PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ØVRE BERGSVINGEN 9

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Plantegning

Byggetegning og seksjonstegning

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Attester

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251196

Selger 1 navn
Sol Haugen

Gateadresse
Øvre Bergsvingen 9

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7052

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP0003988090

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251196

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bunnrør fra bygningen og til kommunal kum byttet i september 2025.

Arbeid utført av: Aqua Rørservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks ved tilhørende parkeringsplass

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251196

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251196

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251196

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sol Haugen	7d670080bda62fd68d78 0a3026f7237882b125d2	20.10.2025 20:41:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251196

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

Øvre Bergsvingen 9
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1957
BRA: 98 m^2
BRA-i: 93 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	15	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Øvre Bergsvingen 9
7052 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36372

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er 12 cm fra terrassegulv og opp til rekkverk, kravet er 10 cm.
TG-2 gitt på bakgrunn av for stor åpning.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2025

Rapportdato
2.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sol Haugen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvre Bergsvingen 9, 7052 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	59	Bruksnr:	138	Festenr:	
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1957**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten er etablert i loftetasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og teglstein, og er utvendig pusset med malt utførelse. Taket er et saltak og er utvendig tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loftsetasje	98	93	5	0	4
Totalt m²	**98**	**93**	**5**	**0**	**4**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	134	98	36
Totalt m²	**134**	**98**	**36**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loftsetasje	93	93	0	Entre/gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	**93**	**93**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utkraget balkong med utgang fra stue. Balkong er utført i stålkonstruksjon og rekkverk i stål.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong ble etablert i 2021/22 ifbm renovering av huset. Loftsleilighet ble bygget om i denne sammenheng.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er 12 cm fra terrassegulv og opp til rekkverk, kravet er 10 cm. TG-2 gitt på bakgrunn av for stor åpning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve skyvedør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer har produksjonsår i 2020, det er opplyst at vinduer er satt inn i 2021/22 i tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

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

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

Loftet er innredet i 2021/22.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

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

Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger ferdigattest datert 15.03.2022.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm renovering i 2021/22.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er etablert på soverom, det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.11 Varmtvannsbereder: 2 stk beredere

Plassering bereder	
Kott	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
107 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Det er opplyst fra tidligere salgsoppgave at det er sluk under den ene varmtvannsberederen.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider ifbm renovering i 2021/22.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Det er ikke foretatt hulltaking/åpning i konstruksjoner da baderommet er av nyere dato. NS 3600 stiller ikke krav om hulltaking på våtrom som er oppført eller rehabilitert innenfor de siste 5 årene, og hvor det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av visuell observasjon og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert, og eventuelle skjulte feil kan derfor ikke utelukkes.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

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

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

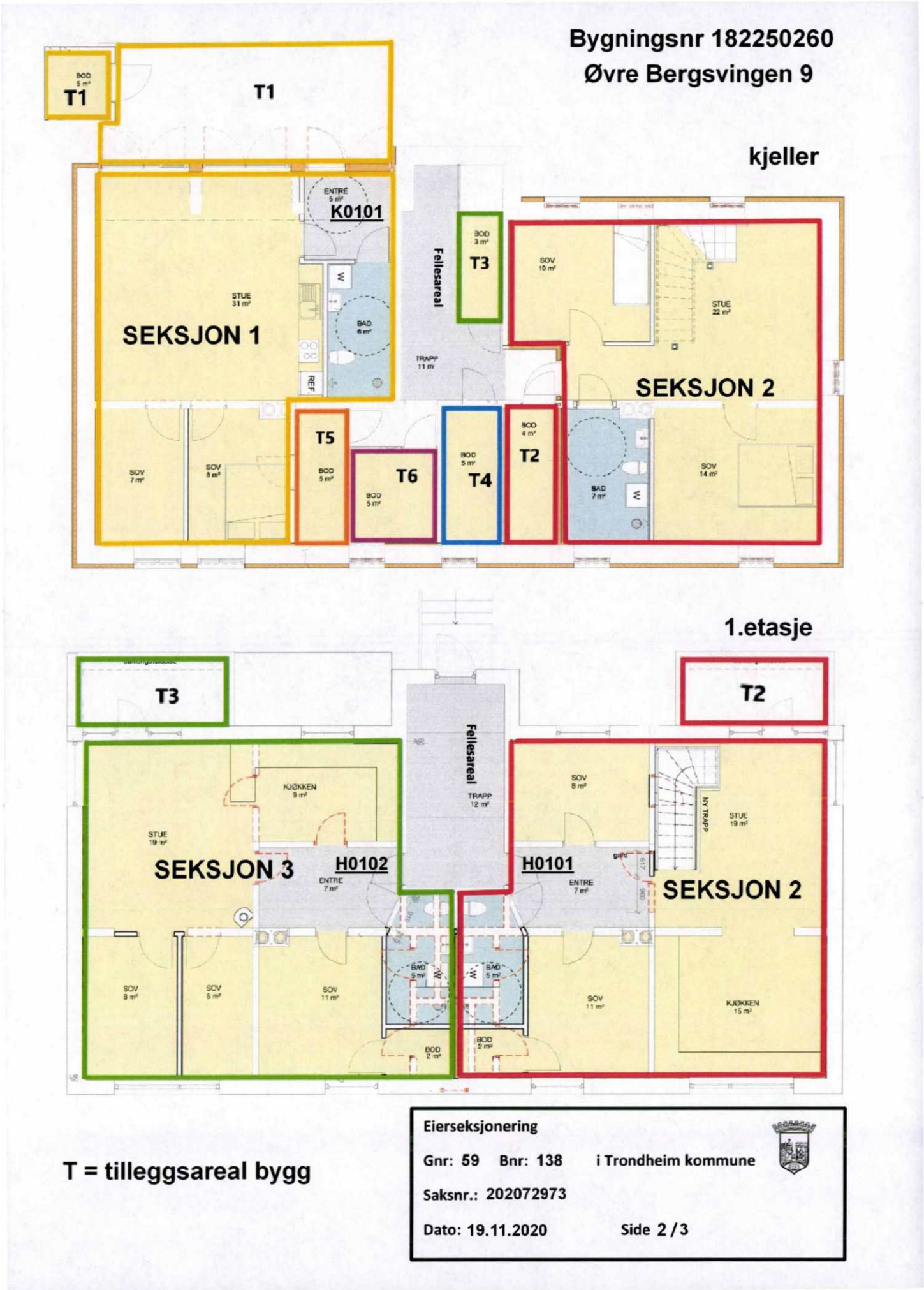
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

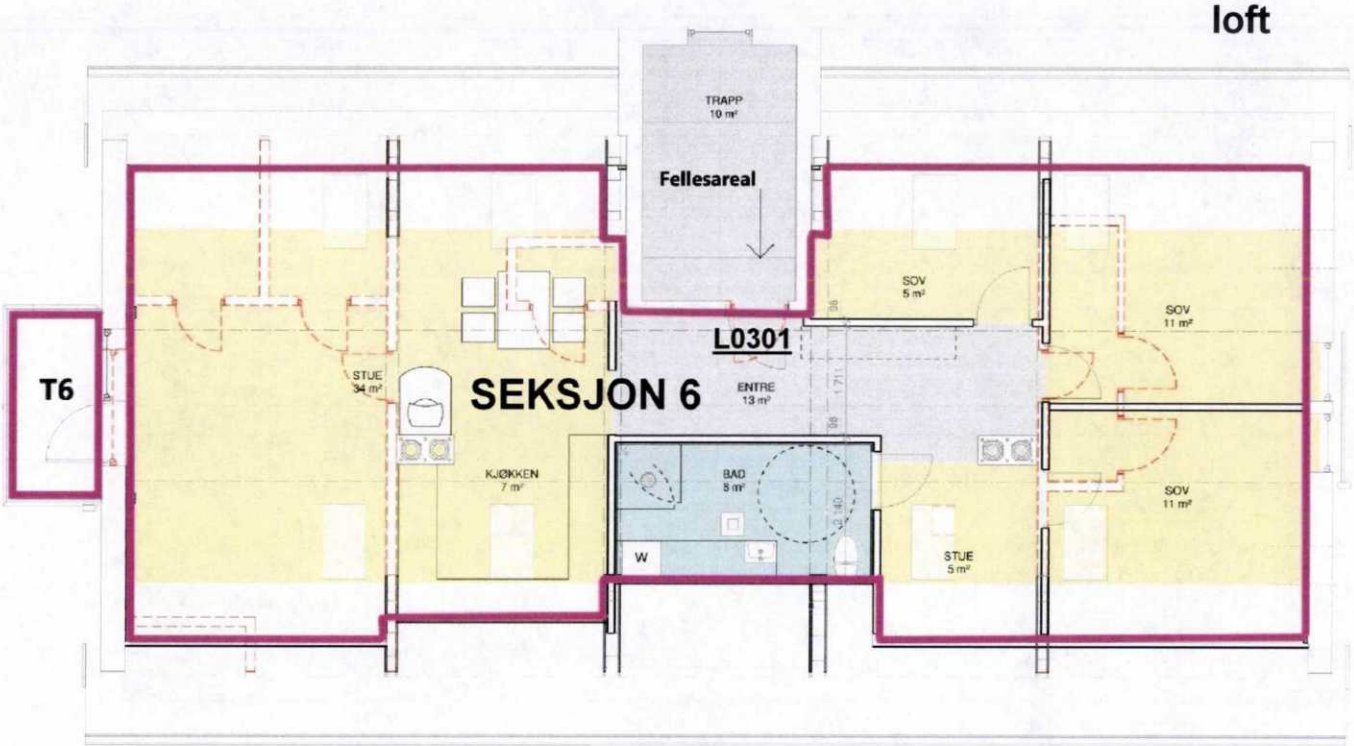

Bygningsnr 182250260
Øvre Bergsvingen 9
kjeller
T1
T1
K0101
SEKSJON 1
Fellesareal
T3
SEKSJON 2
T5
T6
T4
T2
1.etasje
T3
T2
SEKSJON 3
H0102
H0101
SEKSJON 2
Fellesareal
T = tilleggsareal bygg
Eierseksjonering
Gnr: 59 Bnr: 138 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202072973
Dato: 19.11.2020 Side 2 / 3

Bygningsnr 182250260
Øvre Bergsvingen 9

2.etasje



loft



T = tilleggsareal bygg

Eierseksjonering

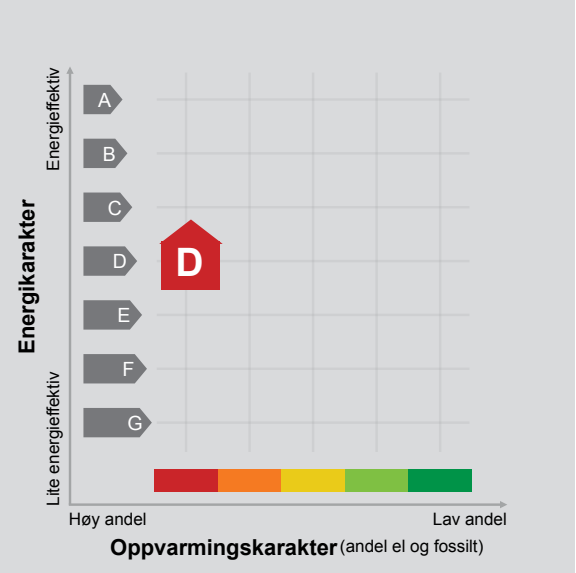
Gnr: 59 Bnr: 138 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202072973

Dato: 19.11.2020 Side 3/3

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Bergsvingen 9
Postnummer	7052
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182250260
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-175879
Dato	02.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ØVRE BERGSVINGEN 9

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 16.10.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Øvre Bergsvingen 9 (heretter Sameiet) og omfatter gnr 59 bnr 138 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 6 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er seksjonseierne. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har fullstendig rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dersom kommunen med hjemmel i TEK 17 § 8-8 har krevd parkering tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne gjelder følgende:

Styret skal administrere en bytteordning som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass.

Styret har plikt til å pålegge en seksjonseier som eier en slik plass, og ikke har behov for denne, å bytte plass med en som har nedsatt funksjonsevne. Tilsvarende gjelder for person i seksjonseierens husstand med nedsatt funksjonsevne.

Det forutsettes at den som blir funksjonshemmet disponerer parkeringsplass i eierseksjonssameiet og at denne plassen stilles til disposisjon til den som gjennom denne bytteretten må gi fra seg sin plass.

Bytteforholdet kan vare så lenge det er behov for tilrettelagt plass for funksjonshemmede.

Bruken av parkeringsplasser på eiendommen fordeles slik at hver seksjon disponerer en biloppstillingsplass;
Plass nr. 2 disponeres av snr. 2 (første etg. til venstre + kjeller) der det har vært godkjent av styret å flytte denne nærmere trapp slik at seksjonen fikk mulighet til elbillading.
Plass nr. 3 disponeres av snr. 3 (første etg. til høyre) har fått tillatelse til å sette opp elbillader.
Plass nr. 4 disponeres av snr. 4 (andre etg. til venstre) har fått tillatelse til å sette opp elbillader.
Plass nr. 5 disponeres av snr. 5 (andre etg. til høyre)
Plass nr. 6 disponeres av snr. 6 (tredje etg.) har fått tillatelse til å sette opp elbillader langs vegg.

Siste seksjon har blitt solgt med parkeringsplass der det er mulig på fremsiden av bygget. Dette blir nå kalt plass nr 1. Megler har fått beskjed ved salg av siste seksjon (snr. 1) at forrige vedtekt av parkeringer ikke er gjeldende, og at dette blir vedtatt i møtet 16.10.2023.

Ny oppstilling etter ekstraordinært årsmøte holdt 16.10.2023:



Det er et krav at de med parkeringsplass 1 og 2 tar nødvendige hensyn slik at de andre seksjonene har tilstrekkelig med mulighet til trygg svingradius og utkjøring, og ved vinterstid.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på

fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar
B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker C
apparater, for eksempel brannslukningsapparat
D skap, benker, innvendige dører med karmer
E listverk, skillevegger, tapet
F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G vegg, gulv- og himlingsplater
H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring I
vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

Som følge av at seksjon nr 1 har separat inngang og ekstern bod så fritas med dette snr. 1 fra vedlikeholdsplikt, kostnader etc. som gjelder felles gangarealer i kjeller og selve trapperommet som tjener seksjonene 2 til 6.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemminger. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Forretningsførselen ivaretas av styret.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.
D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om:

A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer, (samt varamedlemmer)

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i

årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen av eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Vedlagt følger signering av den nye vedtekten:



Godkjennelse av fellesenighet om ny parkeringsoppstilling. 16.10.2023 for Øvre Bergsvingen 9:

styreleder

styremedlem

styremedlem

varamedlem

Protokoll årsmøte 2025

Organisasjon: Sameiet Øvre Bergsvingen 9

Dato: 28.4.2024 - kl: 18:00 – 19:00.

Sted: Øvre Bergsvingen 9, Teams Digitalt

Til stede: Martin Gran, Maja Ljøkjell, Susanne Nesse, Jonathan Seeman, Johanna Lundin, Per Magnus Lervik, Toini Thanem og Sol Haugen.

Saksliste:

1. Valg av nytt styre

2. Info om økonomi i styret

3. Fastsette dato for dugnad

4. Andre saker.

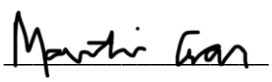
Vedtak:

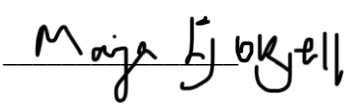
1. Per Magnus Lervik blir nytt styremedlem for Lars Martin Mehl Thuestad, og Elias Reitan blir vara for Andreas Husby Tømmerdal.
2. Økonomien er god og slik som budsjettert.
3. Bestemmes på en senere tid, da det er usikker når det passer.
4. Ingen andre saker vedtatt.

Kommentar:

Øvrige beboere er informert om økonomien i styret og at årsregnskap er godkjent. Fellesutgiftene holdes uendret.

Styreleder: Protokoll vitne:





Innkalling til årsmøte 2025

Dato: 28.4.2025

Tid: 18:00

Sted: teams

Agenda:

1. Valg av nytt styre
2. Info vedrørende økonomi i sameie
3. Fastsette dato for dugnad
4. Eventuelle spørsmål

Andre innspill bes det om at tas opp med styreleder før møte

Med vennlig hilsen,

Martin Gran

Styreleder

Sameiet Øvre Bergsvingen 9 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		109 992	109 992	109 995	109 995
Sum driftsinntekter		109 992	109 992	109 995	109 995
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-31 686	-30 406	-30 100	-30 100
Drifts- og serviceavtaler	1	-6 005	-5 938	0	0
Løpende vedlikehold	2	-10 000	-78 433	0	0
Forsikring		-23 068	-21 825	-19 000	-19 000
Energi, felles		-4 006	-5 316	0	0
Andre driftsutgifter	3	-13 725	-3 217	-2 600	-2 600
Sum driftskostnader		-88 490	-145 134	-51 700	-51 700
DRIFTSRESULTAT		21 502	-35 142	58 295	58 295
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		836	1 942	0	0
Netto finansposter		836	1 942	0	0
Resultat før skattekostnad		22 338	-33 200	58 295	58 295
Ordinært resultat etter skatt		22 338	-33 200	58 295	58 295
ÅRSRESULTAT	4, 7	22 338	-33 200	58 295	58 295
Disponering av totalresultat:		22 338	-33 200	58 295	58 295
Overført til annen egenkapital		22 338	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-33 200	0	0

Sameiet Øvre Bergsvingen 9 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	5	7 084	5 767
Mellomregning Klare Finans	5	1 807	0
Opptjente renter	5	836	1 942
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	36 888	19 224
Sum omløpsmidler		46 615	26 933
SUM EIENDELER		46 615	26 933

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	37 102	14 764
Sum egenkapital		37 102	14 764
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 283	11 705
Forskudd kunder		1 807	0
Påløpte kostnader		423	465
Sum kortsiktig gjeld		9 513	12 169
Sum gjeld		9 513	12 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 615	26 933

Sted:_____, dato:_____

Martin Mjøen Gran Leder	Lars Martin Mehl Thuestad Styremedlem	Carl Jonathan Seeman Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	6 005	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	5 938
Sum drifts- og serviceavtaler	6 005	5 938

Note 2 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	10 000	1 500
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	4 375
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	72 438
Reparasjon og vedlikehold annet	0	120
Sum vedlikehold	10 000	78 433

Note 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	1 414	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	11 163	2 427
Bankgebyrer	568	578
Andre gebyrer	581	213
Sum andre driftsutgifter	13 725	3 217

Note 4 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	14 764	47 964
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	22 338	-33 200
Årets endring i disponible midler	22 338	-33 200
Disponible midler i periodens slutt	37 102	14 764
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	37 102	14 764

Note 5 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 6 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	36 888	19 224
Sum bankinnskudd	36 888	19 224

Note 7 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	14 764	47 964
Annen egenkapital 01.01	14 764	47 964
Årets resultat	22 338	-33 200
Annen egenkapital 31.12	37 102	14 764
SUM EGENKAPITAL 31.12	37 102	14 764

Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Bergsvingen 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Bergsvingen 9

Styreleder	Martin Mjøen Gran (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Carl Jonathan Seeman (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Lars Martin Mehl Thuestad (sign.)	01.04.2025

Ekstraordinært årsmøte protokoll

Protokoll fra årsmøte i Øvre Bergsvingen 9

Tid: 18.00
Sted: Microsoft Teams
Møteleder: Martin Mjøen Gran
Protokollfører/sekretær: Maja Eidissen Ljøkjell
#medlemmer til stede: Sol Haugen, Toini Thanem, Maja Eidissen Ljøkjell, Haakon Emil Aspaas *(Representerer Elias Reitan)* + Styret Martin Mjøen Gran, Per Magnus Lervik og Jonathan Seeman.
Andelseier til å signere protokoll: Jonathan Seeman

Saksliste for årsmøte:

1. ***Godkjenning av innkallelse og saksliste.***
   Vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes uten kommentarer. Vedtatt.

2. ***Informasjon rundt skade på avløpsrør.***
   Vedtak: Styret orienterte om hendelsen 08.09.25 da avløpsrøret kollapset. Det ble akutt behov for rørlegger og gravearbeid for å utbedre feilen. Hele rørsystemet er nå skiftet ut. Totalkostnadene er under innsamling, men foreløpig faktura fra maskinentreprenør er mottatt på kr 83.323.

   Styret informerte om at dette er en felleskostnad som skal fordeles etter sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven. Det ble også orientert om at det vil komme en egenandel knyttet til forsikringssaken etter tilbakeslaget i kjellerleiligheten. Styret gjennomgikk økonomien og løpende utgifter ut året. Vedtatt.

3. ***Hvilken forpliktelser har man som beboer i et sameie?***
   Vedtak: Styret presiserte at alle seksjonseiere har plikt til å betale sin andel av felleskostnader, og at disse fordeles etter fastsatt sameiebrøk. Vedtatt.

4. ***Gjennomgang av nåværende økonomiske situasjon.***
   Vedtak: Styret la frem status pr. september 2025. Det står ca. kr 20.000 på sameiets konto. Det ble lagt frem hva forventede innbetalinger fra felleskostnader vil være. Gjennomgang av forventede faste utgifter (forsikring, TOBB, strøm, drift og vedlikehold).

   Det ble enighet om at kontoen skal opprettholdes med en buffer, og at det ikke er aktuelt å bruke opp hele saldoen. Det ble foreslått at et minimumsbeløp settes igjen som buffer før eventuell bruk av midler og om felleskostnader burde økes. Endelig beløp tas opp nærmere på ordinært årsmøte. Vedtatt.

5. ***Sette dato for dugnad.***
   Vedtak: Dugnaden ble satt til søndag 19. oktober 2025 for å rydde på fellesarealene. Fokusområder er: raking av singel og løv på baksiden, fjerning av gammel brannstige, rydding i boden og rengjøring. Hver husstand stiller med sin egen vaskeuke fra opphengt skjema i gangen. Det skal også kjøpes inn nytt vaskeutstyr til fellesområdet.

   Alle beboere ble minnet om å plassere sko pent i fellesgang av hensyn til brannsikkerhet og trivsel. Vedtatt.

6. ***Informasjon om gjerde som nabo har fjernet.***
   Vedtak: Styret informerte om gjerde og dialog med nabo som fjernet dette uten samråd. Nabo må dekke kostnader for nytt gjerde, da det ble fjernet uten avtale med sameiet. Det settes opp midlertidig skilleteip inntil saken er avklart, da fjerningen har påvirket seksjonert parkeringsområde. Vedtatt.

7. ***Valg av nytt styre.***
   Vedtak: Styret fortsetter frem til ordinært årsmøte i første kvartal 2026. Nåværende styreleder bytter rolle med styremedlem.

   Enstemmig vedtatt av seksjonseiere.

   Endring i styret:
   - *Styreleder: Per Magnus Lervik*
   - *Styremedlem: Martin Mjøen Gran*
   - *Styremedlem: Jonathan Seeman*

8. Gjennomgang av det totale regnskapet til styret.

a) Tidligere budsjetter

Vedtak: Styret redegjorde for vedtatte budsjetter fra foregående år. Budsjettene har lagt til grunn et årlig overskudd på ca. kr 50.000 uten ekstraordinære utgifter. Det ble bemerket at uforutsette hendelser (bl.a. reparasjon av brannvarslingssystem og gjerde) har medført høyere kostnader enn budsjettert. Vedtatt.

b) Tidligere regnskap

Vedtak: Styret understreket at regnskapet for 2024 kun er historikk, og at vurderinger for inneværende år må baseres på faktiske tall for 2025. Vedtatt.

c) Bilag

Vedtak: Styret har tilgang til bilag og dokumentasjon via TOBB-portalen. Seksjonseiere får innsyn i tall og regnskap ved årsmøtet, i tråd med eierseksjonsloven. Kan etterspørres ved ønske. Ingen ytterligere kommentarer. Vedtatt.

d) Revisjon

Vedtak: Sameiet har egen revisor via TOBB, hvor regnskapet føres og kvalitetssikres av TOBB. Årsoppgjør og balanse gjennomgås og presenteres på ordinært årsmøte. Styret skal sende ut revisjonsrapport fra tidligere år etter ønske. Vedtatt.

Øvre Bergsvingen 9, 29. september 2025

Styreleder, Martin Mjøen Gran *Jonathan Seeman*

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Øvrebergsvingen 9

Dato: 29.09.2025

Sted: Teams, link til møte sendt på e-post.

Etter flere forespørsler om kollaps av avløpsrør og finansiering ser vi oss nødt til å holde et ekstraordinært årsmøte.

Vennligst send inn innspill til sakslisten, eller om det er andre saker som dere vil ta opp til vår e-post : ovrebergsvingen9@styrepost.no

Saksliste:

1. Informasjon rundt skaden på avløpsrør.

2. Hvilke forpliktelser har man som beboer i et sameie.

3. Gjennomgang av nåværende økonomiske situasjon

4. Sette dato for dugnad

5. Informasjon om gjerde som nabo har fjernet

6. Valg av nytt styre

7. Gjennomgang av det totale regnskapet til sameiet (dette er frivillig)

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Klæbuvegen 127 B
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-20/87359 oppgis ved alle henvendelser		15.03.2022

Øvre Bergsvingen 9, ferdigattest for etablering av ny boenhet på loft, rehabilitering, bruksendring og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	59/138/0/0
Bygningsnummer:	182250260
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS
Tiltakshaver:	ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Kopimottaker: ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 22.02.2022.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/87359-8 datert 25.06.2020.

Vi presiserer at ferdigattesten kun gjelder for de deler av tiltaket som det i vedtak BYGG-20/87359-23 datert 04.08.2021 er gitt midlertidig brukstillatelse for.

Byggesakskontoret registrerer at det er en pågående klagesak på eiendommen og kan ikke utelukke at utfallet av denne klagesaken i fremtiden kan få konsekvenser for vedtaket om ferdigattest.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til 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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

NORCONSULT AS

Klæbuvegen 127 B
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sigrid Daae Alstad	BYGG-20/87359 oppgis ved alle henvendelser	Heidi Linge	02.01.2024

Øvre Bergsvingen 9, ferdigattest for etablering av ny boenhet i sokkeletasjen samt en utebod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	59/138/0/0
Bygningsnummer:	182250260
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS
Tiltakshaver:	ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 05.12.2023.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/87359-15.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til 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 KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Klæbuvegen 127 B
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erik Salen	BYGG-20/87359 oppgis ved alle henvendelser	Leif Konrad Bårdstu	25.06.2020

Øvre Bergsvingen 9, godkjent etablering av ny boenhet på loft, rehabilitering, bruksendring og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	59/138/0/0, 59/138/0/0
Bygningsnummer:	, 182250260
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS
Tiltakshaver:	ØVRE BERGSVINGEN 9 AS
Forhåndskonferanse:	27.03.2020

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2, 21-4 og 31-2, fjerde ledd.

