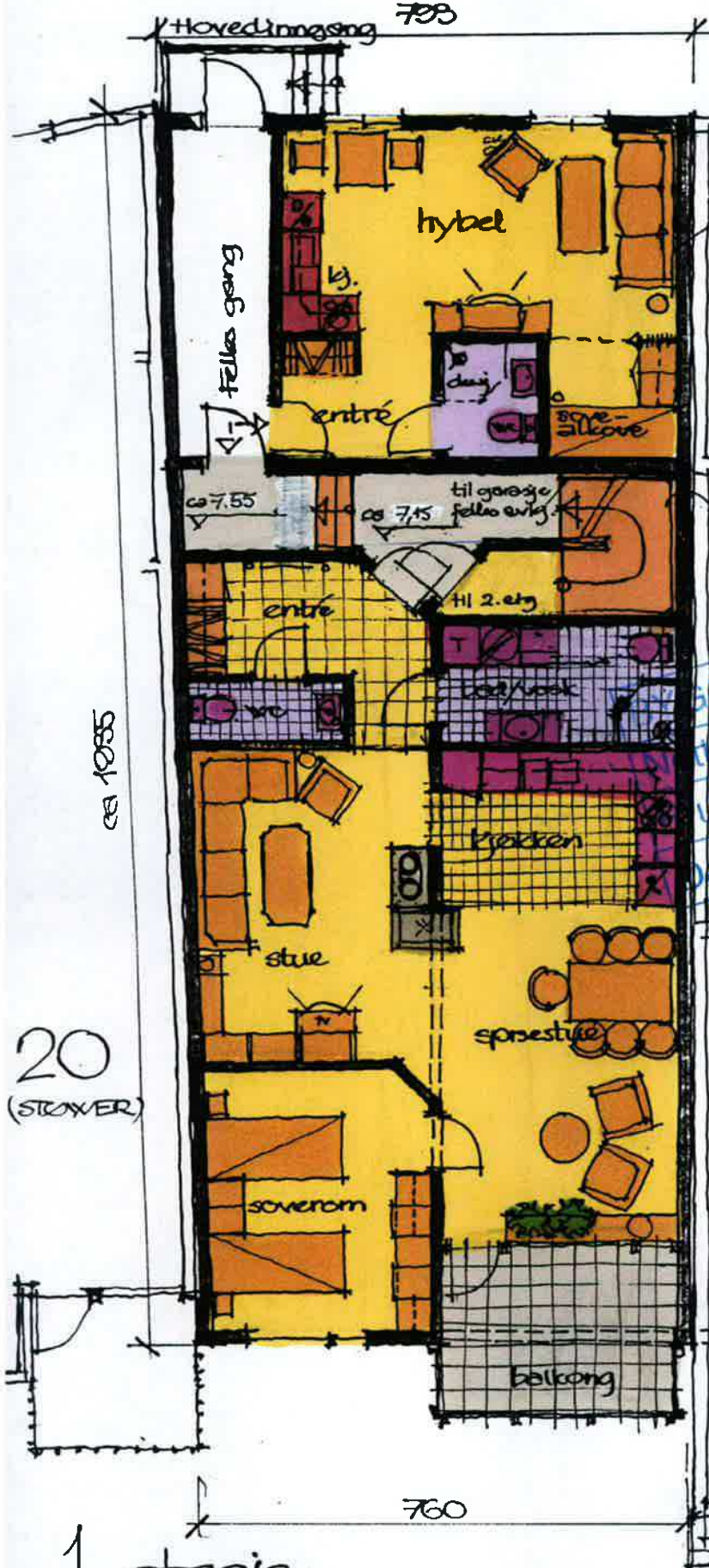
ADR. HVERDREIEN 20
 7013 TRONDHEIM
 TLF: 73 21 21 21



Øvre Bakklandet 18

rukkjy ~

Hovedinngang 793



Hybel i forgård 1. etasje
(m/bader i kjeller)

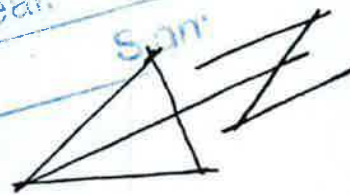
elr. pipe rucs

86

REGESAKSKONTROLT
toareal: 89

uttoareal:

Dato:



20
(STØVER)

16 (HØVE)

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan og bygningssaksbehandlingsenheten		
Saksnummer	Dokument	Løpnummer
ed15718		
Videregitt til	Saksbehandler	Utløst til

Korr. 20.05.2001 /
Korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklandet 18

Plan av 1 etasje

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr. 10.10.2000

Oppdrag nr.: 9845

Tegn.nr.: 15D



SIVILARKITEKT MMINAL/NPA
ROLF JOHANSSON



1. etasje
(Bolig Karen Rønning)

Øvre Bakklandet 18

vedlegg 6c

793

Soveromsavdeling for bolig i 2. etasje, bakgård (Einar Rønning)

barnerom 1

barnerom 2

dusj

WC

gang/tek

bed

vif60

åpent ned

eks. pipe rives

73

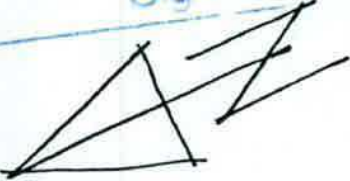
gårdsrom (uteplass foran)

REGGESAKSKONTO

Nettoareal: 64

Bruttoareal:

Dato: Sign



68 1935

20 (STØYER)

16 (HØVE)

TRONDHEIM KOMMUNE			
Plan- og bygningseenheten			
Saksbehandler	Kopi til		
08. AUG. 2001			
Saksnr.	Dok.nr.	Løp.nr.	
0015718			
Videres.til:	Arbeidsg.	U.off.g	

spreastue

stue

soverom 1

inkludert 2-lokals

balkong

30

760

2. etasje (Bolig Einar Rønning)



Korr. 20.05.2001
Korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklandet 18

Plan av 2 etasje

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

Oppdrag nr.: 984

Tegn.nr.: 16D

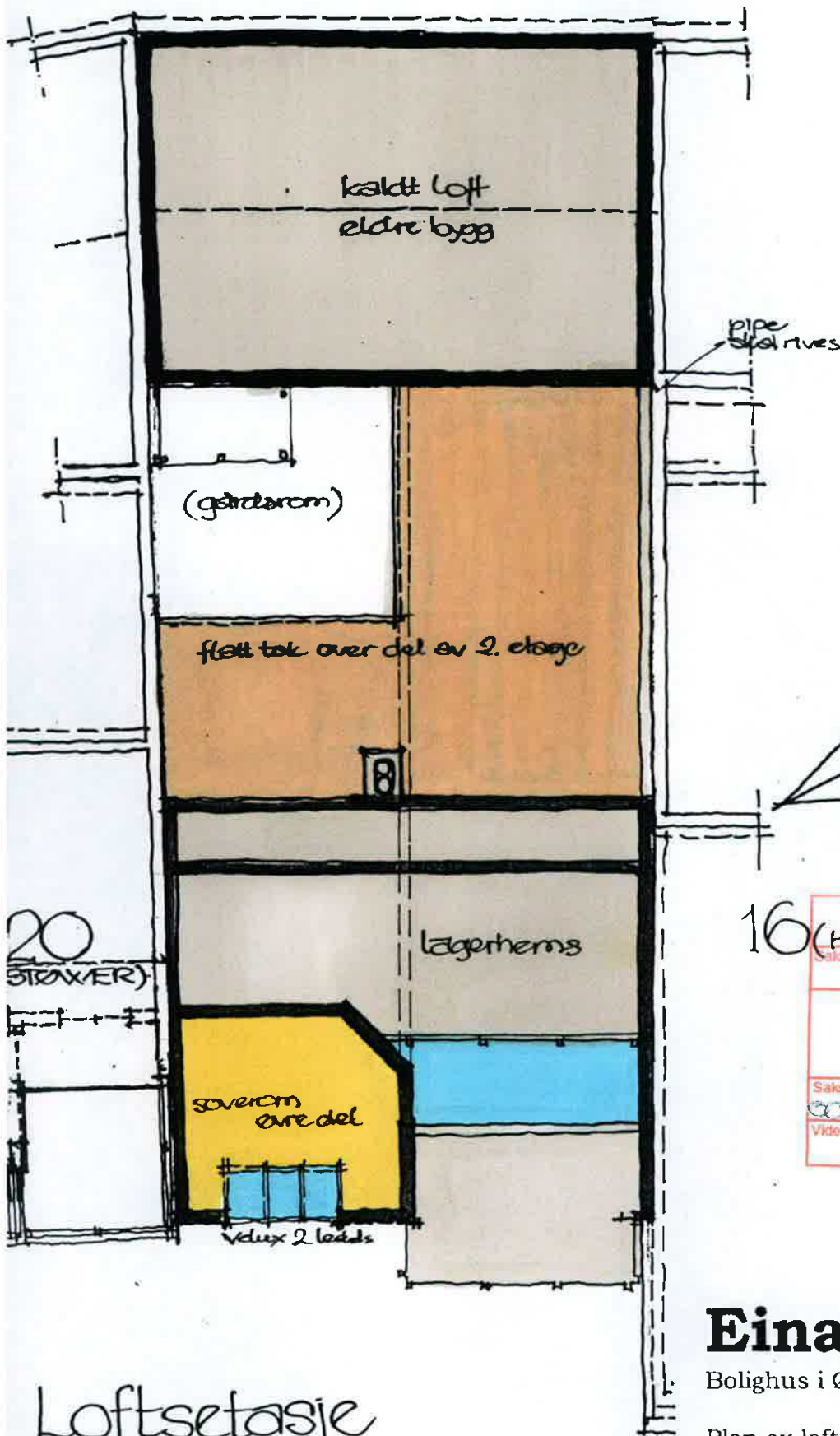


SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKTLEDER
ANSVAR FOR BYGGTILSYN

NPA
NORSK PLAN- OG BYGNINGSSENERHET
NORWAY
P.O. BOX 114
N-2007 TRONDHEIM





16 (HØVE)

TRONDHEIM KOMMUNE		
og bygningsenheten		
Saksnummer	Dok.nr.	Løpenr.
0015718		
Vidteres til:	Arbeidskode	U off §

08 AUG. 2001

korr. 20.05.2001
korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Loftsetasje
(soverom i bolig Einar Rønning)

Plan av loft
Mål: 1:100
Dato: 05.05.2000
Korr. 10.10.2000

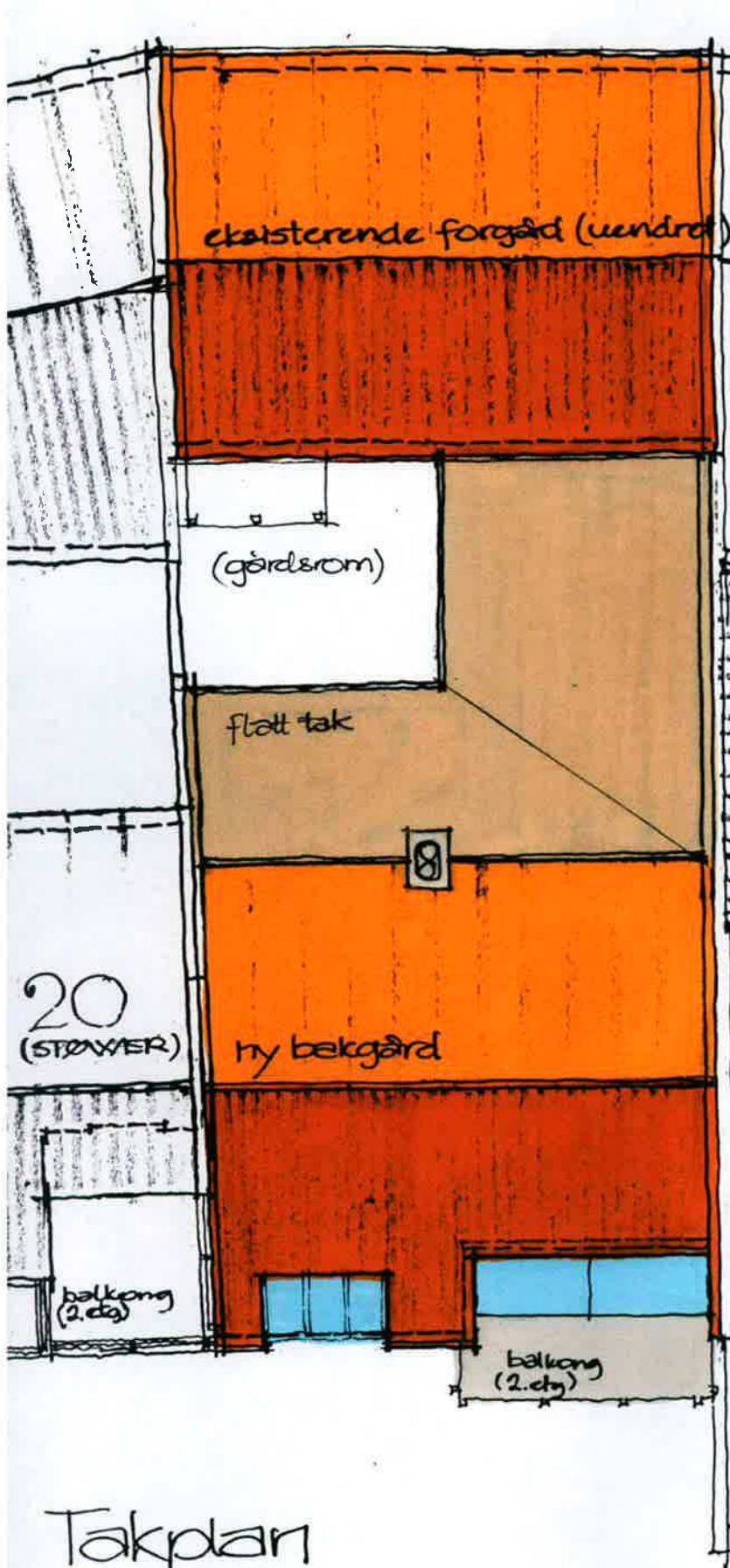
Oppdrag nr.: 9845
Tegn.nr.: 17D



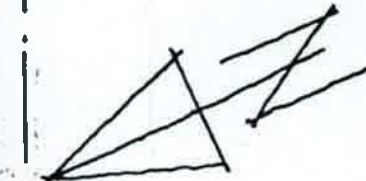
SIVILARKITEKT MNA/NPA
ROLF JOHANSSON



PROSJEKTERING
BYGG
PROJEKTERING
BYGG
ADR. HØRSTENSGATE 89
7013 TRONDHEIM
T.F. 72 41 00 00
F.F. 72 41 00 01



20
(STRØYER)



16 (HØVE)

TRONDHEIM KOMMUNE		
Plan og bygningsetaten		
Kop til		
08 AUG. 2001		
Saksnr. 09/15718	Dok.nr.	Løpnr.
Videres. til:	Arkivkode	U. nr. 6

korr. 20.05.2001 *111*
korr. 12.12.2000 *121*

Einar Rønning
Bolighus i Øvre Bakklandet 18

Takplan

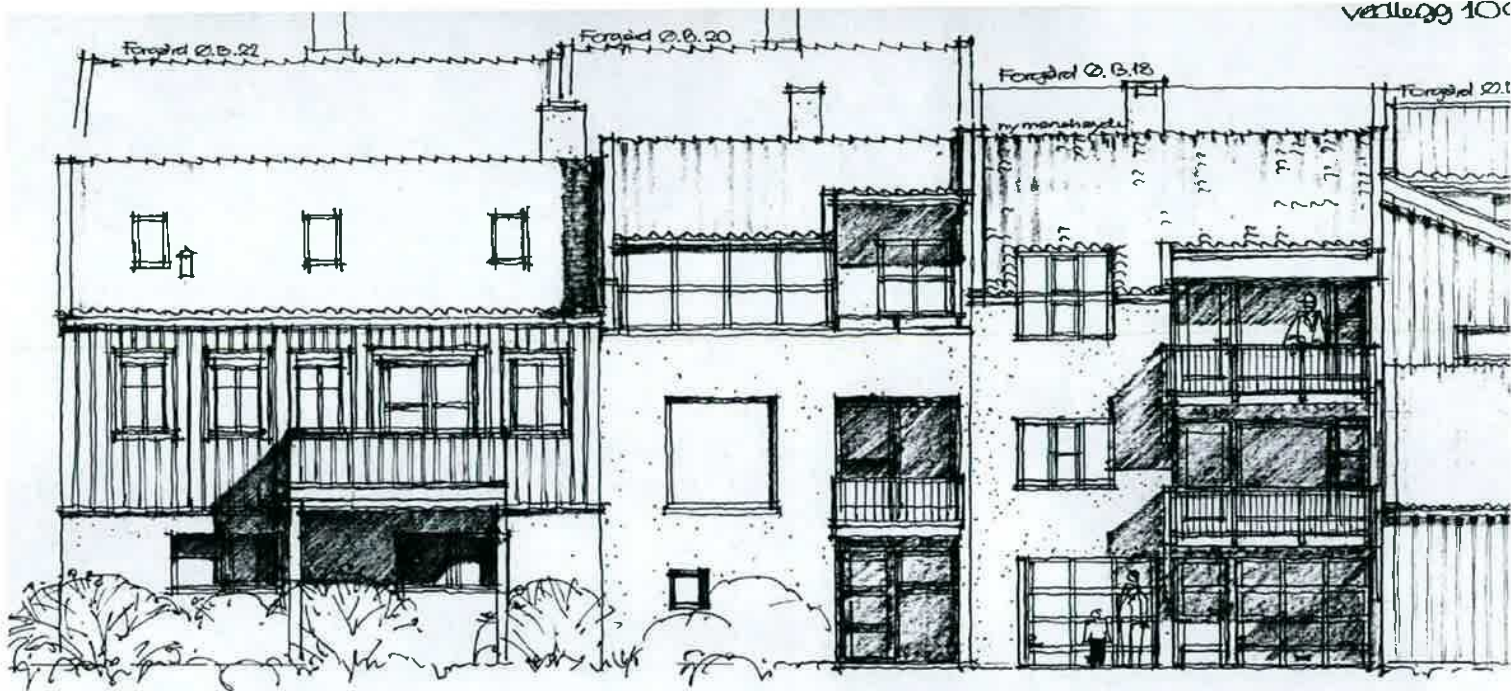
Takplan
Mål: 1:100
Dato: 05.05.2000
Korr. 10.10.2000 *121*

