RÅDMANN HAMMERS VEI 24C

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114240299

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Arnesen	Tove Moe Arnesen

Gateadresse
Rådmann Hammers vei 24C

Poststed	Postnr
Trondheim	7020

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1989

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 35

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanepersonalet forsikring gjensidig

Polise/avtalenr.: 1780008

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Løs flis på baderoms gulv med sprekk i membran

Document reference: 114240299

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Firmaet er konkurs
Arbeid utført av	Gaarden construction

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av ovenstående firma

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fuktmerker i kjellerbod

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tak isolasjon og ytterpanel ble skiftet ut i 2014 av As Taktekkeren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringskap 15.12.99
Arbeid utført av	Elservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240299

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	AsTaktekkeren har skiftet tak og isolasjon nye takrenner og pipebeslag. Snekker Johan Langdal har skiftet vinduer dør kledning og ny isolasjon
Arbeid utført av	AS Taktekkeren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240299

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114240299

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Arnesen	b1db4c2907604766292eb061006a9c572ba1f9ad	01.04.2025 20:06:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Moe Arnesen	7e50908789991679c5d31e7d11f05aae7eda437f	01.04.2025 20:08:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114240299

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

Rådmann Hammers vei 24 C
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1955
BRA: 142 m^2
BRA-i: 117 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	11	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Rådmann Hammers vei 24 C
7020 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/24099

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca 10 mm

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

TG-2 sette på bakgrunn av alder på pipe, det nærmer seg tidspunkt for pipefornying.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken er 30 år gammelt, og det må påregens å pusse opp eller gjøre utbedringer.
Kjøkkenet er fult ut funksjonelt.

Toalettrom

Oppsummering

Det er gulvmontert toalett, og håndvask.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det er tatt mye av dragerne ifbm rørføringene i baderomsgulvet. Dette kan nok føre til at det er bevegelse i baderomsgulvet og det er derfor fliser løsner.
Gulvflis som er/har vært løs er limt og fuget med silikon

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Dette gjelder sluk under innbygget badekar.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er i 2 etasje, gjort endringer på soverom. 2 soverommene mot hage er slått sammen til ett soverom. og bad er utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.
I kjeller er det revet vegg, som i dag gjør at 2 boder er en kjellerstue og vaskerom.
Tiltakene er ikke søkt til kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.10.2024

Rapportdato
23.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Nyland Arnesen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Tove Moe Arnesen**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Rådmann Hammers vei 24 C, 7020 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	423	Bruksnr:	55	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1955**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er et rekkehus oppført med 6 halvplan med kjellergulvog grunnmur i støpt betong. Etasjeskiller består av trebjelkelag. Veggkonstruksjonen er oppført i tre som utvendig er kledd med stående panel. vinduer med 2-lags glass. Takkonstruksjonen har saltaks form og er tekket med skiferstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	37	37	0	0	0
1. etasje	65	40	25	0	29
2. etasje	40	40	0	0	11
Totalt m²	**142**	**117**	**25**	**0**	**40**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	37	0	37		
1. etasje	40	40	0	Gang/entre, 2 soverom og bad.	BRA-E er garasje
2. etasje	40	40	0	Kjøkken og stue.	
Totalt m²	**117**	**80**	**37**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Det er byggegrunn av flosberg.	
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Rom under terreng

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

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

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Balkong med utgang fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ja det ble byttet og bygd ny balkong i 2 etasje i 2000.

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

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

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer ble byttet i 2014.
Vinduer i kjeller er ikke byttet. Disse får på bakgrunn av alder og slitasje TG-2.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble byttet panel i 2014, det ble også etterisolert med 10 cm isolasjon.

Yttervegg mot nabo som er en liten del er kun grunnet. Balkong i 2 etasje er ikke malt etter at panel ble byttet på huset og har dermed en annen farge.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nedløp, renner, beslag og takhatt ble byttet i 2014 samtidig med at det ble byttet tak.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.9 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble byttet tak i 2014, det ble også etterisolert i taket.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca 10 mm

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn

Det er montert vedovn på 2 plan i underetasje.

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

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

TG-2 sette på bakgrunn av alder på pipe, det nærmer seg tidspunkt for pipefornying.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken er 30 år gammelt, og det må påregens å pusse opp eller gjøre utbedringer.
Kjøkkenet er fult ut funksjonelt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.13 Lovlighet

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

Det er i 2 etasje, gjort endringer på soverom. 2 soverommene mot hage er slått sammen til ett soverom. og bad er utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.
I kjeller er det revet vegg, som i dag gjør at 2 boder er en kjellerstue og vaskerom.
Tiltakene er ikke søkt til kommunen.

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

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

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

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er gulvmontert toalett, og håndvask.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.15 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble byttet avløpsrør ifbm oppussing av bad i XX

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført arbeid på vannrør ifbm oppussing av bad.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.18 Elektrisk

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

I kjeller er det gamle brytere og stikkontaker.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Når er det byttet innmat?

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

Elektrisk anlegg i boligens bodel får TG-1 sammen med sikringskap.
Elektriske installasjoner i kjeller får TG-2 og det må påregens at dette må byttes.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1989	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

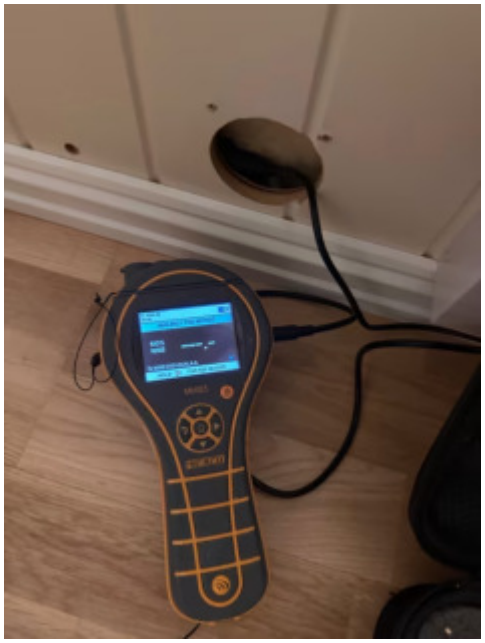
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på gulv med varmekabel, flis på vegger og malt himling med downlights og høytallere.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det er tatt mye av dragerne ifbm rørføringene i baderomsgulvet. Dette kan nok føre til at det er bevegelse i baderomsgulvet og det er derfor fliser løsner.
Gulvflis som er/har vært løs er limt og fuget med silikon

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Dette gjelder sluk under innbygget badekar.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badekar, dusjnisje, servantskap med servant og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

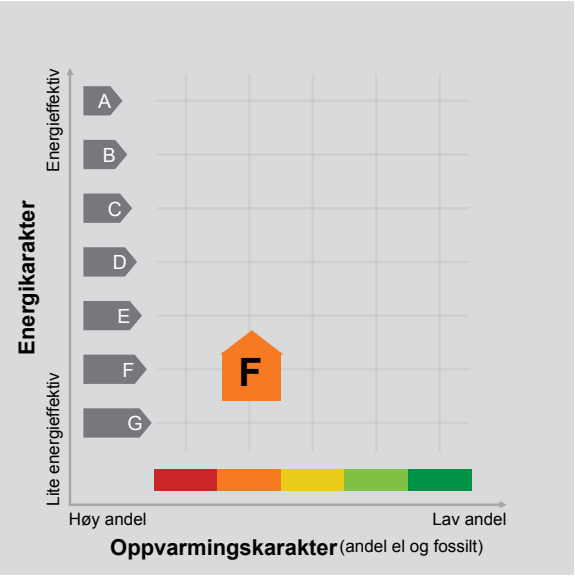
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Rådmann Hammers vei 24C
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	423
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182726060
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108496
Dato	21.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

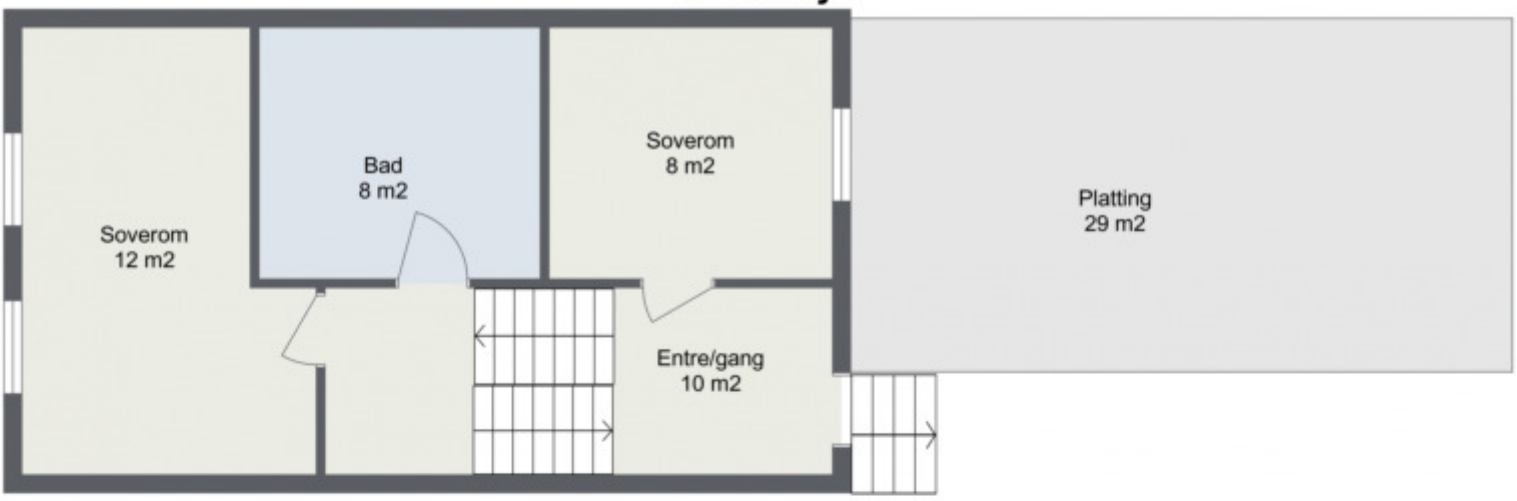
Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

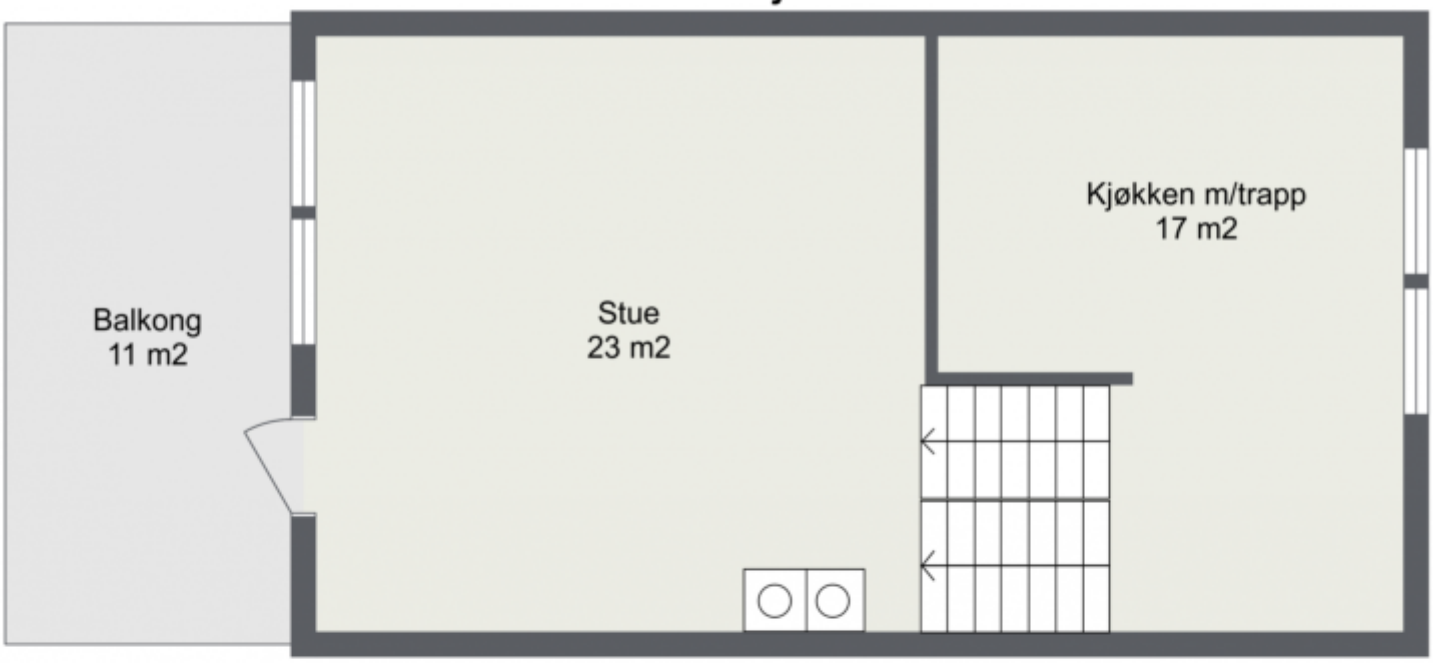
1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