Byggesakskontoret godkjenner utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

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

Erik Salen
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

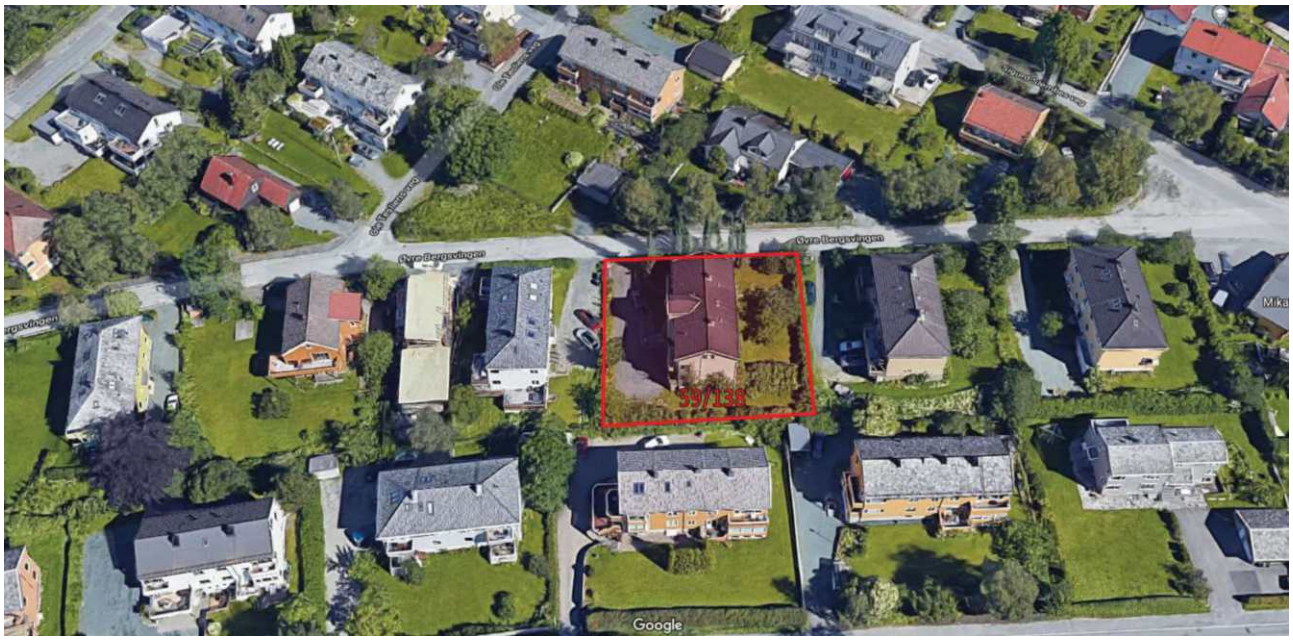
Kopimottaker: Joachim Spange
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS
Martina Hall
Turid Strand Wedø
Astrid Jørgine Bjørgum
SAMEIET OLE TESLIENS VEG 1
Per Johan Røttereng
Kjersti Berg Rygvold
Helene Semb
Hege Vinje
Morten Rygvold
Anne-Karin Rangø

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 12.06.2020. Søknaden er komplettert 13.06.2020 og 23.06.2020. Kompletteringen 13.06.2020 bestod av tegninger av tiltaket som ikke kom med i opprinnelig innsending. Kompletteringen 23.06.2020 bestod av nabomerknadene og oppdaterte ansvarsdokumenter. Opprinnelig ble kun søkers tilsvar til nabomerknadene sendt inn.

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

Søknaden gjelder etablering av ny boenhet på eksisterende kaldloft 97 m^2 BRA, bruksendring av deler av sokkeletasje med innlemmelse i boenhet over i første etasje 53 m^2 BRA, rehabilitering og ombygging av eksisterende boenheter, nye vinduer, utvidelse av eksisterende balkonger på vestfasaden, fransk balkong på nordfasaden, ny balkong på sørfasaden og tre nye biloppstillingsplasser. Boligen fra 50-tallet har fire bruksenheter i dag.





Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som *nåværende boligbebyggelse* i *ytre sone*. Boligen er i antikvarisk klasse C.



Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r0078 – Øvre Berg, delingsplan med ikrafttredelsesdato 18.01.1932*. Eiendommen er regulert til boligformål.

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.

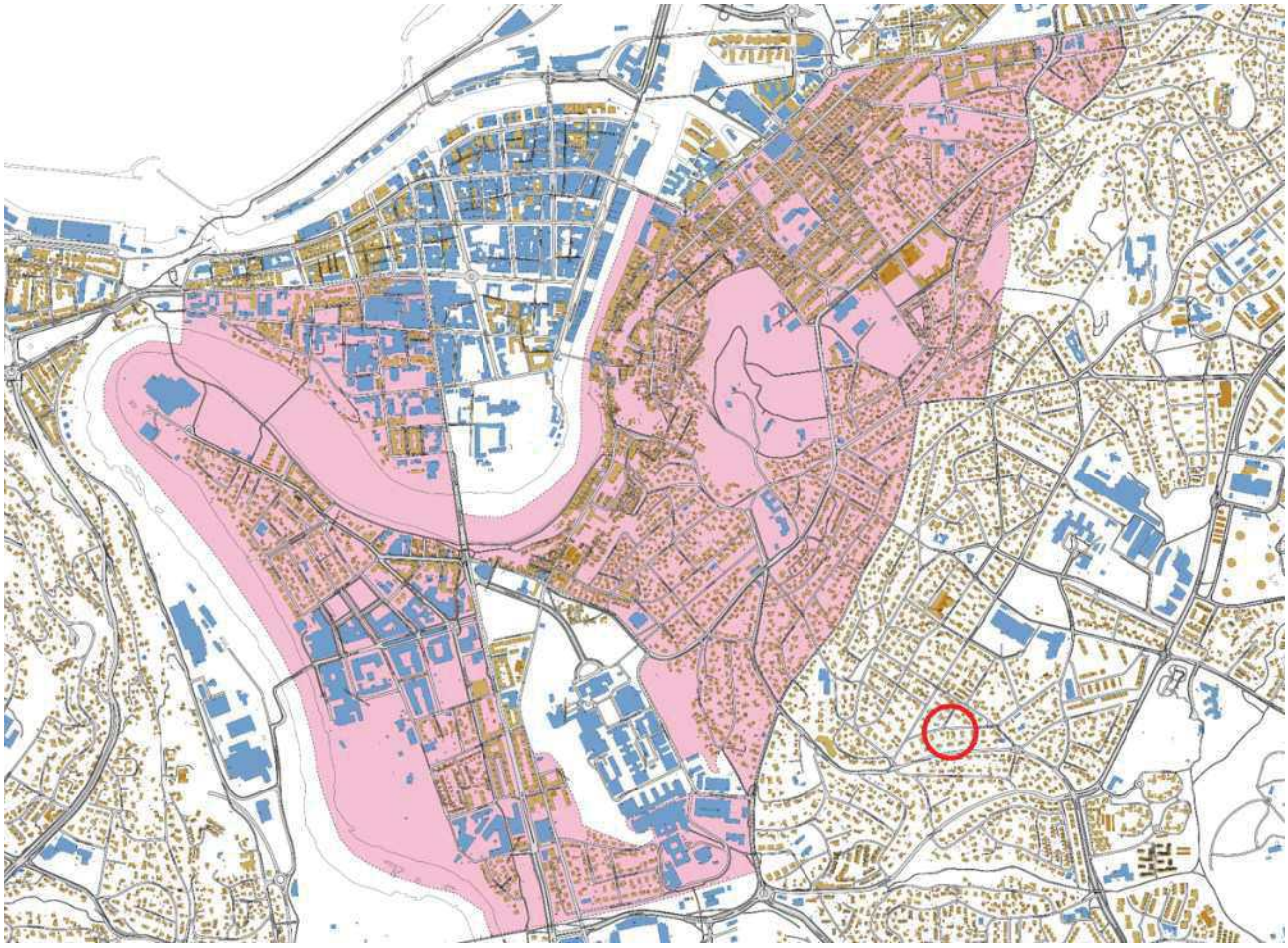
Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er inngitt totalt 11 nabomerknader til tiltaket fra følgende naboer:

- Per Johan Røttereng, Ole Tesliens veg 1
- Kjersti Berg Rygvold, Ole Tesliens veg 1
- Morten Rygvold, Ole Tesliens veg 1
- Helene Semb, Ole Tesliens veg 1
- Hege Vinje, Ole Tesliens veg 1
- Anne-Karin Rangø, Ole Tesliens veg 1
- Sameiet Ole Tesliens veg 1
- Martina Hall, Øvre Bergsvingen 7 B
- Joachim Spange, Øvre Bergsvingen 7 B
- Astrid Jørgine Bjørgum, Øvre Bergsvingen 7 B
- Turid Strand Wedø, Øvre Bergsvingen 8



Merknadene knytter seg overordnet i all hovedsak til bekymring for at tiltaket vil medføre økt hyblifisering i området. Merknadene vil gjengis kort i det følgende.

Naboene anfører at det vil bli etablert hybelhus for utleie og at dette vil påvirke bomiljøet negativt. I de fem bruksenhetene vil det være totalt 16 soverom. Det vises til andre prosjekter i området og på Bakklandet hvor hyblifisering har medført utfordringer for omgivelsene. Det vises til vedtak i Bystyret 13.06.2019 hvor det ble foretatt endringer i bestemmelsene for oppdeling av bolig til hybler. Samtidig erkjennes det at eiendommen ligger utenfor virkeområdet for hyblifisering.



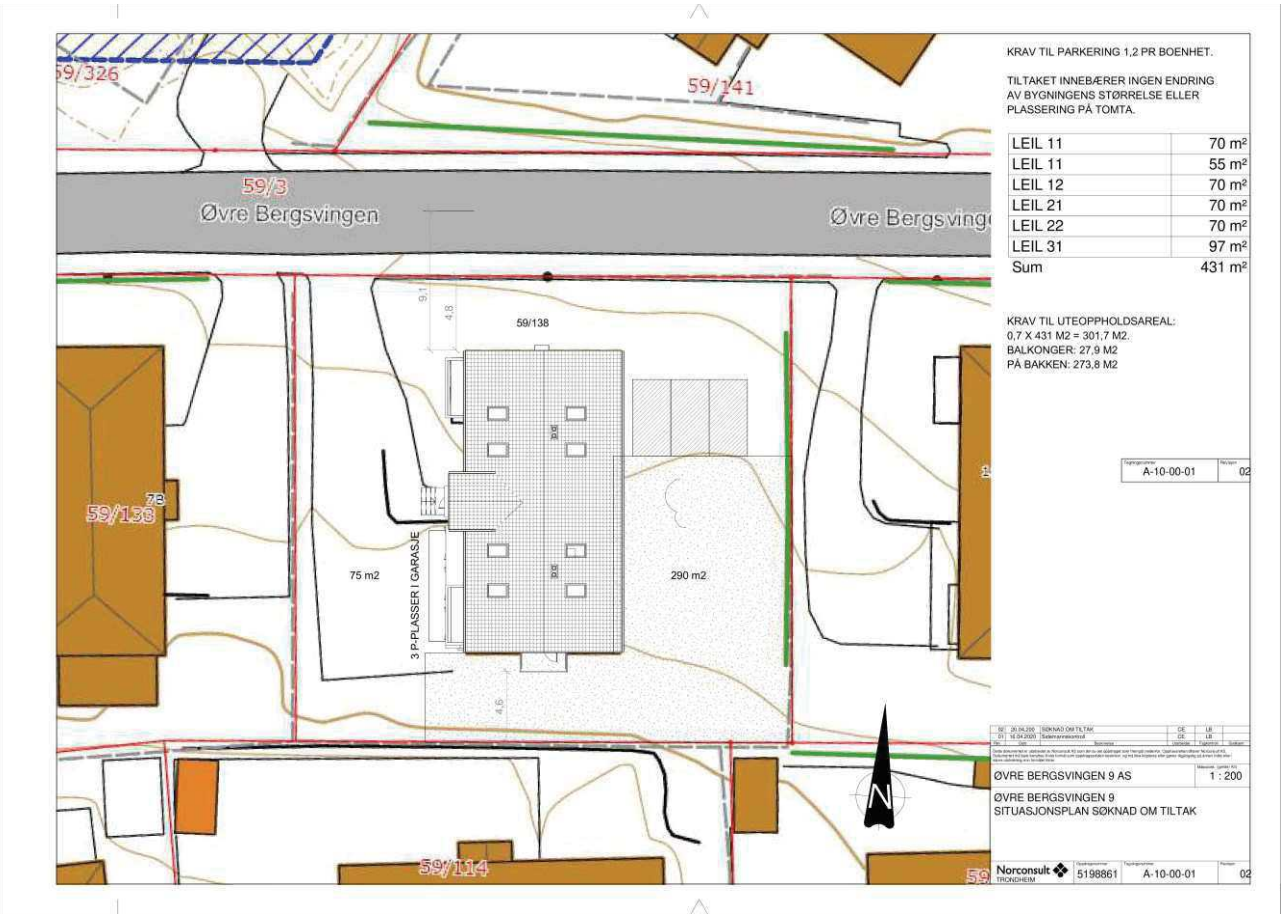
Det anføres at det er uheldig at hageareal går tapt på bekostning av tre nye biloppstillingsplasser. Balkongen på sørgavlen som understøttes av stålstaver bryter med byggeskikken i området og virker fremmed. Det bør ikke gis fritak for krav om heis ettersom dette ikke vil ivareta krav om universell utforming av boligen.

Søker redegjør i tilsvaret med at leilighetene har åpen løsning mellom stue og kjøkken og antas derfor ikke å være lønnsomme utleieobjekter som bofellesskap. Primærmarkedet er barnefamilier. Det er tilstrekkelig med uteoppholdsareal og parkeringsplasser etter kommuneplanens arealdel KPA 2012-2024. Utearealet er både på bakkeplan og på balkonger. Hva angår balkong på sørgavlen er utformingen endret etter dialog med Byantikvaren og istedenfor understøttelse av stålstaver er balkongen båret av skråstag langs siderekkverket. Søknaden er i alt det vesentligste i tråd med Byantikvarens anbefalinger. Det søkes om fritak om krav om heis ettersom en utvendig heissjakt vil forringe antikvariske verdier ved bygningen. Dessuten vil dette representere uforholdsmessige kostnader for tiltakshaver. Tiltaket vil i all hovedsak bevare boligens materialbruk, form og farge og vil ikke øke bygningens fotavtrykk.

Byggesakskontorets vurdering

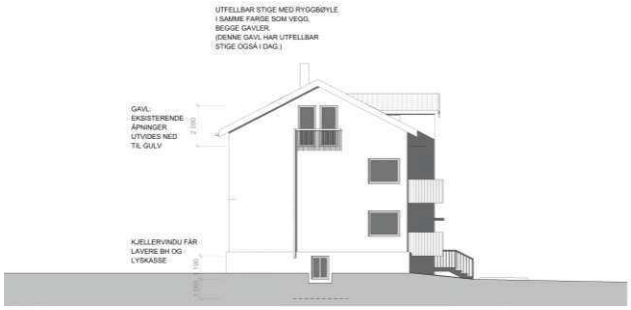
Byggesakskontoret slutter seg i all hovedsak til søkers argumentasjon. Bygningsmyndigheten har ikke styringsverktøy for å regulere om det er barnefamilier eller studenter som flytter inn i bruksenhetene. Eventuell støy fra beboerne og manglende skjøtsel av uteoppholdsarealene er uansett et privatrettslig anliggende. Det vil være totalt 16 soverom fordelt på de fem bruksenhetene med gjennomsnittlig tre soverom per boenhet. Eiendommen ligger dessuten

utenfor virkeområdene for de nye bestemmelsene om hyblifisering om lag 1 km øst for NTNU Gløshaugen. Slik søker sier i sitt tilsvar har Byantikvaren ingen nevneverdige innvendinger til utformingen av tiltaket. Prosjektet innebærer ingen økning i boligens fotavtrykk på eiendommen. Boligen er i dårlig bygningsmessig forfatning med behov for rehabilitering. Tiltaket ivaretar krav til både parkering og uterom etter kommuneplanens arealdel §§ 14 og 30. Fritak fra byggteknisk forskrift TEK17 for krav om heis og energikrav vil drøftes nærmere senere.

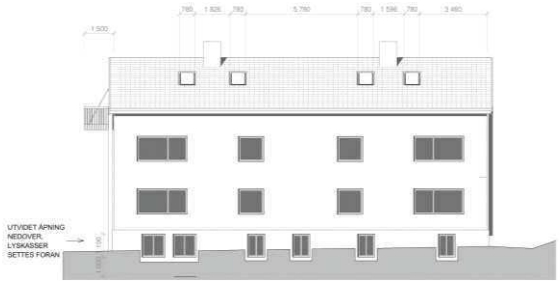


Byggeprosjektet

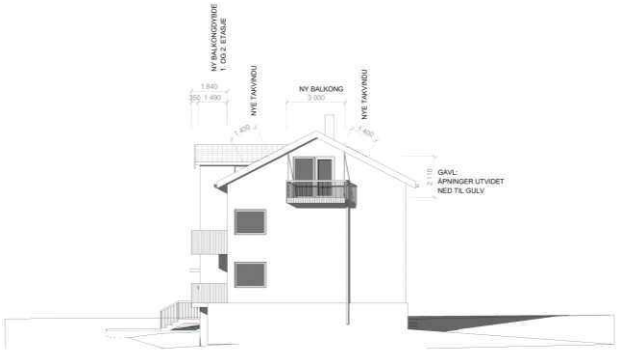
Byggeprosjektet omfatter etablering av ny boenhet på kaldloft, bruksendring av deler av sokkeletasjen med innlemmelse i leiligheten over forbundet med interntrapp, rehabilitering og ombygging av eksisterende leiligheter, innsetting av nye vinduer i sokkeletasjen og takflaten, utvidelse av eksisterende balkonger, ny fransk balkong og balkong på henholdsvis nord- og sørgavl og etablering av tre nye biloppstillingsplasser nordøst på eiendommen. Det vil bli tre biloppstillingsplasser i sokkeletasjen også. Planene er forelagt Byantikvaren og antikvarisk myndighet har ingen innvendinger til tiltaket.



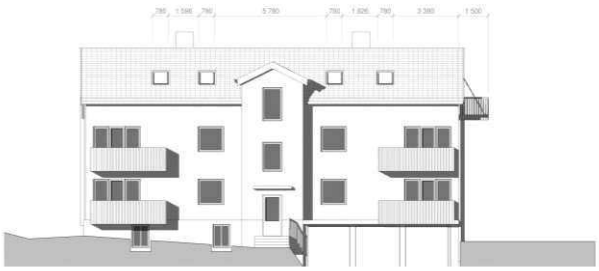
Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest

GARASJEPORTER BEHOLDES

Fravik fra byggteknisk forskrift TEK17

Det søkes om fravik fra byggteknisk forskrift TEK17 for følgende to bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-2 *Tiltak på eksisterende byggverk* fjerde ledd:

- § 12-3 *Krav om heis i byggverk*
- § 14-2 *Krav til energieffektivitet*

Redegjørelse fra søker om hvorfor bestemmelsens tre vilkår oppfylles følger under:

Heis

1.1 Uforholdsmessige kostnader:

- *Det vil kreve omfattende og kompliserte ombygginger av byggets bærekonstruksjoner.*
- *Planløsninger i underliggende leiligheter må endres vesentlig.*
- *For å betjene loft må heissjakt bryte gjennom yttertak-konstruksjoner med oppbygg.*
- *Ytterdør og inngangsforhold må ombygges for å kunne gi rullestoladkomst.*

1.2 Forsvarlig for hensiktsmessig bruk:

- *At det ikke er heis påvirker ikke negativt faktorene konstruksjonssikkerhet, inneklima eller brannmessige forhold.*

1.3 Nødvendig for hensiktsmessige bruk:

- *Loftetasjen har ingen bruk i dag, eneste mulige bruk er boder, men det er rikelig dekt i kjeller som også er et lettere tilgjengelig lager enn loftet.*
- *Kommunens mål om fortetting tilsier en god utnytting av tilgjengelige bygg-ressurser som ledige loft-volumer.*

Energikrav

1.1 Uforholdsmessige kostnader:
- *Det vil kreve omfattende og kompliserte ombygginger av byggets konstruksjoner og kuldebroer.*

1.2 Forsvarlig for hensiktsmessig bruk:
- *At det ikke er komplett etterisolert i henhold til TEK17 er delvis kompensert med fornuftig tilleggsisolering slik at inneklima eller brannmessige forhold er ivaretatt på forsvarlig måte. Det henvises til rapport.*

1.3 Nødvendig for hensiktsmessig bruk:
- *Loftetasjen er ny-isolert i henhold til rapport.*
- *Øvrige etasjer har fått tilleggsisolasjon i henhold til rapport.*

Det vises her i argumentasjonen til prosjektert brannkonsept og bygningsfysisks premissdokument. På bakgrunn av ovennevnte argumentasjon gir Byggesakskontoret fravik fra de to aktuelle bestemmelsene i byggteknisk forskrift TEK17, jf pbl § 31-2, fjerde ledd.

Vurdering/begrunnelse
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Foretak med ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

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.
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 rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget 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 Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i 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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Klæbuvegen 127 B
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erik Salen	BYGG-20/87359 oppgis ved alle henvendelser	Leif Konrad Bårdstu	27.10.2020

Øvre Bergsvingen 9, godkjent søknad om endring med etablering av ny boenhet i sokkeletasjen

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	59/138/0/0
Bygningsnummer:	182250260, 182250260-1
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS
Tiltakshaver:	ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse.

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

Byggesakskontoret godkjenner utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

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

Erik Salen
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ØVRE BERGSVINGEN 9 AS
SAMEIET OLE TESLIENS VEG 1
Helene Semb
Hege Vinje
Morten Rygvold
Anne-Karin Rangø
Erik Cristian Scott

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 16.10.2020. Søknaden er komplettert 27.10.2020. Kompletteringen bestod av revidert brannkonsept med branntegninger samt utdrag fra Byantikvarens vurdering av at portene i sokkeletasjen blir erstattet med inngangsdør og vindusfelt.

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

Søknaden gjelder endring av etablering av ny boenhet på loft, rehabilitering, bruksendring og fasadeendring i delegasjonssak med dokumentnummer BYGG-20/87359-8 fattet 25.06.2020. Endringen går ut på at det etableres en ny leiligheten i sokkelgarasjen samt en utebod på 5 m^2 BRA. Den nye leiligheten vil få et bruksareal på 60 m^2 BRA. Plantegningene av sokkeletasjen under viser henholdsvis opprinnelig omsøkt og omsøkt situasjon.





Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som *nåværende boligbebyggelse* i *ytre sone*. Bygningen er antikvarisk klassifisert i klasse C.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r0078 – Øvre Berg, delingsplan* med ikrafttredelsesdato 18.01.1932. Eiendommen er regulert til boligformål.

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 innsendt en samlet merknad fra Sameiet Ole Tesliens veg 1 forfattet av advokat Ingrid Therese Hopsø i Bjerkan Stav Advokatfirma AS.

Nabomerknaden knytter seg overordnet til to forhold, nemlig bekymring for at tiltaket vil medføre hyblifisering med forringelse av bomiljøet samt at tiltaket ikke ivaretar krav til visuelle kvaliteter og ikke ivaretar den antikvariske bygningsmassen i tilstrekkelig grad.

