LYNGVEGEN 9

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114250013

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Beate Hulaas Grøseth	Eirik Grøseth

Gateadresse
Lyngvegen 9

Poststed	Postnr
Heimdal	7088

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanepersonalets Bank og Forsikring

Polise/avtalenr.: 1870566

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

Document reference: 114250013

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med påbygg
Arbeid utført av	Byggmester Geir Furunes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt bad iforbindelse med påbygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nybygg - gjennomført av Geir Furunes

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Iforbindelse med nybygg og renovering, samt nytt sikringsskap
Arbeid utført av	Onninen

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Etter renovering

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	1 stk lader på garasje

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: 114250013

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	I forbindelse med nybygg/renovering
Arbeid utført av	Byggmester Geir Furunes

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

Beskrivelse	Det er sendt henvendelse til Trondheim kommune, og gjort tiltak for å få garasje og hagestue godkjent hos Trondheim kommune, og for å få utstedt ferdigattest til overlevering av bolig. På grunn av reguleringsplan for området Heimdal som sier at det som hovedregel skal være sadeltak på bygningene, må det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen pga. flat tak på garasje og pult tak på hagestue. Dette ble også gjort ved bygging av tilbygg. Vi har vært i kontakt med arkitekt og sendt ut nabovarsel, søknad sendes inn iløpet av kort tid. Selger tar alt ansvar og kostnad i forbindelse med søknad og godkjennelse av garasje og hagestue. Hvis det ved formodning ikke blir godkjent, tilbys en kompensasjon på kr 100 000,-

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: 114250013

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: 114250013

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Hulaas Grøseth	ee1c60226d06654179667b0c1a840b219ef32891	05.03.2025 12:54:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Grøseth	c4b20cbfd30c97391fd11da0e2aea8834c176268	05.03.2025 11:09:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114250013

- 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

Lyngvegen 9
7088 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1964
BRA: 284 m^2
BRA-i: 249 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	29	7	0	0

Supertakst

GNR: 197 BNR: 323

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS

stalebergmann@gmail.com
91373377

Lyngvegen 9
7088 Heimdal

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/26713

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

Rom under terreng

Oppsummering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt på nedre del av grunnmur. Dette kan tyde på kapillært opptrekk fra grunn. Det kan heller ikke utelukkes at dreneringen har noe mindre effekt.

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.

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av det innvendige avløpsrør er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
De deler som er byttet i 2013 har ikke denne risikoen.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på teknisk rom i kjeller og i garderobe inn mot bad i 2 etasje, med avrenning inn mot bad.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Dette gjelder ikke de deler som ble pusset opp i 2013.

TG-2 gis på de deler av vannledninger som er fra byggeår, og er gitt på bakgrunn av alder. Det er ikke påvist noe mangler.

Våtrom: Bad 1, 2 etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Baderomsgulvet er tilnærmet flat.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Badet fungerer med dagens tilstand, ved oppussing av rommet anbefales å etablere fall til sluk ihht referansenivå.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.1.2025

Rapportdato
3.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Beate Hulaas Grøseth** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Eirik Grøseth** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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: **Lyngvegen 9, 7088 Heimdal**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **197** Bruksnr: **323** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1964**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig som er bygget i 1964. Huset er rehabilitert og bygget ut i 2013.
Huset har opprinnelig saltakkonstruksjon, men er påbygget med med flat takkonstruksjon. Kjeller er støpt med betongblokker, etasjeskille trebjelkelag. 2 lags vinduer.

I garasje som er tilhørende huset er det kledd med eternitplater på vegg og i tak. Det er strenge regler for fjerning og deponering av eternitplater.

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	284	249	35	0	74
Frittstående garasje	40	0	40	0	0
Totalt m²	**324**	**249**	**75**	**0**	**74**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	48	48	0	0	0
1. etasje	141	106	35	0	67
2. etasje	95	95	0	0	7
Totalt m²	**284**	**249**	**35**	**0**	**74**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	48	0	48		4 stk boder.
1. etasje	106	106	0	Entre, gang, toalettrom, stue, kjøkken med spisestue.	BRA-E er garasje på 21 m2 og bod utestue 14 m2
2. etasje	95	95	0	Gang, bad 1, vaskerom, bad 2, 4 soverom og garderobe.	
Totalt m²	**249**	**201**	**48**		

Bygning: Frittstående garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	0	40	0	0
Totalt m²	**40**	**0**	**40**	**0**	**0**

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
Det er grunnmur med støpte betongblokker. Påbygd del har plate på mark.	
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?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**
Huset er drenert ifbm påbygg av hus i 2013. Det ble ikke drenert rundt hele huset, det gjenstår hele veggen mot nord/vest. Og deler av vegger på siden.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Det er byggegrunn av pukk, stein og myr.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
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
Kjeller er uinnredet og fra byggeår.	

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt på nedre del av grunnmur. Dette kan tyde på kapillært opptrekk fra grunn. Det kan heller ikke utelukkes at dreneringen har noe mindre effekt.

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, Terrasse

Det er 2 balkonger i 2 etasje, den ene har utgang fra hovedsoverom, det andre har utgang fra gang. Det er terrasse i 1 etasje med utgang fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkonger og terrasse ble bygget ny i 2013.

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.
Ytterdør i malt utførelse.
Heve skyvedør på stue og ut til terrasse.
Det er terrassedør med glass i 2 etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Alle vinduer, terrasserdører, heve og skyvedør + ytterdør er byttet i 2013.
Kjellervinduene er ikke byttet.

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
Det er stående kledning i Møre Royal.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Huset ble renovert i 2013. Det ble lagt nytt panel på hele huset.	
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 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loftet brukes i dag til lagring.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.8 Renner og nedløp

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

Renner, nedløp og beslag ble byttet i 2013 ifbm renovering.

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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak

Det er en kombinasjon av flat tak og saltak. Opprinnelig tak er saltaksform og påbygg er flat tak.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
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**

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein, Pappshingel, Båndtekking

Det er takstein på saltaket, det er pappshingel på flat tak og over inngangsparti og gammel garasje er det lagt tak med båndtekking.

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

Alle tak ble byttet, lagt nytt i 2013.

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**

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Det er støpt gulv mot grunn og det er støpt plate på påbygd del. Opprinnelig bygg har trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe fra byggeår. Pipen er rehabilitert med stålrør i 2025.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: Stekeovn, dampovn, koketopp (Det er skår/hakk i koketoppen), oppvaskmaskin.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er ventilator med avtrekk på yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

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

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er elektrisk vifte på toalettrom.

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

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Det er toalett og servant på toalettrommet.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.

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

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.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er avløpsrør i støpjern fra byggeår og plastikk fra rehabiliteringen i 2013.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er byttet i 2013.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av det innvendige avløpsrør er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
De deler som er byttet i 2013 har ikke denne risikoen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er byttet vannrør til 2 bad, vaskerom og kjøkken i 2013.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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

Fordelerskap er plassert på teknisk rom i kjeller og i garderobe inn mot bad i 2 etasje, med avrenning inn mot bad.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Dette gjelder ikke de deler som ble pusset opp i 2013.

TG-2 gis på de deler av vannledninger som er fra byggeår, og er gitt på bakgrunn av alder. Det er ikke påvist noe mangler.

6.20 Elektrisk

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

EL-skap er plassert i kjeller og det er automatsikringer i skapet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elektrisk anlegg ble byttet i 2013.

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

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon gjennom luftespalter på vindu, og periodisk avtrekk fra kjøkken, bad, toalettrom og vaskerom.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.23 Våtrom: Bad 1, 2 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Flisene er de senere år malt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble sist pusset opp i 1998	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Baderomsgulvet er tilnærmet flat.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

Badet fungerer med dagens tilstand, ved oppussing av rommet anbefales å etablere fall til sluk ihht referansenivå.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjkabinett, servant på servantskap og toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.24 Våtrom: Bad 2, 2 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Det er malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er nytt i 2013, badet ligger i påbygd del som ble oppført i 2013.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servant på servantskap, det er dusjhjørne med glassvegger og vegghengt 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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er vinylbelegg på gulv og malt panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet ble etablert i 2013 ifbn rehabilitering og påbygg.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er tilnærmet flat gulv. Det er ikke etablert sluk på vaskerommet, men det er lagt vannstoppesystem på gulv som preakseptert løsning.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Annet
Det er ikke etablert sluk på vaskerommet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	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 gang sammen med hulltakkingen for baderommet. Det ble ikke påvist avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

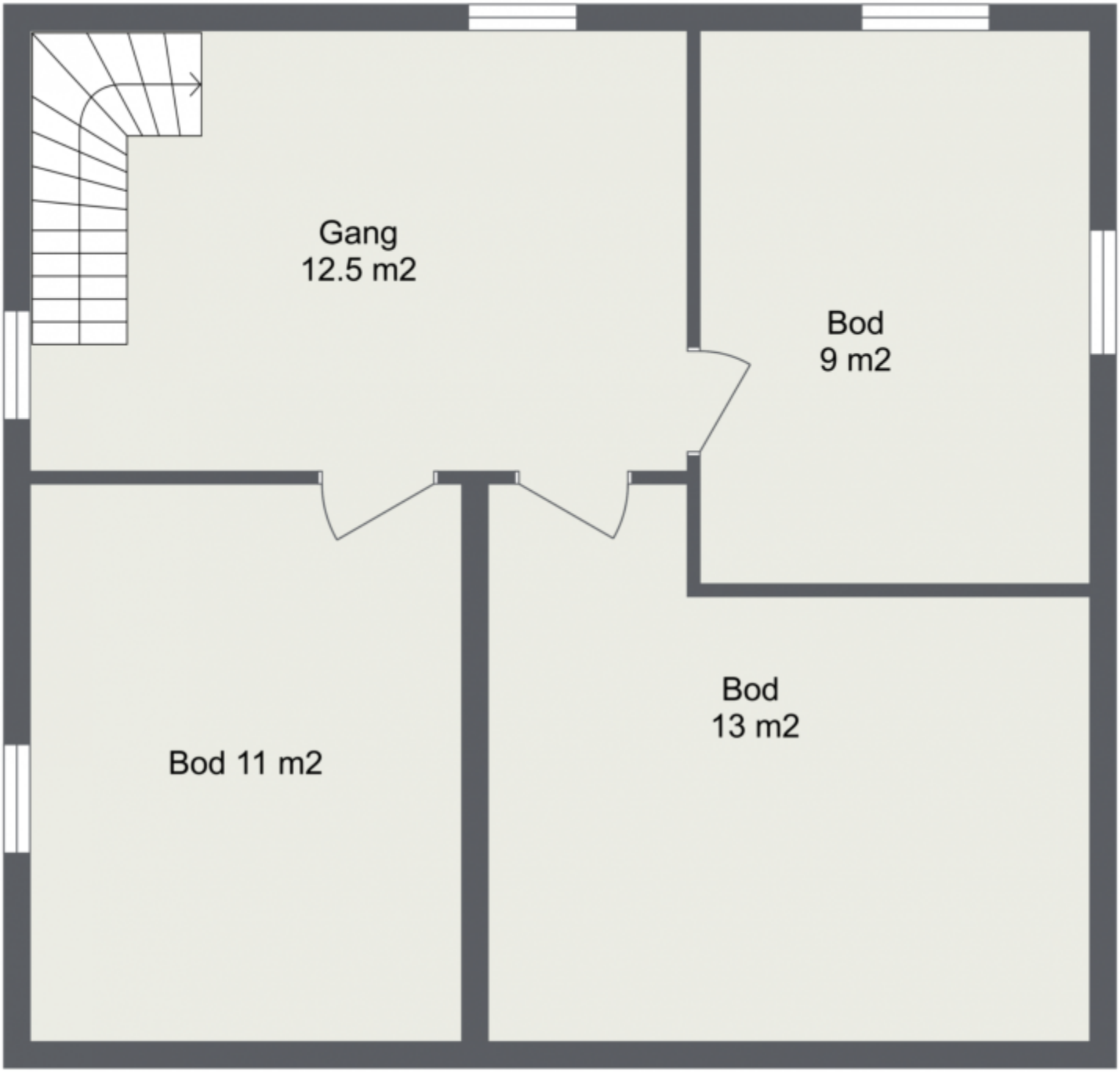
6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Kjeller