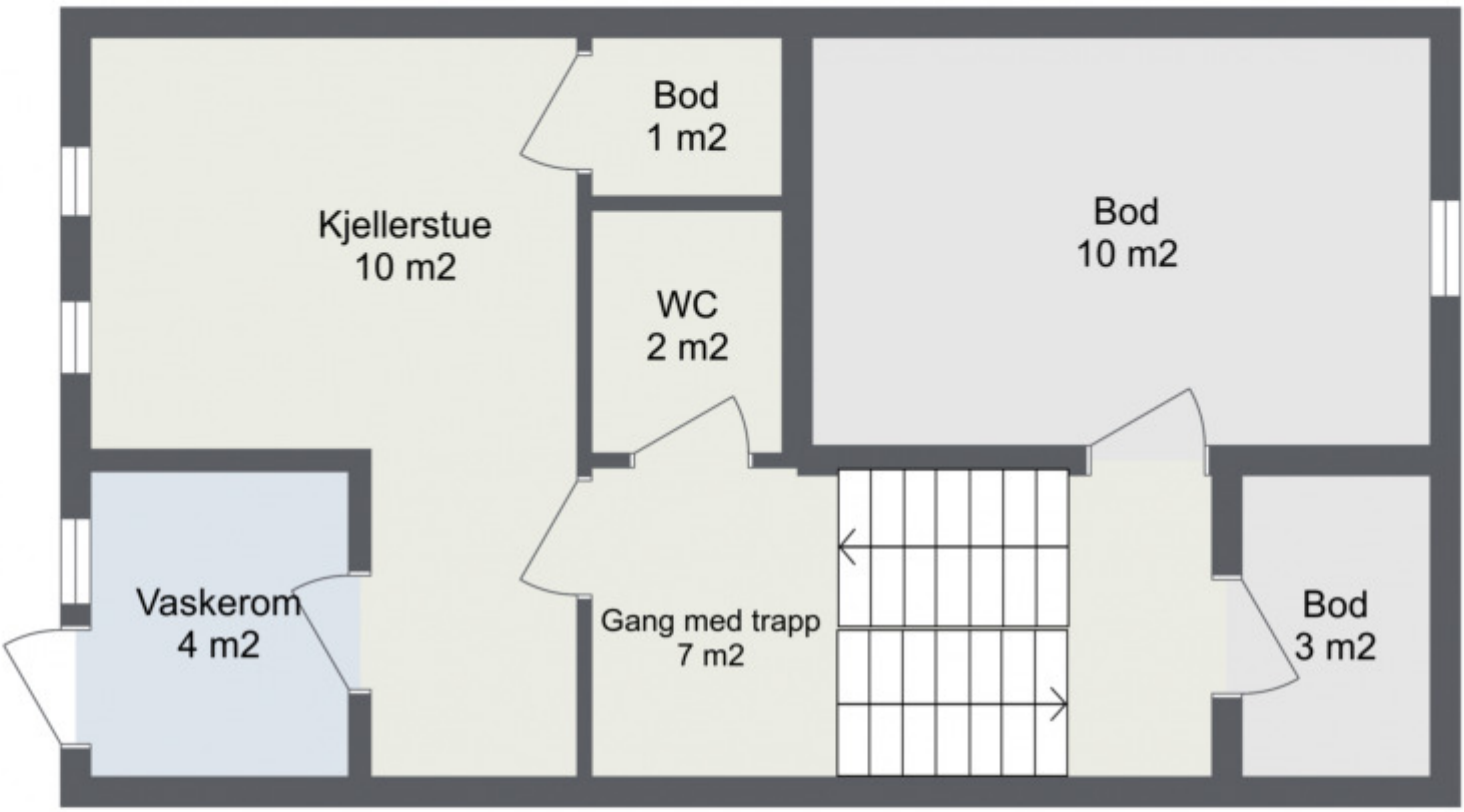
2. Etasje



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

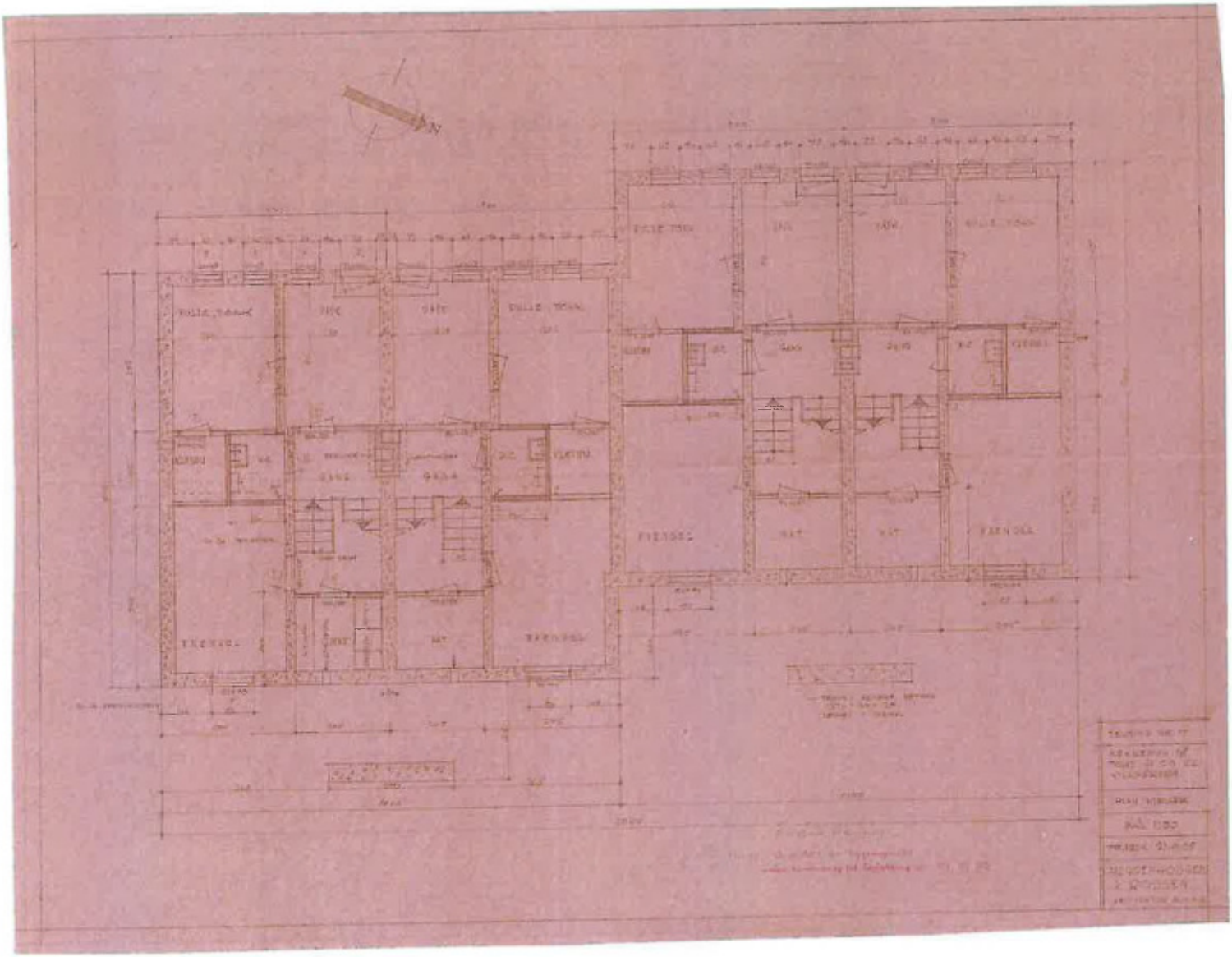
TAKST MIDT-NORGE

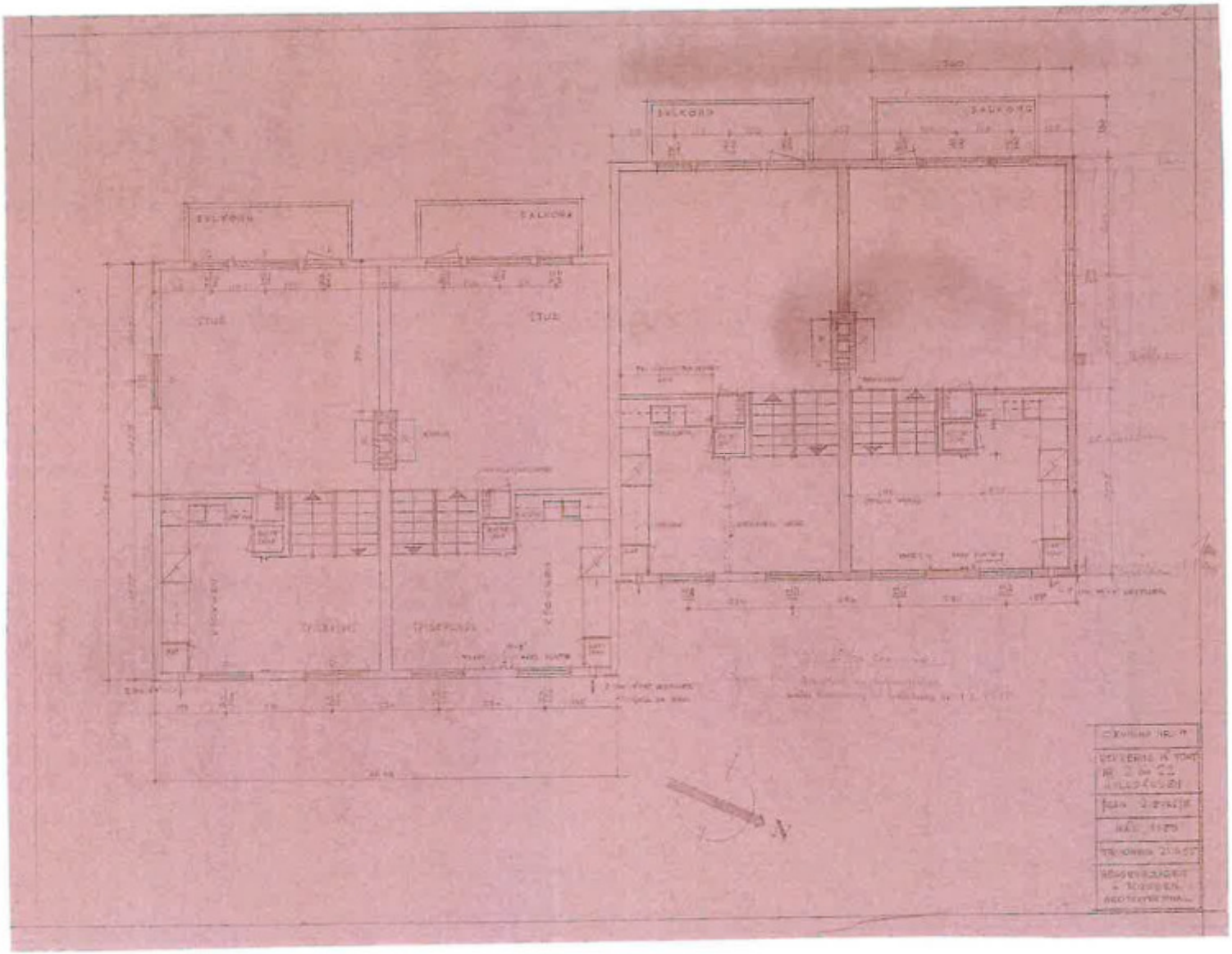
Sokkel/kjeller

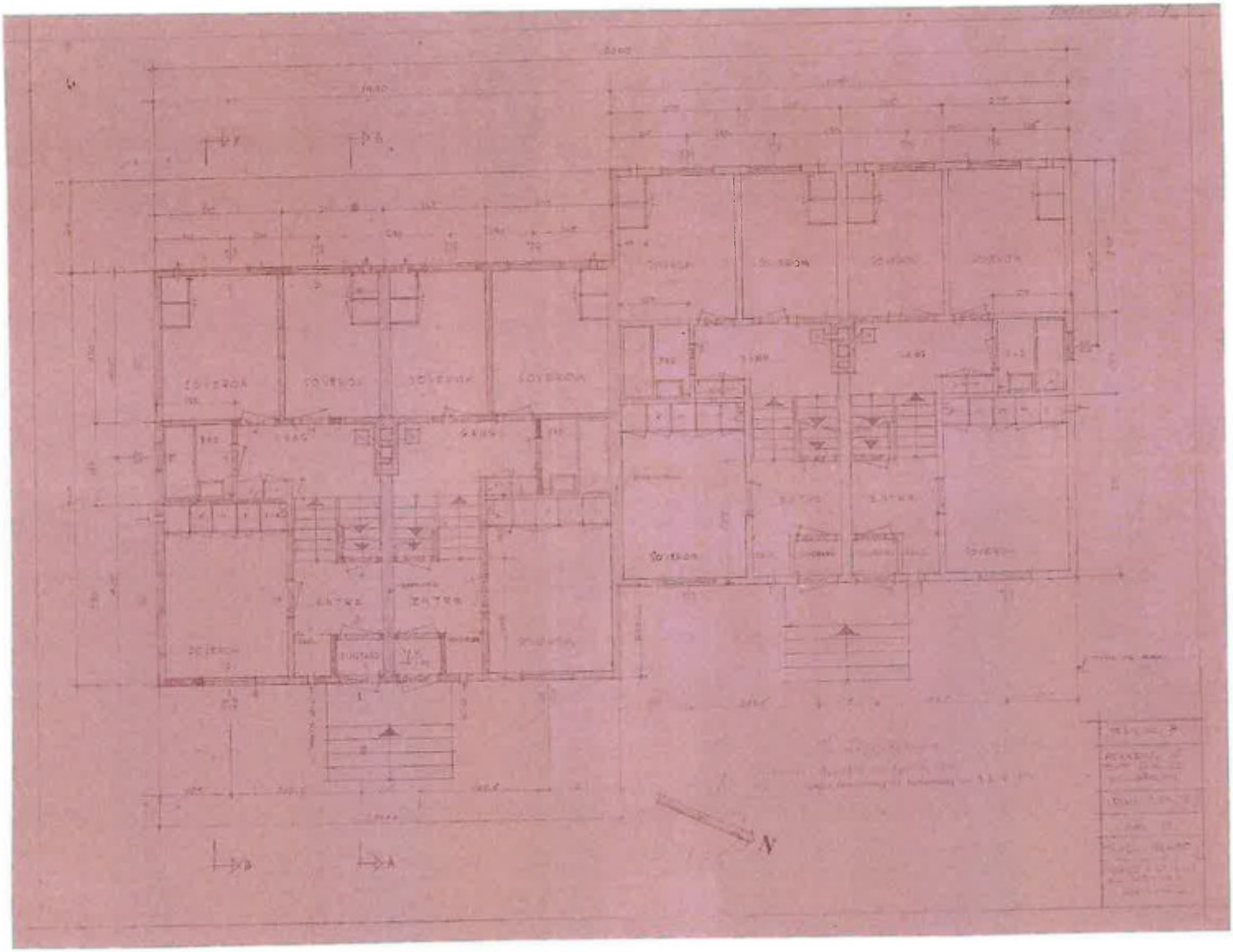


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE




BALKONG
BALKONG
BALKONG
BALKONG
STUE
STUE
KJØKKEN
KJØKKEN
N



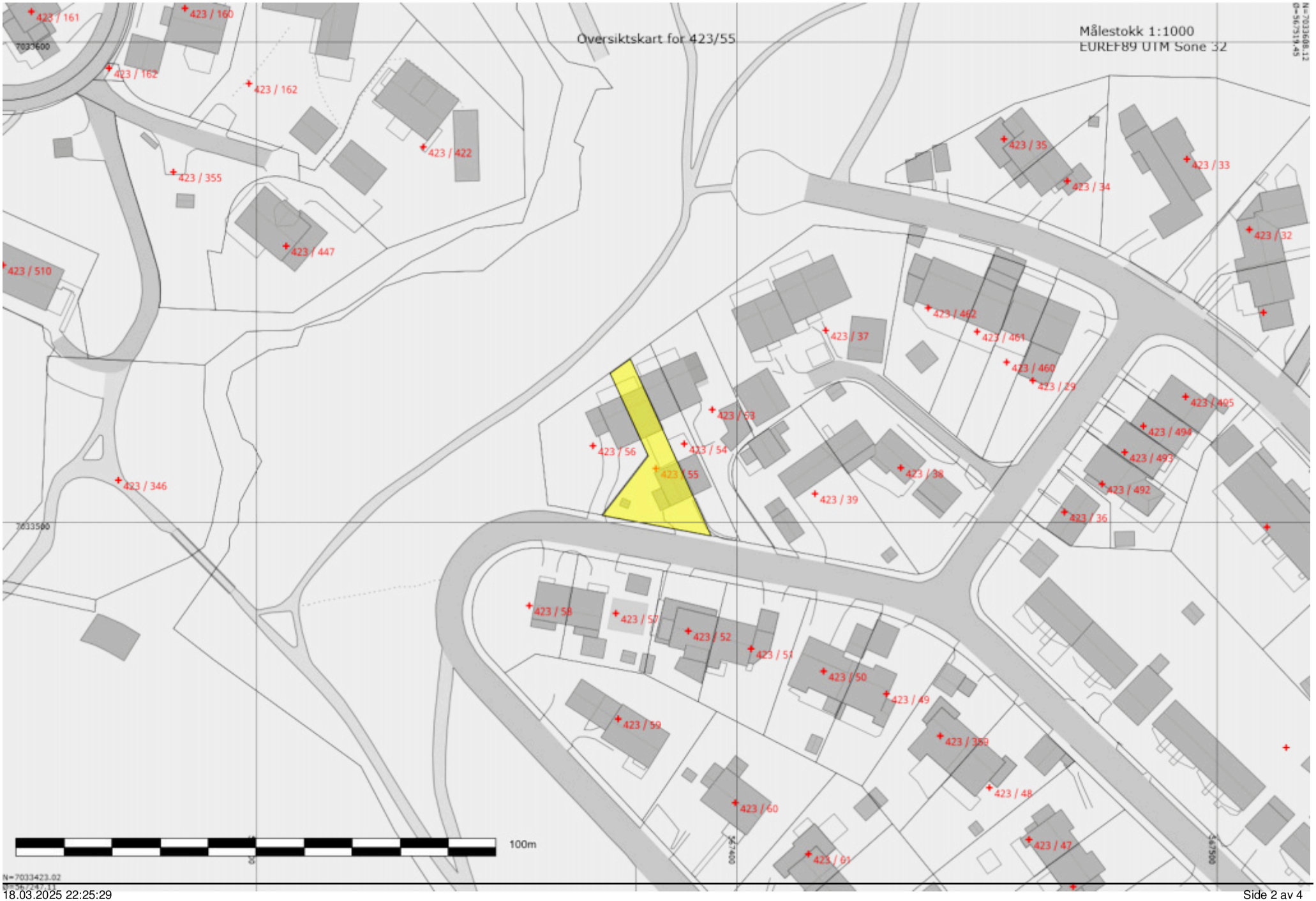
Trondheim

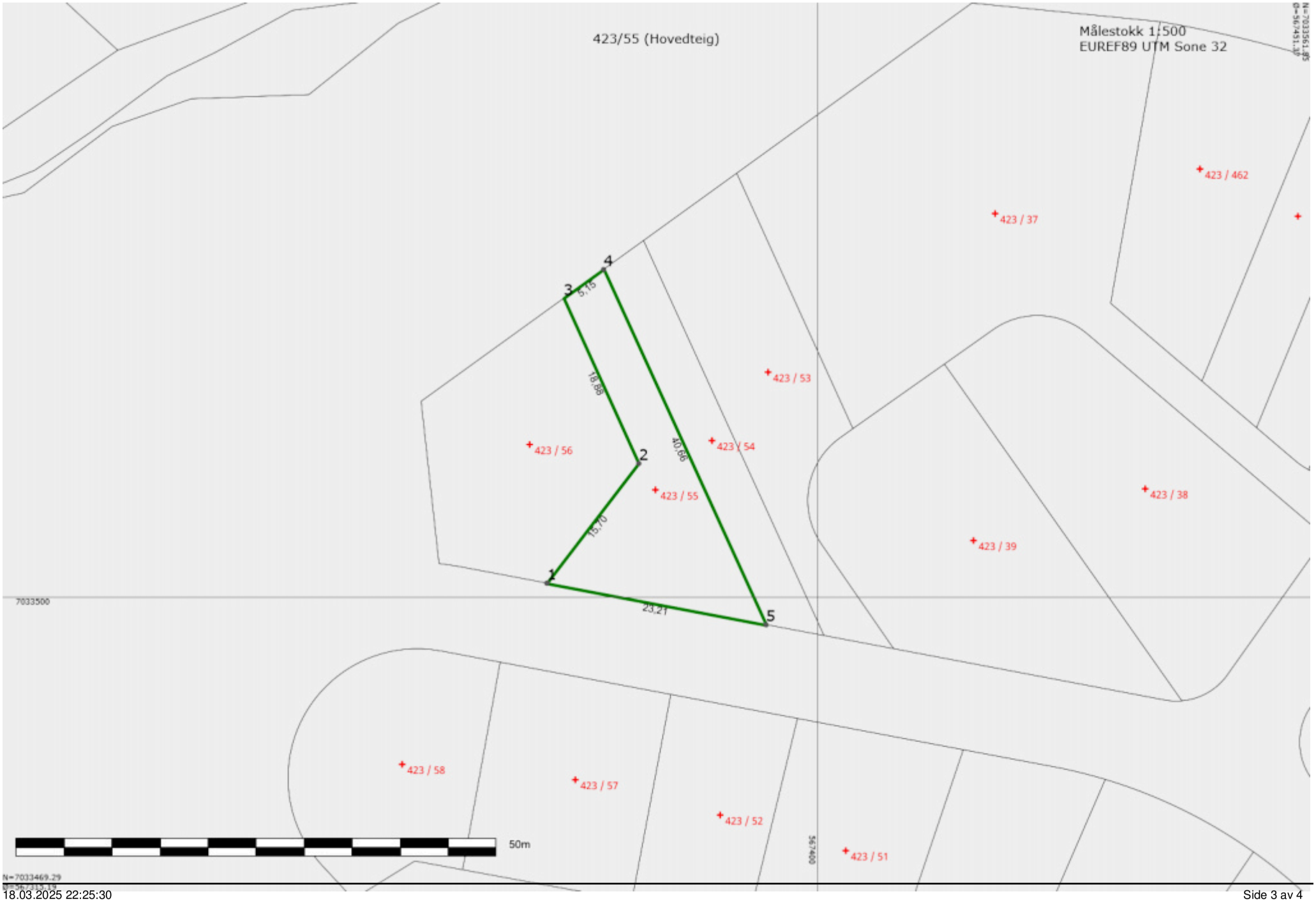
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**423**	**55**	**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 423/55
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
423 / 161
423 / 160
423 / 162
423 / 162
423 / 422
423 / 355
423 / 447
423 / 510
423 / 346
423 / 35
423 / 34
423 / 33
423 / 32
423 / 37
423 / 462
423 / 461
423 / 460
423 / 29
423 / 63
423 / 56
423 / 54
423 / 55
423 / 38
423 / 39
423 / 495
423 / 494
423 / 493
423 / 492
423 / 36
423 / 58
423 / 57
423 / 52
423 / 51
423 / 50
423 / 49
423 / 359
423 / 48
423 / 59
423 / 60
423 / 61
423 / 47
100m


423/55 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
423 / 462
423 / 37
423 / 53
423 / 56
423 / 54
423 / 55
423 / 38
423 / 39
423 / 58
423 / 57
423 / 52
423 / 51
1
2
3
4
5
18.89
5.15
40.66
15.70
23.21
7033500
50m

Areal og koordinater

Areal: 313,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033511,10 Øst: 567383,18