Det anføres at tiltaket vil medføre en større personbelastning på eiendommen med økt

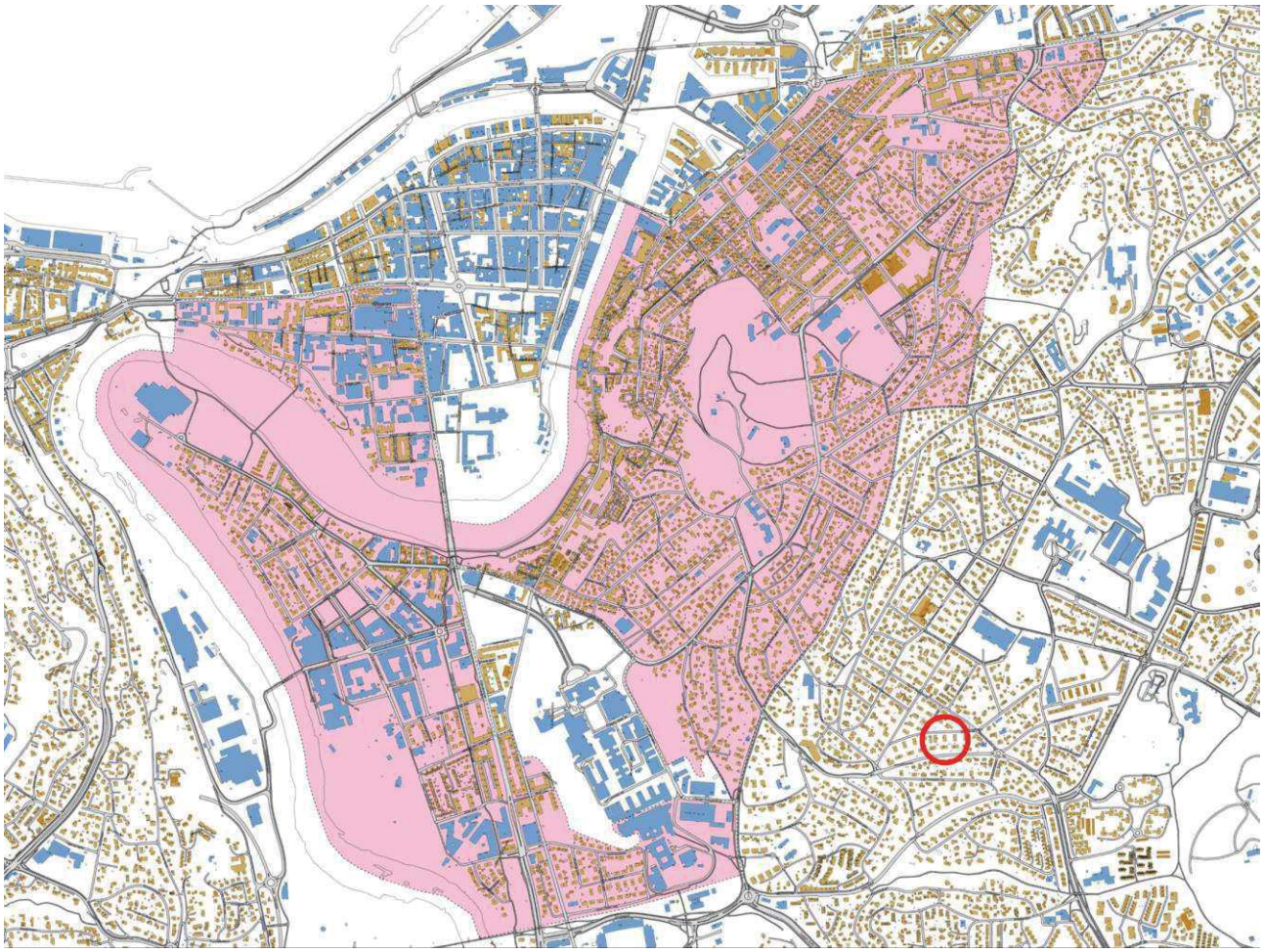
trafikkmengde, støy og forringelse av bokvalitet som resultat. Det bestrides at forhold som støy fra beboerne er et privatrettslig anliggende. Kommunen har styringsverktøy for å regulere hvem som skal bo på eiendommen. Tiltaket representerer en hyblifisering og er i strid med Bystyrets vedtak av 13.06.2019 hvor bygningsmyndigheten gis større handlingsrom for å avslå oppdeling til hybler ved at bestemmelse § 31-6 c) i plan- og bygningsloven ble inntatt som bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel KPA 2012-2024. Det vises til planløsning ved at et etableres hele 18 soverom fordelt på 6 leiligheter. Tiltaket vil ikke gi en forsvarlig utnyttelse av bygningsmassen. Det påpekes også at vilkårene for å gi fravik fra §§ 12-3 og 14-2 i byggteknisk forskrift TEK17 i det opprinnelige vedtaket med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd ikke foreligger. Tiltaket vil forringe den bevaringsverdige bygningens visuelle kvaliteter og hageareal vil gå tapt på bekostning av parkeringsareal. Det legges også til at parkeringsplassen opparbeides i strid med reguleringsplankartet og betinger derfor dispensasjon.



Søker sier i sitt tilsvar at merknadsstillerne er gjenboere til eiendommen hvor tiltaket skal gjennomføres. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 *Forholdet til forvaltningsloven og klage* hvor det fastslås at det i byggesaken ikke kan klages på forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken og hvor klagefristen for vedtaket er utløpt. Søker sier at mange at naboenes anførsler er knyttet til det opprinnelig vedtaket datert 25.06.2020 og disse er derfor ikke relevante for endringssøknaden. Endringen påvirker ikke den opprinnelige søknaden og omfatter kun etablering av en ny boenhet i sokkeletasjen samt oppføring av en mindre utebod. Det bestrides at tiltaket vil innebære hyblifisering og det vises til kommentarer til nabomerknader i opprinnelig søknad. Visuelle kvaliteter og hensynet til antikvariske og kulturhistoriske verdier er ivaretatt i tett dialog med Byantikvaren. Byantikvaren har ingen innvendinger til de eksteriørmessige endringene som omsøkt tiltak representerer. Tiltaket medfører ikke noe avvik fra bebyggelsesstrukturen ettersom fotavtrykket til bygningen ikke endres. Derimot representerte merknadsstillernes boligbygg bestående av fem boenheter et stort avvik fra bebyggelsesstrukturen og strøkskarakteren da denne ble godkjent oppført i 2017. Selv om deler av hagearealet vil bli borte på bekostning av parkeringsareal vil det være tilstrekkelig uterom med kvalitet på bakkeplan og på balkonger etter kommuneplanens arealdel KPA 2012-2024 § 30 *Uterom for bolig*.

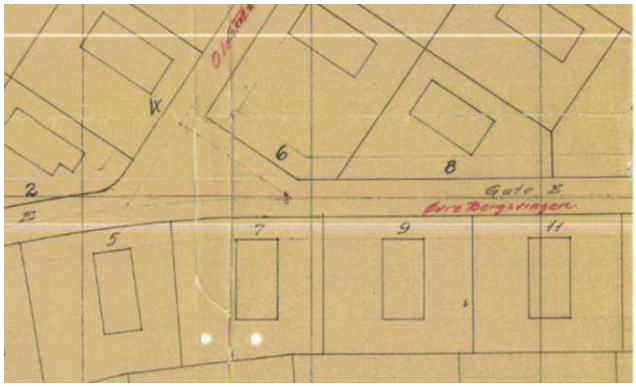
Byggesakskontorets vurdering

Byggesakskontoret slutter seg i all hovedsak til søkers argumentasjon. Hyblifiseringsbestemmelsen § 29.2 i KPA kommer ikke til anvendelse i denne saken ettersom eiendommen ligger utenfor virkeområdet for bestemmelsen.



Byggesakskontoret vurderer at ulempene for merknadsstillerne er helt marginale og påregnelige, i hvert fall tatt i betrakting i at dette er et tettbebygd strøk og i tråd med kommunens fortettingspolitikk. Solforholdene deres vil ikke forringes. Korteste avstand mellom de to respektive bygningene er hele 20 meter, og innsyn til rom for varig opphold eller uteoppholdsarealer vil heller ikke forverres. Økningen i personbelastning fra fem til seks boenheter er helt uvesentlig. Tiltaket vil ikke utløse dispensasjon fra reguleringsplanen. Byggesakskontoret vil bemerke at det er vanskelig å argumentere for at sterke nabohensyn gjør seg gjeldende overfor merknadsstillerne ettersom deres boligbygg vesentlig avviker fra plankartet når omsøkte bolig ikke avviker fra plangrunnlaget. Boligbygget til merknadsstillerne ble godkjent i 2017 og betinget dispensasjon fra blant annet regulert plassering og byggegrense mot kommunal veg.

Figuren under viser henholdsvis utsnitt av plankartet og situasjonskartet for området og viser at merknadsstillernes boligbygg vesentlig avviker fra regulert bebyggelsesstruktur.





Byggesakskontoret vil påpeke som i opprinnelig vedtak at vi ikke har styringsverktøy eller hjemler til å regulere hvilken demografisk gruppe beboerne i boligen tilhører, det være seg om dette er studenter eller barnefamilier. Støy og manglende skjøtsel av uteområder er uansett et privatrettslig anliggende. Dessuten vil antikvarisk bebyggelse i dette tilfellet rehabiliteres av tiltakshaver noe som er positivt for ivaretakelse av antikvariske og kulturhistoriske verdier. I dag er firemannsboligen i dårlig bygningsmessig forfatning. Dette står i kontrast til områder hvor hyblifisering er et atskillig større problem og hvor bevaringsverdig bebyggelse forfaller. Dessuten kan det argumenteres for at merknadsstillernes boligbygg representerer en større økning av personbelastningen i området med en økning i antall boenheter på fem på opprinnelig regulert eiendom i motsetning til omsøkte prosjekt hvor antall boenheter totalt økes med kun to.

Byggeprosjektet

Søknad om endring innebærer at det etableres en ny leilighet i sokkeletasjen hvor det i dag er garasje. Portene vil erstattes av inngangsdør og vindusfelt. Planene er forelagt antikvarisk myndighet og Byantikvaren har ingen innvendinger til tiltaket.



Vurdering/begrunnelse
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse og arbeidene kan startes opp. Vi viser for øvrig til vedtak i delegasjonssak med dokumentnummer BYGG-20/87359-8 fattet 25.06.2020.

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

Avkjørsel fra kommunal veg
Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Det må innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

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.

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 rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget 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 Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i 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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Klæbuvegen 127 B
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Marianne Laanke Losen	BYGG-20/87359 oppgis ved alle henvendelser	Leif Konrad Bårdstu	10.05.2021

Øvre Bergsvingen 9, avslag på søknad om endring for etablering av ny boenhet i sokkeletasjen

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	59/138/0/0
Bygningsnummer:	182250260
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS
Tiltakshaver:	ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret avslår søknaden om endring. Vi viser til nærmere begrunnelse nedenfor. Følgende lovbestemmelse er bakgrunn for avslaget: Plan- og bygningsloven § 29-2.

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

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ØVRE BERGSVINGEN 9 AS
SAMEIET OLE TESLIENS VEG 1

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok en søknad om endring av tillatelse 16.10.2020. Søknaden er komplettert 27.10.2020. Søknaden gjelder endring av tiltak godkjent i dokument BYGG-20/87359-8, datert 25.06.2020.

Byggesakskontoret ga 27.10.2020 en godkjenning til endringen. Endringen går ut på etablering av en ny boenhet i sokkeletasjen. Portene i sokkeletasjen blir erstattet med inngangsdør og vindusfelt. Dette medfører at det må gjøres plass til flere parkeringsplasser på terreng, da tre parkeringsplasser tidligere har vært i garasje, mens den ekstra boenheten utgjør behov for ytterligere en parkeringsplass.

Vedtaket ble påklaget, og i bygningsrådets vedtak 20.04.2020 ble klagen tatt til følge. Nytt vedtak følger:

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som *nåværende boligbebyggelse* i *ytre sone*. Boligen er antikvarisk klassifisert i klasse C.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan *r0078 – Øvre Berg, delingsplan* med ikrafttredelsesdato 18.01.1932. Eiendommen er regulert til boligformål.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er innsendt en samlet merknad fra Sameiet Ole Tesliens veg 1 forfattet av advokat Ingrid Therese Hopsø i Bjerkan Stav Advokatfirma AS.

Nabomerknadene gjennomgås ikke i dette vedtaket, da merknaden er nøye gjennomgått i vårt vedtak av 27.10.2020.

Byggeprosjektet

Det følger av bygningsrådets vedtak i bygningsrådets møte 20.04.2021:

Vedtak:
Bygningsrådet har behandlet klage på vedtak i delegasjonssak BYGG-20/87359 datert 27.10.2020.

Bygget er klassifisert i klasse C, og anses å ha høy antikvarisk verdi på kommunens aktsomhetskart for kulturminner, jf, kommuneplanens § 10-2, skal bebyggelse markert som antikvarisk verdifull søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningens karakter. Ved endring av kjellerfasaden er opplevelsen av bygningen endret og fasaden fremstår ikke lengre i sin helhet som en bygning som trolig er datert tilbake til tidlig 1930 tallet.

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-2 at tiltaket skal utformes slik at det etter kommunes skjønn innehar gode kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket det klages på vil flytte parkeringsplasser ut av garasjer til friluft, og øke parkeringsbehovet. Dette medfører at det ikke er plass til parkering på forsiden av bygget hvor garasje og inngang er, og at parkeringen dermed må flyttes til hagen på den andre siden.

Øvre Bergsvingen 9 er en av tre bygg av samme type med samme garasje-/parkeringsløsning. De tre bygningene er klassifisert i klasse C.

En parkeringsløsning i hagene til husene vil endre strøkets karakter og undergrave bevaringshensynet til gårdene. Bygningsrådet finner at tiltaket ikke oppfyller kravet til visuelle kvaliteter.

Klagen tas derfor til følge.

Vurdering/konklusjon

Formålet med estetikkparagrafen i plan- og bygningsloven § 29-2 er å opprettholde et allment krav til god byggeskikk og sikre at estetiske hensyn og helhetsvirkningen av byggetiltak blir vurdert innenfor rammen av gjeldende planer.



Boligen i Øvre Bergsvingen 9 er antikvarisk klassifisert med antikvarisk verdi (klasse C). Kommuneplanens arealdel § 10.2 angir at bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på «Aktsomhetskart kulturminner» skal søkes bevart, ved at *takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter*. Kommuneplanens arealdel § 10.2 vurderes imidlertid ikke å gi noen avslagshjemmel i seg selv, ved at ordlyden angir at bebyggelsen skal *søkes* bevart, og ikke et direkte krav slik som eksempelvis «skal bevares». Likevel vil vurderinger etter denne bestemmelsen kunne være med på å støtte en negativ vurdering etter pbl § 29-2.

Eiendommene i umiddelbar nærhet til Øvre Bergsvingen 9 har godt ivaretatte hager, uten at disse er nedbygd med parkeringsplasser. En kombinasjon av den endrede bebyggelsesstrukturen på omsøkte eiendom, samt at det historiske uttrykket på boligen blir endret som følge av fasadeendringen i sokkeletasjen, vurderes det omsøkte tiltaket å være i strid med pbl § 29-2. Ved

at bestemmelsen stiller krav til tiltakets visuelle kvaliteter både *i seg selv*, *i forhold til sin funksjon* samt i *bebygde og naturlige omgivelser og plassering*, ville imidlertid det omsøkte tiltaket kunne vært akseptabelt på en annen eiendom – i et annet område.

Med bakgrunn i vurderingene over, avslår Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

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

Revidert søknad etter avslag

For at søknaden skal regnes som revidert må den bli fremsendt innen 4 uker etter at avslaget er mottatt, jf. gebyrregulativets punkt B9. For mindre revisjoner av søknaden etter avslag betales 75 % av hovedsatsen i gebyrregulativets punkt B2.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til 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 forvaltningsloven §§ 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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Statsforvalteren i Trøndelag
Tröödndelagen Staatehaaltoje

Vår dato: 29.11.2021
Vår ref: 2021/9256
Deres dato:
Deres ref:

Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ragnhild Torsdatter Grønvold, 74 16 80 24

Vedtak i klagesak - avslag etablering av ny boenhet i sokkeletasjen - Øvre Bergsvingen 9 - Trondheim 59/138

Det er klaget over bygningsrådets vedtak om å ta klagen til følge, og dermed avslå bruksendringssøknad. Det nye vedtaket er påklaget. Etter en gjennomgang av saken er Statsforvalteren enig med klager i den siste klagesaken. Bygningsrådets vedtak oppheves derfor, og saken hjemvises til ny klagesaksbehandling i kommunen.

Statsforvalteren i Trøndelag mottok ovennevnte klagesak til behandling den 30. august 2021.

Sakens bakgrunn
Det ble gitt tillatelse til en rekke tiltak på bygningen i Øvre Bergsvingen 9 den 25. juni 2020. Bygningen er en eldre firemannsbolig. Tillatelsen innebærer også at det tillates bruksendring av loftet, samt at del av kjelleretasjen blir bruksendret og lagt til en av leilighetene i første etasje. Det var søkt om og ble tillatt etablering av parkering for tre biler på østsiden av bygningen, i opprinnelig hage. Bygningen er i klasse C på kommunens aktsomhetskart.

Gjenboerne i sameiet Ole Tesliens veg 1 uttalte seg negativt til tiltaket ved nabovarsling, men tillatelsen ble ikke påklaget. Hovedanførselen er en bekymring for at bygningen omdannes til hybelhus.

Den 27. oktober 2020 ble det så gitt ny tillatelse, etter en endringssøknad. Denne gangen ble det tillatt bruksendring av deler av resterende kjellerareal, fra garasje til ytterligere en bolig. Bruksendringen innebar fasadeendring, fra garasjeporter til vindu/dør. Det ble også tillatt anleggelse av en biloppstillingsplass til på hagesiden, samt oppstilling for tre biler på gårdsplassen på vestsiden av boligen og en frittstående sportsbod.

Etter avtalt forlengelse av klagefristen, ble denne rammetillatelsen påklaget av advokat Inger Hopsø, Bjerkan Stav advokatfirma. Klagen inneholdt en rekke anførsler knyttet til begge tillatelsene.

Oppsummert er anførslene hovedsakelig disse:

- Bygningen hovedombygges, noe som utløser flere tekniske krav til bygget etter TEK17
- Bruksendringen av bygget (vi oppfatter at det gjelder alle delene som er tillatt bruksendret) oppfyller ikke materielle krav i plan- og bygningsloven, arealplaner og forskrift
- Samlet gir tillatelsene 18 soverom og fellesrom på 20 m2, noe som indikerer at det legges opp til hybelhus. I denne sammenhengen vises det til at Øvre Bergsvingen 9 ligger utenfor den sonen hvor kommunen ikke vil tillate hybler, men at det samme må likevel gjelde her
- Vilkårene for fravikelse er ikke oppfylt
- Kravet i pbl § 31-1 om ivaretakelse av historisk, arkitektoniske og annen kulturell verdi skal i varetas
- Tiltaket tilfredsstiller ikke pbl 29-2 om estetiske hensyn

Det vises til klagen i sin helhet.

Den 16. desember 2020 kommenterte Pretor Advokat AS anførslene i klagen. Anførslene i klagen ble tilbakevist, og det ble anført at det også var klaget over forhold som ikke gjelder den aktuelle tillatelsen. Det vises til skrivet i sin helhet.

15. april 2021 sendte sameiet Ole Tesilens vei 1 e-post til medlemmene i bygningsrådet, hvor bekymringen for såkalt hyblifisering igjen ble uttrykt. Det ble også pekt på hvordan summen av mindre fortettingstiltak påvirker etablerte bomiljø.

Først den 20. april 2021 ble klagen behandlet av bygningsrådet. Innstillingen fra administrasjonen om å opprettholde det tidligere vedtaket ble ikke vedtatt. I stedet fattet bygningsrådet slikt vedtak:

*«**Vedtak:***
Bygningsrådet har behandlet klage på vedtak i delegasjonssak BYGG-20/87359 datert 27.10.2020.

Bygget er klassifisert i klasse C, og anses å ha høy antikvarisk verdi på kommunens aktsomhetskart for kulturminner, jf, kommuneplanens § 10-2, skal bebyggelse markert som antikvarisk verdifull søkes bevart. Takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningens karakter. Ved endring av kjellerfasaden er opplevelsen av bygningen endret og fasaden fremstår ikke lengre i sin helhet som en bygning som trolig er datert tilbake til tidlig 1930 tallet.

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-2 at tiltaket skal utformes slik at det etter kommunes skjønn innehar gode kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket det klages på vil flytte parkeringsplasser ut av garasjer til friluft, og øke parkeringsbehovet. Dette medfører at det ikke er plass til parkering på forsiden av bygget hvor garasje og inngang er, og at parkeringen dermed må flyttes til hagen på den andre siden.

Øvre Bergsvingen 9 er en av tre bygg av samme type med samme garasje-/parkeringsløsning. De tre bygningene er klassifisert i klasse C.

En parkeringsløsning i hagene til husene vil endre strøkets karakter og undergrave bevaringshensynet til gårdene. Bygningsrådet finner at tiltaket ikke oppfyller kravet til visuelle kvaliteter.

Klagen tas derfor til følge.

Bygningsrådets vedtak bygger på de opplysninger som fremgår av saksfremstillingen. Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor tekniske og formelle vilkår, samt utfyllende opplysninger knyttet til tiltaket, blir ivaretatt. Det er anledning til å klage på det nye komplette vedtaket.»

Den 28. april 2021 klaget så Pretor advokat as på vegne av Øvre Bergsvingen 9 AS. Det er anført at bygningsrådets vedtak er et enkeltvedtak, som dermed kan påklages. Videre er det anført at vedtaket lider av rettsanvendelsesfeil og saksbehandlingsfeil som har hatt betydning for resultatet i saken. Vedtaket må dermed anses ugyldig.

Det presiseres at saken i denne omgangen gjelder etablering av kun en leilighet i sokkeletasjen, frittstående utvendig bod, at det tillates parkering for fire biler på gårdsplassen, samt at allerede godkjent parkering i hagen utvides med en plass. Det bestrides at arbeidene på bygningen innebærer en hovedombygging.

Videre anføres det at bygningsrådets begrunnelse er mangelfull, og at bestemmelsen i pbl § 29-2 er anvendt feil, da estetikkvurderinger skal baseres på en faglig kvalitetsnorm.

Feil faktiske forhold er lagt til grunn i saken; det etableres kun en ekstra plass i hagen, og at eksisterende garasje uansett ikke er egnet til parkering. Det foretas ikke noen arbeider for å parkere biler på den eksisterende gårdsplassen. Det er allerede godkjent biloppstilling med tre plasser i hagen. Det er dermed feil når bygningsrådet legger til grunn at etablering av leilighet i den tidligere garasjen er årsaken til at det etableres parkering i hagen. Også Øvre Bergsvingen 11 og 13, som også har antikvarisk klasse C, har biloppstilling på gårdsplassen. Videre er bygningen ikke fra tidlig 1930-tall, slik bygningsrådet har lagt til grunn. Det anføres at det er bygget i 1957.

Det påpekes at tiltakshaver ikke fikk uttale seg til sameiets e-post av 15. april 2021, noe som er brudd på det kontradiktoriske prinsippet. Det er også vist til at det ikke er riktig at det skal etableres hybelhus. Det opplyses at det skal bygges funksjonelle familieleiligheter, og at det er inngått avtale med Heimdal eiendom for bistand til salg av leiligheter. Det er også anført at bygningsrådets vedtak er et enkeltvedtak, med påfølgende klagerett.

Administrasjonene fattet deretter et oppfølgingsvedtak den 10. mai 2021, som instruert ved bygningsrådets vedtak 20. april 2021. Vedtaket lyder:

«Vurdering/konklusjon *Formålet med estetikkparagrafen i plan- og bygningsloven § 29-2 er å opprettholde et allment krav til god byggeskikk og sikre at estetiske hensyn og helhetsvirkningen av byggetiltak blir vurdert innenfor rammen av gjeldende planer.*



Boligen i Øvre Bergsvingen 9 er antikvarisk klassifisert med antikvarisk verdi (klasse C). Kommune-planens arealdel § 10.2 angir at bebyggelse markert som antikvarisk verdifull i klasse A, B eller C på «Aktsomhetskart kulturminner» skal søkes bevart, ved at takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger skal søkes opprettholdt for å bevare bygningers og anleggs karakter. *Kommuneplanens arealdel § 10.2 vurderes imidlertid ikke å gi noen avslagshjemmel i seg selv, ved at ordlyden angir at bebyggelsen skal søkes bevart, og ikke et direkte krav slik som eksempelvis «skal bevares». Likevel vil vurderinger etter denne bestemmelsen kunne være med på å støtte en negativ vurdering etter pbl § 29-2.*

Eiendommene i umiddelbar nærhet til Øvre Bergsvingen 9 har godt ivaretatte hager, uten at disse er nedbygd med parkeringsplasser. En kombinasjon av den endrede bebyggelsesstrukturen på omsøkte eiendom, samt at det historiske uttrykket på boligen blir endret som følge av fasadeendringen i sokkeletasjen, vurderes det omsøkte tiltaket å være i strid med pbl § 29-2. Ved at bestemmelsen stiller krav til tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til sin funksjon *samt i* bebygde og naturlige omgivelser og plassering*, ville imidlertid det omsøkte tiltaket kunne vært akseptabelt på en annen eiendom – i et annet område.*

Med bakgrunn i vurderingene over, avslår Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse.»

Også dette vedtaket ble påklaget av Pretor advokat AS, den 20. mai 2021, på vegne av samme klient. Anførslene i klagen er i hovedsak sammenfallende med anførslene i klagen datert 28. april 2021.

Etter at bygningsrådet først utsatte saken, ble den behandlet den 25. august 2021. Denne gangen ble vedtaket opprettholdt, ut fra at det ikke hadde kommet fram noe nytt av avgjørende betydning som tilsa et annet resultat.

I saksframlegget anføres det at det er riktig at boligen ikke ble oppført på tidlig 1930-tall, men er oppført mellom 1947-57, basert på sammenligning av kartgrunnlag. Videre mener kommunen det ikke er noen feil i faktum mht parkering, da etablering av en leilighet i sokkeletasjen vil medføre at parkeringsløsningen flyttes ut av huset, og at dette øker det totale antall plasser ute. Hvis dette også gjøres på de øvrige boligene i området, vil dette endre strøkets karakter. Kommunen mener derfor at saken verken bygger på feil i faktum eller at saken har vært for dårlig opplyst.

Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren til klagebehandling.

Statsforvalteren bemerker

Statsforvalterens myndighet som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagen er framsatt innenfor fristen, jf. fvl. § 29, og klagerne har rettslig klageinteresse. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 21.3.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0078 – Øvre Berg fra 18. januar 1932.Eiendommen er regulert til boligformål.

Tidligere har vi funnet nevnte plan via kommunens innsynsløsning. I skrivende stund får vi ikke opp denne planen, hvor det var to plankart til r0078. I og med resultatet av vår vurdering i denne saken, anser vi ikke at det er behov for å innhente plandokumentene særskilt. Men det bemerkes at det ved påskrift på delingsplankartet var stilt spørsmål ved om det var riktig kart, og at dette kartet viser annen bebyggelsesstruktur i Øvre Bergsvingen enn plankartet som synes å være fra 1932. Det er delingsplanen som er lagt til grunn i denne saken. En ren tomtedelingsplan uten tegnforklaring for formål osv. er ikke å regne som en reguleringsplan. Vi forutsetter at kommunen ved ny behandling også gjennomgår plangrunnlaget.

Bygningsrådets vedtak
Som det framgår over, har saken en forhistorie ved at administrasjonen ga ytterligere tillatelse til bruksendring som omsøkt, parkering på gårdsplass og ytterligere en biloppstillingsplass i hagen, samt en sportsbod. Ved klagebehandlingen av denne saken fattet bygningsrådet et nytt enkeltvedtak den 20. april 2021, ved eksplisitt å ta klagen til følge. Videre ble administrasjonen pålagt å fatte enda et nytt vedtak, som utfylte bygningsrådets vedtak, og som var det vedtaket som kunne påklages.

Pretor advokat AS har klaget over begge vedtakene. Det er anført at bygningsrådet har fattet enkeltvedtak, og at administrasjonen derfor ikke kan fatte nytt enkeltvedtak i saken.