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

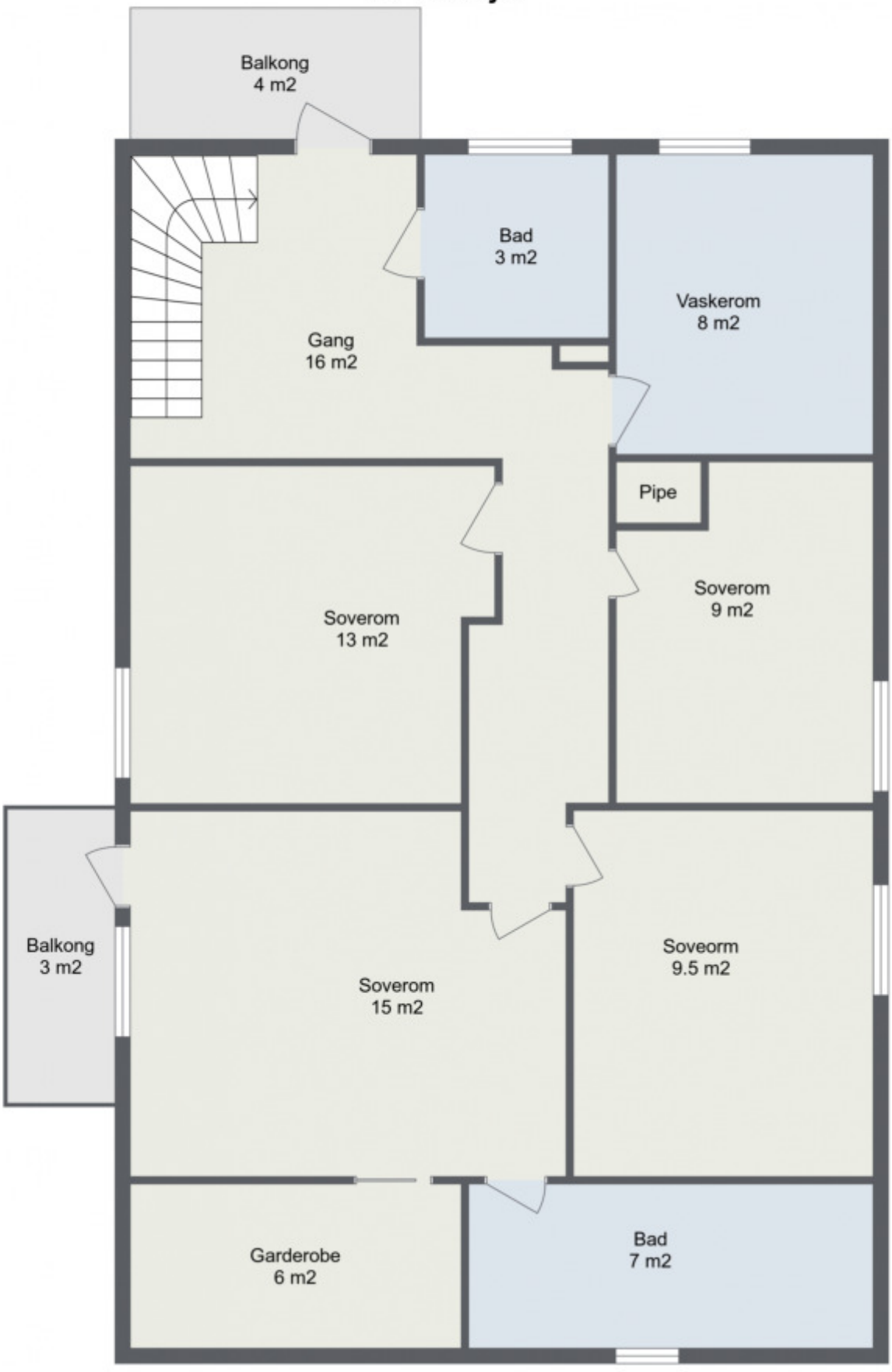
1. Etasje



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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR UFR 3696/12

Byggmester Geir O Furnes AS
Industrivegen 39 F

N-7080 HEIMDAL

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Turid Hauan	12/40856 oppgis ved alle henvendelser		03.09.2012

Lyngvegen 9, godkjenning - søknad med dispensasjon om tiltak for riving og gjenoppbygging av tilbygg samt fasadeendring

Byggested: **Lyngvegen 9** Gnr./Bnr.: **197/323**
Ansvarlig søker: **Byggmester Geir O Furnes AS**
Tiltakshaver: **Beate Hulaas Grøseth og Eirik Grøseth**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 28.08.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av eksisterende tilbygg, oppføring av nytt, samt fasadeendringer på eksisterende hus.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R1056a stadfestet 02.03.1959. Eiendommen er regulert til boligformål.

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Dispensasjon

Tiltaket er et tilbygg i to etasjer som bygges inntil det eksisterende huset. Det er valgt å benytte flatt tak i stede for å videreføre saltaket og eksisterende hus sin takvinkel. Dette strider imot reguleringsplanens § 5 der følgende er gitt: *"Bygningene skal ha sadeltak. Bygningsrådet kan fastsette samme gesimshøyde og takvinkel for bygninger i samme bygningsflukt. Takoppbygg på 2-etasjes bygninger tillates ikke. Heller ikke nedskjæring i takflaten for stående vindu. Unntak herfra kan tillates av bygningsrådet når særlige grunner foreligger."*

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 5 som omhandler takvinkel. 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.

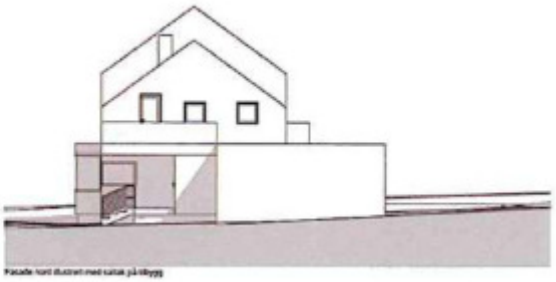
Følgende begrunnelse for dispensasjonen er gitt:

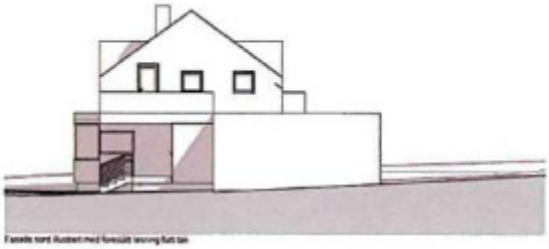
Redegjørelse for omsøkte tiltak.

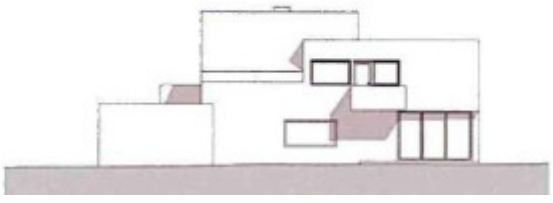
1. **Reguleringsmessige forhold.**
   Reguleringsplanen med sine bestemmelser er stadfestet 02.03.1959. Bestemmelsene var ment å sikre et enhetlig og harmonisk boligområde med enkeltstående boliger i småskalaformat. Med bakgrunn i hva vi opplever som planbestemmelsenes intensjoner (småskala enkeltenheter) ,og de virkemidlene (saltaksform ++) som ligger i bestemmelsene, har vi funnet at en flattaksform i samspill med eksisterende saltaksbygning , gir et bedre totalvolum enn et toetasjes saltakstilbygg og at denne løsningen oppfyller intensjonen i reguleringsplanen om harmoni og småskala.

2. **Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i plan R1065a, 5.**
   Takform: I bestemmelsene av 02.03.1959, heter det i 5, at bygningene skal ha saltak.
   Den eksisterende boligen er en 1 ½ etasjes bygning med bratt takvinkel, supplert med et enetasjes garasjebygg med meget lav takvinkel. Det er et sterkt brukerbehov at et nytt tilbygg må være i to fulle etasjer. Et tilbygg med flatt tak og lavere topphøyde enn en saltaksløsning, gir etter vår mening en bedre arkitektonisk løsning og et mindre dominerende totaluttrykk.

4. **Prosjektet sett i en større sammenheng.**
   Trondheim kommune har en politisk vedtatt intensjon om at en betydelig del av byens vekst i boligareal skal løses innenfor eksisterende boligområder. Dette er i all hovedsak områder med eldre reguleringsplaner, tilpasset en by med andre utfordringer enn dagens vekstsmerter. Enkeltbestemmelser og opprinnelig intensjoner om områdekarakter, settes til side gjennom dispensasjoner og omreguleringer. Det vil i dette perspektivet være meget spesielt dersom gjeldende reguleringsplan fra 1959, skulle "frede" dette området i sterkere grad enn andre.







Hensynet bak bestemmelser om takform handler ofte om å skape en helhetlig bebyggelse som innehar de samme karakteristikker. Området har hovedsakelig videreført reguleringsplanens bestemmelser om takets form, men tilbygg og takoppløft har gjort at området ikke innehar et enhetlig uttrykk som følge av denne videreføringen. Å introdusere flatt tak vil dermed ikke ha sterke negative konsekvenser for området.

Tiltakets volum er tilpasset eksisterende hus og slik som nevnt i redegjørelsen for dispensasjonen harmonerer det på dette viset med resten av bebyggelsen og intensjonen om småskala. For øvrig ligger huset noe skjult fra veien.

Det argumenteres også med at ved å benytte flatt tak oppnås størst mulig brukbarhet i tilbygget.

Fordelene er klart større enn ulempene og hensynet vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved å bygge tilbygget med flatt tak. På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra R1056a § 5 for tilbygg i 2 etasjer.

Tiltaket
Byggesakskontoret anbefaler at møtet mellom nytt og gammelt takplan gis ekstra oppmerksomhet for å sikre en god detaljering og et subtilt møte.

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

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt byggesakskontoret 28.08.2012 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Byggmester Geir O. Furunes med organisasjonsnummer 962369537 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan R1056a § 5 - Takvinkel. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 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.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen ”Skjemaer” i venstre kolonne.

VA-ledninger
Vi gjør oppmerksom på at ledningskart for VA-ledninger ikke viser hvor ledningene på eiendommen ligger. Om VA-ledninger i bakken kan komme i konflikt med tiltaket bør avklares med ledningseier før igangsetting.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

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.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/40856	03.09.2012

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

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/byggesak. Velg her menyen ”Skjemaer” i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Turid Hauan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Beate Hulaas Grøseth og Eirik Grøseth, Lyngveien 9, 7088 HEIMDAL

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, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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

Telefaks:
+47 72542511

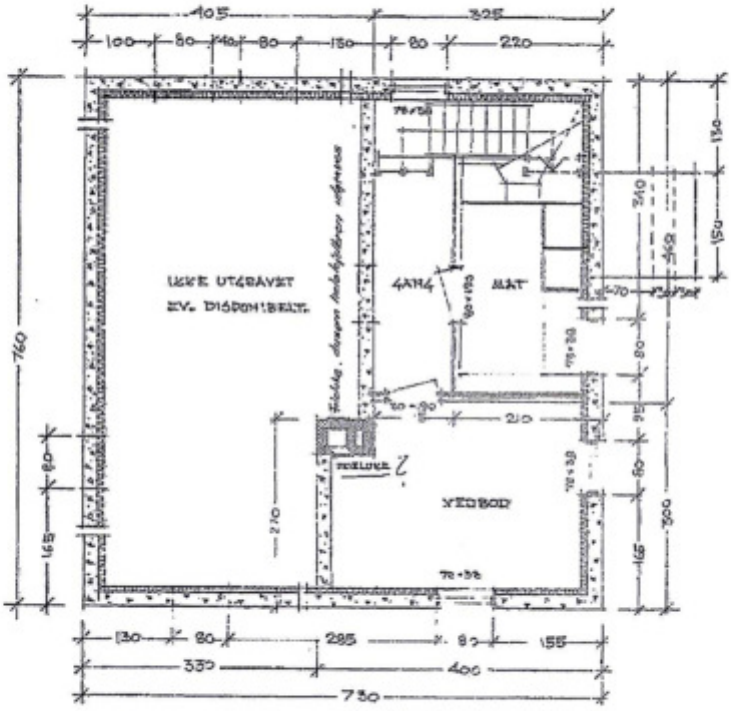
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Magne Lilleleer, Heimdal

STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR TRØNDELAG

E4



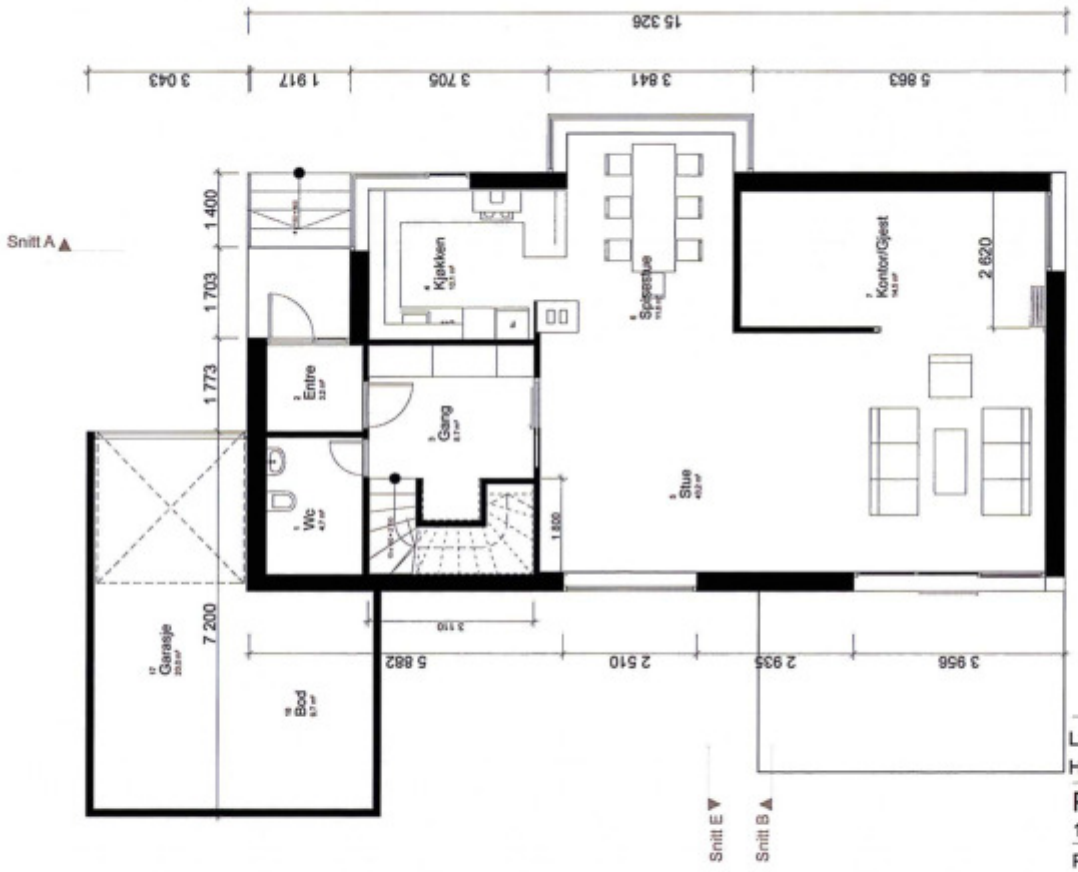
VEILEDNING.