Ytre avgrensning

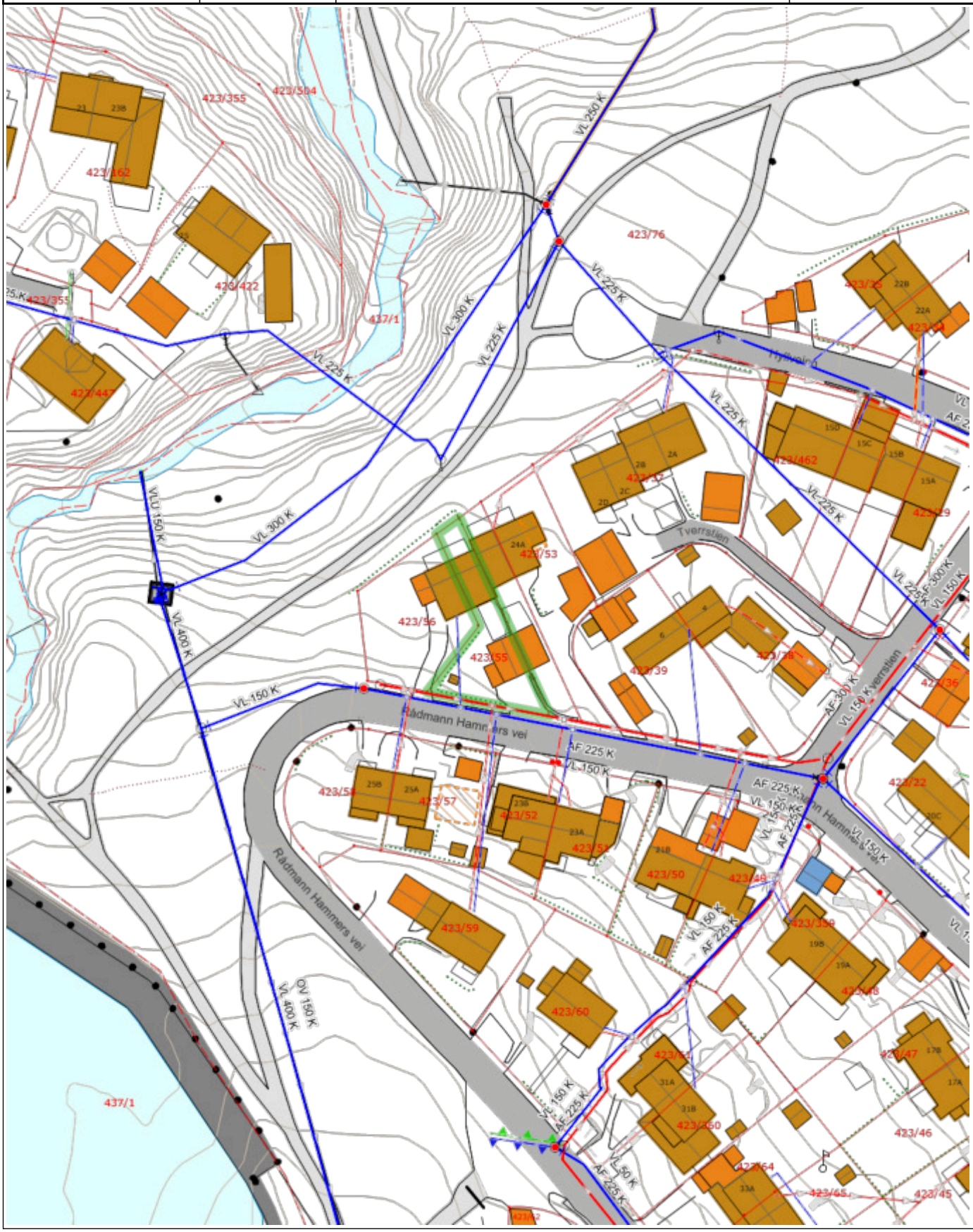
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033501,40	567371,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,70	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033513,86	567381,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,88	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033531,04	567373,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,15	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033534,06	567377,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			40,66	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033497,08	567394,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			23,21	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rådmann Hammers vei 24C 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

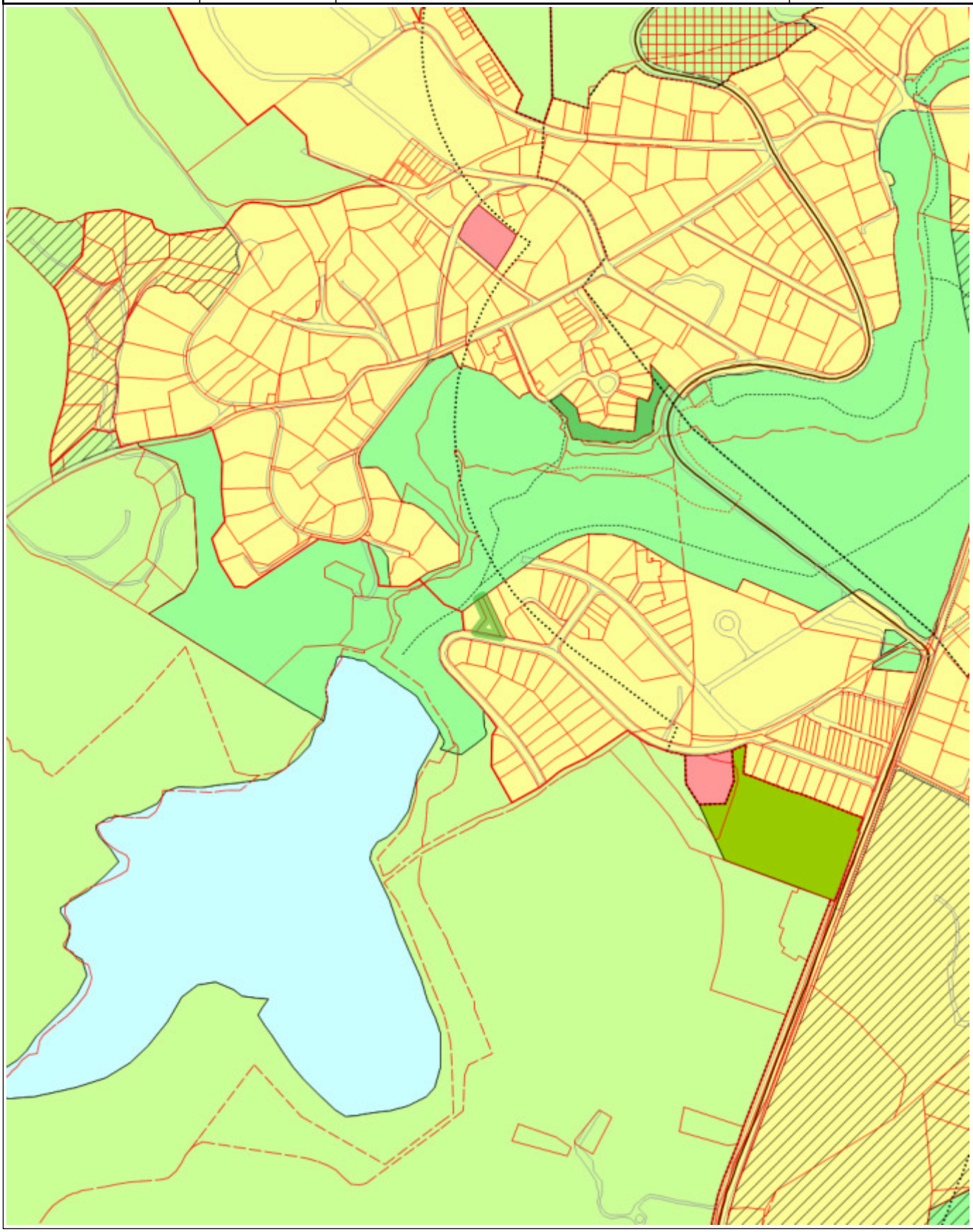
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrensepunkt	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Flaggstang
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Vegdekkekant på bru	Sti	Byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Husnummer
Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
Sti	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Elvekant	Innsjøkant	Høydekurve
Forsenkningskurve	Forsenkningskurve	Høydekurve
Gang- og sykkelveg på bru	Gang- og sykkelveg	Veg
Bru	Demning	Elveterskel
Trapp	Elv	Innsjø
Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo	

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 423	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rådmann Hammers vei 24C 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Bestemmelsesområde parkering og uterom


Bestemmelsesområde kollektivåre


Bestemmelsesområde markagrensa


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Sykkelveg - På bakken - Framtidig


Gangveg - På bakken - Nåværende


Turvegtrase - På bakken - Nåværende


Turvegtrase - På bakken - Framtidig


Kollektivtrase - På bakken - Nåværende


Bevaring kulturmiljø


Båndlegging for regulering etter PBL - Framtidig


Boligbebyggelse - Nåværende


Sentrumsformål - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Idrettsanlegg - Nåværende


Grønnstruktur - Nåværende


Grønnstruktur - Framtidig


LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende


Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

R 532, st.j: 02.07.54.

V E D T E K T E R,

til regulerings-og bebyggelsesplan for deler av eiendommene Foreningen, Köisomhet og Hammersborg.

1. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av :
   Vertikalt delte rekkehus.
   Småhus med inntil 2 leiligheter.
2. Gesimshöyden, målt fra ferdig planert terreng, må ikke overstige 7 m for rekkehusene og 6 m for småhusene.
   Bygningene skal ha saltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 °.
   Bygningsrådet kan fastsette bestemte takvinkler for enkelte grupper av hus.
3. Garasjer for enkelthus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i 1. etasje eller i kjeller. Hvor terrengforholdene vanskeliggjör slik lösning, kan bygningsrådet tillate unntak fra denne bestemmelse.
4. Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppsatt på området.
   Dog kan bygningsrådet tillate oppsatt gjerder (ikke over 80 cm höye) omkring mindre pryd-og nyttehager og omkring törkeplasser, barneanlegg og lignende. Slik inngjerding skal skje etter en felles plan for de hus som iflg. reguleringsplanen hörer naturlig sammen i en gruppe.
   Gjerdenes plasering, utförelse og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
5. Butikker, verksteder o.l. kan ikke innredes andre steder enn det er forutsatt i planen.
6. Plasering av garasjer og uthus skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av hovedbygning, selv om de ikke blir bygget samtidig med denne. I forbindelse med garasje skal det alltid være parkeringsplass for bilen utenfor gatelinjen.
7. Planeringsplan innsendes samtidig med byggemelding til godkjennelse. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
8. Utvendig veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
9. Fellesarealenes utforming skal godkjennes av parkvesenet.
10. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for nabo.
11. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt med privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
12. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim til anvendelse.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 4130/14

Tove M. og Morten Nyland Arnesen
Rådmann Hammers vei 24 C

N-7020 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Eivind Huseby	14/43662 oppgis ved alle henvendelser		12.11.2014

Rådmann Hammers vei 24 C, godkjent søknad om levegg

Byggested: **Rådmann Hammers vei 24 C** Gnr./Bnr.: **423/55**
Tiltakshaver: **Tove M. og Morten Nyland Arnesen**

Innledning
Deres søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom, er mottatt byggesakskontoret 27.08.2014. Søknaden er komplettert 05.11.2014.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 27.08.2014 og 05.11.2014 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av levegg.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r0532, vedtatt 02.07.1954. Eiendommen er regulert til rekkehus.

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader fra eierne av naboeiendommen Rådmann Hammers vei 24 B, Gry Sæther og Trond Øyvin Sivertsvik.

Merknadene omhandler følgende:

- Mangel på folkeskikk ved å ta seg til rette og fjerne planter og mure igjen blomsterbed
- Ulovlig etablering av støttemur og levegg
- At leveggen er plassert delvis på naboeiendommen
- Leveggens høyde og estetikk
- Øvrige kommentarer til kommunens tidligere saksbehandling og hvorvidt søknaden

oppfyller lovkravene

Vi viser også til merknaden i sin helhet.

Tiltakshaver har kommet med følgende tilsvar til merknadene:

- Blomsterbed ble og jordmasser ble fjernet fra Sivertsvik og Sæthers eiendom basert på en enighet mellom dem og firmaet som gjorde jobben.
- Leveggen følger på Arnesens side av eiendomsgrensen
- Byggesakskontoret har fulgt vanlig prosedyre i saksbehandlingen
- Høyden på leveggen er senket
- Sivertsvik og Sæthers alternative løsning synes å være lite hensiktsmessig

Vi viser også til tilsvaret i sin helhet.

Byggesakskontorets vurdering:

- Det første punktet er ikke direkte tilknyttet til byggesaken, og vi vurderer det som et privatrettslig forhold.
- Av kartet som ble sendt inn 21.06.2012 er leveggen i sin helhet tegnet inn på eiendommen 423/55. Leveggen er allerede bygget, og er med på kommunens flyfoto. Der ser det også ut til at leveggen er bygget på tiltakseiendommen. Det er dog de innsendte tegningene som legges til grunn for behandlingen av søknaden.
- Byggesakskontoret kan ikke se at vi har behandlet denne saken annerledes enn andre lignende saker. Det kommer frem av fylkesmannens opphevelse av det forrige vedtaket at vår anvendelse av pbl § 29-4, 3. ledd ikke var riktig, noe vi retter oss etter.
- Byggesakskontoret har ingen innvendinger til leveggens utforming. Vi må også forholde oss til tiltaket slik det er omsøkt, og kan ikke legge naboens alternative utforming til grunn.