Oppdrag nr.: 984
Tegn. nr.: 18 D

SEKJERKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

SEKJERKITEKT MNAL/NPA
KONTOR: 7015 TRONDHEIM
TELEFON: 73 50 50 50
FAX: 73 50 50 50

SEKJERKITEKT MNAL/NPA
KONTOR: 7015 TRONDHEIM
TELEFON: 73 50 50 50
FAX: 73 50 50 50



* Øvre Baklandet 22

Fasade mot vest, m. 1:100
NB: Redusert prosjekt - uten loftseasje

* Nr. 20

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Saksj. 300
Avt. BU 26 MAR 2001
Reg. nr. 00/15718
Journ. nr. 00/15718

* Nr. 18

* Nr. 16

Korr. 12.12.98

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Fasade mot Nidelven

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

Oppdrag nr.: 98

Tegn.nr.: 20



ROLF JOHANSSON

Byggetekniker MNAL/NPA





* Øvre Bakklundet 22

* Nr. 20

* Nr. 18

* Nr. 16

Korr. 12.12.90

Fasade mot vest, m. 1:100
NB: Redusert prosjekt - uten loftsløsje

Plan nr. 00/15718	AVD. BU 2 6 MAR 2001	TJØRNHEIM KOMMUNE ARBEIDSGIVERTILDELING Saksj. 300
----------------------	----------------------------	---

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklundet 18

Fasade mot Nidelven

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

Oppdrag nr.: 98

Tegn.nr.: 20

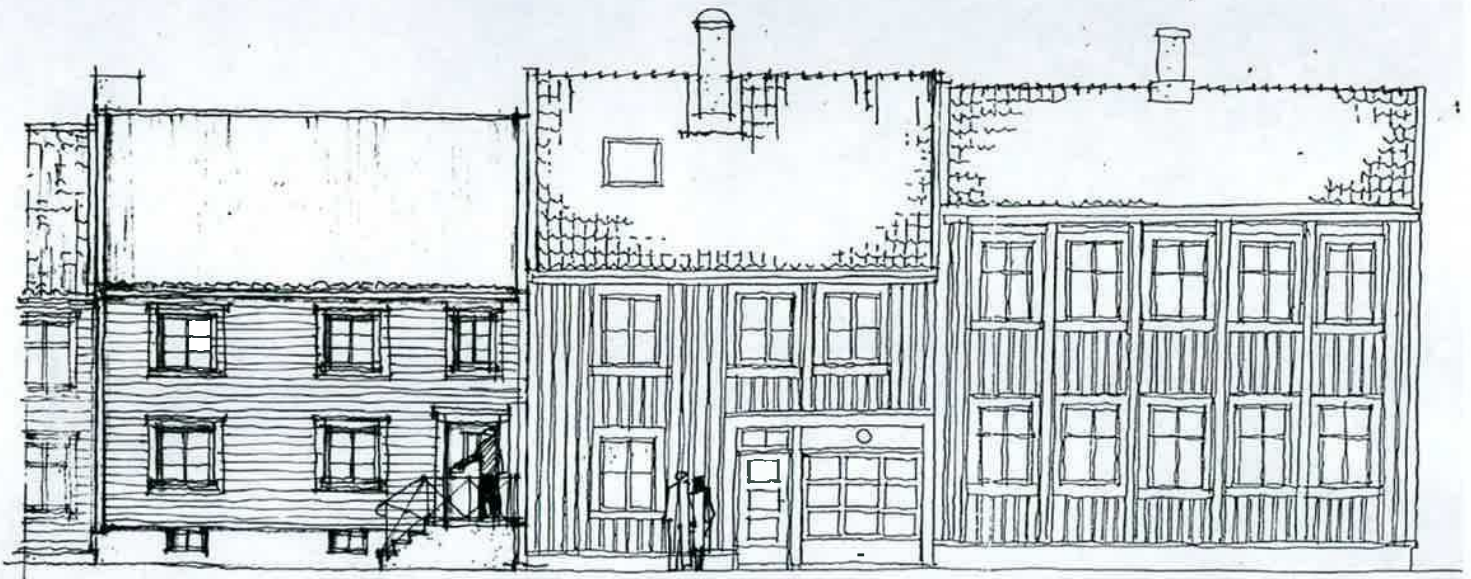


ROLF JOHANSSON

SIKKERHETSUTVALG
SIVILARKITEKT MNAL/NPA



vedlegg 11 c



nr. 16 * Øvre Bakklundet nr. 18 (Beholdes uendret) * nr. 20 * nr. 22 korr. 12.12.2000 *

00/15718
Tegning
Tegnet av
RJA
28. MAR 2001
Saksj.
300

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklundet 18

Fasade mot gaten

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

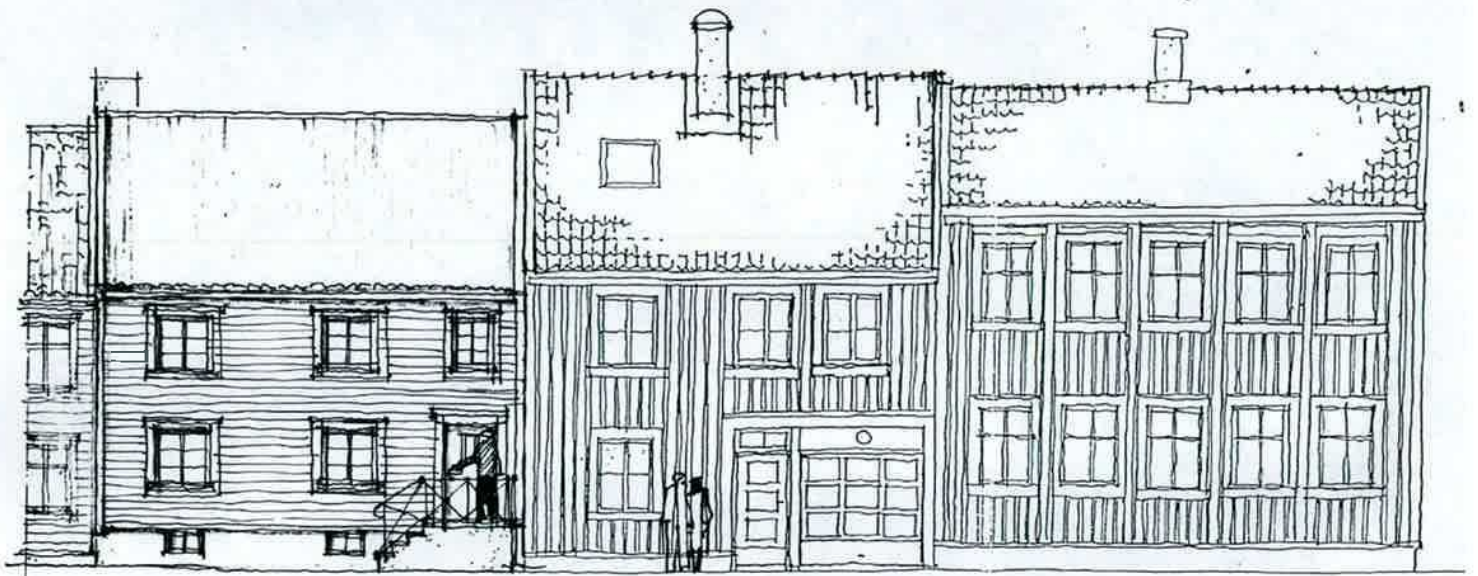
Oppdrag nr.: 984

Tegn.nr.: 21C

ROLF JOHANSSON



vedlegg 11 c



nr. 16 * Øvre Bakklundet nr. 18 *
(Beholdes uendret)

nr. 20

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING SMUTYKING
Saksy.
BU 6 MAR 2001
Postboks.
15718

nr. 22 korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklundet 18

Fasade mot gaten

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

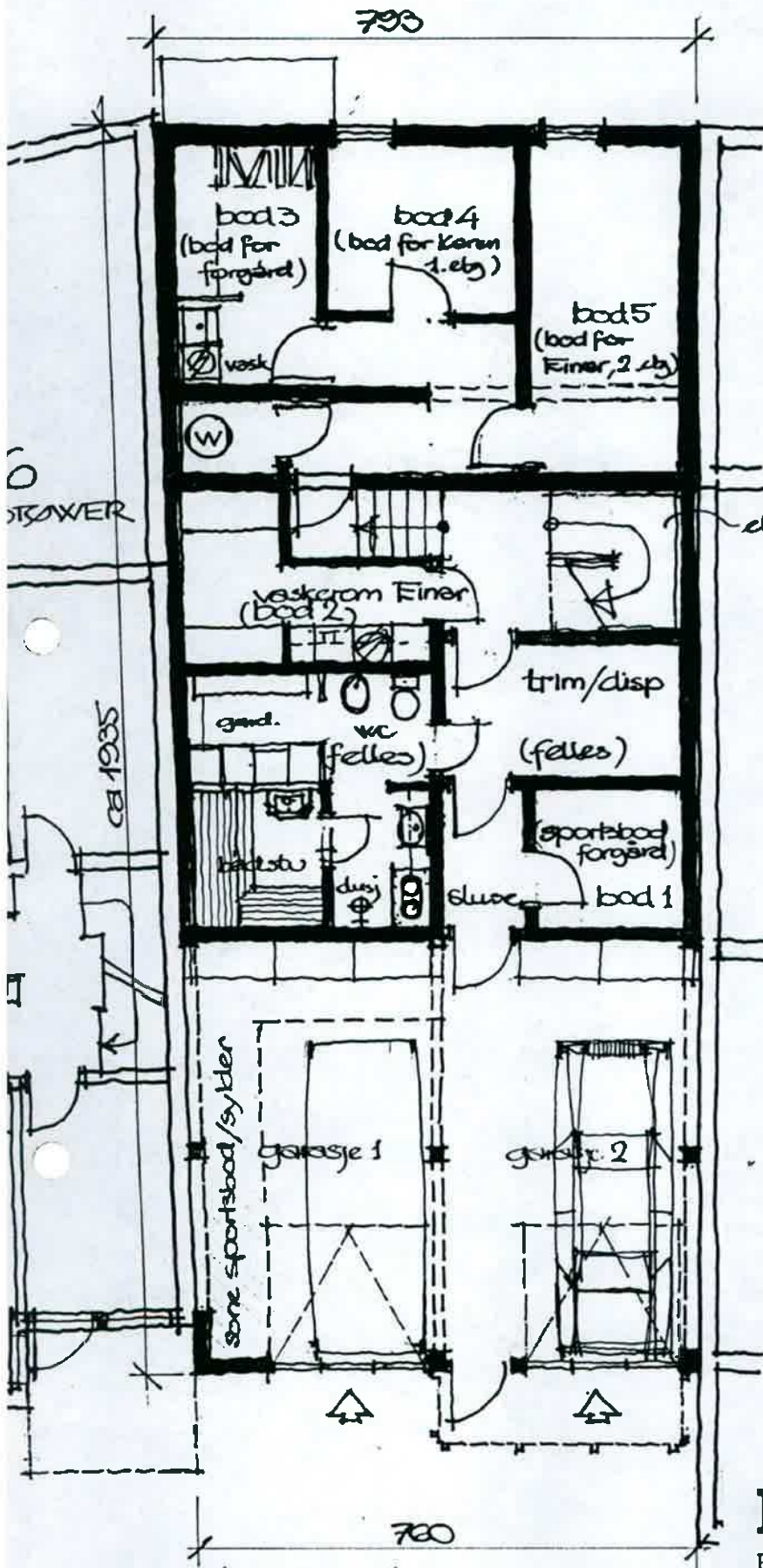
Oppdrag nr.: 984

Tegn.nr.: 21C



ROLF JOHANSSON





16 (HOVE)

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Saksj. 300
26 MAR 2001	
Reg.nr:	00/15718
Journalnr.:	00/15718

underetasje/
sokkel

Korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklandet 18

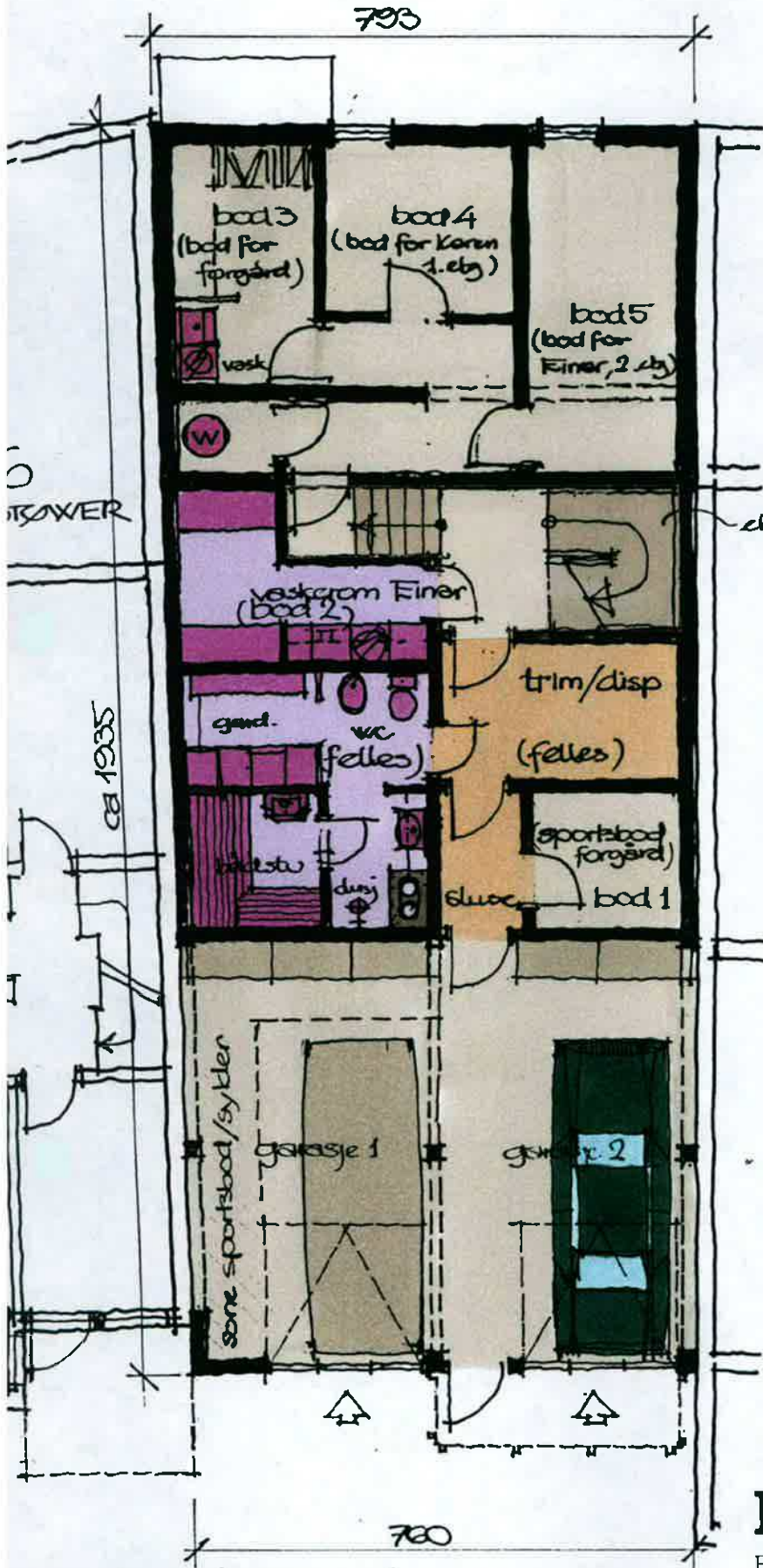
Plan av sokkel
Mål: 1:100
Dato: 05.05.2000
Korr. 10.10.2000

Oppdrag nr.: 9845
Tegn.nr.: 14C

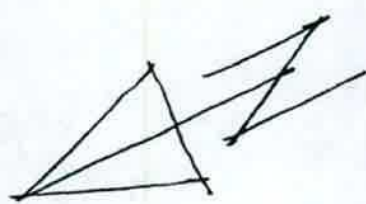
SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROJEKTLEDER
ANSV. FOR BYGGERIET
ANSV. FOR BYGGERIET

ANSV. FOR BYGGERIET
ANSV. FOR BYGGERIET



eks. pipe rives



16 (HOVE)

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING
 Avd. BU 2 6 MAR 2001 Seksj. 300
 Reg.nr.:
 Journo 0.0 / 15718