Statsforvalteren viser til at en klage kan tas til følge ved underinstansens behandling av den, jf. fvl. § 33. Dersom det fattes et vedtak med nytt innhold, vanligvis ved at klagen tas til følge, kan det nye vedtaket påklages av part eller andre med rettslig klageinteresse. Se fvl. § 28. Underinstansen, i dette tilfellet bygningsrådet, kan ikke nekte noen å klage på sitt vedtak, når dette i realiteten er et enkeltvedtak, jf. definisjonen av enkeltvedtak i forvaltningsloven § 2: et vedtak som gjelder en eller flere bestemte personers (også juridiske personers) rettigheter eller plikter. Klagerett over enkeltvedtak følger av fvl. § 28. I dette tilfellet er det klart at bygningsrådets vedtak har en ordlyd som gjør at det er et enkeltvedtak.

Det er følgelig klagen over dette vedtaket (20. april 2021) som behandles av Statsforvalteren.

Administrasjonens etterfølgende vedtak, som er på delegasjon, har ingen rettslig forankring, da det allerede er fattet nytt vedtak i klagesaken. En søknad kan ikke munne ut i to enkeltvedtak som svar på samme søknad. Dette blir særlig tydelig i en annen klagesak Statsforvalteren har til behandling, hvor det etterfølgende vedtaket fra administrasjonene hadde et annet innhold enn bygningsrådets vedtak i klagesaken.

Vi bemerker at bygningsrådets vedtak i klagesak må begrunnes samtidig med at nytt vedtak fattes. Det kan ikke overlates til administrasjonen å gi en etterfølgende begrunnelse når en klage tas til følge og det fattes et nytt enkeltvedtak av bygningsrådet.

Plikten til å begrunne vedtak - saksbehandlingsfeil
Ifølge forvaltningsloven § 24 skal enkeltvedtak begrunnes, og det skal vise til de regler vedtaket bygger på, om nødvendige de faktiske forhold vedtaket bygger på, og dessuten bør de hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn nevnes. Det vises til

forvaltningsloven § 25. Ved mangelfull begrunnelse vil det ikke være mulig for klageinstansen å prøve om kommunen har forstått og anvendt regelverket riktig.

I dette tilfellet har bygningsrådet begrunnet sitt vedtak, som sitert over. Etter en gjennomgang av saken kan vi likevel ikke se annet enn at det er lagt avgjørende vekt på to forhold, som medfører at vedtaket bygger på feil faktum. Bygningen er ikke bygget på tidlig 1930-tall, men mellom 15-25 år senere, tydeligvis mellom 1947 og 1957.

Bruksendringen av garasjen medfører heller ikke at det etableres ny parkeringsplass på hagesiden. Den var allerede godkjent i vedtaket den 25. juni 2020, som ikke ble påklaget. Videre heter det i bygningsrådets vedtak at bruksendringen av garasjen medfører at det ikke blir plass til parkering på gårdsplassen, og at det er dette som er grunnen til at det må etableres parkering på hagesiden. Dette grepet endrer strøkets karakter og undergraver bevaringshensynet til gårdene Øvre Bergsvingen 9,11 og 13, som alle er i klasse C på kommunens aktsomhetskart.

Slik vi leser bygningsrådets vedtak, så legges det avgjørende vekt på at søknaden utløser parkering på hagesiden, og at det er dette som medfører at tiltaket ikke oppfyller krav til visuelle kvaliteter i plan – og bygningsloven § 29-2.

Vi kan ikke se annet enn at klager har rett i sine anførsler, og at det dessuten heter i saksframlegget i siste klageomgang at «Kommunedirektøren vil igjen bemerke at vedtaket som nå er påklaget kun gjelder etablering av ny leilighet i sokkeletasjen i tillegg til en utebod».

Statsforvalteren mener etter dette at det ikke kan ses bort fra at feilene har hatt betydning for resultatet i saken. Ut fra dette anser Statsforvalteren at bygningsrådets vedtak er ugyldig, fvl. § 41. Vedtaket oppheves, og saken hjemvises til ny behandling. Kommunen må ta stilling til klagen på vegne av sameiet Ole Tesliens v 1 på nytt.

For orden skyld bemerkes at administrasjonens etterfølgende vedtak datert 10. mai 2021, etter Statsforvalterens syn er å anse som en nullitet, da det mangler rettsgrunnlag, jf. det som er sagt over.

Vedtak

På bakgrunn av ovenstående og sakens dokumenter fatter Statsforvalteren følgende

V e d t a k :

Trondheim kommunes vedtak i bygningsrådet 20. april 2021 oppheves som ugyldig. Begrunnelsen framgår over. Saken hjemvises til ny behandling, hvor det er klagen fra velforeningen over endringstillatelsen som skal behandles. Klagen har ført fram.

Vårt vedtak kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Mari Mogstad (e.f.)
direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Ragnhild Torsdatter Grønvold
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

BJERKAN STAV ADVOKATFIRMA AS	Postboks 8809 Nedre Elvehavn	7481	TRONDHEIM

Likelydende brev sendt til:

PRETOR ADVOKAT AS	Postboks 1734	7416	TRONDHEIM
Trondheim kommune	Postboks 2300 Torgarden	7004	TRONDHEIM

Statsforvalteren i Trøndelag
Tröödndelagen Staatehaaltoje

Vår dato: 06.12.2022
Vår ref: 2022/6025
Deres dato:
Deres ref: BYGG-22/80674

Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anna Carina Handberg,

Vedtak i klagesak - klage på avslag byggesak - Øvre Bergsvingen 9 - Trondheim 59/138

Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av Trondheim kommune om avslag på søknad om fasadeendring og etablering av ny boenhet i sokkeletasje på eksisterende bygg i Øvre Bergsvingen 9.

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak oppheves. Saken sendes tilbake til kommunen for videre behandling.

Sakens bakgrunn
Det ble gitt tillatelse til en rekke tiltak på bygningen Øvre Bergsvingen 9 den 25. juni 2020. Bygningen er en eldre firemannsbolig.

Gjenboerne i sameiet Ole Tesliens veg 1 uttalte seg negativt til tiltaket ved nabovarsling, men tillatelsen 25. juni 2020 ble ikke påklaget. Hovedanførselen i nabomerknad var en bekymring for at bygningen omdannes til hybelhus.

Etter endringssøknad ble det gitt ny tillatelse den 27. oktober 2020. Det ble godkjent bruksendring av deler av resterende kjellerareal, fra garasje til ny boenhet. Bruksendringen innebar fasadeendring, fra garasjeporter til vindu og inngangsdør.

Etter avtalt forlengelse av klagefristen, ble rammetillatelsen 27. oktober 2020 påklaget av Bjerkan Stav advokatfirma på vegne av sameiet Ole Tesliens veg 1. Klagen inneholdt en rekke anførsler knyttet til både tillatelsen 25. juni 2020 og 27. oktober 2020. Klagen er datert 2. desember 2020.

Trondheim kommune ved Bygningsrådet behandlet klagen i møte 20. april 2021. Det ble vedtatt å ta klagen til følge og avslå søknad om bruksendring av garasje til boenhet og tilhørende fasadeendringer. Kommunens nye avslagsvedtak ble påklaget av Pretor advokat AS på vegne av tiltakshaver i klage datert 28. april 2021. Trondheim kommune ved administrasjonen fattet et oppfølgingsvedtak den 10. mai 2021, som instruert ved bygningsrådets vedtak 20. april 2021. Også dette vedtaket ble påklaget av Pretor advokat på vegne av samme klient i klage datert 20. mai 2021.

Kommunen ved Bygningsrådet behandlet klagene i møte 25. august 2021. Kommunen opprettholdt avslagsvedtaket og saken ble sendt til Statsforvalteren i Trøndelag for klagebehandling den 30. august 2021.

Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak den 29. november 2021. Saken ble sendt tilbake til kommunen, som på nytt måtte ta stilling til klagen datert 2. desember 2020 fra Bjerkan Stav advokatfirma.

Kommunen ved bygningsrådet traff nytt vedtak i saken den 25. januar 2022. Det var fra administrasjonen innstilt på å ikke ta klagen til følge, men alternativt forslag om å ta klagen til følge og avslå søknaden om bruksendring ble vedtatt.

Pretor advokat på vegne av tiltakshaver påklaget kommunens vedtak i klage datert 24. februar 2022. Kommunen ved bygningsrådet behandlet klagen i møte 8. juni 2022, klagen ble ikke tatt til følge og saken sendt Statsforvalteren i Trøndelag for avgjørelse.

Tiltakshaver innga tilleggsopplysninger i saken den 23. september 2022.

Klagen
Følgende er kun en kort framstilling av klagen. Det vises ellers til klagen i sin helhet.

- Det gjøres gjeldende at kommunens vedtak er mangelfullt begrunnet, og er beheftet med feil i rettsanvendelsen og saksbehandlingen.
- Kommunen legger fremdeles feil forståelse av tiltaket til grunn, og legger stor vekt på bygningens historiske og arkitektoniske verdi. Avslaget er hjemlet i pbl § 29-2 og bestemmelse KPA § 10.2 uten at det er gitt en tilfredsstillende begrunnelse hvorfor tiltaket ikke oppfyller lovens krav til visuelle kvaliteter.
- Manglende vurdering av rettslig klageinteresse
- Før kommunen avslår tiltaket må tiltakshaver gis veiledning og adgang til å vurdere endringer som ivaretar kommunens syn på visuelle kvaliteter.

Statsforvalterens syn på saken

Statsforvalterens myndighet som klageinstans
Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
Klageren er part i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

Regler vedtaket bygger på

Generelt om vedtak i byggesaker
Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

Lovregler vedtaket bygger på
Det framgår av pbl § 29-2 at *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

Arealplaner vedtaket bygger på
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt 21. mars 2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse. Bygningen er klassifisert i klasse C. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0078 – Øvre Berg fra 18. januar 1932. Eiendommen er der regulert til boligformål.

Plan med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4.

Vurdering av saken

Statsforvalteren vil i det følgende vurdere gyldigheten av kommunens vedtak av 25. januar 2022.

Det følger av pbl § 29-2 at *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

Når det gjelder vurderingen etter pbl. § 29-2 er det i forarbeidene, jf. Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 342, vist til følgende:

«Kravet i bestemmelsen er at alle tiltak etter loven skal ha gode visuelle kvaliteter. Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller kontorbygg vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig eller kiosk. Det er videre stilt krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i. Dette er et selvstendig krav. Selv om tiltak i seg selv har gode kvaliteter, er det ikke sikkert at det kan plasseres i alle typer omgivelser. Det kreves ikke at det skal være helt likt sine bygde omgivelser, også kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldige løsninger.»

Vurderingen er underlagt kommunens frie skjønn. Det er den lokale bygningsmyndigheten som etter lovgivers oppfatning er best egnet til å foreta den skjønnsmessige vurderingen, basert på lokal

byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen. Selv om vurderingen er underlagt kommunens skjønn, og klageinstansen skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, må Statsforvalteren i klagebehandlingen foreta en vurdering av om kommunens skjønnsutøvelse framstår som forsvarlig. I dette ligger at avgjørelsen ikke skal være motivert ut fra utenforliggende eller usaklige hensyn, virke vilkårlig, eller at avgjørelsen innebærer usaklig forskjellsbehandling. For å kunne ta en forsvarlig vurdering av kommunens skjønnsutøvelse, må vedtakets begrunnelse være tilfredsstillende, jf. fvl §§ 24 og 25.

Bruksendring av garasje til boenhet, med tilhørende endring av fasade med utskifting av garasjeporter til dør og vindu, ble godkjent i vedtak 27. oktober 2020. I vedtaket ble vist til at «*Søknad om endring innebærer at det etableres en ny leilighet i sokkeletasjen hvor det i dag er garasje. Portene vil erstattes av inngangsdør og vindusfelt. Planene er forelagt antikvarisk myndighet og Byantikvaren har ingen innvendinger til tiltaket.»* Tiltaket ble med dette vurdert å ikke være i strid med pbl § 29-2. Det er ikke foretatt noen særlig utførlig vurdering i forhold til § 29-2 i selve vedtaket, men det kan heller ikke forventes eller kreves i tilfeller hvor det ikke foreligger anførsler eller opplysninger som skulle tilsi at tiltaket ikke oppfyller kravene i bestemmelsen.

I klage fra sameiet Ole Tesliens veg 1 anføres blant annet at vedtaket er i strid med pbl § 29-2, og det er i egen klagebehandling kommunen snur i forhold til tiltaket sett opp mot pbl § 29-2.

Administrasjonen innstiller på å ikke ta klage fra sameiet til følge. I innstillingen er visuelle kvaliteter og ivaretakelse av kulturelle verdier drøftet nærmere. Det vises til at området ikke har noen utpreget strøkskarakter, men består av bygg både i forskjellige størrelse og formuttrykk. Det er både tradisjonelle flermannsboliger i området, i tillegg til nyere, mer moderne bygninger og eneboliger/tomannsboliger. Kommunedirektøren finner at prosjektet ivaretar det arkitektoniske konsept, og tilpasser seg det eksisterende bygget på en tilfredsstillende måte og mener at omsøkte tiltak oppfyller kravene til visuell kvalitet og til stedstilpasning. På bakgrunn av at det aktuelle bygget i kommunens aktsomhetskart for kulturminner er klassifisert i klasse C, har byantikvaren uttalt seg. Av uttalelsen framgår at «*Byantikvaren vil ikke ha innvendinger mot å erstatte porter med vinduer*.» Det foreligger dermed ingen faglige uttalelser som støtter opp under kommunens vedtak om avslag.

Bygningsrådet behandler klagen i møte, går mot innstillingen, og vedtar å ta klage til følge og viser til at bruksendring av garasje til boenhet med tilhørende fasadeendringer er i strid med pbl § 29-2 og avslår søknaden. I vedtaket er det stort fokus på at tiltaket ikke tilfredsstiller kravene i pbl § 29-2 fordi byggets visuelle og historiske kvaliteter uthules ved endringen. Statsforvalteren savner at det foretas en konkret vurdering av det omsøkte tiltakets visuelle kvaliteter, ikke at fokuset ligger på endringen tiltaket medfører. Det ligger i sakens natur at tiltaket innebærer en endring, spørsmålet er hvorvidt det omsøkte tiltaket som sådan innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

I denne konkrete saken har kommunen først godkjent tiltaket, altså ikke funnet det å være i strid med pbl § 29-2. Etter klage lander kommunen på motsatt resultat. Når man for samme konkrete tiltak, har to motstridende konklusjoner, stilles strenge krav til begrunnelsen for å utelukke at avgjørelsen ikke er utrykk for myndighetsmisbruk. Begrunnelsen av enkeltvedtak skal gjøre det mulig for parter og andre å kunne sette seg inn i vedtaket og forstå hva kommunen har lagt vekt på.

I de senere år har kommunen godkjent andre endringer på byggets fasade, uten at det i disse tilfellene er vist til pbl § 29-2. Endringer som er mer synlige for omgivelsene enn den omsøkte fasadeendringen som nå er avslått. Det aktuelle bygget er heller ikke visuelt sett likt som de to andre murhusene kommunen viser til i sin begrunnelse, det framstår noe uklart hva kommunen sikter til med at akkurat disse tre murhusene utgjør en enhet.

En av hovedanførslene i klagen fra tiltakshaver, er nettopp at begrunnelsen for kommunens vedtak er mangelfull, og det er ikke mulig for tiltakshaver å forstå hvorfor tiltaket ikke oppfyller visuelle kvaliteter. Klager viser til at det i rettspraksis, jf. blant annet Rt. 1981 s. 745, er lagt til grunn at kravene til begrunnelse av enkeltvedtak er relative, og at kravene kan være strengere for mer inngripende vedtak. Det er på det rene at avslag etter pbl § 29-2 er et inngripende vedtak for tiltakshaver, og Statsforvalteren støtter klagers anførsel om at kommunens begrunnelse i dette tilfellet er mangelfull.

Kommunens avslagsvedtak tilfredsstiller ikke de krav som stilles til begrunnelse av enkeltvedtak, jf. fvl §§ 24 og 25. Det er en ikke helt fjerntliggende mulighet for at manglene ved begrunnelsen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. Kommunens vedtak oppheves grunnet ugyldighet, jf. prinsippet i fvl § 41. Et avslag etter pbl § 29-2 er et inngripende vedtak, og det må forventes at avslaget begrunnes på en slik måte at det ikke er tvil om at kommunen har vurdert de nødvendige forhold og at avgjørelsen ikke framstår som vilkårlig.

Da kommunens vedtak oppheves grunnet mangler ved begrunnelsen, er det ikke nødvendig for Statsforvalteren å ta stilling til øvrige anførsler reist i klagen.

Statsforvalteren har ved å oppheve vedtaket grunnet mangler ved begrunnelsen, ikke tatt stilling til hva utfallet av saken vil bli ved kommunens videre behandling.

Konklusjon

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er ugyldig. Avslagsvedtaket 25. januar 2022 tilfredsstiller ikke de krav som stilles når et enkeltvedtak skal grunngis, jf. fvl §§ 24 og 25.

Vedtaket oppheves. Saken sendes tilbake til kommunen for videre oppfølging. Spørsmål om videre saksgang må rettes til kommunen.

Statsforvalteren fatter følgende

vedtak:

Trondheim kommunes vedtak av 25. januar 2022 oppheves.

Klagen har ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at når et vedtak blir endret til gunst for en part, kan vedkommende søke om å få dekket vesentlige sakskostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl. § 36. Kravet må settes frem for Statsforvalteren senest 3 uker etter at dette vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Elisabeth Holand Sjøli (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Anna Carina Handberg
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

BJERKAN STAV ADVOKATFIRMA AS	Postboks 8809 Nedre Elvehavn	7481	TRONDHEIM
PRETOR ADVOKAT AS	Postboks 1734	7416	TRONDHEIM

Statsforvalteren i Trøndelag
Tröödelagen Staatehaaltoje

Vår dato: 15.03.2023
Vår ref: 2023/2849
Deres dato:
Deres ref: BYGG-22/80674

Trondheim kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Jørgen Hansen, 73199191

Vedtak i klagesak - Trondheim 59/138 - Øvre Bergsvingen 9 - etablering av ny boenhet i sokkeletasjen

Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av Trondheim kommune om tillatelse til fasadeendring og etablering av ny boenhet i sokkeletasje på eksisterende bygg i Øvre Bergsvingen 9.

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak stadfestes.

Sakens bakgrunn
Det ble gitt tillatelse til en rekke tiltak på bygningen Øvre Bergsvingen 9 den 25. juni 2020. Bygningen er en eldre firemannsbolig.

Gjenboerne i sameiet Ole Tesliens veg 1 uttalte seg negativt til tiltaket ved nabovarsling, men tillatelsen 25. juni 2020 ble ikke påklaget. Hovedanførselen i nabomerknad var en bekymring for at bygningen omdannes til hybelhus.

Etter endringssøknad ble det gitt ny tillatelse den 27. oktober 2020. Det ble godkjent bruksendring av deler av resterende kjellerareal, fra garasje til ny boenhet. Bruksendringen innebar fasadeendring, fra garasjeporter til vindu og inngangsdør.

Etter avtalt forlengelse av klagefristen, ble rammetillatelsen 27. oktober 2020 påklaget av Bjerkan Stav advokatfirma på vegne av sameiet Ole Tesliens veg 1. Klagen inneholdt en rekke anførsler knyttet til både tillatelsen 25. juni 2020 og 27. oktober 2020. Klagen er datert 2. desember 2020.

Trondheim kommune ved Bygningsrådet behandlet klagen i møte 20. april 2021. Det ble vedtatt å ta klagen til følge og avslå søknad om bruksendring av garasje til boenhet og tilhørende fasadeendringer. Kommunens nye avslagsvedtak ble påklaget av Pretor advokat AS på vegne av tiltakshaver i klage datert 28. april 2021. Trondheim kommune ved administrasjonen fattet et oppfølgingsvedtak den 10. mai 2021, som instruert ved bygningsrådets vedtak 20. april 2021. Også dette vedtaket ble påklaget av Pretor advokat på vegne av samme klient i klage datert 20. mai 2021.

Kommunen ved Bygningsrådet behandlet klagene i møte 25. august 2021. Kommunen opprettholdt avslagsvedtaket og saken ble sendt til Statsforvalteren i Trøndelag for klagebehandling den 30. august 2021.

Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak den 29. november 2021. Saken ble sendt tilbake til kommunen, som på nytt måtte ta stilling til klagen datert 2. desember 2020 fra Bjerkan Stav advokatfirma.

Kommunen ved bygningsrådet traff nytt vedtak i saken den 25. januar 2022. Det var fra administrasjonen innstilt på å ikke ta klagen til følge, men alternativt forslag om å ta klagen til følge og avslå søknaden om bruksendring ble vedtatt.

Pretor advokat på vegne av tiltakshaver påklaget kommunens vedtak i klage datert 24. februar 2022. Kommunen ved bygningsrådet behandlet klagen i møte 8. juni 2022, klagen ble ikke tatt til følge og saken sendt Statsforvalteren i Trøndelag for avgjørelse. Tiltakshaver innga tilleggsopplysninger i saken den 23. september 2022.

Statsforvalteren opphevet vedtaket den 06.12.2022 med bakgrunn i fvl. §§ 24 og 25, da vedtaket ikke tilfredsstilte de krav som stilles til begrunnelse av et enkeltvedtak, samt at det ikke kunne utelukkes at denne feilen kunne ha innvirket på vedtakets innhold.

Saken ble deretter sendt tilbake til kommunen, som medførte ny klagebehandling over vedtaket av 27. oktober 2020.

Saken ble deretter behandlet av Bygningsrådet i Trondheim kommune den 28. februar 2023, hvor et enstemmig bygningsråd opprettholdte vedtaket da de anså at det ikke var kommet nye momenter i saken som gav grunnlag for å endre vedtaket.

Saken ble så oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse, jf. pbl. § 1-9.

Klagen
Kommunen har i sin forberedende saksbehandling oppsummert klagen. Her fremgår at:

- *Sameiet Ole Tesliens veg 1 ikke ble underrettet om vedtaket*
- *vedtaket både lider av materielle feil ved rettsanvendelsen og skjønnsutøvelsen, samt saksbehandlingsfeil*
- *de materielle vilkårene for å innvilge søknaden er ikke tilstede og at vedtaket må avslås*
- *fragmentert søknadsbehandling er uheldig*
- *tiltaket må anses som hovedombygging, jf. pbl. § 31-2 første ledd, noe som gjør at krav til nybygg må gjøres gjeldende for hele byggverket*
- *etablering av boenheter i loft og kjeller representerer en bruksendring, dette samme gjelder oppdeling av de eksisterende leilighetene til enheter med flere soverom. Det vises i klagen til sivilombudsmannens uttale fra 1993 s. 259*
- *tiltaket legger opptil et høyt antall beboere*

- *de bygningsmessige endringene og den endrede bruken med økt antall boenheter er i strid med de materielle kravene i plan og bygningsloven, med tilhørende arealplaner og forskrift*
- *tiltaket fører til hyblifisering ved at det tilrettelegges for hybelhus/kollektiv*
- *kommunen har gjennom pbl. § 31-5 første ledd bokstav c utvidet handlingsrom til å avslå søknader som representerer hyblifisering*
- *søknaden er i strid med bystyrets vedtak om hyblifisering, og selv om dette ligger utenfor området som omfattes av bestemmelsen vil de tilsvarende momentene gjøre seg gjeldende her*
- *utbyggingen vil påvirke området negativt og være i strid med formålsbestemmelsen og de øvrige bestemmelsene i plan og bygningsloven*
- *søknadsplikten som følger av § 20-1 bokstav g gjelder uavhengig av om det er gitt kommuneplanbestemmelse, og det vises til uttalelse fra kommunal og moderniseringsdepartementet 22. april 2015, sak 15/1439 - § 31-2 kommer ikke til anvendelse siden det er snakk om hovedombygging*
- *subsidiært er ikke vilkårene for å gi fritak for TEK § 31-2 tilstede*
- *kommunen har ikke vurdert tapet av bodareal i kjeller, jf. TEK § 12-10*
- *pbl. § 31-1 skal anses som avslagshjemmel dersom tiltaket ikke er i samsvar med bestemmelsens krav*
- *pbl. § 29-2 skal anses som selvstendig avslagshjemmel*
- *prosjektet er i strid med kommuneplanens arealdel §§ 10.1 og 10.2*
- *fasadeendringene samlet sett er betydelige*
- *det er en rettsanvendelsesfeil og saksbehandlingsfeil at Byggesakskontoret kun har vist til antikvarisk myndighet*
- *arealplaner uthules når kommunen uten videre fraviker egne planer som styringsverktøy*
- *tiltaket er betinget av dispensasjon fra reguleringsplanen for nedbygging av hage til p-plasser*
- *tiltaket er betinget av dispensasjon fra pbl. § 29-4 da parkeringsplassene er omsøkt nærmere eiendomsgrenser mot gnr. 59 bnr. 140 enn 4 meter*

Hva gjelder tilsvar til klagen, ble dette innsendt av Pretor Advokat i brev datert 16 desember 2020. Tilsvaret ble oppsummert av kommunen slik:

- *Flere av anførslene er knyttet til forhold som ble avgjort i vedtak av 25. juni 2020, hvor klagefristen er utløpt*
- *Endringen fører til en ny leilighet i sokkel og etablering av utebod, og prjsketet innebærer ingen hovedombygging*
- *Det er i vedtaket datert 25. juni 2020 gjort unntak fra kravene til heis og energieffektivitet, saken nå er en endring av denne tillatelsen og de innvilgende unntakene gjør seg fortsatt gjeldende*
- *Øvrige tekniske krav i TEK17 er overholdt for tiltaket.*

Statsforvalteren viser til både klagen og tilsvaret i sin helhet.

Statsforvalterens syn på saken

Statsforvalterens myndighet som klageinstans
Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og rettslig klageinteresse
klagerne er part i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

Regler vedtaket bygger på

Generelt om vedtak i byggesaker
Byggetiltaket kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. pbl. § 20-2. I byggesaken vurderer kommunen byggetiltaket opp mot arealplaner og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29. Er tiltaket ikke i strid med disse reglene, eller gjeldende arealplaner, skal det godkjennes, jf. pbl. § 21-4. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jf. fvl. § 25.

Arealplaner vedtaket bygger på
Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Eiendommen inngår også i reguleringsplan r0078, hvor den er regulert til boligbebyggelse. Den aktuelle bygningen er også avsatt til verneklasse C.

Planen med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4.

Vurdering av saken
Som kommunen har tatt utgangspunkt i, følger lovens og systemets utgangspunkt av plan- og bygningsloven § 21-4 med henblikk på kommunens behandling av søknader. Bestemmelsen gir uttrykk for den såkalte byggeretten, som innebærer at tiltakshaver/grunneier skal få utvikle og forvalte egen eiendom fritt, såfremt bygningsmyndigheten ikke har en klar avslagshjemmel.