Byggesakskontoret tar ikke merknadene til følge, da vi ikke kan se at de inneholder momenter som skal påvirke sakens utfall.

Dispensasjon
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, 2. ledd. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Leveggen skal plasseres helt i grensen mot naboeiendommen, og er derfor i strid med avstandskravet i pbl § 29-4, 2. ledd. Det er også avklart at tiltaket ikke inngår i unntakene nevnt i paragrafens 3. ledd vedrørende mindre tiltak som kan plasseres nærmere nabogrensen. Eierne av naboeiendommen har ikke gitt samtykke til plasseringen, og tiltaket er derfor avhengig av en dispensasjon fra avstandskravet.

Hensikten bak pbl § 29-4, 2. ledd er hovedsakelig å ivareta åpenhet mellom bebyggelse, lys og utsynsmuligheter og å motvirke spredning av brann. Tiltakshaverne opplyser at sikring av åpne rom mellom bebyggelse i liten grad er relevant ved rekkehus, og at leveggen i liten grad påvirker

lys- og utsynsmuligheter, da den er bygget på langs av nabogrensen og ikke inn foran vinduer. De påpeker også at eksisterende garasje på eiendommen har større påvirkning på lys og utsyn enn leveggen.

Tiltakshaverne har også vurdert at tiltaket ikke medfører økt fare for spredning av brann. Leveggen starter 2 meter fra nabohuset, det er i dag brannmur mellom boligene, og det er lite som tilsier at en brann skal starte i selve leveggen. Eventuelt kan leveggen behandles med brannhemmende maling dersom dette er nødvendig for å oppfylle kravene i byggteknisk forskrift.

Byggesakskontoret er enig i tiltakshavers vurdering, og mener at hensikten bak lovparagrafen ikke er vesentlig satt til side. Åpenheten mellom bebyggelse henvender seg i dette tilfellet mot sør og nord, og muligheter for lys og utsyn fra boligen vil fortsatt være tilstrekkelig. Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for å ivareta forhold knyttet til brannspredning.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra bestemmelsen er at tiltakshaverne får en bedre utnyttelse av en relativt smal tomt, som gir en lun uteplass godt skjermet mot vind. Leveggen vil skjerme mot innsyn fra naboens uteplass, og motvirke at tiltakshaverne ”sitter på utstilling”. I tillegg må høydeforskjell mellom eiendommene uansett sikres mot fall.

Naboen vil påføres ulemper ved at de mister noe sol på uteplassen sin. Tiltakshaverne opplyser at om sommeren mellom ca kl 12.30 og 16.00 vil leveggen kunne påvirke solforhold på naboens uteplass, mens det utover dette tidsrommet heller påvirkes av annen bebyggelse på eiendommene. Naboeiendommen vil uansett ha tilgang på solfylte områder, blant annet via veranda på byggets nordside. På skuldersesongene vil topografi, vegetasjon og øvrig bebyggelse skjerme for solen på det sørvende utearealet. Naboene har også uttalt at de ønsker å etablere en kombinert løsning med hekk og levegg, noe som uansett ville påvirket solforholdene på dette utearealet, og byggesakskontoret vurderer derfor at ulempen tilknyttet solforholdene ikke er veldig kritisk for naboene.

Naboene har også i tidligere korrespondanse uttalt at leveggen er en ”estetisk skandale”, men byggesakskontoret kan ikke se at tiltakets utforming er i strid med pbl § 29-2. Dette er derfor ikke en ulempe som tillegges noe vekt i denne vurderingen.

Etter en samlet vurdering anses tiltakshavernes fordeler som klart større enn ulempene som påføres naboene, siden tiltakshaver får en betydelig bedre utnyttelse av eiendommen sin, det uansett må etableres en form for gjerde eller skille mellom eiendommene for å sikre høydeforskjellen, og naboene fortsatt vil ha utearealer med tilgang på sol.

Hensikten bak bestemmelsen anses dermed ikke som vesentlig satt til side, samtidig som fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra plan- og bygningsloven § 29-4, 2. ledd for etablering av levegg nærmere nabogrense enn 4 meter.

Andre forhold i reguleringsplanen
Det står i reguleringsplanen at det ikke tillates gjerder i området. Fylkesmannen har i en tidligere vurdering av tiltaket kommet frem til at en levegg mellom rekkehusene ikke er i strid med denne bestemmelsen

Tiltaket
Det søkes om å etablere en levegg fra hushjørnet og bort til eksisterende garasje, ca 8,2 meter. Høyden på leveggen vil være 137 cm fra terrassegulv på tiltakseiendommen, og 180-202 cm fra terrassegulv på naboeiendommen. Leveggens plassering er mest fornuftig for tiltakshaver med tanke på utnyttelse av eiendommen. Ulempene ved plasseringen er gjennomgått i dispensasjonsvurderingen.

Utformingen er en ordinær trekonstruksjon med liggende bord på hver side av stenderverk, som hindrer gjennomsyn men tillater at vind blåser gjennom konstruksjonen. Byggesakskontoret mener tiltaket har tilstrekkelige visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til sin funksjon og i forhold til sine omgivelser, jf. pbl § 29-2.

Byggesakskontoret har vurdert tiltaket basert på innsendte tegninger, og dersom det er avvik mellom det som allerede er bygget og det som er omsøkt, må dette rettes i henhold til godkjente tegninger.

Det er tiltakshavers ansvar at relevante lover og forskrifter oppfylles, for eksempel med tanke på tiltak mot spredning av brann.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan sendt inn 21.06.2012 og snitt sendt inn 06.11.2014 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse.

VEDTAK:

SØKNAD OM MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, 2. ledd og tiltaket godkjennes oppført. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Ansvar
Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Eivind Huseby
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Gry Sæther og Trond Øyvin Sivertsvik, Rådmann Hammers vei 24 B, 7020 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Saksprotokoll

Utvalg:	Bygningsrådet
Møtedato:	01.09.2015
Sak:	128/15
Tittel:	**Saksprotokoll: Rådmann Hammers vei 24 C, klagebehandling etter godkjent søknad for oppføring av levegg**
Resultat:	Behandlet
Arkivsak:	14/43662

Vedtak:
Bygningsrådet har fått forelagt seg klage på vedtak i delegasjonssak nr. FBR MIN 4130/14.

Bygningsrådet finner ikke at det fremkommer opplysninger i klagen som tilfører saken nye momenter som gir grunnlag for å endre vedtaket.

Klagen tas ikke til følge. Vedtak i delegasjonssak nr. FBR MIN 4130/14 opprettholdes.

Saken oversendes til fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Behandling:
Epost 27.8.2015 fra advokat Trond Sivertsvik på vegne av klager var sendt medlemmene før møtet.

Votering:
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

0 D 0 6 E / 606758
14/43662-36 H1 Rådmann Hammers

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Henrik Øvrebø **Juridisk enhet**	**73 19 91 88**	**17.12.2015** Deres dato **08.09.2015**	**2012/7474-423.1** Deres ref. **14/43662**

Trondheim kommune - Byggesakskontoret
Postboks 2300, Sluppen
7004 TRONDHEIM

22 DES 2015

Vedtak i klagesak - andre gangs behandling - levegg - Rådmann Hammers vei 24 C - Trondheim 423/55

Fylkesmannen har behandlet klage over kommunens vedtak om tillatelse til en levegg i Rådmann Hammers vei 24 C. Veggen er oppført fra før. Saken har vært behandlet av både kommunen og Fylkesmannen tidligere.

Fylkesmannen har kommet til at kommunens vedtak stadfestes på ett vilkår.

Sakens bakgrunn
Kommunen har for andre gang behandlet søknad om en levegg i grensen mellom Rådmann Hammers vei 24 B og C. Leveggen ble oppført i 2012. Det har var en eldre, noe lavere levegg på stedet før dette, fra ca. 1990. De to boligene henger sammen i rekkehus. Kommunen godkjente søknaden i vedtak av 12.11.2014.

Saken har vært behandlet av kommunen og Fylkesmannen én gang tidligere. Den eldre leveggen ble sommeren 2012 erstattet av en høyere, uten at det var søkt. Etter noe påtrykk ble veggen i den nye formen omsøkt, og kommunen ga første gang tillatelse til leveggen i vedtak av 24.8.2012. Kommunens tillatelse ble påklaget av naboen. Fylkesmannen stadfestet først kommunens vedtak, men kom etter en fornyet vurdering til at godkjenningsvedtaket manglet nødvendig rettslig hjemmel og opphevet vedtaket. Dette fordi en levegg som hang sammen med bolig og var plassert i grensen måtte ha dispensasjon fra plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4, slik regelen var dengang. Dette var ikke vurdert av kommunen. Det vises til Fylkesmannens vedtak av 24.3.2014.

Kommunens har gjort nytt vedtak i saken den 12.11.2014. Dette vedtaket er påklaget av naboen i Rådmann Hammers vei 24 B. Fylkesmannen tar her stilling til denne klagen.

Klagen
Naboen har påklaget tillatelsen. Klagen er datert 3.12.2014. Klagen er utformet av advokat Trond Sivertsvik, på vegne Gry K. Sæther. De eier Rådmann Hammers vei 24 B sammen. For det første anføres at kommunen har gjort en saksbehandlingsfeil i at komplettering av den nye søknaden ikke ble fremlagt for naboen. Klager hevder det har ført til at vedtaket er truffet på uriktig faktisk grunnlag. Det skal i følge klager igjen ha gjort at kommunen har vurdert vilkårene for dispensasjon feil. Videre anføres at kommunen i sin vurdering har gjort en rettsanvendelsesfeil når de har funnet at fordelene med å dispensere klart overstiger ulempene, jfr. pbl. § 19-2. Hva gjelder klagers syn på de faktiske forholdene i saken, vises det til den forrige klagen. Argumentene der fastholdes. Det vises til hele klagen. Klager har i e-post av 1.10.2015 utdypet klagen.

Klager er part i saken og dermed klageberettiget, jfr. forvaltningslova (fvl.) § 28. Klagen er levert i tide jfr. fvl. § 28, 2. ledd. Kommunen har brukt lang tid på å forberede klagen. Fylkesmannen fikk klagesaken oversendt 8.9.2015.

Fylkesmannens kompetanse som klageinstans
Fvl. § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Rettsgrunnlaget
Reguleringsplan- og bebyggelsesplan R 532 av 02.07.1954 gjelder for de aktuelle eiendommene. Eiendommen er regulert til rekkehus. Planen fastsetter hvilke byggetiltak som er tillatt, jfr. pbl. § 12-4.

Leveggen er ca. 8,2 m lang. Målt til plattingene er den på søkers side 1,37 m, og på klagers side ca. 1,8 m på det laveste og 2 m på det høyeste. Målt til planert terreng er den noe høyere.

Pbl. § 29-4 og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) § 6-3 regulerer byggverkets plassering i forhold til naboeiendommer. Hovedregelen etter pbl. § 29-4 2. ledd er at byggverk skal plasseres minst 4 meter fra nabogrensen.

Det er nylig vedtatt nye regler i byggesaksforskriften, som innebærer at levegger innenfor visse rammer kan oppføres i nabogrensen uten søknad. Slik søknadsfrihet gjelder kun for levegger med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Se SAK10 § 4-1 d) nr. 2. Se også nr. 1.

Høyere eller lengre levegger krever søknad, jfr. pbl. § 20-1 a). Leveggen i saken er plassert i nabogrensen, og forutsetter dispensasjon fra avstandsregelen i pbl. § 29-4. Det er søkt om slik dispensasjon, jfr. pbl. § 19-2.

Saken skal vurderes etter tidligere forskrift, fordi søknad er levert før regelendringen. Det vises til Prop. 99 L (2013-2014) III nr. 2. (Søknaden er datert 25.8.2014 og nye regler trådte i kraft 1.7.2015). De nye reglene blir likevel viktige i dispensasjonsvurderingen fordi de forteller om lovgivers syn på levegger i nabogrenser generelt.

Dispensasjon fra en bindende plan eller fra lovkrav kan gis i visse tilfeller, jfr. pbl. § 19-2. Dette skal være en streng unntaksregel. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Normalt vil det ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Ingen har rettskrav på å få innvilget en dispensasjonssøknad. Søknad om dispensasjon skal nabovarsles, jfr. pbl. § 19-1.