Korr: 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

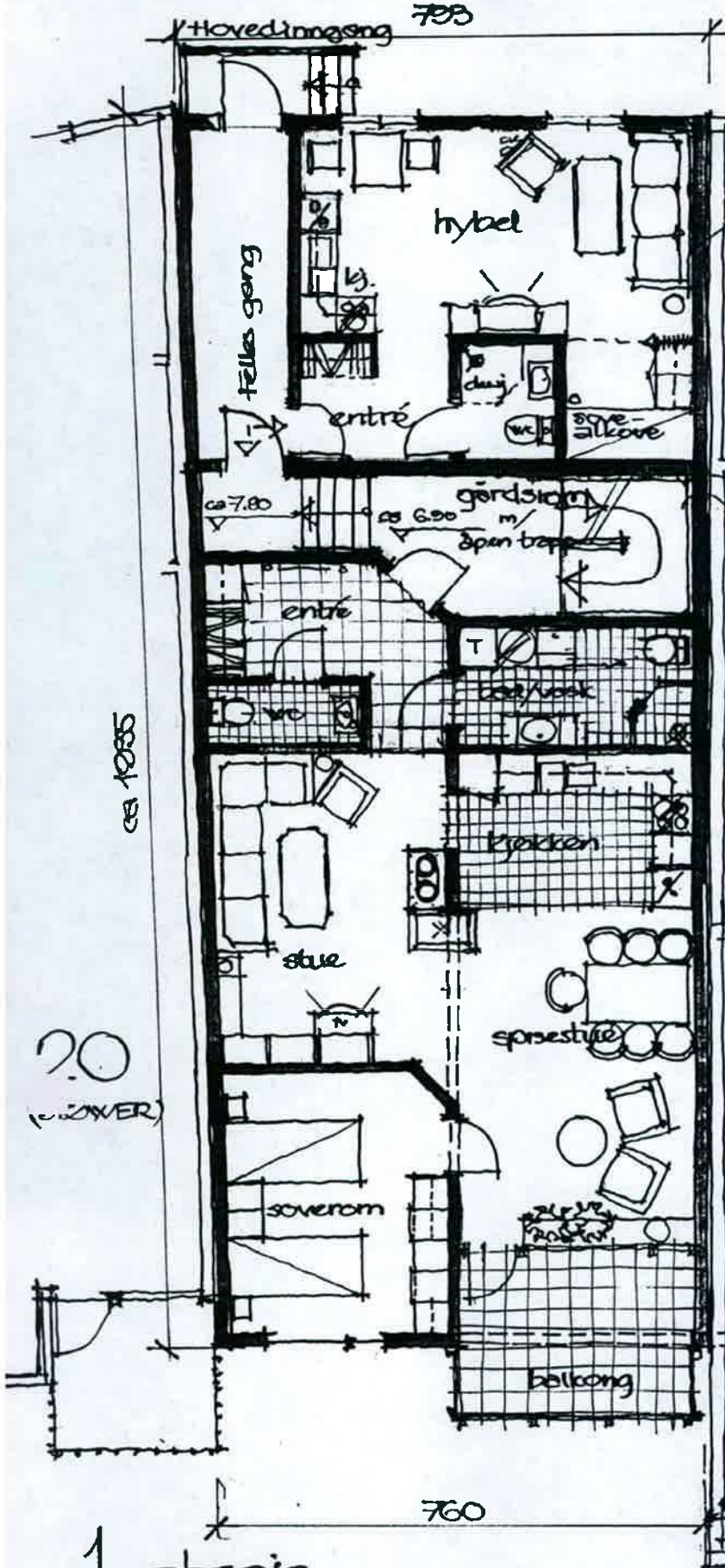
underetasje/
 sokkel

Plan av sokkel
 Mål: 1:100
 Dato: 05.05.2000
 Oppdrag nr.: 9845
 Tegnr.: 14C
 Korr: 10.10.2000

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON
 NPA

PROSJEKTLEDER: DR. HANSEN
 ARK.: DR. HANSEN
 TEGN.: DR. HANSEN

Øvre Bakklandet 18



Hybel i forgård 1. etasje
(m/bader i kjeller)

elo. pipe rive

16 (HØVE)

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Saksf. 300
26 MAR 2001	
Reg.nr:	
Journalnr:	00 / 15718

Korr 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklandet 18

1. etasje
(Bolig Kåren Rønning)

Plan av 1 etasje

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr. 10.10.2000

Oppdrag nr.: 984

Tegn.nr.: 15C

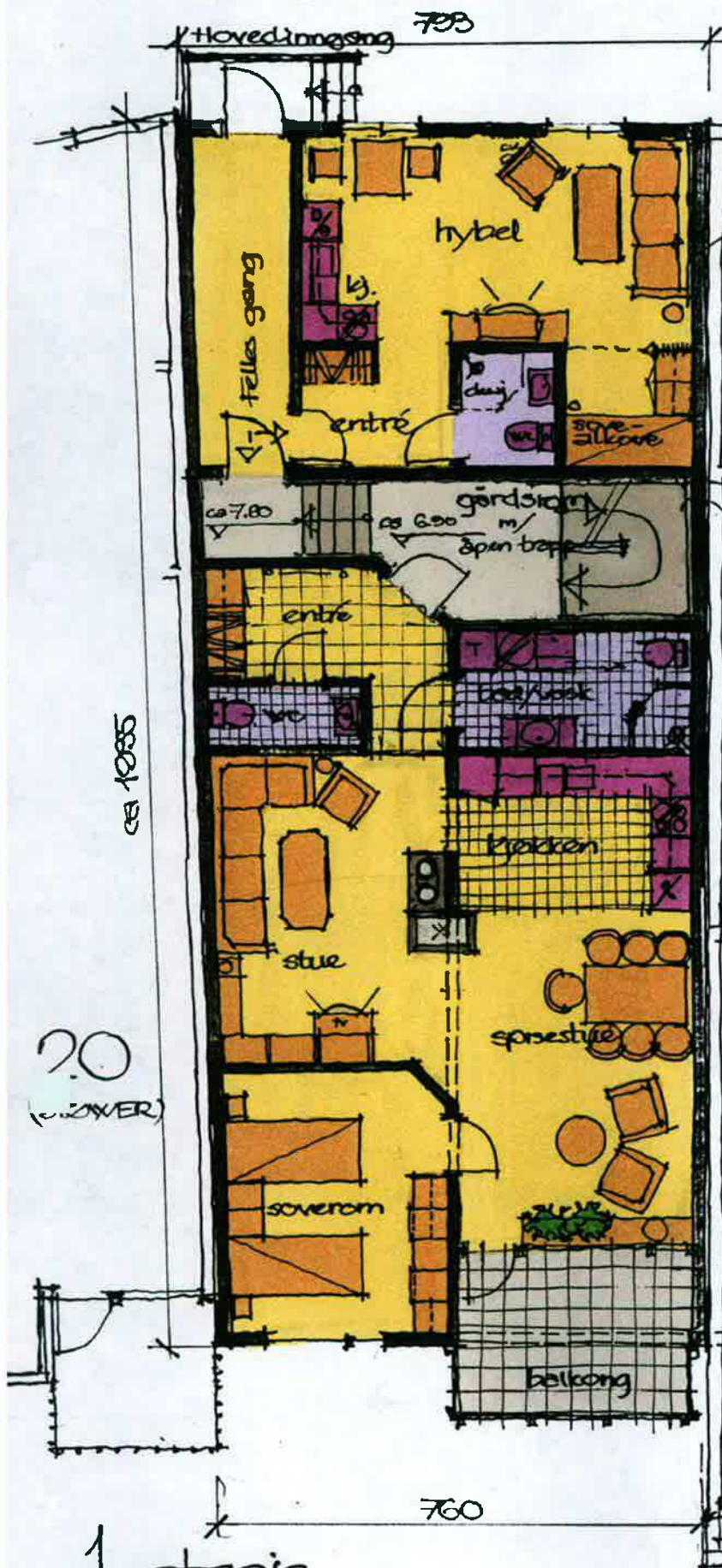


ROLF JOHANSSON

SIVILARKITEKT MNAL/NPA

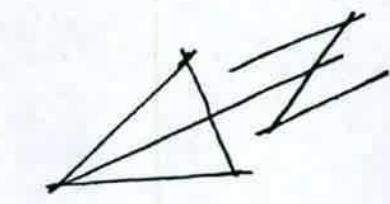


Øvre Bakklandet 18



Hybel i forgård 1. etasje (m/badar i kjeller)

elo. pipe rives



16 (HØVE)

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Seksj. 300
26 MAR 2001	
Reg.nr.	00/15718
Journalnr	00/15718

Korr 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklandet 18

1. etasje
(Bolig Karen Rønning)

Plan av 1 etasje
 Mål: 1:100
 Dato: 05.05.2000
 Oppdrag nr.: 984
 Tegn.nr.: 15C
 Korr: 10.10.2000

SVILKUTTEKST MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON



Øvre Bakklandet 18

vedlegg 6c

793

Soveromsavdeling for bolig i 2. etasje, bakgård (Einar Rønning)

soverom 1

soverom 2

dusj

gang/tek

bed

vif60

åpent ned

elek. pipe røres

gårdstom (uteplass foran)

entree

kjøkken

stue

spisestue

16 (HOVE)

soverom

balkeong

vedux 2-lokals

760

2. etasje (Bolig Einar Rønning)

smitt

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Seksj. 300
26 MAR 2001	
Reg.nr.:	
Journ.nr.	00/15718

korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklandet 18

Plan av 2 etasje

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

Oppdrag nr.: 984

Tegn.nr.: 16c

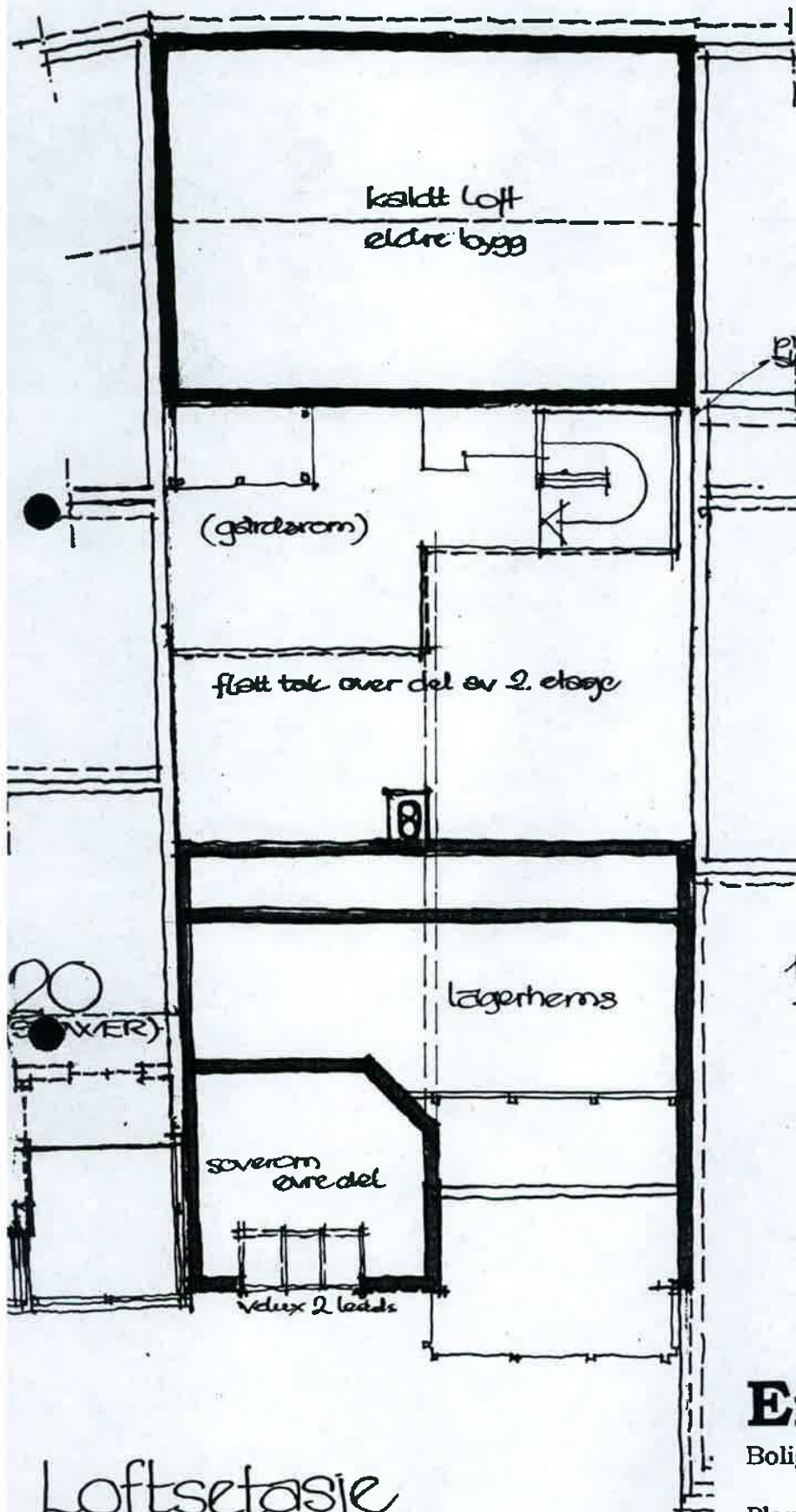


SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKTLEDER, OG SVARANSVOR
ANSVOR FOR PROSJEKTUTFØRELSEN

OPPDRAGSLEDER
ANSVOR FOR OPPDRAGSUTFØRELSEN





Loftsetasje
(soverom i bolig Einar Rønning)

TRONDHEIM KOMMUNE AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Seksj. 300
26 MAR 2001	
Reg.nr.:	
Jussalnr. 00/15718	

korr. 12.12.2000 *ef.*

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Plan av loft

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000 *ef.*

Oppdrag nr.: 9845

Tegn.nr.: 17C

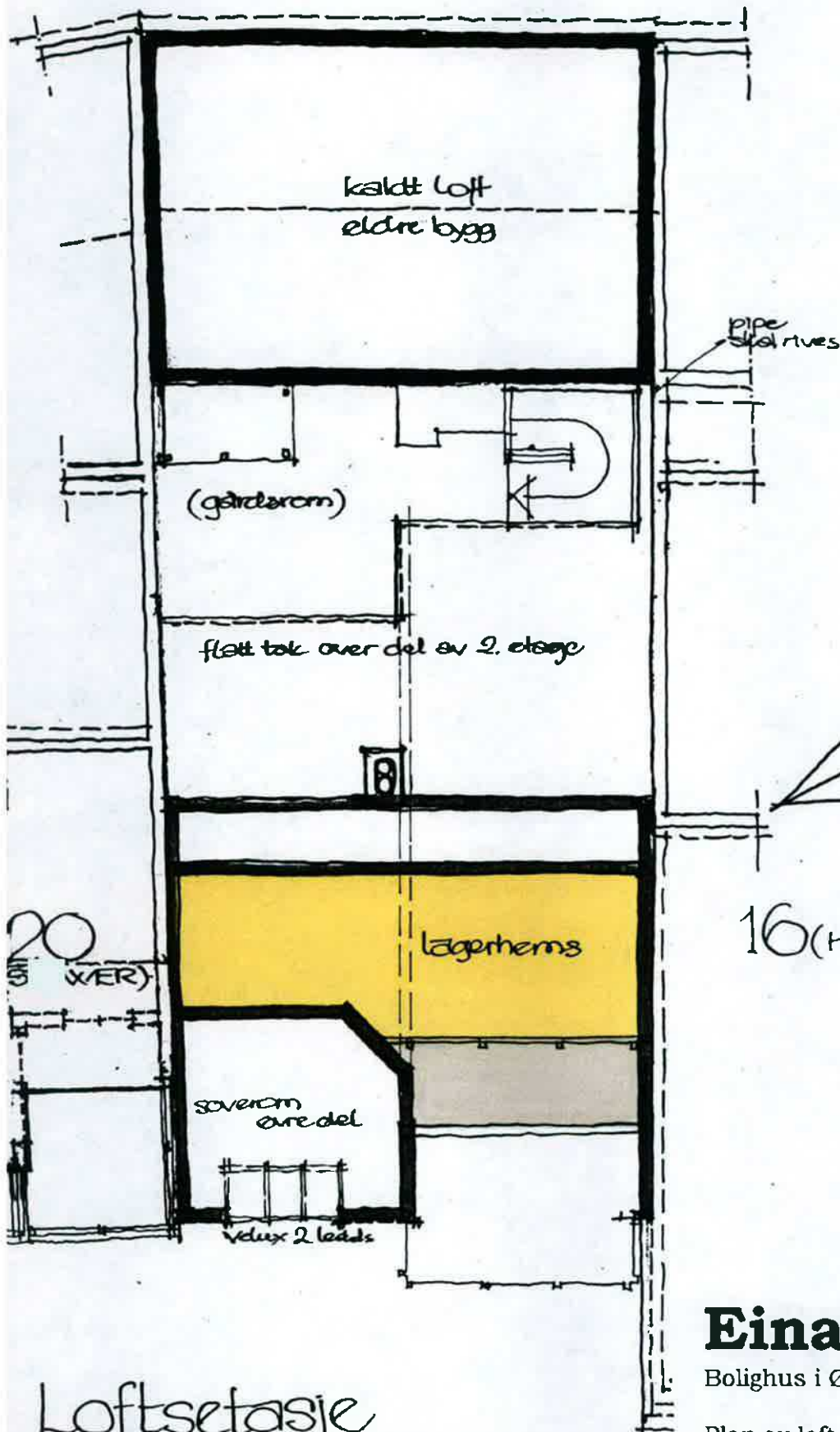


SIVILARKITEKT M.NAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROFESJONSMEDLEM
SIVILARKITEKT
FRA 1981
ADR. 1000
TIL 1000
ADR. 1000

ADR. 1000
ADR. 1000
ADR. 1000





Loftsetasje
(soverom i bolig Einar Rønning)

TRONDHEIM KOMMUNE AVDELING BYUTVIKLING	
Ayd. BU	Seksj. 300
2 6 MAR 2001	
Reg.nr.:	
Journ.nr.:	00/15718