Leinstrand Bygningsråd, Heimdal
Jnr. 57/64 Sak nr. 42/1964.
Tegningene må bare brukes slik de er merket.

TYPE 2-10-58.
SKALA 1: M 1:100
FEBRUAR-58. S.B.

0 1 Y A 2 / 91082
Geomatikk
12/40858-1 Vå Wilhelmsmyrvegen 2

E-5



Lyngvegen 9
Heimdal

Plan 1. Etasje

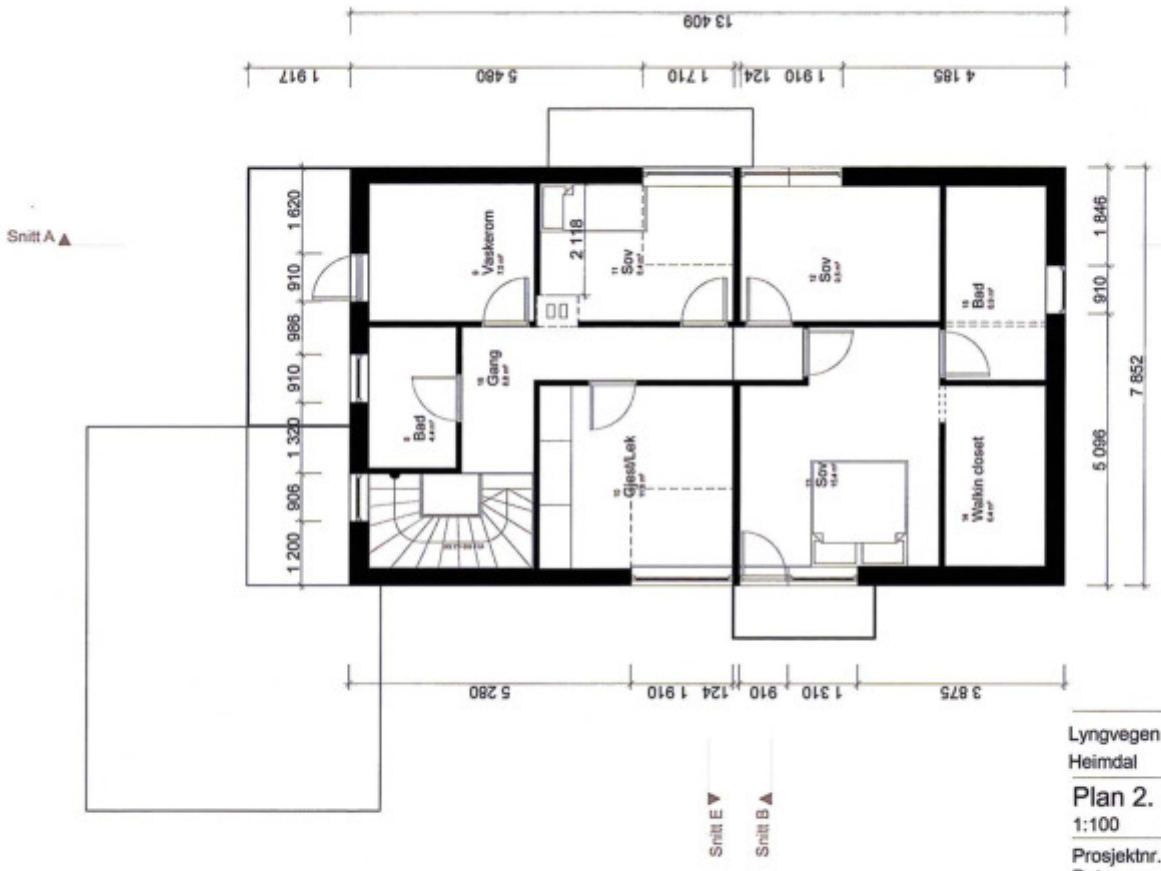
1:100

Prosjektnr.	120600
Dato	12.06.2012
Rev	C - 2012.08.07

JSTARKITEKTER AS

Atelier Ilsvika Nedre Ila 39 7018 Trondheim
tlf. +47 45 63 17 63 www.jsta.no

E-6



Lyngvegen 9
Heimdal

Plan 2. Etasje

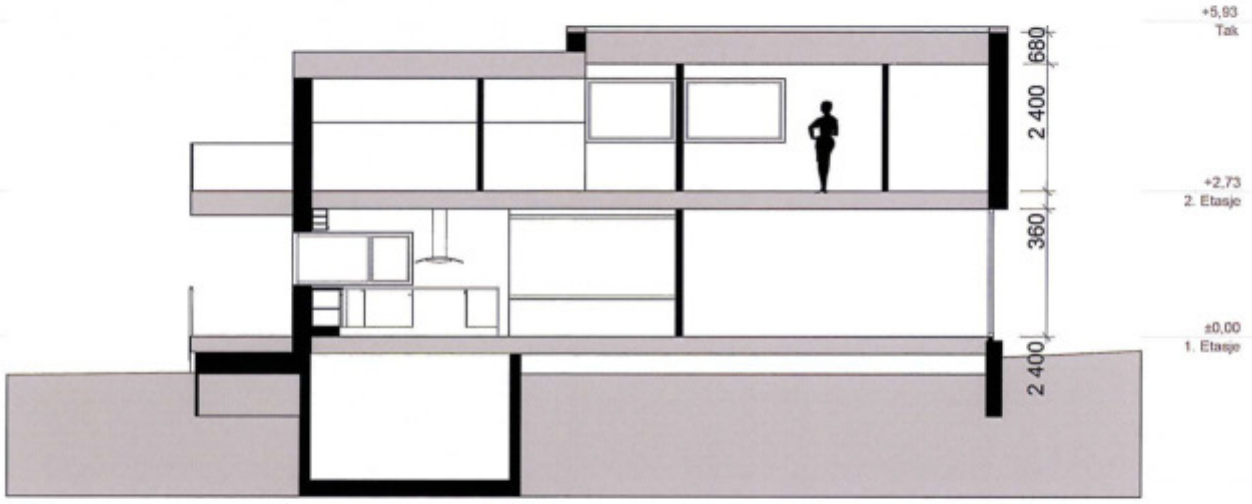
1:100

Prosjektnr.	120600
Dato	12.06.2012
Rev	C - 2012.08.07

JSTARKITEKTER AS

Atelier Ilsvika Nedre Ila 39 7018 Trondheim
tlf. +47 45 63 17 63 www.jsta.no

E-7



Lyngvegen 9
Heimdal

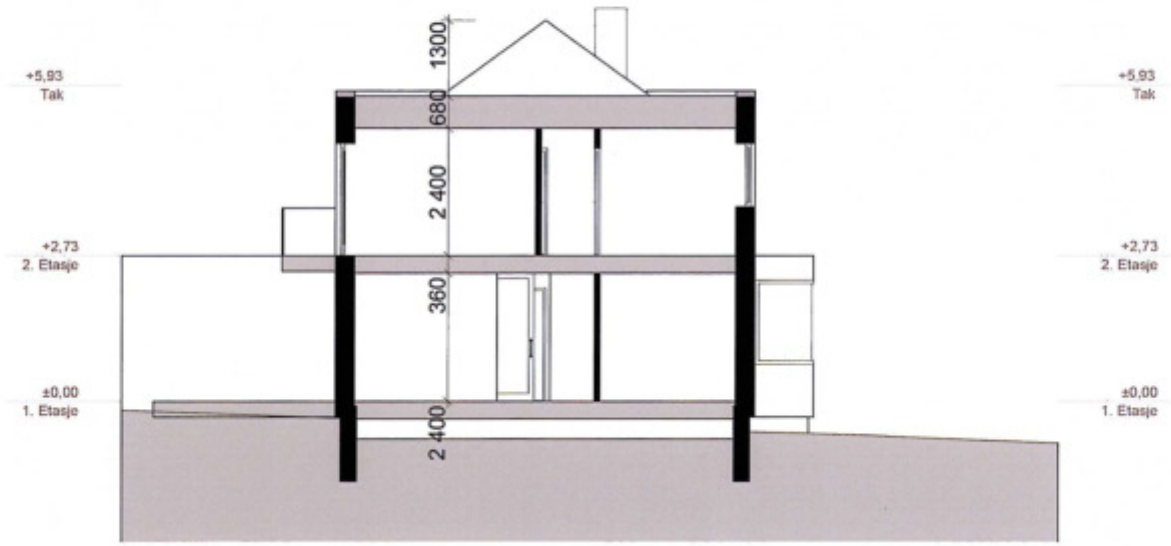
Snitt A
1:100

Prosjektnr.	120600
Dato	12.06.2012
Rev	C - 2012.08.07

JSTARKITEKTER AS
Atelier Ilsvika Nedre Ila 39 7018 Trondheim
tlf. +47 45 63 17 63 www.jsta.no

0 1 Y A 3 / 91083
12/40856-1 V7 Wilhelmsmyrvegen 2
Geomatikk

E-8



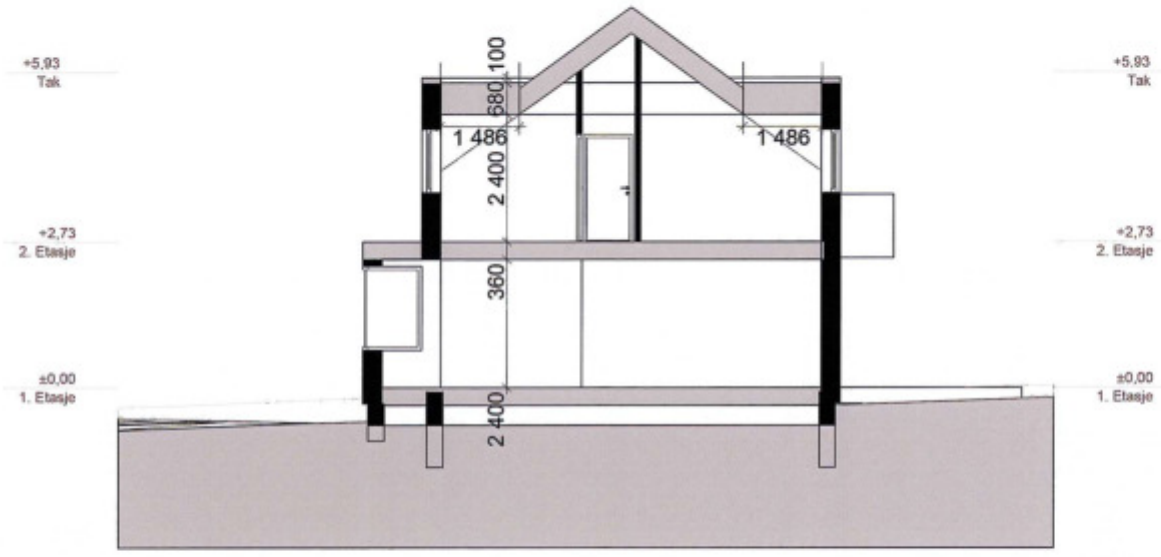
Lyngvegen 9
Heimdal

Snitt B
1:100

Prosjektnr.	120600
Dato	12.06.2012
Rev	C - 2012.08.07

JSTARKITEKTER AS
Atelier Ilsvika Nedre ila 39 7018 Trondheim
tlf. +47 45 63 17 63 www.jsta.no

E-9



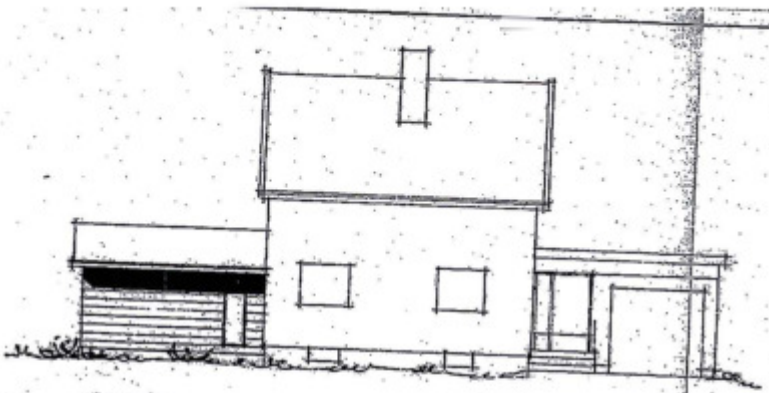
Lyngvegen 9
Heimdal

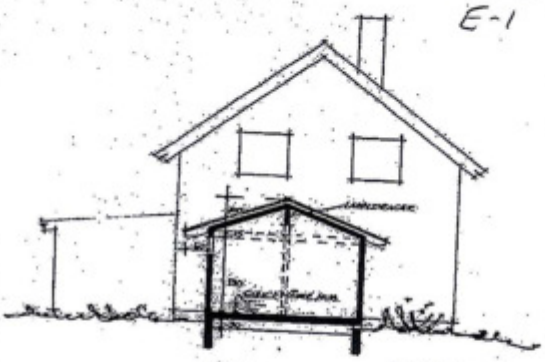
Snitt E

1:100

Prosjektnr.	120600
Dato	12.06.2012
Rev	C - 2012.08.07

JSTARKITEKTER AS
Atelier Ilsvika Nedre Ila 39 7018 Trondheim
tlf. +47 45 63 17 63 www.jsta.no

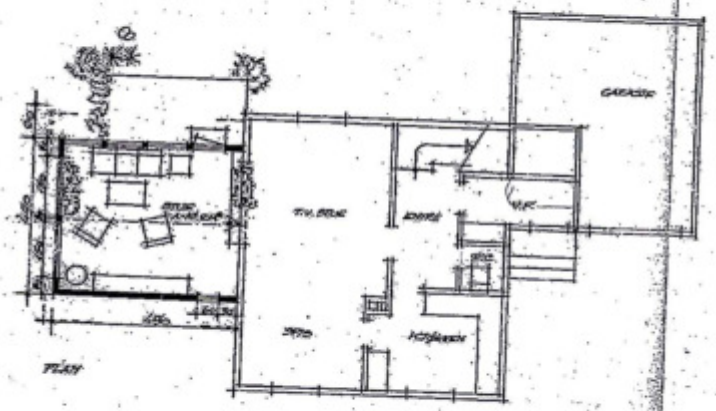


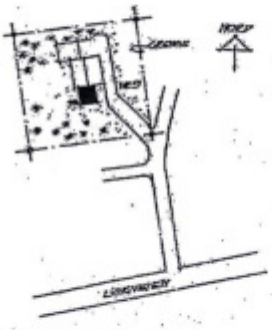


E-1

01YA1/91081
Geomatik
12/408686-1 VS Wilhelmsmyvegen 2

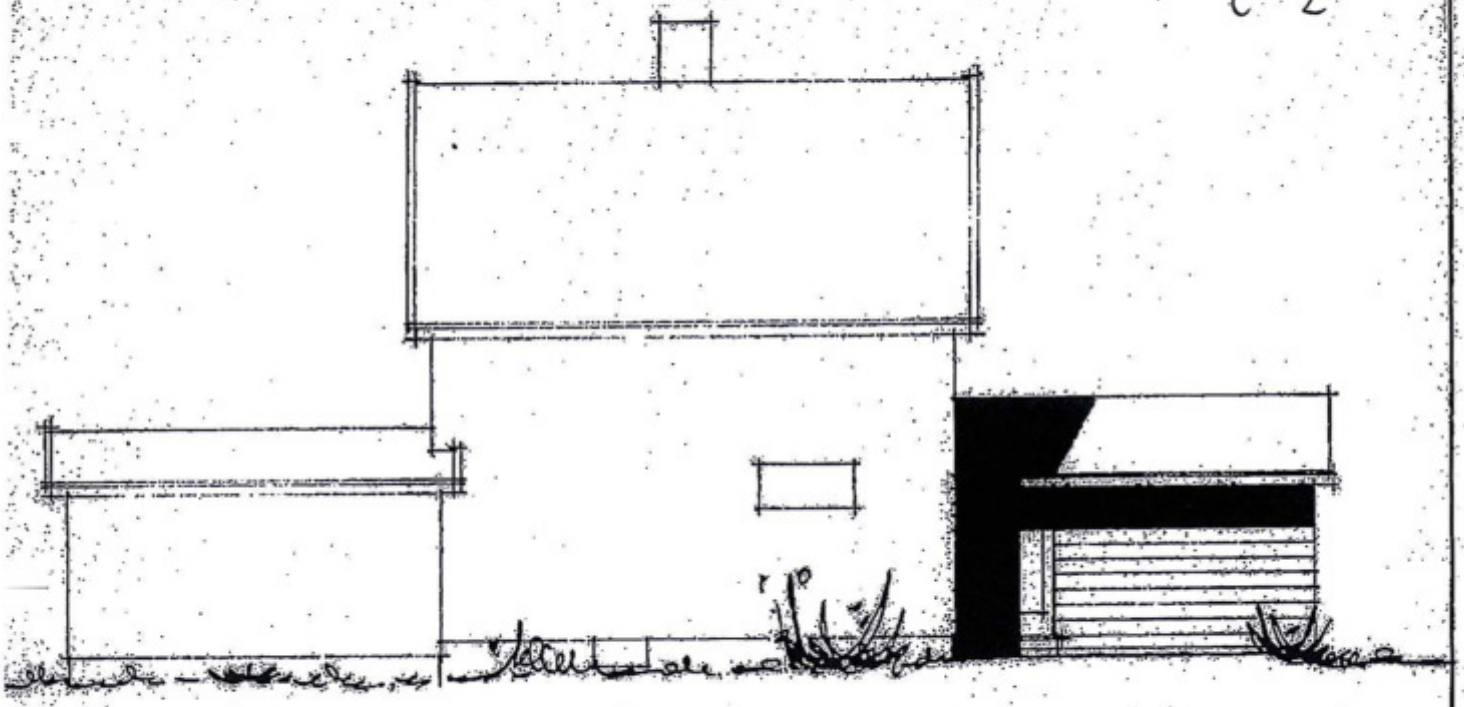
TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
3 JAN 1979
LNR.
ARK. NR.





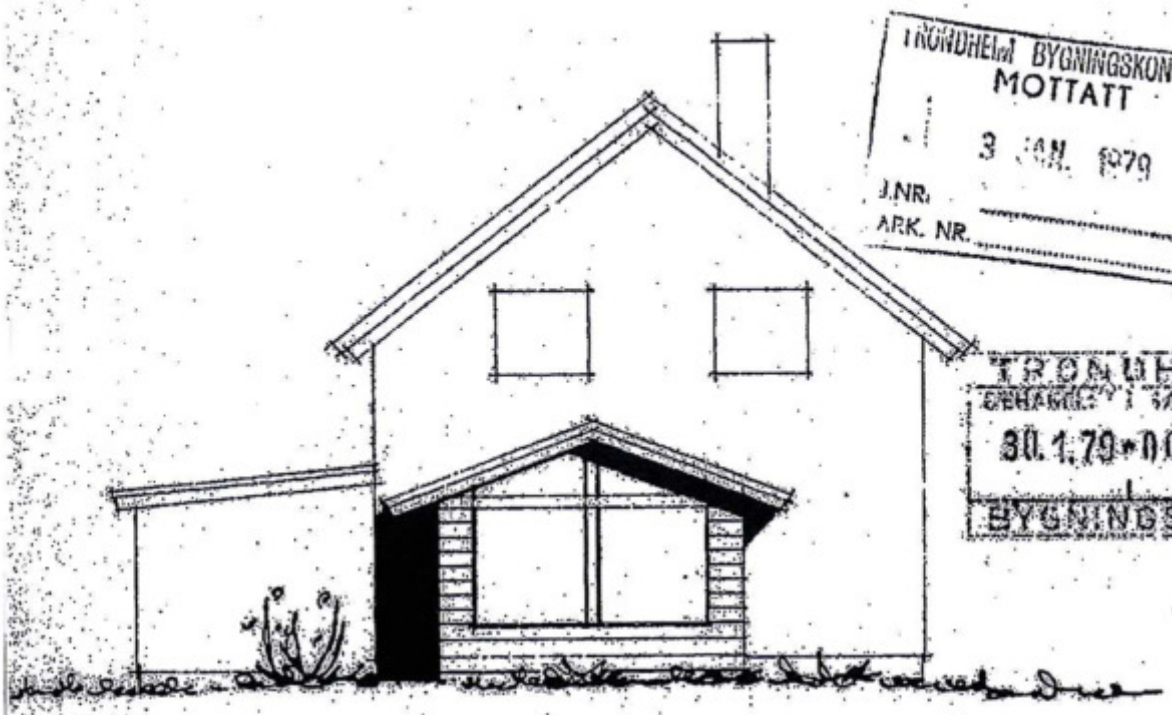
TRONDHEIM
BEHANDLET I KAP. 12
30.1.79-00155
BYGNINGSRÅD

E-2



FASADE MOT VEST

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 JAN. 1979
J.NR.
ARK. NR.

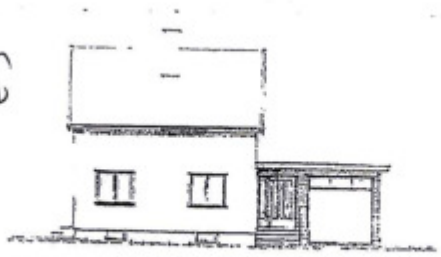


TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK NR.
80.1.79-00144
BYGNINGSRÅD

FASADE MOT SYD

M. LILLELØR
LYNGVEGEN NR. 9 (TILBYGG)
FASADE SYD OG VEST
MÅL 1:100 HEIMDAL 17.12.78

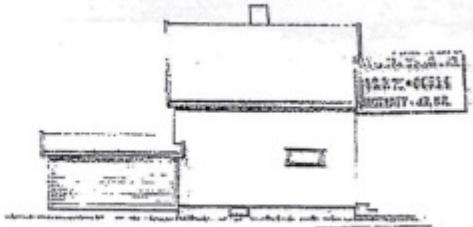
E3



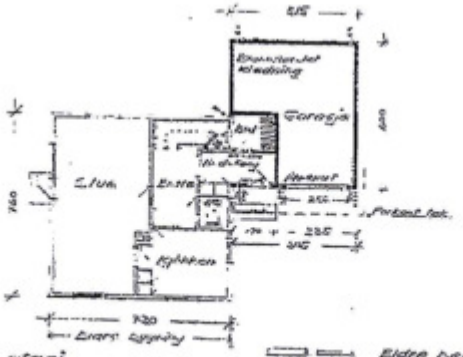
Mot øst



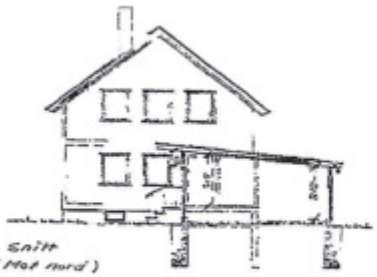
Mot syd



Mot vest



1. etasje.



Snitt
(Mot nord)



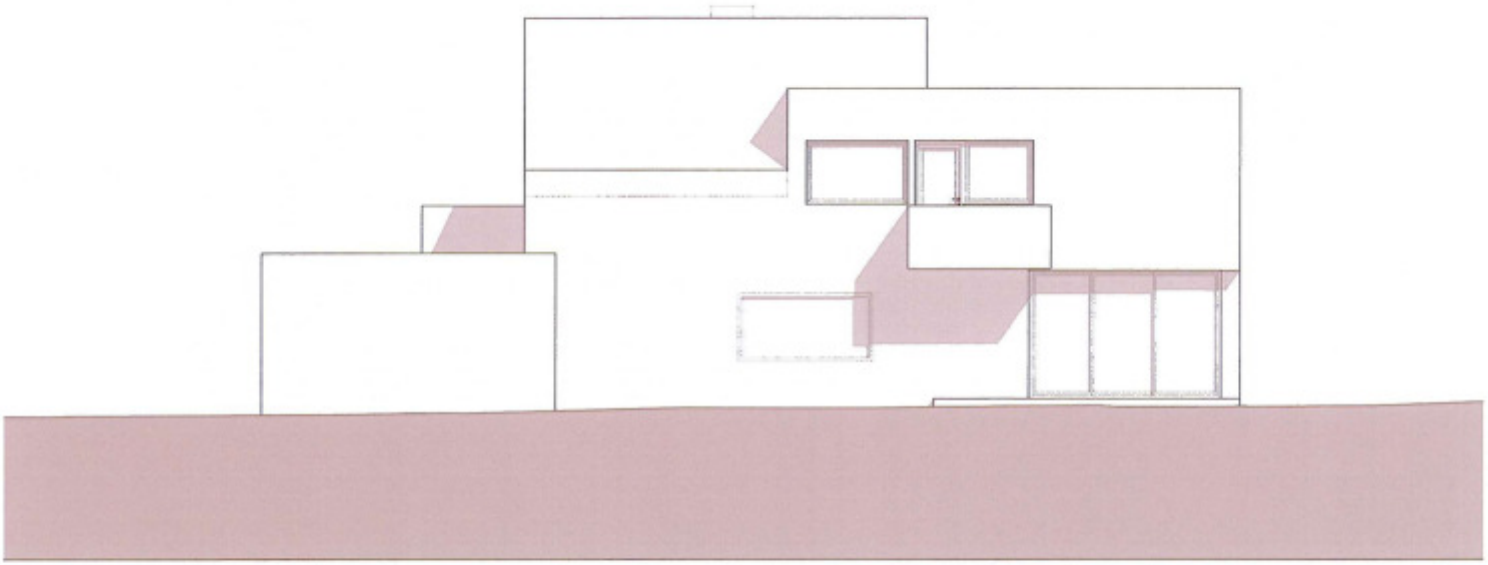
Fundamentering

Eldre bebyggelse
Eldre bebyggelse som utgår
Ny bebyggelse

Mr. Magnar Lillestøl, Heimdal.
Tilbygg. Mål. 1:100.

Heimdal 18/9-72
Tm. Sæther

E-10



Lyngvegen 9
Heimdal

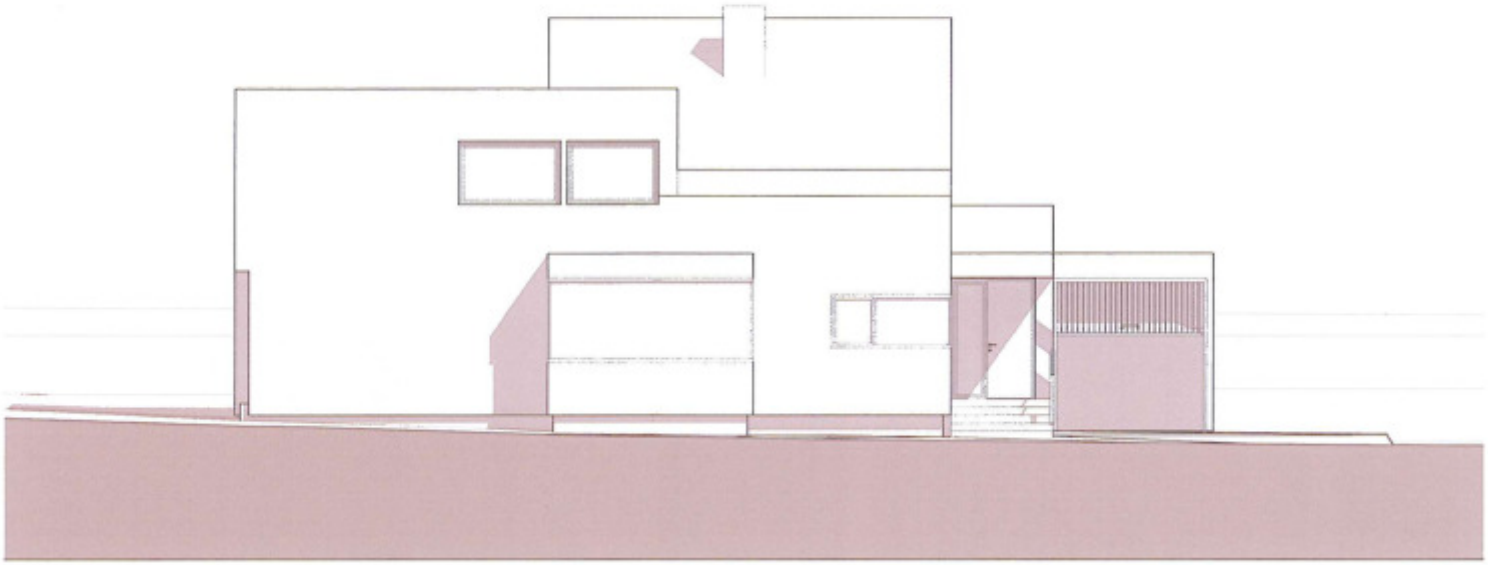
Fasade Vest

1:100

Prosjektnr.	120600
Dato	12.06.2012
Rev	C - 2012.08.07

JSTARKITEKTER AS
Atelier Ilsvika Nedre ila 39 7018 Trondheim
tlf. +47 45 63 17 63 www.jsta.no

E-11



Lyngvegen 9
Heimdal

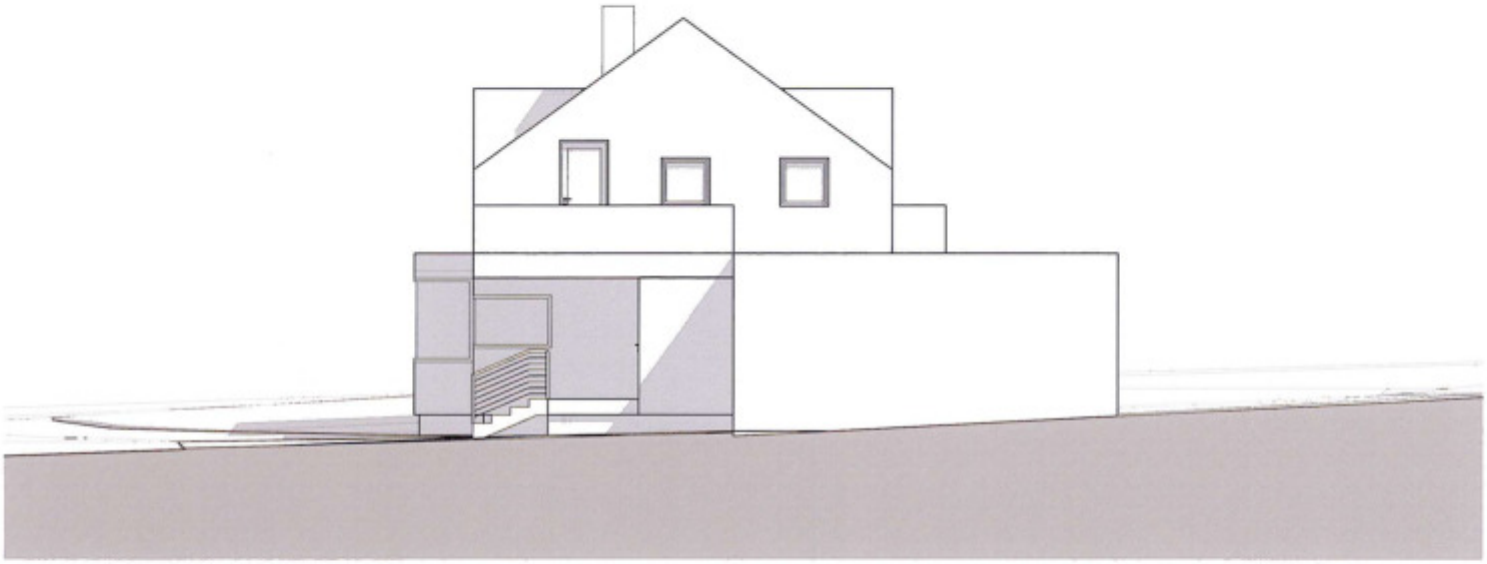
Fasade Øst

1:100

Prosjektnr.	120600
Dato	12.06.2012
Rev	C - 2012.08.07

JSTARKITEKTER AS
Atelier Bodø Nedre fa 39 7018 Trondheim
tlf. +47 45 63 17 63 www.jsta.no

E-12



Lyngvegen 9
Heimdal

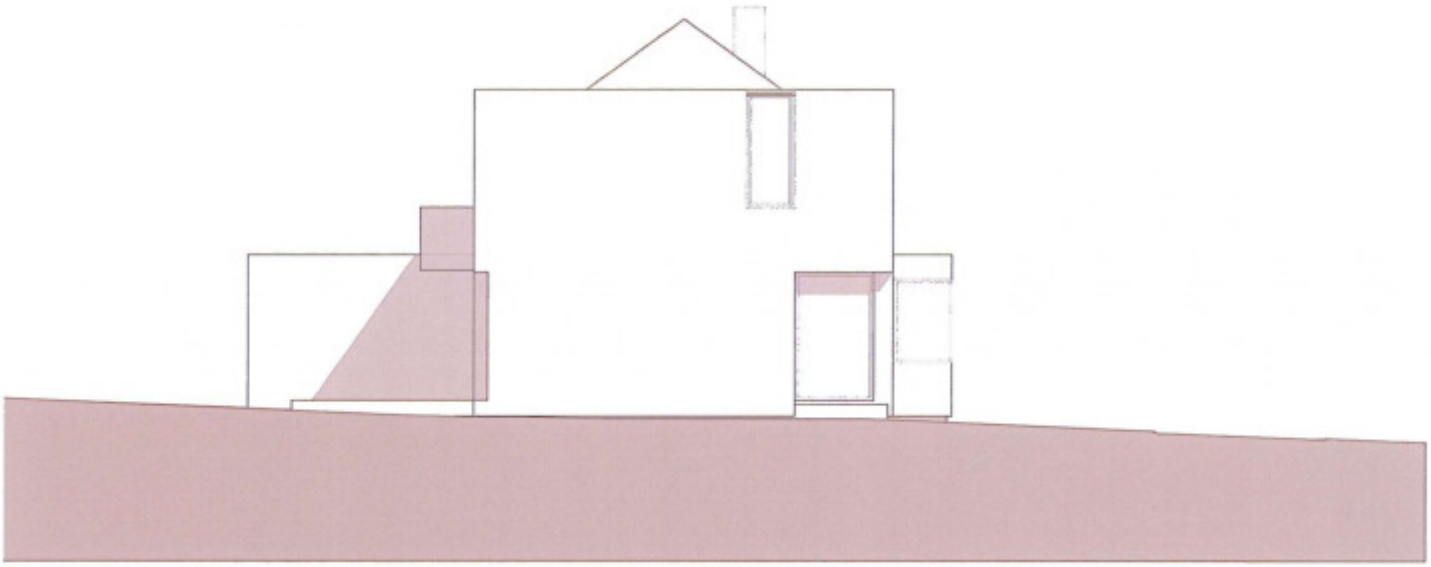
Fasade Nord

1:100

Prosjektnr.	120600
Dato	12.06.2012
Rev	C - 2012.08.07

JSTARKITEKTER AS
Atelier Ilsvika Nedre Ila 39 7018 Trondheim
tlf. +47 45 63 17 63 www.jsta.no

E-13



Lyngvegen 9
Heimdal

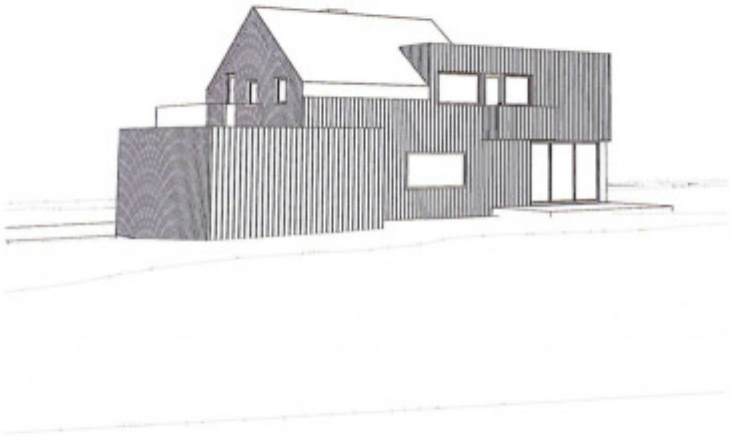
Fasade Sør

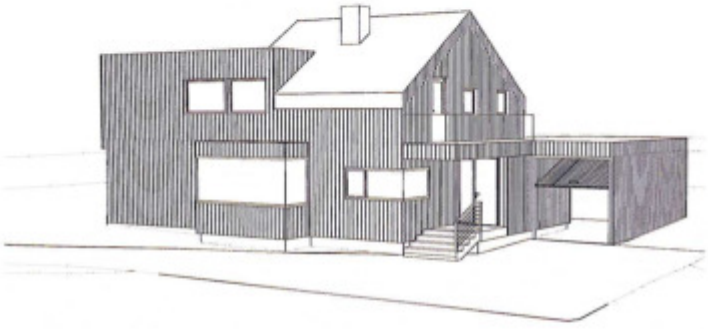
1:100

Prosjektnr.	120600
Dato	12.06.2012
Rev	C - 2012.08.07

JSTARKITEKTER AS
Atelier Ilsvika Nedre Ila 39 7018 Trondheim
tlf. +47 45 63 17 63 www.jsta.no

E-14





Lyngvegen 9
Heimdal

Eksteriørperspektiv

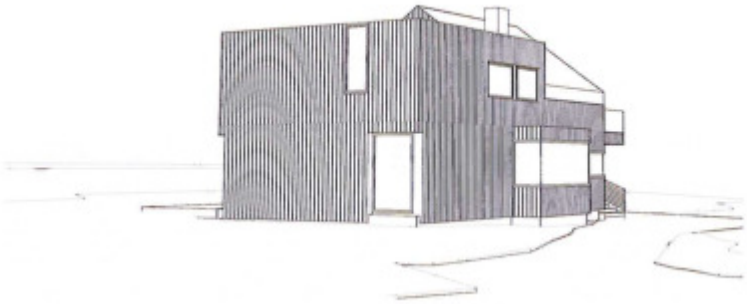
Prosjektnr.	120600
Dato	12.06.2012
Rev	C - 2012.08.07

JSTARKITEKTER AS
Atelier Ilsvika Nedre Ila 39 7018 Trondheim
tlf. +47 45 63 17 63 www.jsta.no

E-15

01YA4/91084 Geomatikk
12/40856-1 V8 Wilhelmsmyrvegen 2





Lyngvegen 9
Heimdal

Eksteriørperspektiv

Prosjektnr.	120600
Dato	12.06.2012
Rev	C - 2012.08.07

JSTARKITEKTER AS
Atelier Ilsvika Nedre Ila 39 7018 Trondheim
tlf. +47 45 63 17 63 www.jsta.no

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3898/13

Byggmester Geir O Furnes AS
Industrivegen 39 F

N-7080 HEIMDAL

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Øystein Sture Aspelund	12/40856 oppgis ved alle henvendelser	Geir O. Furunes	15.10.2013

Lyngvegen 9, ferdigattest

Byggested: **Lyngvegen 9** Gnr./Bnr.: **197/323**
Bygningsnummer: **182452114**
Ansvarlig søker: **Byggmester Geir O Furnes AS**
Tiltakshaver: **Beate Hulaas Grøseth og Eirik Grøseth**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.10.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR UFR 3696/12 gitt på igangsettingstillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Øystein Sture Aspelund
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Beate Hulaas Grøseth og Eirik Grøseth, Lyngveien 9, 7088 HEIMDAL

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/40856	15.10.2013

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:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

GG

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

59 | Bygn.rådets j.nr.

G.nr. 197	Br.nr. 323	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Lyngveien 9		den 30.1.79	Sak nr. B 144/79

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

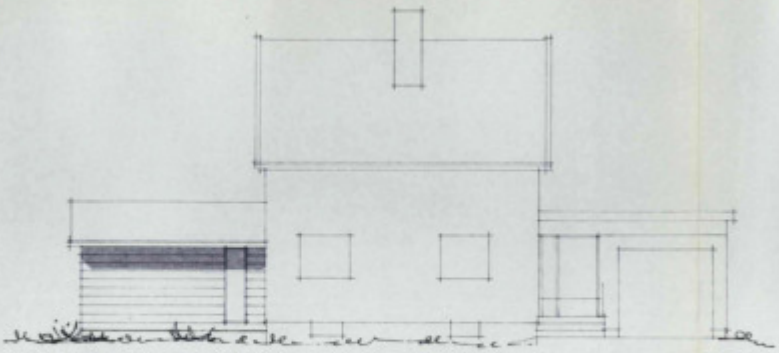
Byggemelding fra Magnar Lilleler på tilbygg til bestående enebolig på Lyngveien 9.
Tilbygget føres opp i en etasje uten kjeller og har et bebygd areal på ca. 21 m2.
Det gir plass for utvidelse av stue.
Tilbygget er godt tilpasset bestående bebyggelse.

Vedtak.

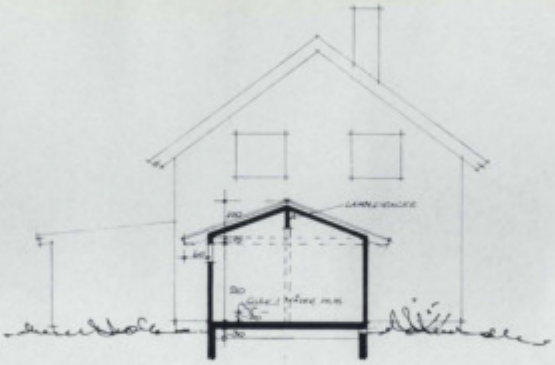
Planene godkjennes.
Tilbygget må fundamenteres frostfritt og forøvrig utføres etter gjeldende forskrifter.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Det bevitnes at protokollutskriften er riktig.
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Arnulf Elsås

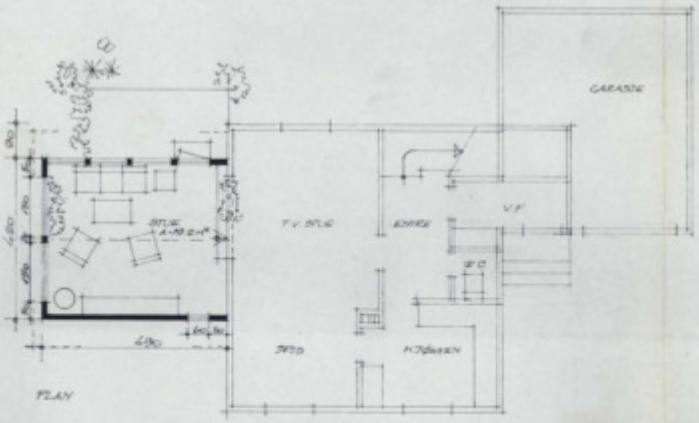


FASADE ØST



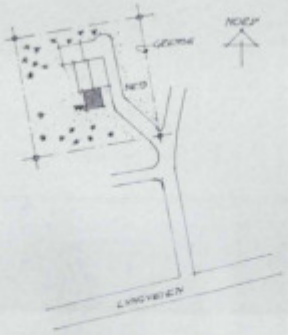
SNITT

TRONDHEIM BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
3 JAN. 1979
ENR.
ARK. NR.



PLAN

BRUTTO FL. 20.6 M²

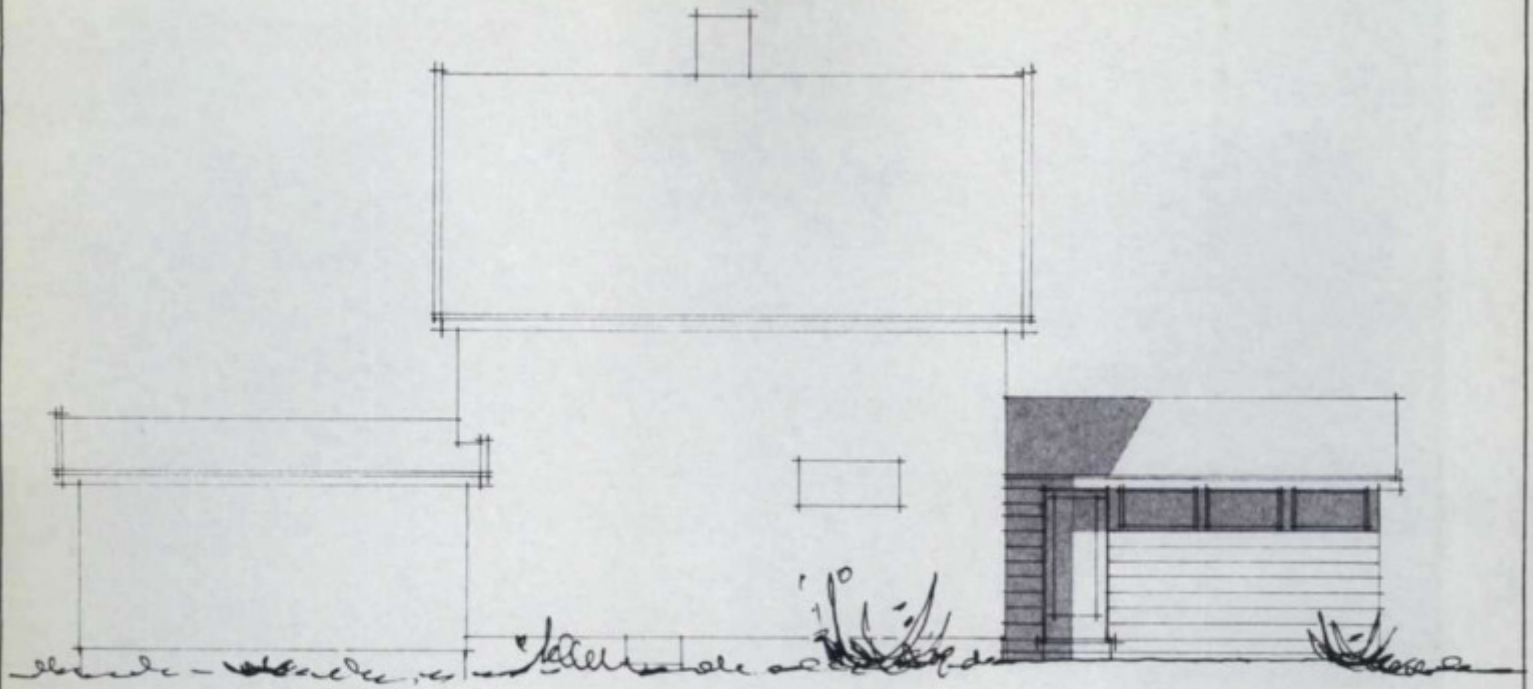


SITUASJONSPLAN MÅL 1:1000

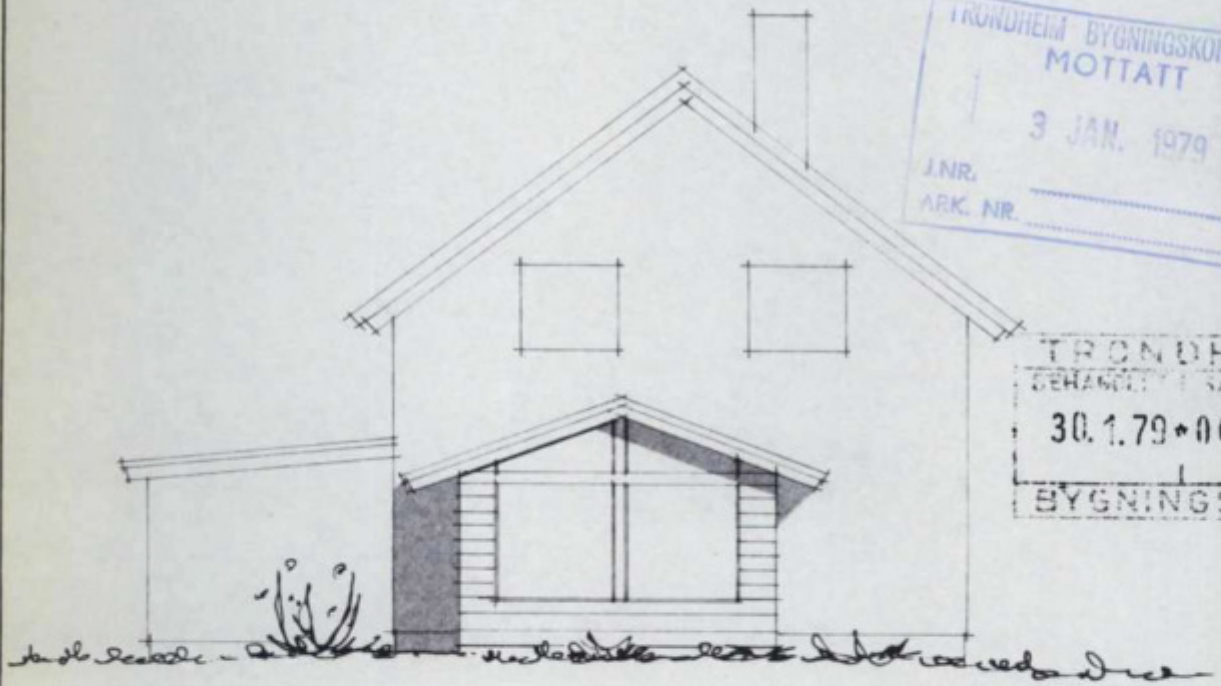
TRONDHEIM
30.1.79-00144
BYGNINGSRÅD

M. LILLELER
LYNGVEIEN NR. 9 (TILBYGG)
PLAN, SNITT OG FASADE
MÅL 1:100 HELGDAL 17.12.78

TEGN. I. OLAUSSEN



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 JAN. 1979
J.NR.
ARK. NR.

TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK NR.
30.1.79*00144
BYGNINGSRÅD

M. LILLELER
LYNGVEGEN NR. 9 (TILBYGG)
FASADE SYD OG VEST
MÅL 1:100 HEIMDAL 17.12.78

TEGN. I. OLAUSSEN



TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK NR.
24.5.72*00865
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK NR.
30.1.73*00144
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 914/72

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den	Sak nr.
Matr.nr. Lyngvegen 9		24.5.72.	72/865

Byggemelding fra Magnar Lilleler på tilbygg til enebolig på Lyngvegen 9, 197/323.
Tilbygget føres opp i en etasje uten kjeller og bebygd areal er på ca. 30 m2. Det gir plass for garasje og bod.

Vedtak:
Planene godkjennes på betingelser av at tilbygget ikke kommer nærmere nabogrense enn 4 meter.
Garasjen skal innvendig i vegger og tak ha tennvernende kledning av minst klasse A10. Den skal ha støpt gulv og må luftes forskriftsmessig ved gulv og tak.

Sentrum 8000-9-71



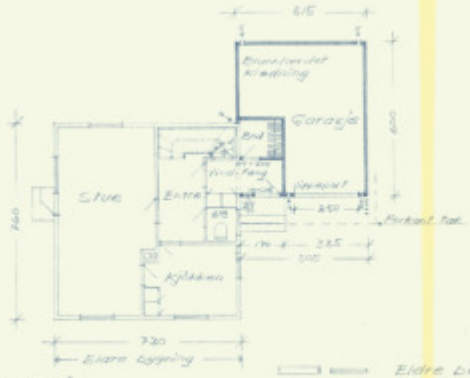
Mot øst



Mot syd



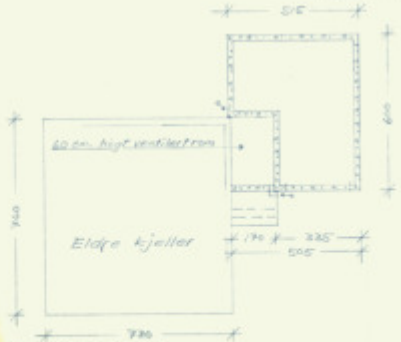
Mot vest



1. etasje



Snitt
(Mot nord)



Fundamentering

Eldre bebyggelse
Eldre bebyggelse som utgår
Ny bebyggelse

Hr. Magnar Lilleler, Heimdal.
Tilbygg. Mål. 1:100.

Heimdal 18/4-72
Thr. Sæther

TRONDHEIM
24.5.72-00865
BYGNINGSRÅD


TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK. NR.
24.5.72*00865
BYGNINGSRÅD
197/206
197/157
197/209
197/125
197/60
197/96
197/76
197/170
197/132
197/79
197/128-145
197/95
197/263
197/131
197/138
197/323
197/324
197/260
197/321
197/168
197/272
197/282
197/276
197/255
197/256
197/268
197/267
197/94
Svend Holm
Arnfinn Fagerli
Ottar Braa
Isak Gjertsen
Lyngvegen
Holtvegen
7114
7115
7116
7126
7135
152,8
150,5
150,2
150,4
153,3
155,7
157,7
159,2
160,6

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

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

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

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

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

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

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

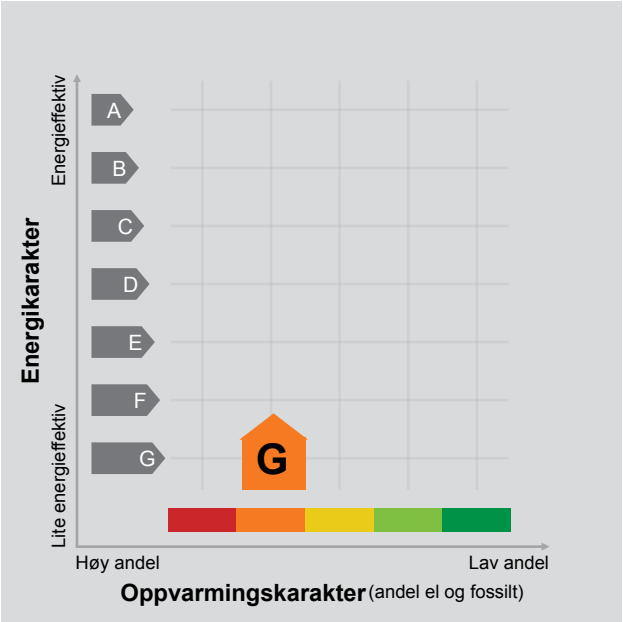
Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

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

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

ENERGIATTEST

Adresse	Lyngvegen 9
Postnummer	7088
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	323
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182452114
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73256
Dato	30.01.2025



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister
- Fyr riktig med ved

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:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	249
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/).