Kravet til begrunnelse for forvaltningsvedtak følger av fvl. § 25. Begrunnelsen skal vise til reglene vedtaket bygger på, og gjengi innholdet så langt det er nødvendig for at parten skal kunne forstå vedtaket. I begrunnelsen skal dessuten de faktiske forhold som vedtaket bygger på, nevnes. Hovedhensyn som har vært avgjørende for den skjønnsmessige vurderingen, bør dessuten nevnes.

Fylkesmannens vurdering av saken

Utgangspunkter

Fylkesmannen har vurdert hvorvidt kommunens vedtak om å innvilge dispensasjon fra avstandsregelen i pbl. § 29-4 2. ledd, er gyldig, truffet på grunnlag av riktig faktum og korrekt rettsanvendelse. Et hovedspørsmål i klagesaken blir om kommunen har gitt en forsvarlig begrunnelse for at fordelene med leveggen klart større enn ulempene, jfr. pbl. § 19-2.

Rettsgrunnlaget er et annet enn ved første gangs behandling, men faktum er det samme. Fylkesmannen har tidligere bl.a. vært på befaring, der begge parter deltok. Se befaringsrapport av 5.3.2014. Saken anses som forsvarlig opplyst, jfr. fvl. § 17.

Et utgangspunkt er at en levegg mellom de to boligene er tillatt etter dagens regelverk, og må være påregnelig for naboene. Det har vært en noe lavere levegg på stedet tidligere. Og levegger er generelt vanlige på Hammersborg. Videre forutsetter regelverket levegger nær ved- og i nabogrenser. Etter nye regler skal lavere og kortere levegger (maks 1,8 m høyde/ 1,5 m lengde) være enkelt å oppføre. De behøver ikke lengre omsøkes, jfr. SAK10 § 4-1 d) nr. 2.

Fylkesmannen forstår ikke lovgiver slik at levegger høyere enn målene i SAK10 § 4-1 alltid skal behandles strengt. Denne regelen handler om søknadsfrihet. Ved vurdering av en søknad om dispensasjon til en høyere levegg, må det bli viktig hvor mye veggen overstiger målene for søknadsfrie levegger. Ellers må konkrete forhold på stedet kunne tillegges betydelig vekt.

Hvilken høyde en levegg på dette stedet bør ha, har vært diskutert i flere år. Tiltakshaver reduserte høyden med et bord (25 cm) fra oppført høyde i søknaden i 2012. Se kommunens vedtak av 24.8.2014. Høyden ble videre diskutert på befaringen i 2014, der begge parter deltok. Da så en også på hvor høy en levegg måtte være for å kunne ha en skjermingsfunksjon, eks ved sitteplass ute. I søknaden som klagebehandles her, er høyden den samme som i søknaden av 2012.

Hovedspørsmålet er fremdeles om denne høyden kan godkjennes. Men det skal nå anvendes en noe strengere regel. Et spørsmål blir om leveggen evt. kan tilfredsstille dispensasjonskravene hvis den senkes enda noe mer. Lengden på veggen utgjør dessuten et spørsmål, selv om høyden må anses viktigst, slik Fylkesmannen ser det.

Nærmere om fordeler og ulemper

Fylkesmannen har først sett nærmere på fordelene og ulempene med leveggen, slik den nå ser ut. Kommunen begrunner vedtaket av 12.11.2014 bl.a. med følgende:

«Åpenheten mellom bebyggelse henvender seg i dette tilfellet mot sør og nord, og muligheter for lys og utsyn fra boligen vil fortsatt være tilstrekkelig. Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for å ivareta forhold knyttet til brannspredning.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra bestemmelsen er at tiltakshaverne får en bedre utnyttelse av en relativt smal tomt, som gir en lun uteplass godt skjermet mot vind. Leveggen vil skjerme mot innsyn fra naboens uteplass, og motvirke at tiltakshaverne "sitter på utstilling". I tillegg må høydeforskjell mellom eiendommene uansett sikres mot fall.

Naboen vil påføres ulemper ved at de mister noe sol på uteplassen sin. Tiltakshaverne opplyser at om sommeren mellom ca kl 12.30 og 16.00 vil leveggen kunne påvirke solforhold på naboens uteplass, mens det utover dette tidsrommet heller påvirkes av annen bebyggelse på eiendommene.

Naboeiendommen vil uansett ha tilgang på solfylte områder, blant annet via veranda på byggets nordside. På skuldersesongene vil topografi, vegetasjon og øvrig bebyggelse skjerme for solen på det sørvende utearealet. Naboene har også uttalt at de ønsker å etablere en kombinert løsning med hekk og levegg, noe som uansett ville påvirket solforholdene på dette utearealet, og byggesakskontoret vurderer derfor at ulempen tilknyttet solforholdene ikke er veldig kritisk for naboene.

Naboene har også i tidligere korrespondanse uttalt at leveggen er en "estetisk skandale", men byggesakskontoret kan ikke se at tiltakets utforming er i strid med pbl § 29-2. Dette er derfor ikke en ulempe som tillegges noe vekt i denne vurderingen.

Etter en samlet vurdering anses tiltakshavernes fordeler som klart større enn ulempene som påføres naboene, siden tiltakshaver får en betydelig bedre utnyttelse av eiendommen sin, det uansett må etableres en form for gjerde eller skille mellom eiendommene for å sikre høydeforskjellen, og naboene fortsatt vil ha utearealer med tilgang på sol.»

Det er ikke omtvistet at det har vært en levegg på stedet i samme lengde i over 10 år. En avskjerming mellom eiendommene i hele den 8,2 meters lengden mellom husveggen og garasjen, synes også å være ganske naturlig ut i fra bebyggelsen. Selv om lengden utgjør et spørsmål,

Kommunen legger betydelig vekt på tiltakshavers behov for et funksjonelt skille mellom sin uteplass og naboens. Veggen skal verne mot vind, og sjenerende nærhet til naboen. Dette er relevante hensyn. På søkers side er leveggen ca. 1,37 m høy (over plattingen). Sett fra søkers perspektiv, må dette være passelig, i alle fall ikke vesentlig høyere enn behovet tilsier.

Ulempene for klagers bolig handler først og fremst om skygge fra leveggen på deres terrasse. Kommunen har vært oppmerksom på dette. Det er flere bilder som viser skyggevirkningen vedlagt i saken.

Kommunens beskrivelse av soltapet er litt vag. Klagers beskrivelse, i kommentarene til kommunens saksfremlegg, er imidlertid heller ikke riktig. Leveggen er ikke 8,2 x 2,5 meter, slik klager skriver. Videre gir ikke leveggen skygge på terrassen hele resten av dagen fra og med kl. 1430.

På bakgrunn av bildematerialet, kart, flyfoto og befaring finner Fylkesmannen for øvrig at soltapet er forsvarlig utredet, innenfor lovens krav jfr. fvl. § 17.

I Fylkesmannens vedtak av 8.2.2013, som har vært kjent for kommunen, står:

«Klager mener i tilleggsskrivet til klagen at kommunen her har lagt feil faktum til grunn. I så fall må klager tenke på skyggen på bakken. Klagers egne innsendte bilder synliggjør så langt Fylkesmannen kan se at det vil bli en del sol igjen for en som sitter eller står på plattingen.

Veggen vender hovedsakelig mot vest. Den vil derfor skygge mot kveldssolen, når plattingen i følge klager nå blir mest brukt. Mot syd har klager en garasje eller bod, som også kaster skygge på plassen. Fylkesmannens tolkning av bildematerialet i saken er at det fremdeles vil være igjen en del sol på plattingen foran Rådmann Hammers vei 24 B, særlig på dagtid, selv om det nødvendigvis vil være noe mindre enn før. Eiendommen har også et uteoppholdsareal på baksiden, selv om det trolig er mindre sol der.»

I befaringsrapporten av 5.3.2014 skriver Fylkesmannen følgende:

«Leveggen gir noe varierende skyggevirkning på naboens platting. Nær huset, på den lavere plattingen, vil det være mer skygge enn på den høyere delen. Slik må det også ha vært før, men ulempene fra leveggen blir trolig størst nær huset. Det er en smal tomt, og solulempen er reell. Det vil fremdeles være en del sol på øvre platting ved vanlig sommersols-gang. Det gjelder særlig på morgen og dagtid. Selv om det kan bli skygge på bakken vil det være sol i sitte- og ståhøyde. På kveldstid vil solen være borte på forsiden. Det ble opplyst muntlig fra begge parter at terrassene på baksiden av husene har bra solforhold på kveldstid om sommeren, fra ca. kl. 1700 til 2200 eller solnedgang. I følge klager/saksøker kan det imidlertid være trekkfullt der. På bakken på baksiden av husene er det lite eller ingen sol.»

Fylkesmannen kan ikke være enig med klager i at kommunen har basert sitt vedtak på feil faktum. Fylkesmannen finner at faktum alt i alt må være forsvarlig utredet og riktig forstått av byggesaksmyndigheten.

Klager anfører at plattingen på hans tomt må fjernes for å skifte drenering. At leveggen gir mere skygge på uteplassen uten en platting, er relevant. Samtidig har plattingen vært der i ca. 10 år. Den er ennå ikke fjernet, så det har antakelig ikke vært av stor viktighet å få til en rask drenering. Det er ikke begrunnet hvorfor det skulle være nødvendig å fjerne plattingen permanent, slik det hevdes. Så stor vekt kan ikke dette momentet få i saken, slik Fylkesmannen ser det.

Klager anfører at tiltakshaver har større tomt og bedre muligheter for et usjenert uteareale. Videre pekes det på at tiltakshavers hus, på samme måte som klagers, har en mer usjenert veranda på baksiden. Dette er relevant i en helhetsvurdering etter pbl. § 19-2. Men dessuten ligger hele søkers tomt og bolig høyere i terrenget enn klagers. Det tilsier en viss ulikhet i hva de kan forvente av en uteplass. Begge boliger har foretrukne uteplasser like på forsiden.

Hva gjelder estetikk vil Fylkesmannen vise til tidligere vurderinger av kommunen og Fylkesmannen. Grunnlaget for estetikkvurderingene har ikke forandret seg. Kommunen har i sitt vedtak av 24.8.2012 vurdert estetikken slik:

«Omsøkte levegg er en helt enkel trekonstruksjon med en utforming som er ganske vanlig for slike vegger. Den er praktisk fordi den hindrer innsyn samtidig som at den er åpen nok for å unngå turbulens når det blåser. Det har også, i følge tiltakshaver, stått en levegg med tilsvarende utførelse mellom eiendommene siden 1990. Byggesakskontoret kan ikke se at tiltaket strider mot pbl. § 29-2.»

Fylkesmannen skriver i vedtaket av 8.2.2013 følgende:

«Fylkesmannen ser ikke at kommunen skal ha grepet regelen feil an eller lagt for lav standard til grunn. Man ser på fotografiene at leveggen er ganske vanlig med hensyn til materialer og stilvalg. En viss forskjell i avstand mellom de nederste bordene synes. Dette er likevel ikke så mye at det ødelegger helhetsinntrykket.»

Fylkesmannen holder fast ved at estetikken ved leveggen er innenfor det lovlige, jfr. pbl. § 29-2. Dette utgjør ikke en ulempe av betydning i dispensasjons-vurderingen, slik Fylkesmannen ser det.

Gjerdeforbudet i reguleringsplanen

Et spørsmål har vært om leveggen er tillatt etter reguleringsplanen (stadf. 2.7.1954). Dette har Fylkesmannen vurdert tidligere. Det er funnet at reguleringsplanen må tolkes slik at mindre levegger mellom rekkehus ikke er i strid med gjerdeforbudet i planen pkt. 4. Det er oppført mange levegger mellom rekkehusboligene i området. Fylkesmannen holder fast ved denne tidligere vurderingen. Det vises til det som står om dette i vedtaket av 8.2.2013.

Nabovarsling

Naboen (klager) har fått varsel om at det søkes om dispensasjon, slik han har krav på jfr. pbl. § 19-1. Søknaden av 25.8.2014 er fremlagt for ham. Klager mener imidlertid at ikke all informasjon naboene har krav på er mottatt, fordi tiltakshavers komplettering av søknaden av 5.11.2014 ikke er forelagt naboene.

Kravet til innehold i nabovarsel er relativt, jfr. SAK § 5-2 2. ledd, jfr. pbl. § 21-3. Det kreves ikke like omfattende varsel av små byggverk som store. I saker om allerede oppførte byggverk, kan man legge vekt på at naboen kan se byggverket, og komme med merknader ut i fra dette.

Kanskje burde tiltakshavers komplettering av søknaden vært lagt frem for naboene, jfr. fvl. § 17 2. ledd. Fylkesmannen ser for øvrig ikke at denne kompletteringen inneholder mye nytt ut over hva som går fram i øvrige dokumenter, herunder søknaden. Se fvl. § 17 2. ledd c). Saken er velkjent for klagerne. Slik Fylkesmannen ser det, har de fått den informasjon de trenger for at hensynet til kontradiksjon er ivaretatt, selv om informasjonen kunne vært enda bedre. Kommunen har hatt god kjennskap til klagernes innvendinger.