Korr. 12.12.2000 *ef.*

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklandet 18

Plan av loft

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr. 10.10.2000 *ef.*

Oppdrag nr.: 9845

Tegn.nr.: 17C

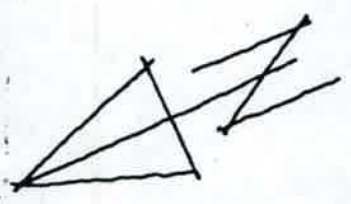
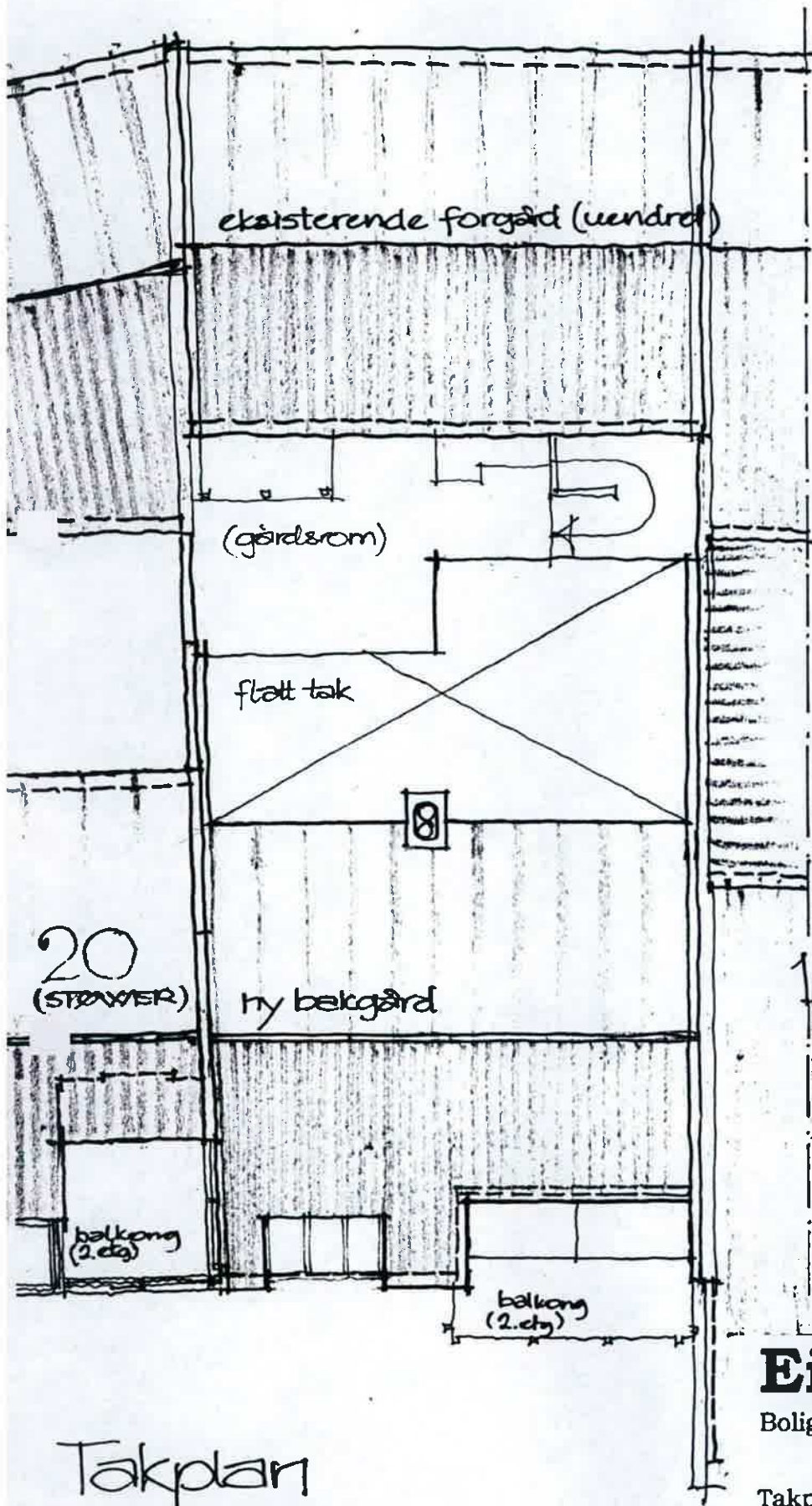


SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON

PROSJEKTLEDER
ROLF JOHANSSON
ADRESSE: 7015 TRONDHEIM
TELEFON: 73 50 00 00

OPPDRAGSGIVERE: GATE 18
7015 TRONDHEIM
TELEFON: 73 50 00 00





20
(STRØMVER)

ny bakgård

16 (HØVE)

TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Avd. BU	Seksj. 300
26 MAR 2001	
Reg nr:	
Journalnr:	00 / 15718

Korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Takplan

Takplan

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr. 10.10.2000

Oppdrag nr.: 98

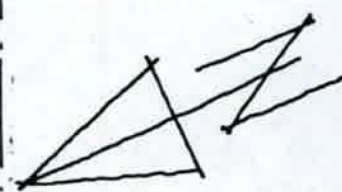
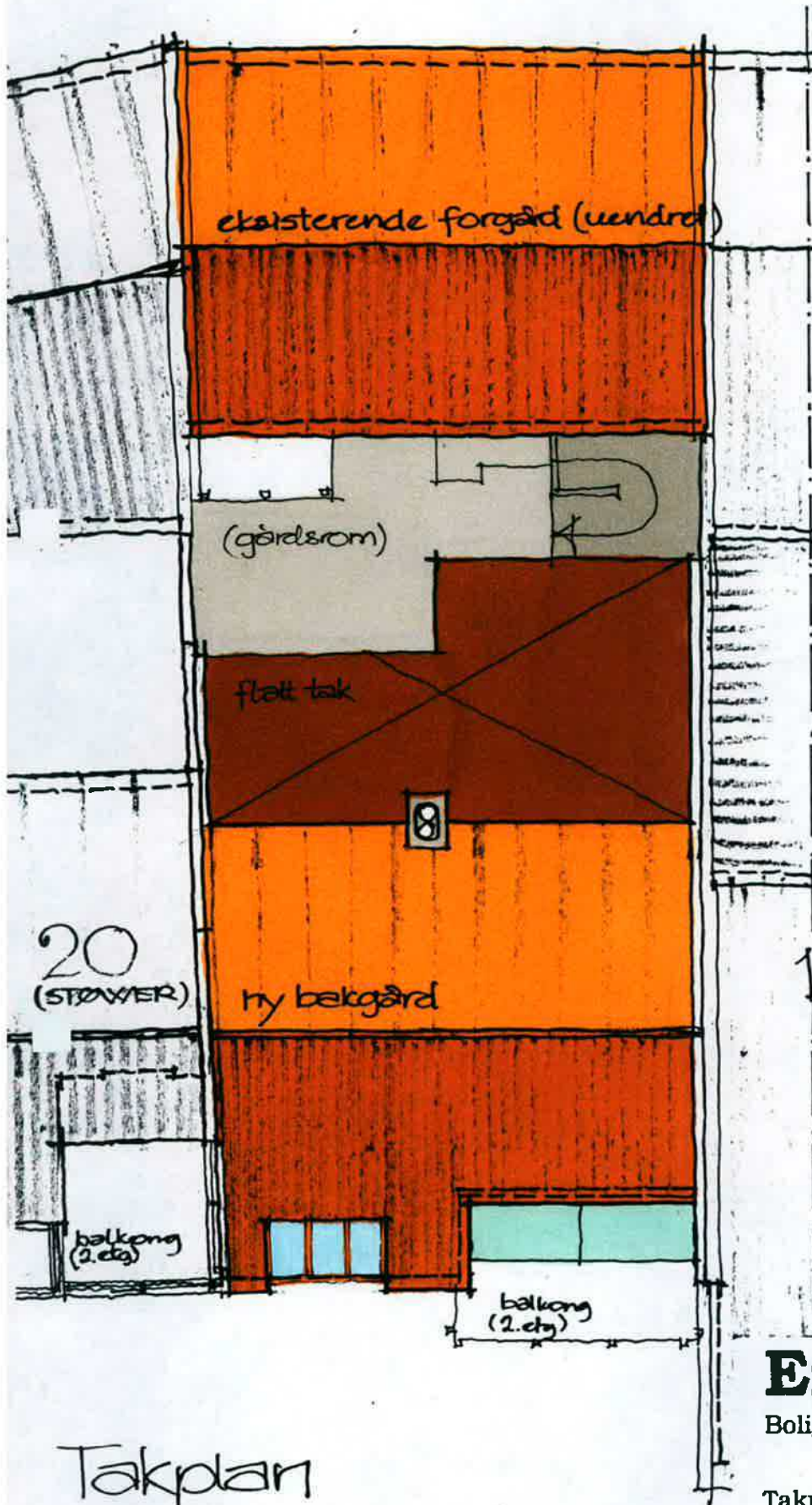
Tegn.nr.: 18C



SIVILARKITEKT MNAL/NPA
ROLF JOHANSSON



NPA er et medlem av
 Næringsmiddelindustriens og
 Helseindustriens Landsforbund
 Næringsmiddelindustriens og
 Helseindustriens Landsforbund



TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING

Avd. BU	2 6 MAR 2001	Seksj. 300
------------	--------------	---------------

Reg.nr.:
 Journ.nr. 00 / 15718

korr. 12.12.2000

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Bakklandet 18

Takplan

Mål: 1:100

Dato: 05.05.2000

Korr: 10.10.2000

Oppdrag nr.: 98

Tegn.nr.: 18C



ROLF JOHANSSON

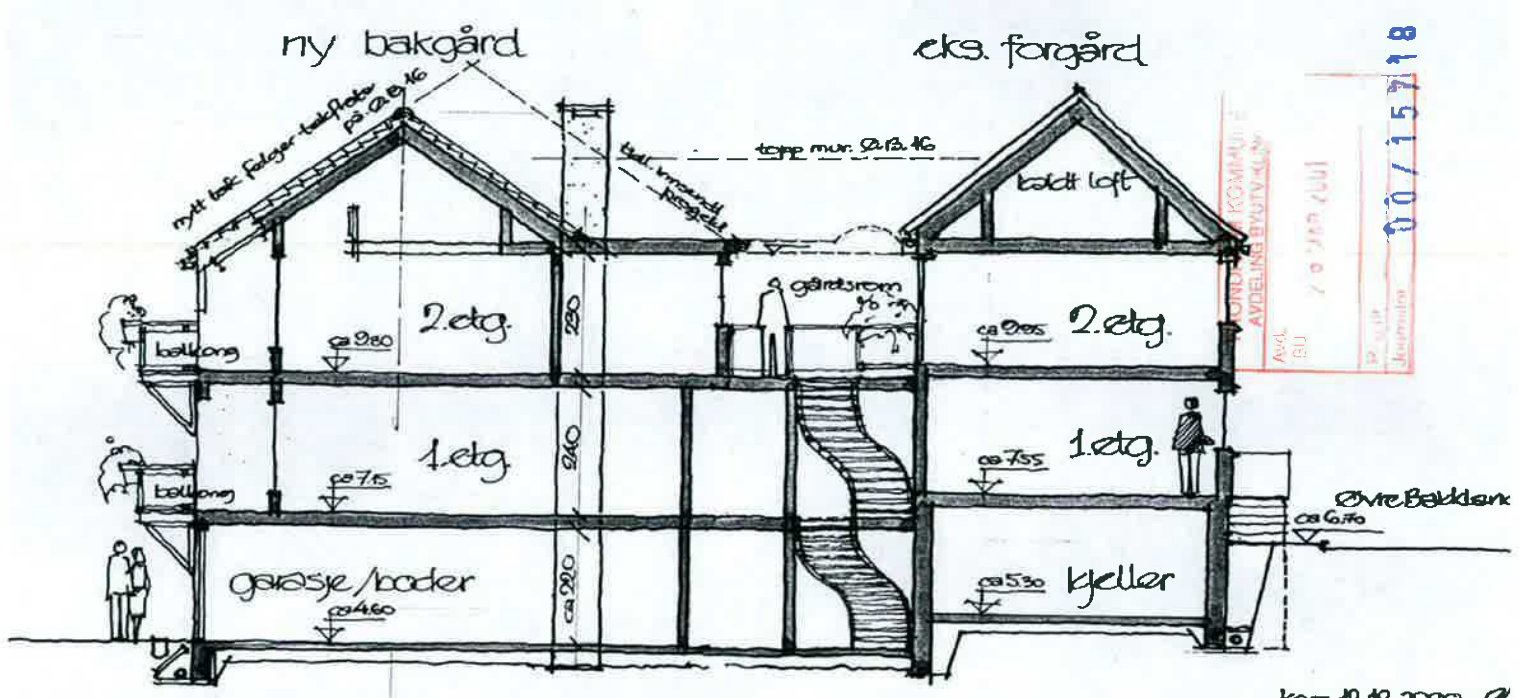
PROSJEKTLEDER
 TEGNER
 KONTROLLERER

OPPDRAGSGIVER
 TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYUTVIKLING



Takplan

Vedlegg 9c



prinsipp-snitt
m. 1:100

Korr. 12.12.2000. 19

Einar Rønning

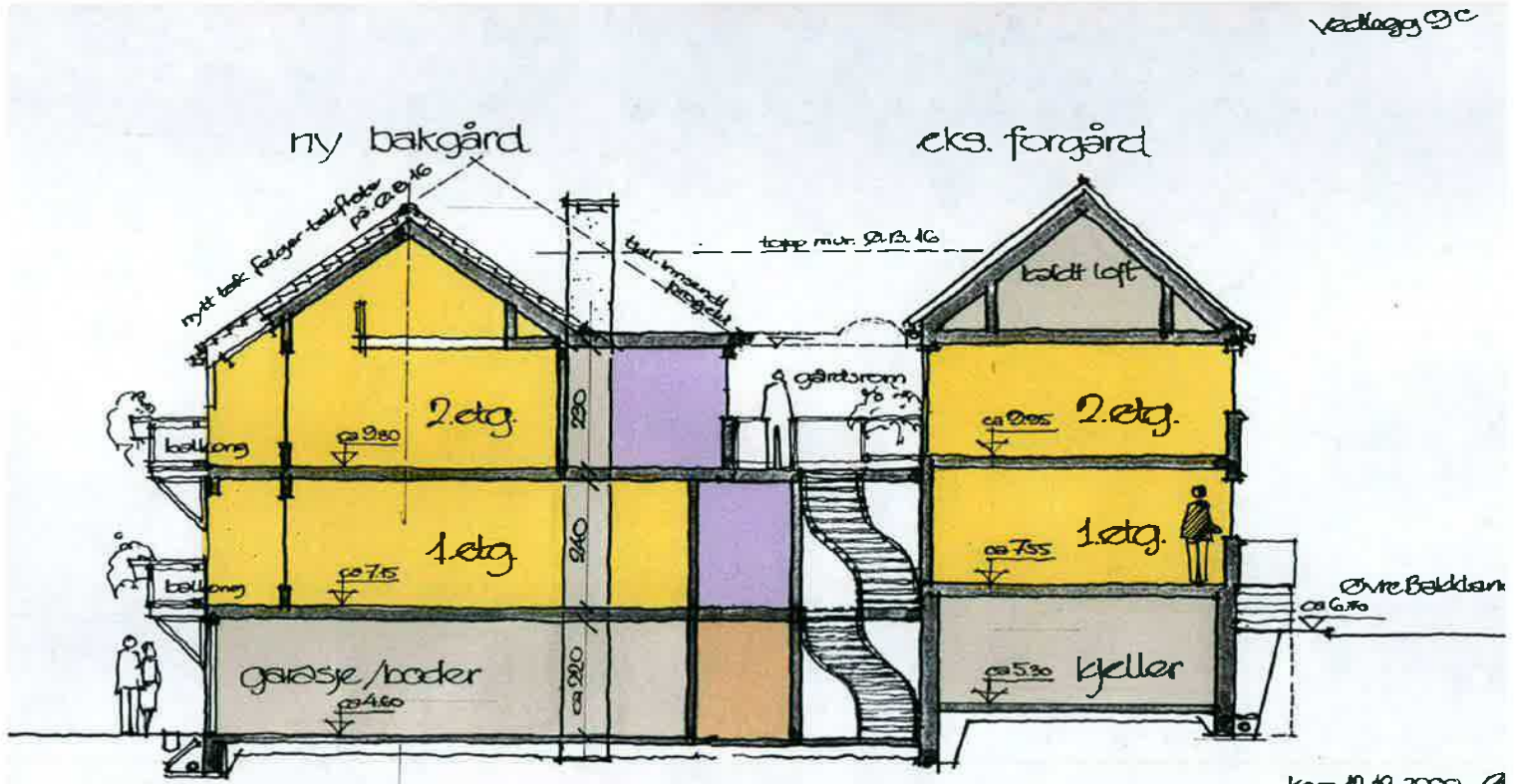
Bolighus i Øvre Bakklendet 18

Snitt B:B (m/foreløpige antatte høyder)
Mål: 1:100
Dato: 05.05.2000
Oppdrag nr.: 984
Tegn.nr.: 19c
Korr. 10.10.2000

ROLF JOHANSSON



Vedlegg 9c



prinsipp-snitt
m. 1:100

Prosjekt:	00/15718
And.:	300
AVD. LIND BYUTVIKLING	
TRONDHEIM KOMMUNE	
Dato:	26 MAR 2001
Saksj.:	300

Korr. 12.12.2000. 19

Einar Rønning

Bolighus i Øvre Baklandet 18

Snitt B:B (m/foreløpige antatte høyder)
Mål: 1:100
Dato: 05.05.2000
Oppdrag nr.: 984
Tegn.nr.: 19c

Korr. 12.12.2000
ROLF JOHANSSON



BYGGETEKST MINIMAL/2004



J.nr.

Ad. 442/61

13967

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningsloven § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på matr. nr.

18 *Pure Bakklundet* aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Tilbygg mot gårds plass i 2 etasjer 1.30 x 4.50

Trondheim, den *19/9* 1961

Byggherre:

Hakon Helseth
(egenhändig underskrift)

Anmelder:

D.S.

Adresse:

Pure Bakklundet 18

Adresse:

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst: § 132, passus 1 a.

Tomtens størrelse m²

Eldre bebyggelses areal *65* m²

Nye bygningers areal *ca. 16* m²

§ 132 passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplan-sjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer).

Planer, snitt, fasader.

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Sanitærmelding sendes bying.
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):
Naboer varsles
- Dept. forskrifter kap. 39. Tilfluktsrom.
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges.)
- §§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29, 35—37.)
- § 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelfremspring:
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

Som for

§§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 1, 2—4, 9—17 og 26.)

Trevegger av bindingsverk.

§ 81. Isolasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 5 og 9, § 2.)

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21 og 33, § 1—6 og kap. 34, § 3, punkt 3.)

§§ 101 og 107. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. 27—30.)

§§ 104—106. Etasjehøyde, rommenes gulvflate og lysareal:

2/3

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningsloven § 108.)

§ 109. Klosetter:

1 WC

§ 110. Oppbevaring av søppel: Trondheims regler for innredning av nedkast-
sjakter for søppel og tilhørende oppsamlingsrom.

§ 148. Innhegning:
(Trondheims vedtekt til § 23, 4. sone, pkt. 6.)

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Under henvisning til bygningslovens § 32 sendes saken den tekniske rådmann.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 11. oktober 1961.

OTTA
11 OKT 1961
J. nr. 1509/61

H. Semmelmann

Byingeniøren
Trondheim
24 OKT 1961
J. nr. 1150

Obs.
Bygearbeidet kan ikke igangsettes før skuldararbeidet er samlet og godkjent av byingeniør og helsestad.

Sendes herr Byingeniøren til uttalelse under henvisning til Byplankontorets påtegnning av 28. august d.å.

Den tekniske rådmann
Trondheim

24. oktober 1961.

Lars Følstad.

Tekn. rådm.
MOTTATT
28 OKT 1961
J. nr. 1509/61

Harald Vollan.

Bying. j.nr. 1150/61
GB/EN

Sendes tilbake til den tekniske rådmann.