Trondheim kommune tok ikke klagen til følge, og som det fremgår av sakens forberedende behandling, var kommunen av den oppfatning at det ikke fantes en klar avslagshjemmel for å nekte tiltaket.

Klager på sin side, har fremført en rekke anførsler knyttet til både den opprinnelige tillatelsen, samt endringstillatelsen som er gjenstand for klagebehandling i denne anledning.

Statsforvalteren vil på lik linje som kommunen, påpeke at det er endringstillatelsen som er gjenstand for klagebehandling, og at øvrige forhold hva gjelder rammetillatelsen anses som endelig avgjort da denne ikke var påklaget i sin tid.

En bruksendring krever søknad og tillatelse, og skal i utgangspunktet oppfylle alle tekniske krav såfremt det ikke er søkt og gitt fritak. Statsforvalteren viser til kommunens redegjørelse i den forberedende klagebehandlingen hva gjelder søknadsplikt og tekniske krav som stilles til tiltaket.

Kommunens hyblifiseringsbestemmelse har blitt gjenstand for diskusjon i saken. Statsforvalteren er av samme oppfatning som kommunen.

Statsforvalteren har også gjennomgått saken med henblikk på plan- og bygningsloven § 29-2.

Kommunen har fremført at «*Når det gjelder de visuelle kvalitetene krever pbl. § 29-2 at tiltaket skal utføres slik at det får gode visuelle kvaliteter, både i forhold til seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*

Kommunedirektøren presiserer på nytt at det i denne saken er tale om endre eksisterende garasjeport til ny inngangsdør og vinduer. De øvrige endringene på byggets fasade er tidligere godkjent og ikke gjenstand for behandling i denne saken.

Kommunedirektøren bemerker at endringer i fasaden av bygninger med antikvarisk verdi kan aksepteres, dersom den ikke svekker dens antikvariske verdi. Det vises til at endringene det er tale om er av mindre vesentlig omfang, og Byantikvaren har ingen innvendinger til endringen. Kommunedirektøren vurderer at bygningen tåler endringen uten at det opprinnelige uttrykket går tapt. Endringen innebærer ingen terrenginngrep, og endringen vil være relativt lite synlig sett fra gaten/vegen.

Kommunedirektøren viser til at området ikke innehar en utpreget strøkskarakter. Området består av flere bygg i forskjellige størrelser og formuttrykk. I klageskrivet anføres at eiendommen er en av tre murhus i samme rekke, og utgjør en enhet da de historisk sett ble bygget samtidig og er antikvarisk (klasse C). Kommunedirektøren viser at det i tillegg til disse tre murhusene, inkludert omsøkte tiltak, består området av både eneboliger/tomannsboliger og nyere mer moderne bygninger. Vurderingen av pbl. § 29-2 knytter seg til det omkringliggende bygningsmiljøet og tiltakets tilpassing til dette miljøet. Det nevnes for øvrig at byggene det er tale om er foreslått slettet som antikvarisk bebyggelse i forslag til ny KPA. Dette har likevel ikke betydning for vurderingen i denne saken.

Kommunedirektøren kan heller ikke se at vedtaket av 27.10.2020 er mangelfullt. Kommunen har vurdert at tiltaket er i samsvar med pbl. § 29-2. Det foreligger ingen krav om utdypende vurdering av bestemmelsen for bygningsmyndigheten, der det ikke foreligger opplysninger som trekker i retning av at tiltaket ikke samsvarer med bestemmelsen.

Prosjektet ivaretar det arkitektoniske konseptet, og tilpasser seg det eksisterende bygget på en tilfredsstillende måte og kommunedirektøren finner at omsøkte tiltak oppfyller kravene til visuell kvalitet og stedstilpasning, og vurderer at det ikke er grunnlag for å avslå søknaden.»

Statsforvalteren er enig med kommunen og viser til at begrunnelsen er tilpasset tiltakets omfang med hensyn til naboer og virkninger for miljø og omgivelser.

Det er anført at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl. § 29-4 og reguleringsplan med henblikk på grøntarealer. Statsforvalteren er enig med kommunens vurdering og viser til kommunens vurdering i saksforberedelsen.

Statsforvalterne har gjennomgått klagen og sakens dokumenter og er av den oppfatning at det ikke foreligger grunner som tilsier at kommunen kunne eller skulle avslått søknaden. Vedtaket sett i

sammenheng med den forberedende klagebehandlingen tilfredsstiller etter Statsforvalterens syn kravene til begrunnelse i fvl. §§ 24 og 25.

Statsforvalteren kan heller ikke se at de skjønnsmessige vurderingene lider mangler eller andre feil som skulle tilsi at vedtaket har vært gjenstand for myndighetsmisbruk etter den ulovfestede læren.

Konklusjon

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er gyldig.

Statsforvalteren fatter følgende

vedtak:

Trondheim kommunes vedtak av 27.10.2020 stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Ingrid Gjelten (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Jørgen Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

BJERKAN STAV ADVOKATFIRMA AS	Postboks 8809 Nedre Elvehavn	7481	TRONDHEIM
PRETOR ADVOKAT AS	Postboks 1734	7416	TRONDHEIM

Eilertsen Camilla <Camilla.Eilertsen@norconsult.com>

Fra Einar Bye <einar.bye@trondheim.kommune.no>
Sendt 22. januar 2020 kl.11:56
Til Eilertsen Camilla <Camilla.Eilertsen@norconsult.com>
Kopi byggesakskontoret <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>, "erik@s-m.no" <erik@s-m.no>, jimmy johansson <jimmy-johansson@hotmail.com>, Bårdstu Leif Konrad <Leif.Konrad.Bardstu@norconsult.com>
Emne Øvre Bergsvingen 9 - Byantikvarens uttalelse

Hei,

Byantikvaren er positive til endringene som er gjort. Takvinduer og nye vinduer til kjeller/sokkel kan aksepteres som vist. Franske balkonger mot nord er også Når det gjelder balkong på gavl mot sør så kan denne ikke understøttes som vist. Konstruksjon må løses i innfesting evt. med skråstag langs siderekkverk. Vi anbefaler også at balkongen plasseres sentrisk på fasade hvis det ikke er spesielle begrunnelser for å dra denne ut mot siden.

Dere sier ikke noe om materialbruk på de nye balkongene. Vi foreslår at man følger opprinnelig materialbruk på balkonger mot vest, men for balkonger på gavlene er det mer naturlig å bruke metall, som vist.

Når det gjelder fargebruk er vi glad for at dere ønsker å benytte lyse farger. Vi opplever i disse tider at svært mange huseiere velger å male huset grått, noe som fører til at det helhetlige bygningsmiljøet oppfattes som mer dystert og trist, spesielt vinterstid. Byantikvaren oppfordrer derfor huseiere til å unngå grått.

I forbindelse med ombygging av garasjer ser vi at dere mister noe parkeringsareal. Har dere planer om å bygge ny garasje? Vi gjør oppmerksom på at Byantikvaren skal uttale seg til et slikt tiltak.

Denne uttalelsen går med kopi til byggesakskontoret.

Vennlig hilsen
Einar Bye
Byantikvaren, Miljøenheten
Tlf: 466 76 670
TRONDHEIM KOMMUNE
72 54 00 00
Erlings Skakkes gate 14
Postboks 2300, Sluppen, 7004 Trondheim

tir. 21. jan. 2020 kl. 16:43 skrev Eilertsen Camilla <Camilla.Eilertsen@norconsult.com>:

> Vedlagt følger fasader med målsetting og forklaring.
>
> Sammenlignet med vedleggene til forrige mail har vi nå endret størrelse på takvinduer, størrelse og form på ny balkong og størrelse vinduer i gavlene.
>
> Takterrassen er forlatt.
>
> Lyse farger vil bli valgt på fasade og vinduer.
>
> Imøteser nye kommentarer!
>
> **Camilla Eilertsen**
>
> Sivilarkitekt MNAL

Mob: +47 97 66 15 85
camilla.eilertsen@norconsult.com

Norconsult AS, Plan og Arkitektur
Klæbuveien 127B, NO-7031 Trondheim
Tel: +47 67 57 10 00
www.norconsult.no

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.

From: einar.bye@trondheim.kommune.no <einar.bye@trondheim.kommune.no> **On Behalf Of** Byantikvaren Miljoenheten
Sent: 20. januar 2020 10:33
To: Eilertsen Camilla <Camilla.Eilertsen@norconsult.com>; byggesakskontoret <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Cc: Einar Bye <einar.bye@trondheim.kommune.no>
Subject: Øvre Bergsvingen 9 - Byantikvarens foreløpige tilbakemelding vedrørende fasadeendringer

Takk for henvendelsen

Øvre Bergsvingen 9 er på kommunens aktsomhetskart for kulturminner plassert i klasse c, bygning med antikvarisk verdi. Bygningen ligger i en rekke av tre firemannsboliger som er oppført med fasader i puss.

image.png

1. Utvendig fargesetting

Her kan man stå relativt fritt mht fargesetting, men vi kan anbefale at man tar utgangspunkt i foto fra 1952 som viser at bygningen hadde relativt lyse vinduer og veggflater.

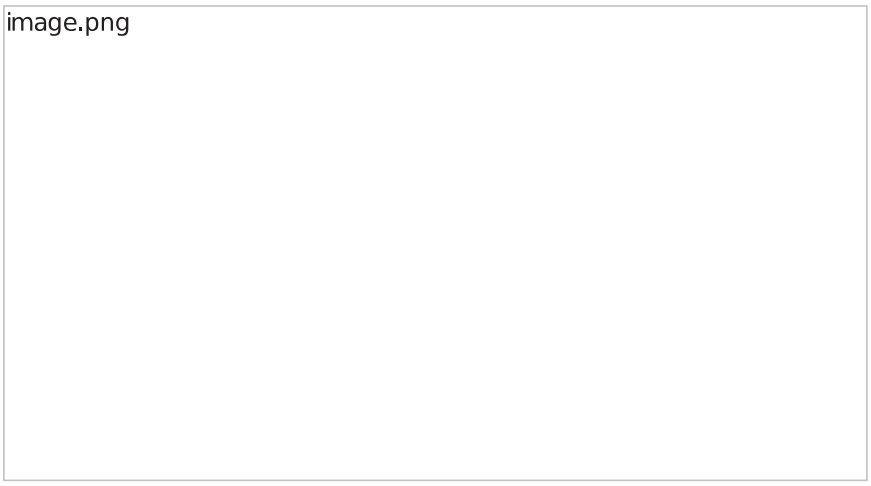


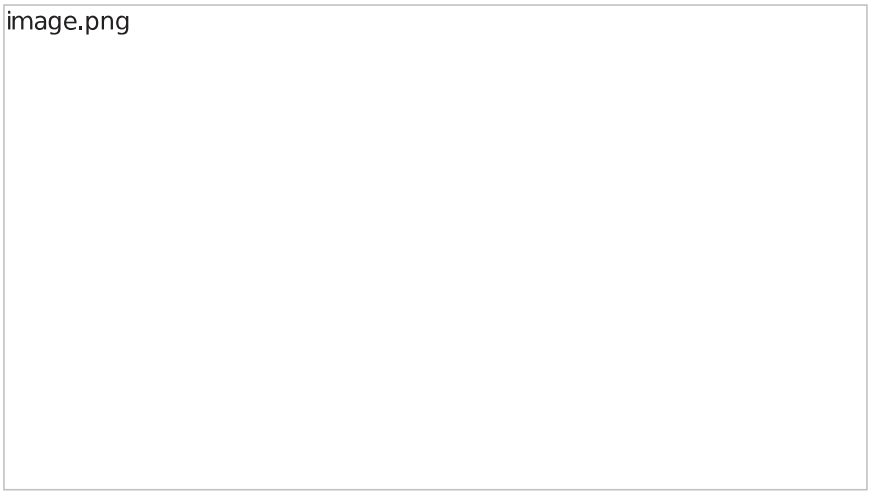
Foto fra gunnerus.no 1952

2. Ny leilighet i sokkel

Byantikvaren vil ikke ha innvendinger mot å erstatte porter med vinduer. Vinduer i gavl kan utvides i høyde(nedover) men ikke i høyde og bredde.

Vi må komme tilbake til detaljer i uttrykket når prosjektet har kommet lenger.

Byggesakskontoret vil vurdere flere andre forhold som må være oppfylt ved etablering av eventuelle flere leiligheter. Byantikvaren vurderer kun fasade.



3. Utvidelse av balkonger

Byantikvaren vil ikke anbefale utvidelse av balkonger. Dybde er ikke oppgitt. Vanlig balkongdybde på 4-mannsboliger er 1,8 m. Er balkongen grunnere enn dette kan en mindre utvidelse vurderes.

4. Balkong på loft

Her vil Byantikvaren anbefale en fransk balkong eller en grunnere og enklere balkong enn vist. Bueformen virker noe fremmed på bygningstypen. Det ser ut som det er ønskelig å løse rømning via balkong? Dette må redegjøres grundig for hvordan blir estetisk. Utfellbar stige i farge som vegg kan aksepteres, men det er ikke ønskelig med plattformer. Mot gate er det ikke ønskelig med rømningsinstallasjoner. Byantikvaren vurdere en fransk balkong som bedre løsning enn takterrasse.

5. Takvinduer

Det er ikke oppgitt størrelse på takvinduer. Byantikvarens generelle anbefaling er at takvinduer ikke overstiger 78x140cm på denne type bebyggelse.

Vi ber om målsatte tegninger før endelig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen
Byantikvaren ved Einar Bye

fre. 17. jan. 2020 kl. 12:58 skrev Eilertsen Camilla <Camilla.Eilertsen@norconsult.com>:

> Vedlagt følger brev med spørsmål og fem vedlegg.
>
> Er det tilstrekkelig at dette oversendes på epost, eller ønsker dere brev i tillegg?
>
> **Camilla Eilertsen**
>
> Sivilarkitekt MNAL
> Mob: +47 97 66 15 85
> camilla.eilertsen@norconsult.com
>
> **Norconsult AS, Plan og Arkitektur**
> Klæbuveien 127B, NO-7031 Trondheim
> Tel: +47 67 57 10 00
> www.norconsult.no
>
> *CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.*

Vedlegg:

image001.png
103K
(SHA1SUM 3c4ca717f5605ce766cb6f286ab3c91679d9cd8a)

image002.png
292K
(SHA1SUM 61c691e3be91eabf9c3be9d2ce25d5e00e0e3d6c)

image003.png
336K
(SHA1SUM f33a6921e1203ff264e4bd8a615def3e0c4482e4)

TRONDHEIM KOMMUNE

Erik Salen <erik.salen@trondheim.kommune.no>

Øvre Bergsvingen 9

Leif Konrad Bårdstu <Leif.Konrad.Bardstu@norconsult.com> 27. oktober 2020 kl. 12:07
Til: Erik Salen <erik.salen@trondheim.kommune.no>
Kopi: Erik Schløsser-Møller <erik@s-m.no>, Camilla Eilertsen <Camilla.Eilertsen@norconsult.com>

Hei

VEDR BYANTIKVARENS VURDERING AV FASADEENDRING AV SOKKELGARASJE:

I svar fra Byantikvaren v/ Einar Bye av 20.01.2020 skriver han vedr sokkel:

> **2. Ny leilighet i sokkel**
>
> Byantikvaren vil ikke ha innvendinger mot å erstatte porter med vinduer. Vinduer i gavl kan utvides i høyde(nedover) men ikke i høyde og bredde.
>
> Vi må komme tilbake til detaljer i uttrykket når prosjektet har kommet lenger.
>
> Byggesakskontoret vil vurdere flere andre forhold som må være oppfylt ved etablering av eventuelle flere leiligheter. Byantikvaren vurderer kun fasade.

VEDR REVIDERT BRANNKONSEPT:

Revidert konsept og tegninger er vedlagt.

Brannrådgiver har vurdert at det fremdeles er i tiltaksklasse 1 og ikke krever uavhengig kontroll.

mvh

Leif Konrad Bårdstu
Seniorarkitekt MNAL
Mob: +47 93 20 53 84
leif.konrad.bardstu@norconsult.com

Norconsult

Klæbuvegen 127 B, NO-7031 Trondheim

From: Erik Salen <erik.salen@trondheim.kommune.no>
Sent: 27. oktober 2020 11:08
To: Leif Konrad Bårdstu <Leif.Konrad.Bardstu@norconsult.com>; Camilla Eilertsen <Camilla.Eilertsen@norconsult.com>
Subject: Re: Øvre Bergsvingen 9

Dessuten, har dere forelagt Byantikvaren endringene?

tir. 27. okt. 2020 kl. 11:03 skrev Erik Salen <erik.salen@trondheim.kommune.no>:

> Hei.
>
> Viser til nylig telefonsamtale vedrørende søknad om endring for etablering av enda en ny boenhet i den opprinnelige firemannsboligen i sokkelgarasjen. Kunne du ha oversendt det nye brannkonseptet som ivaretar endringen? Jeg journalfører det

nye brannkonseptet i sakssystemet. Dessuten, dersom brannkonseptet er plassert i tiltaksklasse 2 eller 3 utløses det krav om obligatorisk uavhengig kontroll etter byggesaksforskriften SAK10 § 14-2 *Obligatoriske krav om uavhengig kontroll*.



--

Mvh

Erik Salen

Sivilingeniør

Byggesaksbehandler

Saksbehandler tilsyn

Byggesakskontoret

Telefon: 72 54 18 40

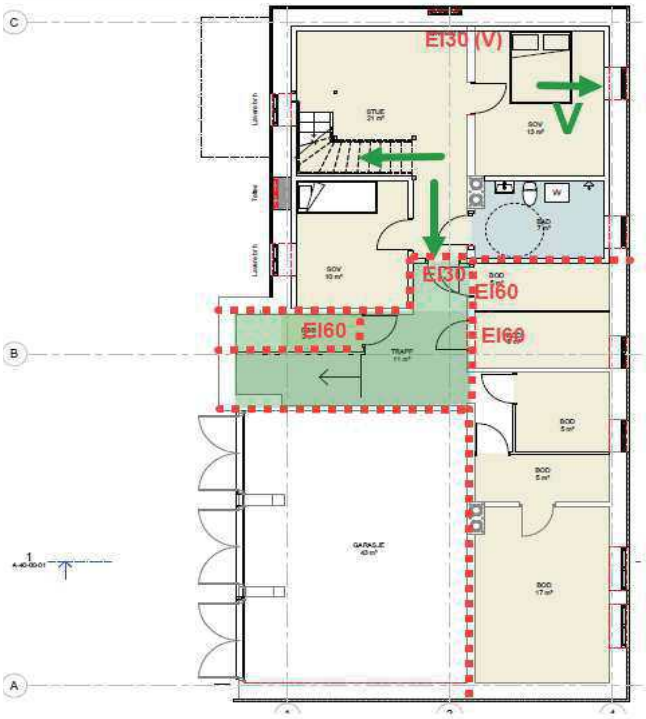
Sentralbord: 72 54 00 00

TRONDHEIM KOMMUNE

[Sitert tekst skjult]

6 vedlegg

- **Brannkonsept Øvre Bergsvingen rev J03.pdf** 451K
- **skisse brann kjeller endret.pdf** 94K
- **Skisse brann plan 1.pdf** 65K
- **Skisse brann plan 2.pdf** 69K
- **Skisse brann loft.pdf** 54K
- **skisse fasader endring.pdf** 204K


EI30 (V)
V
EI30
EI60
EI60
EI60
EI60
EI30
EI30
EI60
EI30
EI30
EI30
EI60
EI30
EI30
EI30
EI60
EI30



PLAN 1

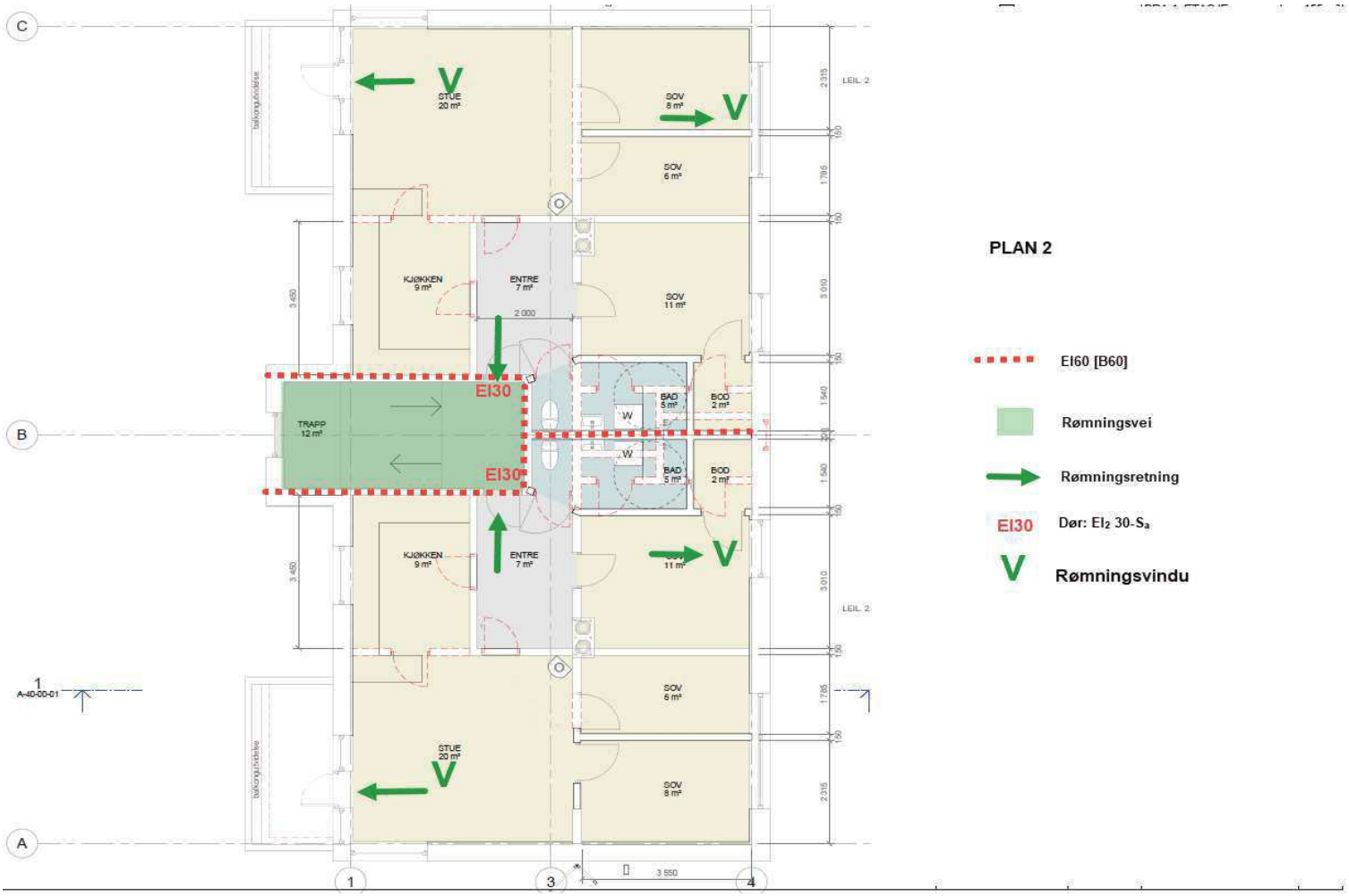
EI60 [B60]

Rømningsvei

Rømningsretning

EI30 Dør: EI_2 30-S_a

V Rømningsvindu



PLAN 2

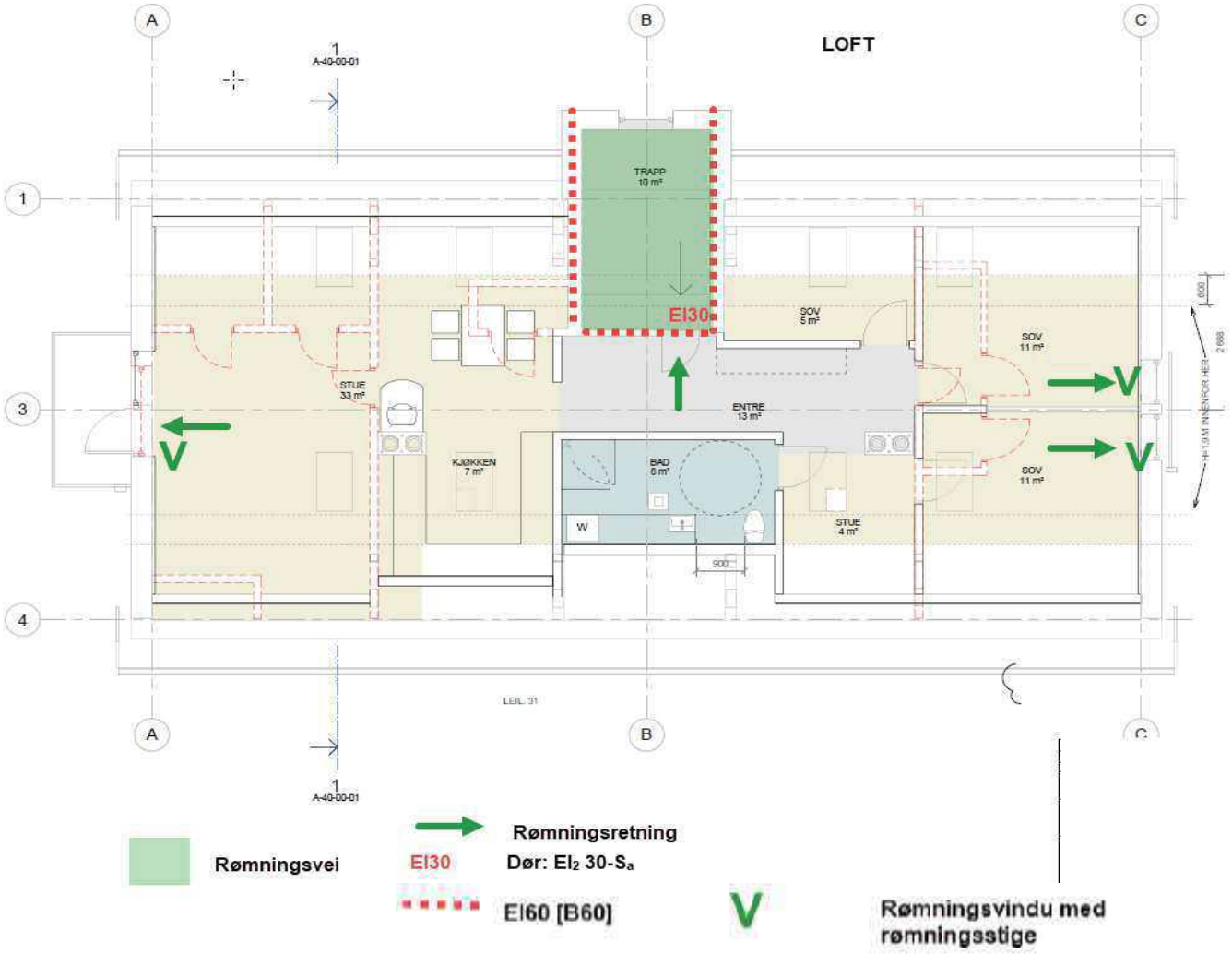
EI60 [B60]

Rømningsvei

Rømningsretning

EI30 Dør: EI_2 30-S_a

V Rømningsvindu



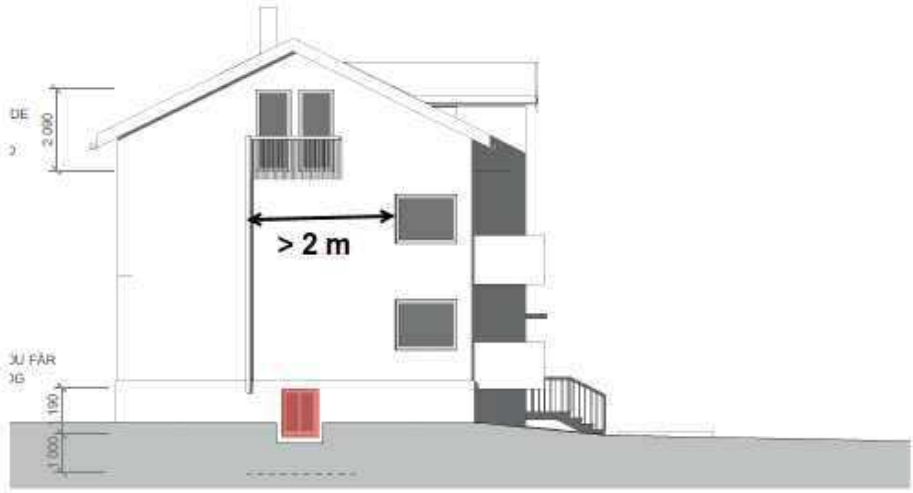
Rømningsvei

Rømningsretning

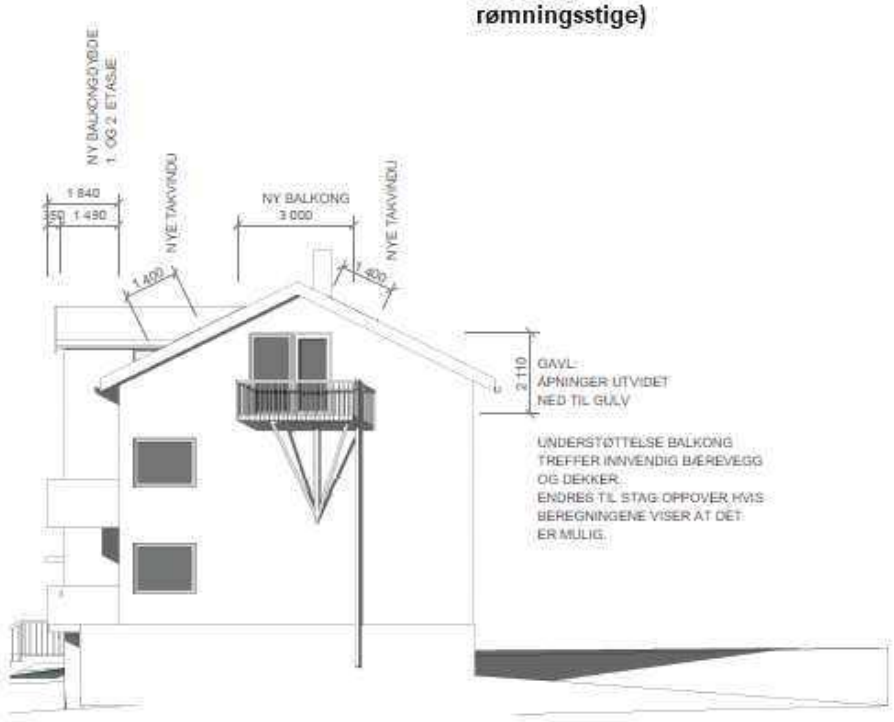
EI30 Dør: EI_2 30-S_a

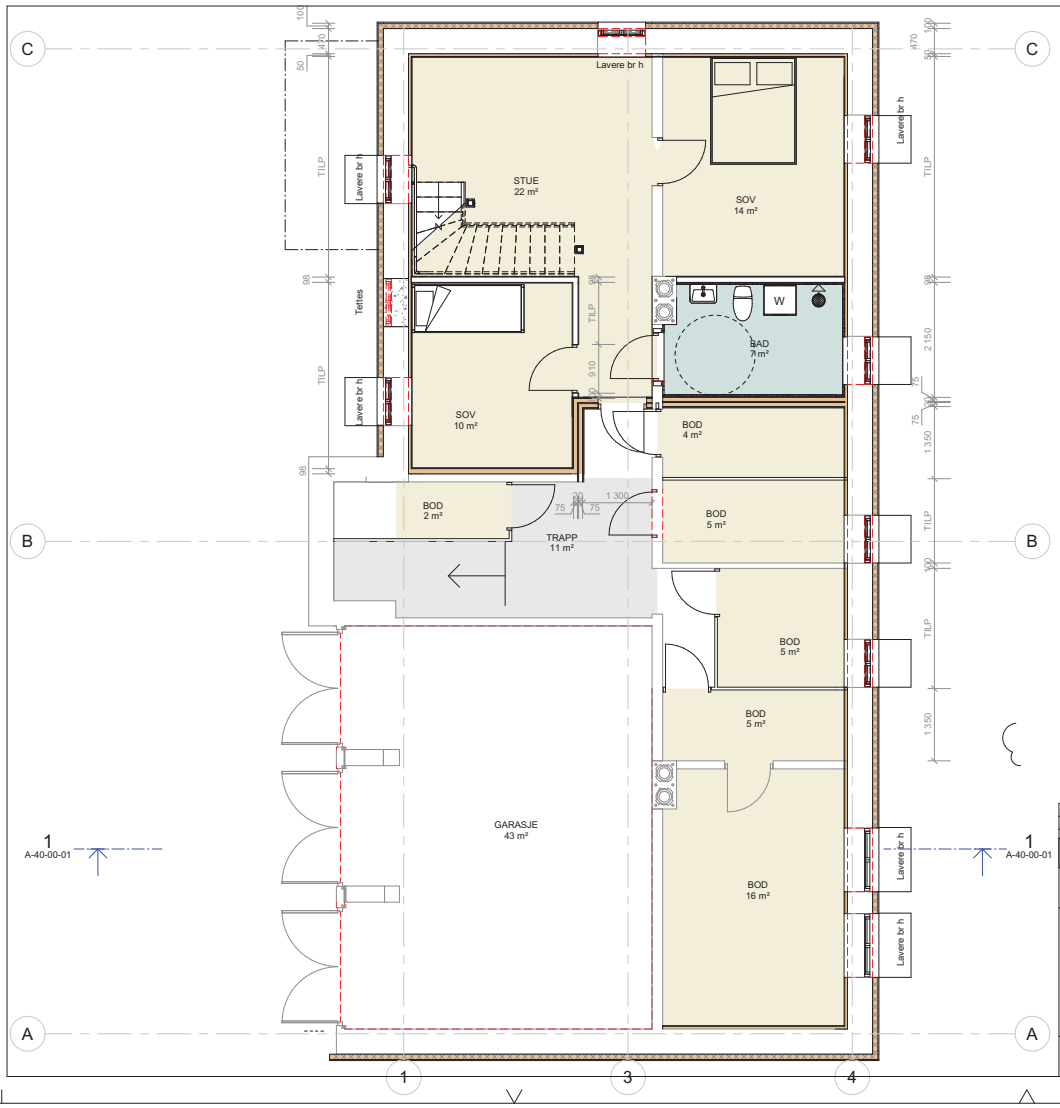
EI60 [B60]

V Rømningsvindu med rømningsstige



Vindu EI30 (for skjerming av utvendig rømningsstige)





BAD
BOD
ENTRE
KJØKKEN
SOV
STUE
TEKN
TRAPP

BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	431 m²

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-00-01	02

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

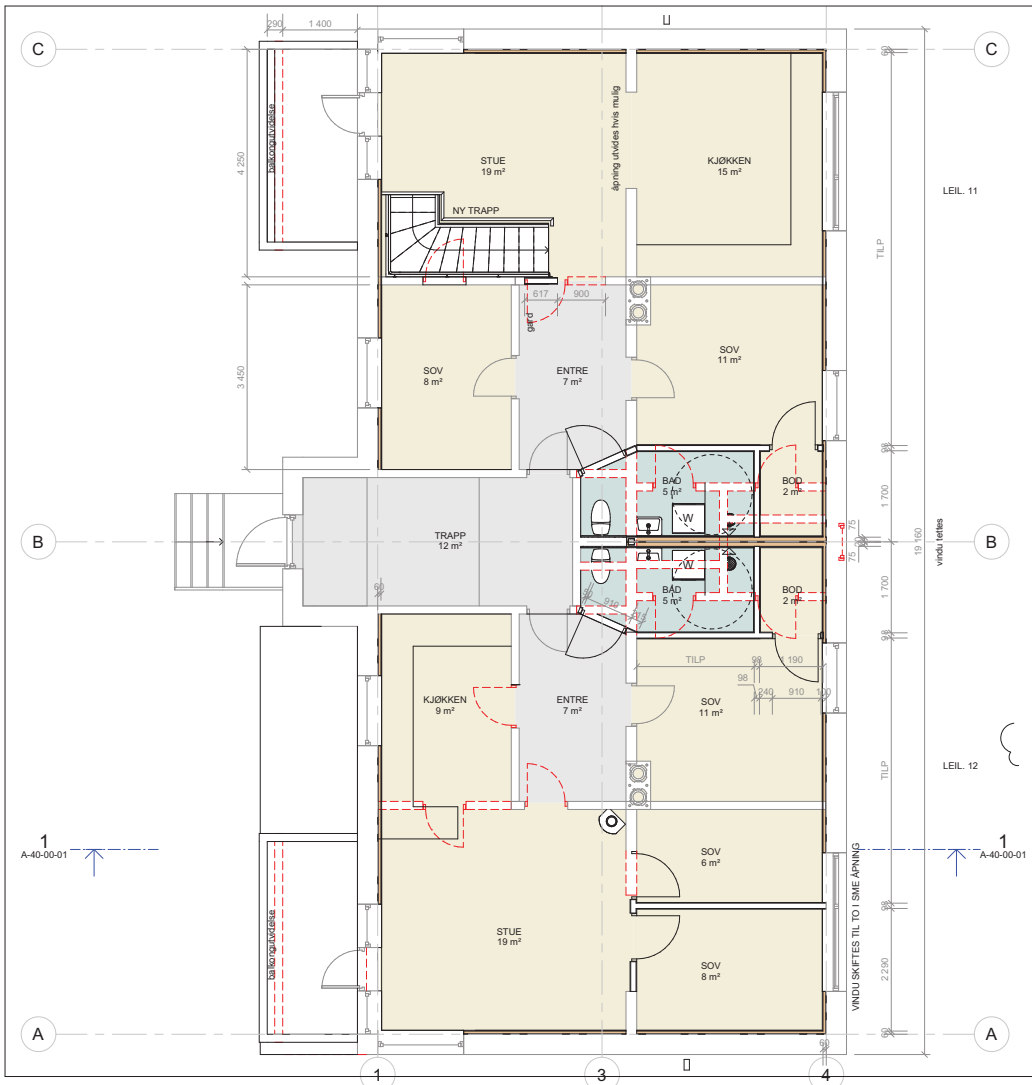
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
KJELLER SØKNAD OM TILTAK

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-21-00-01	02



BAD
BOD
ENTRE
KJØKKEN
SOV
STUE
TEKN
TRAPP
RIVES

BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	431 m²

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-01-02	02

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

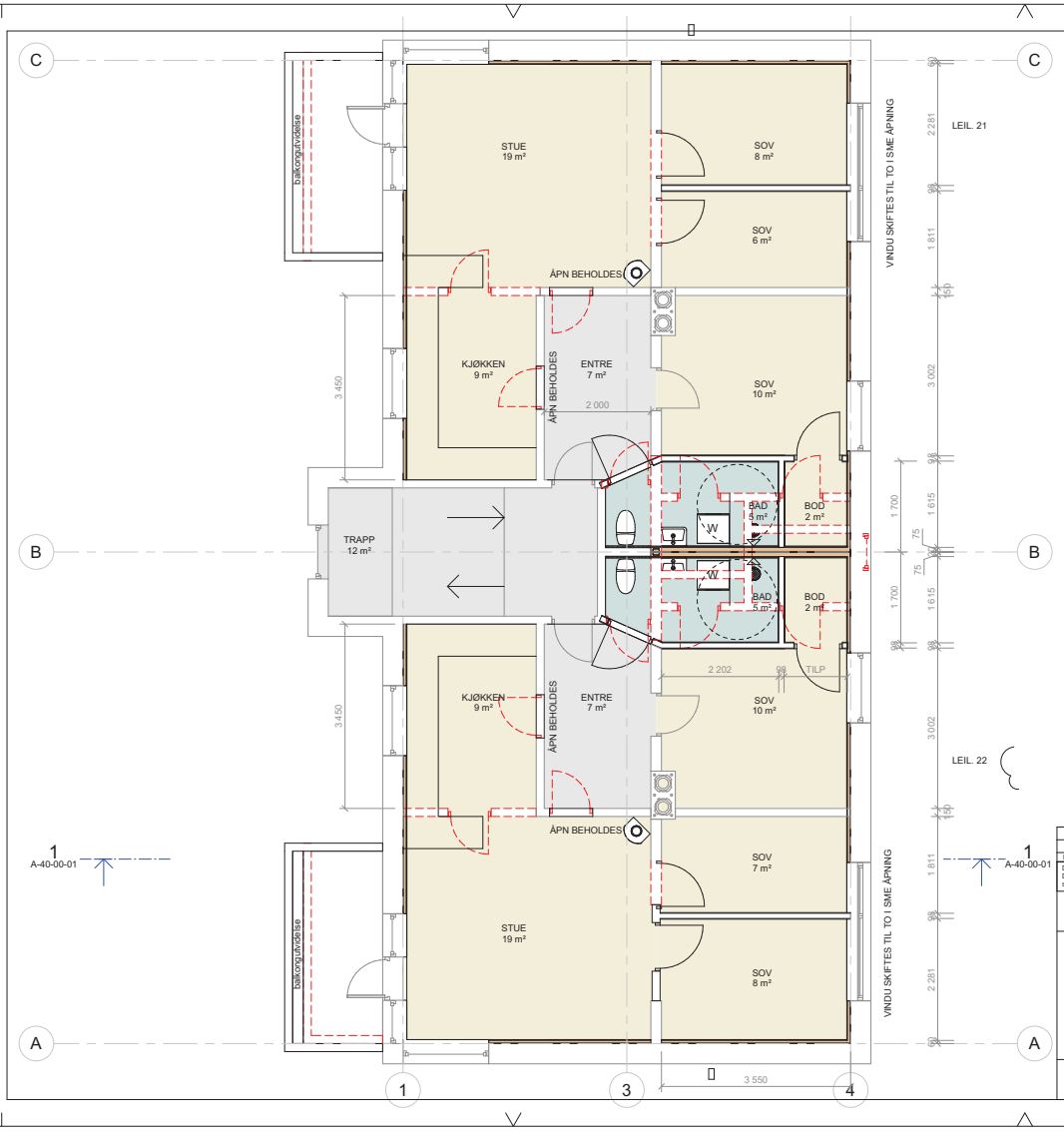
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
1. ETASJE SØKNAD OM TILTAK

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-21-01-02	02



BAD
BOD
ENTRE
KJØKKEN
SOV
STUE
TEKN
TRAPP

RIVES

BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	431 m²

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-02-01	02

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

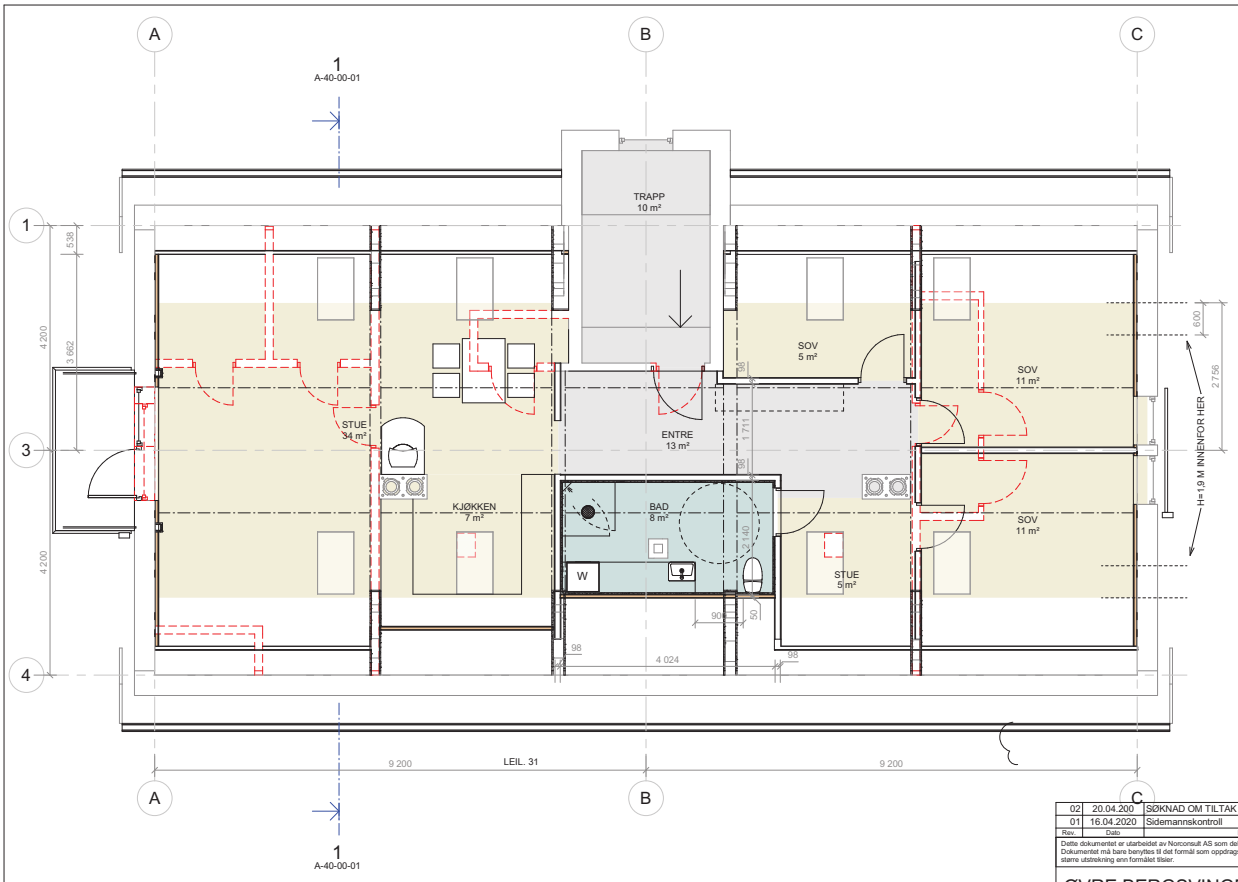
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
2. ETASJE SØKNAD OM TILTAK

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-21-02-01	02



BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	431 m²

LOFT:
AREALER ER MÅLT TIL 0,6 M UTENFOR LINJE
DER TAKHØYDEN ER 1,9 M

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-03-01	02

- BAD
- BOD
- ENTRE
- KJØKKEN
- SOV
- STUE
- TEKN
- TRAPP

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

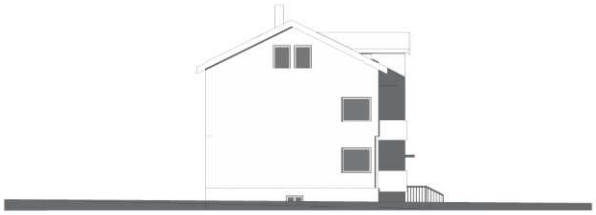
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

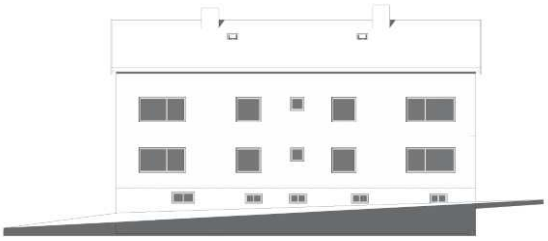
ØVRE BERGSVINGEN 9
LOFT SØKNAD OM TILTAK

Norconsult

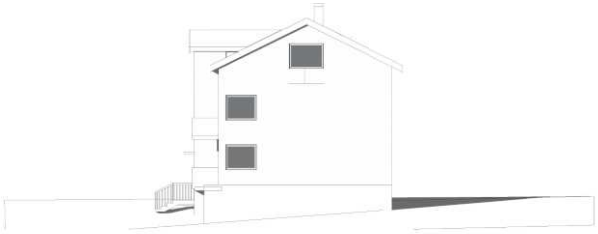
Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-21-03-01	02



Eks fasade nord



Eks fasade øst



Eks fasade sør



Eks fasade vest

Document number	Revision
A-43-00-02	

Revision	Date	Description	Prepared	SVC	Approved

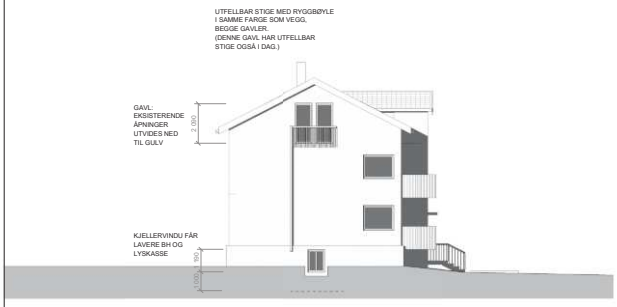
This document has been prepared by Norconsult AS as part of the assignment stated below. Intellectual property rights belong to Norconsult AS. Unauthorized use is prohibited. Limitations in the contractual relation Norconsult AS and the client, and may not be copied or made available by other means or to a greater extent than the intended purpose requires.

	Scale (bar)/bar A1)
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS	1 : 100

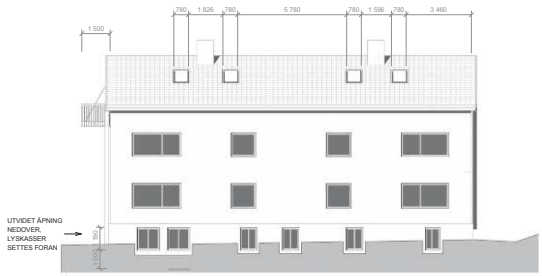
ØVRE BERGSVINGEN 9
FASADER EKSISTERENDE

Norconsult	Project number	Document number	Revision
	5198861	A-43-00-02	

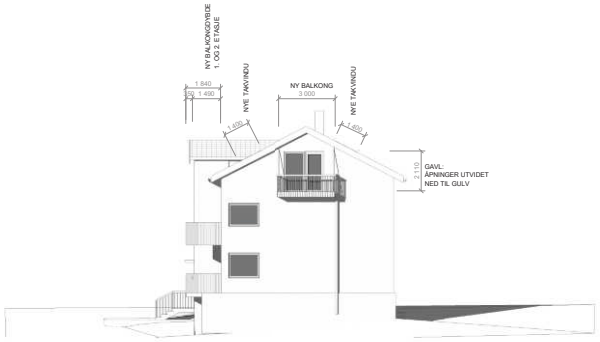
Farger:
Vinduer NCS S 0502-Y
Fasade vegg:
Malt puss: NCS 1816-Y26R (»Jotun Mur 1245»)
Sokkel: NCS 3409-Y27R (»Jotun Mur 1136»)



Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest

GARASJEPORTER BEHOLDES

Tegningsnummer	Revisjon
A-43-00-01	B02

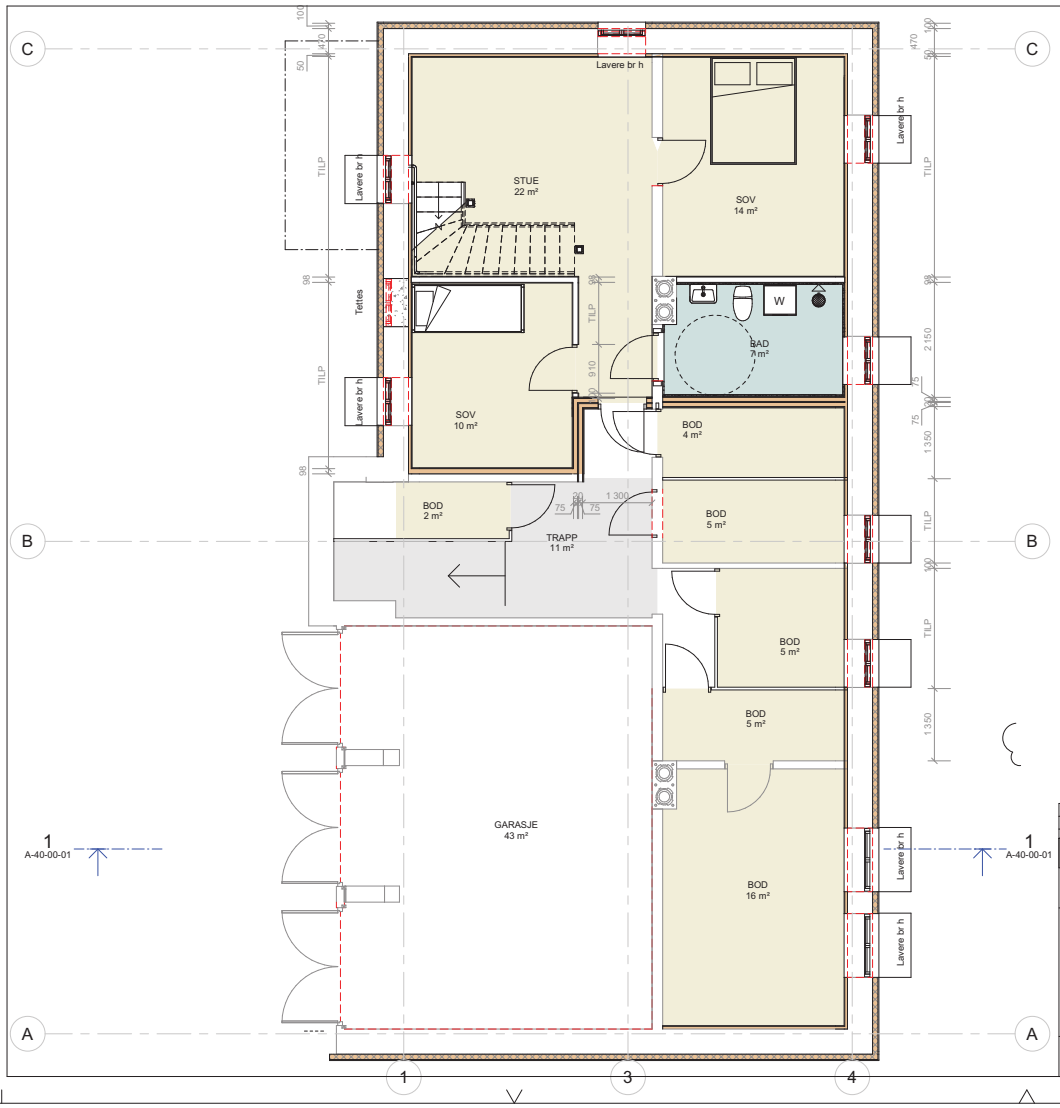
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må ikke kopieres, benyttes til annet formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Målestokk (gjelder A1)	
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS	1 : 100

ØVRE BERGSVINGEN 9
FASADER SØKNAD OM TILTAK

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5198861	A-43-00-01	B02



BAD
BOD
ENTRE
KJØKKEN
SOV
STUE
TEKN
TRAPP

BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	431 m²

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-00-01	02

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
KJELLER SØKNAD OM TILTAK

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-21-00-01	02



BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 01	60 m²
LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	491 m²

KFR BRANNKONSEPT REV J03 AV 21.09.2020

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-00-01	03

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
03	31.08.2020	ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
02	20.04.2020	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

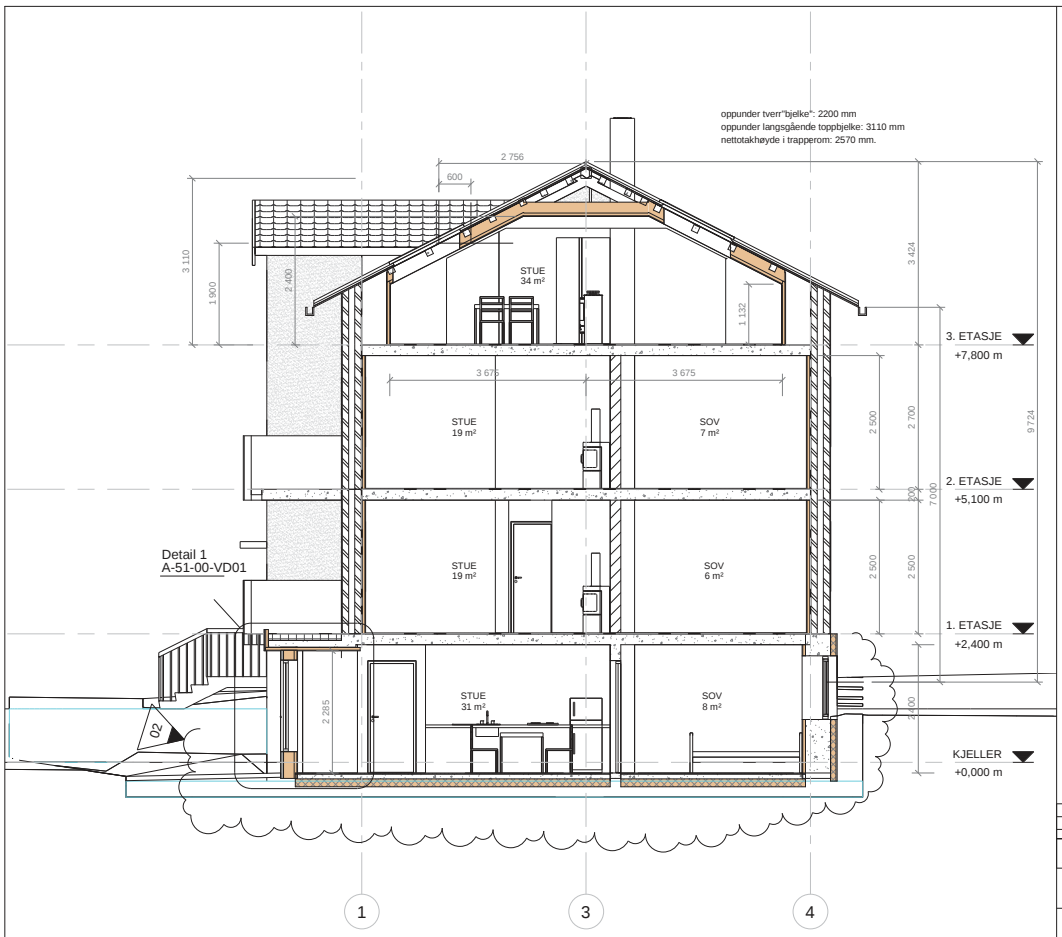
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
KJELLER ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-21-00-01	03



Tegningsnummer	Revisjon
A-40-00-01	02

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	31.08.2020	ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	20.04.2020	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

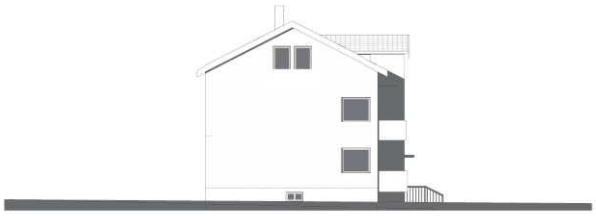
Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
SNITT A-A ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK

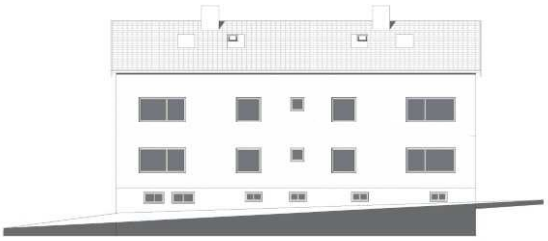
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-40-00-01	02

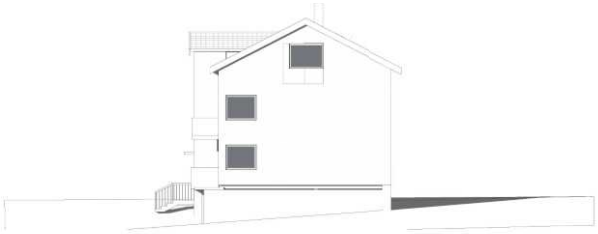
2020-10-12 09:21 X:\Prosjekter\Arkitektur\5198861\5198861_ØVRE BERGSVINGEN 9.rvt



Eks fasade nord



Eks fasade øst



Eks fasade sør



Eks fasade vest

Document number	Revision
A-43-00-02	01

Revision	Date	Description	Prepared	SIC	Approved
01	20.04.2020	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	

This document has been prepared by Norconsult AS as part of the assignment stated below. Intellectual property rights belong to Norconsult AS. Unauthorized reproduction or disclosure of the content in whole or in part is prohibited unless otherwise agreed between Norconsult AS and the client, and may not be copied or made available by other means or for a purpose outwith the intended purpose stated.

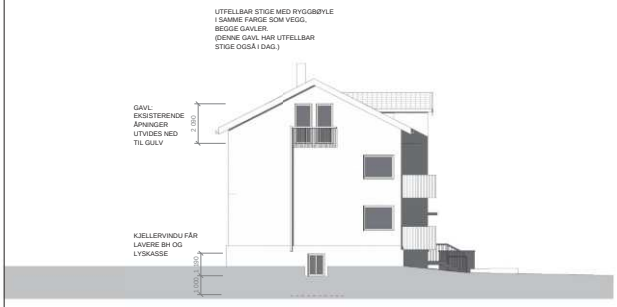
Scale (scale at A1)	
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS	1 : 100

ØVRE BERGSVINGEN 9
FASADER EKSISTERENDE

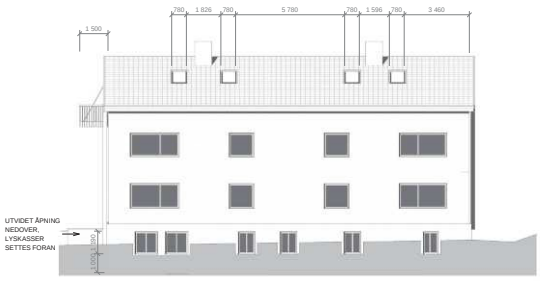
Norconsult	Project number	Document number	Revision
	5198861	A-43-00-02	01

Farger:
Vinduer: NCS S 0502-Y
Fasade vegg:
Malt puss: NCS 1816-Y26R (»Jotun Mur 1245»)
Sokkel: NCS 3409-Y27R (»Jotun Mur 1136»)

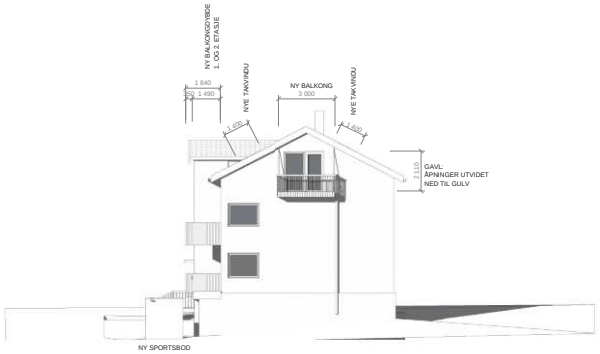
Tak: Samme fargetone som i dag (gråsort)



Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest

Tegningsnummer	Revisjon
A-43-00-01	B03

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
03	31.08.2020	ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
02	20.04.2020	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

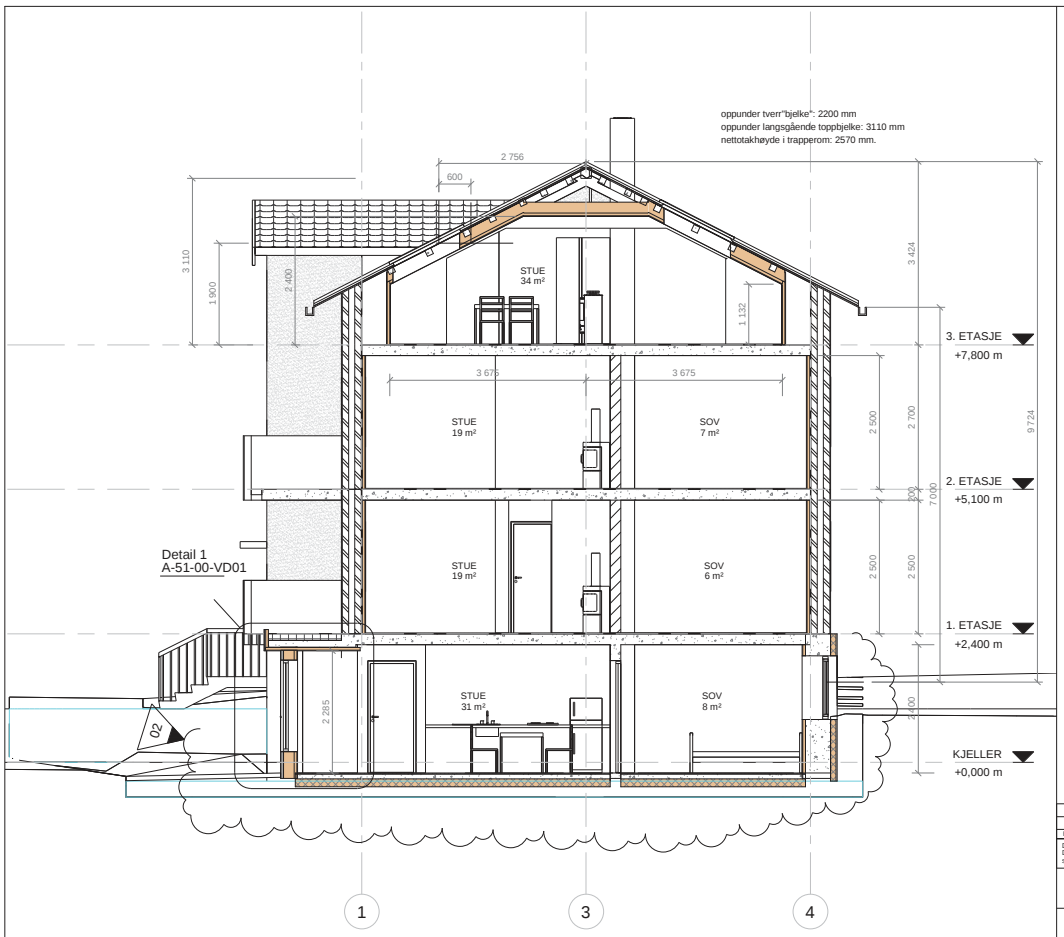
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må ikke benyttes eller formidles til andre oppdragsansvarlig bestilleren, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Målestokk (gjelder A3)
1 : 100

ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

ØVRE BERGSVINGEN 9
FASADER ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5198861	A-43-00-01	B03



Tegningsnummer	Revisjon
A-40-00-01	02

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	31.08.2020	ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	20.04.2020	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	

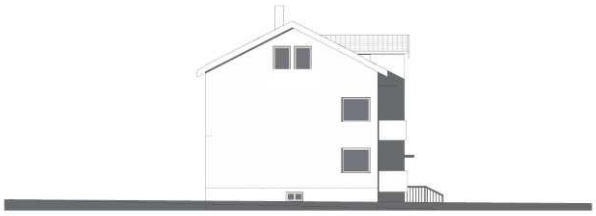
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ØVRE BERGSVINGEN 9 AS	Målestokk (gjelder A2)
	1 : 50

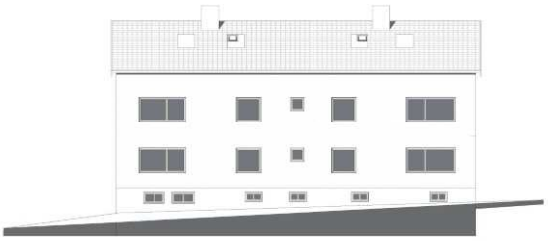
ØVRE BERGSVINGEN 9
SNITT A-A ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5198861	A-40-00-01	02

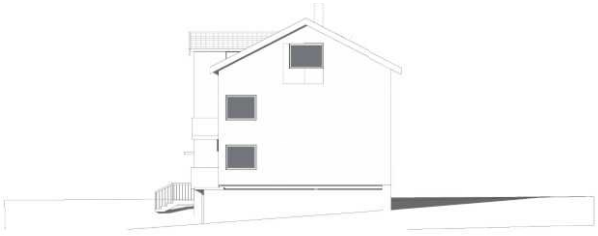
2020-10-15 12:39:21 X:\Prosjekter\Arkitektur\519886\5198861\06 Arkitektur\A-51-00001 Detaljtegning.rvt



Eks fasade nord



Eks fasade øst



Eks fasade sør



Eks fasade vest

Document number	Revision
A-43-00-02	01

Revision	Date	Description	Prepared	Ctrl	Approved
01	20.04.2020	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	

The document has been prepared by Norconsult AS as part of the assignment stated below. Intellectual property rights belong to Norconsult AS. Unauthorized reproduction or disclosure of the content in the contract between Norconsult AS and the client, and may not be copied or made available by other means or at a greater extent than the intended purpose. Applies.

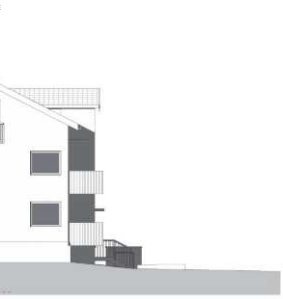
	Scale (with ignoble A3)
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS	1 : 100

ØVRE BERGSVINGEN 9
FASADER EKSISTERENDE

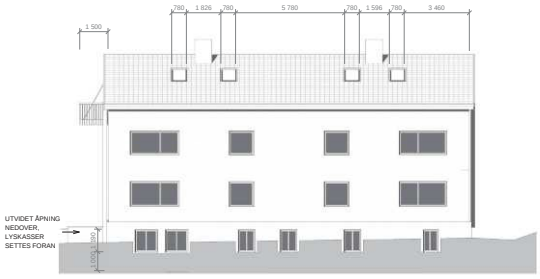
Norconsult	Project number	Document number	Revision
	5198861	A-43-00-02	01

Farger:
Vinduer: NCS S 0502-Y
Fasade vegg:
Malt puss: NCS 1816-Y26R (»Jotun Mur 1245»)
Sokkel: NCS 3409-Y27R (»Jotun Mur 1136»)

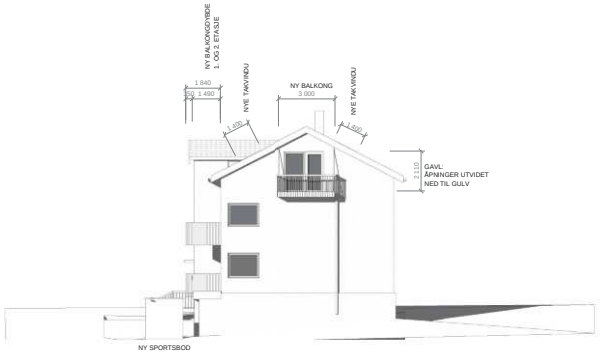
Tak: Samme fargetone som i dag (gråsort)



Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest

Tegningsnummer	Revisjon
A-43-00-01	B03

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
03	31.08.2020	ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
02	20.04.2020	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må ikke benyttes eller formidles til andre oppdragsansvarlig bestilleren, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Målestokk (gjelder A3)
1 : 100

ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

ØVRE BERGSVINGEN 9
FASADER ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5198861	A-43-00-01	B03



BAD
BOD
ENTRE
KJØKKEN
SOV
STUE
TEKN
TRAPP

BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	431 m²

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-00-01	02

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
KJELLER SØKNAD OM TILTAK

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-21-00-01	02



BAD
BOD
ENTRE
KJØKKEN
SOV
STUE
TEKN
TRAPP

RIVES

KFR BRANNKONSEPT REV J03 AV 21.09.2020

BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 01	60 m²
LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	491 m²

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-00-01	03

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
03	31.08.2020	ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
02	20.04.2020	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

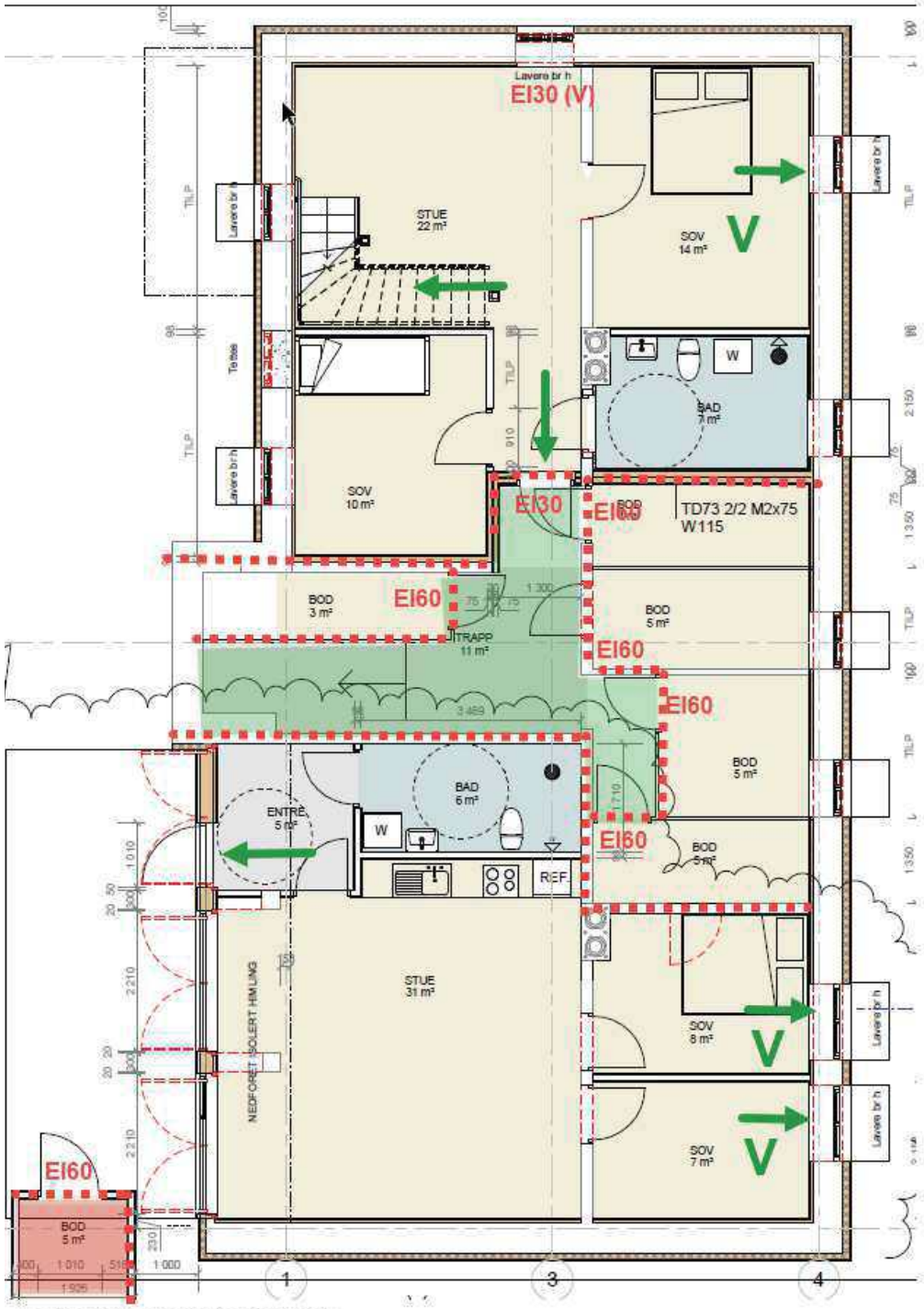
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
KJELLER ENDRING AV SØKNAD OM TILTAK

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-21-00-01	03



Bod kan evnt oppfores uten brannkrav ved plassering > 2 m fra bolig

KJELLER

EI60 [B60]

Rømningsvei

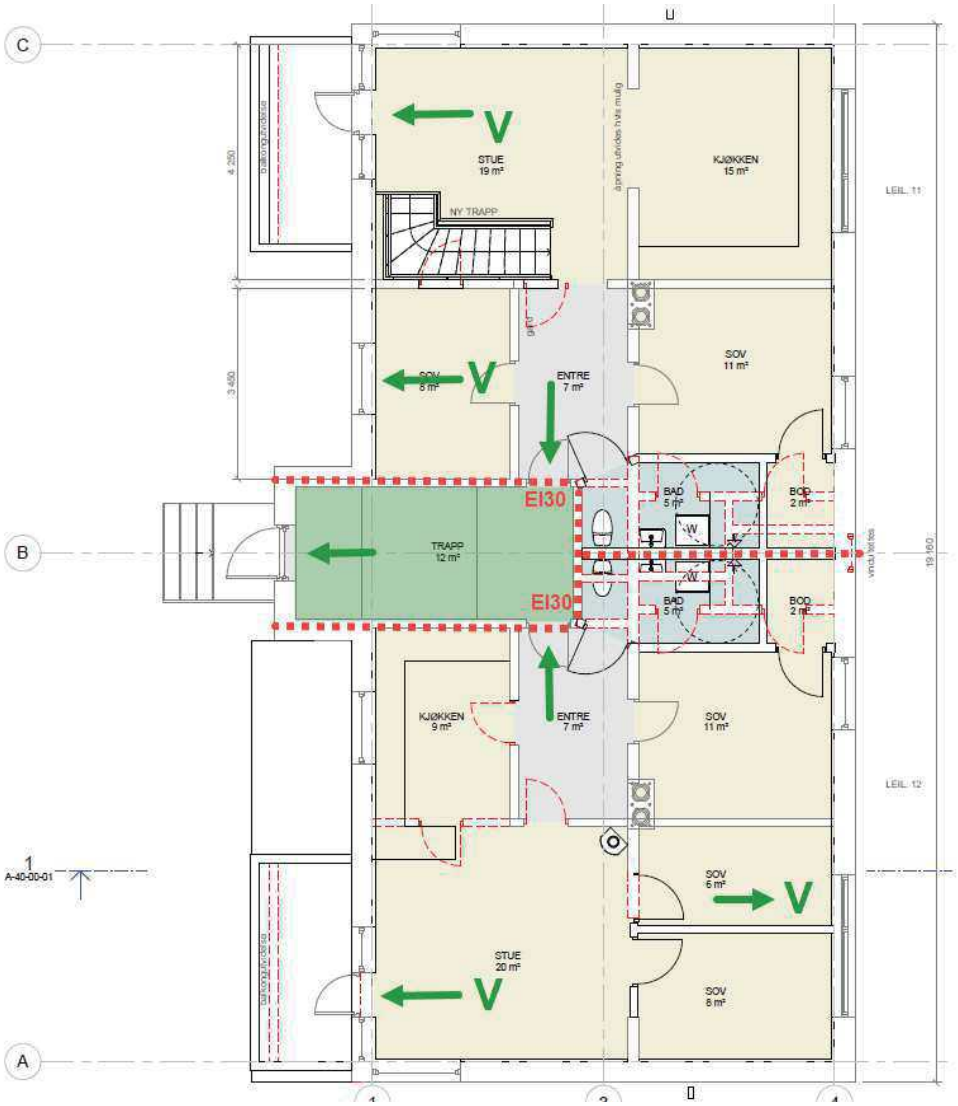
Rømningsretning

EI60 Dør: EI_2 60-S_a

EI30 Dør: EI_2 30-S_a

EI30 (V) Vindu EI30 (for skjerming av utvendig rømningsstige)