Fylkesmannen har kommet til at det ikke er grunn til å regne med at det har virket bestemmende på vedtakets innhold at ikke brevet med kompletteringen av 5.11.2014 er forelagt naboene. Det gjør derfor ikke vedtaket ugyldig, jfr. regelen i fvl. § 41. I alle tilfelle må manglende informasjon anses rettet opp i og med klagerunden her.

Sammenfattende vurdering og konklusjon

Kommunen har ment at leveggen i saken ikke er så stor og lang at hensynet bak hovedregelen om minst 4 meter avstand til nabogrenser i pbl. § 29-4 2. ledd, settes vesentlig til side. Dette kan Fylkesmannen slutte seg til. Et stykke på vei har lovgiver sagt at levegger nær ved- eller i nabogrensen kan være akseptabelt. Hensynene til åpenhet, lysforhold, m.v., får dermed noe mindre vekt i saken enn de gjør generelt. Det vises for øvrig til kommunens vurdering.

Det avgjørende spørsmålet blir hvorvidt fordelene klart overstiger ulempene, jfr. pbl. § 19-2. Det er et relativt strengt krav.

Fylkesmannen ser at det foreligger gode argumenter for at en levegg mellom Rådmann Hammers vei 28 B og 28 C, som overstiger lengdemålene for søknadsfrie levegger i SAK10 § 4-1, kan tillates etter dispensasjon.

Dette begrunnes med at det har vært en levegg, om enn noe lavere, i hele lengden på 8,2 meter, i over 10 år på stedet. En er imidlertid klar over at denne har en usikker formell status. Det kan derfor ikke legges særlig vekt på dette. Tiltakshaver har et velbegrunnet behov for avskjerming av uteplassen. Det synes videre naturlig med et fysisk skille i hele lengden mellom boligen og garasjen på stedet. Klager har også villet ha en avskjerming om enn av en noe annen karakter. Levegger er vanlige i boligområdet og kan ha en nyttig funksjon ved inngangspartier hvor det er trafikk.

Det vanskelige spørsmålet er først og fremst høyden på den oppførte leveggen. Høydeforskjellen mellom tomtene tilsier at en levegg som skal fungere som en effektiv skjerm for Rådmann Hammers vei 28 C bør være noe høyere enn kun 1,8 meter målt til bakkeplan på naboens side. Hvis ikke ble den for lav på tiltakshavers side for å dekke behovet for en effektiv avskjerming der.

Den oppførte leveggen gir noe soltap på klagers uteplass sammenlignet med den veggen som har vært der tidligere. Dette utgjør en ulempe av betydning i vurderingen. Mersoltapet er imidlertid ikke så alvorlig som klagers beskrivelse kan gi inntrykk av. En del skyggeulempe må Rådmann Hammers vei 28 B uansett tåle fra en levegg i nabogrensen. Se SAK10 § 4-1. Videre kommer ikke hele skyggeulempen på terrassen fra den oppførte leveggen.

Soltapet vurdert som merulempe i forhold til tidligere levegg, er anslagsvis ca. 0,5 meter ekstra skygge på terrassen på ettermiddagen om sommeren. Det vises til klagers foto av 30.8.12. Samtidig har Rådmann Hammers vei 28 B et relativt smalt uteområde. Soltap får noe større betydning der enn på tomter med større uteområder.

Fylkesmannen har etter drøftelsen ovenfor kommet til at leveggen i dagens høyde gir et soltap for naboen som gjør det vanskelig å konkludere med at fordelene klart overstiger ulempene, slik pbl. § 19-2 skal forstås. Det er særlig fordi en noe lavere levegg fortsatt vil kunne dekke tiltakshavers behov for avskjerming rimelig bra, slik Fylkesmannen ser det.

Etter det som går fram av vurderingen ovenfor, må det imidlertid kunne dispenseres til en litt lavere levegg, jfr. pbl. § 19-2. Fylkesmannen har kommet til at leveggen kan tillates hvis den tas ned ett bord (ca. 25 cm) fra dagens høyde. Det vises til slik leveggen fremgår på bildematerialet i saken. Fylkesmannen har videre kommet til at det kan dispenseres til leveggen i hele lengden på 8,2 meter i grensen, jfr. pbl. § 19-2. En er kommet til at fordelene klart overstiger ulempene ved et slikt alternativ.

Klager har krevet saksomkostninger. Kravet gjelder omkostninger for tre arbeidstimer, pålydende til sammen kr. 6.000,-. Fylkesmannen vil behandle dette kravet i et eget vedtak.

Det treffes følgende: ...

Vedtak:

Trondheim kommune sitt vedtak av 12.11.2014 om å tillate levegg i grensen mellom Rådmann Hammers vei 24B og 24C, stadfestes på følgende vilkår:

- Høyden på leveggen senkes med ett bord (ca. 25 cm).

Klager gis delvis medhold.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28.

Med hilsen

Kjetil Ollestad
Direktør

Trond Flydal (e.f.)
Ass. direktør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Morten og Tove Arnesen	Rådmann Hammers veg 24C	7020	TRONDHEIM
Kommunal- og Moderniseringsdep., bolig- og bygningsavd., v/ Caroline Kongerud	Postboks 8112 Dep	0032	OSLO
adv. Trond Sivertsvik	Statsråd Kroghs veg 15D	7021	TRONDHEIM
Gry K. Sæther	Rådmann Hammers vei 24B	7020	TRONDHEIM

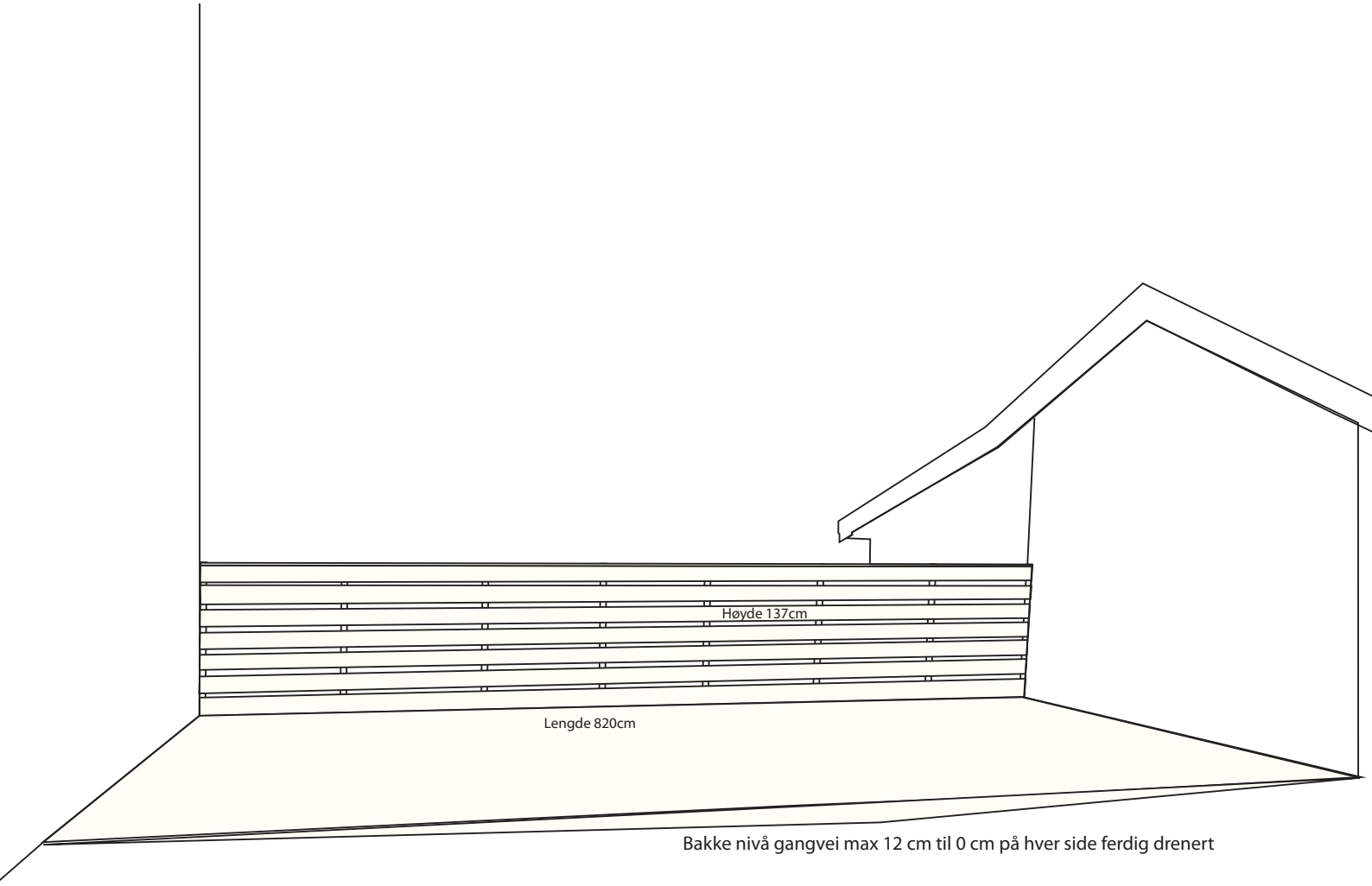
E1

0C382/564050
14-43662-1 V4 Radmann Hamme


E2

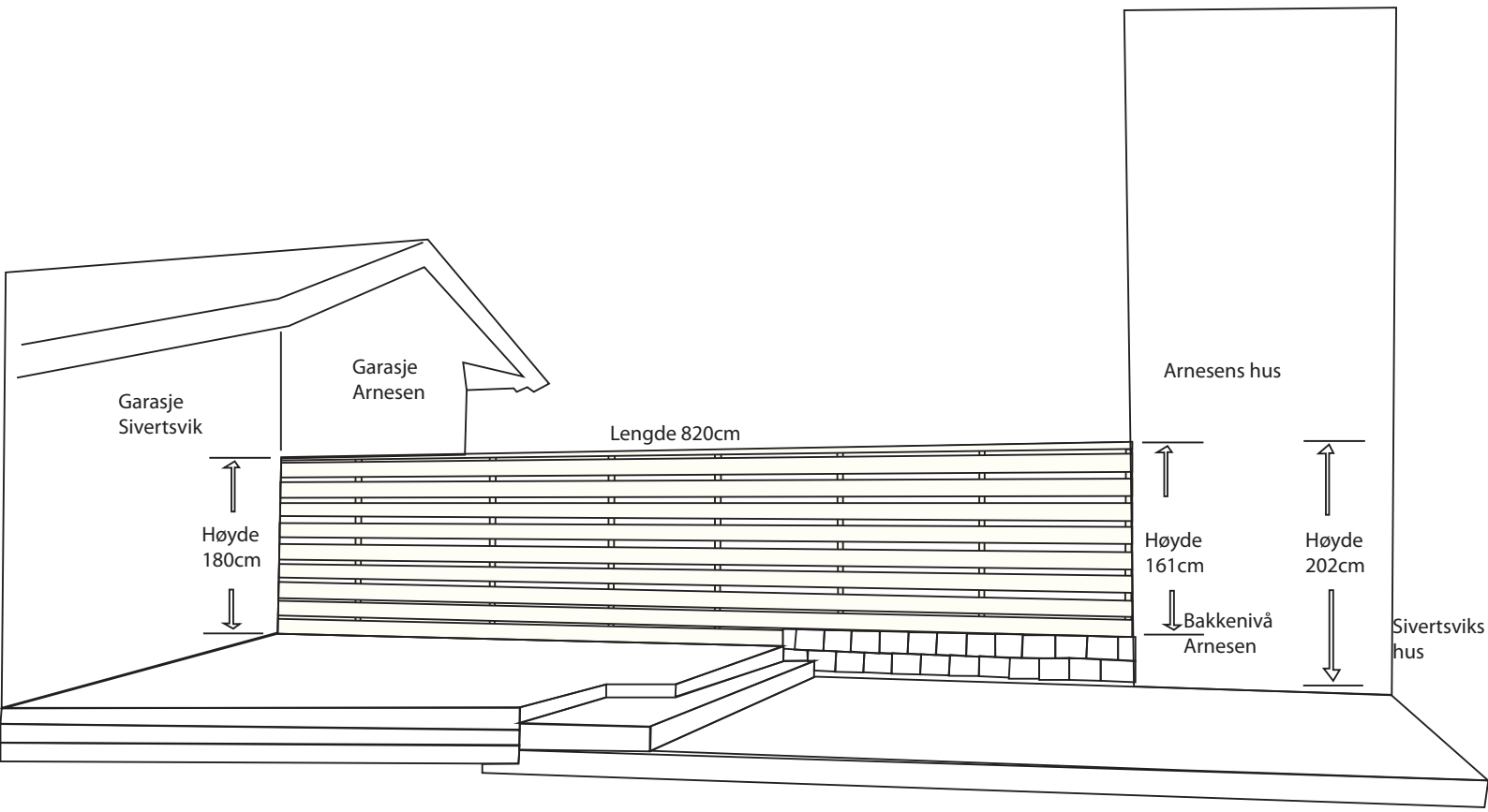

E3


Levegg "Lena"
90x150 cm.
1.190
Levegg "Lena"
180x150 cm.
1.190
379



Bakke nivå gangvei max 12 cm til 0 cm på hver side ferdig drenert

Vedlegg3 Skisse Arnesen



Vedlegg4 Skisse Sivertsvik

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

Morten Arnesen
Rådmann Hammers vei 28C
7020 TRONDHEIM

Sak nr.: MB 0495/95

Deres ref.	Vår ref. BU/300/42522/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 03.10.1995

BYGGESTED: RÅDMANN HAMMERS VEI 24C G.nr.: 423/55

BYGGHERRE: Morten Arnesen

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a er mottatt 07.09.95
Arbeidets art: TILBYGG
Byggets art: GARASJE

Det er ikke kommet innsigelser fra berørte naboer.
Byggesakskontoret har ingen merknader til meldingen og arbeidet kan igangsettes.
Vi minner om byggherrens ansvar ved denne meldingsformen, se vedlegg.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av bygningsinspektør.