Som kjent er Övre Bakklandet sør for Lillegårdsbakken nylig satt istand. En regner derfor med at det vil gå lang tid før det her blir tale om ytterligere utbygging. Ingeniørvesenet har derfor ikke noe å bemerke til at Övre Bakklandet nr. 18 blir istandsatt på de betingelser som er anført i byplansjefens påtegnning av 28/8.1961.

Trondheim byingeniørkontor, den 27. okt 1961

Ingar Findahl

Bygningsrådet godkjenner forandringen som et provisorium i samsvar med Tr.heim's vedtekt til bygningslovens § 8, slik at den merverdi bygningen får ved forandringen, ikke skal medtas ved en fremtidig ekspropriasjon fra kommunens side for reguleringens gjennomførelse. Det må redegjøres for konstruksjonene.

Gerh. Bjordal

H. Semmelmann (sign.)

Fore Baklandet 18.

G 30 IV

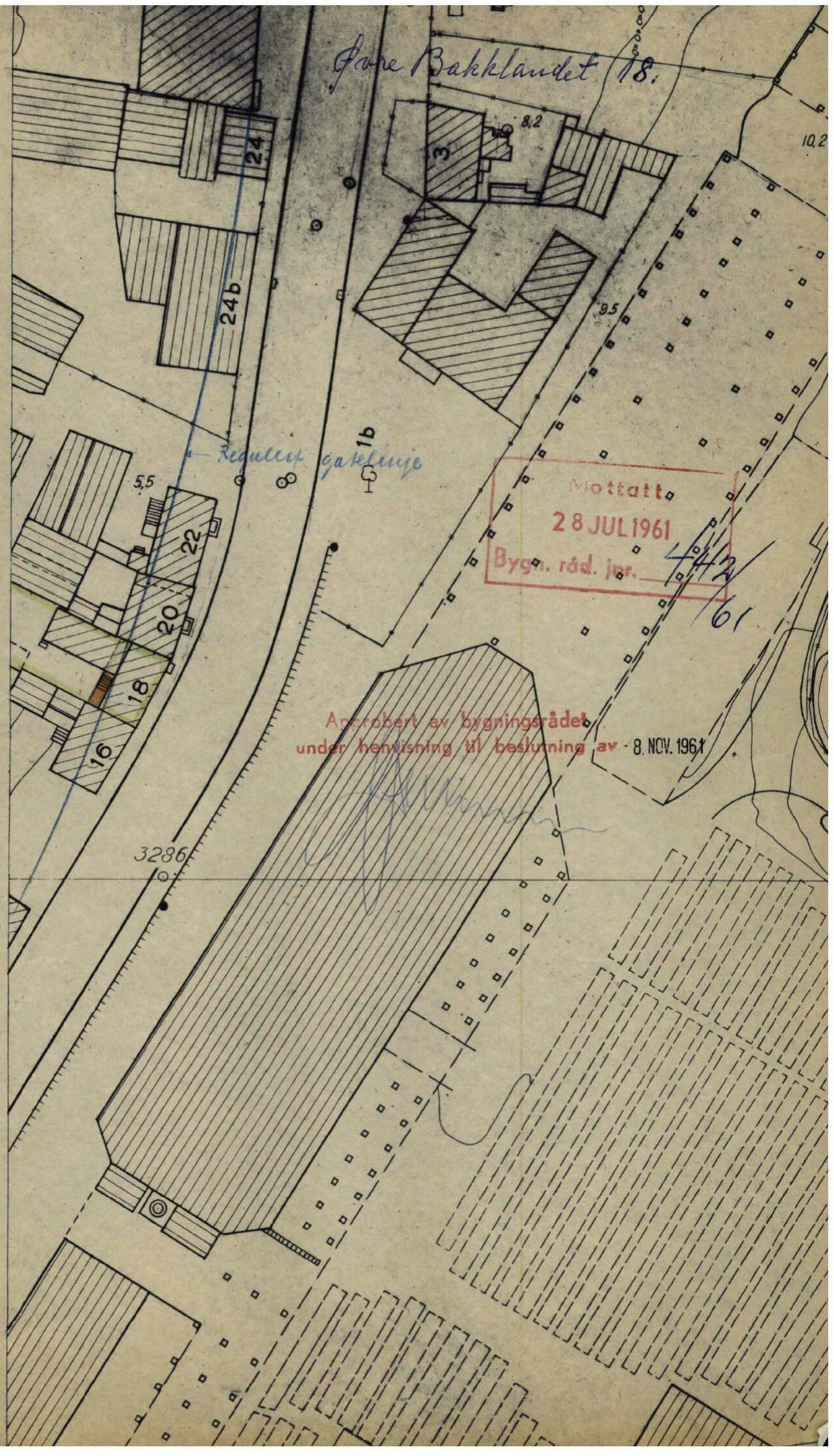
Reguleret gade

1b

Mottatt
28 JUL 1961
Bygn. råd. jnr.

Ansøbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av - 8. NOV. 1961

[Handwritten signature]



-200 X

3286

5.5

20

22

18

16

24

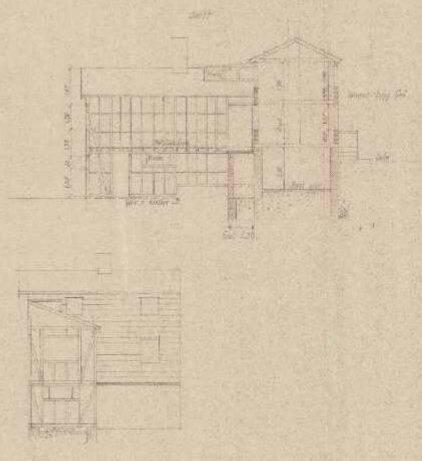
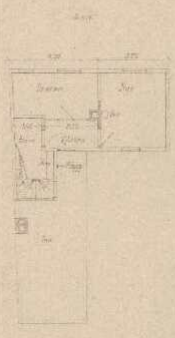
24b

8.2

9.5

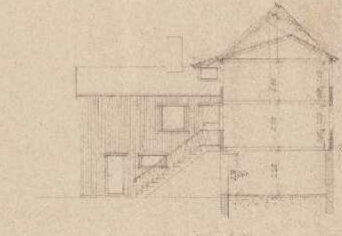
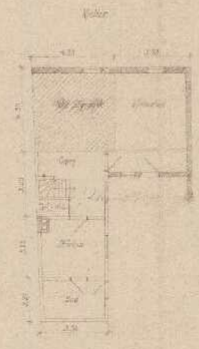
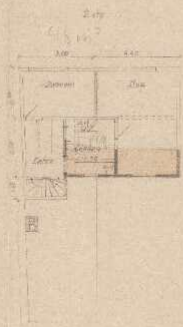
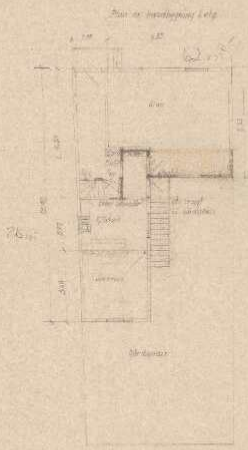
10.2

*442
61*



Eine Baubildung 18
 (24)
 Stuttgart - Lyngensgade 1100/85
 J. J.

System: Einzel-Stein Bau: September 1911	Nr. 1 11/1110
Entwurf: von Prof. Hoff 16. November 1911 Ausführung: von Prof. Hoff	Bauplan 1/2



Gen. Baukunst 10.
 11.00.00
 11.00.00
 11.00.00

24. 1/100
 51

Architect: Hans Schar	1912
Gen. Baukunst 10	11.00.00
11.00.00	11.00.00
11.00.00	11.00.00
11.00.00	11.00.00

10604. 20455

J.-nr. 22/56

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

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

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim,

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 18.

Øvre Bakkelandet aktes utført følgende arbeider: (Byggarbeidets art og bygningens bruk.)

Reparasjon av fløy mot gårdsplass
Fløyens gulv og vegger er brukt. i lodd og vater, har fått ny isolasjon med skivull og 20 mm treullplater - Trappen i inngangspassasjen er fjernet og ny trapp fra entre frem opp til soverkammeret i hovedbygningen er laget. - Taket over fløyen er dekket med nytt dobb. lag i copal takpapp. Kjellermurene delvis utbedret. 2 faldende trapper på gårdsplass fjernet.

Trondheim, den 12-1-1956

Byggherre: Haakon Helseth
(egenhendig underskrift).

Anmelder: Johant. Holan

Adresse: Øvre Bakkelandet 18.

Adresse: p.t. Telebakk St.

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:
§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ca 145,0 m²
Eldre bebyggelses areal 84,0 m²
Nye bygningers areal 0,0 m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

Grünnis og oppbygg av
fløy mot gårdsplass. m = 1:100 - 1 Blad.

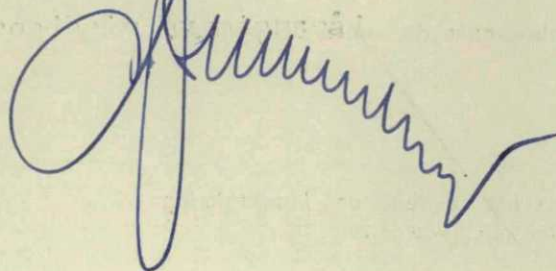
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. 4, § 1.)
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. 29, 35—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kapt. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 9—10 og 26.)
Se foran.
- § 81. Isolasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. 5 og 9, § 2.)
- § 87. Taktekking: *dobb. lag isopal takpapp.*
(Se dept. forskrifter kapt. 22.)
- § 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kapt. 21 og 33, § 1—6 og kapt. 34, § 3, punkt 3.)
B = 0,85 - H = 20, i = 20 cm.
- § 101. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. 27—30.)
My kamin i stue. - Rök- og ventilasjonskanaler forhöjdet over tak.
- § 104—107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:
Stuens golvfl. = 16,0 m² - lysareal = 1,6 m²
- § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningslovens § 108.)
Som for
- § 109. Klosetter: *1 nytt W.C. - tidligere anmeldt og opprobert.*
- § 110. Oppbevaring av søppel: *Søppelkoppet på gårdsplass - overdrekket.*
(Spesielle forskrifter.)
- § 148. Innhegning:
(Trondheims vedtekt til § 23, 4de sone, pkt. 6.)
Ytterligere opplysninger:
*Den reparerte stue har gjennom årrekkor vært benyttet som
beboelsesrom.*
Gjeldende servitutter:

Bygningsrådet godkjenner planen. Rådet må påtale at
forandringen er utført uten at dets samtykke forelå.

Meddelelse om beslutningen sendes politiet.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 7. mars 1956.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the typed text. The signature is cursive and appears to be a personal name, possibly 'H. M. M.' or similar, with a long, sweeping tail.

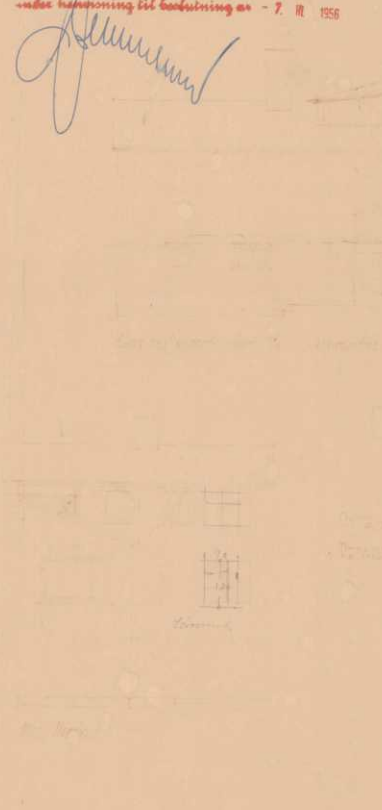
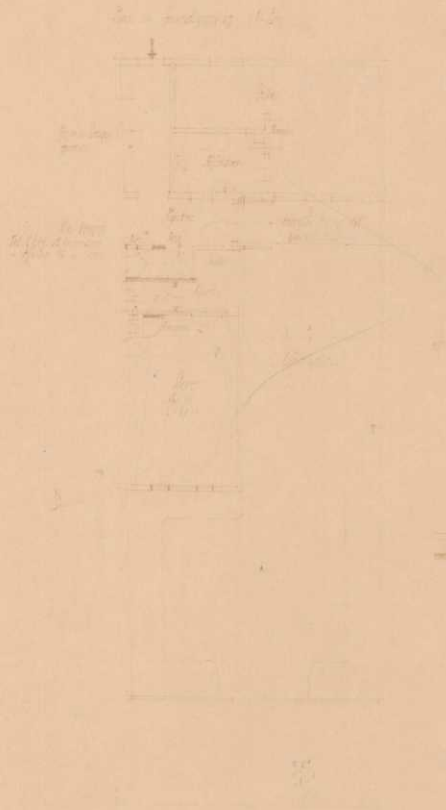
Approbet av bygningrådet
under förordning till beslutning av - 7. 11. 1958

Byggnadsjnr 4256
Mottatt den 17 / 1958

[Handwritten signature]

P. Bekkl. 18.

1697



10079.

Bying.

J.-nr. 206/55

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

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

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim,

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. 18

Øvre Bakklundet aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Nytt vannklosett i 1. etasje

Trondheim, den 1. april 1955

Eier: Aakon Helseth. Anmelder: S. Nebelung
Byggherre: (egenhendig underskrift).

Adresse: Adresse:

Ansvarshavende: S. Nebelung
for rørlegger-arbeidet

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:
§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse m²
Eldre bebyggelses areal m²
Nye bygningers areal m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

1. tegning in duplo

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. 4, § 1.)
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. 29, 35—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kapt. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 9—10 og 26.)
- § 81. Isolasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. 5 og 9, § 2.)
- § 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. 22.)
- § 89—93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kapt. 21 og 33, § 1—6 og kapt. 34, § 3, punkt 3.)
- § 101. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. 27—30.)
- § 104—107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:
- § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningslovens § 108.)
- § 109. Klosetter:
1. stk vannklosett, lavtspylende, i 1. etasje.
- § 110. Oppbevaring av søppel:
(Spesielle forskrifter.)
- § 148. Innhegning:
(Trondheims vedtekt til § 23, 4de sone, pkt. 6.)
- Ytterligere opplysninger:
- Gjeldende servitutter:

Byingeniøren
Trondheim
5 APR 1955
J.nr. 419

Sendes byingeniørkontoret til uttalelse.
TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 4. april 1955.

Gunnar Stabell

Bying. j.nr. 419/55

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.
Ingeniørvesenet har intet å bemerke.

Trondheim byingeniørkontor den 13. april 1955

Ingar Findahl

Ingar Findahl

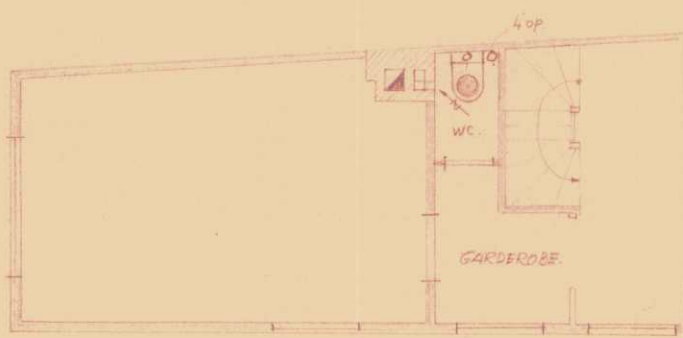
Sendes helserådet til uttalelse.
TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 4. april 1955.
Gunnar Stabell (sign.)

Byggesak 206/55.
Övre Bakklandet 18,
Nytt w.c.-rom i 1. etasje.

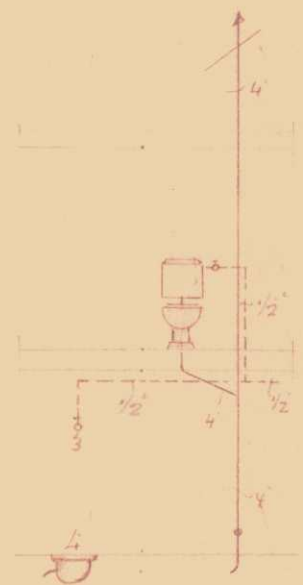
Sendes Trondheim bygningssjefkontor.
W.c.-rommet må ventileres ved egen lyre ført opp
over tak.
Trondheim stadsfysikat, 12/4-1955.
C.V. Lange (sign.)
fung.

Bygningsrådet godkjenner planen. W.C. rommet
må ventileres over tak.

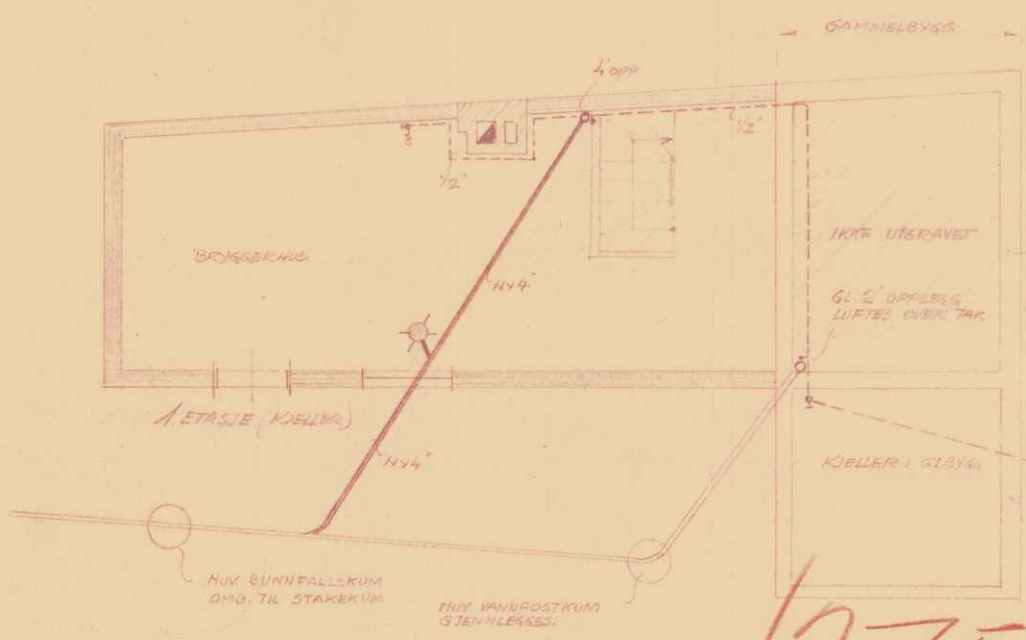
TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 13. april 1955.
Gunnar Stabell



1. ETASJEPLAN



OPPLESSKEMMA



1. ETASJE (KJELLER)

NY 4 BUNNFALLKUM
OMG. TIL STAKERUM

NY 4 VANNPOSTKUM
GJENNLEGGES.

GAMMELBYGG.

Bygn. råd jnr. 206/53
Stiftet den 2. IV. 1955

GAMMELBYGGET
ER IKKE MÅLT OPP
OG ER BÅNE TEINET
SKJULMÅTT.

Approbert av bygningsrådet
under henvisning til beslutning av 13. IV. 1955
Arvid Karstun

IKKE UTSERAVET

GL. 2" OPPLØS
LUFTEB. OVER TAK

KJELLER I GRÅV

GL. 3/4" VANNRØR

H. HELGETH	DATA: 15/2-55
ØVRE BARKLANDET 18	MÅL: 1/20
	REV:
UTVIDELSE AV SANITÆRANLEGGET	
S. HEBELUNG AUT. FØLLESSER	

1275

Herr Maakon Helseth,
h.e.r.

424/60

Ad: Övre Baklandet 18.

(Deres forespørsel om forandring av vinduene mot gaten).

Den innsendte tegning godkjennes.

Det forutsettes at de nye vinduer gir tilstrekkelig lys i rommene, og de må være slik konstruert at de lett kan pusses.

En tegning returneres.

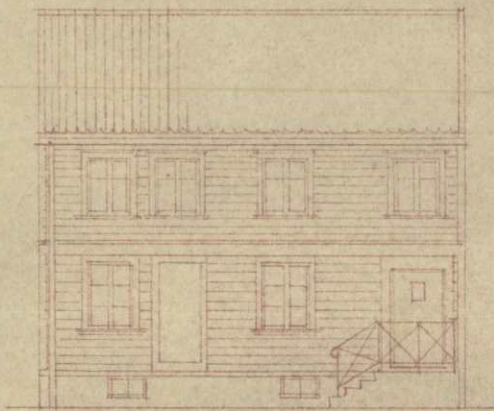
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 5. august 1960.

For bygningsjefen:

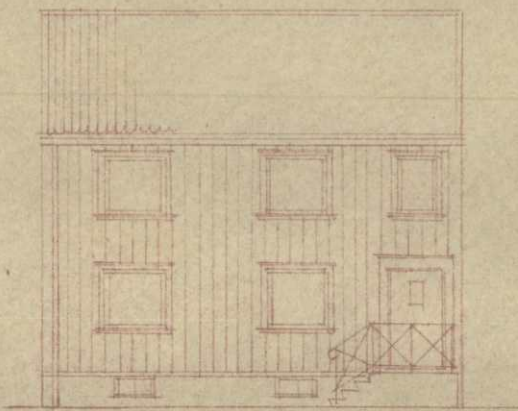
I. Maalö

Øvre Baklandet 18.

~~Approbert av bygningsrådet~~
under henvisning til beslutning av 5.8.60.
Approbert av bygningsojefen *Maast*



FØR.



ETTER.

Mottatt
- 5 AUG 1960
Bygn. råd. jnr. *124/60*

ØVRE BAKLANDET NO 18.
NYE VINDUER. NYTT TØMMER -
MANNSPANEL. MÅL 1:100.
TRONDH. AUG. 1960 H.H.



Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

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

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

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

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

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

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

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

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

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010

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

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

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

Relevant lovverk

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)
[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak](#)



Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	407	94	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

Oversiktskart for 407/94

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 146,10

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7033745,90 Øst: 570027,85

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype			
1	7033744,00	570023,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			6,40	Ikke hjelpelinje		11
2	7033746,68	570017,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			7,60	Ikke hjelpelinje		11
3	7033753,44	570020,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			13,19	Ikke hjelpelinje		11
4	7033747,55	570032,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			6,20	Ikke hjelpelinje		11
5	7033745,43	570038,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			7,92	Ikke hjelpelinje		11
6	7033738,31	570034,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			4,25	Ikke hjelpelinje		11
7	7033740,06	570031,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			8,87	Ikke hjelpelinje		11

Tegnforklaring

	Innmålt tre		Hekk		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Teiggrensepunkt
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Fiktiv avgrensning for anlegg		Flytebrygge landgang
	Gjerde		Kai- og bryggekant		Frittstående mur
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Bygning under bakken		Garasje og uthus
	Annen næring		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Høydekurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Flytebrygge		Kai og brygge		Trapp
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		Havflate

R 376, byst. 05.10.94.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE BAKKLANDET - OMRÅDET BEGRENSET AV ØVRE BAKKLANDET 14 (JERNINDUSTRIEN) ELVA, BRUBAKKEN, SKANSEGATA OG LILLEGÅRDSBAKKEN.

Dato for siste revisjon av planen : 05.07.94

Dato for bystyrets vedtak : 05.10.94

Formål med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er primært:

1. Å gi byggesaksbehandling og behandling av andre saker i bydelen klarere hjemler og retningslinjer. Dette skjer på grunnlag av oversiktsplanen for området, og med referanse til geotekniske data.
2. Å legge til rette for en økning av antall bosatte innenfor planområdet, og en parkeringsløsning for Bakklandet.
3. Å legge forutsetninger for en rehabilitering og komplettering av eksisterende bygningsmiljø som ikke svekker bebyggelsens antikvariske og kulturhistoriske verdier.

Området reguleres for følgende formål:

- * Byggeområder
- * Trafikkområder
- * Friområder
- * Fareområder (nettstasjon)
- * Spesialområder (bevaringsområder)
- * Fellesområder
"Vann" (elveareal)

BYGGEOMRÅDER

1.1 BOLIGOMRÅDER

Boligområder og områder blandingsregulert med boligformål er på plankartet markert som felt A-J.

Felt og deler av felt som er regulert til boligformål (kun gul farge) skal primært nyttes til boligformål. Bygningsrådet kan tillate mindre forretninger og verksteder.

Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter Bygningsrådets/Det faste utvalg for plansakers skjønn ved støy og andre forurensninger, ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

Bruksendring av eksisterende boliger tillates ikke, men kan likevel godtas etter søknad - jfr. 2. ledd.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

Bruksendring av eksisterende boliger tillates ikke, men kan likevel godtas etter søknad - jfr. 2. ledd.

1.2 FORRETNINGER, KONTORER

I deler av området A skal det kunne være forretning, kontor og bevertningsvirksomhet, som på plankartet vises skråregulert med boligformål.

Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter Bygningsrådets/Det faste utvalg for plansakers skjønn ved støy og andre forurensninger, ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

1.3 INDUSTRI, VERKSTED, LAGER

I felt E skal det kunne være industri, verksted og lager. Innen området tillates ikke etablert bedrifter som etter Bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger, ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.

Evt. ny bebyggelse mot gate skal oppføres i flukt med nabohus og ha saltak parallelt med gate. Takfall skal være 30-40 grader mot gate. Bebyggelse skal mot gate ha maksimalt 2 etasjer under gesims.

1.4 ALMENNYTTING FORMÅL

I området regulert til allmenntilting formål skal anlegges barnehage, med møneretninger og fasadeforløp som plankartet viser.

Barnehagen skal mot Lillegårdsbakken oppføres i maksimalt 2 etasjer. Det skal være lik kledning/veggutførelse i begge etasjer, og bygningen skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Takfall skal være 30-37 grader. Taket skal ikke valmes.

Naust-bygning skal nyttes som lokale for aktivitet knyttet til båtbruk på elva el. lign. for området.

1.5 SPESIALOMRÅDE BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE

Husrekker/bygningsmiljø på Øvre Baklandet, samt en eiendom i Skansegata, er regulert til spesialområde bevaringsverdig bebyggelse, kombinert med bolig- og næringsformål: A,B,C, en del av E og en del av H.

Ny bebyggelse i spesialområdene kan utformes i tråd med tidligere bebyggelse på samme tomt.

Bestående aldersverdier i eksisterende eldre bebyggelse, også inne i bygningene, må så langt som mulig beholdes. Vedlikehold og istandsetting forutsetter at husenes detaljering, dør- og vindusutforming, materialbruk og bygningsstrukturelle oppbygning opprettholdes. Dette gjelder i størst mulig utstrekning også fasader mot gårdsrom og uthus.

Mot elva er det spesielt viktig at ikke uthusmiljøet forringes gjennom rivinger, forenkles gjennom endringer i materialbruk, eller forvanskes gjennom "frie etterligninger".

Eksisterende portrom og inngangsdører m/omramming mot gate må ikke gjenbygges. Utvendige trapper skal ikke fjernes. Der trapper er fjernet taes det sikte på tilbakeføring når

fortausbredden gjør det mulig.

Gradering av bevaringsinteressen:

Primært skal hele bygningen bevares med portrom, gårdsrommets veggavgrensninger, bryggebygninger og fløyer.

Sekundært skal tømmerkassa og dens inndeling av bygningen, samt kokested/grue bevares, og brystningspaneler, listverk, himlinger med særskilte utførelse, eksisterende dører med beslag.

For eiendommene Øvre Bakklandet 23, 24, 32,33,34,36, 42, 44, 46, 58, 60, 62, 64, 66, samt Skansegata 14, gjelder spesielt:

- Eiendommene skal ivaretas som komplette anlegg, hvor ingen riving skal skje uten etter godkjent søknad om rivingstillatelse.
- Evt. ønske om tilbakeføring av deler av fasade eller planløsning skal behandles i samråd med byantikvaren.
- Alt vedlikehold skal skje som håndverksmessig reparasjon.
- Alt utbedringsarbeid utover dette, skift av vinduer, skift av renner/nedløp, tilleggisolering, oppretting av gulv, utvendig maling osv. er byggemeldingspliktig, og godkjennelse skal ikke gis uten tilslutning fra Byantikvaren.
- For område E inngår spesielt maskininventar og esse i smia.

Eiendommen Øvre Bakklandet 33 er fredet.

1.6 NY BEBYGGELSE I BYGGEOMRÅDENE

1.6.1 Struktur og rammer

Bebyggelsen skal som hovedregel utformes som sammenhengende bebyggelse i tråd med plankartet. Eiendomstrukturen med gatehus/bakgårdsfløy skal følges langs Øvre Bakklandet. I området J viser plankartet rammer for ny bebyggelse, Fløybygninger skal ikke være bredere enn maks. halvparten av hovedbygningens lengde.

Mellom Øvre Bakklandet 39 og 41 utgjør formålsgrense regulert eiendomsgrense.

1.6.2 Prosedyrebestemmelse

Byggesøknad skal gi fyllestgjørende opplysninger om utførelse, i forhold til naboskap, eksisterende bygninger/bygningsrester og reguleringsplan. Snitt tvers på terreng og utomhusplan skal følge med.

1.6.3 Høyder

Langs Bakklandet og Lillegårdsbakken (områdene A-F og J) gjelder spesielt:

Gesimshøyden skal som hovedregel ikke være større enn 5,5 m. Gesimshøyden måles fra gulvnivå 1. etasje og til skjæringen mellom fasadeplan og takplan. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde skal ikke overstige 0,7 m.

For øvrige byggeområder (områder G-I og K) gjelder:
Ny bebyggelse skal kunne oppføres i høyde med nabobebyggelse. Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker kan påby lavere høyder hvis forholdene tilsier det.

1.64 Takform

For hele det regulerte områder gjelder:

Bygninger mot gate og mot felles avkjørsler skal ha takform og møneretning som vist på planen, med takvinkel 30-37 grader.

Tak skal ikke ha utstikk på gavl. Utstikk på raft skal være knapt, tilsv. de eldre hus. Renner skal ikke males (ikke være plastbelagte).

Tak skal tekkes med tegl eller skifter. I område G-K kan tak tekkes med tegl, skifer eller betongtakstein.

Vinduer i takflate mot beboelsesrom på loft kan tillates, likevel bare under forutsetning av at vinduene etter Bygningsrådets/Det faste utvalg for plansakers skjønn ikke forringer husets karakter i seg selv eller som del av et helhetlig gatebilde. I områdene J kan ark tilbaketrukket fra veggliv mot gate tillates.

Takterrasser tillates ikke mot gata. I område A-F tillates generelt ikke takterrasser i de eldre hovedhus.

Hovedhus i område A-F skal ha murt pipe.

1.65 Fasader

Planområdet: Plankartets byggelinjer gjelder også utstikk fra vegglivet lavere enn 2,6 m over terreng. Understøttelse av utstikk utenfor byggelinje tillates ikke.

Veggene skal gis proposjoner slik det tradisjonelt har vært vanlig for strøket.
Vegger i tomtegrense utføres som brannvegg.

Hver enkeltbygning skal ha inngang/port mot gateløp.

For enkeltbygninger i område A-F skal nøye følges de tradisjonelle profiler og utførelse for gesims og fasader.

Overflatebehandling i området A-F:

Både tre- og murhus skal males. Fargene skal være i samsvar med tradisjonell fargesetting.

For øvrige byggeområder gjelder:

Ny bebyggelse skal ha fasader med en plan karakter.

1.66 Geotekniske hensyn

I områdene B,G,H,I, J og K skal det sikres bistand av geoteknisk sakkyndig under planleggingen, samt konstant oppsyn under graving og støping. Kommunens Byggesaks kontor skal varsles veg gravestart og den tilstedeværende geoteknisk sakkyndige oppgis.

Nye bygninger eller fløyer bak gatehusene i område B og J skal ikke ha kjeller.

1.67

For ny bebyggelse må dokumenteres tilfredsstillende støyforhold innendørs, før byggetillatelse kan gies.

1.7 PARKERING

For eksisterende og ny boligbebyggelse i felt A, B, C, F og J forutsettes parkeringsbehovet å dekkers ved parkering i innregulerte anlegg og gateparkering. Parkering i portrom er ikke tillatt.

I områder regulert eller blandingsregulert til næringsformål skal behovet for parkering i næringsdrift dekkers innen det regulerte formål.

2.1 KJØREVEG, FORTAU OG PARKERING

Gater skal utformes og belegges i samsvar med strøkets karakter og opprinnelse.

Parkeringsanleggene skal avskjermes mot inntilleggende boligeiendommer.

Over anlegget ved Brubakken skal det mellom Brubakken og innregulert fellesområde for Øvre Bakklandet 35-39 sikres kjørbar gangatkomst. Ved parkeringsplass ved Øvre Bakklandet 17 skal adkomst sikres til friområdet.

Ved utbygging av område J skal regulert areal for parkering ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

2.2 ELVA, AREAL MERKET "VANN"

Elva skal brukes til allmen ferdsel. Fortøyningsanlegg for småbåter (marina) eller fortøyde flyteanlegg tillates ikke.

FRIOMRÅDER

3.1 FRIOMRÅDE, GENERELT

Friområde skal nyttes av allmenheten, som har rett til tilgjengelighet og ferdsel i friområdet.

Vegetasjon i form av trær skal bevares.

Parkering skal ikke skje i friområde.

3.2 PARK OG ALLMENNING

Friområde innenfor området Øvre Bakklandet 50-60 skal opparbeides og utstyres som offentlig park og lekeplass for bydelen. Allmenning mellom nr. 60 og 62 inngår som båttopprekk.

Område E skal ha kjøreadkomst fra Øvre Bakklandet over friområdet (allmenningen).

FAREOMRÅDER

4.1 NETTSTASJON

Innenfor planområdet er innregulert to nettstasjoner (N). Ved Brubakken skal nettstasjonen plassbygges mellom to parkeringsplan i sammenheng med anlegget.

FELLESOMRÅDER

5.1 FELLES AVKJØRSEL OG PARKERING FELLES LEKEAREAL/GÅRDSPLASS

Områder regulert til "felles avkjørsel og parkering" og "felles lekeareal/gårds plass", er felles for de tilliggende eiendommene.

Avvik fra denne hovedregel:

- Felles lekeareal/gårds plass i bakken og på plataet bak Øvre Bakklandet 19-43 (utenfor bevaringsområdet) er i tillegg felles for alle eiendommene som har annet fellesområde grensende inntil.
- Felles lekeareal i felt F er felles for eiendommer utenfor planområdet, definert i reguleringsplaner nr. 269 stf. 03.03.88 og nr. 269A stf. 21.11.89.
- Felles atkomst felt F er felles for Øvre Bakklandet 16-22.
- Felles adkomst v/Petersborg og Skansegata 32 er felles for Petersborg 6,7,8,10 og Skansegata 32.

Det tillates ikke oppsatt gjerde mellom friområde og fellesområde.
Vegetasjon i form av trær skal bevares.

FELLESBESTEMMELSE

Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler som etablerer forhold i strid med planen og dens bestemmelser.

10.09.91 SRA
28.01.93 IEK
06.02.94 IEK
08.07.94 IEK
13.10.94 IEK

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
05.10.1994, sak B nr. 101/1994


Jørgen Sævi
ordfører


Torbjørn Lund
formannskapsekretær



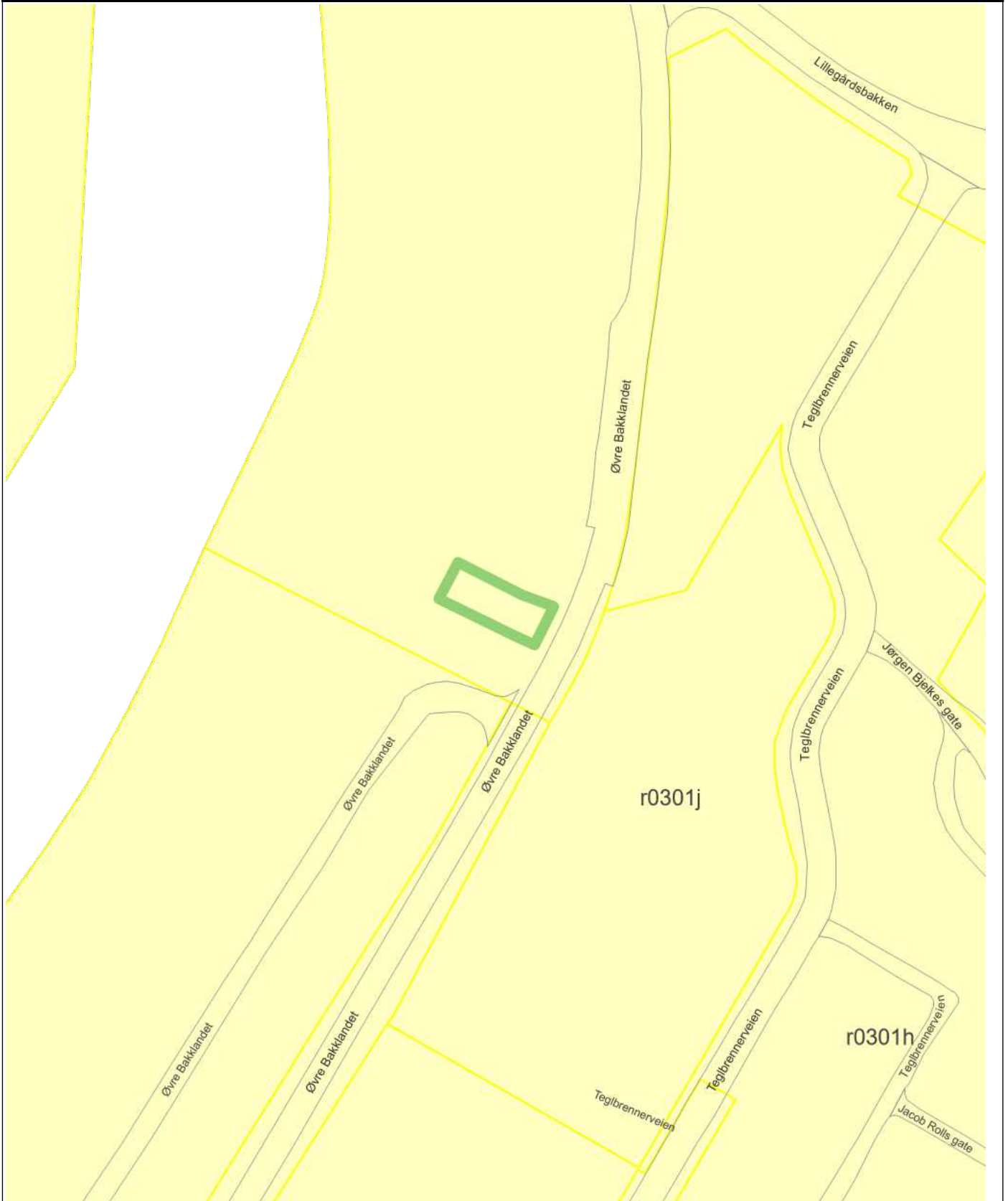
Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Bakklandet 18 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



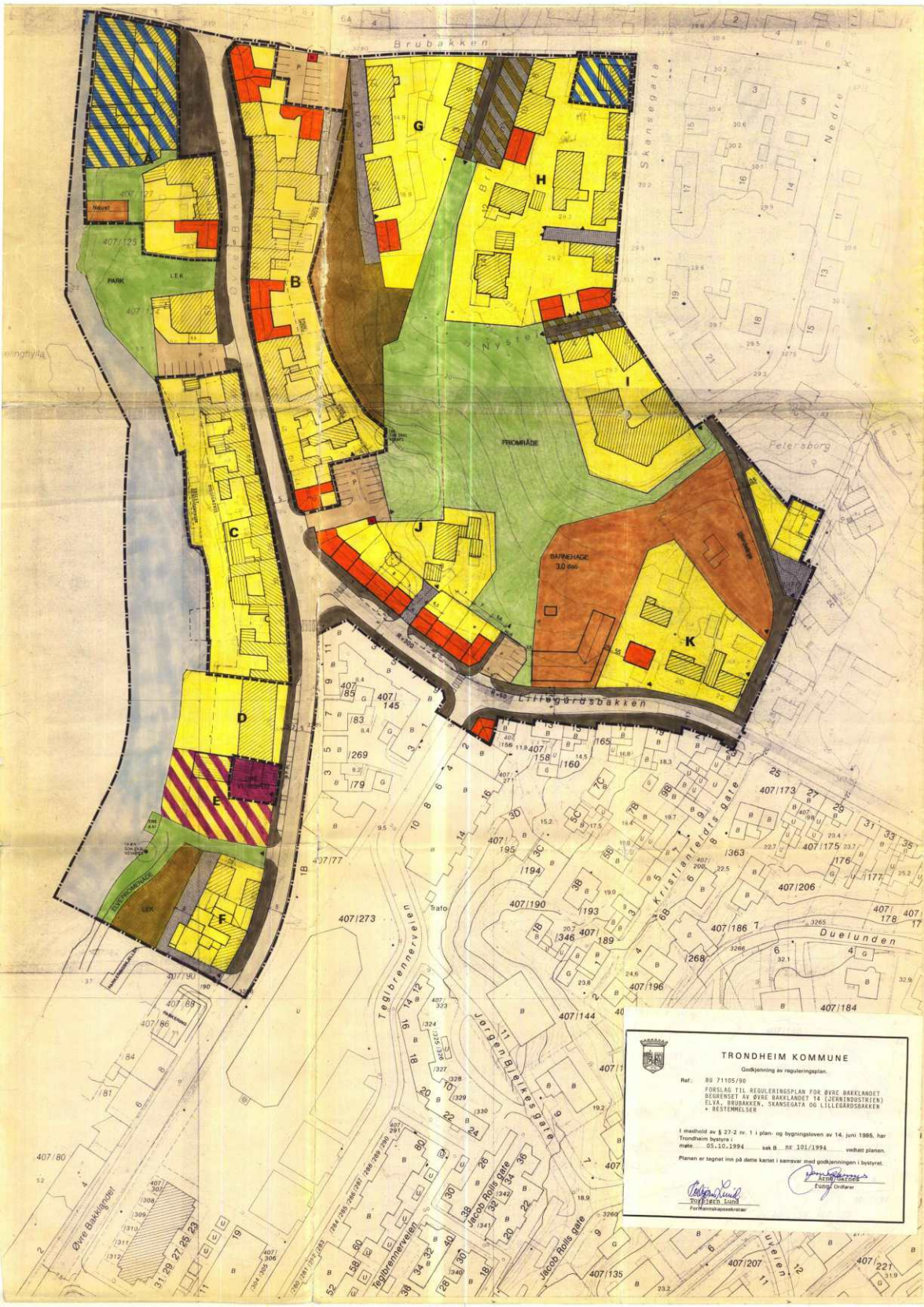
Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U = < 0,30
- BOLIGER U = > 0,30
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNUTYTTIG FORMÅL, BARNEHAGE

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
 - Sjervebane (inkl. stader)
 - Trafikkøyle, snoppag, skjæring, flyting, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEI, SYKKEVEI, FORTAU (inkl. skøyte, snoppag o.l.)
- JERNBAANE, SPORVEG
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, LEKEOMRÅDER, ALLEMENNING

5. FAREOMRÅDER

- HOGSPENNINGSLINJE, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELESOMRÅDER

- FELLES LEKEOMRÅDE, SPORPARK, ANNET

B. FORNYELSEOMRÅDER

- TETTBEVINGSELS SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKISTERENDE BRUGNING SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSBYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggelinje
- regulert eksisterende formlgrense
- regulert eksisterende veg
- avvisning av eksisterende veg

Tilført etasjetall angis med tall på planen

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan.

Ref. 80 71105/90

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE BAKKLANDET
 BEGRENSET AV ØVRE BAKKLANDET 14 (JERNINDUSTRIEN), ELVA, BRUBAKKEN, SKANSEGATA OG LILLEGÅRDSBAKKEN
 + BESTEMMELSER

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre, datert 05.10.1994, sak B. RE 305/1994, vedtatt planen. Planen er lagt inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bestyret.

Olav Lund
 Forvaltningsleder

Eivind Ordway
 Byrådsleder

REGULERINGSPLAN FOR ØVRE BAKKLANDET, BEGRENSET AV ØVRE BAKKLANDET 14 (JERNINDUSTRIEN), ELVA, BRUBAKKEN, SKANSEGATA OG LILLEGÅRDSBAKKEN.

TRONDHEIM KOMMUNE
 TEKNISK AVD. PLANINNTRETT

10 september 1995

SAKSBEHANDLING

1	04.02-93	BYGNINGSKOMITEEN	04.08.93	IK
2	18.02-93	BYGNINGSKOMITEEN	28.03.93	IK
3	15.03-16.04-93	OFF. ETTERRETT	06.02.94	IK
4	14.04-94	BYGNINGSKOMITEEN	06.02.94	IK
5	27.04-94	BYGNINGSKOMITEEN	06.02.94	IK

1 : 500

376



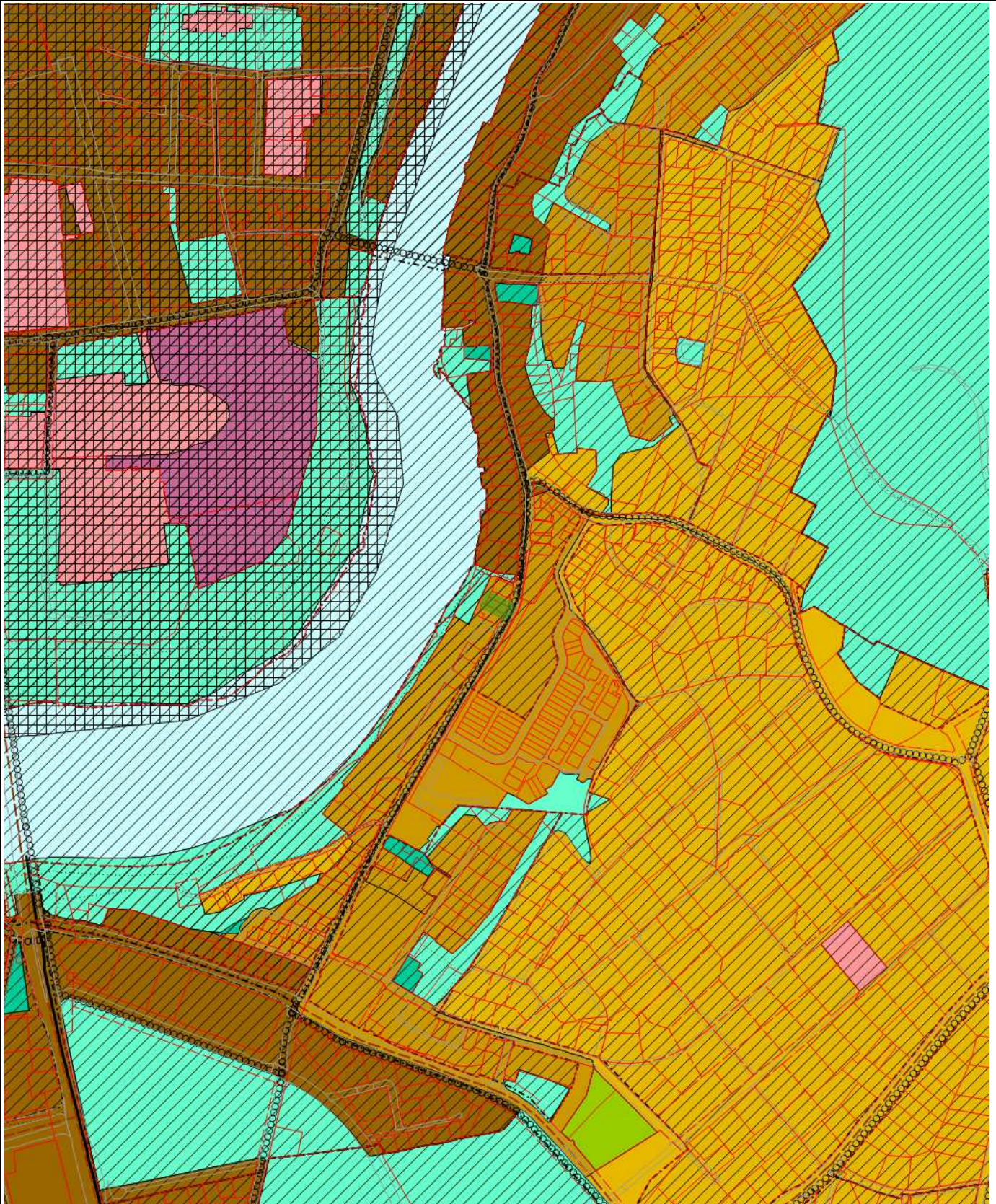
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Baklandet 18 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



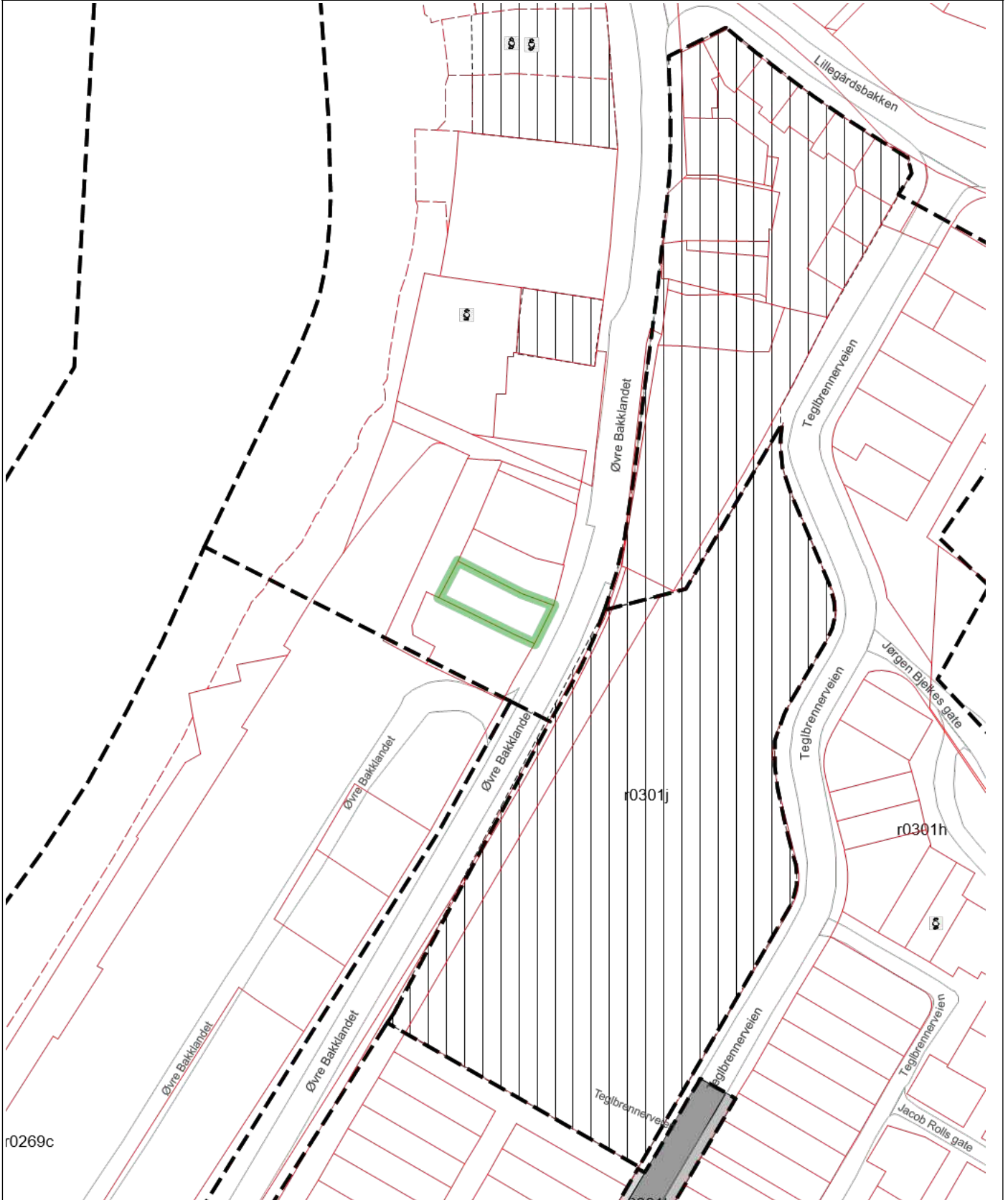
Trondheim

Reguleringsplaner
















Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Baklandet 18 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet
 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet	 Eiendomsgrense generert	 Veg
 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .	 Plan dispensasjon punkt
 RpFormålGrense	 RpGrense	 Bevaring av bygninger og anlegg
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg



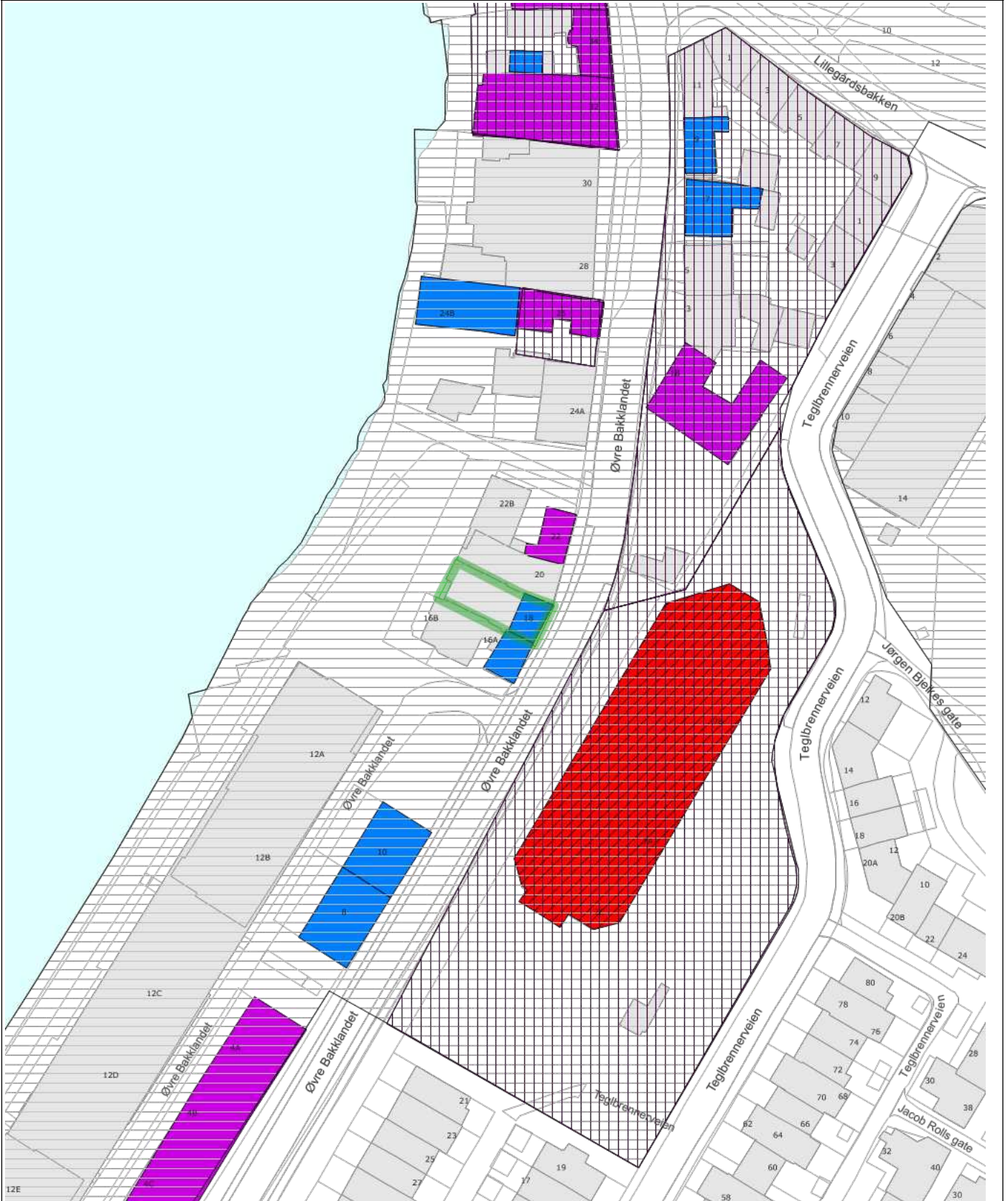
Trondheim

Kulturminnekartet
















Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Baklandet 18 7016 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring

	Bevaringsområde i reguleringsplan
	Hensynssone kulturmiljø i KPA
	A: Svært høy antikvarisk verdi
	B: Høy antikvarisk verdi
	C: Antikvarisk verdi
	Freda bygning
	Freda kulturminner
	Sikringssoner -grenser

Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

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

Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden




trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

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

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.

Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:

	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

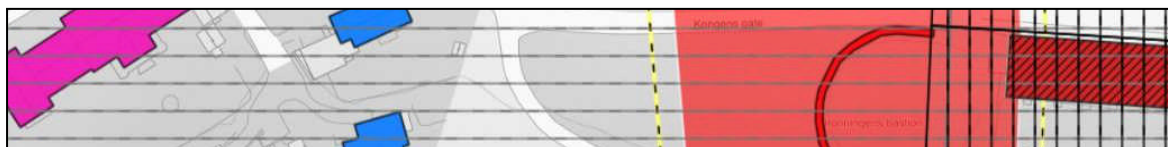
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



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

Freda kulturminner og sikringssoner

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



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

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

Bevaringsområde i reguleringsplan

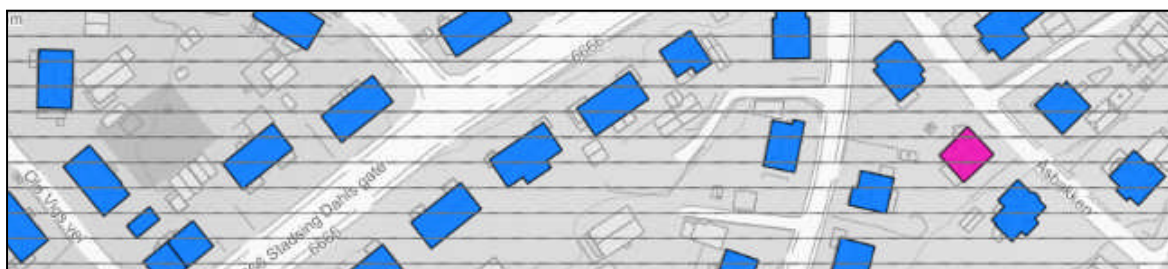


Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.

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

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

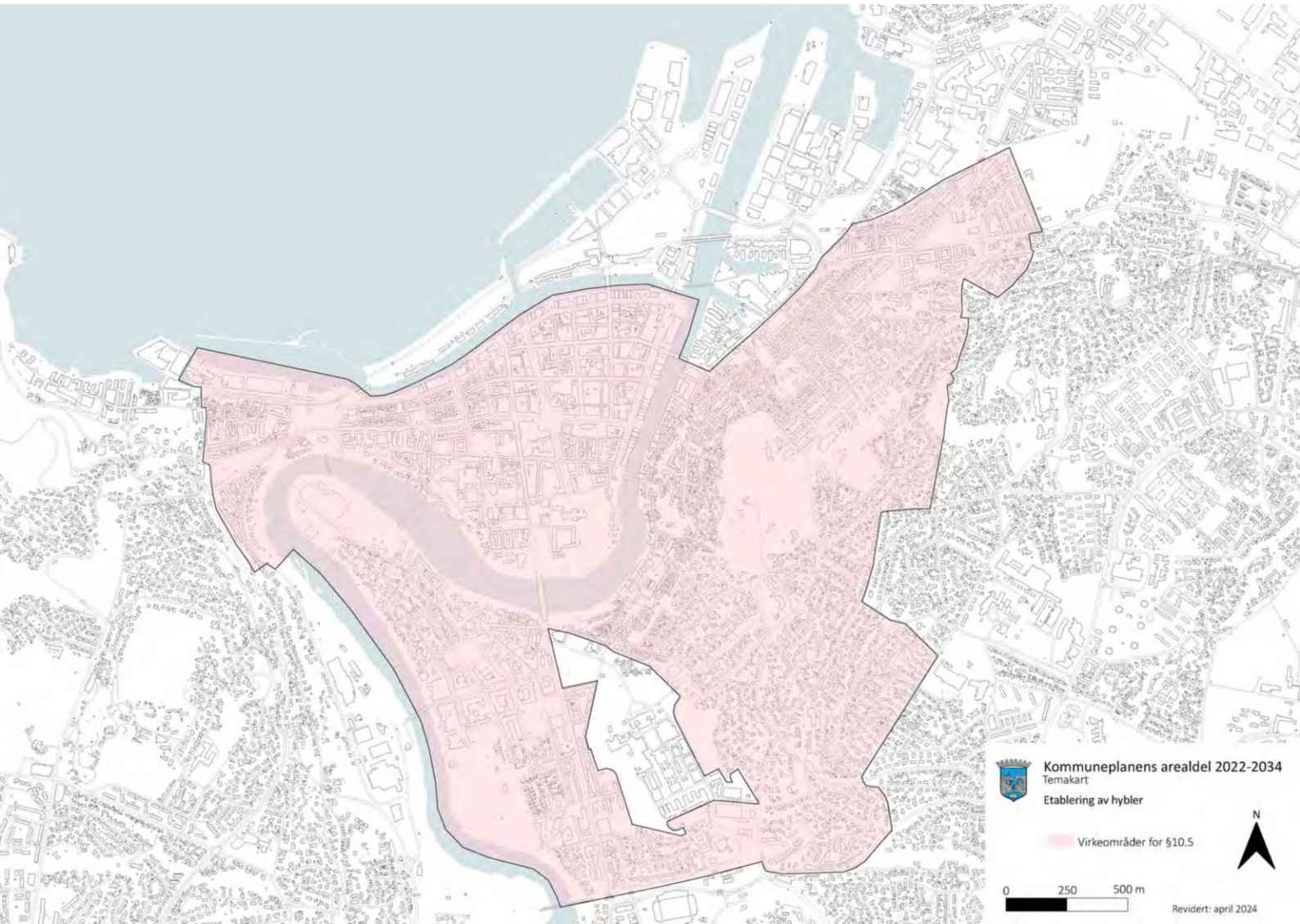
Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)




Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

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

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.



 **Kommuneplanens arealdel 2022-2034**
Temakart

Etablering av hybler

 Virkeområder for §10.5

0 250 500 m



Revidert: april 2024

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

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

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

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

Behandling:

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

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

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

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

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende 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.



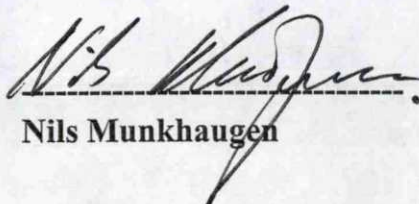
ERKLÆRING

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 407 bnr. 80 i Trondheim, gir herved følgende eiendommer rett til adkomst over felles adkomstveg på vår eiendom - mot forholdsmessig andel av vedlikehold:

Gnr. 407 bnr. 94 - 96 og 98.

Trondheim, den 19. desember 1996

HEIMDAL UTBYGGINGSSSELKAP AS


Nils Munkhaugen

Rettkopi bekreftes
HEIMDAL EIENDOM AS
Christine Arvola



Doknr: 2831 Tinglyst: 17.02.1997 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HEIMDAL EIENDOM AS

Olav Tryggvasons gt.42, 7011 Trondheim. Telefon 73 87 15 00. Telefax 73 87 15 15
Foretaksnr. 976 232 909. Bankgiro 6401.05.70709. Ansvarlig: Toril Lunde - Statsautorisert eiendomsmeidler MNEF
ET SELSKAP I HEIMDAL-GRUPPEN



Returneres til:


 Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
1601	Trondheim	407	386		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefteelser		
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhets					
<input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd Fellesareal 221 kvm					
Bruk av grunn					
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom		<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom		<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	
<input type="checkbox"/> I Industri		<input type="checkbox"/> L Landbruk		<input type="checkbox"/> K Off. vei	
<input checked="" type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig					
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig		<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig		<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	
<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet		<input type="checkbox"/> AN Annet			

2. Kjøpesum	
Kr 12.000,-	Utlyst til salg på det frie marked
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

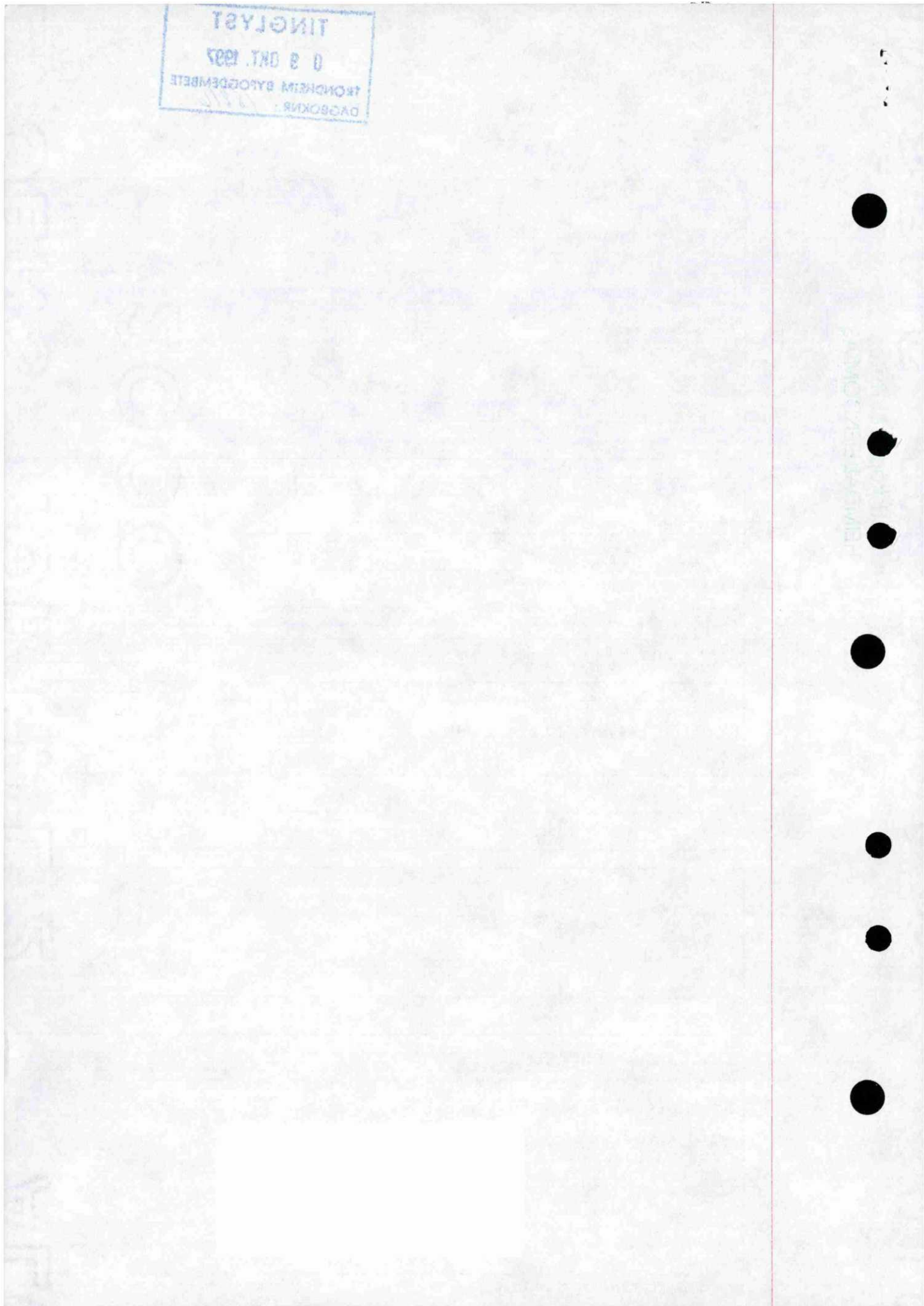
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 12.000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
87 43 75 94 2	Heimdals Utbyggingsselskap AS	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	
29 05 54 [REDACTED]	Erik Vestgaard	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Adkomstareal for Gnr 407 bnr 92-94-96-98 mot andelsmessig vedlikehold.
 Doknr: 18816 Tinglyst: 09.10.1997 Emb. 107 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 tt koppekrefte
 HEIMDAL EIENDOM AS



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. 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. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. 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.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
 Trondheim, den 30/7.97

Utsteders underskrift ⁶⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Nils Munkhaugen
 Heimdal Utbyggingssselskap AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Toril Lunde

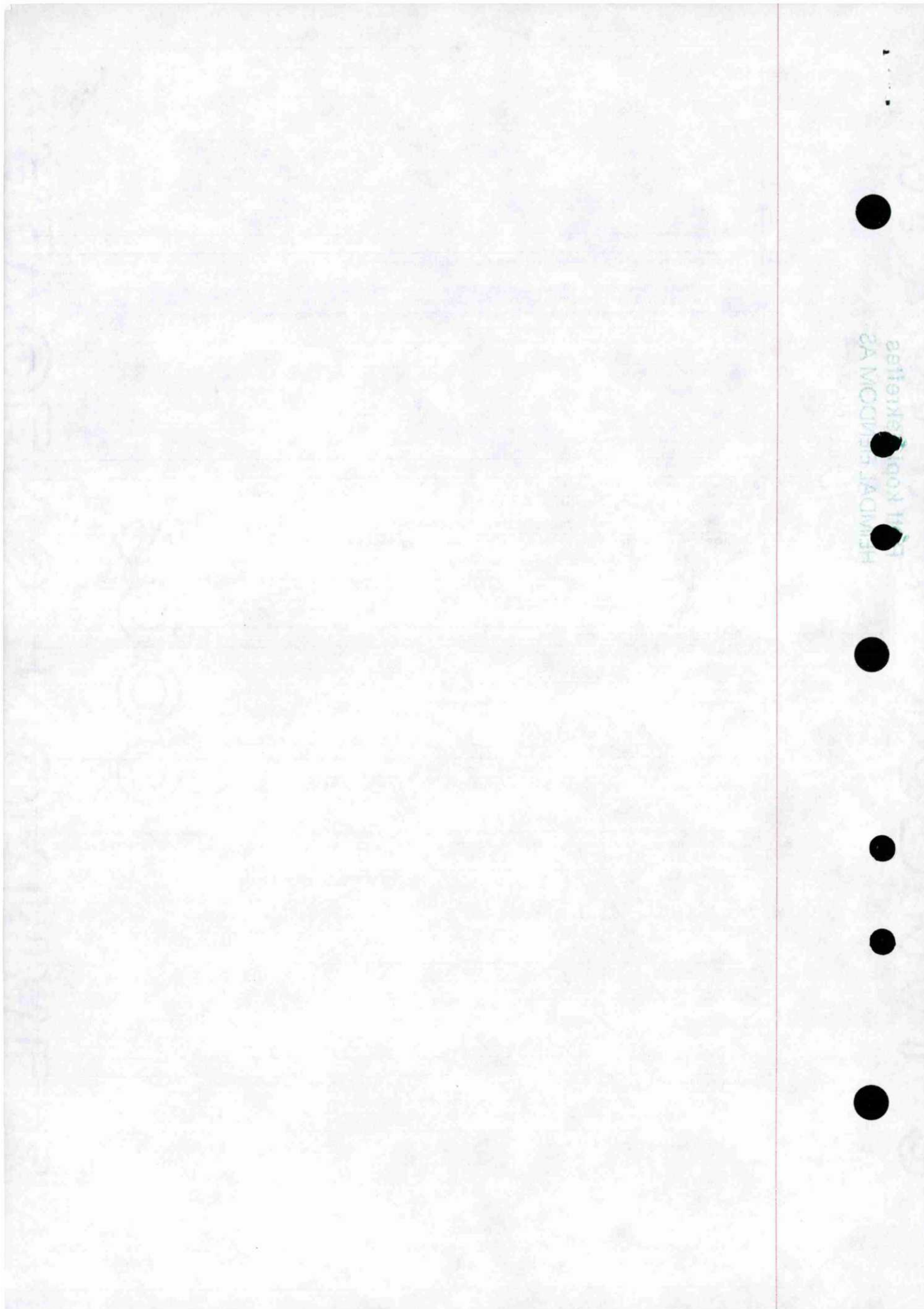
Adresse
 Toril Lunde

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Statist. eiendomsmegler
 MNEF

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes
 HEIMDAL EIENDOM AS
 Julie Koen



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Øvre Baklandet 18, 7016 Trondheim
Gnr. 407, Bnr. 94, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:

164251171

Meglerforetak:

PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler:

Christopher Haugsdal

Telefon / Mobil:

73 50 51 30 / 466 50 007

E-post:

Christopher.haugsdal@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 videreført til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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