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.

Pliktene 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: 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 2: 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 3: 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 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: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

R 1065 a, st.f: 02.03.1959
Nordre del: nord for Ringvålvegen.

Reguleringsvedtekter for reguleringsområde Heimdal i Leinstrand kommune som fremgår av plan i 2 blad datert 14. desember 1957 fra Fylkesarkitekten i Sör-Tröndelag.
Stadfestet av departementet den 2. mars 1959.

---

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plaseres i forhold til veger og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2. Den tomtedeling som planen viser, forutsetter flugt. Men bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forövrig.

§ 3.a) Ingen bygning må overstige 2 etasjer, men bygningsrådet kan enkelt eller gruppevis tillate 1 eller 1½ etasjes bebyggelse.

b) Over naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppfört dobbelthus, vertikaltdelt i nabogrensene, eller to enkelthus sammenbygd, uten branngavl, når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overstiger 150 m2.

c) Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt i nabogrensen uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom, og det ned tinglest erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nödvendige avstander til nabogrense.

§ 4. Bebyggelsens höyde til gesimsers overkant regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse, må ikke være over 7 m. for 2-etasjes bebyggelse.
For 1-etasjes flöyer og uthus må gesimshöyden ikke være over 4 m.

§ 5. Bygningene skal ha sadeltak. Bygningsrådet kan fastsette samme gesimshöyde og takvinkel for bygninger i samme bygningsflukt. Takoppbygg på 2-etasjes bygninger tillates ikke. Heller ikke nedskjæring i takflaten for stående vindu. Unntak herfra kan tillates av bygningsrådet når særlige grunner foreligger.

§ 6. a) Tomter med frittliggende hus må ikke bebygges med mer enn 1/4 av arealet innenfor den regulerte veglinje, uthus medregnet.

b) Rekkehus må eventuelt bare bygges i frittliggende lameller. Oppföres rekkehus utover det som er vist i planen, må lengden ikke overstige 45 m, og det samlede bebyggede areal ikke overstige 400 m2. Lamellens avstand til nabogrense må være minst 6 m. I lamellene medregnes da eventuelle uthus på vedkommende eiendommer, hvis avstand fra uthus til lamellene ikke er minst 10 m.

§ 7. a) Uthus til bruk som godkjennes av bygningsrådet, kan oppföres med grunnflate inntil ½ av hovedbygningens. På boligtomter skal uthusets grunnflate ikke overstige 40 m2.

b) Uthuset må gis fasademessig utstyr som harmonerer med hovedbygningen, og kan av bygningsrådet forlanges tilknyttet hovedbygningen som flöy eller sidebygning.

§ 8. a) Planerings- og beplantningsplan kan kreves innsendt sammen med byggemeldingen. Bygningsrådet kan avgjöre plasering av törkeplass, söppelkasser o.l.

b) Garasje kan tillates oppfört eller innredet på nærmere angitte vilkår av bygningsrådet, etter at helseråd og brannstyre har uttalt seg.

c) I forbindelse med byggemelding for nybygg, skal bygningsrådet kunne kreve for godkjenning garasjeplasering på tomten selv om garasjen ikke skal bygges med en gang.

§ 9. Eiendommene skal innhegnes på slik måte som bygningsrådet godkjenner. Gjerde i samme vegflukt skal ha mest mulig ensartet konstruksjon, höyde og farge. Gjerdehöyden må ikke være over 1 m. Naboene kan slöyfe gjerder i tomtegrensen. Oppsettes gjerde mellom nabotomten, skal det ikke være höyere enn gjerde mot veg.

§ 10.a) Ingen tomt kan bebygges för det foreligger godkjent tomtedeling for hele området, såfremt bygningsrådet finner det nödvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet byggeplan for et område i sin helhet för anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

b) Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider.

§ 11. Etter vedtektenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strind med disse vedtekter.

§ 12. Bygningsrådet skal ved sine behandlinger av byggemeldingene, ha for öye at bebyggelsen får en god form, materialvirkning og farge, i seg selv og i forhold til nabobygninger og andre omgivelser.

§ 13. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse. Ved vedtagelsen av disse vedtekter samt nærværende reguleringsplan, oppheves tidligere vedtatt og hittil gjeldende regulering i området.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR


R 1065a
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
for
HEIMDAL, LEINSTRAND KOMMUNE
Blad nr. 1
Mål 1:1000
TEGNFORKLARING
NORD
R 1065a
nordre del
(nord for Ringv.v.)

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 197	Bnr: 323	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lyngvegen 9 7088 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Trapp
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Seksjonert grunneiendom

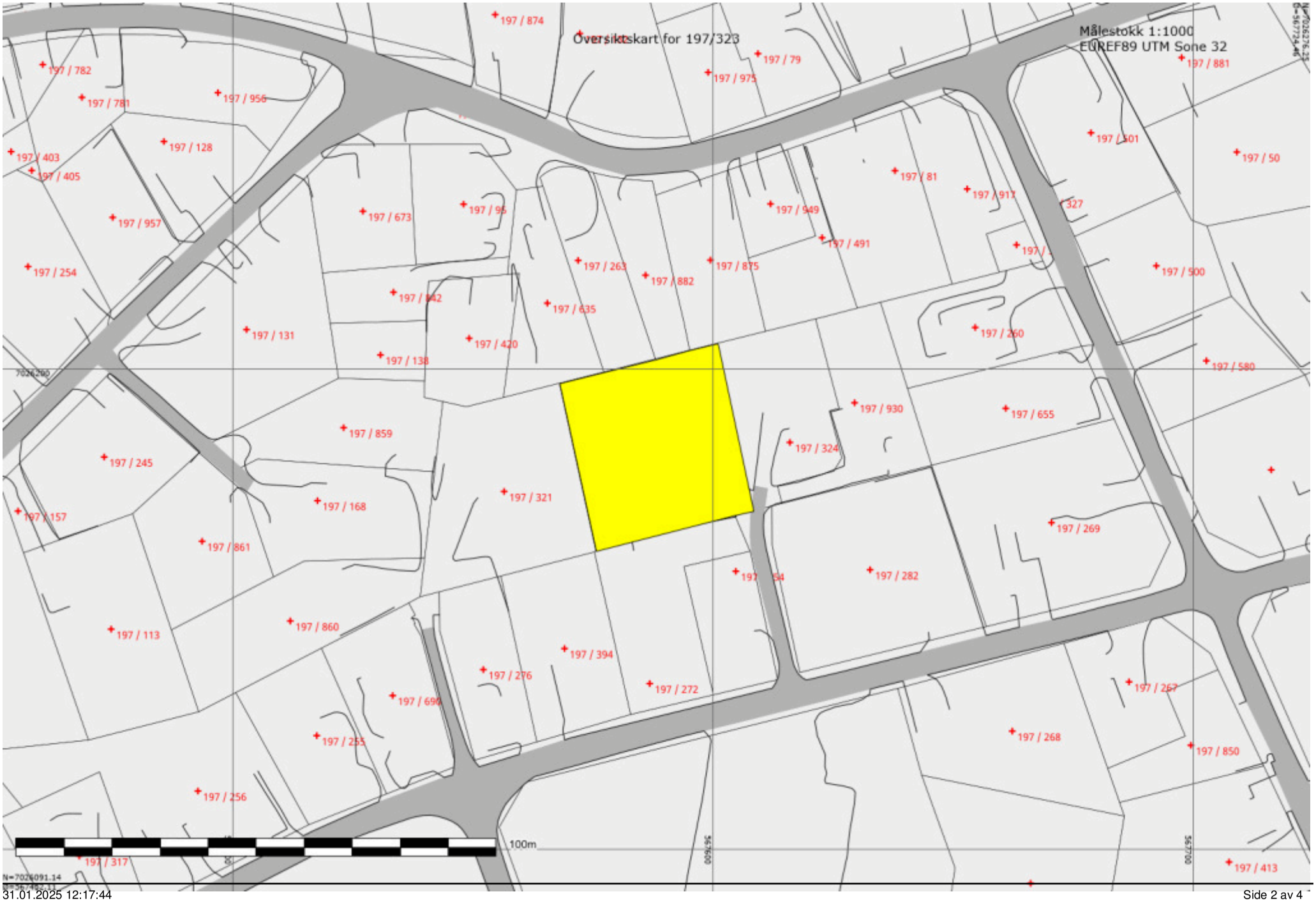
Trondheim

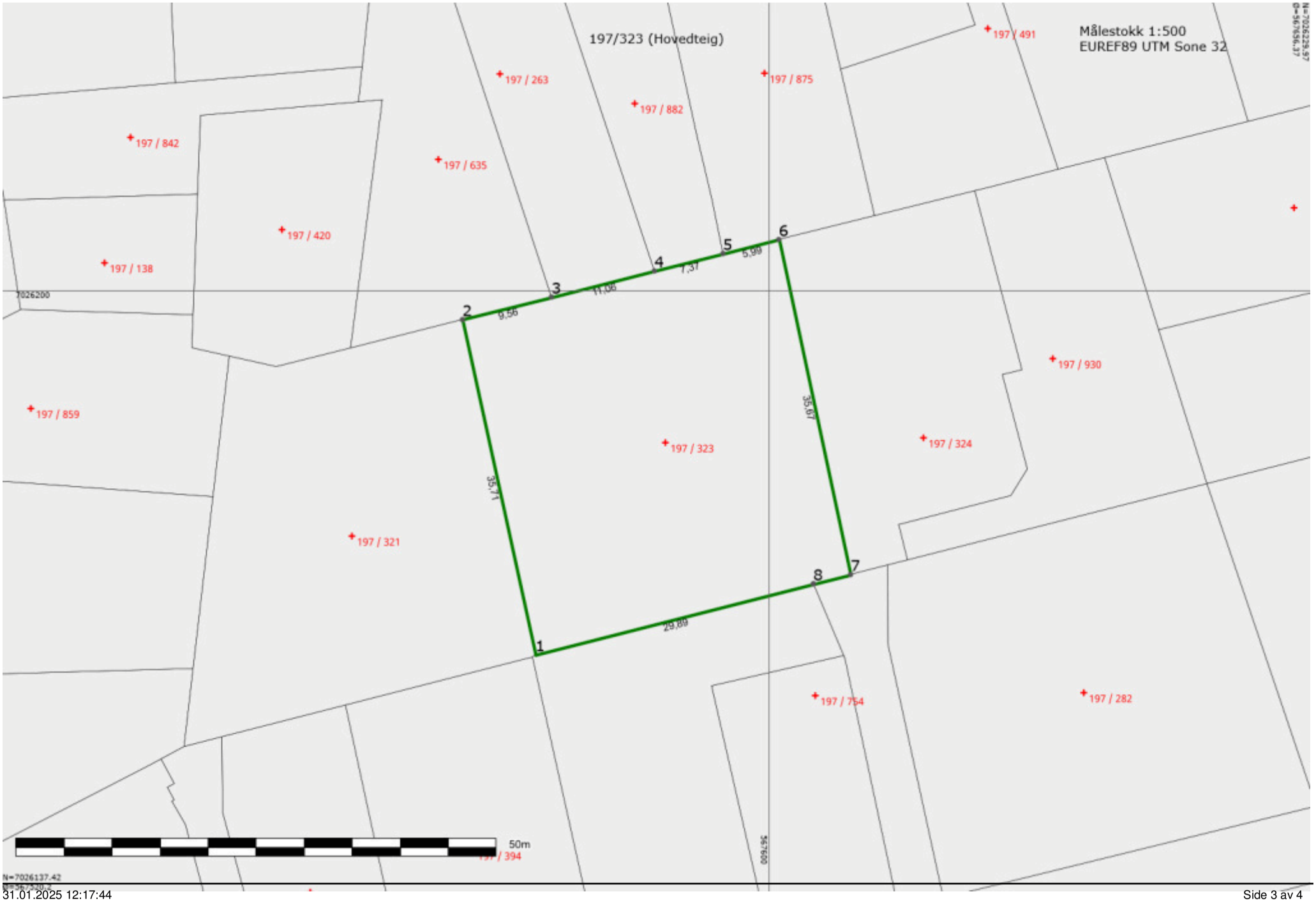
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**197**	**323**	**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 197/323
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
197 / 874
197 / 782
197 / 781
197 / 956
197 / 79
197 / 975
197 / 881
197 / 403
197 / 405
197 / 128
197 / 301
197 / 50
197 / 81
197 / 912
197 / 949
197 / 957
197 / 673
197 / 95
197 / 491
197 / 254
197 / 263
197 / 882
197 / 875
197 / 500
197 / 635
197 / 131
197 / 420
197 / 260
197 / 138
197 / 580
197 / 930
197 / 655
197 / 859
197 / 324
197 / 245
197 / 321
197 / 168
197 / 157
197 / 269
197 / 861
197 / 282
197 / 860
197 / 113
197 / 394
197 / 276
197 / 272
197 / 690
197 / 267
197 / 255
197 / 268
197 / 850
197 / 256
197 / 317
197 / 413
100m


197/323 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
197 / 263
197 / 875
197 / 882
197 / 491
197 / 842
197 / 635
197 / 420
197 / 138
197 / 930
197 / 859
197 / 323
197 / 324
197 / 321
197 / 754
197 / 282
197 / 394
1
2
3
4
5
6
7
8
9,56
11,06
7,37
5,99
35,67
35,71
29,89
50m

Areal og koordinater

Areal: 1209,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7026184,15 Øst: 567589,22

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7026162,08	567575,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			35,71	Ikke hjelpelinje		11	
2	7026196,97	567568,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,56	Ikke hjelpelinje		11	
3	7026199,32	567577,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,06	Ikke hjelpelinje		11	
4	7026202,04	567588,07	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			7,37	Ikke hjelpelinje		11	
5	7026203,85	567595,21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,99	Ikke hjelpelinje		11	
6	7026205,31	567601,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			35,67	Ikke hjelpelinje		11	
7	7026170,43	567608,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,98	Ikke hjelpelinje		11	
8	7026169,46	567604,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,89	Ikke hjelpelinje		11	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/402013/107
Uthentet 2025-02-04 10:03

Stempelmerke kr. 5,-

Dagbok nr. 2013 1963.
Midt-Trøndelag sorenskriverembete

E r k l æ r i n g.

Undertegnede Ingebrigt Asbjörnslett, Heimdal, eier av eiendommen Torve gnr. 45 bnr. 260 i Leinstrand, gir herved eierne av: eiendommen Fagerli gnr. 45 bnr. 324 i Leinstrand, Arnfinn Fagerli, Kapt. Rossens v. 40, Trondheim, og eiendommen Björkli gnr. 45 bnr. 323 i Leinstrand, Magnar Lilleler, Heimdal, tillatelse til å grave og legge kloakk- og vannledning over min forannevnte eiendom Torve gnr. 45 bnr. 260 frem til kommunal hovedkloakk og vannledning.

Herr Fagerli og herr Lilleler erklærer seg villig til å betale Asbjörnslett erstatning for de skader og ulemper som gravingen medfører, og både de nåværende eiere og fremtidige eierem av eiendommene Fagerli og Björkli er ansvarlig for event. skader som måtte oppstå på Asbjörnsletts eiendom som følge av brudd eller lekkasje på ledningene. Verdien av denne rett settes til kr. 200,-.

Heimdal den 30/5-63

Ingebrigt Asbjörnslett

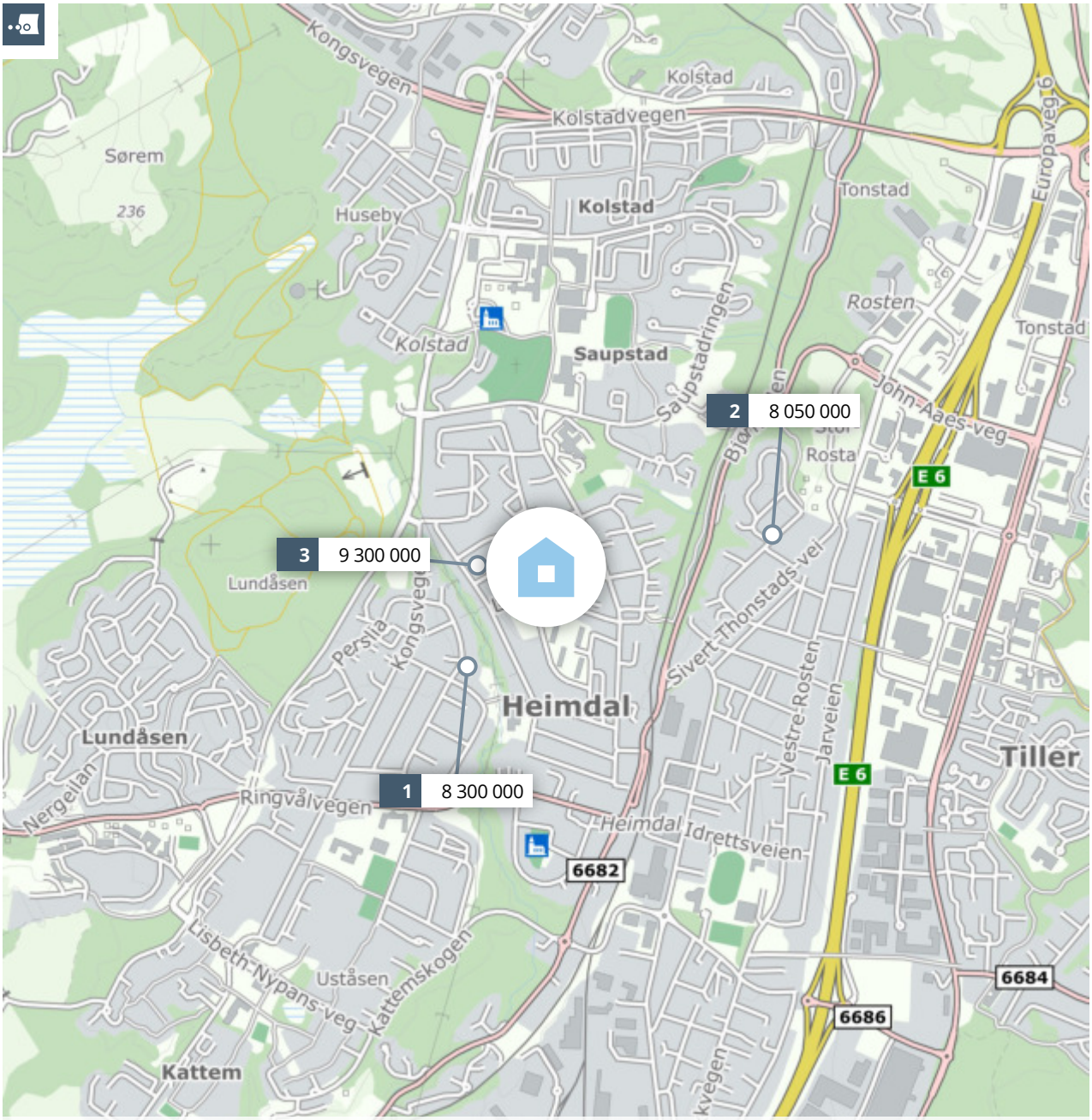
Som eier av eiendommen Fagerli gnr. 45 bnr. 324 og av eiendommen Björkli gnr. 45 bnr. 323 vedtar vi for oss selv og fremtidige eierem av eiendommene de vilkår som er satt foran.

Magnar Lilleler ..... Arnfinn Fagerli .....

Undertegnede bevitner hermed at Ingebrigt Asbjörnslett, Arnfinn Fagerli og Magnar Lilleler egenhendig i mitt nærvær har underskrevet denne erklæring, og at de alle er over 21 år

Leinstrand Lensmannskontor

Kari Torbjørg Trondheim 30/5-63
Mr. Mach. Stat. Husband
Inge Torvik
Mrs Fullmakt
K. Nilsen



Meglers verdivurdering

LYNGVEGEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 19.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyngvegen 9, 7088 HEIMDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 197 BNR 323 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HEIMDAL 7

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	34 137
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	249 m²	75 m²	0 m²	74 m²	0 m²	0 m²
Tomt					1 209 m²	
Byggeår					1964	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

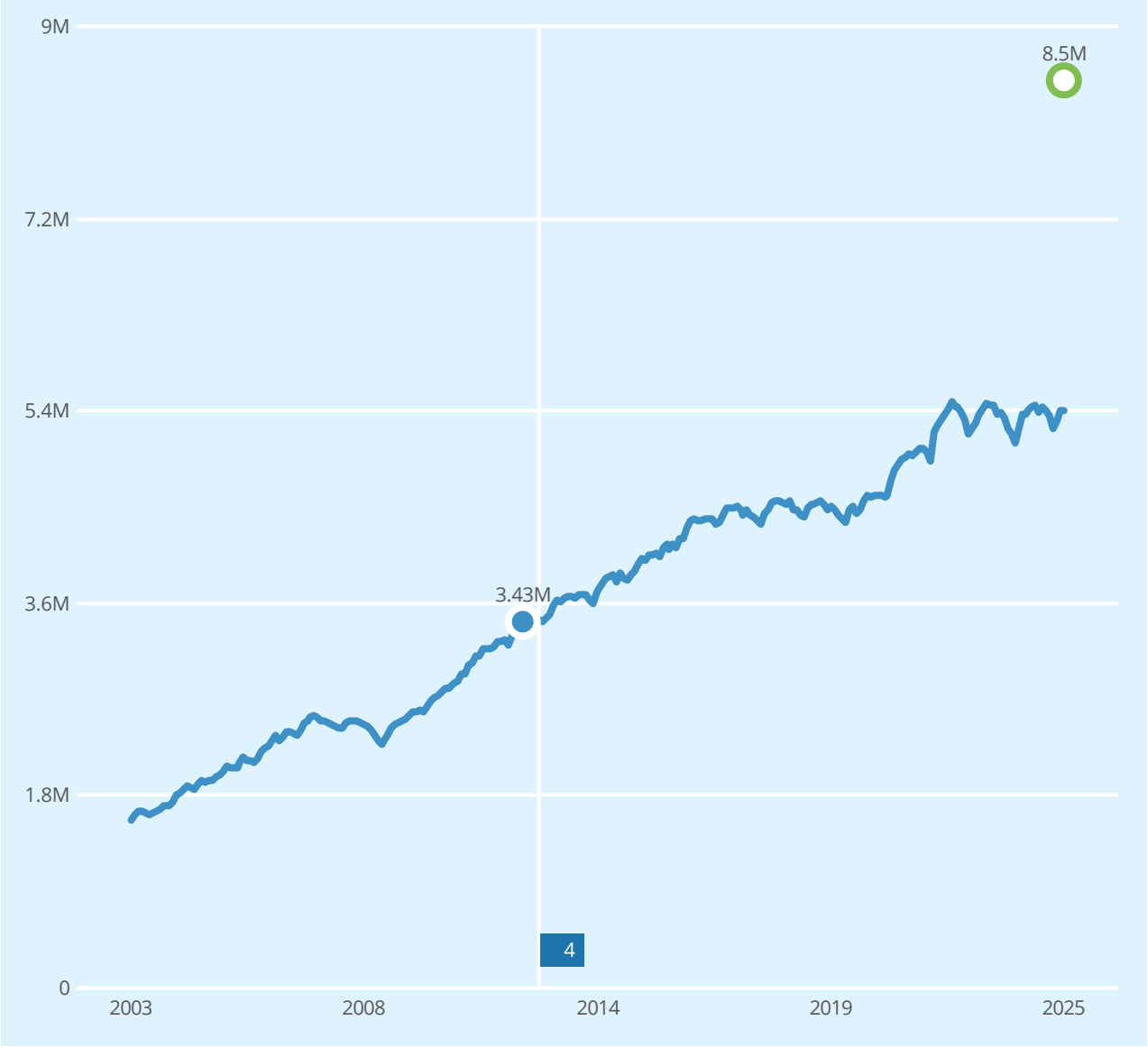
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Simon Leinums veg 19 227 m² 1970 1 229 m² 4 sov	21.03.2024	7 500 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**36 564**
2 Peder Morsets veg 36 213 m² 1958 736 m² 6 sov	31.10.2023	7 990 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**37 793**
3 Sørbruvegen 31 A 240 m² 2017 650 m² 6 sov	29.11.2024	7 990 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**38 750**

Lekker enebolig i rolig og familievennlig område på Heimdal. Boligen er strøken i stil og forfatning etter betydelig renovering og påbygg i 2013. Boligen ble bla. oppgradert med kledning, etterisolering, nytt tak og vinduer i 1. og 2 etg. Den åpne og funksjonelle planløsningen fordeler seg over 3 plan. Hovedetasjen rommer gjestetoalett, stor stue og lekkert kjøkken med utgang til en herlig hage med solrik terrasse på 67 kvm. I tillegg er det to balkonger og en flott hagestue fra 2020. Toppetasjen har 4 soverom, 2 bad, walk-in og vaskerom. Den store, uinnredede kjelleren gir mulighet for tilpasning etter eget behov

Boligen har dobbeltgarasje på 40kvm med elbillader, i tillegg til enkel garasje på 21kvm. Dette er et hjem med god plass og høy kvalitet - perfekt for familien!

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig
4 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.04.2012	24.04.2012	04.07.2012	3 100 000	3 430 000	-	3 430 000	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er gjennomgått betydelig renovering og påbygg i 2013.

Eneboliger til salgs i 7088 HEIMDAL nå

1
eneboliger til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 900 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

22
dager

Eneboliger solgt i 7088 HEIMDAL siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

5.9M
5 859 000 Salgspris i snitt
5 815 000 Prisantydning i snitt
5.7M

Solgt i snitt i løpet av

89
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

34 137 Lyngvegen 9 Totalpris 8 500 000

32 195 Heimdal bydel i snitt siste 3 mnd

31 629 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

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.



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:
Lyngvegen 9
Gnr. 197 Bnr. 323 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-25-0013

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 94 00 16 60

E-post: hans.christian.espenes@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