Behandlingsfaktura på kr. 655.00 følger vedlagt og må betales innen 14 dager.

Saken behandles av Marit Lefdal som kan treffes mandag, onsdag og fredag mellom kl. 10.00-12.00.

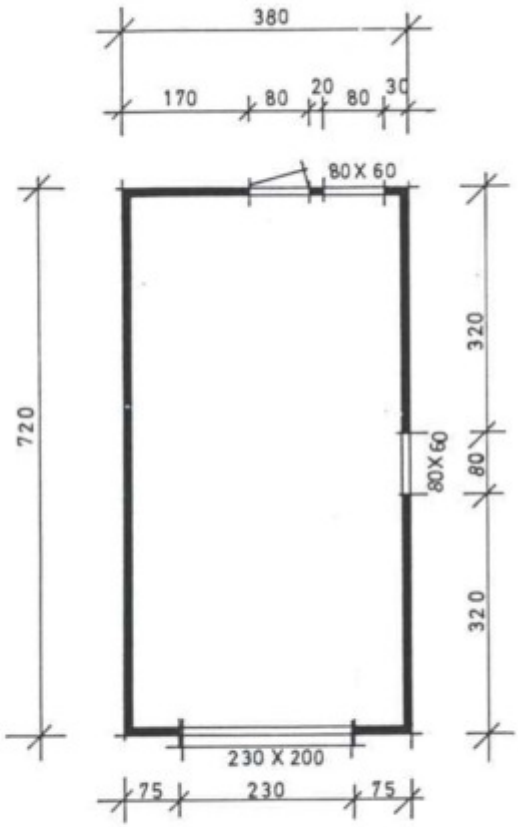
Med hilsen

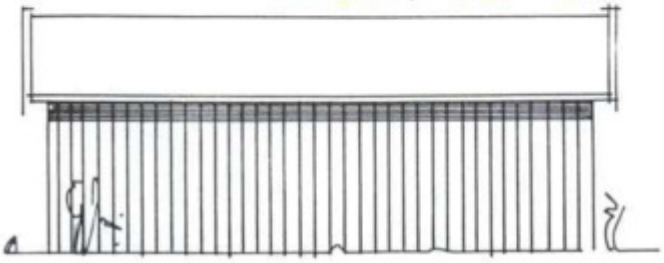
Kåre Rypdal
bygningssjef

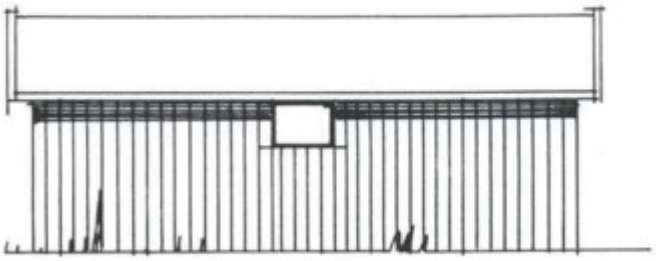
G. H. Tavern

Postadresse: Holtermanns veg 1, 7005 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1, Trondheim
Telefon: 72 54 63 81, 72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

...HEIM KOMMUNE
...GSUTVIKLING
Seksj 300
07 SEPT 1995
95/42522

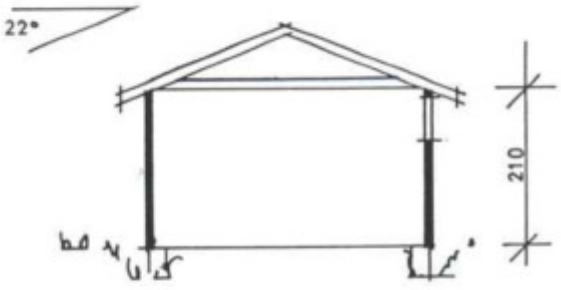












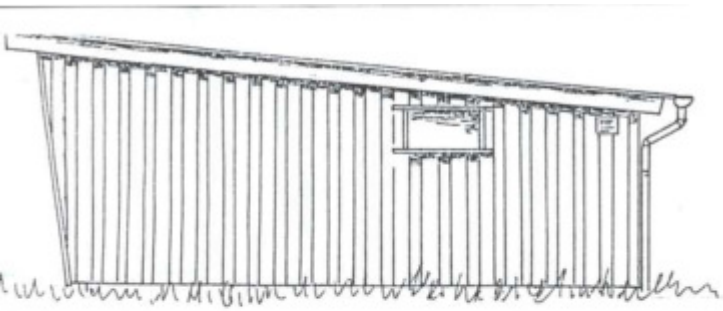
Grunnmur 25 cm høg
210 port leddport

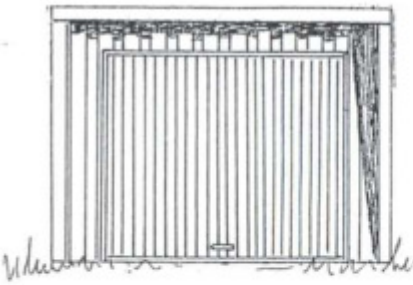
225 vippeport

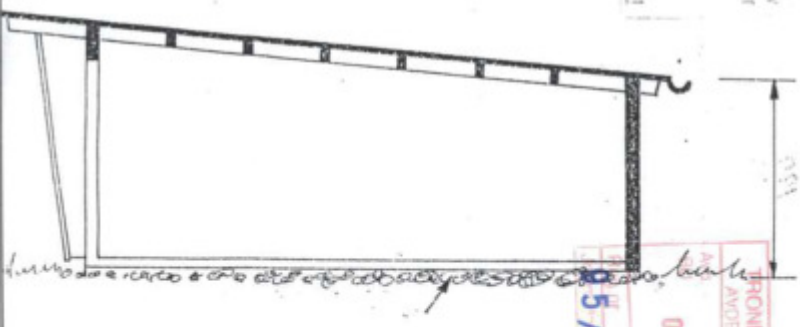
Ny garasje

BYGGHERRE	AREAL: BRUTTO 27,3	
KOMMUNE	MÅL 1:100	DATO 9.6.82.
		TEGN.: T.J.

Frostagarasjen nr. 5









TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
- 6 SEPT 1977
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM
ANGELINGSFORMÅL
07 SEPT 1995
95/42522

Eks. garasje
Rivers.

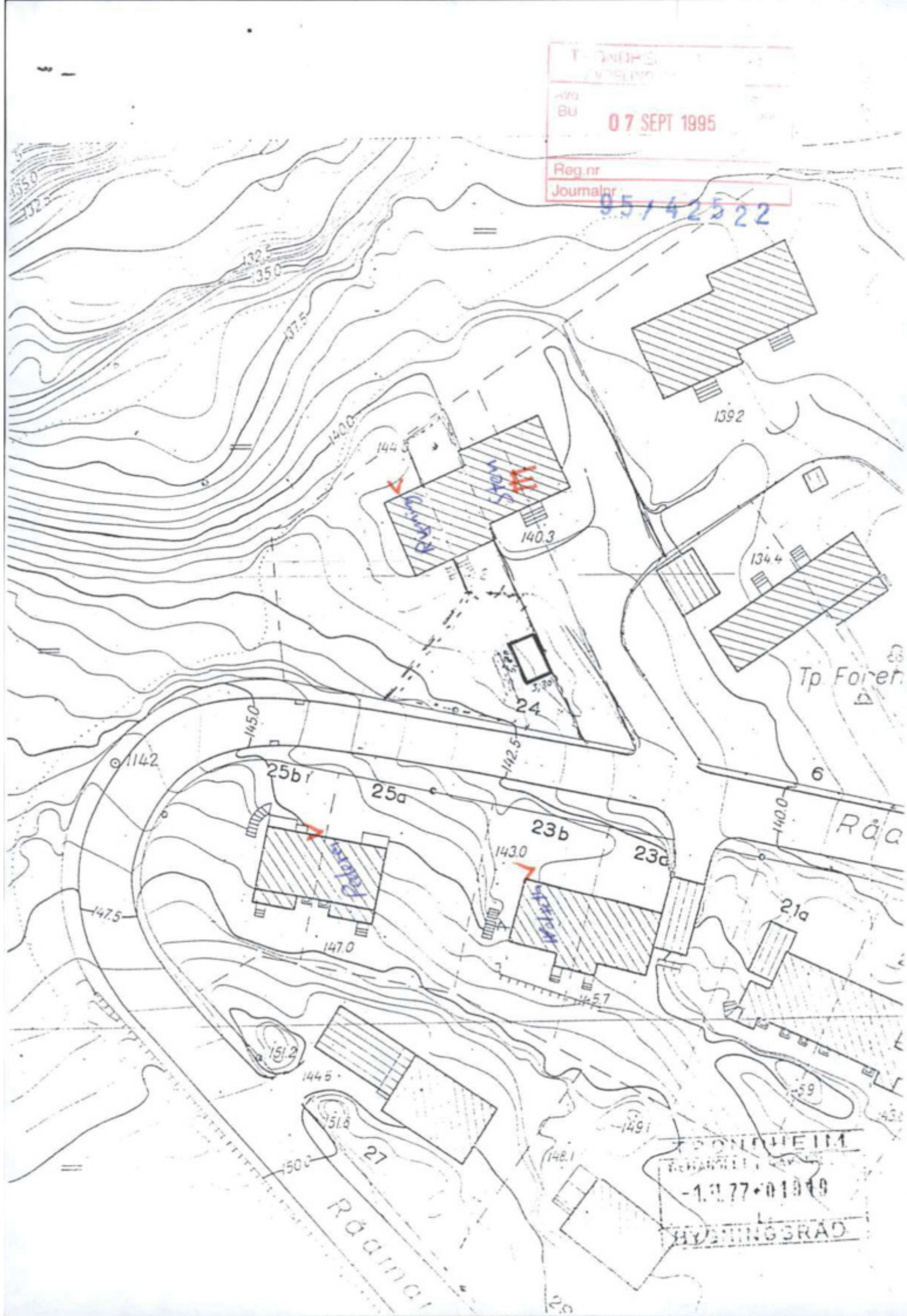
Herr Hans Olsen
~~B. VATSØ~~
Rådm. Hammers v. 2 Ys
Trondheim

~~PROVISORISK~~
GARASJE

M: 1:50

TRONDHEIM 2/3-6

TRONDHEIM
4077-01319


07 SEPT 1995
Reg.nr
Journalnr
95/142522
132.5
135.0
137.5
140.0
144
140.3
139.2
134.4
Tp Foren
24
145.0
142.5
1142
25b
25a
23b
23a
143.0
140.0
Råa
147.5
147.0
145.7
21a
151.2
144.6
151.6
150.0
27
149.1
148.1
59
Raanaa
-1.3.77-01919
HYTTINGSRAD

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Rådmann Hammers vei 24C
Gnr. 423 Bnr. 55 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-24-0299

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Kjell Morten Bloch Lie

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 41 31 88 19

E-post: kjell.morten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater