PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

EVENTYRVEGEN 54 C

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegninger

Byggetegninger

Byggesaker

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Inforksiv manglende attester

Meglers verdivurdering

Energiattest

Eventyrvegen Veglag

Reguleringskart og bestemmelser

Tinglyst adkomstrett

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260220
Addresse	Eventyrvegen 54 C		
Postnr.	7056	Sted	RANHEIM
Selgers navn	TRONDHJEM BOLIG AS		
Selgers navn	Refsnes Eiendom AS		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

95416631

Våtrom

Initialer selger:
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Våtrom/bad er ny oppusset

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bildedokumentasjon samt uavhengig kontroll fra takstfirma for kontroll av membran og fall på gulv

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Våtrom er revet og oppbygd på nytt. Se uavhengig takstrapport

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk er skiftet av rørlegger

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

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

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

Nytt el-anlegg i boligen med nye varmekabler

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer, sjekklister og bilder

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt av røropplegget er nytt i boligen med nytt rør i rør system

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ja, bilde dokumentasjon samt sjekklister

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble montert pipebeslag av blikkenslager på boligen i 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra blikkenslager samt bilder

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Murvegg i kjeller fikk en sprekk sist vinter grunnet tæle

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Terrasser/balkonger er tekket av eksternt taktekker firma.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder og sjekklister

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er drenert rundt hele boligen, bortsett fra kort side mot gårdsplass ved belegningsstein.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Drenering utført av godkjent gravefirma. Bilde dokumentasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

El- anlegget er skiftet i hele boligen, med nytt sikringsskap.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer og bilder

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er montert balansert ventilasjon i 1 og 2 etg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er levert balansert ventilasjon som er prosjektert av ventilasjonsfirma

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Den ble gravd opp, sanert av godkjent firma og fjernet fra eiendommen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble søkt og godkjent nytt tilbygg i 2025

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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)

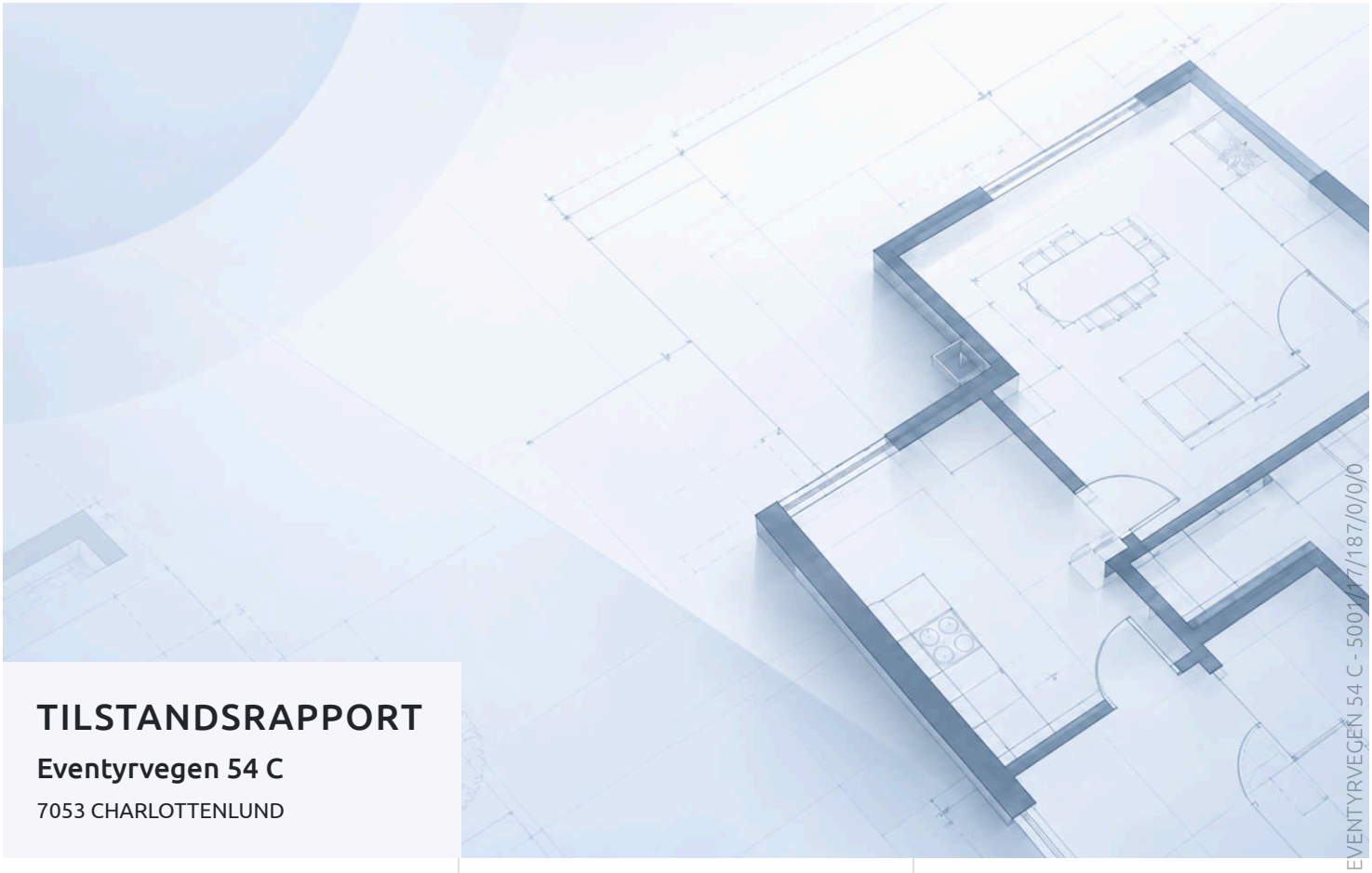
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	30.10.2026
Signert av	*Thomas Fredriksen*

Initialer selger:
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



TILSTANDSRAPPORT

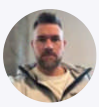
Eventyrvegen 54 C

7053 CHARLOTTENLUND

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Enebolig	5001/17/187/0/0/0	05.11.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
9	17	3	0	0

Befaring utført den 14.10.2026 av



Frode Sumstad
Witsø og svea takst as

Tømrer og takstmann over 20 års erfaring

Travbanevegen 1, 7061 Trondheim
+4790783432
frode@wstakst.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Eventyrvegen 54 C , 7053, CHARLOTTENLUND

Matrikkel: 5001/17/187/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1953

Tomt: 499 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Refsnes Eiendom AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Boligen er oppført som en tradisjonell bolig over flere plan. Bygningen har yttervegger med utvendig kledning og skrå takkonstruksjon. Boligen er omfattende rehabilitert og oppgradert innvendig med moderne materialvalg og tekniske installasjoner. Nærmere opplysninger om fundamentering, bærekonstruksjoner, isolasjon og takkonstruksjon er ikke dokumentert i det foreliggende grunnlaget.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Enebolig oppført i 1953, omfattende rehabilitert og modernisert i 2026. Boligens 1. og 2. etasje er oppgradert med nye innvendige overflater, kjøkken, to bad, vinduer, dører og tekniske installasjoner. Yttervegger er etterisolert og har fått ny kledning. Det er også oppført et mindre tilbygg samt etablert nye terrasser og balkonger. Boligen fremstår med gjennomgående høy standard på materialvalg og utførelse. De rehabiliterte bygningsdelene har i hovedsak god visuell tilstand. Det er registrert enkelte avvik knyttet til eldre bygningsdeler, herunder sprekkdannelse i grunnmur, tegn til fuktpåvirkning i kjeller og alder på undertak. Kjelleren er uinnredet og har enklere standard enn øvrige etasjer. Samlet vurderes boligen å fremstå som betydelig oppgradert, med enkelte forhold knyttet til opprinnelige konstruksjoner som er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Følgende vesentlige arbeider er utført: - Taktekking med takstein, undertaksduk og opplekting fra 2006. - Utvendig og innvendig etterisolering av yttervegger i 2026. - Ny utvendig trekledning og nye 3-lags vinduer i 2026. - Omfattende innvendig rehabilitering av 1. og 2. etasje med nye gulv, vegg- og himlingsflater, innerdører og belysning. - Ny kjøkkeninnredning fra Aubo med integrerte hvitevarer fra Miele. - To nye bad med flislagte overflater, moderne sanitærutstyr og påkostede armaturer. - Nye vann- og avløpsinstallasjoner samt elektrisk anlegg. - Etablert moderne, flisinnkledd ildsted. - Nye terrasser og balkonger. - Ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur, med unntak av én veggstrekning mot garasje. - Kjeller beholdt som uinnredet areal med eldre murkonstruksjoner.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0/0

Etasje 1

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
74 m^2	63 m^2	0 m^2	32 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré/gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken.	Garasje		Balkong og terasse

Etasje 2

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
42 m^2	0 m^2	0 m^2	33 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang, 3 soverom og bad.			Balkong

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
73 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Bod/disp rom, bod/teknsiskrom, Entré/disp rom og bod			

Sum areal			
BRA-i 189 m^2	**BRA-e** 63 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 65 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 252 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: 2 soverom og bad på loft.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Boligen har grunnmur og fundamentering fra opprinnelig byggeår, samt ny fundamentering i forbindelse med tilbygg oppført i 2026. Det er registrert lokal sprekkdannelse i eksisterende grunnmur ved avløpsinntaket. Ifølge utbygger skyldes forholdet tidligere vann- og frostpåvirkning. I forbindelse med rehabiliteringen er det utført utgraving, ny drenering og utvendig fuktsikring for å redusere belastningen på konstruksjonen. TG2 settes på bakgrunn av den eksisterende grunnmurens alder og usikkerhet knyttet til konstruksjonens videre bestandighet og forventede vedlikeholdsbehov. Den registrerte sprekkdannelsen er omtalt som en observasjon, men er ikke hovedgrunnlaget for tilstandsgraden. Utførte tiltak vurderes som positive, og det er ikke opplyst om tilsvarende avvik ved det nye tilbygget.

Rom under terreng: Kjelleren er uinnredet med synlige murvegger og betonggulv. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning på murflater, som kan stamme fra tidligere forhold før dreneringen ble fornyet i 2026. Det er utført ny utvendig drenering og fuktsikring, med unntak av grunnmuren mot garasjen. Kjelleren har ingen etablert ventilasjon utover muligheten for lufting gjennom vinduer. TG2 settes på bakgrunn av registrerte fukttegn, mangelfull ventilasjon og usikkerhet knyttet til fuktforholdene ved grunnmuren mot garasjen.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med takstein fra 2006, med undertak og opplekting fra samme periode. Taktekking, beslag og inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer fremstår i tilfredsstillende visuell stand. Det er ikke registrert synlige skader på takstein, beslag, vindskier eller takutstikk. Taktekking og undertak er ca. 20 år gamle. TG2 settes på bakgrunn av undertakets alder, mens øvrige synlige deler av taktekkingen og beslagene fremstår uten vesentlige avvik.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidene utført i forbindelse med den omfattende rehabiliteringen av boligen i 2026, herunder rapport fra uavhengig våtromskontroll for begge bad.

Boligen er oppgradert med blant annet nye tekniske installasjoner, kjøkken, bad, vinduer, dører, etterisolering og utvendig kledning. Det er også utført dreneringsarbeider og oppført et mindre tilbygg.

Fremlagt dokumentasjon dekker ikke nødvendigvis samtlige utførte arbeider.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gjennomgått og lagt til grunn som en del av opplysningene i tilstandsrapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
30.10.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligen er omfattende rehabilitert i 2026, og det er oppført et nytt tilbygg. Det er opplyst at tilbygget ble byggesøkt og godkjent i 2025. Det er imidlertid ikke dokumentert at dagens rominndeling og bruk av boligen fullt ut samsvarer med kommunalt godkjente tegninger.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved befaringen. Det er ikke foretatt en fullstendig kontroll av dagens bruk og rominndeling opp mot kommunalt godkjente tegninger.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er fremlagt rammetillatelse datert 15.01.2025 og igangsettingstillatelse datert 24.03.2025 for riving av eksisterende tilbygg, oppføring av tilbygg mot nordvest, utvendig kjellernedgang og balkong. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige avvik knyttet til rømningsveier, dagslysforhold, takhøyde eller øvrige HMS-forhold ved befaringen. Branncelleinndeling og skjulte branntekniske løsninger er ikke kontrollert.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Ja

Kommentar:
Det er registrert sprekkdannelse i eksisterende grunnmur ved avløpsinntaket. Ifølge utbygger skyldes forholdet tidligere vann- og frostpåvirkning i grunnen. Forholdet ble avdekket tidlig i rehabiliteringsprosessen, og det er i etterkant utført utgraving, ny drenering og utvendig fuktsikring som tiltak mot årsaken til sprekkdannelsen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Boligen har grunnmur og fundamentering fra opprinnelig byggeår, samt ny fundamentering i forbindelse med tilbygg oppført i 2026.

Det er registrert lokal sprekkdannelse i eksisterende grunnmur ved avløpsinntaket. Ifølge utbygger skyldes forholdet tidligere vann- og frostpåvirkning. I forbindelse med rehabiliteringen er det utført utgraving, ny drenering og utvendig fuktsikring for å redusere belastningen på konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av den eksisterende grunnmurens alder og usikkerhet knyttet til konstruksjonens videre bestandighet og forventede vedlikeholdsbehov. Den registrerte sprekkdannelsen er omtalt som en observasjon, men er ikke hovedgrunnlaget for tilstandsgraden.

Utførte tiltak vurderes som positive, og det er ikke opplyst om tilsvarende avvik ved det nye tilbygget.

Årsak/ konsekvens
Sprekkdannelsen i eksisterende grunnmur antas å ha sammenheng med tidligere vann- og frostpåvirkning i grunnen. Det er utført utgraving, ny drenering og utvendig fuktsikring for å redusere belastningen på konstruksjonen.

Grunnmurens alder medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser og fremtidig vedlikeholdsbehov. Den registrerte sprekkdannelsen medfører noe usikkerhet knyttet til eventuell videre bevegelse, men er ikke hovedgrunnlaget for TG2.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er utført ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur i forbindelse med omfattende rehabilitering av boligen i 2026. Arbeidene omfatter eksisterende grunnmur, med unntak av én veggstrekning mot garasjen.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt dokumentasjon på utførte dreneringsarbeider i forbindelse med rehabiliteringen i 2026.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Grunnmursplast og topplist er synlig montert langs grunnmuren i forbindelse med ny drenering utført i 2026.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Kommentar:
Tomten er forholdsvis flat, men terrenget er opparbeidet med fall bort fra grunnmuren så langt tomtens beskaffenhet tillater. Terrenget har en naturlig helning ned mot naboeiendommen. Det er også etablert vei på oversiden av boligen.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Takvann er ledet bort fra bygningen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur og fundament.

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Nei

Kommentar:
Dreneringen er fornyet i 2026, med unntak av veggstrekningen mot garasjen.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er i hovedsak fornyet i 2026, med unntak av en veggstrekning mot garasjen. Det er etablert grunnmursplast med topplist, og takvann er ledet bort fra bygningen.
Tomten er forholdsvis flat, men terrenget er opparbeidet med fall bort fra grunnmuren så langt stedlige forhold tillater. Terrenget heller videre ned mot naboeiendommen.
Dreneringen vurderes å ha tilfredsstillende funksjonsforutsetninger ut fra alder, utførte arbeider og registrerte forhold. Den eldre delen mot garasjen omfattes ikke av den samme vurderingen av ny drenering.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Nei

Kommentar:
Kjelleren er uinnredet, med synlige murvegger uten innvendig påforing.

Er det oppforede gulv?
Nei

Kommentar:
Kjelleren er uinnredet, med betonggulv uten oppforet gulvkonstruksjon.

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Kommentar:
Det er etablert ny utvendig fuktsikring av grunnmur i forbindelse med dreneringsarbeidene i 2026, med unntak av veggstrekningen mot garasjen.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det er registrert synlige tegn til tidligere fuktpåvirkning på murflater i kjelleren. Forholdet kan ha sammenheng med tidligere fuktbelastning før dreneringen ble fornyet i 2026. Det er fortsatt usikkerhet knyttet til fuktforholdene ved grunnmuren mot garasjen, hvor dreneringen ikke er fornyet.
Det kan ikke fastslås om de registrerte fukttegnene skyldes tidligere forhold eller pågående fuktpåvirkning.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Kjelleren har synlige murvegger og betonggulv uten innvendig påforing. Konstruksjonene er visuelt inspisert, og det er registrert tegn til fuktpåvirkning.
Det er ikke opplyst om utførte fuktmålinger. Hulltaking er ikke utført, da konstruksjonene er åpne og tilgjengelige for inspeksjon.

Er rommet ventilert?
Nei

Kommentar:
Kjelleren har ingen etablerte ventilasjonsventiler. Det er montert vinduer uten spalteventiler. Luftutskifting er dermed begrenset, noe som kan bidra til økt fuktbelastning i kjelleren.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Kjelleren er uinnredet med synlige murvegger og betonggulv. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning på murflater, som kan stamme fra tidligere forhold før dreneringen ble fornyet i 2026.
Det er utført ny utvendig drenering og fuktsikring, med unntak av grunnmuren mot garasjen. Kjelleren har ingen etablert ventilasjon utover muligheten for lufting gjennom vinduer.
TG2 settes på bakgrunn av registrerte fukttegn, mangelfull ventilasjon og usikkerhet knyttet til fuktforholdene ved grunnmuren mot garasjen.

Årsak/konsekvens
Registrerte fukttegn kan ha sammenheng med tidligere fuktbelastning før dreneringen ble fornyet i 2026. Manglende ventilasjon og usikkerhet knyttet til grunnmuren mot garasjen kan medføre vedvarende fuktbelastning og økt risiko for fuktskader dersom kjelleren innredes eller fuktfølsomme materialer monteres.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Yttervegger og fasader er omfattende rehabilitert i 2026. Det er utført både utvendig og innvendig etterisolering samt montert ny utvendig kledning.
Det er også oppført et mindre tilbygg i 2026 med nye ytterveggskonstruksjoner.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige sprekker, riss, skjevheter eller setninger i yttervegger og fasader ved befaring.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, sopp eller råte i yttervegger og fasader ved befaring.

Musetetting?
Ja

Kommentar:
Det er etablert musetetting ved nedre del av utvendig kledning i forbindelse med fasadearbeidene i 2026.

Lufting av kledning?
Ja

Kommentar:
Det er etablert lufting bak utvendig kledning i forbindelse med fasadearbeidene i 2026.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Yttervegger og fasader er omfattende rehabilitert i 2026 med både utvendig og innvendig etterisolering samt ny utvendig kledning. Det er også oppført et mindre tilbygg med nye ytterveggskonstruksjoner.
Det er etablert lufting bak kledningen og musetetting ved nedre del av kledningen. Det er ikke registrert synlige sprekker, skjevheter, setninger, fuktskader eller råte ved befaring.
Yttervegger og fasader fremstår med god teknisk og visuell tilstand. Det er ikke registrert avvik som tilsier behov for tiltak.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Boligen har nye 3-lags isolerglassvinduer montert i forbindelse med den omfattende rehabiliteringen i 2026. Vinduer er skiftet i både eksisterende bygningsdel og inngår i det nyoppførte tilbygget.
Vinduer fremstår med moderne utførelse og god visuell tilstand.

Generell beskrivelse av dører
Boligen har nye ytterdører og terrassedører montert i forbindelse med rehabiliteringen i 2026. Dørene fremstår med moderne utførelse og god visuell standard.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer, ytterdører og terrassedører er skiftet i forbindelse med den omfattende rehabiliteringen av boligen i 2026.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Kommentar:
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer, ytterdører og terrassedører er skiftet i forbindelse med den omfattende rehabiliteringen i 2026. Boligen har moderne 3-lags isolerglassvinduer og nye dører med gjennomgående god standard.
Vinduer og dører fremstår med god visuell og teknisk tilstand. Det er ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik ved befaring.
På bakgrunn av alder og registrert tilstand vurderes vinduer og dører til TG1.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0/0

8 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong og etablert terrasse.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige tegn til feilkonstruksjoner, konstruksjonsmessige svekkelser, skjevheter eller råteskader på balkong og terrasse ved befaring.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk i stål på balkong og terrasse i forbindelse med rehabiliteringen i 2026.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Kommentar:
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Balkongen over tilbygget er utført med tett tekking. Øvrige terrassearealer har åpne dekker uten tettesjikt.

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Kommentar:
Balkongen over tilbygget har tett tekking og skal ha tilstrekkelig fall og avrenning for å hindre vannansamlinger og fuktbelastning på underliggende konstruksjoner.
Øvrige terrasser med åpne dekker har ikke tilsvarende krav til fall på selve terrassebordene.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Balkonger og terrasser er oppført i forbindelse med rehabiliteringen i 2026. Konstruksjonene fremstår med normal utførelse og uten synlige tegn til skader eller vesentlige avvik. Rekkverk er montert og kontrollmålt til ca. 100 cm høyde. Enkelte rekkverksfelt har midlertidige OSB-plater i påvente av glassfelt.

HMS vurdering
Rekkverk på balkonger og terrasser er montert og kontrollmålt til ca. 100 cm høyde. Det er ikke registrert vesentlige HMS-avvik ved befaringen. Midlertidige OSB-plater i enkelte rekkverksfelt skal erstattes med glass.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak, Flatt tak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige tegn til nedbøyninger, skjevheter eller andre konstruksjonsmessige skader på tilgjengelige deler av takkonstruksjonen ved befaring.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er av tradisjonell trekonstruksjon. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er visuelt kontrollert ved befaring og fremstår i god stand. Det er ikke registrert synlige tegn til nedbøyninger, skjevheter eller andre konstruksjonsmessige skader.
TG1 – På bakgrunn av god visuell tilstand og ingen registrerte avvik på tilgjengelige deler av takkonstruksjonen.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Ja

Kommentar:
Boligens 2. etasje er fullt innredet med soverom og bad. Etasjen er rehabilitert i 2026 med etterisolert og innvendig kledd takkonstruksjon.

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Takkonstruksjonen er etterisolert og innvendig kledd i forbindelse med rehabiliteringen i 2026. Boligens 2. etasje er innredet med blant annet soverom og bad. Det er ikke etablert inspeksjonsluke til det lukkede hulrommet over himlingen. Skjulte deler av takkonstruksjonen har derfor ikke vært tilgjengelige for inspeksjon.

Kan arbeidet dokumenteres?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt dokumentasjon på utførte etterisolerings- og rehabiliteringsarbeider på takkonstruksjonen i 2026.

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Kommentar:
Takkonstruksjonens skjulte deler er ikke inspisert, da konstruksjonen er etterisolert og innvendig kledd. Det er ikke etablert inspeksjonsluke til hulrommet over himlingen. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjonsdeler.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige symptomer på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Konstruksjonen er innvendig etterisolert og kledd, og skjulte deler er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Boligens 2. etasje er innredet med soverom og bad. Takkonstruksjonen er etterisolert og innvendig kledd i forbindelse med rehabiliteringen i 2026.

Det er ikke etablert inspeksjonsluke til det lukkede hulrommet over himlingen, da det ifølge utbygger er prioritert en sammenhengende dampsperre. Skjulte deler av takkonstruksjonen har derfor ikke vært tilgjengelige for inspeksjon.

Det er ikke registrert synlige tegn til skader eller fuktproblemer på tilgjengelige overflater. Vurderingen er begrenset til synlige konstruksjonsdeler.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Taktekking ble fornyet i 2006 med ny undertaksduk, opplekting og takstein. Arbeidene omfattet også taktro.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein, Asfaltpapp

Kommentar:
Taket er tekket med takstein, opplyst fornyet i 2006. Type undertak, herunder om det er benyttet asfaltbasert eller foliebasert undertaksduk, avklares med utførende.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige avvik ved beslag eller inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer på tilgjengelige deler av taket.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige skader, råte eller andre avvik på vindskier og takutstikk ved befaring.

Er undertak over 13 år?
Ja

Kommentar:
Undertaket er fra 2006 og er dermed ca. 20 år gammelt.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med takstein fra 2006, med undertak og opplekting fra samme periode. Taktekking, beslag og inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer fremstår i tilfredsstillende visuell stand. Det er ikke registrert synlige skader på takstein, beslag, vindskier eller takutstikk.
Taktekking og undertak er ca. 20 år gamle. TG2 settes på bakgrunn av undertakets alder, mens øvrige synlige deler av taktekkingen og beslagene fremstår uten vesentlige avvik.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Årsak/konsekvens
Undertaket har passert rapportens alderskriterium på 13 år. Naturlig aldring av taktekking, undertak og beslag kan over tid medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

12 Takrenner og nedløp TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner på hovedbygget er opplyst å være fra 2006, mens nedløp og takhatt er fornyet i 2026. Renner og nedløp fremstår i tilfredsstillende visuell stand, uten registrerte skader eller vesentlige avvik. Takvann er ledet bort fra bygningen.
På bakgrunn av alder og registrerte forhold vurderes renner og nedløp til TG1.

13 Bad/vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad/vaskerom i 1. etasje er totalrenovert i 2026 med nytt membran- og tettesjikt, flislagt gulv med nedsenket dusjsone og linjesluk. Veggene har dels flislagte overflater og dels slette overflater behandlet med Jotun våtromssystem og sokkelflis.
Det er montert nytt sanitærutstyr, påkostede armaturer og dusjløsning.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med totalrenoveringen av bad/vaskerom i 1. etasje i 2026, herunder rapport fra uavhengig våtromskontroll datert 16.01.2026.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 0

Kommentar:
Det er fremlagt rapport fra uavhengig våtromskontroll, datert 16.01.2026, med dokumentasjon av membran, tettesjikt, mansjetter og sluktilslutninger.
Dokumentasjonen gir grunnlag for TG0 på dette punktet, forutsatt at den er fullstendig og uten relevante avvik.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Bad/vaskerommet er totalrenovert i 2026 og har flislagt gulv med nedsenket dusjsone og linjesluk. Veggene har dels flislagte overflater og dels slette veggflater behandlet med Jotun våtromssystem og sokkelflis.
Himlingen har slette, malte overflater med innfelte downlights. Dusjsonen er avskjermet med glassvegg. Dør og karm er plassert i våtsone, men skjermet mot direkte vannsprut av glassveggen.
Rommet fremstår med moderne utførelse og gjennomgående høy standard på materialvalg og innredning.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige skader på gulv- eller veggoverflater. Dør og karm er imidlertid plassert i våtsone, men skjermet mot direkte vannsprut med glassvegg. Plasseringen vurderes som et mulig fuktutsatt forhold og tas med i totalvurderingen av overflatene.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 2,5 cm fra gulv ved dør til sluk. Uavhengig våtromskontroll dokumenterer fall på hovedgulv på 1:400 og i nedsenket dusjsone på 1:100. Høydeforskjell mellom membran ved dør og sluk er oppgitt til 40 mm.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Bad/vaskerommet er totalrenovert i 2026 og fremstår med overflater av god standard, uten registrerte synlige skader.
Det er målt en høydeforskjell på ca. 2,5 cm fra gulv ved dør til sluk i nedsenket dusjsone. Ifølge rapport fra uavhengig våtromskontroll er det dokumentert fall på 1:100 i dusjsonen og 1:400 på øvrig gulv. Membranens høydeforskjell fra dør til sluk er dokumentert til 40 mm.
Dør og karm ligger i våtsone, men er skjermet mot direkte vannsprut med glassvegg.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluket er av typen Purus linjesluk, plassert i nedsenket dusjsone. Sluket er tilgjengelig for inspeksjon ved demontering av slukristen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Membrantilslutning og utførelse ved sluk er dokumentert gjennom uavhengig våtromskontroll. Mansjett under klemring var ikke direkte synlig ved befaringen.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige tegn til punktering av dampsperre mot kald sone. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Bad/vaskerommet er totalrenovert i 2026. Det er benyttet smøremembran og membranduk på gulv, samt våtromsplater, smøremembran og Jotun våtromssystem på vegger.
Det er fremlagt rapport fra uavhengig våtromskontroll datert 16.01.2026, som dokumenterer membranutførelse, tykkelse, oppbrett, mansjetter og tilslutning til Purus linjesluk med klemring.
Det er ikke registrert synlige tegn til svikt i tettesjikt eller slukløsning. Skjulte deler av membransystemet er ikke kontrollert ved befaring.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Sanitærutstyret er nytt fra 2026 og fremstår uten synlige skader. Vanntrykk, avrenning og funksjon er kontrollert ved befaring 02.11.2026, uten registrerte avvik.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Bad/vaskerommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Lufttilførsel er etablert via spalte under dør.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Ja

Kommentar:
Bad/vaskerommet har vegghengt toalett med innebygd sisterne. Det er dokumentert løsning med sealingbag for lekkasjesikring i rapport fra uavhengig våtromskontroll datert 16.01.2026.

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert separat synlig drenshull fra sisternekassen. Toalettet er av en type hvor eventuelt lekkasjevann fra sisternekassen ledes direkte ned i toalettskålen. Løsningen vurderes å være i henhold til produsentens utførelse.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Bad/vaskerommet har nytt sanitærutstyr fra 2026 og fremstår uten synlige skader eller avvik. Vanntrykk, avrenning og funksjon er kontrollert ved befaring 02.11.2026, uten registrerte avvik.

Det er etablert balansert ventilasjon med avtrekk og lufttilførsel via spalte under dør. Vegghengt toalett har innebygd sisterne med lekkasjesikring. Eventuelt lekkasjevann er opplyst å ledes til toalettskålen.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner. Bad/vaskerommet er totalrenovert i 2026, og det foreligger dokumentasjon fra uavhengig våtromskontroll. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert ved befaring.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Bad/vaskerommet er totalrenovert i 2026, og det foreligger rapport fra uavhengig våtromskontroll datert 16.01.2026. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader. Hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

14 Bad 2 etg

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet i 2. etasje er totalrenovert i 2026 med nye flislagte overflater på gulv og vegger, nytt membran- og tettesjikt, sluk, sanitærutstyr og rørinstallasjoner. Badet har moderne innredning med påkostede armaturer og dusjløsning.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med totalrenoveringen av badet i 2. etasje i 2026.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:



Kommentar:
Det er fremlagt rapport fra uavhengig våtromskontroll, datert 16.01.2026, med dokumentasjon av membran, tettesjikt, mansjetter og sluktilslutninger.
Dokumentasjonen gir grunnlag for TG0 på dette punktet, forutsatt at den er fullstendig og uten relevante avvik.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Badet er totalrenovert i 2026 og har flislagte overflater på gulv og vegger. Gulvet har nedsenket dusjsone med integrert linjesluk. Himlingen har slette, malte overflater med innfelte downlights.
Våtrommet fremstår med moderne utførelse og gjennomgående høy standard på materialvalg og innredning.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige skader, sprekker eller andre avvik på flislagte overflater ved befaring. Dørens plassering nær dusjsonen vurderes særskilt med hensyn til fuktbelastning og skjerming fra glassvegg.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 2,6 cm fra gulv ved dør til sluk i nedsenket dusjsone ved befaring. Ifølge rapport fra uavhengig våtromskontroll datert 16.01.2026 er det dokumentert fall på 1:75 i dusjsonen og 1:300 på øvrig gulv.
Høydeforskjellen fra membran ved dør til membran ved sluk er dokumentert til 34 mm.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Badet er totalrenovert i 2026 med flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert nedsenket dusjsone med linjesluk.
Høydeforskjellen fra topp flis ved terskel til topp slukrist er målt til ca. 26 mm.
Overflatene fremstår med god håndverksmessig og visuell standard, uten registrerte synlige skader eller vesentlige avvik.
Dør og karm er plassert nær dusjsonen, men er skjermet mot direkte vannsprut med glassvegg. Forholdet er vurdert ut fra synlig utførelse.
På bakgrunn av registrerte forhold vurderes overflatene til TG1.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Linjesluk i nedsenket dusjsone er tilgjengelig for inspeksjon.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Membrantilslutning og utførelse ved sluk er dokumentert gjennom uavhengig våtromskontroll. Mansjett under klemring var ikke direkte synlig ved befaringen.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige tegn til punktering eller skader på diffusjonssperre mot kald sone. Konstruksjonen er lukket, og diffusjonssperren er derfor ikke direkte tilgjengelig for inspeksjon.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Badet er totalrenovert i 2026 med nytt membran- og tettesjikt på gulv og vegger, utført med énkomponent smøremembran. Det er montert linjesluk i nedsenket dusjsone.
Det foreligger dokumentasjon fra uavhengig våtromskontroll, datert 16.01.2026, som bekrefter utførelse av membran, mansjetter, membrantykkelse og tilslutning til sluk med klemring.
Sluket er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke registrert synlige tegn til svikt i tettesjiktet ved befaring. Skjulte deler av membrankonstruksjonen er vurdert på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon.
Membran, tettesjikt og sluk vurderes samlet til TG1.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Sanitærutstyret er nytt fra 2026 og fremstår uten synlige skader. Vanntrykk, avrenning og funksjon er kontrollert ved befaring 02.11.2026, uten registrerte avvik.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Badet har etablert avtrekk til boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med lufttilførsel via spalte under dør.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

---

Er det innebygget sisterne?
Ja

Kommentar:
Badet har vegghengt toalett med innebygd sisterne og lekkasjesikringspose (sealingbag). Løsningen er dokumentert med bilde i fremlagt rapport fra uavhengig våtromskontroll, datert 16.01.2026.

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert separat synlig drenshull fra sisternekassen. Toalettet er av en type hvor eventuelt lekkasjevann fra sisternekassen ledes direkte ned i toalettskålen. Løsningen vurderes å være i henhold til produsentens utførelse.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Badet i 2. etasje har nytt sanitærutstyr fra 2026 og fremstår uten synlige skader eller avvik. Vanntrykk, avrenning og funksjon er kontrollert ved befaring 02.11.2026, uten registrerte avvik.

Det er etablert balansert ventilasjon med avtrekk og lufttilførsel via spalte under dør. Vegghengt toalett har innebygd sisterne med lekkasjesikring. Eventuelt lekkasjevann er opplyst å ledes til toalettskålen.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner. Badet er totalrenovert i 2026, og det foreligger dokumentasjon fra uavhengig våtromskontroll som omfatter utførelsen av membran og tettesjikt. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert ved befaring.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Badet er totalrenovert i 2026, og det foreligger dokumentasjon fra uavhengig våtromskontroll av membran og tettesjikt. Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er ikke tilgjengelige for inspeksjon.
Det er ikke opplyst om forhold som gir mistanke om fuktskader. På bakgrunn av badets alder og fremlagt dokumentasjon vurderes forholdet til TG 0

15 Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt rapport fra brann- eller feiervesenet. Faktura datert 28.01.2026 dokumenterer oppføring av peis. Det fremgår av fakturaen at informasjon om ildstedet er sendt til feiervesenet.

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Kommentar:
Det er ikke registrert avvik ved avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Peis er oppført i 2026. Det er fremlagt faktura fra utførende firma og bilder av peisinnsatsen før flislegging. Ifølge fakturaen er informasjon om ildstedet sendt til feiervesenet. Det er ikke fremlagt kontrollrapport fra brann- eller feiervesenet.

HMS vurdering
Det er ikke registrert synlige avvik ved avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Det er fremlagt faktura og bilder fra monteringen. Det er ikke fremlagt kontrollrapport fra brann- eller feiervesenet.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Innvendig trapp mellom hovedplan og 2. etasje er rehabilitert i 2026 og fremstår med normal funksjonalitet og uten vesentlig slitasje. Trappen til kjeller er av eldre utførelse og har aldersrelatert slitasje.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen mellom hovedplan og 2. etasje er rehabilitert i 2026 og fremstår med god funksjonalitet og uten vesentlig slitasje. Trappen har spilerekkverk som gir mulighet for støtte ved bruk. Det er ikke montert separat håndløper langs trappeløpet. Trappen til kjeller er av eldre utførelse med normal aldersrelatert slitasje. Det er ikke registrert øvrige vesentlige avvik.

HMS vurdering:
Trappen mellom hovedplan og 2. etasje har spilerekkverk som gir mulighet for støtte ved bruk. Det er ikke montert separat håndløper. Montering av en sammenhengende, gripevennlig håndløper kan vurderes for ytterligere sikkerhet.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

17 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkenet har ny innredning fra Aubo, montert i forbindelse med totalrenoveringen i 2026. Innredningen har moderne utførelse med glatte fronter, benkeplate i stein og integrerte hvitevarer fra Miele.

Kjøkkenet fremstår med gjennomgående høy standard på materialvalg, innredning og utstyr.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 0

Kommentar:
Kjøkkenet er nytt fra 2026 og har innredning fra Aubo med glatte fronter, benkeplate i stein og integrerte hvitevarer fra Miele. Kjøkkenet fremstår med gjennomgående høy standard på materialvalg og utførelse.

Det er etablert komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under kjøkkenskrog med vanninstallasjoner. Det er ikke registrert synlige skader eller avvik på kjøkkeninnredningen.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 0

Kommentar:
Kjøkkenet har integrert ventilator i platetoppen, med avtrekk via egen kanal direkte ut gjennom yttervegg. Løsningen er etablert i forbindelse med totalrenoveringen i 2026 og fremstår uten synlige avvik.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, installert i 2026. Anlegget er funksjonstestet ved befaring, uten registrerte avvik.

19 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner er fornyet i forbindelse med totalrenoveringen av boligen i 2026. Arbeidene omfatter nye vann- og avløpsrør til kjøkken, bad og vaskerom.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekran er lokalisert i kjelleren.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Kommentar:
Hovedstengekran er lokalisert, men ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert synlige tegn til skader, lekkasjer eller kondens på tilgjengelige vann- og avløpsrør ved befaring. Rørinstallasjonene er nye fra 2026. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner er fornyet i 2026. Anlegget fremstår uten synlige lekkasjer eller skader. Vanntrykk, avrenning og funksjon er kontrollert ved befaring 02.11.2026, uten registrerte avvik. Hovedstengekran er lokalisert i kjelleren.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0/0

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 0

Kommentar:
Varmtvannsberederen er plassert i rom med sluk. Berederen er kontrollert ved befaring, uten registrerte lekkasjer eller synlige avvik.

20 Oppvarming

TG 0

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Boligen har elektrisk gulvvarme i gang og på bad, samt vedovn som supplerende varmekilde. Det er etablert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Det er ikke etablert øvrige faste varmekilder i boligen. Oppvarming av øvrige rom må ivaretas med supplerende varmekilder etter eiers behov og ønsker.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0/0

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn de siste fem årene. Det elektriske anlegget er imidlertid fornyet i forbindelse med totalrenoveringen i 2026.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Boligen er total renovert i 2026

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider er fremlagt og gjennomgått.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

EVENTYRVEGEN 54 C - 5001/17/187/0/0

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er fornyet i forbindelse med rehabiliteringen i 2026. Samsvarserklæringer for utførte arbeider er kontrollert. Det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

HMS vurdering
Det elektriske anlegget er fornyet i forbindelse med totalrenoveringen av boligen i 2026. Det er ikke registrert synlige forhold ved tilgjengelige elektriske installasjoner som tilsier umiddelbar fare for helse, miljø eller sikkerhet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og omfatter ikke elektrofaglige undersøkelser.

22 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at det ikke har vært skadedyr i boligen.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr ved befaringen. Ingen ytterligere tiltak vurderes som nødvendige.

Eventyrvegen 54A

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Eventyrvegen 54A

2. Etasje



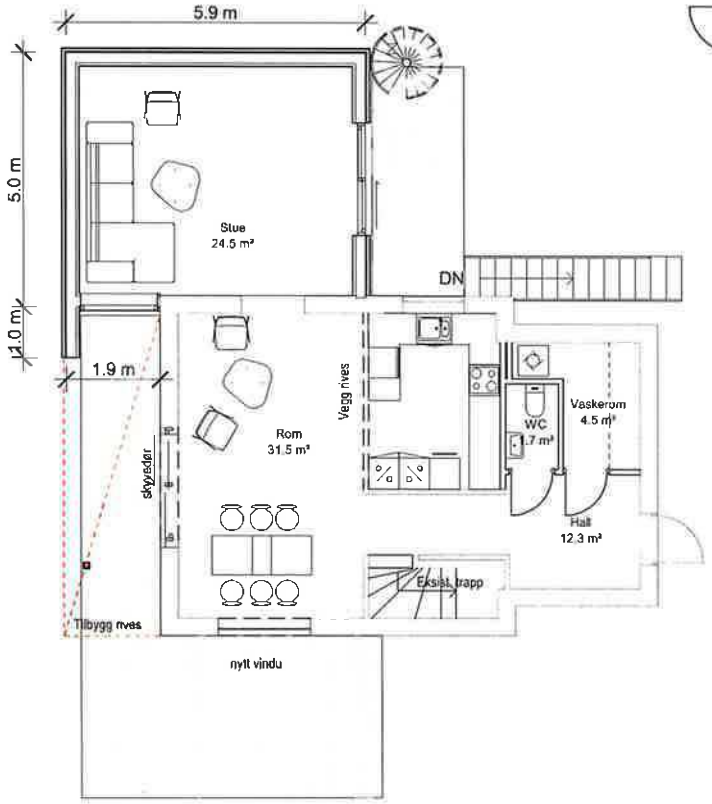
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

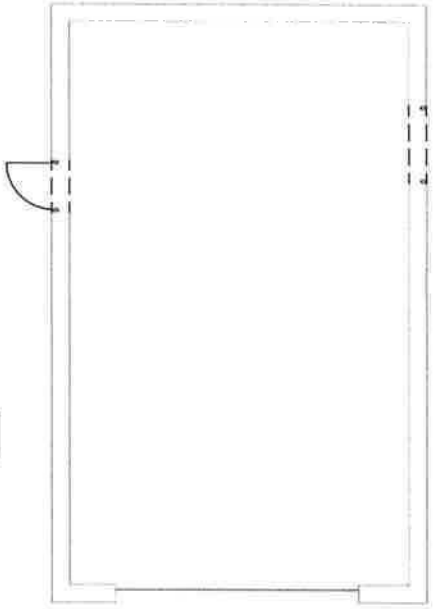
Eventyrvegen 54A

Sokkel



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.





Tilbygg Stue: 24,0m² BRA

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	04.02.2025	Tilbygg kjeller, Trapp til balkong. Tilbygg sør utgår, omtegning loft	msb	AAA

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

PB 6084 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

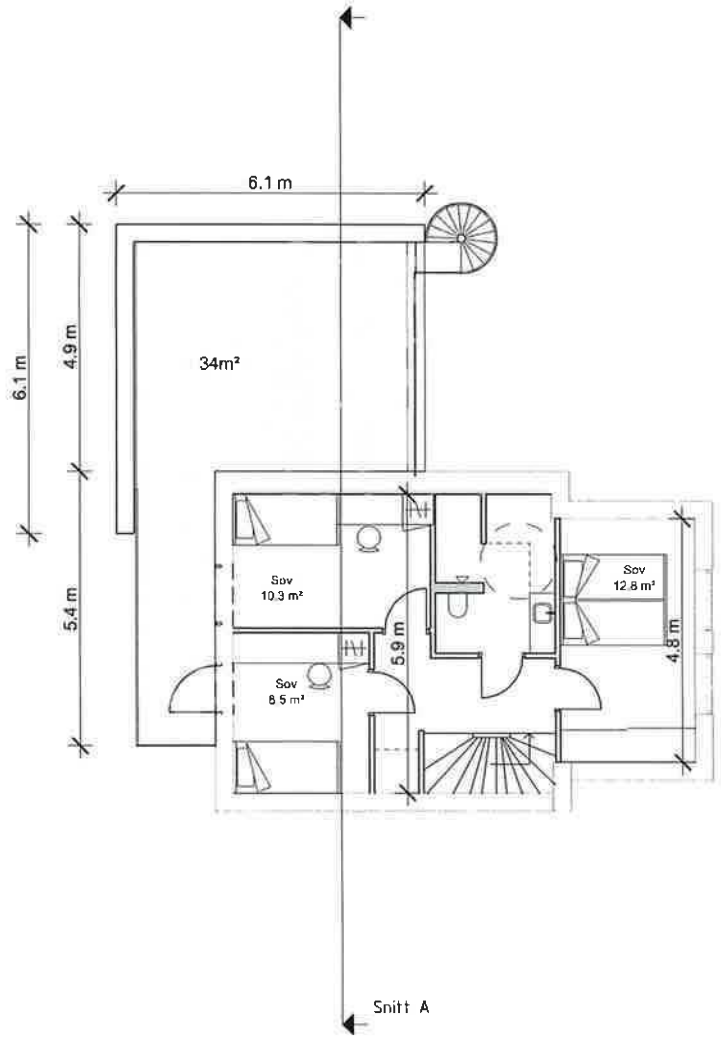
Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Tegningsnavn: Plan H01

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb		04.02.2025

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.20.01.002	A

Snitt A



Snitt A

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	04.02.2025	Tilbygg kjeller, Trapp til balkong, Tilbygg sør utgår, omtegning loft	msb	AAA

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

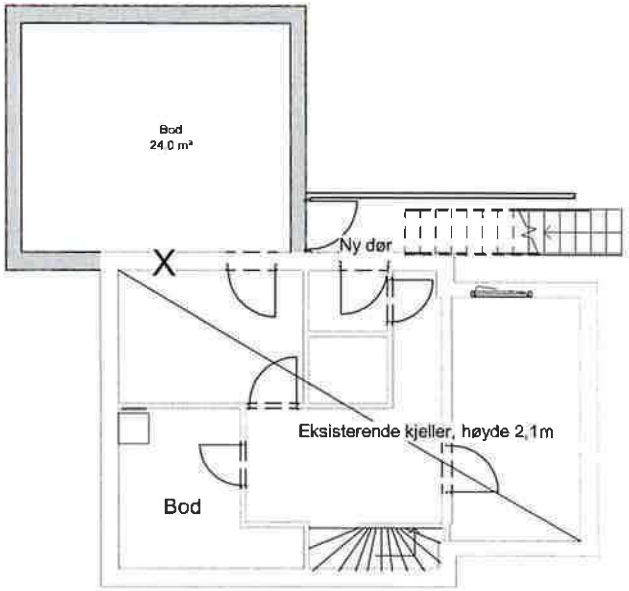
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Tegningsnavn: Plan Loft

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb	-	04.02.2025

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.
	A.20.01.003	A



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	04.02.2025	Tilbygg kjeller, Trapp til balkong, Tilbygg ser utgår, omtegning loft	msb	AAA

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 68 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.	Gnr/Bnr.
Søknadstegning	24047	17/187

Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Tegningsnavn: Plan Kjeller

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb		04.02.2025

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.20.01.004	A



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	04.02.2025	Tilbygg kjeller. Trapp til balkong. Tilbygg sør utgår, omlegning loft	msb	AAA

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 824 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

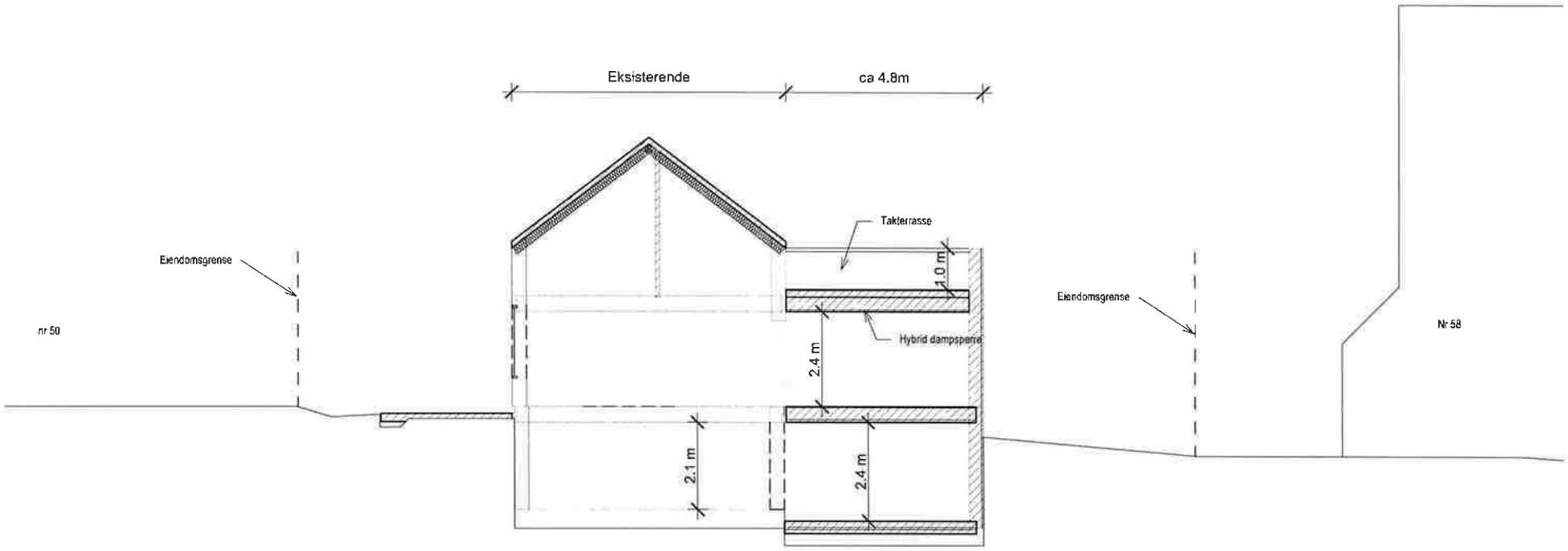
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Tegningsnavn: Situasjonsplan

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato.
15.04.2024	msb		04.02.2025

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.
	A.20.01.005	A



Snitt A
1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	04.02.2025	Tilbygg kjeller, Tilbygg sør utgår, omlegging loft	msb	AAA

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr:	Gnr/Bnr :
Søknadstegning	24047	17/187

Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Tegningsnavn: Snitt A-A

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb	-	04.02.2025

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.40.00.001	A

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
1:200	A.42.00.001	A

Merknader:

Tilbygg er vist med hvit kledning. Eksisterende bebyggelse er vist med beige farge. Nye vinduer/dører i eksisterende vegg er vist med blå vindusfarge.



Fasade Nord
1 : 200



Fasade Sør
1 : 200



Fasade Vest
1 : 200



Fasade Øst
1 : 200

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	04.02.2025	Tilbygg kjeller. Trapp til balkong. Tilbygg lar utgår, omlegging av	msb	AAA

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 053 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS	Prosjektnr.: 24047
Prosjekt: Eventyrvegen 54 C	Gnr./Bnr.: 177/187
Tegningsstatus: Søknadstegning	
Tegningsinnhold: Fasader Nord, Øst, Sør og Vest	

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
23.10.2024	msb	-	A2	04.02.2025

Målestokk	Tegningsnr.	Rev.
1:200	A.42.00.001	A

enova

Energiattest



Adresse **Eventyrvegen 54C, 7053 CHARLOTTENLUND**	
Dato for energimerking **06.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380986**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182190268**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **187**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **252,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **187,25**

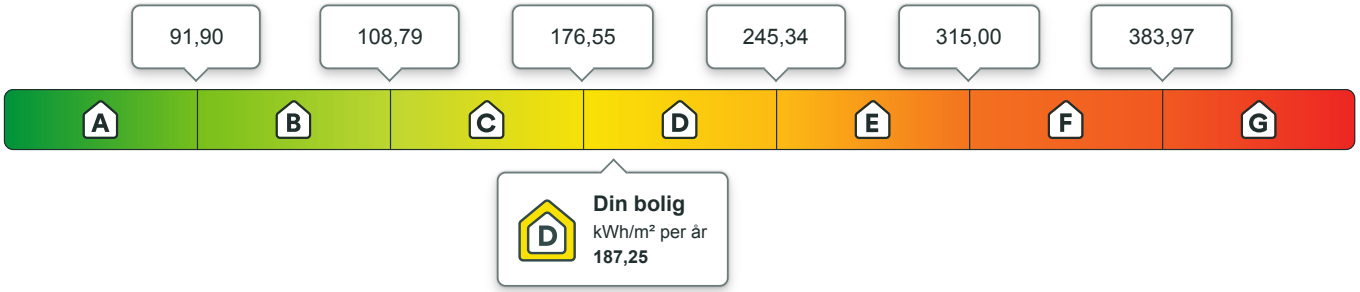
Eventyrvegen 54C, 7053 CHARLOTTENLUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
23 455,33	**193,50**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eventyrvegen 54C, 7053 CHARLOTTENLUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Eventyrvegen 54C, 7053 CHARLOTTENLUND

Tiltak

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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

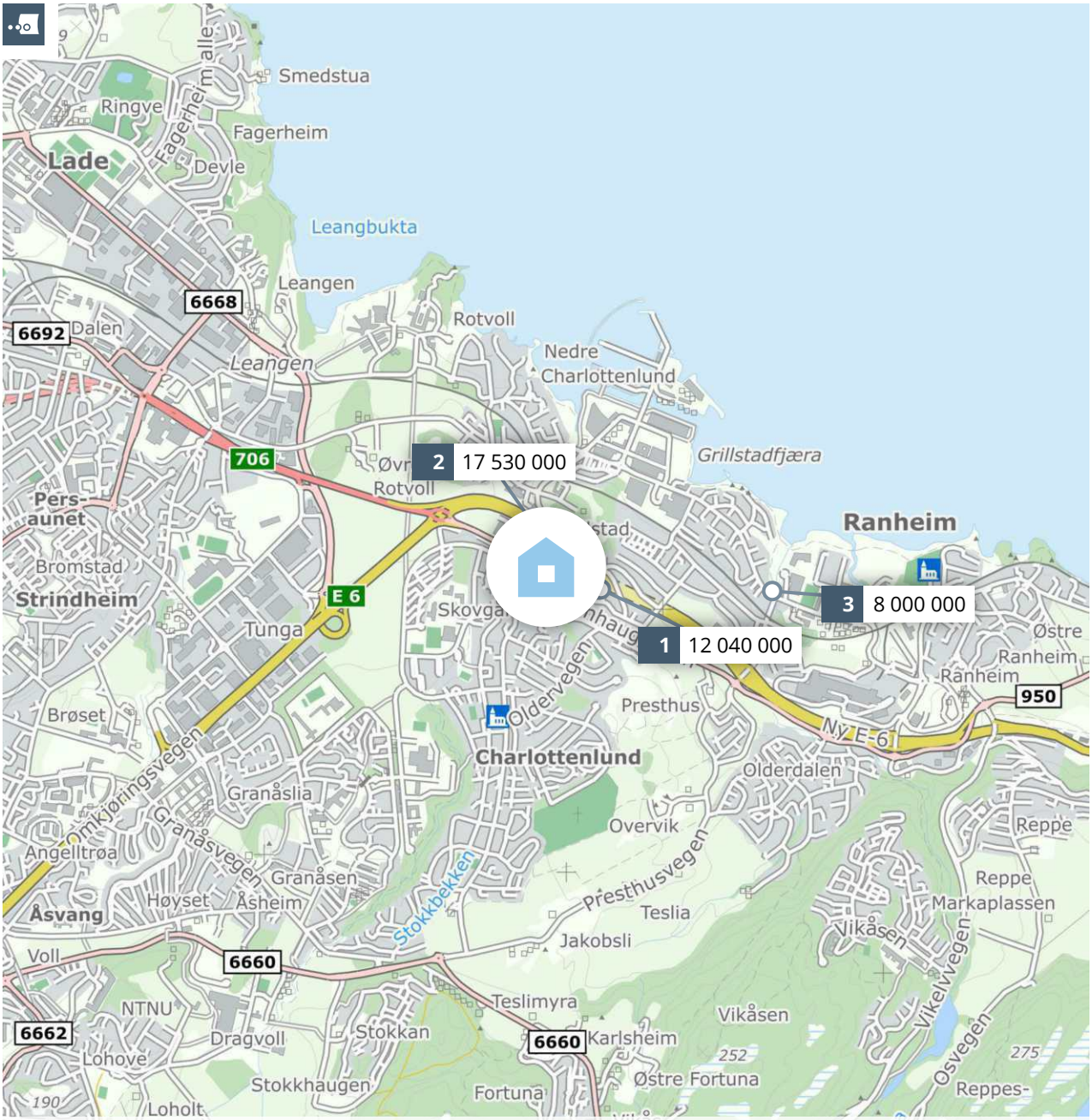
Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Meglers verdivurdering

EVENTYRVEGEN 54 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 06.11.2026

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: Christopher Haugsdal.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Eventyrvegen 54 C, 7053 CHARLOTTENLUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 17 BNR 187 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001
TRONDHEIM GRUNNKRETS Charlottenlund øvre 22

Verdivurdert til

11 990 000

-	11 990 000	63 439
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	189 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eventyrvegen 31				03.06.2026	10 350 000	**12 040 000**	0	12 040 000	**64 385**
	187 m²	1960	1 248 m²	4 sov						
2	Eventyrvegen 49				18.06.2026	18 900 000	**17 530 000**	0	17 530 000	**67 946**
	258 m²	2023	599 m²	5 sov						
3	Ranheimsvegen 160 C				17.07.2026	8 500 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**64 516**
	124 m²	2020	229 m²	3 sov						

En innbydende familiebolig som er vesentlig renovert og fremstår med gjennomgående høy standard. Her får du en moderne og renovert bolig med høy standard og praktiske løsninger som legger til rette for en komfortabel hverdag. Av boligens kvaliteter nevnes følgende:

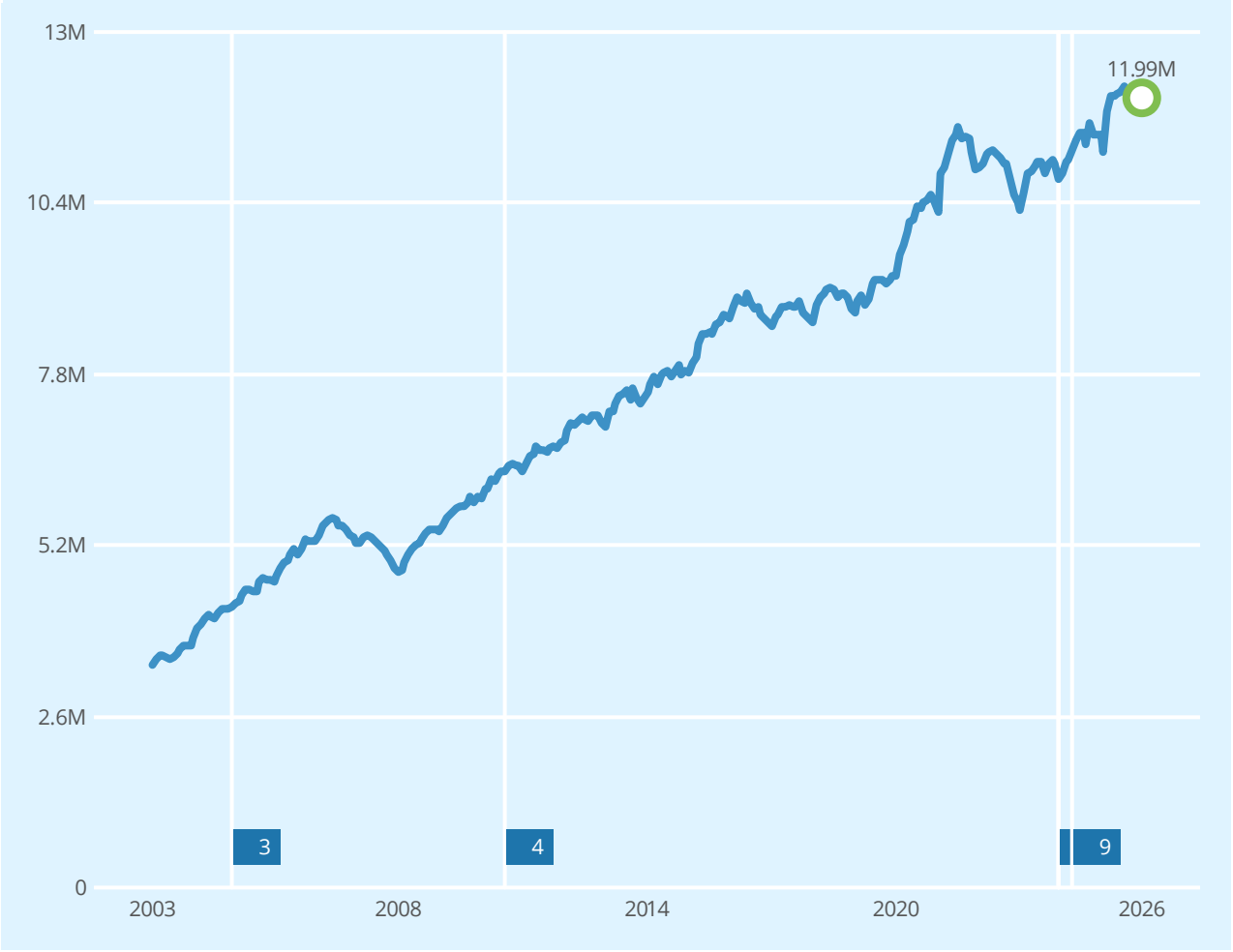
- Romslig takterrasse med gode solforhold og utsikt mot Grillstad Marina.
- Hagearealer og uteplasser på begge sider av huset.
- To nyrenoverte bad av høy kvalitet.
- Flott AUBO-kjøkken med hvitevarer fra Miele og slitesterk benkeplate fra Silestone.
- Barnevennlig planløsning med tre soverom på samme plan, i tilknytning til baderom.
- Uinnredet kjeller med egen inngang, som gir potensial for videre utvikling av eiendommen.
- Stor dobbelgarasje på hele 63 kvm, i tillegg til romslig gårdsplass.
- Flott designpeis fra Nordpeis Q24.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.06.2026		15.06.2026	-	12 500 000	-	12 500 000	10

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Eneboliger til salgs i Østbyen bydel nå

20
eneboliger til salgs

14.5M
14.1M
13 518 000 Prisantydning i snitt
13.3M
12.9M
12.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
120
dager

Eneboliger solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

41
eneboliger solgt

8 776 000 Prisantydning i snitt
8 756 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

63 439 Eventyrvegen 54 C
Totalpris 11 990 000

44 728 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

39 070 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

Vedtekter for Eventyrvegen Veilag

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Eventyrvegen veglag, og omfatter veglegemet fra Eventyrvegen 32 til Eventyrvegen 66 i Trondheim kommune iht. vedlagt situasjonskart angitt som bilag 1.

§ 2 Formål

Foreningen er eier av veilegemet slik angitt ovenfor i § 1.

Foreningen har til formål å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for nødvendig snøbrøyting og strøing av vegen om vinteren.

Foreningen skal tjene medlemmenes interesser knyttet til veglegemet som utgjør deres adkomst til eiendommene, og står fritt til å foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving.

§ 3 Organisasjonsform

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 4 Medlemmer

Eiere av fast eiendom som benytter Eventyrvegen til og fra sin eiendom, har pliktig medlemskap i Eventyrvegen veglag/forening. Det samme gjelder for eiere av eiendommer hvor det offentlige (f.eks. post, renovasjon etc.) benytter Eventyrvegen for å utføre tjenester i tilknytning til eiendommen.

For nye medlemmer fastsetter årsmøtet tilknytningsavgift iht. § 15.

§ 5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøte, har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen. Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter, og styret kan stryke dem som medlem av foreningen.

Medlemmer har ikke stemmerett før tilknytningsavgift er betalt.

Medlemmer har plikt til å informere foreningens styre om planlagt graving eller tiltak som medfører økt belastning på veien. Slike tiltak skal godkjennes av styret i foreningen før igangsetting. Manglende varsling og/eller godkjenning før planlagt graving eller tiltak vil gi veglaget rett til å kreve en tilleggskompensasjon. Årsmøtet fastsetter størrelsen på tilleggskompensasjonen med mindre styret allerede har inngått avtale om dette med medlemmet. Tilleggskompensasjonen vil typisk være 1 / 5 av til enhver tids gjeldende størrelse på tilknytningsavgiften. Ved grove brudd på vedtektene kan veglaget kreve inntil 1 / 2 tilknytningsavgift i tilleggskompensasjon

Medlemmene har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for foreningen. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på vegen.

Styret skal straks og senest innen 3 uker informeres om forhold som kan påvirke/forandre medlemssituasjonen i foreningen.

Medlemmene må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøte og styret.

Foreningens styre har rett til å kalle inn medlemmer til dugnad.

§ 6 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter, og alle medlemmer har én stemme.

Møteleder velges av årsmøtet.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 6-1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av september måned hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen to uker før årsmøtet. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst fire ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeiere (E-post til de som har oppgitt sin e-postadresse som kontaktinformasjon).

Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemnda sitt forslag til valg skal være vedlagt.

Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6-2 Representasjon og avstemningsregler

Ethvert medlem kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to medlemmer.

Vedtak på årsmøtet fattes med simpelt flertall blant de fremmøtte stemmeberettigede. Ved endringer av vedtekter gjelder 2/3 flertall. Ved skriftlig avstemning anses blanke stemmer som ikke avgitte stemmer.

Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative forslag til vedtektsendring, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6-3 Gjennomføringen av årsmøtet

Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møteleder og protokollføreren
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle årsmelding og regnskap
(6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
(7) Fastsette kontingent og tilknytningsavgift, herunder også særskilt avgift for tidsavgrenset merbruk av vegen med mindre styret allerede har inngått avtale om dette med medlemmet
(8) Gjennomføre valg av
    - Styreleder for to år dersom denne er på valg
    - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
    - Vararepresentant(-er) som er på valg for to år
    - Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret og medlemmer i valgnemnda.

Innstilling til valg skal gjøres kjent for styret innen 1. april. Alle medlemmer av veilaget plikter å motta valg som medlem av eller varamedlem til styret, men styreverv skal tilstrebes frivillighet.

Årsmøtet kan:

(1) Beslutte større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving
(2) Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
(3) Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre styremedlemmer
(4) Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
(5) Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
(6) Vedta endringer av vedtektene

§ 6-4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/4 av medlemmene krever det. Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7 Valgnemnd

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret og medlemmer i valgnemnda.

Innstilling til valg skal gjøres kjent for styret innen 1. april. Alle medlemmer av veilaget plikter å motta valg som medlem av eller varamedlem til styret, men styreverv skal tilstrebes frivillighet.

§ 8 Styret

Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal bestå av tre medlemmer. Veglagets styre skal representere medlemmene i relasjon til alle saker som angår drift, vedlikehold og eventuell utbedring og oppgradering av veien, samt i saker knyttet til medlemskap og nye medlemskap.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær og kasserer. Det er to vararepresentanter til styret.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse fra årsmøtet, utføres av andre enn styret.

Styrelederen innkaller til styremøte. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentantene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når noen i styret krever det.

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og minst to av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede.

Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, med stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en person eller økonomisk særinteresse i.

§ 8-1 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal tjene medlemmenes interesser knyttet til veglegemet som er deres adkomst til eiendommene.

Styret skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for nødvendig snøbrøyting og strøing av vegen om vinteren.

Styret skal lede driften av foreningen i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

(1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
(3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
(4) Ved tiltak som innebærer utvidelse av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale eventuell erstatning for inngrepet.
(5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen

(6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring
(7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvaret ved påført skade. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar.
(8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
(9) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, herunder tilknytningsavgift. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
(11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøte. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
(12) Sørge for ordnet regnskapsføring
(13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeiere har rett til innsyn i protokollen
(14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøte til medeierne
(15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
(16) Tegne forsikring for vegen
(17) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre
(18) Avgjøre spørsmål fra personer om bruk av vegen

§ 9 Mindretallsvern

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medlemmer.

§ 10 Bruk av veglegemet

Ferdsel må skje slik at det ikke skader veglegemet eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken, kan styre gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på veglegemet. Parkering skal ikke skje på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at veglegemet kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at veglegemet blir skadet.

§ 11 Særskilt vegavgift

Ved tidsavgrenset og vesentlig merbruk av veglegemet, kan styret bestemme at medlem eller annen bruker av veglegemet skal betale en særlig avgift med tidsavgrenset og betydelig merbruk av vegen.

§ 12 Årskontingent

Årskontingent for hvert enkelt medlem for kommende sesong beregnes med grunnlag i budsjett og fastsatt brøk som angitt i § 14.

Manglende innbetaling av tilknytningsavgift fritar ikke medlemmer fra å betale årskontingent til tilknytningsavgiften er betalt.

Dersom et medlems utnytting av veglegemet endres og endringen medfører en varig og betydelig endret bruk av veglegemet, skal medlemmet gi styret beskjed så tidlig som mulig.

Ved endring av utnytting som medfører varig og betydelig endret bruk av vegen, kan årsmøtet vedta endringer av den fastsatte brøken.

Årsmøte kan også fastsette vilkår overfor medlemmet og/eller kan medlemmet pålegges å utføre eller dekke kostnader forbundet med nødvendige tiltak på veglegemet dersom standardaren ikke tillater slik utvidet bruk.

§ 13 Kostnader/utgifter

Kostnader som ikke blir dekket av foreningens inntekter, skal utlignes på medlemmene. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes iht. fastsatt brøk for det respektive medlemmet, se § 14.

For større tiltak som omlegging av vegen og/eller standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Kostnader med vinterdrift skal utlignes iht. § 14.

§ 14 Beregningsgrunnlag for årskontingent

Årskontigent per medlem fastsettes av årsmøtet i forkant av hver sesong som går fra 1. august til 31. juli. Styret setter opp et forslag til budsjett som viser hva foreslått årskontigent skal dekke. Det er opp til årsmøtet å vedta styrets forslag eller forkaste det og foreslå endret størrelse på årskontigent.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

§ 15 Nytt medlemskap

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag (tilknytningsavgift) for nytt medlemskap. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget. Betalt engangsvederlag gir medlemskap i foreningen.

Årsmøtet fastsetter størrelsen på tilknytningsavgift for alle nye bo/bruksenheter som etableres i tilknytning til Eventyrvegen veglag. Fastsatt beløp indeksjusteres årlig fra og med året etter vedtak. Indeksjusteringen tar utgangspunkt i indeksen Byggekostnadsindeks for veganlegg, underindeks vei i dagen, publisert på ssb.no.

Ved fradeling eller dersom flermannsbolig settes opp, påløper det tilknytningsavgift per nye bruksenhet. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inndrive engangsvederlag for nye bruksenheter etter at igangsettelsestillatelse er utstedt fra kommunen. Årsmøtet plikter å godkjenne medlemskap i foreningen etter betalt engangsvederlag.

Utleie i egen bolig telles ikke som egen boenhet, med mindre det er flere boenheter registrert på eiendommen.

Engangsvederlaget skal betales av søkeren.

§ 16 Opphør av medlemskap

Medlemmer kan søke om opphør av medlemskap dersom eiendommen får annen adkomst. Årsmøtet avgjør søknaden.

§ 17 Signaturrett

Styreleder og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 18 Vedtektsendring

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Formål, ansvar, mindretallsvern og vedtektsendring skal ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom er ikke vedtektsendring
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall

§ 19 Regnskap

Regnskapsåret starter 1. juli og avsluttes 30. juni påfølgende år. Regnskap for foregående år skal være avsluttet innen 10. september.

Innkalling til ordinært årsmøte i Eventyrvegen Veglag 30.09.2026

Det innkalles til årsmøte den 30.09.2026 kl. 20.00. Årsmøtet avholdes hos Koteng i Strindfjordveien 1 og digitalt (trenger beskjed i forkant).

Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder, referent og minst et medlem til å undertegne protokollen

2. Godkjennelse av innkalling og dagsorden

3. Godkjennelse av styrets forslag til Regnskap og Budsjett

Foreløpig regnskap og budsjett ettersendes når dette er klart.

4. Status tilknytningsavgifter (til informasjon):

- Eventyrvegen 42A/B: Krav fremdeles bestridt av Fagsnekkern Robert Hilstad AS, ingen endring siden ekstraordinært årsmøte i 2024
- Eventyrvegen 54A og B: Tilknytningsavgift for første enebolig er fakturert. Utbygger har bedt om dokumentasjon for grunnlag for fakturering, og har inntil videre ikke betalt. Styret har svart opp alle spørsmål fra utbygger, og avventer tilbakemelding fra utbygger. Styret vil oppdatere Årsmøtet med siste status på innbetaling. Avventer fakturering av andre bolig til bygging starter.
- Eventyrvegen 49: Resterende tilknytningsavgift er fakturert, men ikke betalt. Styret har purret innbetaling og vil oppdatere Årsmøtet med siste status på innbetaling.

5. Status årsavgifter (til informasjon):

Styret presenterer en oppdatert status til årsmøtet.

6. Generell informasjon

- Veglaget er innmeldt i Brønnøysundregisteret og vi har fått opprettet egen bankkonto til Veglaget.
- I henhold til kontrakten vår for brøytetjenester er det spesifisert at skader som skjer utenfor brøytestikker ikke dekkes. Anbefaler derfor de som har tomt uten klare grenseskiller å anskaffe brøytestikker slik at vi unngår skader som ved nr. 51 i 2024.
- Minner igjen om at parkering langs veien er i henhold til vedtektene ikke lov. Vi har så langt akseptert korttidsparkering langs veien, men ber da om at det tas hensyn og at det parkeres slik at det er mulig for ambulerende biler å komme frem og at veien blir brøytet skikkelig. Det er spesielt viktig på vinteren at biler ikke blokkerer for brøytemaskinen. Dersom dette blir et større problem må veglaget innføre tiltak.

- Vi mangler fremdeles e-poster til enkelte medlemmer. Foreslår at nytt styre følger opp manglende e-post med ekstra avgift på 100kr med mindre det foreligger sørskilte omstendigheter.

8. Fastsettelse av medlemskontingent

Styret foreslår en uendret års/medlemskontingent på 4 000 kr.

9. Valg av nytt styre

På valg: Hele styret

- Hele styret har nå sittet minst 2 år. Vi ønsker derfor at nye medlemmer melder seg til å sitte i styret. Styret ber om innspill til mulige kandidater i forkant av årsmøtet.

10. Fastsettelse av styrets honorar

Foreslås uendret på 10 000 kr fordelt mellom styrets medlemmer.

11. Valg av valgnemd

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret og medlemmer i valgnemnda.

12. Sommerfest kombinert med dugnad i gata (kosting, rydding og grilling)

Skal vi forsøke å gjennomføre en sommerfest neste år? Trenger i så fall noen som kan stille i en festkomité og et sted å arrangere festen.

16. Eventuelt/Innkommende saker (oppdateres til årsmøtet)

- Eventuelle innmeldte saker fra medlemmene.

Mvh

Einar Ulsund	Ida Voll Bekken	Christian Wilmann
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Referat årsmøte

Eventyrvegen Veglag - ordinært årsmøte 30. september 2026

Dato	30. september 2026
Tid og sted	Kl. 20.00 - Strindfjordveien 1 og digitalt
Veglag	Eventyrvegen Veglag
Styret før årsmøtet	Einar Ulsund (leder), Ida Voll Bekken og Christian Wilmann
Møteleder	Einar
Referent	Christian
Protokollunderskriver	Mats

Tilstede

Lars Pettersen, Eirik Ressem Strøm, Hanne Hagen Solem, Tuva Amalie Storrø, John Anders Hamnes, Tove Wehn, Mats Hunstad, Einar Ulsund, Christian Willmann.

Saker behandlet

Sak 1-2: Konstituering, innkalling og dagsorden

Einar ble valgt som møteleder. Christian ble valgt som referent. Mats ble valgt til å signere protokollen.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sak 3: Regnskap 2025/26 og balanse

Årsmøtet gikk gjennom resultat og balanse for regnskapsåret 2025/26.

Post	Beløp
Sum inntekter	kr 210 497
Sum kostnader	kr 58 736
Årsresultat	kr 151 761
Sum eiendeler per 30.06.2026	kr 434 692
Sum eiendeler og egenkapital per 23.09.2026	kr 413 945

Vedtak

Resultat og balanse ble gjennomgått og godkjent av årsmøtet.

Sak 3: Budsjett 2026/27

Budsjett for 2026/27 ble gjennomgått. Budsjettet forutsetter uendret kontingent på kr 4 000 per boenhet og ingen budsjetterte tilknytningsavgifter.

Post	Beløp
Sum inntekter	kr 112 000
Sum kostnader	kr 61 500
Budsjettert resultat	kr 50 500

Merk at strøkasser som har blitt vedtatt innkjøpt av tidligere årsmøter og vedtatt på nytt fra årets årsmøte kommer i tillegg til vedtatt kostnadsbudsjett og vil redusere resultatet tilsvarende.

Vedtak

Budsjett for 2026/27 ble gjennomgått og godkjent av medlemmene.

Sak 4: Status tilknytningsavgifter

Styret orienterte om pågående saker knyttet til tilknytningsavgifter:

Sak	Status
Eventyrvegen 49	Resterende tilknytningsavgift er innbetalt. Nedbetalingsavtalen fra 2024 er innfridd, og saken er avsluttet.
Eventyrvegen 54A og 54B	Faktura er sendt. Utbygger har bedt om dokumentasjon av grunnlaget. Styret har svart og avventer tilbakemelding. Ikke betalt per årsmøtet.
Eventyrvegen 42A/B	Kravet er fortsatt bestridt. Kravet står ved lag etter vedtak på ekstraordinært årsmøte 02.10.2024.

Orientering

Årsmøtet tok orienteringen til etterretning.

Sak 5: Status årsavgifter

Styret informerte om utestående årsavgifter. Årskontingenten for 2025/26 var kr 4 000 per boenhet, og det var fakturert kr 128 000 i kontingent. P.t. mangler vi innbetaling av totalt 13,5 årsavgifter, som tilsvarer kr 54 000.

Oppfølging

Årsmøtet oppfordret alle medlemmer til å betale årsavgiften. Ikke betalte regninger blir sendt til inkasso

Sak 6: Generell informasjon

Styret ga generell informasjon om status siden sist:

Tema	Informasjon
Brønnøysund og bankkonto	Veglaget er registrert i Brønnøysundregistrene og har opprettet egen bankkonto hos Sparebank 1.
Brøytestikker	Skader utenfor brøytestikker dekkes ikke etter brøytekontrakten. Medlemmer bør sette opp stikker der tomtegrensen er uklar.
Parkering langs vegen	Parkering langs vegen er ikke tillatt etter vedtektene. Kortvarig parkering aksepteres så lenge utrykningskjøretøy og brøytebil kommer fram.

Orientering

Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

Sak 8: Fastsettelse av medlemskontingent

Styrets forslag var å videreføre uendret medlemskontingent på kr 4 000 per boenhet per år.

Vedtak

Medlemskontingenten fastsettes til kr 4 000 per boenhet per år. Kontingenten faktureres i to omganger, januar og juni.

Sak 9: Valg av nytt styre

Årsmøtet behandlet valg av nytt styre. Følgende ble valgt:

Rolle	Valgt
Styreleder	Lars Pettersen
Styremedlem	Einar - fortsetter med ansvar for saken mot Refsnes Eiendom
Styremedlem	Mats Hunstad
Varamedlem	John Anders Hamnes

Einar og John Anders sitter i 1 år og er på valg neste år. Lars og Mats er valgt for 2 år.

Sak 10: Fastsettelse av styrets honorar

Styrets forslag var å videreføre uendret styrehonorar på kr 10 000 totalt, fordelt mellom styrets medlemmer.

Vedtak

Styrets honorar fastsettes til kr 10 000 totalt.

Sak 11: Valg av valgnemnd

Årsmøtet skulle velge to personer til valgnemnd, som skal foreslå styreleder, styremedlemmer, vara og ny valgnemnd til neste årsmøte.

Vedtak

Valg av valgnemnd ble utsatt.

Sak 12: Sommerfest og dugnad

Årsmøtet diskuterte sommerfest og dugnad, herunder mulighet for kosting, rydding og grilling i gata neste år.

Oppfølging

Årsmøtet oppfordret Vivian og Tuva til å få i gang en sommerfest.

Sak 16: Eventuelt / innkomne saker

Under eventuelt ble behovet for strøkasser tatt opp. Det ble påpekt at dette stadig er etterspurt.

Tiltak	Beskrivelse
Strøkasse 1	Plasseres mellom Eirik og Ida. (nesten i toppen av bakken)
Strøkasse 2	Plasseres nede ved postkassene i svingen.

Oppfølging

Nytt styre bør få på plass to strøkasser før vinteren.

Oppsummering av vedtak og oppfølging

Vedtak

Nr.	Vedtak
1	Resultat og balanse for 2025/26 ble godkjent.
2	Budsjett for 2026/27 ble godkjent.
3	Medlemskontingent ble fastsatt til kr 4 000 per boenhet per år.
4	Styrehonorar ble fastsatt til kr 10 000 totalt.
5	Nytt styre ble valgt med Lars Pettersen som styreleder, Einar og Mats som styremedlemmer og John Anders som vara.

Oppfølgingspunkter

Ansvar / tema	Oppfølging
Nytt styre	Følge opp utestående årsavgifter med purring.
Nytt styre	Følge videre opp saken mot Refsnes Eiendom.
Nytt styre	Få på plass to strøkasser før vinteren.

Signering

Protokollen signeres av møteleder, protokollfører og valgt protokollunderskriver.

Einar Ulsund

Einar Ulsund
Møteleder

Christian Willmann

Christian Willmann
Protokollfører

Mats Hunstad

Mats Hunstad
Underskriver av møteprotokoll

Signature: Einar Ulsund (Oct 8, 2026 22:30:22 GMT+2)
Email: einarulsund@gmail.com

Signature: Christian Willmann (Oct 9, 2026 08:21:01 GMT+2)
Email: christian.willmann@koteng.no

Signature: Mats Hunstad (Oct 9, 2026 09:45:39 GMT+2)
Email: mats.hunstad@gmail.com

Referat_Eventyrvegen_Veglag_Arsmote_30-09-2026.docx

Final Audit Report 2026-10-09

Created:	2026-10-08
By:	Einar Ulsund (einar.ulsund@scanbio.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAB4SgSfZLtfCHP1gNgxM3NLive6WDTN1p

"Referat_Eventyrvegen_Veglag_Arsmote_30-09-2026.docx" History

Document created by Einar Ulsund (einar.ulsund@scanbio.com)
2026-10-08 - 8:25:22 PM GMT

Document emailed to Einar Ulsund (einarulsund@gmail.com) for signature
2026-10-08 - 8:25:27 PM GMT

Document emailed to Christian Willmann (christian.willmann@koteng.no) for signature
2026-10-08 - 8:25:27 PM GMT

Document emailed to Mats Hunstad (mats.hunstad@gmail.com) for signature
2026-10-08 - 8:25:27 PM GMT

Email viewed by Einar Ulsund (einarulsund@gmail.com)
2026-10-08 - 8:29:14 PM GMT

Document e-signed by Einar Ulsund (einarulsund@gmail.com)
Signature Date: 2026-10-08 - 8:30:22 PM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: DRAW

Email viewed by Christian Willmann (christian.willmann@koteng.no)
2026-10-09 - 6:20:27 AM GMT

Document e-signed by Christian Willmann (christian.willmann@koteng.no)
Signature Date: 2026-10-09 - 6:21:01 AM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: TYPE

Email viewed by Mats Hunstad (mats.hunstad@gmail.com)
2026-10-09 - 7:44:18 AM GMT

Document e-signed by Mats Hunstad (mats.hunstad@gmail.com)
Signature Date: 2026-10-09 - 7:45:39 AM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: MOBILE_DRAW

Adobe Acrobat Sign

Agreement completed.

2026-10-09 - 7:45:39 AM GMT

Adobe Acrobat Sign

Eventyrvegen veglag

Regnskapsoversikt 2025/26, status og budsjett 2026/27

Resultat 2025/26

Inntekter	
Medlemskontingenter	kr 128 000
Tilknytningsavgifter	kr 82 497
Sum inntekter	kr 210 497
Kostnader	
Styrehonorar	kr 10 000
Regnskapssystem / datasystemer	kr 1 430
Brøyting / strøing	kr 47 306
Sum kostnader	kr 58 736
Årsresultat	kr 151 761

Balanse per 30.06.2026

Eiendeler	
Kundefordringer	kr 97 026
Periodisering fakturaer/kreditnotaer 07.07	kr 89 471
Bank	kr 248 195
Sum eiendeler	kr 434 692
Egenkapital / gjeld	
Egenkapital	kr 414 692
Leverandørgjeld	kr 0
Ikke utbetalt styrehonorar 24/25	kr 10 000
Ikke utbetalt styrehonorar 25/26	kr 10 000
Sum EK/gjeld	kr 434 692

Status per 23.09.2026

Resultat hittil 2026/27	
Driftsinntekter etter periodisering	kr 0
Regnskapssystem / datasystemer	kr 748
Resultat hittil	kr (748)
Balanse etter utbetaling av styrehonorar	
Kundefordringer	kr 111 919
Bank før utbetaling 22.09	kr 322 026
Utbetaling styrehonorar 24/25 + 25/26	kr (20 000)
Bank etter utbetaling 23.09	kr 302 026
Sum eiendeler	kr 413 945
Egenkapital	kr 413 945
Leverandørgjeld	kr 0
Ubetalt styrehonorar	kr 0
Sum EK/gjeld	kr 413 945

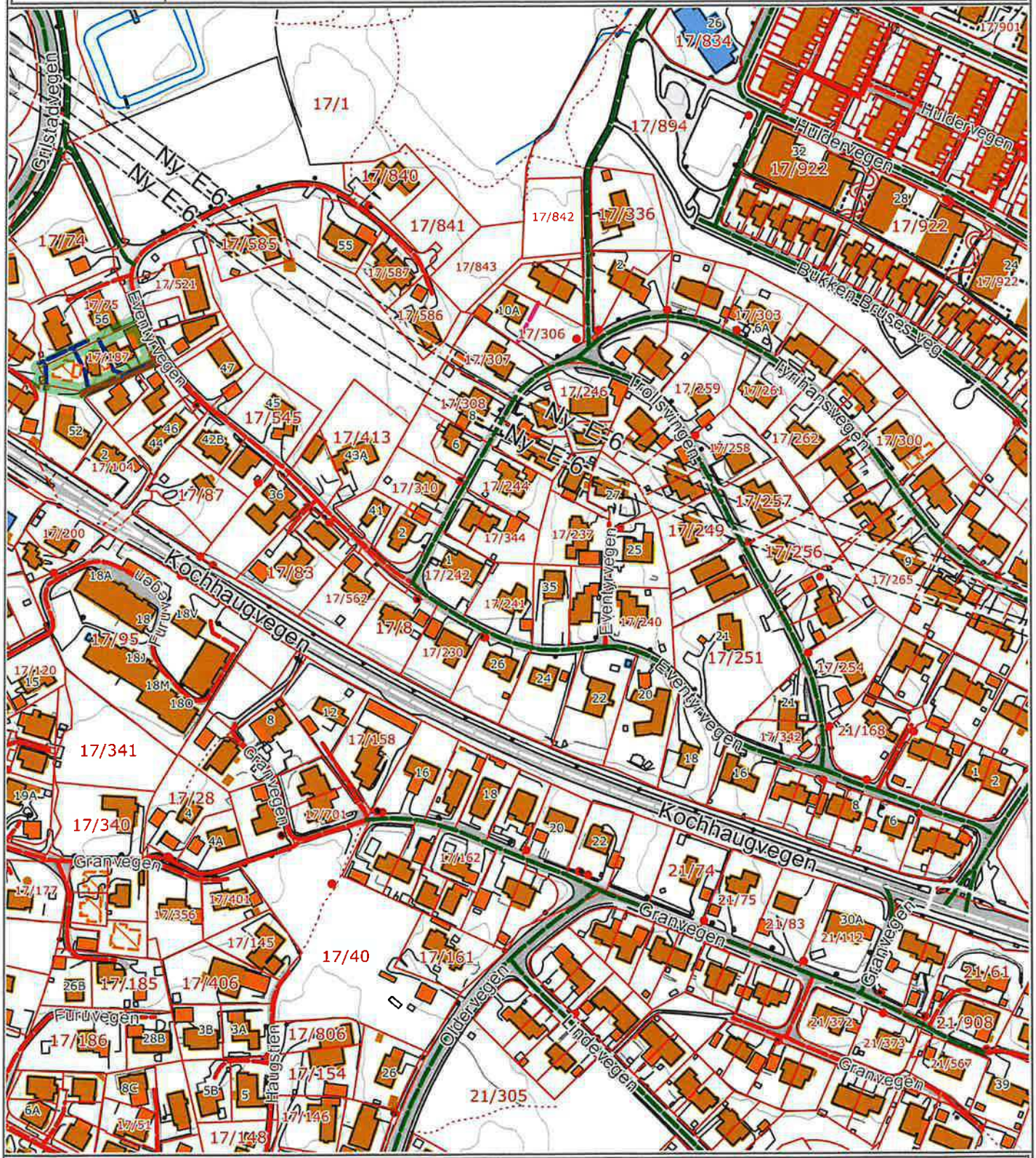
Budsjett 2026/27

Inntekter	
Medlemskontingenter	kr 112 000
Tilknytningsavgifter	kr 0
Sum inntekter	kr 112 000
Kostnader	
Styrehonorar	kr 10 000
Regnskapssystem / datasystemer	kr 1 500
Brøyting / strøing	kr 50 000
Sum kostnader	kr 61 500
Budsjettert resultat	kr 50 500

Merknad: *Styrehonorar for 24/25 og 25/26, kr 10 000 per år, er utbetalt 23.09.2026 (totalt kr 20 000). Honoraret for 25/26 er kostnadsført i 25/26, mens honoraret for 24/25 allerede tilhørte foregående regnskapsår. Utbetalingen 23.09 reduserer bank og tidligere honorargjeld med kr 20 000 og påvirker ikke resultatet i 26/27.*

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 187	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Eventyrvegen 54A, 7053 CHARLOTTENLUND, med flere			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 9/11-2026 Sign:			Målestokk 1:3000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Selberg Arkitekter AS

Postboks 6094 Sluppen
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Lyngstad Hovind	BYGG-24/83067 oppgis ved alle henvendelser	May Siri Bones	24.03.2025

Eventyrvegen 54C, igangsettingstillatelse for riving og nytt tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	17/187/0/0
Bygningsnummer:	182190268
Ansvarlig søker:	Selberg Arkitekter AS
Tiltakshaver:	REFSNES EIENDOM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Emil Raphaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: REFSNES EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 10.03.2025.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Byggesakskontoret understreker at oppfyllelse av nødvendige tekniske og funksjonelle krav ved prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar. Vi informerer om at planløsning kan bli tema for et senere tilsyn.

Søknaden gjelder igangsetting av riving av eksisterende tilbygg og oppføring av tilbygg mot nordvest, utvendig kjellernedgang og balkong. Det er gitt rammetillatelse 15.01.2025 i delegasjonssak BYGG-24/83067-4.

Tegninger er oppdatert i henhold til tillatelsen, og endret til å inkludere kjeller under tilbygget. Byggesakskontoret godkjenner endringen.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-14 Igangsettingstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m^2, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med

dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Innholdet i klagen

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

SELBERG ARKITEKTER AS

Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Lyngstad Hovind	BYGG-24/83067 oppgis ved alle henvendelser	May Siri Bones	15.01.2025

Eventyrvegen 54C, delvis godkjent rammetillatelse for riving av eksisterende tilbygg, oppføring av to tilbygg, etablering av utvendig kjellernedgang, balkong og mindre fasadeendringer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	17/187/0/0	
Bygningsnummer:	182190268	
Ansvarlig søker:	SELBERG ARKITEKTER AS	
Tiltakshaver:	REFSNES EIENDOM AS	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	Byggegrense
Vurdert dispensasjon:	PLAN	§ 1

VEDTAK
Byggesakskontoret gir rammetillatelse for den delen av søknaden som omfatter riving av eksisterende tilbygg og oppføring av tilbygg mot nordvest, utvendig kjellernedgang og balkong. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Byggesakskontoret gir ikke rammetillatelse for den delen av søknaden som omfatter oppføring av tilbygg mot sørøst. Vi viser til nærmere begrunnelse nedenfor. Følgende lovbestemmelse er bakgrunn for avslaget: byggegrense i reguleringsplan r0180.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 1 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Lyngstad Hovind
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Situasjonsplan revA
Fasader, ny
Snitt, nytt
Nabomerknader
Planer, ny

Kopimottaker: Edel Dahl
REFSNES EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 24.10.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.
- Situasjonsplan, plan-, snitt- og fasadetegninger, mottatt 24.10.2024.

Byggesakskontoret understreker at prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar. Vi informerer om at planløsning kan bli tema for et senere tilsyn.

Søknaden gjelder:
- Riving av eksisterende tilbygg og frittstående bod
- Oppføring av to tilbygg
- Etablering av utvendig kjellernedgang
- Mindre fasadeendringer

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0180 – *Boligområde langs forlengelsen av Eventyrvegen på Charlottenlund*, vedtatt 19.11.1979. Eiendommen er regulert til boliger.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra Edel Dahl, eier av Eventyrvegen 50, datert 22.10.2024.

Nabomerknad:

Selberg Arkitekter AS (SA) søker på vegne av Refsnes Eiendom AS om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes r180 byggegrense og fra bestemmelsenes §1 angående plassering av bygg på eiendommen Eventyrvegen 54C.

Eiendommen er nylig oppdelt i flere parseller, hvor det er søkt om fortetting og oppføring av to nye enheter på det som tidligere var opparbeidet plen på eiendommen. Etter fradeling er i dag 54C i flg SA 499m2. På eiendommen står det i dag en stor garasje med en BYA ca 75m2, som SA riktig påpeker er plassert utenfor reguleringsplanens reguleringsgrense – helt i østgrensen på eiendommen.

Dagens hovedhus på eiendommen er et som anført en liten to-etasjers bolig med en BYA på ca 70m2. Bygget er i dag plassert innenfor reguleringsplanens reguleringsgrense. Plasseringen gir inntrykk av at området er i balanse, med normal avstand mellom veg og huskropp, som undertegnede antar var reguleringsplanens intensjon. Undertegnede undrer på hvorfor det ikke er mulig å gjøre om et to-etasjers hus med denne grunnflaten til en bolig som dekker behovene til en liten familie – som er søkers hovedgrunn til så omfattende påbygg.

Dagens eiendom etter oppdeling har mao en BOA på cirka 30%. Forslaget medfører en økning på 16%, eller ca 84m2, noe som for undertegnede fremstår som utenfor det som oppfattes som en rimelig endring og i strid med reguleringsplanens intensjon.

For at tilbyggene skal kunne realiseres må det i sør gis dispensasjon for avstand mellom nybygg og felles vei. I vest må det for det første dispenseres for avstand til nabogrense ca 1m – og for avstand mellom byggkroppene mellom 54B og 54C, som vist på grunnlaget kun er 2.3m.

Undertegnende opplever at de omsøkte dispensasjonene gjør at området blir vel «kompakt» ift reguleringsplanens intensjon. Undertegnede finner også at tilbyggene på 54C dette å være i strid med Plan- og bygningsloven (pbl) §29-1 og §29-2 som setter krav til tilbyggenes visuelle kvaliteter i forhold bebyggelsens naturlige omgivelser og plassering.

Etter plb §29-4 andre ledd skal byggverk oppføres minst 4m fra nabogrensen. Undertegnede ber kommunen vurdere om en plassering nærmere enn 4m er akseptabel, selv om nabosamtykke er gitt – ref argumentasjon over om svært korte avstander mellom bygningskropper.

Undertegnede mener den samme vurderingen må gjøres i forhold til avstand til felles vei mellom eiendommene, hvor en 4m avstand til veg anses som rimelig.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

Tilbyggene må ansees som moderate i omfang, også ettersom de kun er i 1 etasjes høyde. Til tross for BYA på 45%, er eiendommen godt disponert med mange gode utesoner og med MUA på ca 150m². Reguleringsplanen er av gammel dato, og intensjonen vil ikke være mulig å opprette i et byutviklingsperspektiv.

Vi har forståelse for at man kan ha forskjellig forutsetning for hva som regnes som gode visuelle kvaliteter. Vi mener at tiltaket gir et tilhørighet til rammegodkjente boliger i nr 55 som også har

hovedkropper med tilbygg, og at det tydelige formspråket gir en lesbar kontekst som viser hva som er nytt og gammelt på en god og harmonisk måte.

Eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Selv om avstanden mellom byggene er liten, er helheten i Eventyrvegen 54 prosjektert slik som et alternativ til et sammenbygd alternativ der også omsøkte tiltak ville vært revet. Det må også bemerkes at eksisterende tilbygg mot sør rives til fordel for en terrasse, noe som er med på å gi noe mer luftighet mellom byggene. I forhold til avstand til veg så vil ikke tilbygg mot øst gi forverret situasjon for adkomstvei ettersom det i dag er en hekk i veikanten samt en mindre bod. Veien besørger et fåtall boenheter. Avstand til vei vil være ca 3.4m. Avstand til nærmeste bygg på motsatt side av vei er 9.6m.

Figuren under viser kartutsnitt fra Charlotte Voigts gate og Ranheimsvegen 67 der forholdene er av tilsvarende karakter. Her er avstand fra bygg i underkant av 2 meter, og ca 8 meter til bolig på andre siden av adkomstvei. Vi mener at fordelen med å utvide boligen med tilbygg for å oppnå tilgjengelighet veier opp for et gitt avstandskrav.



Figur fra ansvarlig søkers redegjørelse.

Byggesakskontoret vurderer ansvarlig søkers redegjørelse som tilfredsstillende.

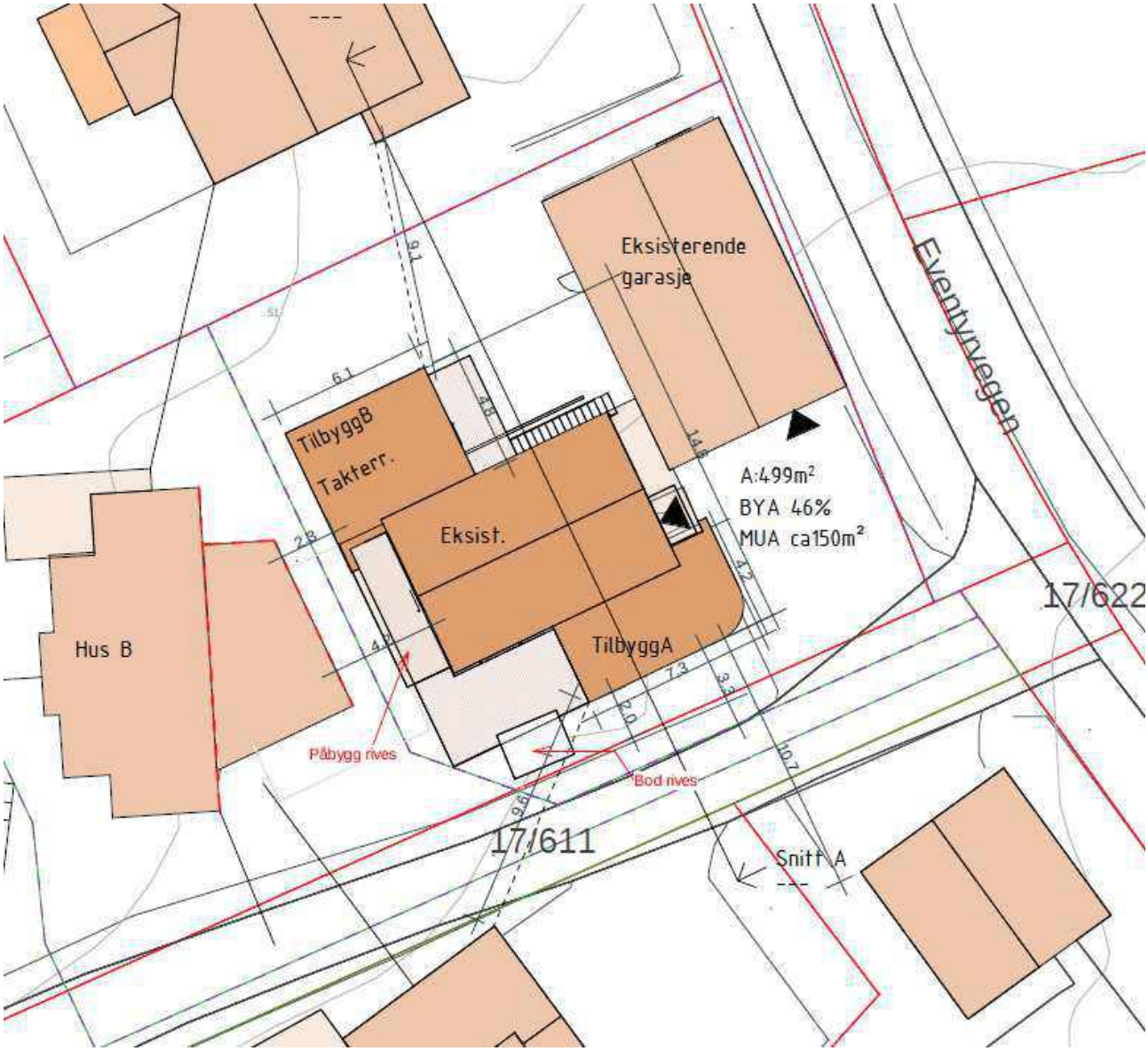
Eier av Eventyrvegen 54B og C har gitt skriftlig samtykke til oppføring av tilbygg og andre bygningsdeler nærmere felles eiendomsgrenser i samsvar med tegninger i byggesøknad for Eventyrvegen 54C datert 23.10.2024.

Byggeprosjektet
Tiltaket er relatert til opprettelsen av to nye eiendommer fra den opprinnelige eiendommen med gnr/bnr 17/187. Det er gitt tillatelse til oppføring av en enebolig på hver av de nye eiendommene.

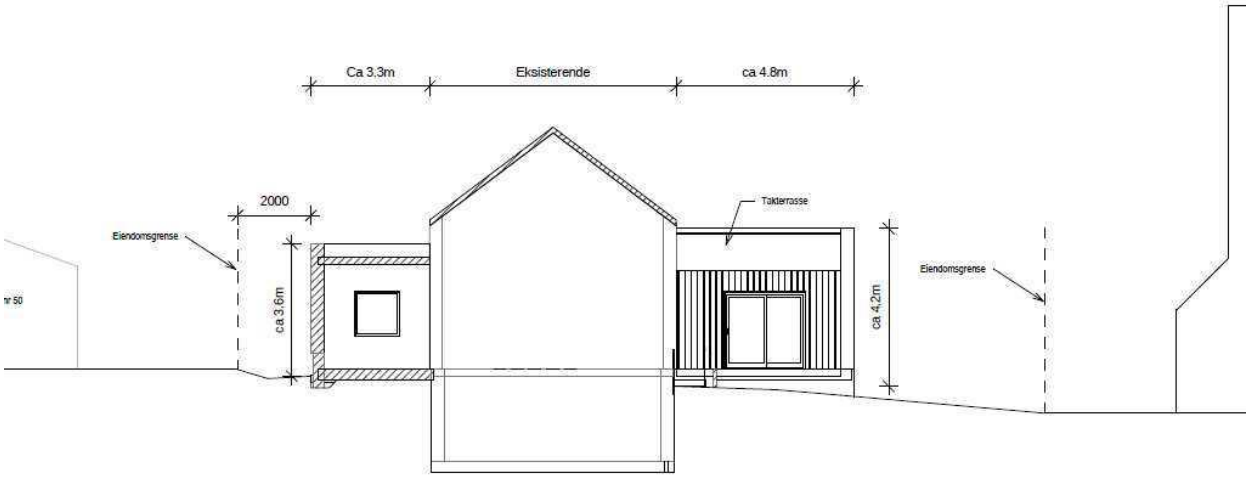
Søknaden omfatter riving av eksisterende tilbygg og bod mot vest, oppføring av to tilbygg mot nordvest og sørøst, samt etablering av utvendig kjellernedgang langs fasade mot nord.

Det eksisterende tilbygget rives og erstattes av terrasse med balkong over. Tilbyggene planlegges å inneholde henholdsvis stue på 24 m^2 og to soverom på 7,2 m^2 og 11,2 m^2. Det planlegges takterrasse på tilbygget mot nordvest. Det gjøres mindre fasadeendringer i form av innsetting av terrassedører og endrede vinduer i forbindelse med riving og tilbygg.

Tilbygget og deler av terrassen mot sørvest overskrider regulert byggegrense. Denne delen av tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra regulert byggegrense.



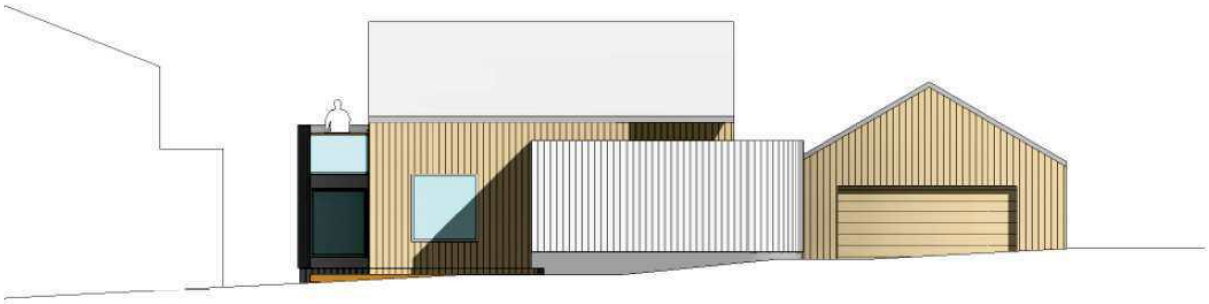
Situasjonsplan



Snitt



Fasade nord



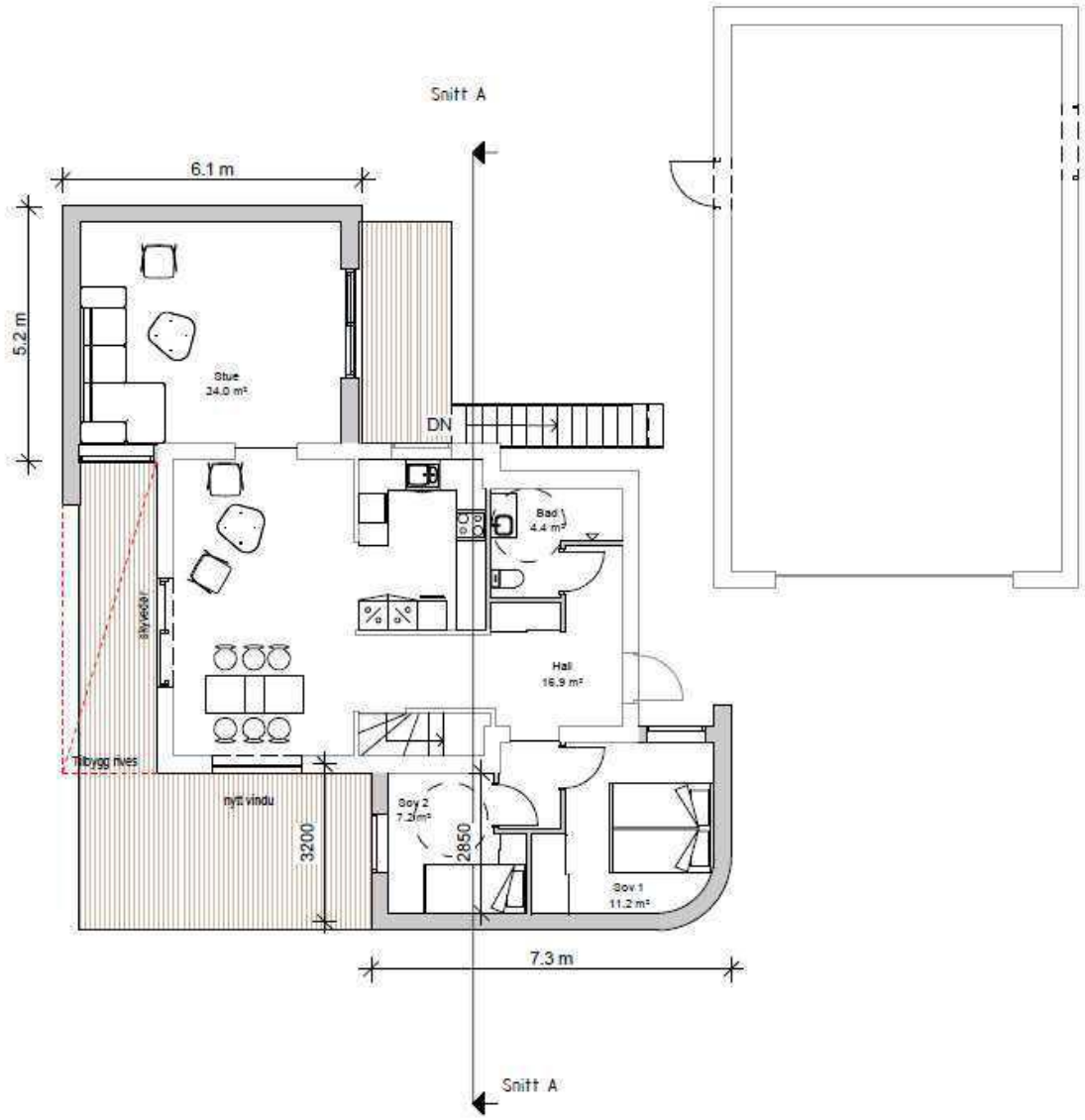
Fasade sør



Fasade vest



Fasade øst



Plan 1. etasje

Grunnforhold

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, jf. NVEs temakart kvikkleire.

Geo Norway har gjort en geoteknisk vurdering i forbindelse med søknad om opprettelse av nye eiendommer og oppføring av to eneboliger på den opprinnelige eiendommen. Innsendt notat konkluderer med følgende:

> *Geo Norway AS er engasjert av Dero Tomteutvikling AS i forbindelse med planlegging av to frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer ved Eventyrvegen 54 i Trondheim kommune.*
>
> *Basert på topografi og tidligere grunnlag er planlagt tiltak vurdert som gjennomførbart med tanke på sikkerhet mot skred i henhold til NVE 1/2019. Området er relativt flatt, og det er ikke funnet sprøbruddmateriale eller kvikkleire i nærområdet.*

Nærliggende grunnundersøkelser viser svært faste masser. Boligene kan trolig direktefundamenteres.

Det planlegges å etablere delvis sokkel, slik at det blir kompensert fundamentering, dette vil typisk føre til minimalt med setninger. Nærliggende grunnundersøkelser beskriver noe humus blandet i topplaget, dette må masse-utskiftes for å unngå setninger.

Basert på situasjonsplan, terrengprofiler og nærliggende grunnundersøkelser, som viser faste masser, vil byggegropen ved åpen graving ikke få utslag på naboeiendommer.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon vurderer vi at tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold er dokumentert ivaretatt, jf. pbl § 28-1. Det forutsettes at anbefalingene fra notatet følges og nødvendig detaljprosjektering og andre tiltak belegges med ansvar.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan r0180, samt reguleringsplanens bestemmelse § 1.

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

<u>Byggegrense</u>
Tilbygget mot sørøst og deler av terrasse overskrider byggegrensen i reguleringsplanen. Det er derfor søkt om dispensasjon fra byggegrensen.



Byggegrensen ligger omtrent i fasadelivet på den eksisterende eneboligen. Regulert veg er bredere og ligger nærmere tiltaket enn den oppførte vegen.

Ansvarlig søker har kommet med følgende redegjørelse:

> *Bestemmelsen i reguleringskartet har sannsynligvis hatt til hensikt å lage adkomstvei til eiendommen 17/518, hvor det ikke var oppført bolig da planen var vedtatt. I følge eier av 17/518 var dette tidligere adkomstvei til denne eiendommen.*
> *Situasjon er utredet i forbindelse med søknad for Eventyrvegen A og B, hvor tillatelse til å bygge utenfor byggegrense er gitt.*
>
> *Veien eies i dag av tiltakshaver og betjener et beskjedent antall eiendommer. Tilbygg vil ha 2.0m avstand til veien, og det står i dag både bod og hekk nærmere veikanten enn dette. Gevinsten av å etablere tilbygget og med dette bevare hovedformen på den eksisterende boligen vår vurdering større enn ulempen med å bygge over regulert byggegrense.*

Byggegrensen mot offentlig vei skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring og miljøet på eiendommene langs veien. Den aktuelle vegstrekningen er kort, rett og har lav tillatt hastighet. Tilbygget nærmest vegen vil derfor ikke være til hinder for trafikksikkerheten, men plasseringen kan likevel være problematisk.

Tilbygget er plassert omtrent 3,3 meter fra opparbeidet veg, men kun 2,3 meter fra regulert veg. Dersom vegen utvides til full bredde, vil det være begrenset med areal til et eventuelt fortau, drift og vedlikehold av veg og fortau, snøopplag, samt vedlikehold av egen eiendom. I tillegg vil tilbygget redusere luft og lys mellom bebyggelsen og vegen.

Byggesakskontoret vurderer at den delen av tiltaket som planlegges nærmest vegen vil medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak regulert byggegrense.

Tiltaket vil gi økt bruksareal for beboerne, men det medfører også ulemper. Det ene tilbygget planlegges oppført nær veien, noe som vil være til hinder for drift og vedlikehold av både vei og eiendom. I tillegg vil tilbygget redusere lys og luft mellom bebyggelsen og veien.

Byggesakskontoret vurderer videre at tilbyggene samlet sett virker dominerende i forhold til den eksisterende boligen. Den opprinnelige boligen fremstår som liten og underordnet i den nye helheten.

Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

<u>Reguleringsplanens bestemmelse § 1</u>
Bestemmelse § 1 sier følgende: «Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.»

Ettersom det omsøkte tiltaket avviker fra det angitte omrisset i reguleringsplanen, er det søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

Ansvarlig søker har kommet med følgende redegjørelse:

> *Bestemmelsens §1 har til hensikt å angi plassering av bygg slik det opprinnelig var planlagt.*

Planen er av svært gammel dato og ikke representativ for dagens situasjon og intensjoner for fortetting. Omsøkte tiltak blir å anse som en endring av fotavtrykk heller enn endret plassering.

Reguleringsplanens bestemmelser om plassering har som mål å sikre en helhetlig og forsvarlig utnyttelse av området, i tråd med samfunnets behov. Dette innebærer blant annet å skape en ordnet bebyggelsesstruktur med tilstrekkelig lys, luft og åpenhet mellom bygningene.

Videre skal planen ivareta viktige hensyn som tydelige gaterom, sammenhengende grøntområder og beboernes lys- og utsiktsforhold, og det legges vekt på å unngå vesentlig forverring av disse forholdene for naboer. Planen tar også hensyn til vegsystemet og trafikksikkerheten, inkludert krav til frisikt og fremkommelighet for vedlikehold.

Etableringen av to nye eneboliger har økt utnyttelsesgraden på den opprinnelige eiendommen betydelig. Til tross for dette vurderes den nåværende utnyttelsen som forsvarlig, med tilstrekkelig uteoppholdsareal og parkeringsareal.

Det omsøkte tilbygget vil i liten grad påvirke trafikksikkerheten, men slik tidligere avklart kan plasseringen nært veien hindre drift og vedlikehold, samt eventuell utvidelse av veien.

Byggesakskontoret vurderer at en begrenset økning i utnyttelsesgraden er akseptabel, men at hensynet til drift og vedlikehold må ivaretas. Ettersom det ikke er gitt dispensasjon fra byggegrensen, vil resterende deler av tiltaket som ikke overskrider byggegrensen ikke medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen.

Fordelene med å gi dispensasjon er økt bruksareal for beboerne. Ulempene med å gi dispensasjon er at et tilbygg nært vegen vil kunne være til hinder for drift, vedlikehold og eventuell fremtidig utbedring av vegen. I tillegg vil lys og luft mellom bebyggelsen reduseres til en viss grad.

Ettersom det er gitt dispensasjon fra byggegrensen, vil ulempene av et tilbygg som ikke overskrider byggegrensen være små. Fordelene med økt bruksareal vurderes derfor som klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 1.

Vurdering/konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over gir Byggesakskontoret rammetillatelse for den delen av søknaden som omfatter riving av eksisterende tilbygg og bod, oppføring av tilbygg mot nordvest, samt etablering av balkong og utvendig kjellernedgang.

Byggesakskontoret avslår den delen av rammesøknaden som omfatter tilbygg mot sørøst.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse

Vi godkjenner tiltakets plassering og høyde, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Oppdaterte snittegninger som viser netto romhøyde i tilbygg

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-1 Bolig/fritidsbolig/rekkehus/kjedehus/andre småhus til og med 4 boenheter
§ 3-11 Dispensasjon - 2 stk.

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m^2, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

Revidert søknad etter avslag
For mindre revisjoner av søknad etter avslag betales 25 % av gebyrsatsene i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester § 3-7 til § 3-10. Søknaden regnes som revidert dersom den blir fremsendt innen 4 uker etter at avslaget er mottatt. Byggesakskontoret avgjør hva som er å anse som en mindre revisjon/endring og hva som er å anse som en ny søknad.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan.

Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over

- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A.42.00.001	



Fasade Nord
1 : 200



Fasade Sør
1 : 200



Fasade Vest
1 : 200



Fasade Øst
1 : 200

Merknader:

Tilbygg er vist med hvit kledning. Eksisterende bebyggelse er vist med beige farge. Nye vinduer/dører i eksisterende vegg er vist med blå vindusfarge.

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6084 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

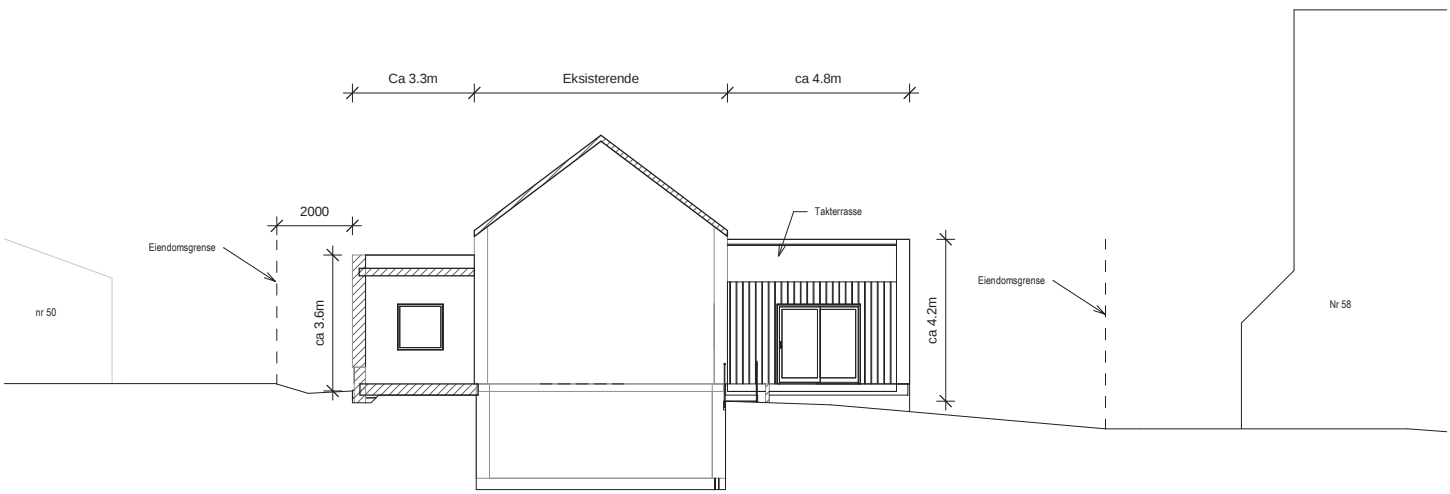
Oppdragsgiver:	Prosjektnr.:
Refsnes Eiendom AS	24047
Prosjekt	**Gnr./Bnr.:**
Eventyrvegen 54 C	17/187

Tegningsstatus: Søknadstegning

Tegningsnavn: Fasader Nord, Øst, Sør og Vest

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
23.09.2024	msb	-	A2	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A.42.00.001	



Snitt A

1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
	24047	17/187

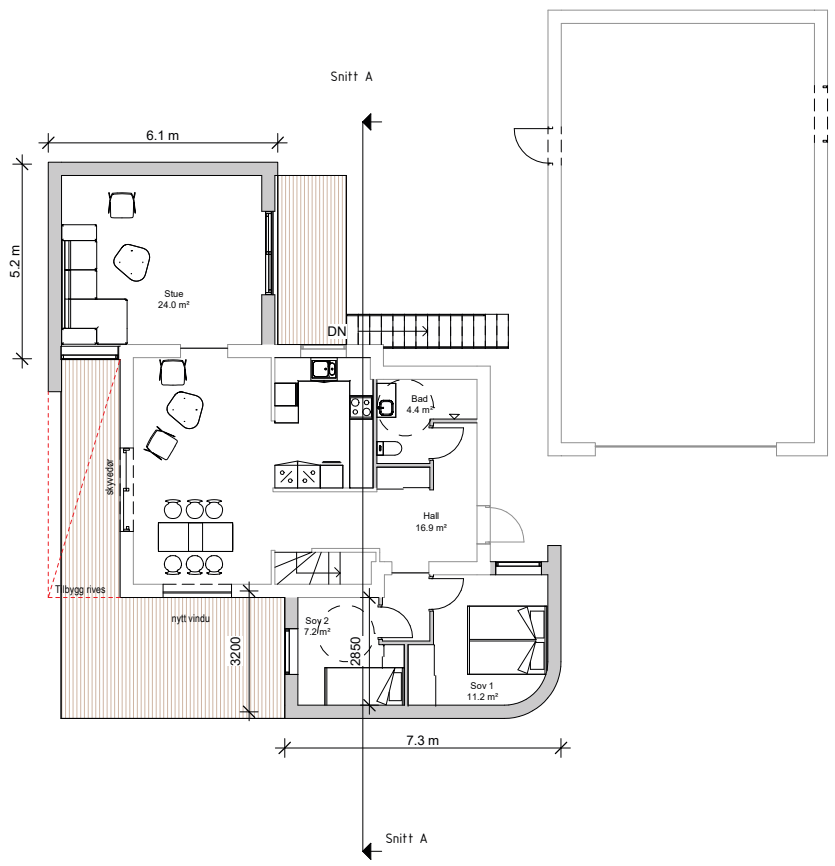
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Snitt A-A

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.09.2024	msb	-	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.40.00.001	



Tilbygg Stue: 24.0m² BRA
Tilbygg Soverom: 21.1m² BRA

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

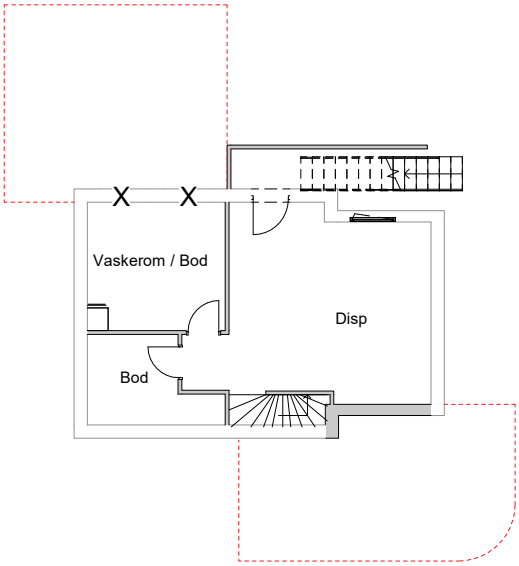
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Plan H01

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb		

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.20.01.002	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

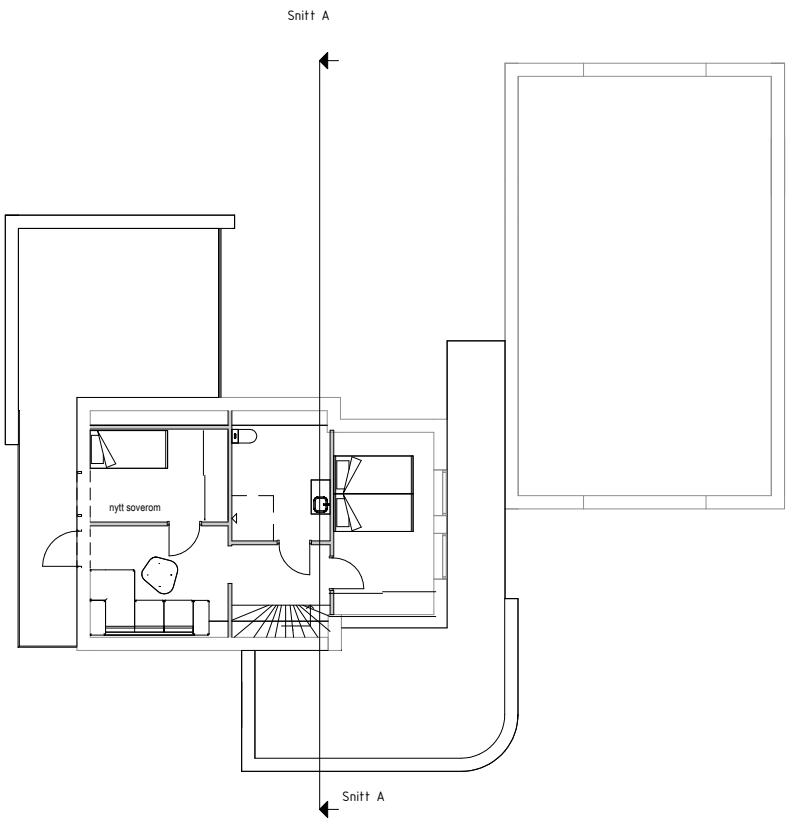
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Plan Kjeller

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb		

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.20.01.004	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

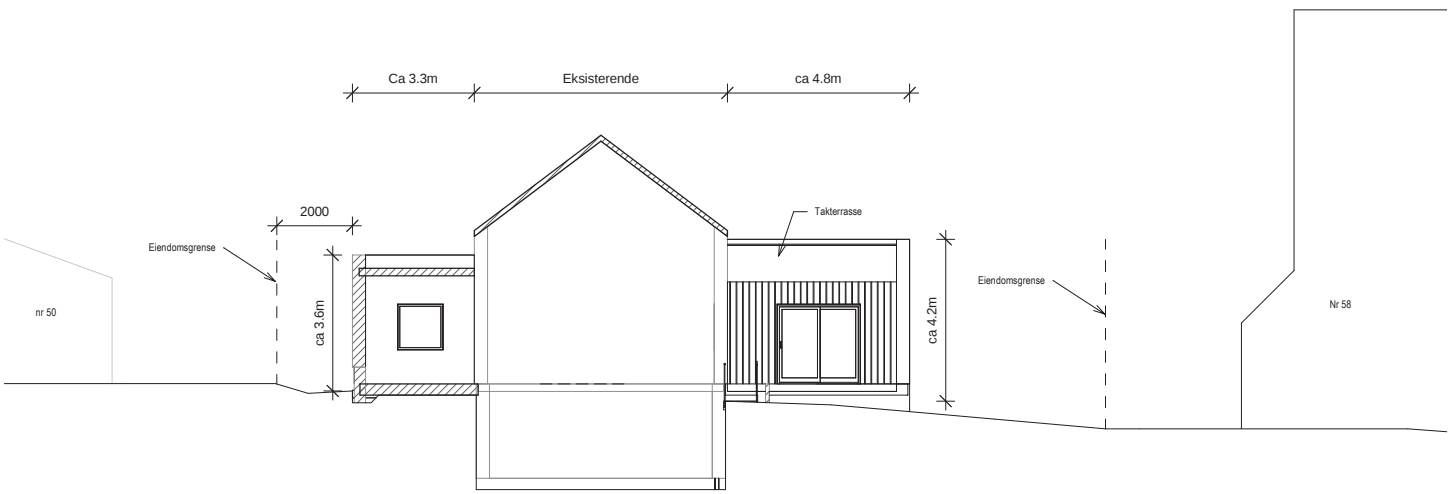
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Plan Loft

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb	-	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.20.01.003	



Snitt A

1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
	24047	17/187

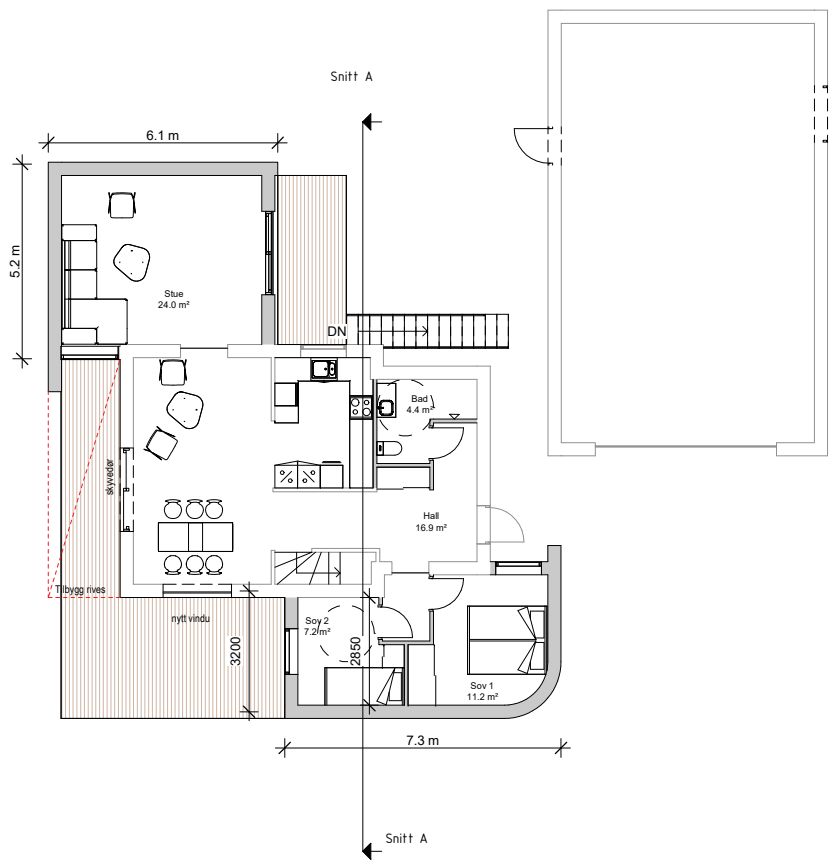
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Snitt A-A

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.09.2024	msb	-	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.40.00.001	



Tilbygg Stue: 24.0m² BRA
Tilbygg Soverom: 21.1m² BRA

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

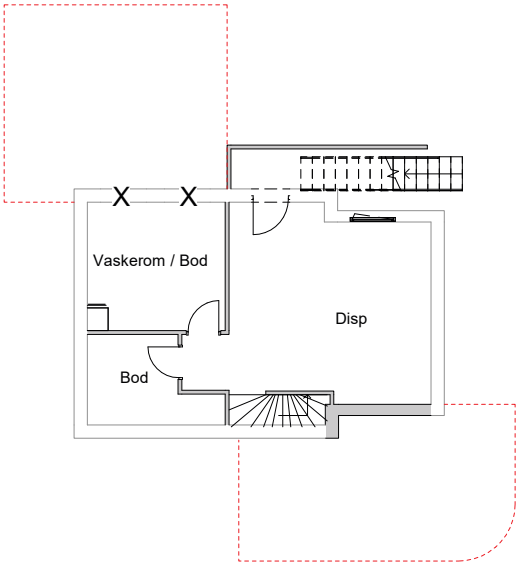
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Plan H01

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb		

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.20.01.002	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

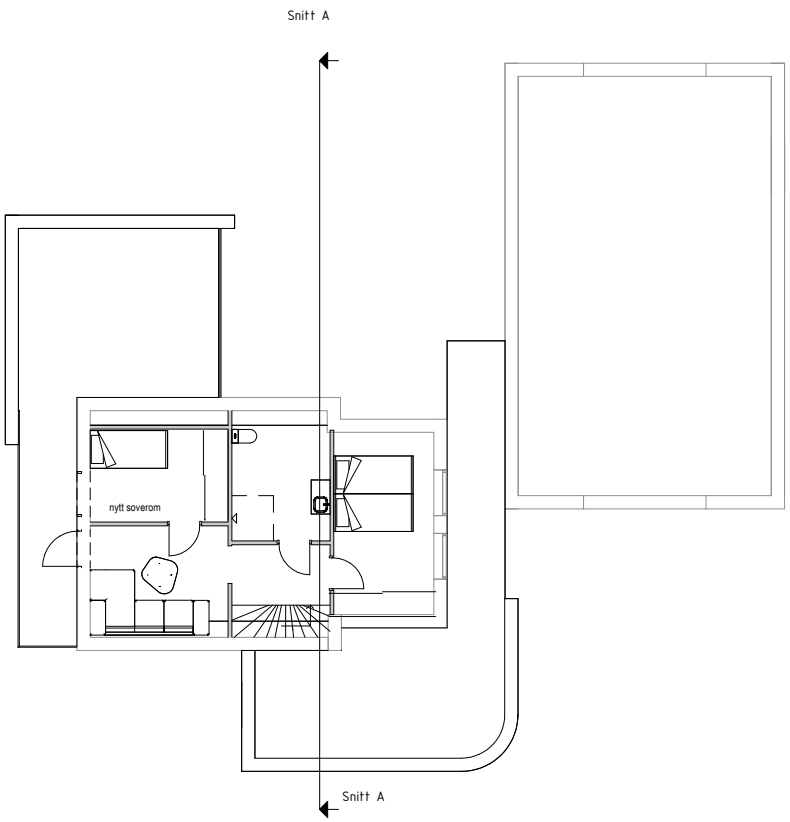
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Plan Kjeller

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb		

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.20.01.004	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Plan Loft

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb	-	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.20.01.003	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A.42.00.001	



Fasade Nord
1 : 200



Fasade Sør
1 : 200



Fasade Vest
1 : 200



Fasade Øst
1 : 200

Merknader:

Tilbygg er vist med hvit kledning. Eksisterende bebyggelse er vist med beige farge. Nye vinduer/dører i eksisterende vegg er vist med blå vindusfarge.

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6084 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Oppdragsgiver:	Prosjektnr.:
Refsnes Eiendom AS	24047
Prosjekt	**Gnr./Bnr.:**
Eventyrvegen 54 C	17/187

Tegningsstatus: Søknadstegning

Tegningsnavn: Fasader Nord, Øst, Sør og Vest

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
23.09.2024	msb	-	A2	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A.42.00.001	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A.42.00.001	A



Fasade Nord
1 : 200



Fasade Sør
1 : 200



Fasade Vest
1 : 200



Fasade Øst
1 : 200

Merknader:

Tilbygg er vist med hvit kledning. Eksisterende bebyggelse er vist med beige farge. Nye vinduer/dører i eksisterende vegg er vist med blå vindusfarge.

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	04.02.2025	Tilbygg kjeller, Trapp til balkong. Tilbygg sør utgår, omtegning bil.	msb	AAA

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

PB 6084 Torgarden
TLF: 731 88 000

7434 Trondheim
post@selberg.no

Org.nr: 924 003 073
WWW.SELBERG.NO

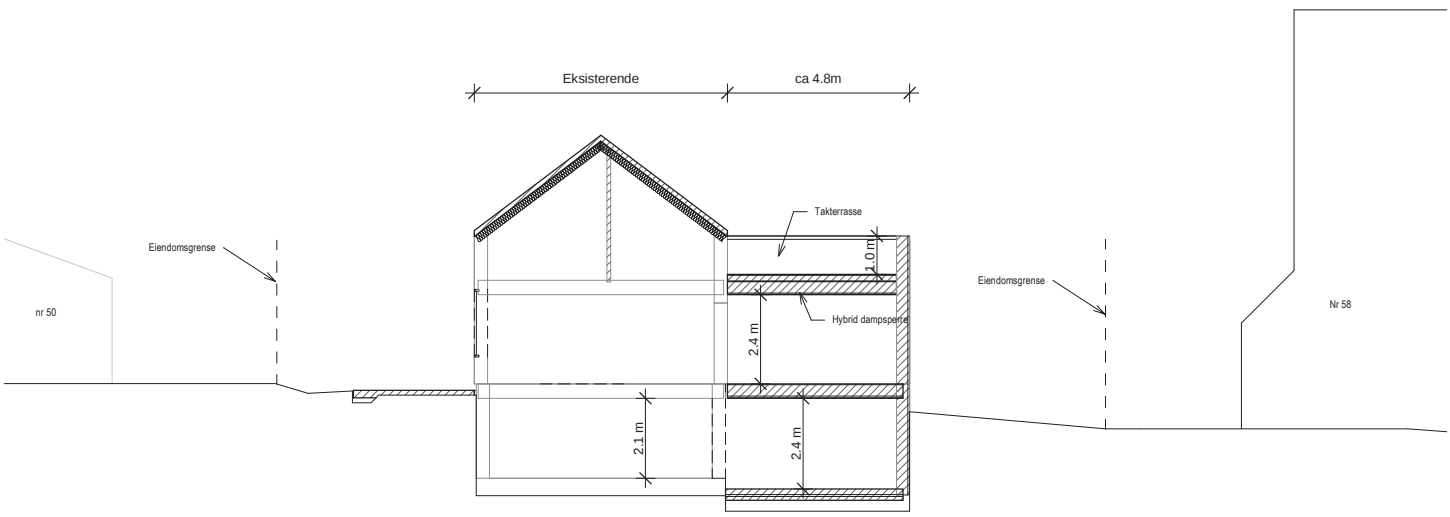
Oppdragsgiver:	Prosjektnr.:
Refsnes Eiendom AS	24047
Prosjekt	**Gnr./Bnr.:**
Eventyrvegen 54 C	17/187

Tegningsstatus: Søknadstegning

Tegningsnavn: Fasader Nord, Øst, Sør og Vest

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
23.10.2024	msb	-	A2	04.02.2025

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:200	A.42.00.001	A



Snitt A

1 : 100

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	04.02.2025	Tilbygg kjeller, Tilbygg sør utgår, omtegning loft	msb	AAA

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap

PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

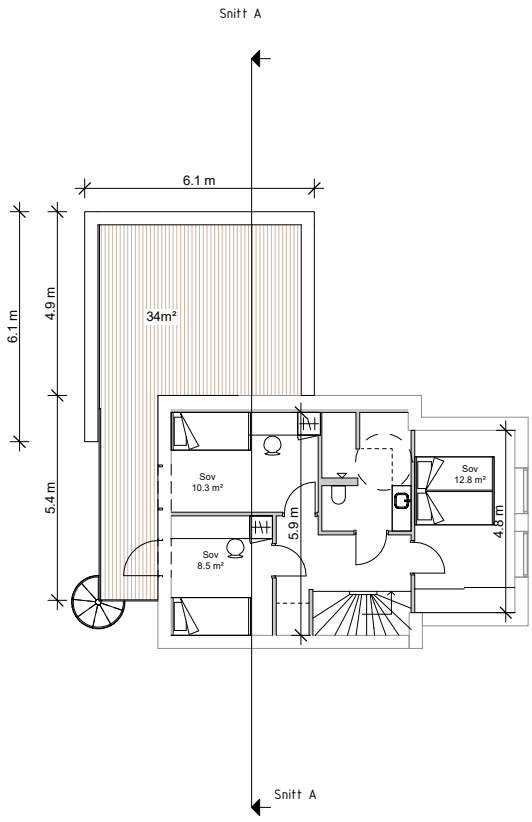
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Snitt A-A

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb	-	04.02.2025

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.40.00.001	A



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	04.02.2025	Tilbygg kjeller, Trapp til balkong, Tilbygg sør utgår, omtegning loft	msb	AAA

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

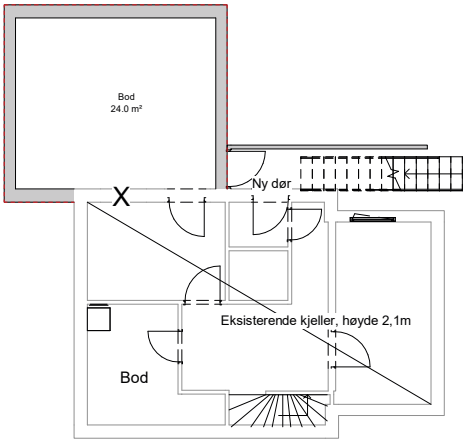
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Plan Loft

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb	-	04.02.2025

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.20.01.003	A



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	04.02.2025	Tilbygg kjeller, Trapp til balkong, Tilbygg sør utgår, omtegning loft	msb	AAA

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

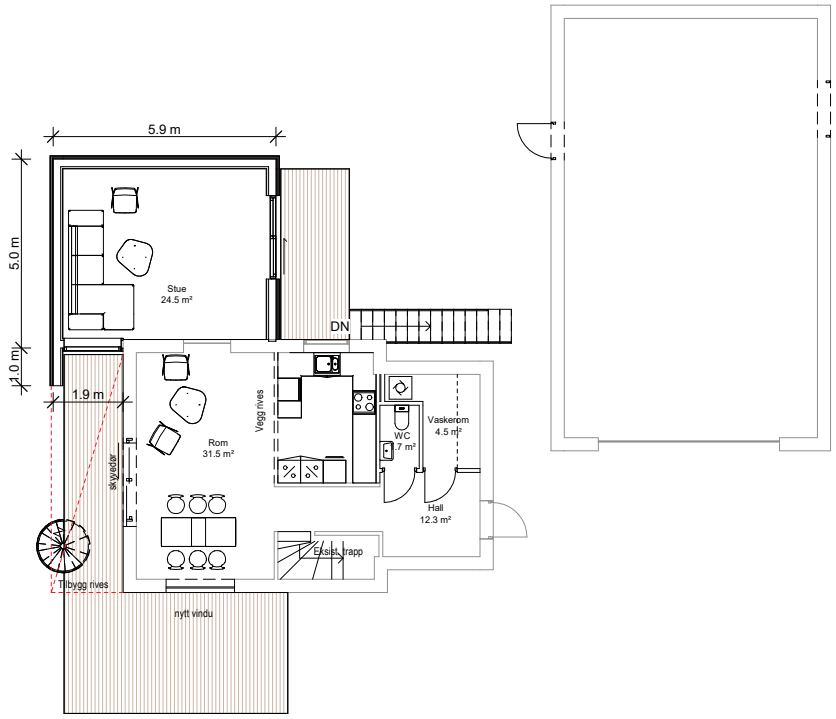
Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Plan Kjeller

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb		04.02.2025

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.20.01.004	A



Tilbygg Stue: 24.0m² BRA

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	04.02.2025	Tilbygg kjeller, Trapp til balkong, Tilbygg sør utgår, omtegning loft	msb	AAA

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr.:
Søknadstegning	24047	17/187

Oppdragsgiver: Refsnes Eiendom AS

Tegningsnavn: Plan H01

Prosjekt: Eventyrvegen 54 C

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:
23.10.2024	msb		04.02.2025

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
	A.20.01.002	A

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4324/11

Sivilarkitekt Håvard Eide AS
Nedre Kristianstens gate 14

N-7014 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	11/26220 Tidligere ref: 04/38212 oppgis ved alle henvendelser	Håvard Eide	14.09.2011

Eventyrvegen 54, ferdigattest for dobbelgarasje

Byggested: **Eventyrvegen 54** Gnr./Bnr.: **17/187**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Sivilarkitekt Håvard Eide AS**
Tiltakshaver: **Ragnar O. Evensen**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 09.09.2011.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 3379/04 og FBR ETT 3481/11.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Anders Nohre
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Ragnar O. Evensen, Eventyrvegen 54, 7054 RANHEIM.

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 3379/04

Sivilarkitekt Håvard Eide
Nedre Kristianstens gate 14

N-7014 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	04/38212/ oppgis ved alle henv.		14.12.2004

EVENTYRVEGEN 1C, SØKNAD I ETT-TRINN FOR DOBBELGARASJE

Byggested: **Eventyrvegen 1C** Gnr.: **17** Bnr.: **187**
Ansvarlig søker: **Sivilarkitekt Håvard Eide**
Tiltakshaver: **Ragnar O. Evensen**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt plan- og bygningsenheten 02.12.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 02.12.2004 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bygging av frittliggende dobbelgarasje. Bebygd areal er oppgitt til 51 m².

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte bortsett fra eiere av eiendommen Grilstadvegen 3B og en eier av eiendommen Eventyrvegen 1E. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak fra varslede naboer. Plan- og bygningsenheten sender kopi av vedtaket til eiere av naboeiendommer som ikke er varslet.

Planstatus
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for et boligområde langs forlengelsen av Eventyrvegen på Charlottenlund", plan 180, stf. 19.11.79 med tilhørende bestemmelser. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 der det bl. a. følger at *garasjer skal bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m².* Den omsøkte plassering av

garasjen krever også dispensasjon fra regulert byggegrense. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Av reguleringsbestemmelsene § 3 følger at *garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, tillates oppført i nabogrense.* Målsatt situasjonsplan viser at avstand fra garasje til eiendomsgrense mot eiendommen Eventyrvegen 1A blir 3,2 m og avstand til eiendomsgrense langs Eventyrvegen 1,0 m. Eiendomsgrensen langs Eventyrvegen er sammenfallende med regulert vegkant. Det foreligger erklæringer fra eiere av berørte naboeiendommer som tillater at minste avstand til felles eiendomsgrenser kan være minimum 1,0 m. Mellom garasjen og Eventyrvegen er det en hekk som skal bestå. Innkjøring til garasjen er parallell med Eventyrvegen og det vil være plass for oppstilling av to biler foran garasjen på egen grunn. Garasjen utformes med 22 grader saltak og mønehøyde er målsatt til 4,0 m. Etter plan- og bygningsenhetens vurdering er garasjen tilpasset områdets karakter og plasseringen anses i dette tilfelle akseptabel.

På bakgrunn av ovennevnte forhold finner plan- og bygningsenheten å kunne dispensere fra reguleringsbestemmelsene § 3 for bygging av garasje med bebygd areal inntil 51 m² og for plassering utenfor regulert byggegrense.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 og regulert byggegrense. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Sivilarkitekt Håvard Eide:
SØK: Søkerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 1.
PRO: Prosjektering av småhus, tiltaksklasse 1.
KPR: Kontroll av prosjektering av småhus, tiltaksklasse 1.

Fagsnekker´n Robert Hilstad:
UTF: Utførelse tømrerarbeider og trekonstruksjoner, tiltaksklasse 1.
KUT: Kontroll av utførelse av tømrerarbeider og trekonstruksjoner, tiltaksklasse 1.

Svend Nørstrud:
UTF: Utførelse av slakkarmert betong, tiltaksklasse 1.
KUT: Kontroll av utførelse av slakkarmert betong, tiltaksklasse 1.

BN Entreprenør AS:
UTF: Tomtegraving for garasje, tiltaksklasse 1.
KUT: Kontroll av tomtegraving for garasje, tiltaksklasse 1.

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

Lokal godkjenning
I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

Sivilarkitekt Håvard Eide:
SØK: Søkerfunksjon for bygning, tiltaksklasse 1.
PRO: Prosjektering av småhus, tiltaksklasse 1.
KPR: Kontroll av prosjektering av småhus, tiltaksklasse 1.

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 02.12.2004 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes plan- og bygningsenheten uten ugrunnet opphold.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/38212	14.12.2004

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Ragnar O. Evensen, Eventyrvegen 1C, 7054 Ranheim.
Tove-Kristin og Jørg Rune Løvhaug, Grilstadvegen 3B, 7053 Ranheim.
Lena Kulseth Brun, Eventyrvegen 1E, 7056 Ranheim.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR ETT 3481/11

Sivilarkitekt Håvard Eide AS
Nedre Kristianstens gate 14

N-7014 TRONDHEIM

GODKJENNING
- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	11/26220 Tidligere ref: 04/38212 oppgis ved alle henvendelser	Håvard Eide	22.07.2011

Eventyrvegen 54, endring av tillatelse

Byggested: **Eventyrvegen 54** Gnr./Bnr.: **17/187**
Ansvarlig søker: **Sivilarkitekt Håvard Eide AS**
Tiltakshaver: **Ragnar O. Evensen**

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

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 20.05.2011.
Søknaden er komplettert 16.06.2011.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 20.05. og 16.06.2011 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IT 3379/04.

Beskrivelse av endringer:
Garasjen ble utvidet under byggeperioden med ekstra areal for oppbevaring av verktøy og utstyr. Det ble også foretatt en justering av plassering samt mindre endring av fasadene.

Ansvarlig søker, sivilarkitekt Håvard Eide har endret firmastruktur fra enkeltmannsforetak til aksjeselskap.

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

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

Eiendommen omfattes også av Reguleringsplan for et boligområde langs forlengelsen av

Eventyrvegen på Charlottenlund", plan 180, stf. 19.11.79 med tilhørende bestemmelser. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse

Av reguleringsbestemmelsene § 3 følger bl. a. at:

Garasjer skal bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, tillates oppført i nabogrense.

Det er i tidligere godkjenning i delegasjonssak FBR IT 3379/04 gitt dispensasjon for bygging av garasje med grunnflate 51 m² og for plassering utenfor regulert byggelinje. Utvidet garasjen med grunnflate 68 m² krever ny dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.

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.

Av søkerens begrunnelse følger:

Reguleringsbestemmelsene for området tillater en maks. grunnflate for garasjer på 35 m². Det har i de senere årene gitt tillatelse til bygging av store dobbeltgarasjer på flere av naboeiendommene. Det ble derfor gitt dispensasjon og tillatelse til bygging av garasje på 51 m² 14.12.2004.

I løpet av byggeperioden fant tiltakshaver ut at han nå kanskje kunne få realisert et lite hobbyverkstedhjørne i den bakre delen av den nye garasjen samt bedre plass for gressklipper og snøfreser. Dette ble ikke kommunisert med ansvarlig søker, men gjort i god tro ihht. 70 m² regelen.

Vi søker derfor om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for ny garasje med grunnflate på 68 m². Garasjen slik den fremstår virker ikke ruvende på noen måte. Den er verken betydelig større eller høyere enn noen av de sist godkjente dobbelgarasjene i området. Det var behovet for økt lagringsplass som var hovedargumentet for den utvidelsen som skjedde underveis.

Alle naboene har samtykket og de det gjelder har også i egen erklæring gitt tillatelse til den justeringen av plassering som er foretatt.

Etter byggesakskontorets vurdering er utvidet garasje innenfor akseptable rammer i forhold til strøkets karakter med relativt store dobbeltgarasjer. Justeringen anses ikke å medføre negative konsekvenser med hensyn til inn- og utkjøring fra eiendommen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra reguleringsbestemmelsen § 3 for garasje med bebygd areal 68 m² og for plassering utenfor regulert byggelinje. Etter byggesakskontorets vurdering anses ikke hensynene i bestemmelsen det søkes dispensasjon fra vesentlig tilsidesatt sett i lys av områdets utvikling med større garasjer enn fastsatt i reguleringsplanen som ble vedtatt for over 30 år siden. Fordelen med dispensasjon vil i dette tilfelle være klart større enn eventuelle ulemper.

Byggesakskontoret har for øvrig ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes / fullføres. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 3379/04.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene

§ 3. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ny ansvarsrett til:

Sivilarkitekt Håvard Eide AS med organisasjonsnummer 996 557 731 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1.
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1.
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1.

Angitt ansvarsområde: *Arkitekturprosjektering*.

Tidligere tildelt ansvarsrett til Sivilarkitekt Håvard Eide med organisasjonsnummer 976 871 944 utgår.

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

Lokal godkjenning
I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

Sivilarkitekt Håvard Eide AS med organisasjonsnummer 996 557 731 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1.
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1.
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1.

Angitt ansvarsområde: *Arkitekturprosjektering*.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

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

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

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan-

og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Anders Nohre
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
Ragnar O. Evensen, Eventyrvegen 54, 7054 RANHEIM.

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.

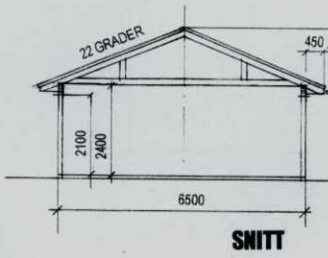
Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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.

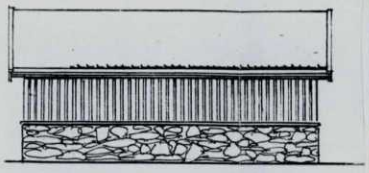
Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

VEDLEGG E-01

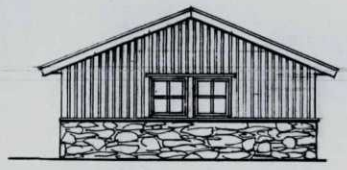




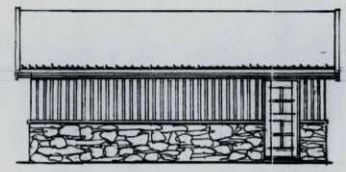
SNITT



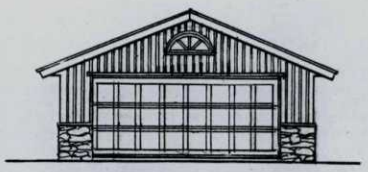
FASADE ØST



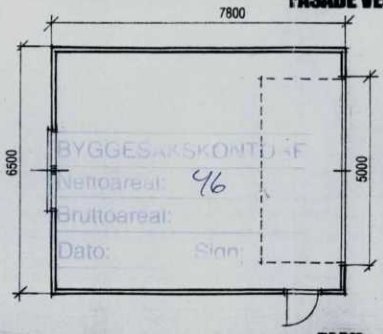
FASADE NORD



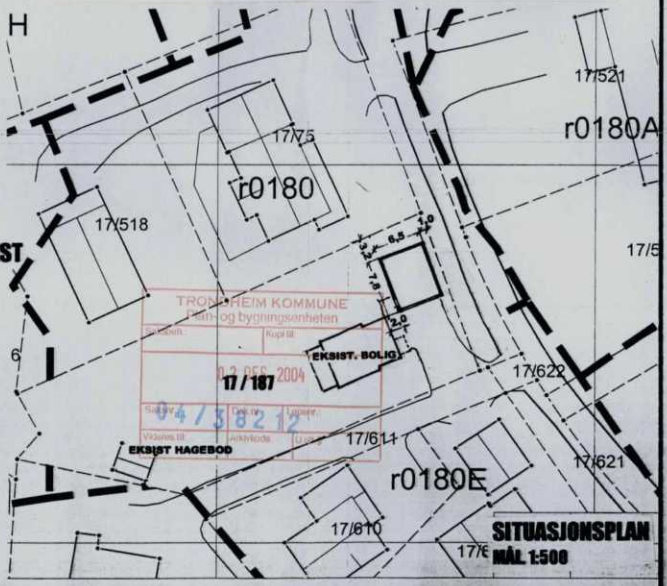
FASADE VEST



FASADE SØR



PLAN



SITUASJONSPLAN
MÅL. 1:500

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK:

GARASJE, EVENTYRVEIEN 1C

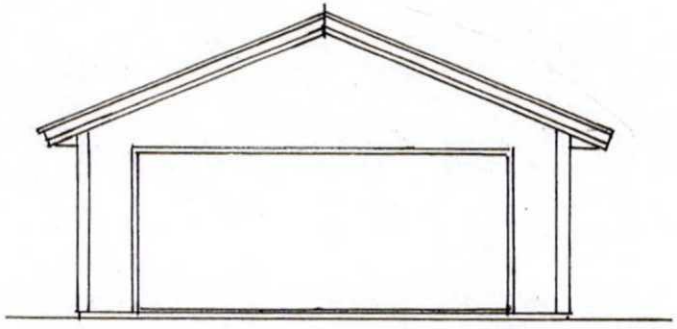
TEGNINGER MÅL. 1:100 – 23.11.04

HÅVARD EIDE
7014 TRONDHEIM

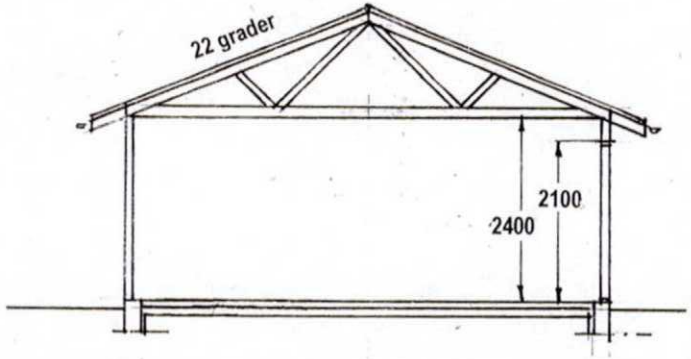
0 0 X i 4 / 43420 Geomatikk
11/26220-1 V3 Eventyrvegen 54, søk



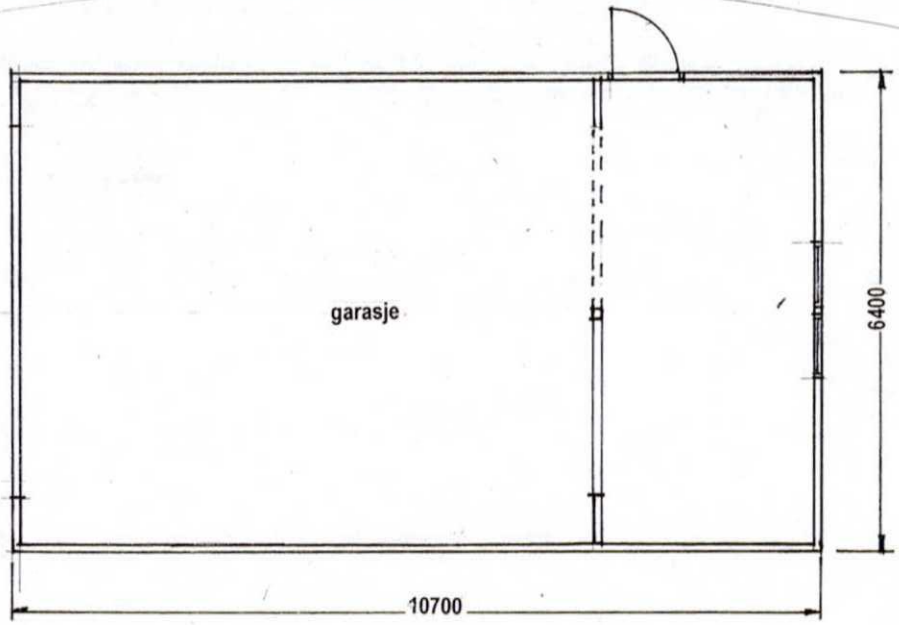
FASADE NORD
mål. 1:100



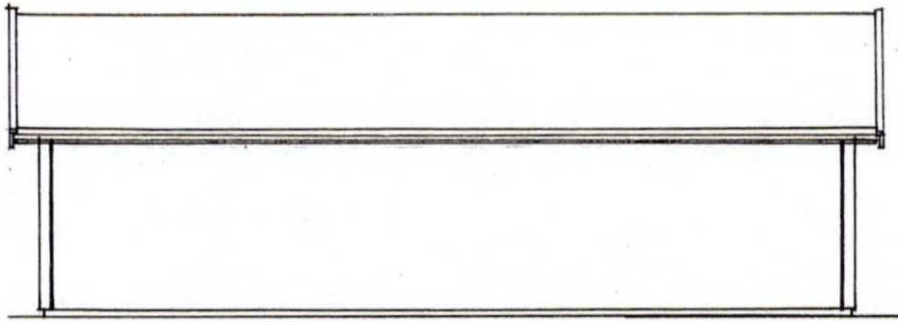
FASADE SØR
mål. 1:100



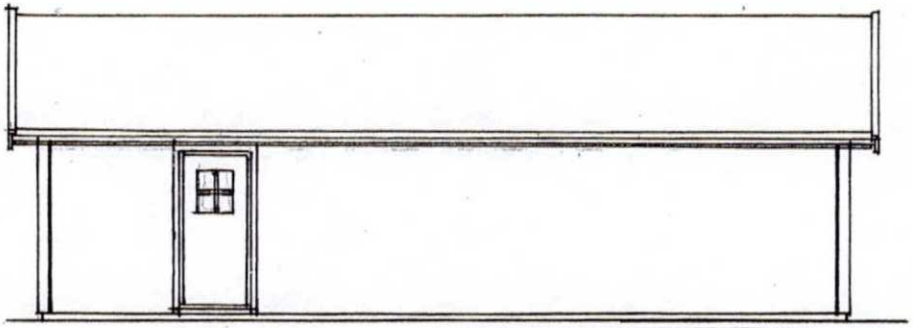
SNITT
mål. 1:100



PLAN
mål. 1:100



FASADE ØST
mål. 1:100



FASADE VEST
mål. 1:100

Sivilarkitekt Håvard Eide
Nedre Kristianstensgate 14
7014 Trondheim
studio_my@online.no

GARASJE EVENTYRVEIEN 54

Gnr.17 Bnr. 187 – Endring av godkjent tiltak – 24.04.11

Vedlegg E-01

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 4506
Bygg.jnr. 392/52

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Dekkerstua nemlig 1 1/2 etg. enebolig

hvilket eieren herr Robert Berg har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 16/9-53

B. Fossum
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den - 6 SEP 1956

Kjeld Ingers.

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
26 APRIL 1952

J.-nr. 392 /52

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal innholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovenes § 132.

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

Anmeldelsen, tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4,30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

Grilstadvegen 11. 187

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. 17, b.nr. ~~75~~

~~CHARLOTTENLUND~~ gate/vei nr. Karls-minde aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

1½ etg. enebolig. (flytning og ombygning av tidligere uthus, til våningshus i 1 ½ etg, bestående av 1 rom,kj. og entre i første etg, og 2 soverom i 2 den etg.)

Strinda, den 21. april 1952.

Byggherre: Robert Berg

Adresse: Charlottenlund, hus 21.

Anmelder: Robert Berg

Adresse: Charlottenlund, hus 21.

Ansvarshavende: Byggmester Leikvoll

Adresse: Charlottenlund.

Under henvisning til nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ca.1,000 m² ?

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Snit form av mål 1 - 50

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

Hårt leire

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Drenering 3" dreneringsrör
Kloak 5" og 4" rör
fra kommunalt ledningsnett

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3 Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

sendes inn för arbeidet settes i gang

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

nei

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

adkomst fra gårdsvei til Karlsminde

§ 63, Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)

nei

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

nei

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

ingen

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

ingen

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

1 utvendig trapp

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

ingen

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

8 - 13 meter.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus. - Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II-X).

A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold.)
Støpt bankett, bl.forh.1 -3-5. Grundmur forøvrig mures av godkjent betonstein (Vibroblokk) med fo-reskrevet pusslag og isolasjon utvendig.

B.) Etasjene:
Utføres i trebesparnde konstuksjon. Reisverk med godkjent isolasjonsmatriale etter gjeldende forskifter.

§ 81. Isolasjon:
Stenulplater og paplag etter arbeids beskrivelse for Boligdirektoratets typetegninger.

§ 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XII).
sten og papp

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
trappens bredde er 0,8o m. og stigningen er 13 trinn a 0,2o m.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt XII, XIII, XIV).
1 murpipe - 2 ovner
med luftlyre og ventilasjon til w.c. og bad.

§ 104—107. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
2,37 m. höide.
Stue: 22,oo kvm. - 1,02
Kjökken 8,12 kvm.
Entre 4,05 kvm.
Soverum 14,08 kvm.
" 6,06 kvm.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel: ja

§ 109. Klosetter: ett

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger: anmser til Deres brev j.nr 186/52
Det gamle våningshus har alle de øvrige rom som fordres.

Gjeldende servitutter:

Str.byg.jnr.392/52.

Saken sendes Strinda helseråd under henvisning til bygningsrådets vedtak i møte den 12. mai 1952.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR, den juni 1952.

Rolf G. Braun.

H. Schröder.

Str.byg.jnr.392/52.

Under henvisning til bygningsrådets vedtak av 12/5-52 for saken og de der fastsatte vilkår, godkjennes de korrigerte byggeplaner påstemplet mottatt 12/6 og 18/6-52.

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR, den 18. juni 1952.

Rolf G. Braun.

H. Schröder.

Str.byg.jnr. 392/52.

Under henvisning til tidligere saksbehandlinger godkjennes de korrigerte byggeplaner påstemplet mottatt 28/10-52.

Strinda bygningssjefkontor, den 24. august 1953.

H. Schröder
For bygningssjefen.

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 392/52 .
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 12/5-52	Sak nr. 330.

Söknad fra Robert Berg om å få flytte uthuset på Karlsminde, Charlottenlund, til parsell av Karlsminde og å ombygge uthuset til 1½ etasjes våningshus i tre, med en leilighet.

Vedtak:

Byggetillatelse blir å meddele såsnart byggherren har lagt fram dokumenter nevnt i vedlagte sirkulære nr. 1/1951, avsmitt A, pkt. 2,3,5,7,8,9 og 1o.

Forövrig må byggherren oppfylle bestemmelsene i sirkulærets avsnitt B, samt C, pkt. 1o,11,13,14,19,2o og 25.

Videre bemerkes:

a. Huset må plaseres som påtegnet situasjonsplanen med blekk.

b. Bjelkelag, ytterveggskonstruksjon og takverk, må tilfredstille byggeforskriftenes krav.

c. Den fri höyde i 1.ste og 2.den etasje må minst være 2,35 m.

d. Bjelkelagsplan önskes framlagt.

e. Begge soverom ma ha ildsted med forskriftesmessige brannmurer.

f. Soverom og gang i 2.den etasje må ha hvert sitt vindu med forskriftsmessig lysareal.

g. Skapet i gangen på kvisten kan ikke bygges som vist da det ikke blir forskriftsmessig höyde i trappen.

h. Tilbygget for gang og bad må plaseres symetrisk på gavlen.

i. Vegger med elastiske steinullmatter må utföres i samsvar med bygningsrådets vedtak av 11/12-51.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR

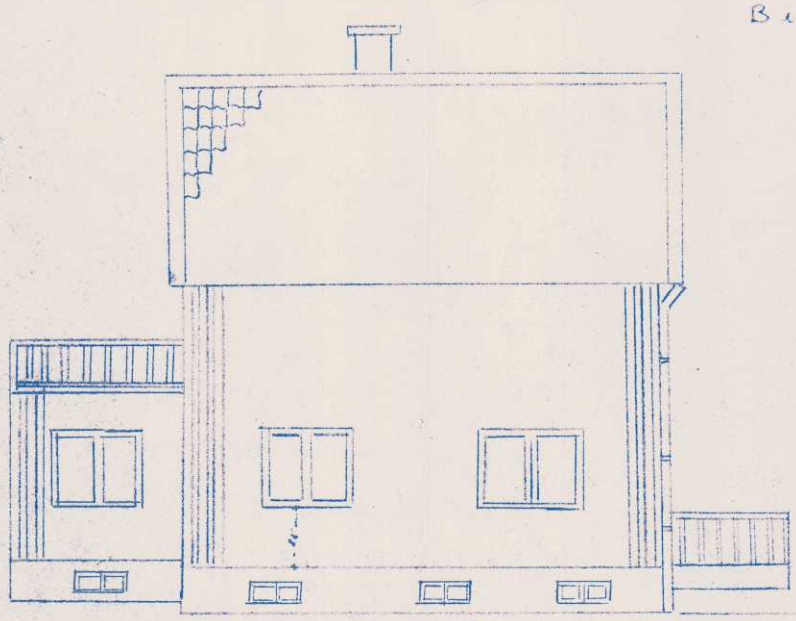
H. Helmich

Det blir ikke nödv. med helserådets uttalelse, da bygget kan tilknyttes off. kloakkledn. uten septiktank.
Pkt. 7 i vedtaket bortfaller.

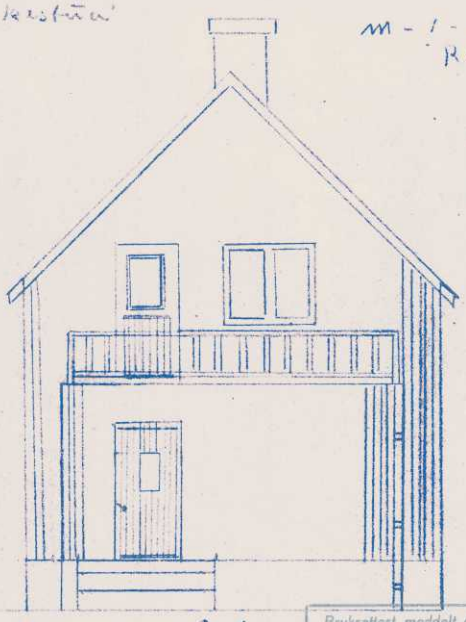
Bekkestuen

M - 1 - 50 . 16/4 52
Robert Berg

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
23 OKT. 1952
Jnr. 392/52.



Vest



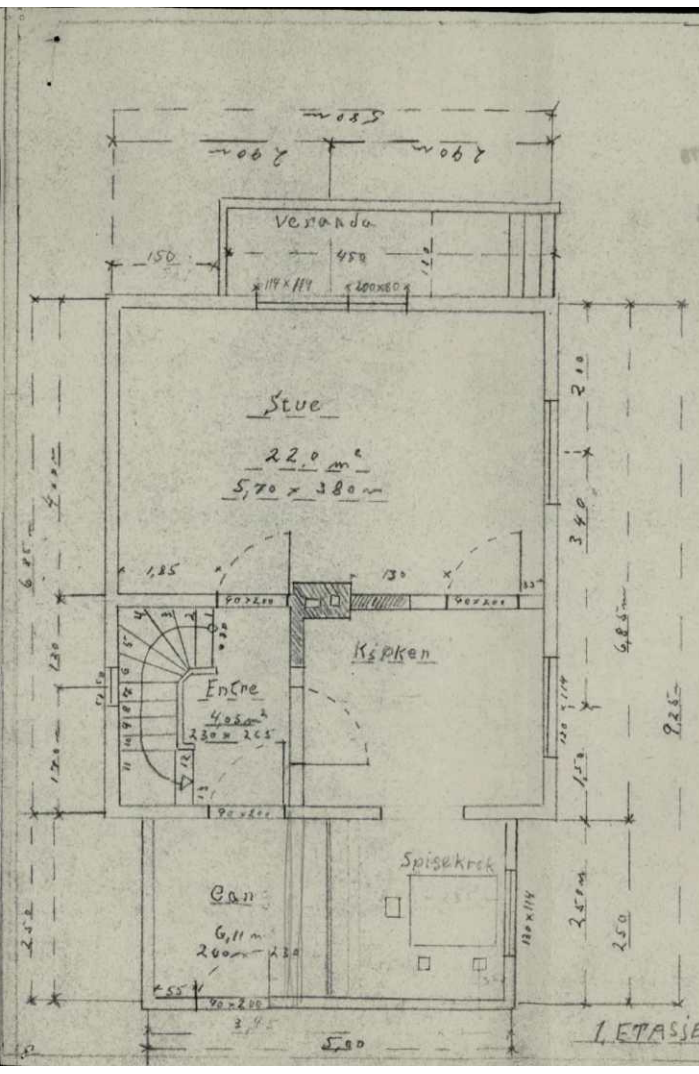
Øst

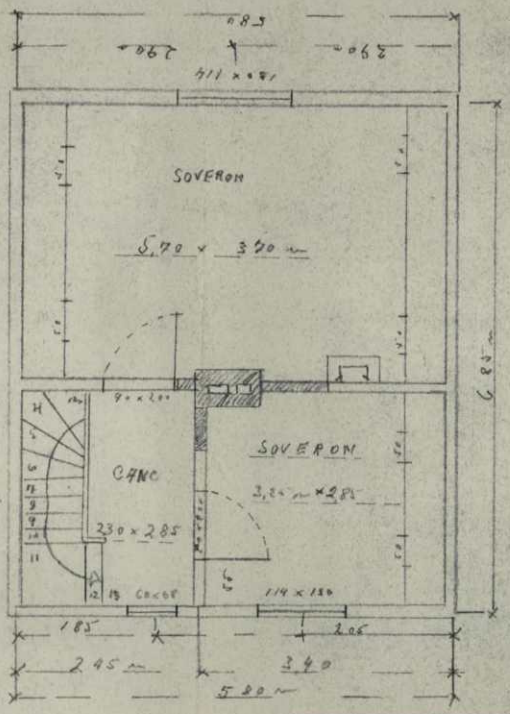
Bruksattest meddelt den _____
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
E. Fosnes
overingeniør

Bukkestua

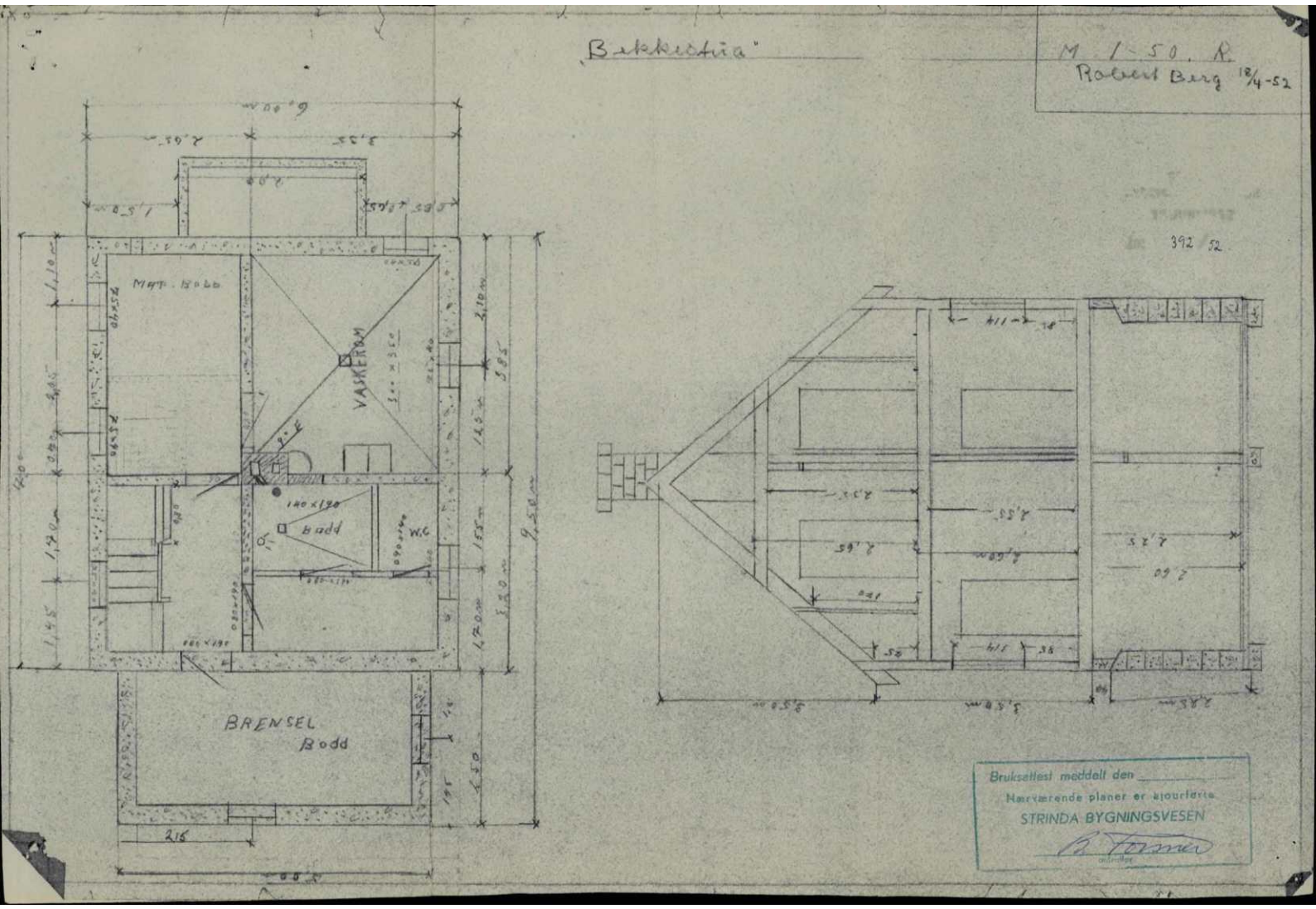
Nr. 1-50-R
Rolf Berg 18/4-5

STRINDA BYGNINGSSERVICE
29 OKT 1952
392/52.





Bruksattest meddelt den .....
Nærværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
B. Fossum
Kontrollør


Bakkestua
M 1-50. R
Robert Berg 18/4-52
392/52
VASKEROM
Badd
W.C
BRENSEL
Badd
Bruksattest meddelt den
Nærværende planer er ajourførte
STRINDA BYGNINGSVESEN

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

TRONDHEIM
Sak nr. 10318 | Behandlet 11.2.70
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTR.
-2.2 70 00180
POSTMOTT.

Søknad om byggetillatelse

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Anm. kr. 30,-
kontr. = 120,-
kr 150,-

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. 17/187 Gråkallvegen nr. 11 gate nr.

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider
Frembygging av tak over altan.

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) ca 10.000,-

Anm. kr. 30,-
kontr = 40,-
70,-

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... 1148,5 m²
Eldre bebyggelse areal ..... m²
Areal av nybygg ..... 12 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]) ..... m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Plan, fasader M = 1:50
Sit. kart M = 1:1000

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.:
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg:
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet:
Forskr. kap. 9 – 19.	Vegger:
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og taktekning:
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere:
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon:
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
Forskr. kap. 27 – 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

Lovens § 103. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Trondheim den 9/2 19 70

Hildrid Oldervik Berg
anmelder

Hildrid Oldervik Berg
byggherre

Adresse: _____

Adresse: Erik Dahlsv. 11.

_____
ansvarshavende

Adresse: _____

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 180/7o

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den	Sak nr.
Matr.nr. Grilstedvegen 11		11.2.7o	7o/318

Byggemelding av 6.2.7o fra Mildrid Olden Berg på tilbygg i 1 1/2 etasje av tre til enebolig.
Areal 12 m2.
Tilbygget gir i 2. etasje plass for et soverom. 1. etasjes plan er ikke vist.

Vedtak.

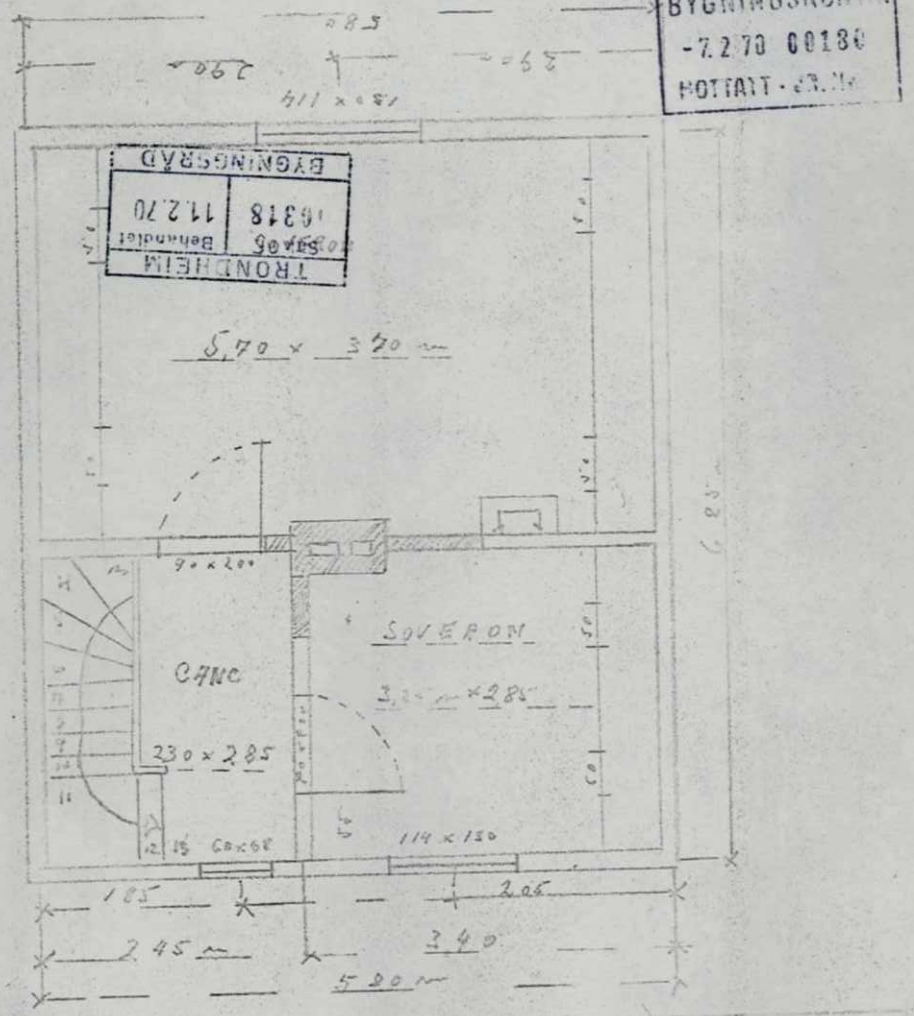
Tilbygget og ominnredningen godkjennes.
Pipe må ha 1-stens vange mot treverk over alt.
Bad og vaskerom må ventileres over tak.
Det må innsendes plan over 1. etasje for godkjenning av bygningskontrollen.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Sentrum 8000-5-69

Bukkestuå

M = 1 - 50 -
Rabbit

52.

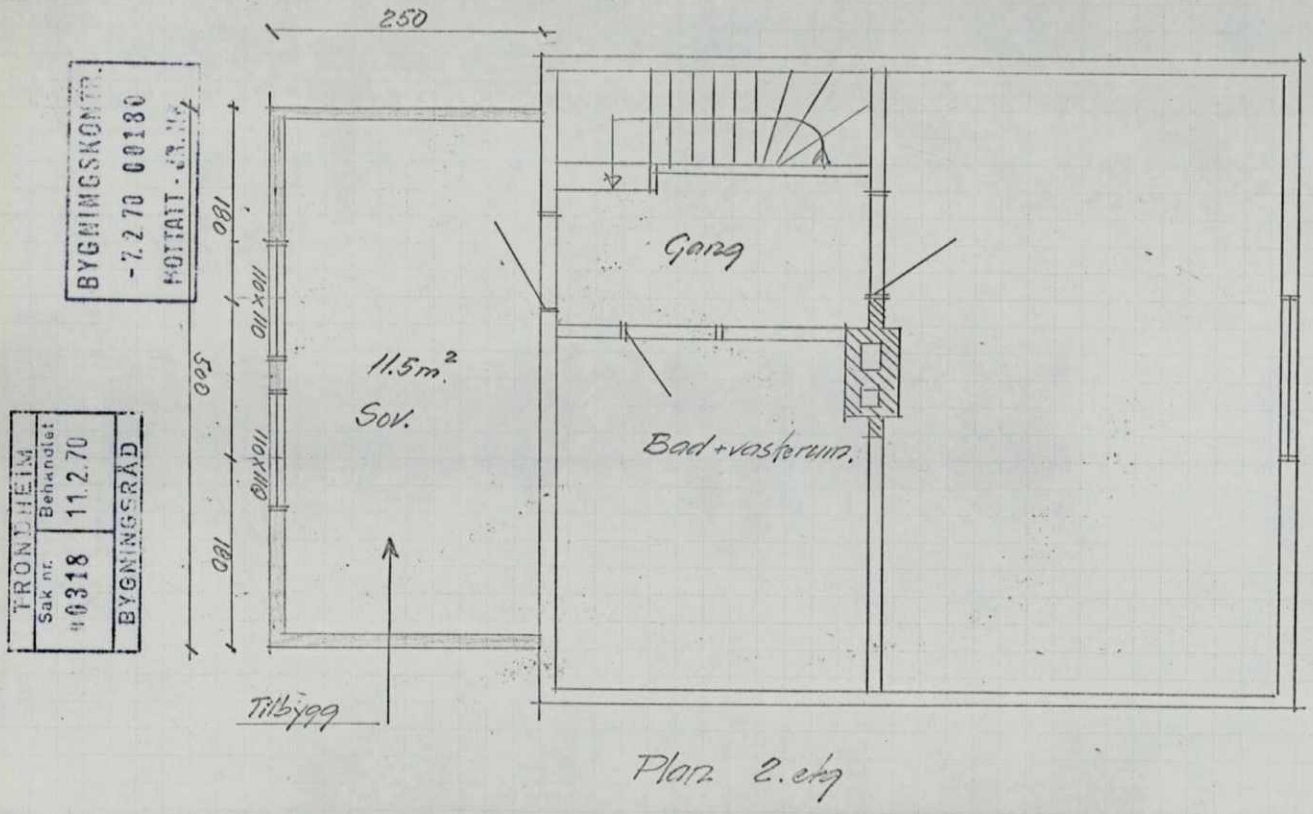


2. ETASJE

Bruksattest meddelt den

Nærværende planer er på kontoret

STRINDA BYGNINGSKONTOR

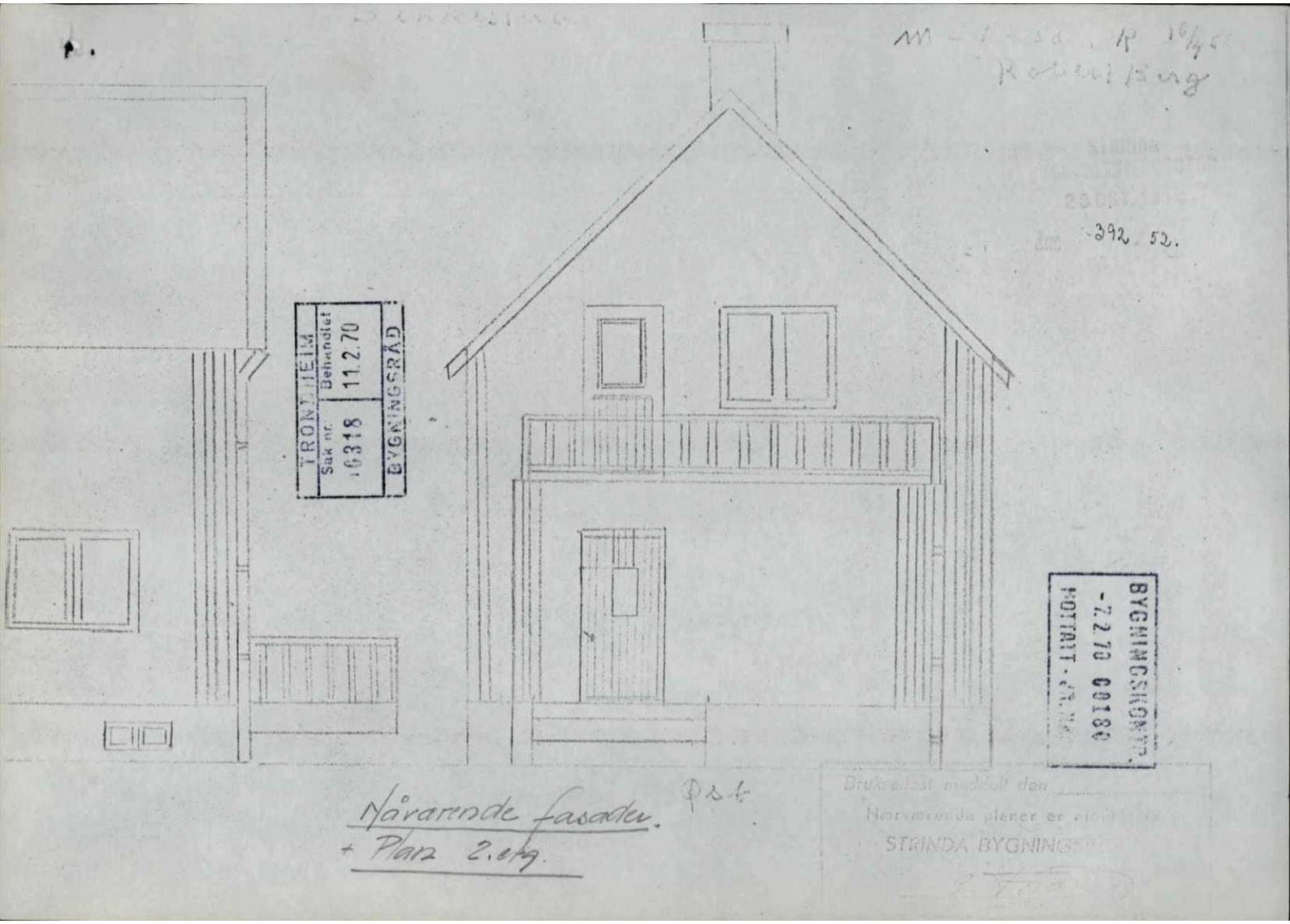


BYGNINGSKONTR.
-7.2.70 00180
MOTTATT - 9.2.70

TRONDHEIM
Sak nr. 6318
Behandlet: 11.2.70
BYGNINGSRÅD

Plan 2. etg

M = 1:50

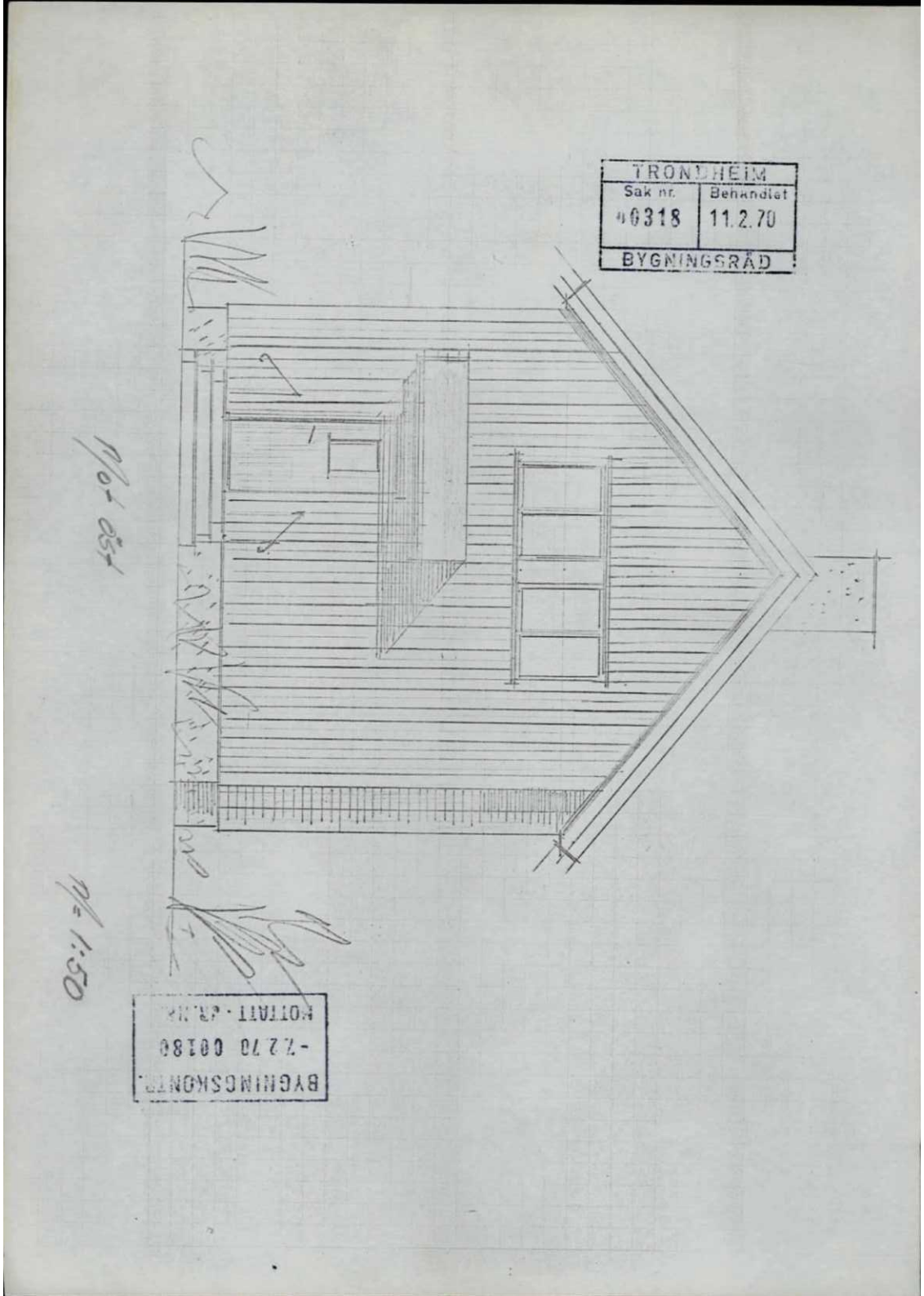


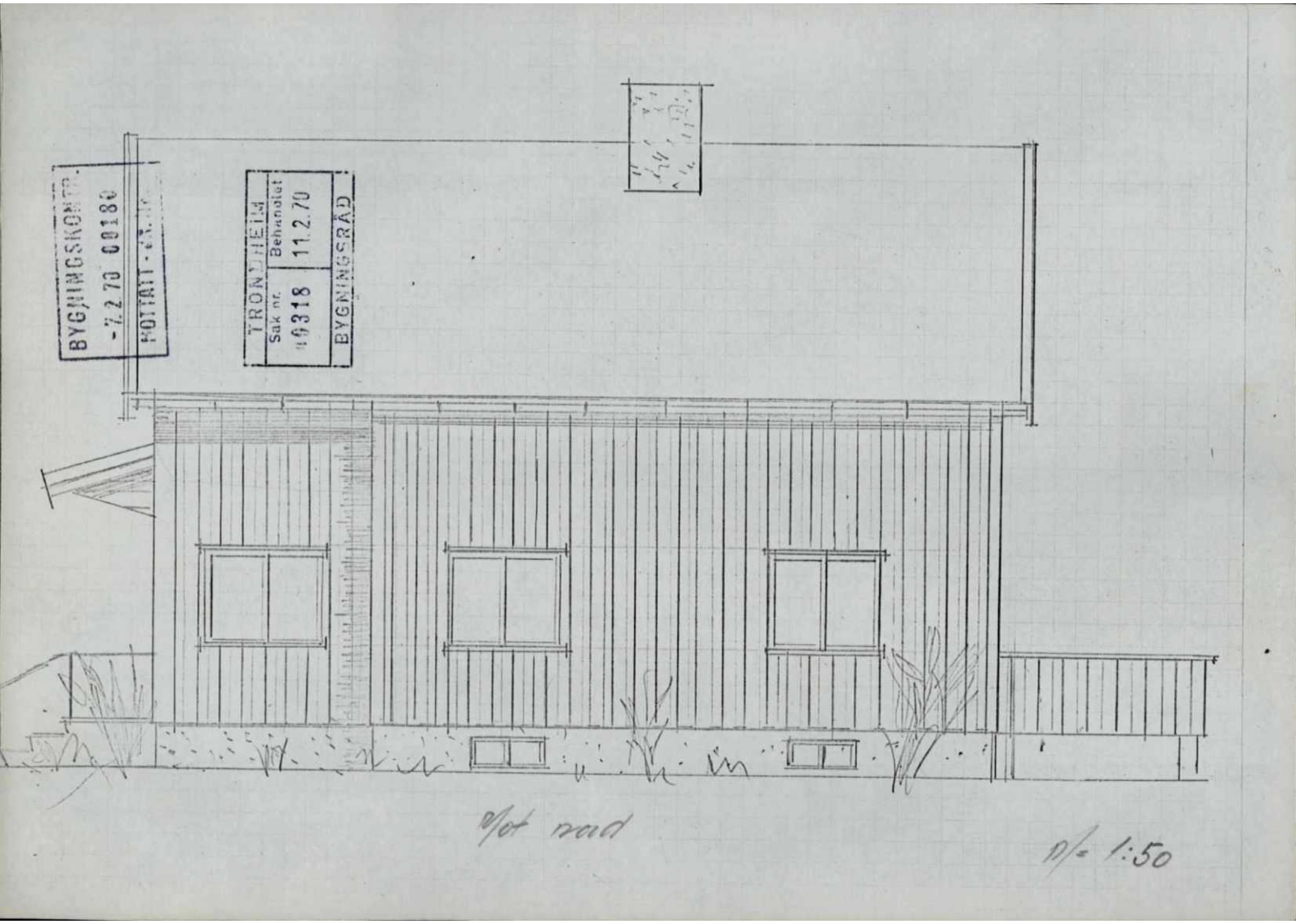
M - 1 - 50 . R 1/4 c
Rotering

392 52.

Nåværende fasaden.
+ Plan 2. etg.

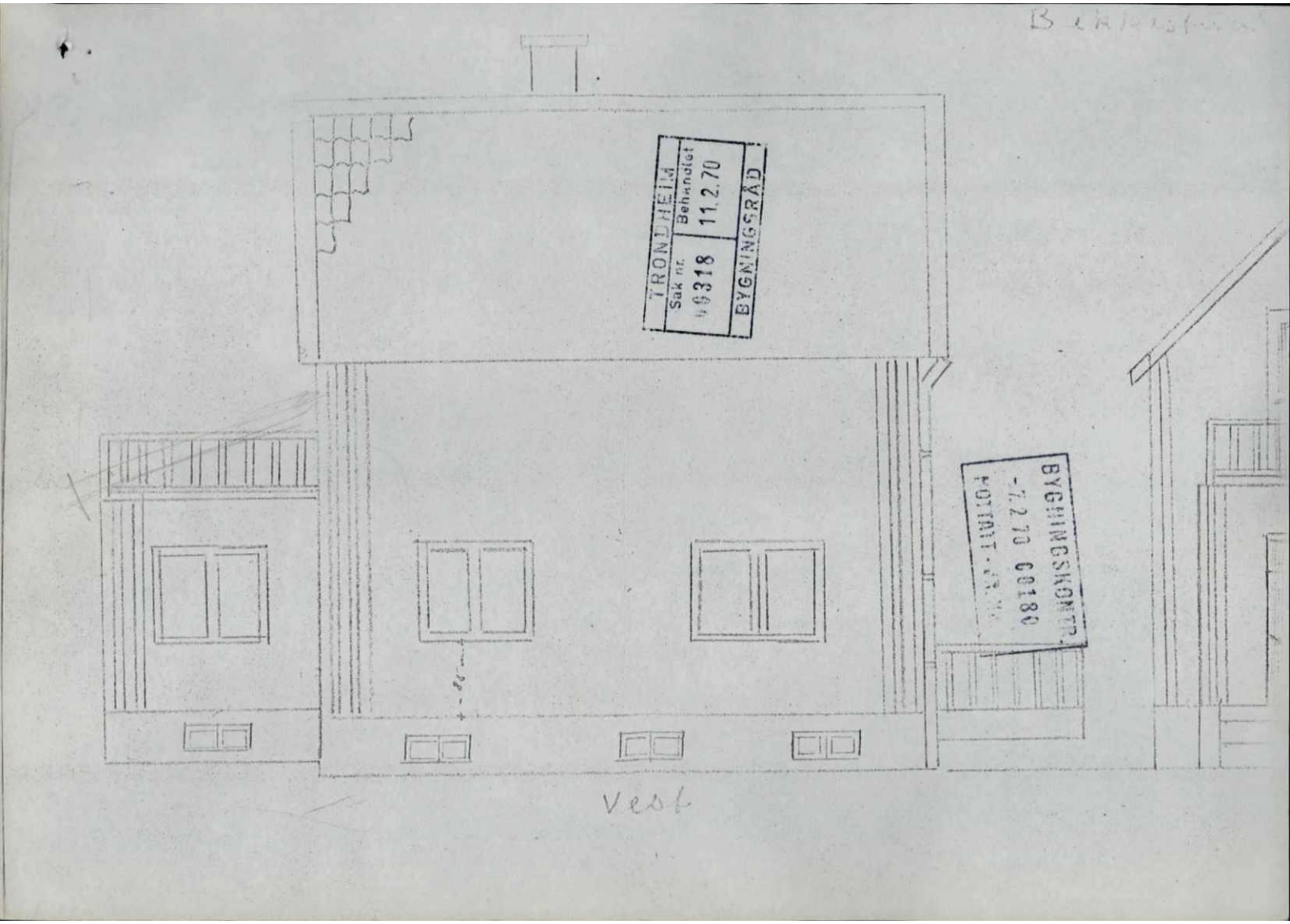
Brukstillatt mottatt den
Nærværende planer er
STRINDA BYGNING


TRONDHEIM
Sak nr.
0318
Behandlet
11.2.70
BYGNINGSRÅD
Mot øst
M= 1:50


BYGNINGSKONTR.
-7.2.70 00180
FOTATT - 6.5.70
TRONDHEIM
Sak nr.
Behandlet
10318
11.2.70
BYGNINGSRÅD

Øst mot

M= 1:50


TRONDHEIM
Sak nr.
6318
Behandlet
11.2.70
BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTOR
-7.2.70 00180
Vest

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32 000

503/73
Bygn.rådets j.nr.

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr.		den 4.4.73	Sak nr. 73/571

Protokollutskrift:

Byggemelding av 27.3.73 fra Hildrid og Robert Berg på tilbygg av tre i en etasje til bestående enebolig. Tilbygget får en grunnflate på 11 m2 og innebolder utvidelse av stue.

Vedtak.

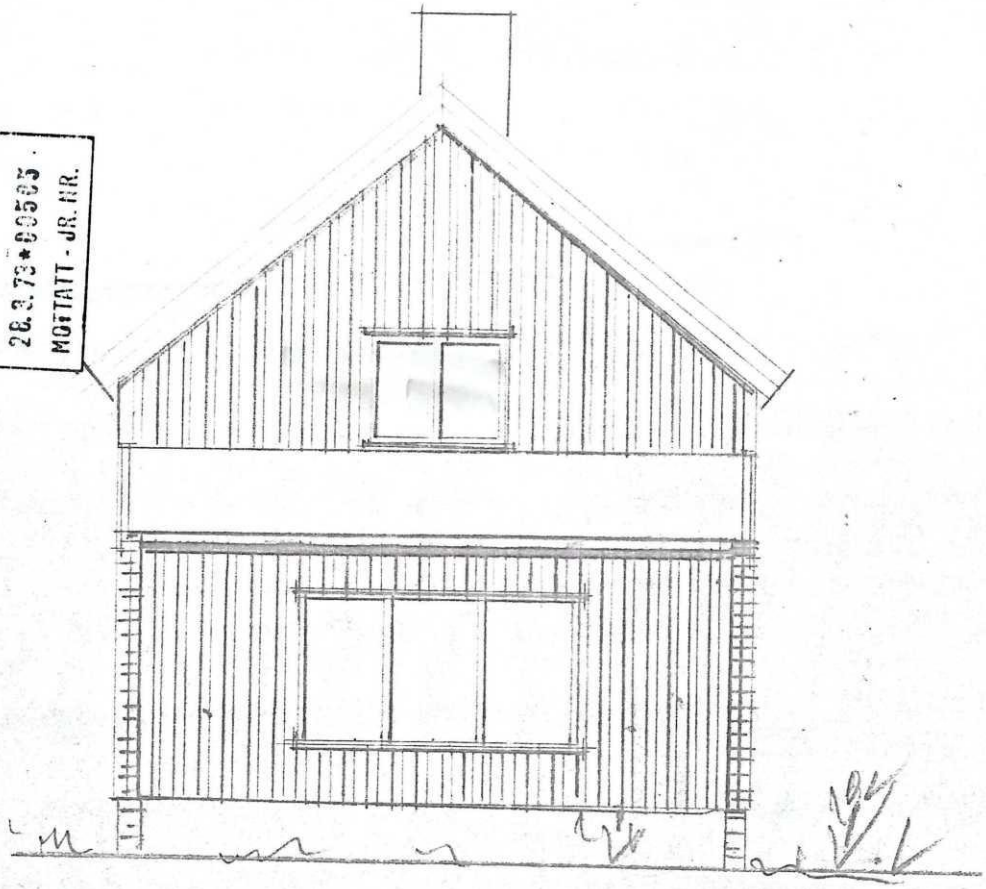
Tilbygget godkjennes.
Taket må tekkes med samme slags materiale som på det opprinnelige hus.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

Tegning (Tinglysningsudskrift) Nr. 1 Dep. 1 Side

Skala 1:50

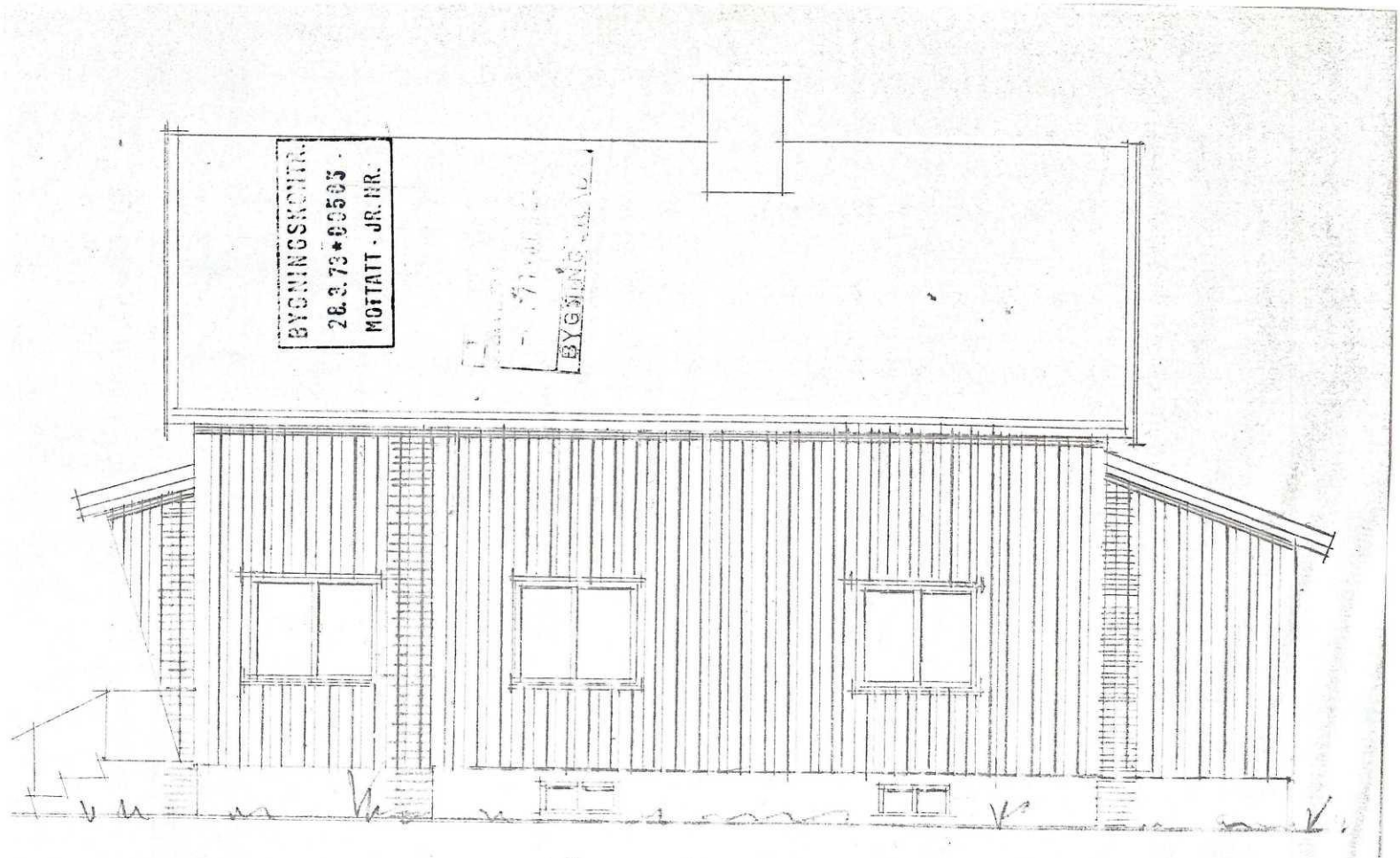
BYGNINGSKONTR.
MOTTATT · JR.IR.
28.8.73 * 0355



BYGNINGSKONTR.
28.3.73*00505
MOTTATT - JR. NR.

Mot vest

M= 1:50



M/o- nord

M/- 1:50

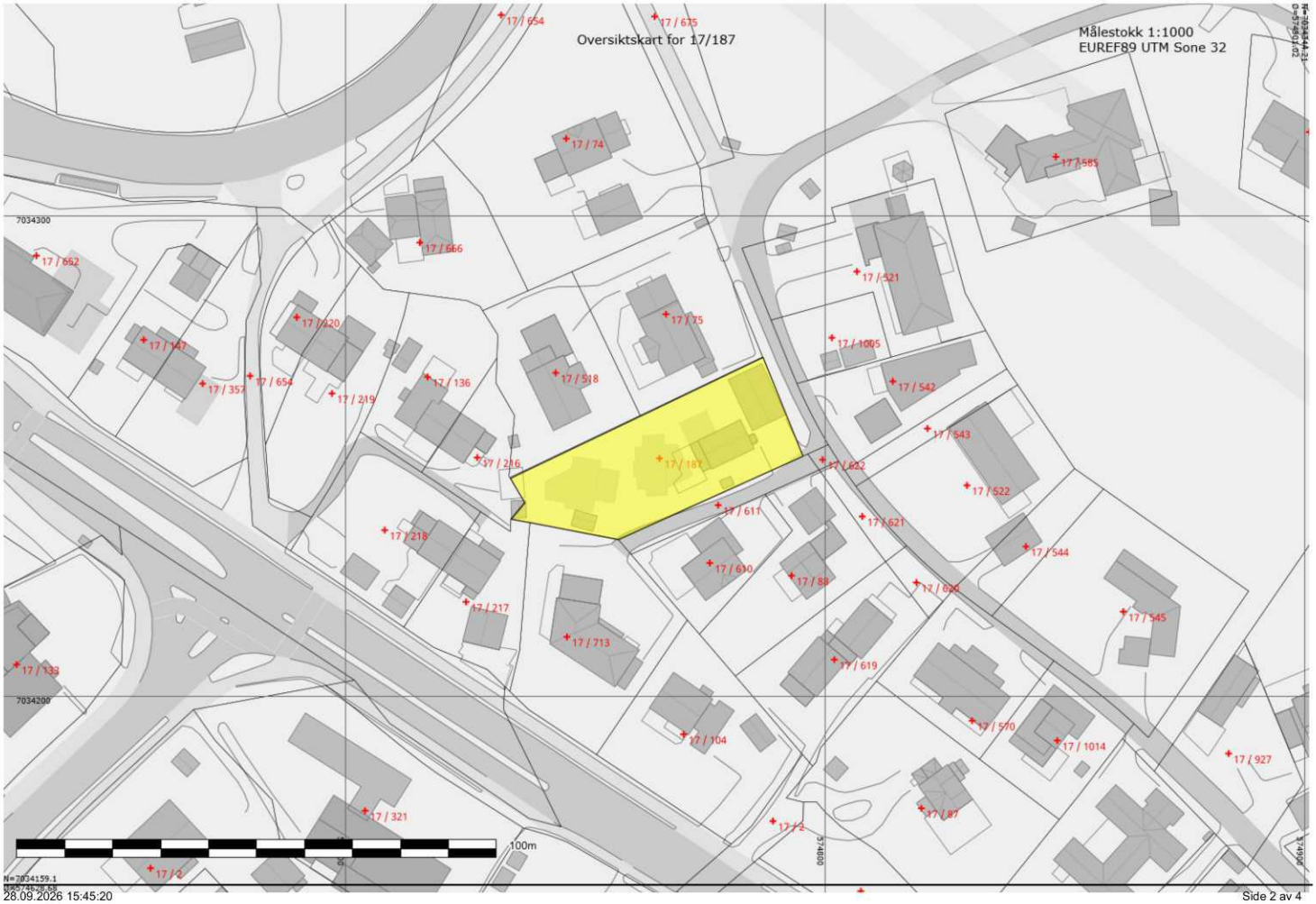
Trondheim

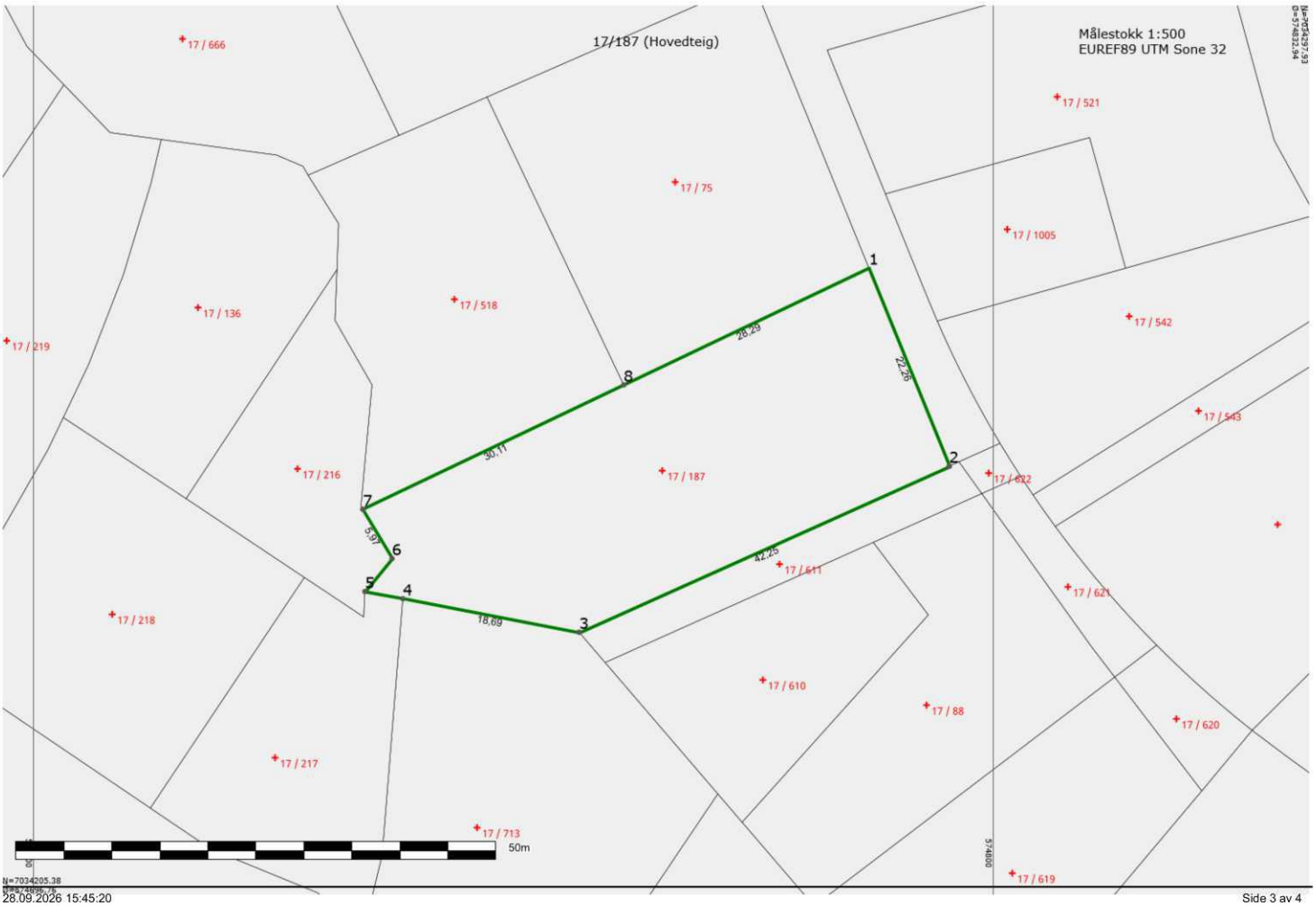
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**17**	**187**	**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 17/187
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 654
17 / 635
17 / 74
17 / 585
17 / 666
17 / 662
17 / 521
17 / 75
17 / 920
17 / 1005
17 / 147
17 / 518
17 / 542
17 / 357
17 / 654
17 / 136
17 / 219
17 / 543
17 / 216
17 / 187
17 / 622
17 / 611
17 / 522
17 / 621
17 / 218
17 / 544
17 / 610
17 / 88
17 / 620
17 / 217
17 / 545
17 / 213
17 / 619
17 / 133
17 / 104
17 / 970
17 / 1014
17 / 927
17 / 321
17 / 2
17 / 87
17 / 2
100m
7034300
7034200
574000



28.09.2026 15:45:20

Areal og koordinater

Areal: 1172,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034249,51 Øst: 574765,51

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034270,61	574787,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,26	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034249,98	574795,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			42,25	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034232,70	574756,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,69	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034236,19	574738,48	Mur	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,03	Ikke hjelpelinje		11	
5	7034236,94	574734,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,45	Ikke hjelpelinje		11	
6	7034240,37	574737,35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,97	Ikke hjelpelinje		11	
7	7034245,50	574734,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			30,11	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034258,44	574761,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			28,29	Ikke hjelpelinje		11	

SELBERG ARKITEKTER AS

Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	DELE-24/81613 oppgis ved alle henvendelser		16.08.2024

Eventyrvegen 54, godkjent opprettelse av ny eiendom samt arealoverføring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	17/187/0/0, 17/611/0/0, 17/518/0/0, 17/216/0/0
Innsender:	SELBERG ARKITEKTER AS
Hjemmelshaver:	Anne Mari Evensen
Hjemmelshaver/tiltakshaver:	DERO TOMTEUTVIKLING AS
Hjemmelshaver:	Siri Evensen
Hjemmelshaver:	Jørg Rune og Tove Kristin Løvhaug

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner opprettelse av en ny grunneiendom på omtrent 430 m^2 fra gnr/bnr 17/187 og 17/611. Den nye matrikkelenheten skal brukes til boligformål.

Det godkjennes i tillegg en arealoverføring fra gnr/bnr 17/187 til 17/611 slik at det dannes en boligeiendom på omtrent 480 m^2 etter arealoverføringen. Det godkjennes også arealoverføringer av 4 mindre areal mellom gnr/bnr 17//187, 216, 518, 611 og nye parseller. Disse er nærmere beskrevet undre avsnittet vurdering av søknaden.

Eiendomsdannelsen og arealoverføringen er vist på kart i målestokk 1:500, merket Trondheim kommune og datert 15.08.2024.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2, jf. 20-1 første ledd bokstav m og 26-1.

Byggesakskontoret godkjenner utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

Mindre justeringer av delegrensen på grunn av terrengmessige eller andre forhold kan gjøres under oppmålingsforretningen.

Følgende avtaler om rettigheter og plikter må tinglyses samtidig som den nye matrikkelenheten opprettes:

- Gjensidig rett til å legge, ha liggende, koble til, bruke og vedlikeholde private vann- og avløpsledninger og eventuelle andre ledninger som berøres av fradelingen

- Gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendom

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Eventyrvegen 54, vedtakskart

Kopimottaker: ENHET FOR KART OG ARKITEKTUR
Lars Pettersen Elvedal
DERO TOMTEUTVIKLING AS
Odd-Johan Fossen
Anne Mari Evensen
John Anders Hamnes
Sten Kirkbak
Siri Evensen
Jørg Rune Løvhaug

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 29.05.2024. Søknaden er komplettert 09.07.2024 (revidert delelinje, underskrift av hjemmelshavere, generalfullmakt, erklæringer og geoteknisk vurdering) og 15.07.2024 (støyrapport).

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

De som er nevnt i matrikkellova § 9, kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom m.m., jf. plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd. Søknaden har underskrift av hjemmelshavere, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav a og fullmaktshaver Dermo Tomteutvikling AS for hjemmelshaver Anne Mari Evensen.

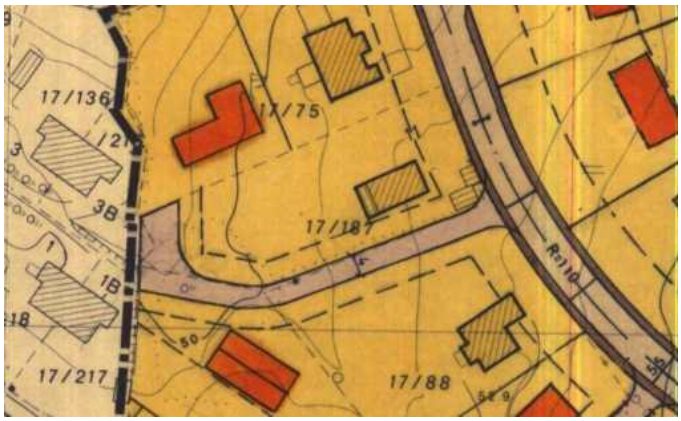
Søknaden gjelder opprettelse av 1 ny grunneiendom og 5 arealoverføringer som ikke i strid med plan- og bygningsloven eller reguleringsplan.

Søknad om fradeling må sees i sammenheng med godkjent rammetillatelse for to frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer i byggesak BYGG-24/81610. Det er i godkjennelsen gitt dispensasjon fra formålet felles avkjørsel/-parkering og fra plassering av bebyggelse regulert i plan r0180.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse og ligger i ytre sone.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0180 – *Boligområde langs forlengelsen av Eventyrvegen på Charlottenlund*, stadfestet 19.11.1979. Eiendommen er regulert til bolig og felles avkjørsel/parkering.



Illustrasjon: utsnitt av reguleringskartet

Delingen er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige

privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra eiere av Eventyrvegen 48, 52 og 56. Merknadene er gitt felles i bygge- og delesaken. Vi gjengir kun punkter av det vi mener er aktuelt for delesaken nedenunder da merknader som omhandler selve bebyggelsen er vurdert i byggesaken. Merknadene kan sees i sin helhet i sakens dokumenter.

Nabomerknad fra Eventyrvegen 52 med tilsvar fra søker:
- Ønske om diverse utbedringer av vei og fokus på barns trafikksikkerhet

- Merknad er fulgt opp av tiltakshaver og akseptert jf. epost av 22.05.2024

Nabomerknad fra Eventyrvegen med tilsvar fra søker:
- Bekymring for overbelastning av den private adkomstveien (grusvei)

- Adkomstveien betjener totalt 6 boenheter når tiltaket er oppført og tilhører omsøkte eiendommer

Byggesakskontoret finner at merknadene er tilfredsstillende svart ut av søker**.**

Vurdering av søknaden
Opprettelse av ny grunneiendom må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrifter eller planer. Opprettelse eller endring av eiendom må heller ikke gjøres på en slik måte at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering. Når søknaden er fullstendig skal kommunen gi tillatelse, dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Eiendom gnr/bnr 17/187 har et areal på omtrent 1170 m^2 og er bebygd med en enebolig samt frittliggende garasje. Eiendom gnr/bnr 17/611 har et areal på omtrent 175 m^2 og er ubebygd vegareal.

Fra gnr/bnr 17/187 opprettes det en ny grunneiendom (gul parsell). Det arealoverføres også areal på 80 m^2 fra gnr/bnr 17/611 samt 40 m^2 fra gnr/bnr 17/518, slik at den nye boligtomten får et areal på omtrent 430 m^2. Den nye boligtomten skal bebygges med en enebolig og garasje.

Det dannes også en ny boligparsell (blå parsell) fra gnr/bnr 17/87, med arealoverføring fra gnr/bnr 17/611 (75 m^2) og fra gnr/bnr 17/518 (50 m^2). Denne boligtomten får et areal på omtrent 480 m^2 og skal bebygges med en enebolig og garasje. Boligparsellen beholder gnr/bnr 17/611.

Gjenværende parsell (grønn parsell) får overført et areal på omtrent 20 m^2 fra gnr/bnr 17/611, og blir stående igjen med et areal på omtrent 500 m^2.

Det overføres et areal på omtrent 20 m^2 fra gnr/bnr 17/187 til naboeiendom gnr/bnr 17/216

(rosa parsell).

Delelinjen mellom gul og blå parsell skal ligge minst 1 meter fra planlagt bebyggelse.

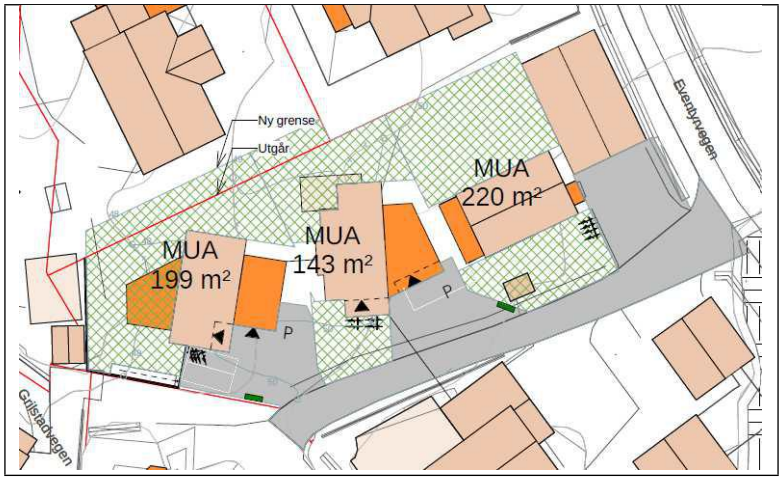


Illustrasjon: deleplan

I forbindelse med delesaken må det dokumenteres at både ny og gjenværende parsell oppfyller kravene som stilles til en boligtomt, jf. Kommuneplanens arealdel samt plan- og bygningsloven

I KPA sine bestemmelser § 30.1 heter det:" Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning."
I KPA § 30.5 er uteromskravet 70 m^2 pr. boenhet ved søknad om nye småhus i eksisterende boligbebyggelse.
I KPA § 14.1 heter det:" Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med
soneavgrensningen." Eiendommen ligger i ytre sone, så minimumskravet er 1,2 bil og 2 sykler pr. boenhet.

Søker har vist at de nye parsellene er bebyggbare, og at kravene til uterom og parkering oppfylles både på de nye og den gjenværende parsellene.



Illustrasjon: utomhusplan

Støy:
Støykart fra kommunens kartløsning viser at eiendommen er utsatt for støy fra biltrafikk.

Det er derfor foretatt en støyfaglig utredning med følgende konklusjon:

Det er utført en støyfaglig utredning i forbindelse med fradeling av Eventyrvegen 54 i Trondheim. Prosjektet er utsatt for veitrafikkstøy. Beregningene viser at prosjektet oppfyller kommuneplanens støybestemmelser; byggene har tilgang til en stille side og det finnes tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdien iht. T-1442.


Figur 3 - Beregnet støynivå, L_{den} (dB), på utendørs oppholdsareal. Beregningene er utført i 1,5 m høyde.
Illustrasjon: Kommunens støykart (t.v.), beregnet støynivå i 1,5 meters høyde i støyrapport (t.h.)

Geoteknikk:
Eventyrvegen 54 ligger i et område med aktsomhet for kvikkleireskred. Søker har innhentet en geoteknisk vurdering som konkluderer med at eiendommen er bebyggbar.
Det vil være nødvendig å ansvarsbelegge geoteknikk i byggesaken.

8 Konklusjon

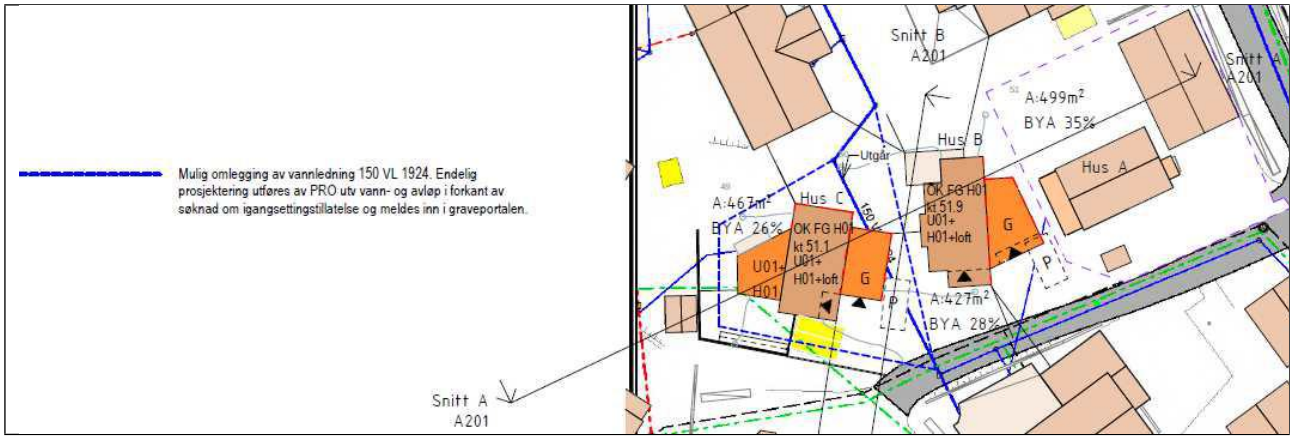
Basert på topografi og tidligere grunnlag er planlagt tiltak vurdert som gjennomførbart med tanke på sikkerhet mot skred i henhold til NVE 1/2019. Området er relativt flatt, og det er ikke funnet sprøbruddmateriale eller kvikkleire i nærområdet.

Nærliggende grunnundersøkelser viser svært faste masser. Boligene kan trolig direkte-fundamenteres.

Det planlegges å etablere delvis sokkel, slik at det blir kompensert fundamentering, dette vil typisk føre til minimalt med setninger. Nærliggende grunnundersøkelser beskriver noe humus blandet i topplaget, dette må masse-utskiftes for å unngå setninger.

Basert på situasjonsplan, terrengprofiler og nærliggende grunnundersøkelser, som viser faste masser, vil byggegropen ved åpen graving ikke få utslag på naboeiendommer.

<u>Vann- og avløpsledninger:</u>
Det foreligger en plan for mulig flytting av hovedvannledning som går gjennom eiendommen:



Avtaler
Forpliktende avtaler om rett til bruk og vedlikehold av private vann- og avløpsledninger og adkomstveg samt plassering av bebyggelse nærmere enn 4 meter fra ny eiendomsgrense er opprettet og ligger ved søknaden.

Bebyggelse
Plassering, høyde og volum for bebyggelse er ikke vurdert i denne behandlingen. Bebyggelsen blir vurdert i byggesaken.

På bakgrunn av vurderingen over **godkjenner** Byggesakskontoret søknaden.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-17 Opprettelse og endring av eiendom - ny grunneiendom som ikke strider mot plan- og bygningsloven eller arealplan

§ 3-7-17 Opprettelse og endring av eiendom – 5 stk arealoverføringer – tillegg fra og med tredje involverte eiendom

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker

- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

DELING AV GRUNNEIENDOM(MER) ihht PLAN AREALOVERFØRING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §§26-1 OG 20-1,m

Eiendomsgrense oppheves

Ny eiendomsgrense

Eksisterende eiendomsgrense

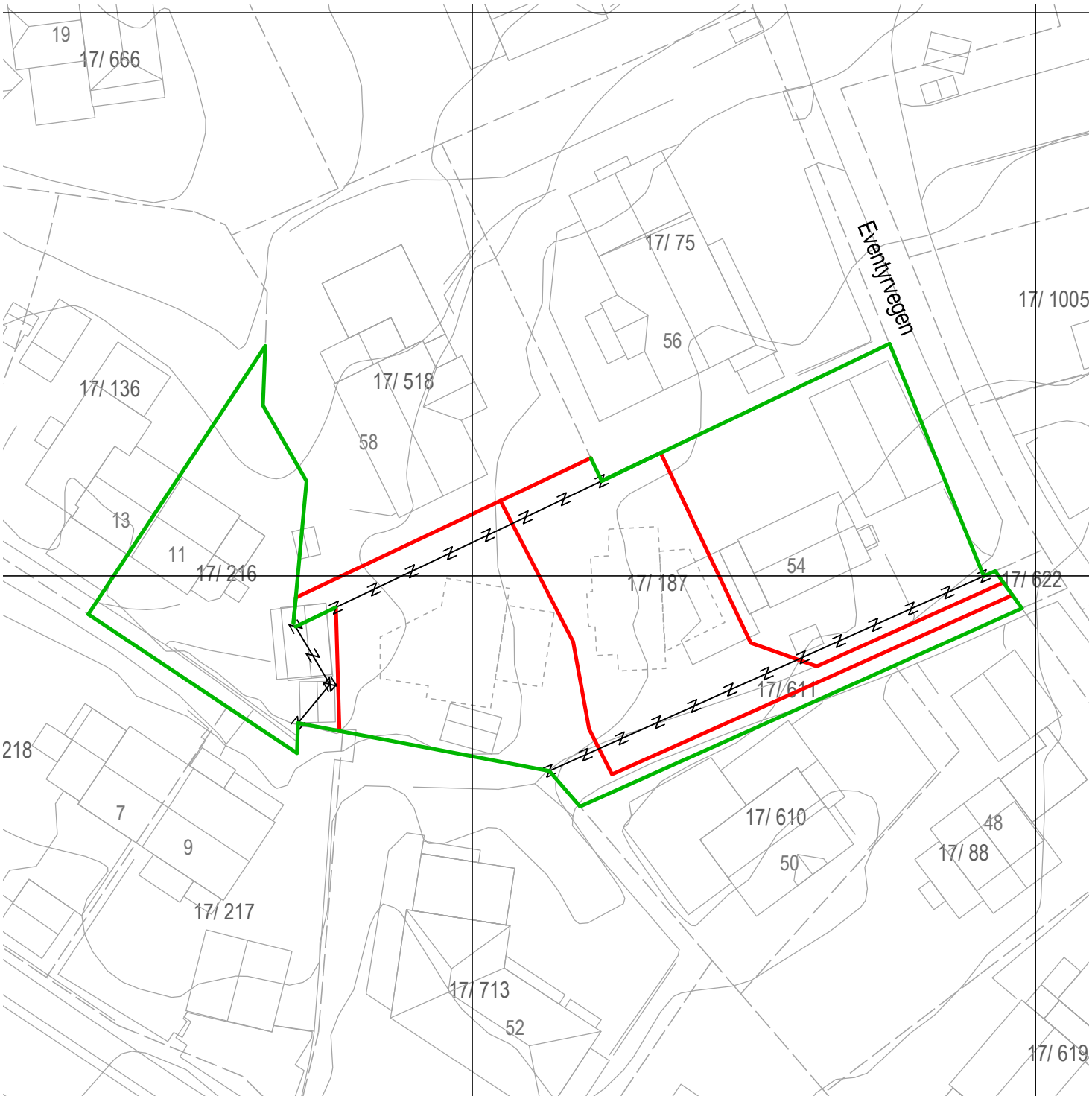
Kartplan (x,y): Euref 89 - UTM 32 Høydereferanse: NN2000

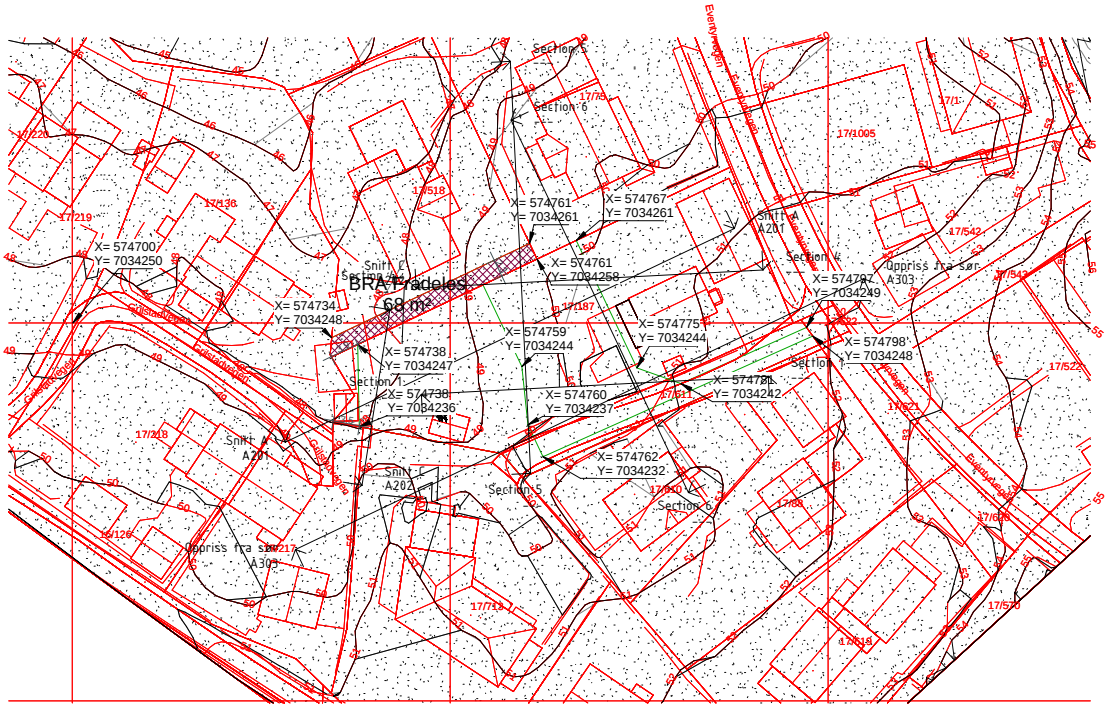
0 4 8 12 16 20 m MÅLESTOKK 1:500

KOMMUNENS SAKSNR: DELE 24/81613 TKSAK 24/17056 KARTDATO: 15.08.2024

Eventyrvegen 54, gnr/bnr 17/187, 611, 518 og 216

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret





Kartgrunnlag fra Norkart av dato 26.04.2024.

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	09.07.2024	Justering grense	msb	

SELBERG ARKITEKTER AS
plan | arkitektur | landskap
PB 6094 Torgarden 7434 Trondheim Org.nr: 924 003 073
TLF: 731 88 000 post@selberg.no WWW.SELBERG.NO

Tegningsstatus: For søknad	Prosjektnr.: 24023	Gnr/Bnr.: 17/187	
Oppdragsgiver: Dero Tomteutvikling AS		Prosjekt: Eventyrvegen 54	
Tegningsnavn: Fradeling		Dato: 14.05.2024	Tegnet av: msb / Kontrollert av: kr / Rev. dato: 09.07.2024
Målestokk: 1:500		Tegningsnr.: A103	Rev.: A

Selberg Arkitekter AS

Postboks 6094 Sluppen
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elisabeth Freundorfer	BYGG-24/81610 oppgis ved alle henvendelser	May Siri Bones	11.07.2024

Eventyrvegen 54, rammetillatelse for to frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og dispensasjon fra r0180, formål vist i kart, §1 og §2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	17/187/0/0
Bygningsnummer:	-
Ansvarlig søker:	Selberg Arkitekter AS
Tiltakshaver:	DERO TOMTEUTVIKLING AS
Vurdert dispensasjon	PLAN – formål vist i kart: felles avkjørsel, felles parkering
Vurdert dispensasjon	PLAN – §1: plassering av bygg
Vurdert dispensasjon	PLAN – §2: etasjeantall

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan r0180 §1 og §2 samt formål om felles avkjørsel, felles parkering, etter plan- og bygningsloven § 19-2. Byggesakskontoret godkjenner utvidelse av eksisterende avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

Vilkår
Det må vedlegges støyrapport til søknad om igangsettingstillatelse. Rapporten må vise at kravene om støy jf. KPA kap. 21 kan oppfylles. Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elisabeth Freundorfer
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: Lars Pettersen Elvedal
DERO TOMTEUTVIKLING AS
John Anders Hamnes
Sten Kirkbak

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 29.05.2024. Søknaden er komplettert 21.06.2024, 08.07.2024, 09.07.2024 og 10.07.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato(er) ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Vi legger følgende tegninger til grunn for vedtaket:

- Situasjonsplan mottatt 10.07.2024
- Plantegninger mottatt 29.05,2024
- Fasadetegninger mottatt 21.06.2024
- Snitt mottatt 21.06.2024

Søknaden gjelder:

- To eneboliger i 3 etasjer
- Støyskjerm langs sør- og vestsiden av tomten

Planstatus

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r0180 - Boligområde langs forlengelsen av Eventyrvegen på Charlottenlund*, stadfestet 19.11.1979. Eiendommen er regulert til boliger og felles avkjørsel, felles parkering.



Figur 1: utklipp fra kart til r0180

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra

- Johan Anders Hamnes, eier av tomt 17/713:

  Ønsker at veien skal bli merket med parkering forbudtskilt
  Ønsker at krysset i veien skal bli mer oversiktelig.
  Ønsker at veien skal bli noe breiere enn den er i dag.
  ønsker at det blir kun en avkjøring til husene
  Ønsker også å få en ordning på at det ikke brukes vår tomt ved å snu på, noen søyler eller inngangstolper feks.

  Dette er fordi vi har allerede hatt noen ulykker og nestenulykker i Eventyrvegen med biler som parkerer/rygger/kjører for fort og barn som leker i veien.
  Jeg sitter i styret i eventyrvegen veilag. og det begynner å bli veldig mange barnefamilier her. Så sikkerheten rundt barn bør være viktig her

  Ansvarlig søker skriver følgende:
  «Merknad er fulgt opp av tiltakshaver og akseptert jfr epost av 22.05.2025»
  E-posten var vedlagt til søknaden.

- Sten Kirkbak, eier av tomt 17/75:

  Hei. Jf søknad om bygging i "eplehage/grønt-område" i Eventyrbyen (Charlottenlund) Vi ønsker en kort avklaring fra kommunen ifm denne søknaden. Årsak er bla følgende 2 forhold. #1) Vi har selv søkt om små endringer på vår bolig, og fått avslag på dette med årsak i stedets værneverdige karakter og #2) slik vi forstår det er det nå lagt nye føringer i kommunens Innsynsportal. Dette førte vel også til endret utfall i vedlagte sak https://www.adressa.no/nyheter/trondheim/i/xm38EB/naboene-paa-lade-ble-hoert-bystyret-avviser-forslag-til-utbygging Jf flere spørsmål fra naboer, inkludert oss selv, er det bare greit å få en formell uttalelse om dette i forkant av eventuell bygging. Dette også da

  vi ved kjøp av bolig, fikk forståelse om at dette området ikke kom til å bli bebygd på en slik måte som skissert.

  Ansvarlig søker skriver følgende:
  «*Søker oppfatter merknaden som adressert til kommunen for oppfølging. Fra søk sin side blir det vanskelig å ta stilling til pkt 1 da vi ikke kjenner til hva som ble omsøkt.*
  2: Tiltaket det søkes om må ansees som langt mer skånsom utbygging enn det vises til i merknaden.»

  Byggesakskontoret er ikke kjent med at merknadsstiller nylig har fått avslag på noen byggesøknader. Vi ser heller ikke at behandlingen av reguleringsplanforslaget er sammenlignbart med omsøkt byggesøknad.

- Lars Pettersen Elvedal, eier av tomt 17/88:

Vi har flere merknader til nevnte nabovarsel:
1. På tegningene er terrassen til eksisterende bolig borte. Hus B er tenkt bygget der terrassen ligger i dag, som gjør at den nok må rives. Hva som evt er planlagt gjort med eksisterende bolighus og garasje bekymrer oss.
2. Hus C ser ut til å være plassert der det nå står et stort furutre. Dette treet tar av for mye støy og støv fra de mest trafikkerte veiene i nærheten (Kochhaugveien og E6), og vi synes det er uheldig at landskapet mister grønne innslag.

3. Byggeplanene vil medføre mindre kveldssol inn på vår eiendom, og vi er redd for at høyden på Hus B vil gjøre ettermiddagen og kvelden langt mørkere på vår eiendom enn nå.
4. Stikkveien (17/611) er en liten grusvei som ikke er dimensjonert til å håndtere mer trafikk enn den gjør i dag. Med to ekstra boliger, som begge ser ut til å ha både garasje og utvendig parkering, vil det doble belastningen av veien sammenlignet med dagens situasjon.

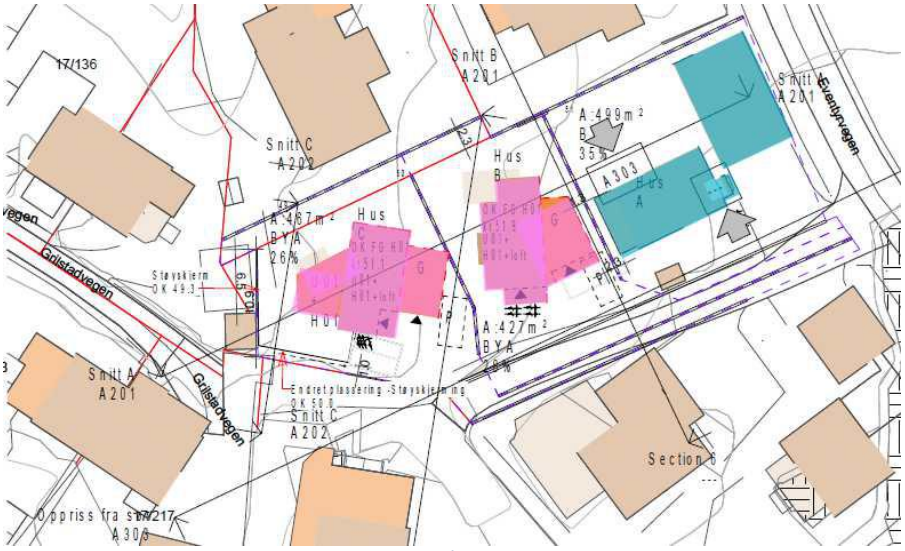
Ansvarlig søker skriver følgende:
«1: Ut over at eksisterende terrasse skal rives, er det ikke klart hvordan framtidige eiere vil utnytte denne eiendommen.
2: Vegetasjon reduserer støy i svært liten grad (40-50m skog reduserer 3dB), i så måte vil den nye bebyggelsen gi større forbedring. Vi deler synspunkt om at det er uheldig, men området ligger tett inntil Grilstadhaugen og området er generelt rikt beplantet.
3: Vedlagte solstudier viser at skyggene ved vår/høstjevndøgn kl 15 samt midtsommer kl 18 ligger godt unna eiendommen.
4: Adkomstveien betjener totalt 6 boenheter når tiltaket er oppført og tilhører omsøkte eiendommer.»
Det kom senere en mer utfyllende svar til pkt. 4:
«Veien eies i sin helhet av tiltakshaver og som i forbindelse med tiltaket vil vedlikeholde veien underveis, samt besørge for en betydelig oppgradering ved ferdigstillelse.»

Vi er enig med merknadsstiller fra tomt 17/88 og tilsvar fra ansvarlig søker om at det er uheldig at tomten mister grønne innslag. Vi oppfordrer ansvarlig søker og tiltakshaver til å ta kompenserende grep, for eksempel ved å etablere grønne tak, plante nye trær, eller lignende.

Byggesakskontoret anser merknadene ellers som tilstrekkelig besvart.

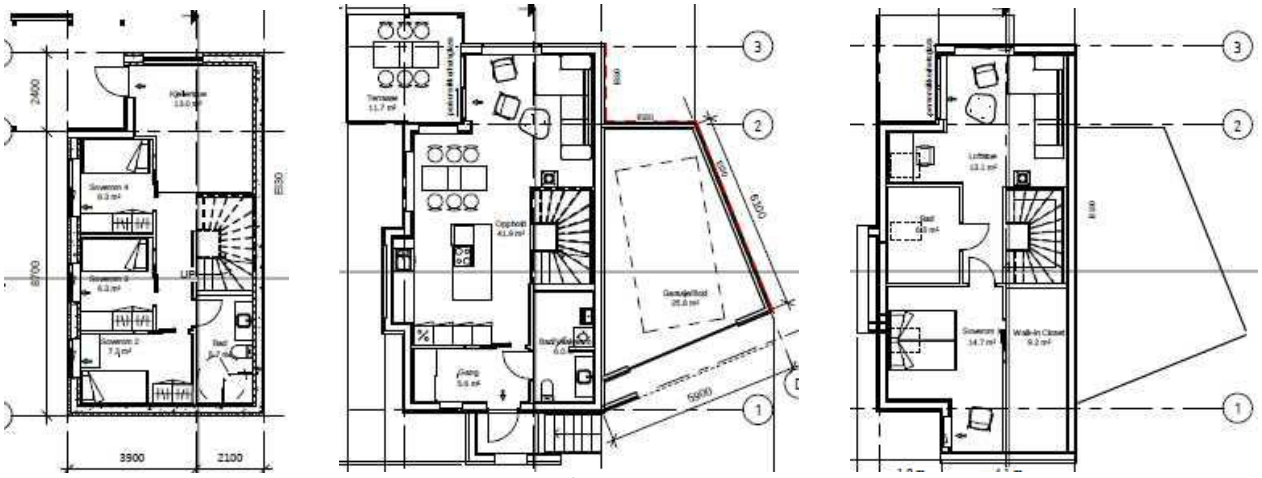
Byggeprosjektet
Det søkes om å etablere to nye eneboliger på tomt i Eventyrvegen 54. Det er samtidig kommet inn en delesøknad til tomten, slik at hvert hus får eget tomt.

På situasjonsplan i figur 2 er eksisterende bebyggelse på tomten markert blå, nye hus er markert rosa. Det rives terrasse til eksisterende hus for å få mer plass til planlagte hus. Eksisterende bolighus er nevnt «hus A», nytt bolighus i midten er «hus B», og «hus C» er ny bolig lengst mot vest.

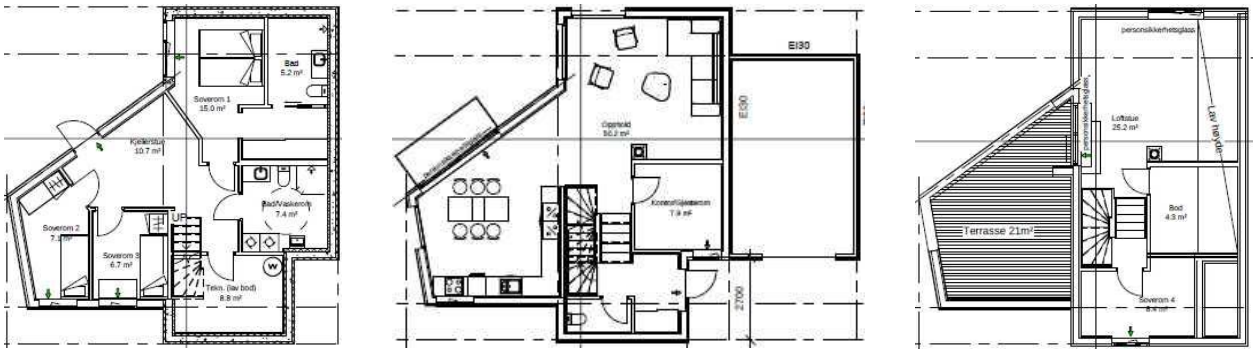


Figur 2: utklipp fra situasjonsplan, dok. nr. 24/81610-10

Bolighusene skal oppføres i to etasjer pluss sokkeletasje. Hus B skal få et samlet bruksareal av 182m^2, bruksareal av hus C er 197m^2. Hus B omfatter 4 soverom, balkong, garasje og rikelig med fellesareal. Hus C har 4 soverom, gjesterom, takterrasse, garasje og stort fellesareal. Husene er utformet med skrå tak (hus B) og pulttak (hus C) med redusert knehøyde.



Figur 3, 4, 5: Sokkel, 1. etasje og loft til hus B, dok. nr. 24/81610-1



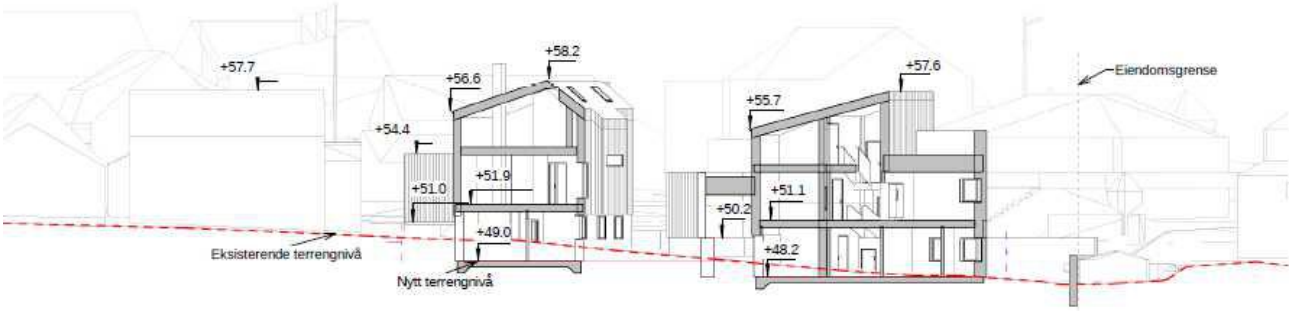
Figur 6, 7, 8: Sokkel, 1. etasje og loft til hus C, dok. nr. 24/81610-1



Figur 9: oppriss fra sør, dok. nr. 24/81610-5



Figur 10: oppriss fra nord, dok. nr. 24/81610-5

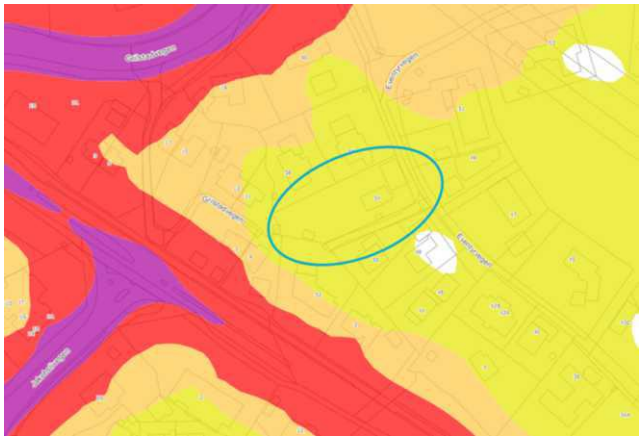


Figur 11: snitt A, dok. nr. 24/81610-5

Det er prosjektert støyskjerm mot sør og vest for å forbedre støyforholdene på tomten og for å oppfylle krav om uterom med bra oppholdskvalitet. I henhold til kommuneplanens arealdel bestemmelse §§ 21.1 og 21.2 skal alle tiltak planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

Støykartet nedenfor (figur 12) er hentet fra kommunens kartløsning og viser støy fra veg. Gul støysone viser areal med belastning på 55-59dB. Tomten ligger i sin helhet i gul støysone.

Vi har kun mottatt et bilde som støyanalyse, ikke en hel støyrapport (figur 13). Ved etterspørsel om mer informasjon på grunn av beliggenhet i støysone ble vi informert om at detaljert prosjektering er pågående.
Vi setter vilkår om supplering av støyrapport senest til relevant igangsettingstillatelse. Det må vises at det oppfylles krav om tilstrekkelig uterom og oppholdsrom med tilfredsstillende støynivå.



Figur 12: utklipp fra kommunen sin støykart

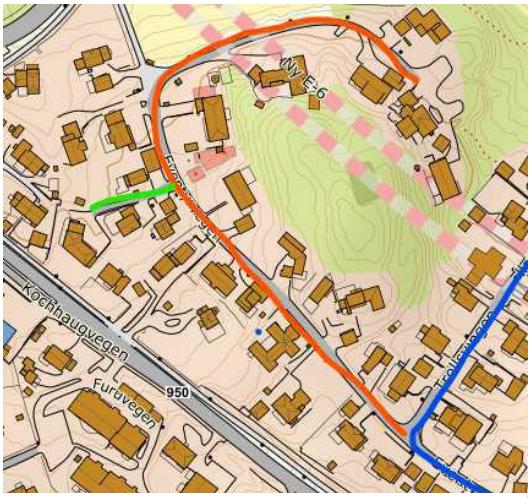


Figur 13: vedlagt støyanalyse, dok. nr. 24/81610-1

Med oppføring av to eneboliger utvides eksisterende avkjørsel av veg til eiendommen, jf, vegloven § 40, se figur 14.

Stikkveien frem til tomtene (grønn) eies av tiltakshaver og oppgraderes i forbindelse med byggearbeidene. Privat vei (rød) til offentlig veg (blå) er asfaltert og vurderes som tilstrekkelig opparbeidet. Det skal fjernes en del av hekk i krysning fra stikkvei til privat vei for å ivareta trafikksikkerhet.

Byggesakskontoret godkjenner utvidelse av eksisterende avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.



Figur 14: adkomst til tomten, utklipp fra kart fra statens vegvesen

Grunnforhold

Eventyrvegen 54 ligger i et område med aktsomhet for kvikkleireskred. Det ble derfor etterspurt en geoteknisk uttalelse. Det ble supplert en geoteknisk vurdering, som kommer til konklusjon at tiltaket kan gjennomføres:

8 Konklusjon

Basert på topografi og tidligere grunnlag er planlagt tiltak vurdert som gjennomførbart med tanke på sikkerhet mot skred i henhold til NVE 1/2019. Området er relativt flatt, og det er ikke funnet sprøbruddmateriale eller kvikkleire i nærområdet.

Nærliggende grunnundersøkelser viser svært faste masser. Boligene kan trolig direkte-fundamenteres.

Det planlegges å etablere delvis sokkel, slik at det blir kompensert fundamentering, dette vil typisk føre til minimalt med setninger. Nærliggende grunnundersøkelser beskriver noe humus blandet i topplaget, dette må masse-utskiftes for å unngå setninger.

Basert på situasjonsplan, terrengprofiler og nærliggende grunnundersøkelser, som viser faste masser, vil byggegropen ved åpen graving ikke få utslag på naboeiendommer.

Figur 15: utklipp fra geoteknisk vurdering, dok. nr. 24/81610-5

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon vurderer vi at tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur - eller miljøforhold er ivaretatt, jf. pbl § 28-1. Det forutsettes at anbefalingene fra notatet følges og nødvendig detaljprosjektering og andre tiltak belegges med ansvar.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra formål vist på reguleringsplankart til r0180 og bestemmelse § 1 og § 2 til reguleringsplan r0180.

Det er også søkt om dispensasjon fra § 6 til r0180, som oppgir maks. høyde av gjerde på 80cm. Grunn til søknad om dispensasjon er at det skal oppføres en støyskjerm på inntil 1,8m høyde. Bestemmelsen tar sikte på å regulere vanlige gjerder. Støyskjerm eller levegg kategoriseres ikke som et gjerde. Byggesakskontoret ser derfor ikke behov for dispensasjon fra §6.

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

<u>Dispensasjon fra formål vist i reguleringsplankart</u>
Ansvarlig søker skriver følgende vurdering:

2.1.2: Bestemmelsen i reguleringskartet har sannsynligvis hatt til hensikt å lage adkomstvei til eiendommen 17/518, hvor det ikke var oppført bolig da planen var vedtatt. I følge eier av 17/518 var dette tidligere adkostvei til denne eiendommen.

2.2.1: Eiendommen 17/518 har i dag adkomst på sør side av 17/75. Også eiendommen 17/216 har møblert tilstøtende uteareal slik at det ikke vil være hensiktsmessig å opparbeide denne traseen. Med dette opphører også grunnlaget for innregulert byggegrense. Hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Byggesakskontoret er enig i denne vurderingen. Hensynet bak bestemmelsen er å tilknytte tomt 17/518 til offentlig veinett. Tomten har i dag avkjørsel på andre siden enn planlagt i reguleringsplanen. Garasjen er plassert på samme side slik at det ikke forventes ønske om å flytte adkomst til sørsiden. Etter Byggesakskontorets vurdering blir derfor ikke hensynene vesentlig satt til side. Vi kan ikke se at det oppstår ulemper for naboer og gjenboere, men det er en stor fordel å kunne ta i bruk en del av tomten som til boligformål, som tidligere var satt av til vei. Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene er klart større enn ulempene.



Figur 16: utklipp fra plankart med adkomst til tomt 17/518



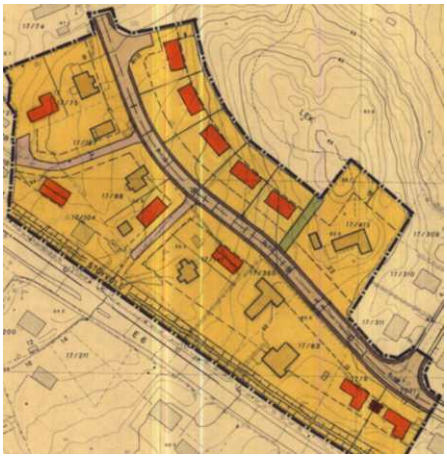
Figur 17: dagens adkomst til tomte 17/518

Dispensasjon fra bestemmelse §1
Ansvarlig søker skriver følgende vurdering:

2.1.1: Bestemmelsens §1 har til hensikt å angi plassering av bygg slik det opprinnelig var planlagt.

2.2.2: Planen er av svært gammel dato og ikke representativ for dagens situasjon og intensjoner for fortetting. Omsøkte tiltak har til hensikt å innordne seg eksisterende bebyggelse, som allerede avviker stort fra opprinnelig plan.

Hensikten bak bestemmelsen er å gi et luftig og solfylt preg til regulert område. Vi er enig med ansvarlig søker sin vurdering om at en plan fra slutten av 70-tallet ikke helt gjenspeiler dagens utbyggingspraksis. Selv om tomten blir mye tettere bebygd enn tidligere planlagt, så viser sol- og skyggediagrammer at det er ingen negative virkninger på nabotomtene. Situasjonsplanen viser at det er fortsatt rikelig plass til nabogrenser. Etter byggesakskontorets vurdering blir derfor ikke hensynene vesentlig satt til side.



Figur 18: reguleringsplan for området



Figur 19: utklipp fra avansert kart, omtrent samme areal

Når reguleringsplankart og dagens situasjon sammenlignes, så er det åpenbart at det allerede er påbegynt fortetting i området. Det vurderes som positivt at det skal etableres nytt boareal i et område med bra tilknytning til sentrum, spesielt når det er mulig å oppfylle krav om rikelig uteoppholdsareal med bra kvalitet.

Ulempen med å gi dispensasjon er at det blir gjenbygd en del grøntareal i et tett bebygd område. Likevel vurderer vi at boligene har en større verdi for samfunnet oppført i Eventyrvegen 54, enn hvis de bygges lenger ut fra byen, med behov for opparbeidelse av ny vei og V/A-anlegg. Vi vektlegger også at det er ikke langt til Grillstad gård om omkringliggende grøntområder. Det vurderes derfor at det er forsvarlig utnyttelse av tomten. Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra bestemmelse §2
Ansvarlig søker skriver følgende vurdering:

2.1.3: Bestemmelsens §2 har til hensikt å angi høyder med begrensning tilpasset daværende bebyggelse.

2.2.3: Planlagt tiltak har hatt stort fokus på å tilpasse seg det fallende terrenget på eiendommen. Det ville vært en enklere løsning å fylle til deler av tomta og bygge 2 etasjer på plate på mark, men dette ville etter vårt skjønn gitt et mindre godt resultat, også med hensyn på bygningenes totale høyde. Løsningen som omsøkes, har sokkel, hovedetasje med ca 1m nivåforskjell for å ta opp høyden på en nennsom måte. Loft har lav knehøyde mot nordøst. Utformingen har til hensikt å kombinere omsyn til omgivelser, samtidig som man oppnår hensiktsmessig og godt boareal. Som tegningsmaterialet viser, vil prosjektert løsning innordne seg den eksisterende situasjonen på en god måte. Det er også gitt tillatelse til lignende etasjeinndeling i Eventyrvegen 40.

Hensynene bak bestemmelsen er å bevare strøkskarakteren med lav småhusbebyggelse i området. Dessuten skal begrenset høyde av hus sikre at korte rømningsveier ved brann er ivaretatt. Husene som skal bygges nå er eneboliger med lite fotavtrykk. De er godt tilpasset til terrenget og overskrider ikke høyde av nabobebyggelse. Siden 70-tallet er det stort framskritt i brannvern og derfor minket fare for liv og helse av beboere når hus er høyre enn 2 etasjer. Etter Byggesakskontorets vurdering blir ikke hensynene vesentlig satt til side.

Fordelene med å gi dispensasjon er de samme som ved bestemmelse §1: Det vurderes som positivt at det skal etableres nytt boareal i et område med bra tilknytning til sentrum. Husene er bra tlipasset strøkskarakteren og skiller seg ikke ut i utformingen. Husene føres opp som 2-etasjes hus med sokkel, som fører til at rømningsveiene er ikke veldig langt. Videre er det bedre muligheter å forebygge brannhendelser og begrense utbredelse av brann enn da reguleringsplanen ble vedtatt. Vi kan ikke se ulemper med å gi dispensasjon fra §2. Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra formål vist i reguleringsplankart, §1 og §2 til plan r0180.

Vurdering/konklusjon
Byggesakskontoret vurderer at omsøkte eneboliger er en fin måte å øke tetthet av bebyggelse i området.

Tiltaket viser bra tilpasning til omgivelsene med små fotavtrykk, godt proporsjonerte, moderne fasader som føyer seg godt inn i nabobebyggelse og asymmetriske tak, som gir spenning på en positiv måte. Selv om det bygges 3-etasjes hus er byggene tilpasset til det eksisterende terrenget slik at det ikke skiller seg ut i høyden.

Det vurderes å være fortetting på riktig sted, hvor både krav om tilstrekkelig uteoppholdsareal med god kvalitet og bra tilknytning til sentrum er oppfylt.

Som nevnt ved nabomerknadene vurderer byggesakskontoret som negativt at det blir mindre med grønne innslag i området i et ellers forbilledlig prosjekt Vi forventer at det jobbes videre med det mot igangsettingssøknaden

Utvidelse av eksisterende avkjørsel godkjennes jf. vegloven § 40.
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:
Det må suppleres fullstendig støyrapport senest til relevant søknad om igangsettingstillatelse.
Det må vises at det oppfylles krav om tilstrekkelig uterom og oppholdsrom med tilfredsstillende støynivå jf. KPA kap. 21.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-1 Bolig/fritidsbolig/rekkehus/kjedehus/andre småhus til og med 4 boenheter
§ 3-11 Dispensasjon - 3 stk.

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Vann- og avløpsledninger (VA-ledninger)
Ledningskartet viser at byggeprosjektet kommer i konflikt med eksisterende ledninger i bakken. Byggesakskontoret ber om at dere avklarer med ledningseier (Kommunalteknikk for offentlig ledning) om VA-ledning må legges om før igangsetting. Hensikten er å unngå skade på eiendom og ledning.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan.

Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Edel Dahl
Eventyrvegen 50
7056 RANHEIM

SELBERG ARKITEKTER AS
Att: maysiri@selberg.no
Sluppenvegen 17 B,C
7037 TRONDHEIM

Dato: 22. oktober 2024

Deres Ref.:	Søknad om dispensasjon datert 08.10.2024	Vår ref:

Merknader til søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Eventyrvegen 54C

Selberg Arkitekter AS (SA) søker på vegne av Refsnes Eiendom AS om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes r180 byggegrense og fra bestemmelsenes §1 angående plassering av bygg på eiendommen Eventyrvegen 54C.

Eiendommen er nylig oppdelt i flere parseller, hvor det er søkt om fortetting og oppføring av to nye enheter på det som tidligere var opparbeidet plen på eiendommen. Etter fradeling er i dag 54C i flg SA 499m2. På eiendommen står det i dag en stor garasje med en BYA ca 75m2, som SA riktig påpeker er plassert utenfor reguleringsplanens reguleringsgrense – helt i østgrensen på eiendommen.

Dagens hovedhus på eiendommen er et som anført en liten to-etasjers bolig med en BYA på ca 70m2. Bygget er i dag plassert innenfor reguleringsplanens reguleringsgrense. Plasseringen gir inntrykk av at området er i balanse, med normal avstand mellom veg og huskropp, som undertegnede antar var reguleringsplanens intensjon. Undertegnede undrer på hvorfor det ikke er mulig å gjøre om et to-etasjers hus med denne grunnflaten til en bolig som dekker behovene til en liten familie – som er søkers hovedgrunn til så omfattende påbygg.

Dagens eiendom etter oppdeling har mao en BOA på cirka 30%. Forslaget medfører en økning på 16%, eller ca 84m2, noe som for undertegnede fremstår som utenfor det som oppfattes som en rimelig endring og i strid med reguleringsplanens intensjon.

For at tilbyggene skal kunne realiseres må det i sør gis dispensasjon for avstand mellom nybygg og felles vei. I vest må det for det første dispenseres for avstand til nabogrense ca 1m – og for avstand mellom byggkroppene mellom 54B og 54C, som vist på grunnlaget kun er 2.3m.

Undertegnende opplever at de omsøkte dispensasjonene gjør at området blir vel «kompakt» ift reguleringsplanens intensjon. Undertegnede finner også at tilbyggene på 54C dette å være i strid med Plan- og bygningsloven (pbl) §29-1 og §29-2 som setter krav til tilbyggenes visuelle kvaliteter i forhold bebyggelsens naturlige omgivelser og plassering.

Etter plb §29-4 andre ledd skal byggverk oppføres minst 4m fra nabogrensen. Undertegnede ber kommunen vurdere om en plassering nærmere enn 4m er akseptabel, selv om nabosamtykke er gitt – ref argumentasjon over om svært korte avstander mellom bygningskropper.

Undertegnede mener den samme vurderingen må gjøres i forhold til avstand til felles vei mellom eiendommene, hvor en 4m avstand til veg anses som rimelig.

Med vennlig hilsen

Edel Dahl

Selberg Arkitekter AS

Postboks 6094 Sluppen
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Brage Storjord Baraa	BYGG-24/81610 oppgis ved alle henvendelser	May Siri Bones	26.11.2024

Eventyrvegen 54, igangsettingstillatelse for to frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	17/187/0/0
Bygningsnummer:	-
Ansvarlig søker:	Selberg Arkitekter AS
Tiltakshaver:	DERO TOMTEUTVIKLING AS

VEDTAK
Byggesakskontoret gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Brage Storjord Baraa
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: DERO TOMTEUTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 12.11.2024.

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket, to frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer. Det er gitt rammetillatelse 11.07.2024 i delegasjonssak BYGG-24/81610-7.

Det er lagt ved støyrapport som svar på vilkår i rammetillatelsen. Byggesakskontoret ønsker å påpeke at det i denne rapporten er anbefalt å velge vinduer med lydreduksjonstall Rw + Ctr ≥ 32 dB.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Byggesakskontoret godtar vurderingen om områder som det ikke bringes inn ansvarsrett for (figur 1).

> Vedlagt støyrapport som satt som vilkår i rammetillatelsen. I oppsummeringen framkommer det at beregningene viser at prosjektet oppfyller kommuneplanens støybestemmelser; byggene har tilgang til en stille side og det finnes tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdien iht. T-1442. Også geotoeknisk notat viser at det ikke er skredfare. Vi anser det derfor ikke nødvendig å innbringe ansvarsrett for fagene.

Figur 1: utklipp fra følgebrev

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-17 Igangsettingstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

I tillegg til byggesaksgebyrene nevnt over vil det bli et tilknytningsgebyr for vann og avløp hvis bygningsarealet øker mer enn 30 m^2, jf. forskrift om vann- og avløpsgebyrer § 7. Oppdaterte priser finner du på kommunens nettside for veg, vann og avløp.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

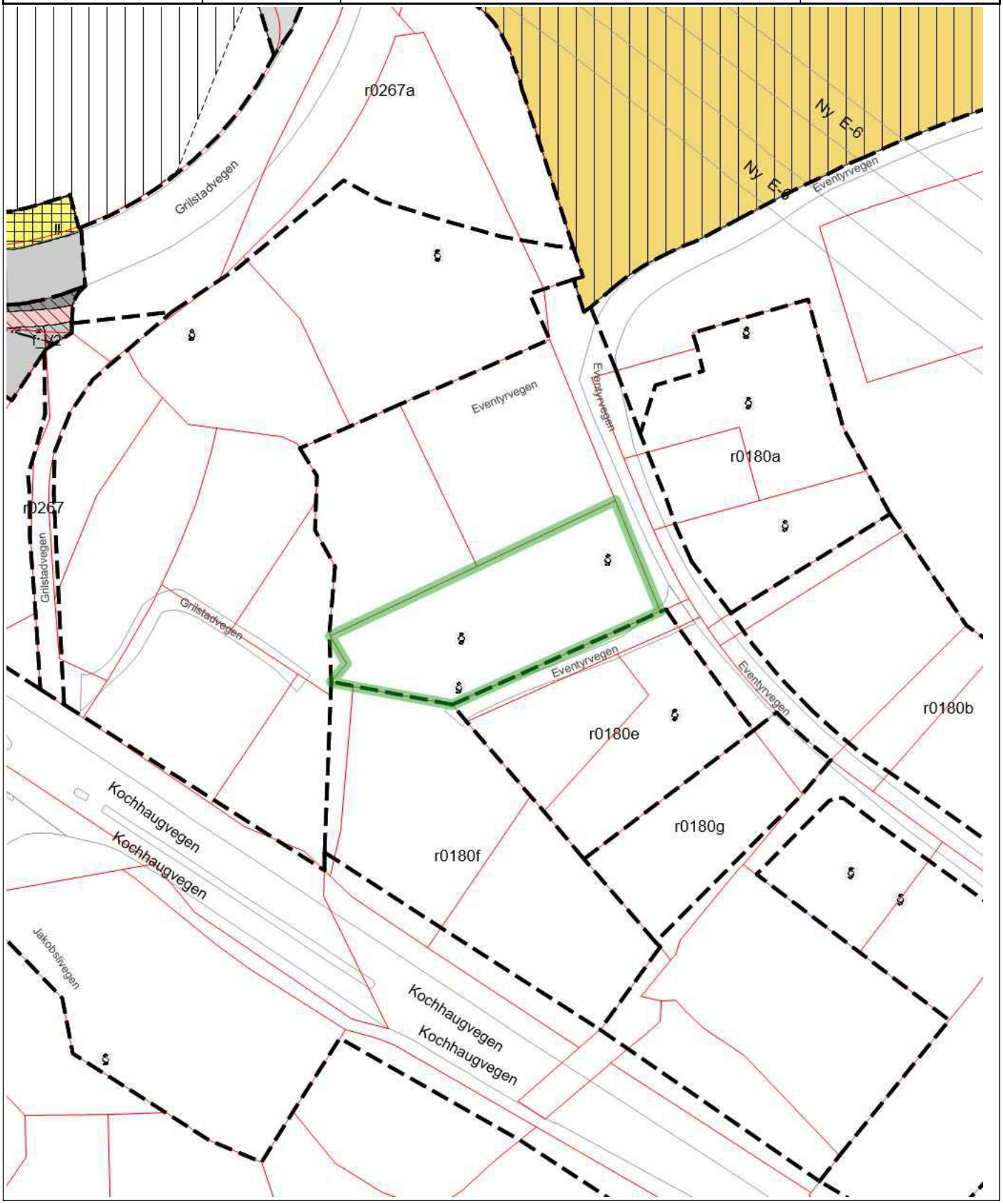
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 187	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eventyrvegen 54A 7056 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Europaveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Annen veggrunn
- Annet spesialområde
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 187	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eventyrvegen 54A 7056 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

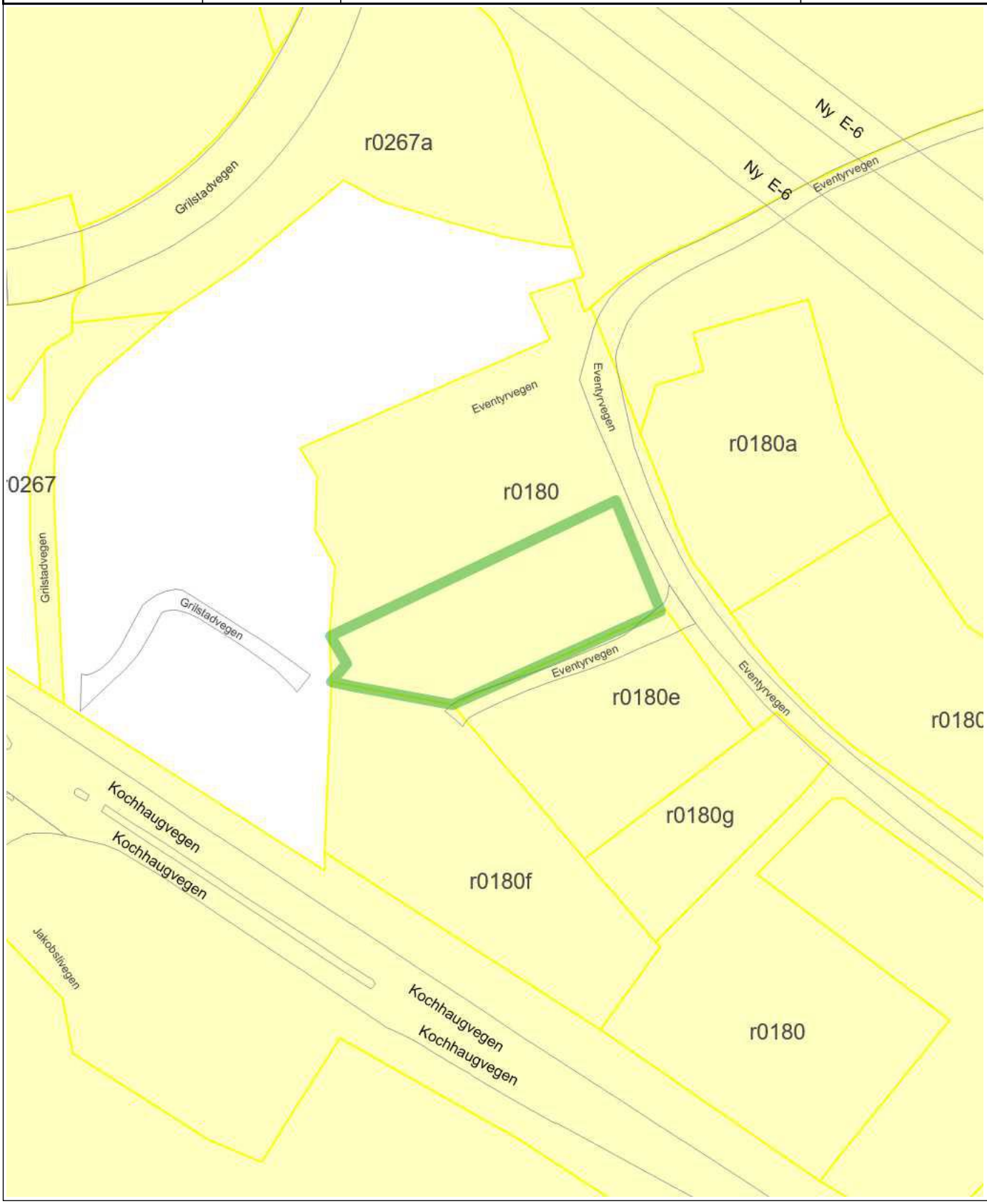
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skiltportal
- Vegdekkekant undergang
- Takoverbygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Skiltportal
- Vegdekkekant undergang
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Vegundergang
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skjerm
- Vegdekkekant
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Europaveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 187	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eventyrvegen 54A 7056 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Europaveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

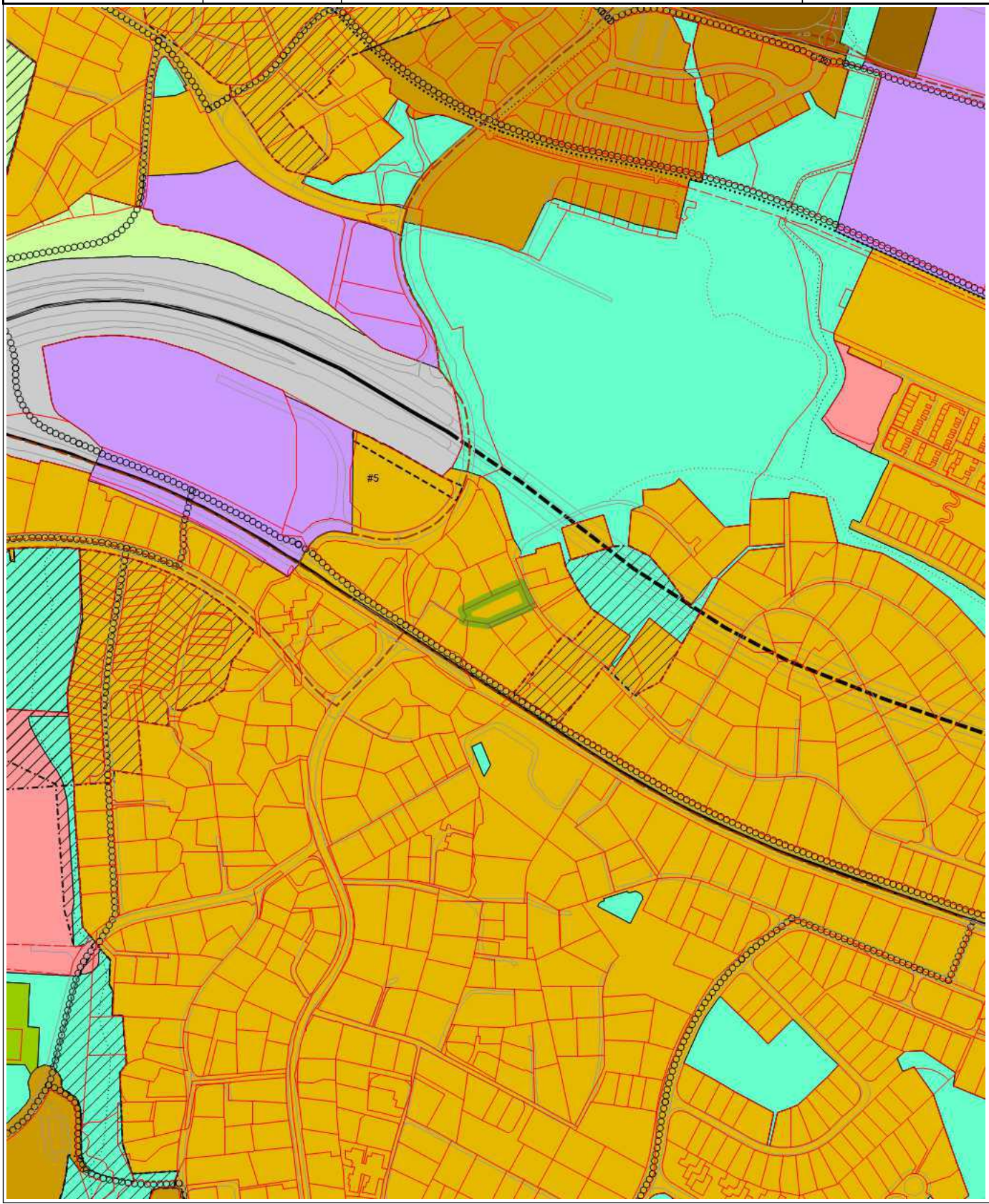
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 187	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eventyrvegen 54A 7056 RANHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense generert


Veg


Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6


Hensyn landbruk (grønn strek)


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Byggegrense - grønn strek


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - på bakken


Jernbane - bro


Kollektivtrase


Fjernveg tunnel


Fjernveg


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting

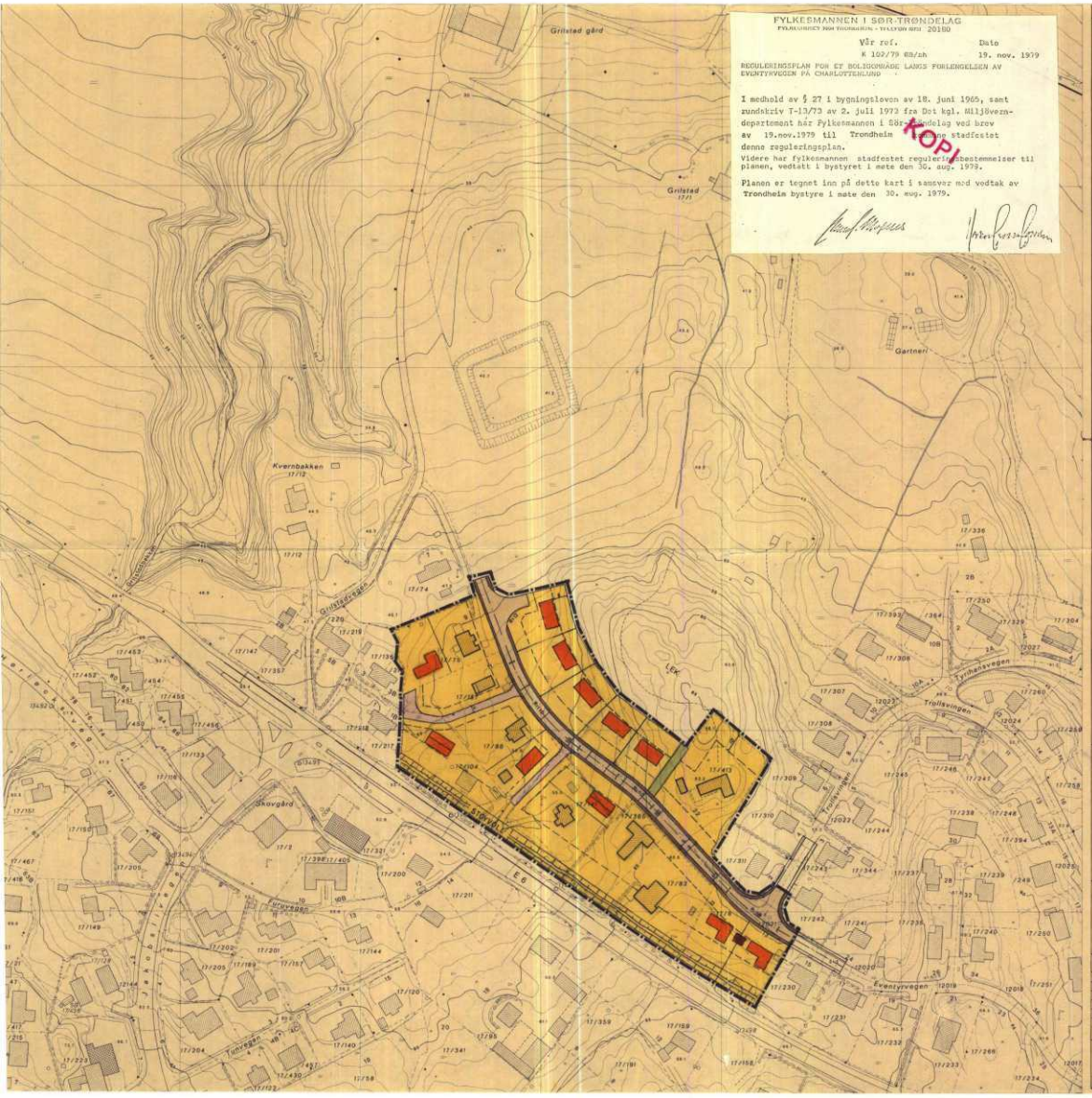

Næringsbebyggelse


Idrettsanlegg


Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


Blå/grønnstruktur


LNFR



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
FYLKESLEGEN, MOM TINGHAUGEN - TELEFON 89111 20180

Vår ref. K 102/79 KB/nh

Dato 19. nov. 1979

REGULERINGSPLAN FOR ET BOLIGOMRÅDE LANGS FORLENGELSEN AV EVENTYRVEGEN PÅ CHARLOTTENLUND

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvern-departement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 19.nov.1979 til Trondheim bystyre stadfestet denne reguleringsplan.
Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser til planen, vedtatt i bystyret i møte den 30. aug. 1978.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 30. aug. 1979.

KOPI

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER U+
- BOLIGER U+
  - garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring / fylling
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER
- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

REGULERINGSPLAN FOR ET BOLIGOMRÅDE LANGS FORLENGELSEN AV EVENTYRVEGEN PÅ CHARLOTTENLUND.

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
20-10-1978

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 5M

G 04 L 0
-0180 Peak Kar

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:		
Nr	Dato		Nr	Dato	Sign
1	7.11.1978	Bygningsråd	1	10.12.1978	
2	8.11.-6.12.78	Off ettersyn			
3	25.1.1979	Bygningsråd			
4	30.1.-26.2.79	Off ettersyn			
5	3.7.1979	Bygningsråd			

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.	Endring nr.
1:1000	180		
Kartblad F 38	Erstatning for:	Erstattet av:	

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET BOLIGOMRÅDE LANGS FORLENGELSEN AV EVENTYRVEGEN PÅ CHARLOTTENLUND

R 180 Stadfestet 19.11.79

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i enetasjes hus i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Garasjer skal bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn på form, farge og materialvalg.

Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, tillates oppført i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for en bil på tomta.

§ 4

Takform og takvinkel på bygningen skal godkjennes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takform og takvinkel.

§ 5

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerde skal ikke være høyere enn 80 cm.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder gis en tiltalende form og behandling, på situasjonskart tegnes inn planering, tørkeplasser og andre innretninger.

§ 8

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 9

KOPI

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Stadfestet 19/11-79

REGISTRERT
11. 01. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 815

ERKLÆRING OM VEIRETT

Det bekreftes herved at Team Eiendom A/S, Dybdahlsvei 3, 7016 Trondheim, eier av Eventyrveien veggrunn 2 gnr. 17, bnr. 611 i Trodnheim kommune gir nåværende og fremtidige eiere av Grilstadveien 1, gnr. 17, bnr. 218, Grilstadveien 1B, gnr. 17, bnr. 217, Grilstadveien 3, gnr. 17, bnr. 136, Grilstadveien 3B, gnr. 17, bnr. 216 og Eventyrveien 1B, gnr. 17, bnr. 518 i Trondheim kommune rett til bruk av ovennevnte vei som adkomst ti sin eiendom.

Denne erklæring kan tinglyses.

Team Eiendom A/S

S/ Torbjørn Aksnes
Stein Dahle

Det bekreftes herved at ovenstående har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Doknr: 815 Tinglyst: 11.01.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

S. Sørstad

Lars Winum
LARS WINUM



REGISTRERT
0 3. 01. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
95

ERKLÆRING OM VEIRETT

Det bekreftes herved at Team Eiendom A/S, Dybdahlsvei 3, 7016 Trondheim, eier av Eventyrveien veggrunn 2 gnr. 17, bnr. 611 i Trondheim kommune gir nåværende og fremtidige eiere av Eventyrveien 3A, gnr. 17, bnr. 610 i Trondheim kommune rett til bruk av ovennevnte vei som adkomst til sin eiendom.

Denne erklæring kan tinglyses.

Team Eiendom A/S

Det bekreftes herved at ovenstående har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Lars Winum
LARS WINUM

Doknr: 95 Tinglyst: 03.01.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



REGISTRERT
0 3. 01. 90
TRONDHEIM BYFOGDEMBE
DAGBOKNR. 97

ERKLÆRING OM VEIRETT

Det bekreftes herved at Team Eiendom A/S, Dybdahlsvei 3, 7016 Trondheim, eier av Eventyrveien veggrunn 2 gnr. 17, bnr. 611 i Trondheim kommune gir nåværende og fremtidige eiere av Eventyrveien 3B, gnr. 17, bnr. 88 i Trondheim kommune rett til bruk av ovennevnte vei som adkomst til sin eiendom.

Denne erklæring kan tinglyses.

Team Eiendom A/S

Det bekreftes herved at ovenstående har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

LARS WINUM

SVEIN SØBSTAD

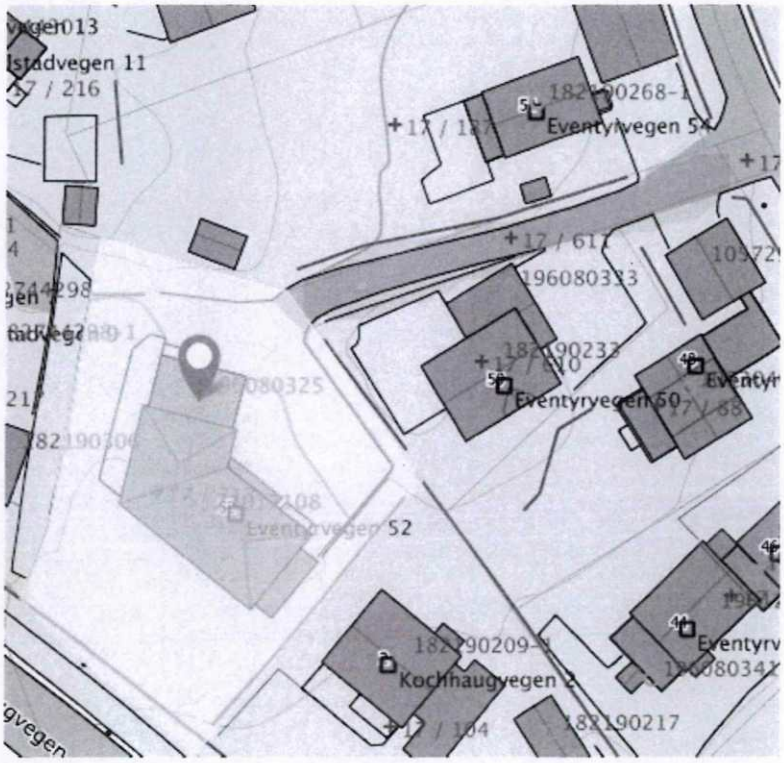
Doknr: 97 Tinglyst: 03.01.1990 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

NORGES NORMAL 2000

32200278

Adkomstrett til fordel for gnr. 17, bnr. 713 i 5001 Trondheim kommune

Gnr. 17, bnr. 611 i 5001 Trondheim kommune gir med dette gnr. 17, bnr. 713 adkomstrett over gnr. 17, bnr. 611, som anvist på kart:



Adkomstretten er gitt under forutsetning av at gnr. 17, bnr. 713 bærer sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av veien, herunder kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Erklæringen tinglyses på gnr. 17, bnr. 611 i 5001 Trondheim kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver.

Vi bekrefter at nåværende gjengivelse er identisk med originalen
EiendomsMegler 1

Trondheim 26.11.20
Sted, dato

Lena Kulseth Brun
Lena Kulseth Brun, fnr. 241270 [redacted]
gnr. 17 bnr. 611

Trondheim 26.11.20
Sted, dato

Svein Erik Meek Brun
Svein Erik Meek Brun, fnr. 300470 [redacted]
gnr. 17 bnr. 611

Doknr: 245712 Tinglyst: 01.03.2021
STATENS KARTVERK

DAGBOKFØRT
4565
16 FEB 88 04565
BYSKRIVERIET I
TRONDHEIM

ERKLÆRING

I forbindelse med utbygging av gnr. 17 bnr. 1 Grilstad er Eventyrvegen forlenget som fellesavkjørsel i 1983. Tre eldre eiendommer som idag har vegtilknytning til Grilstadvegen grenser alle nå til Eventyrvegens forlengelse. Bygging av ny E-6 over Grilstad og ombygging av Grilstadvegen gjør det nødvendig å stenge disse eiendommers adkomst til Grilstadvegen. Det er inngått økonomisk avtale med byggelaget for Eventyrvegens forlengelse om vederlag for vegretten til de tre eiendommene.

Som eier av gnr. 17 bnr. 1 Grilstad erklærer vi at følgende tre eiendommer vil få rett til å bruke Eventyrvegen og den ovenfor nevnte fellesavkjørsel som adkomst til og fra sine eiendommer.

gnr. 17 bnr. 74 Grilstadvegen 7
gnr. 17 bnr. 75 Grilstadvegen 9 (Karlsminde)
gnr. 17 bnr. 187 Grilstadvegen 11 (Bekkestua)

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim den 27.1.88

For Jenssen & Co A/S

Anton Jenssen, senior

Martin Bjørkholt

Erling Jenssen

Anton Jenssen, junior

310B205

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eventyrvegen 54 C, 7056 Ranheim
Gnr. 17, Bnr. 187, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260220

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Christopher Haugsdal

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 466 50 007

E-post: christopher.haugsdal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ 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.