V Rømningsvindu



PLAN 1

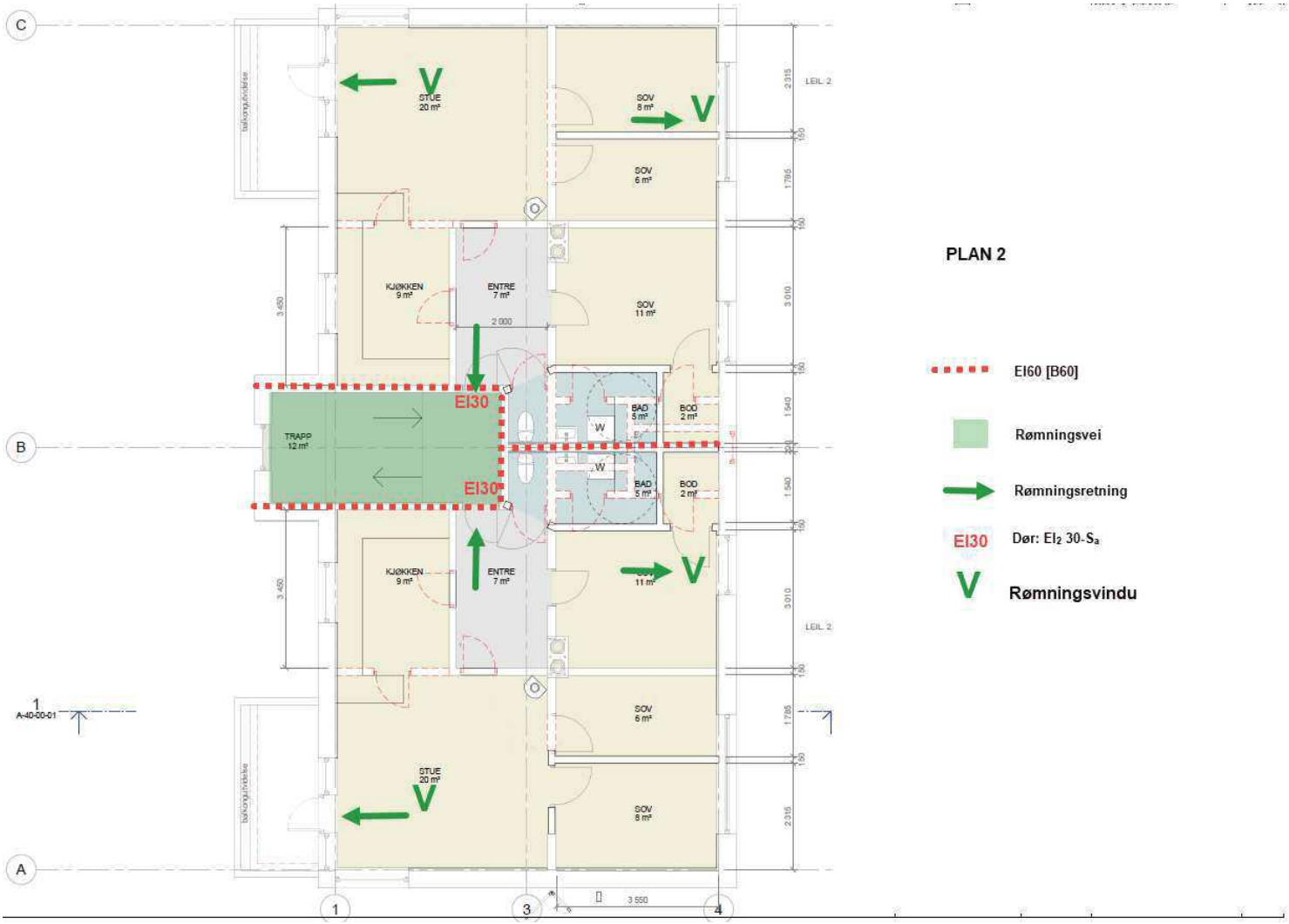
EI60 [B60]

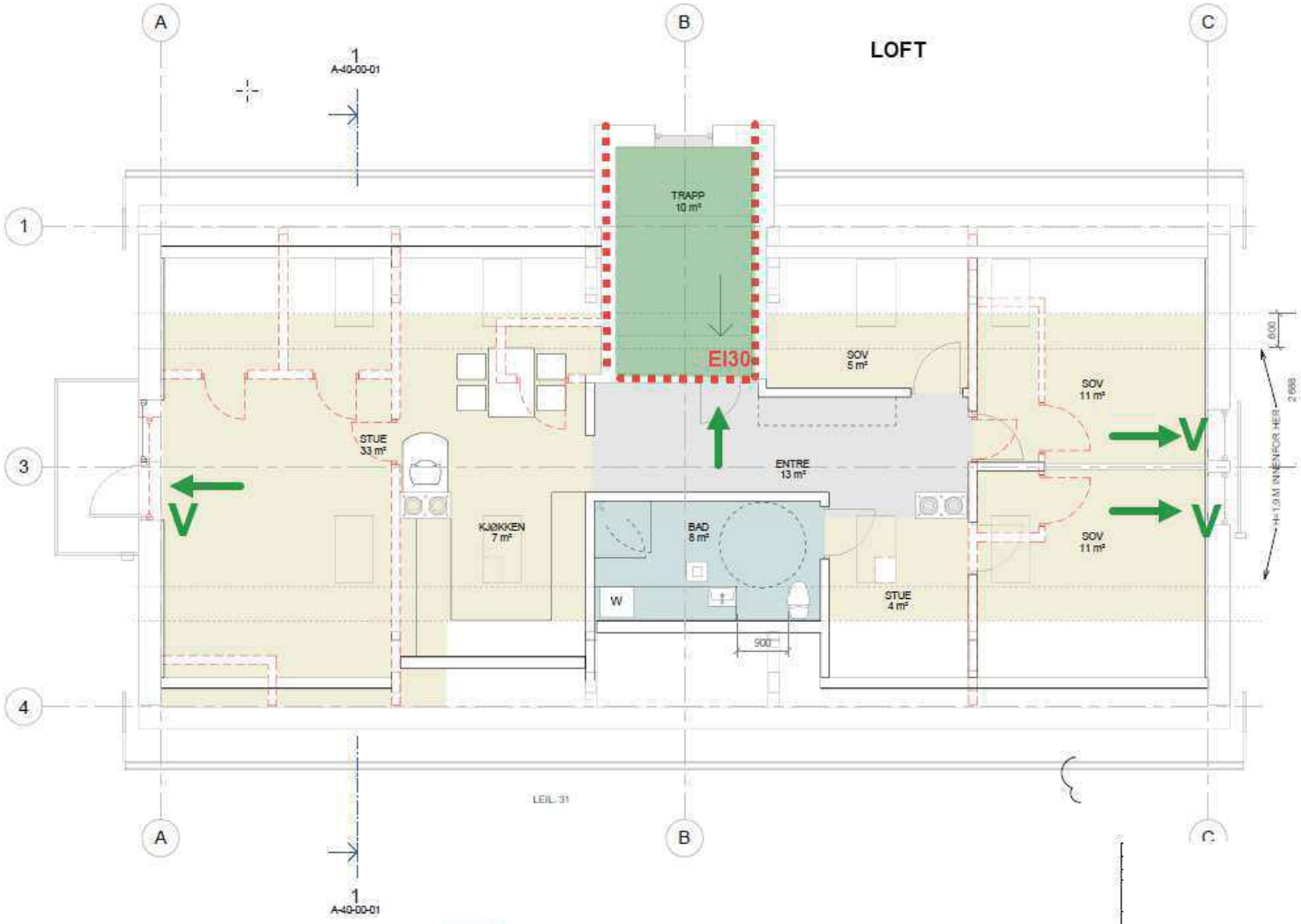
Rømningsvei

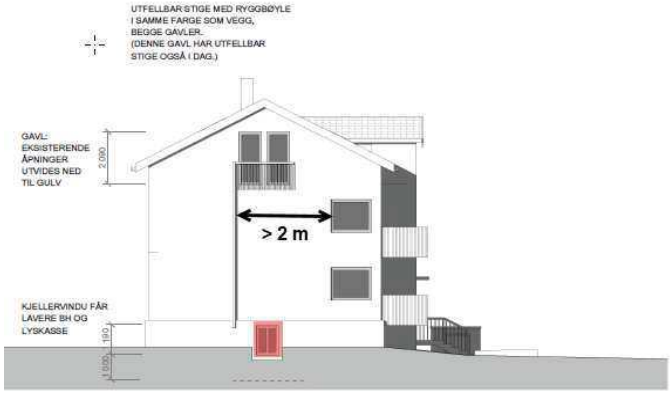
Rømningsretning

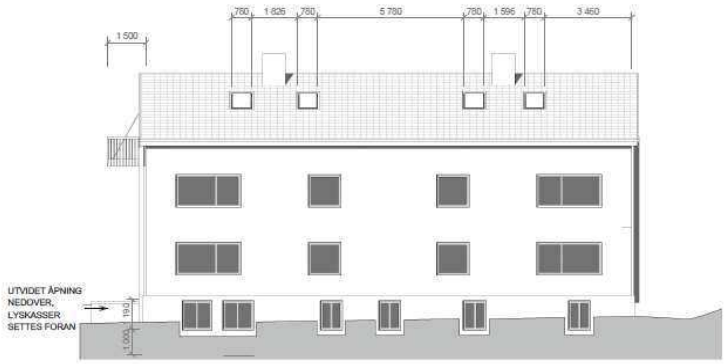
EI30 Dør: EI_2 30-S_a

V Rømningsvindu


C
B
A
1
3
4
STUE
20 m²
SOV
8 m²
SOV
6 m²
SOV
11 m²
KJØKKEN
9 m²
ENTRE
7 m²
TRAPP
12 m²
BAD
5 m²
BOD
2 m²
EI30
EI30
LEIL 2
balkong/inngang
1
A-40-00-01
PLAN 2
EI60 [B60]
Rømningsvei
Rømningsretning
EI30 Dør: EI2 30-Sa
V Rømningsvindu


LOFT
A
B
C
1
3
4
1
A-40-00-01
TRAPP
10 m²
EI30
SOV
5 m²
SOV
11 m²
STUE
33 m²
ENTRE
13 m²
KJØKKEN
7 m²
BAD
6 m²
W
STUE
4 m²
SOV
11 m²
900
V
V
V
LEIL. 31
Rømningsretning
Rømningsvei
EI30
Dør: EI₂ 30-Sa
EI60 [B60]
V
Rømningsvindu med rømningsstige

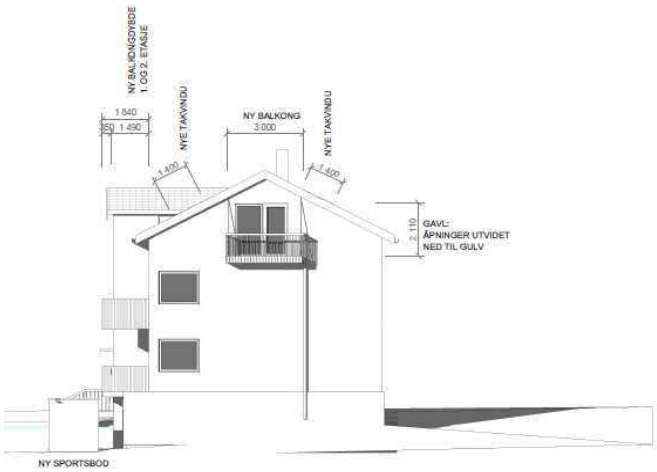




Fasade øst

Vindu EI30 (for skjerming av utvendig rømningsstige)

EI60 (min. 1,2 m ut fra fasadeliv for skjerming mot vertikal brannspredning)





Fasade vest



BAD
BOD
ENTRE
KJØKKEN
SOV
STUE
TEKN
TRAPP

BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	431 m²

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-00-01	02

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

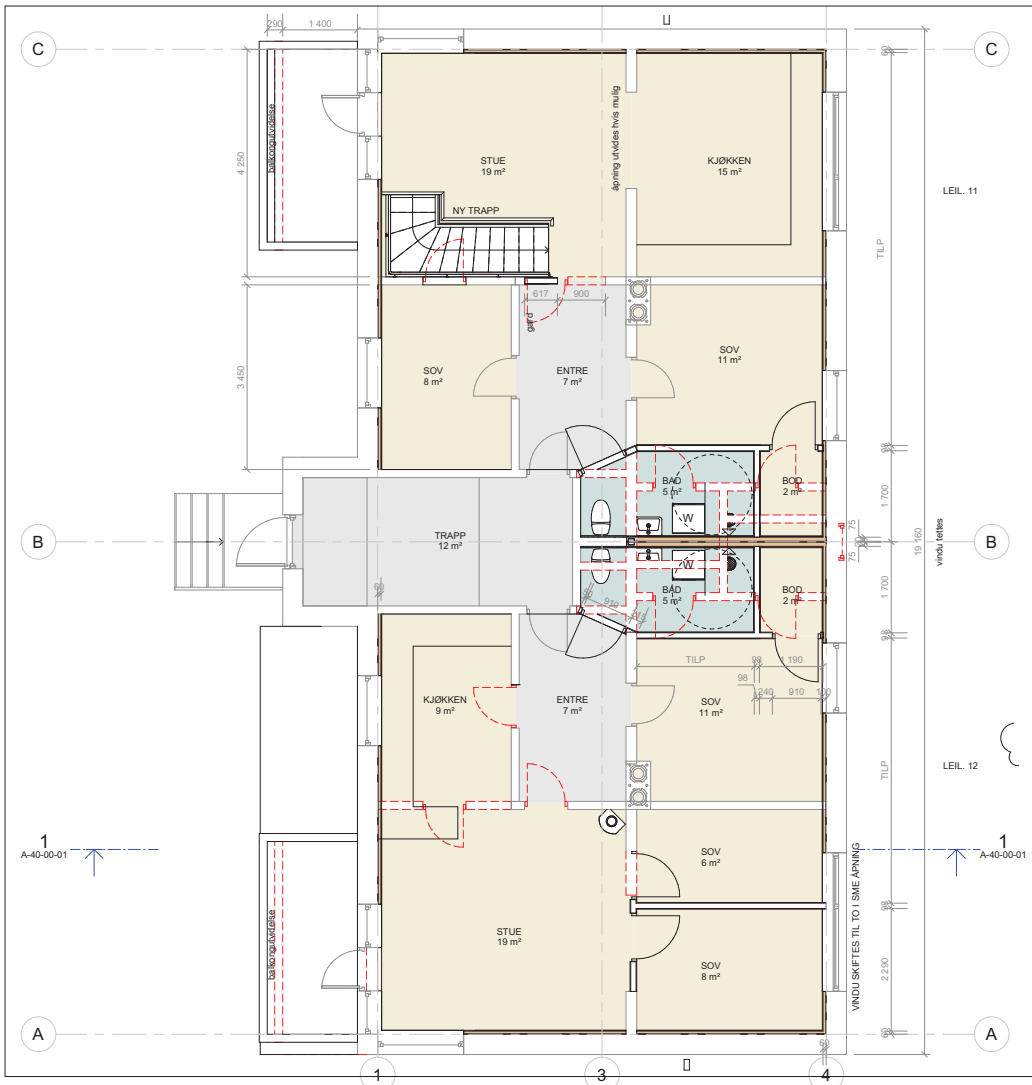
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
KJELLER SØKNAD OM TILTAK

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-21-00-01	02



BAD
BOD
ENTRE
KJØKKEN
SOV
STUE
TEKN
TRAPP
RIVES

BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	431 m²

Tegningsnummer: A-21-01-02
Revisjon: 02

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

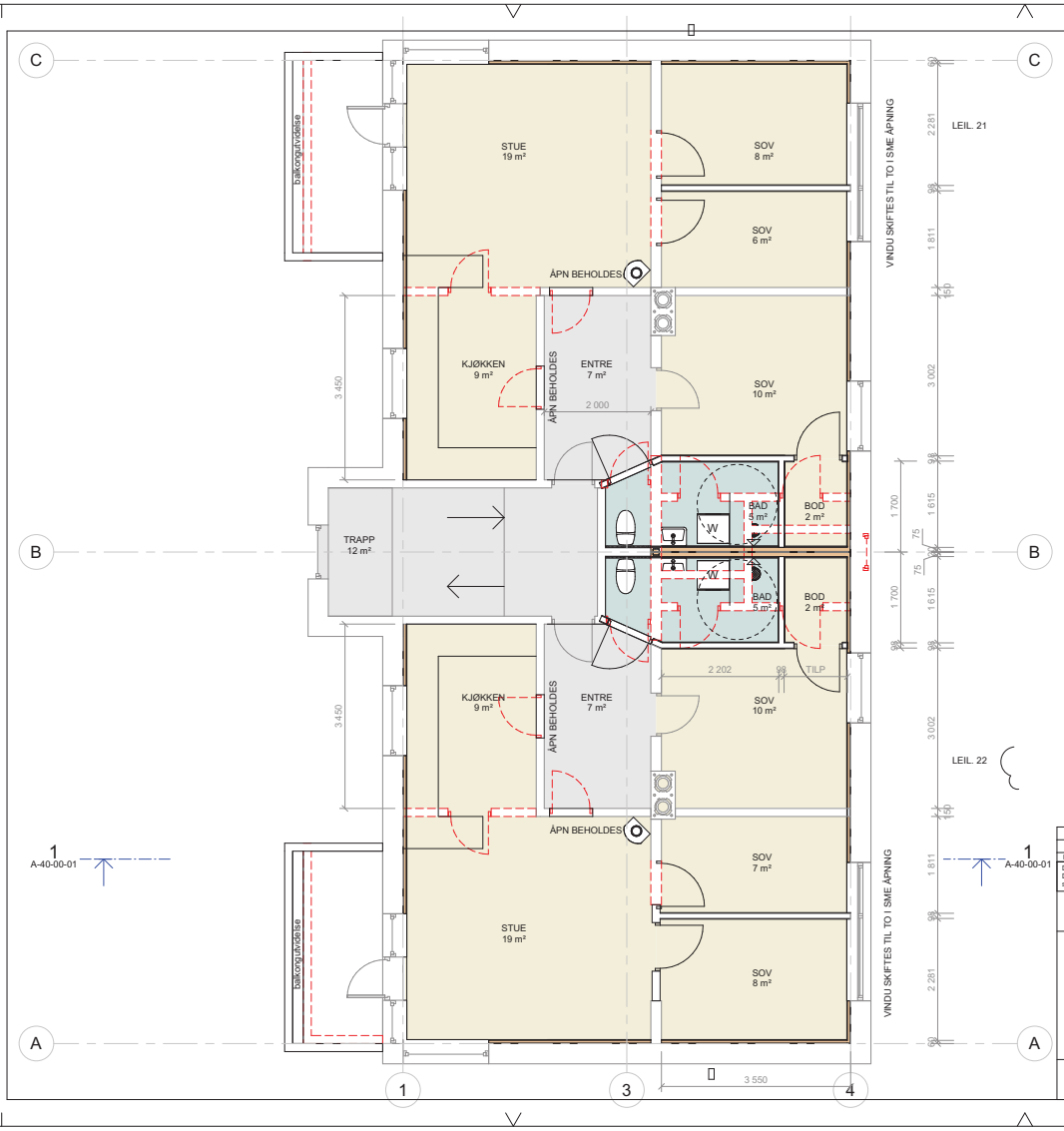
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
1. ETASJE SØKNAD OM TILTAK

Norconsult

Oppdragsnummer: 5198861
Tegningsnummer: A-21-01-02
Revisjon: 02



BAD
BOD
ENTRE
KJØKKEN
SOV
STUE
TEKN
TRAPP

RIVES

BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	431 m²

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-02-01	02

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

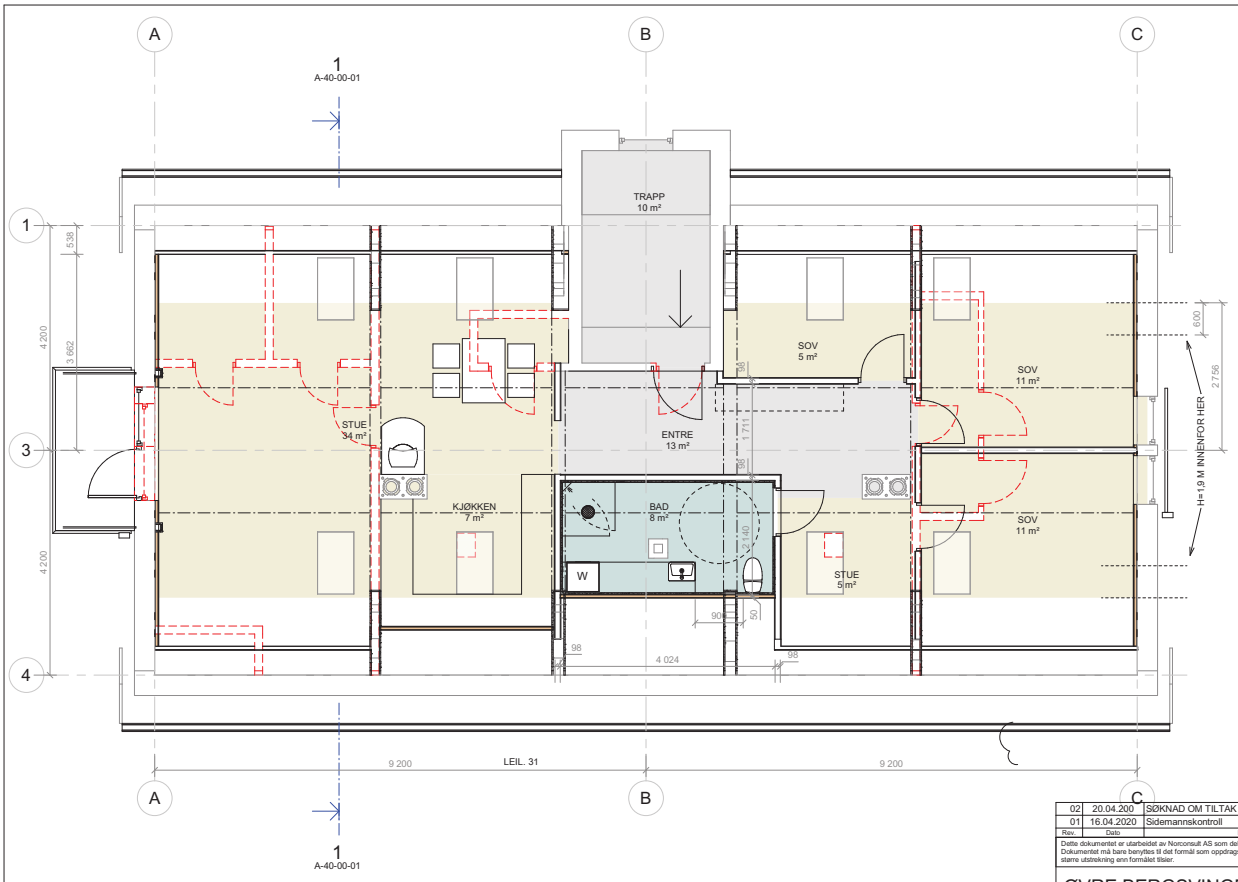
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
2. ETASJE SØKNAD OM TILTAK

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-21-02-01	02



BRA 1. ETASJE	155 m²
BRA 2. ETASJE	154 m²
BRA KJELLER	161 m²
BRA LOFT	96 m²
	567 m²

LEIL 11	70 m²
LEIL 11	55 m²
LEIL 12	70 m²
LEIL 21	70 m²
LEIL 22	70 m²
LEIL 31	97 m²
Sum	431 m²

LOFT:
AREALER ER MÅLT TIL 0,6 M UTENFOR LINJE
DER TAKHØYDEN ER 1,9 M

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-03-01	02

- BAD
- BOD
- ENTRE
- KJØKKEN
- SOV
- STUE
- TEKN
- TRAPP

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

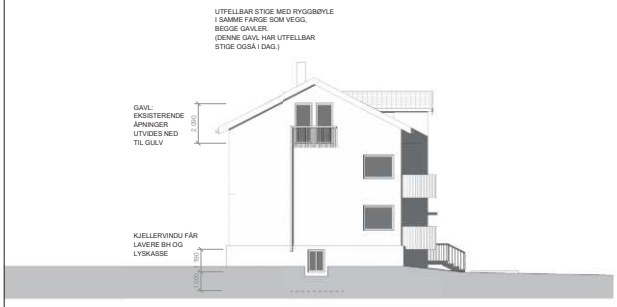
Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9
LOFT SØKNAD OM TILTAK

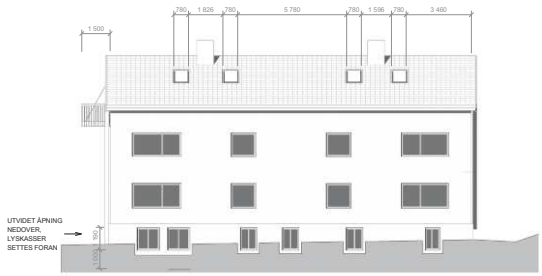
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
5198861	A-21-03-01	02

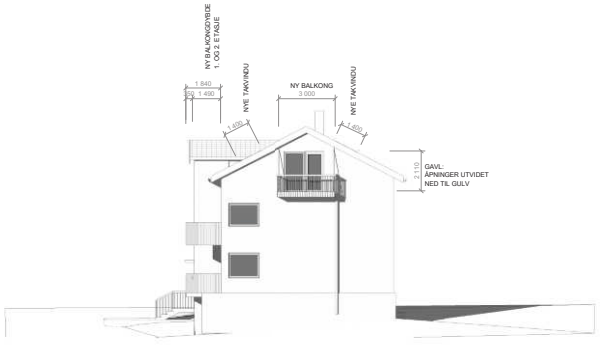
Farger:
Vinduer: NCS S 0502-Y
Fasade vegg:
Malt puss: NCS 1816-Y26R (»Jotun Mur 1245»)
Sokkel: NCS 3409-Y27R (»Jotun Mur 1136»)



Fasade nord



Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest

GARASJEPORTER BEHOLDES

Tegningsnummer	Revisjon
A-43-00-01	B02

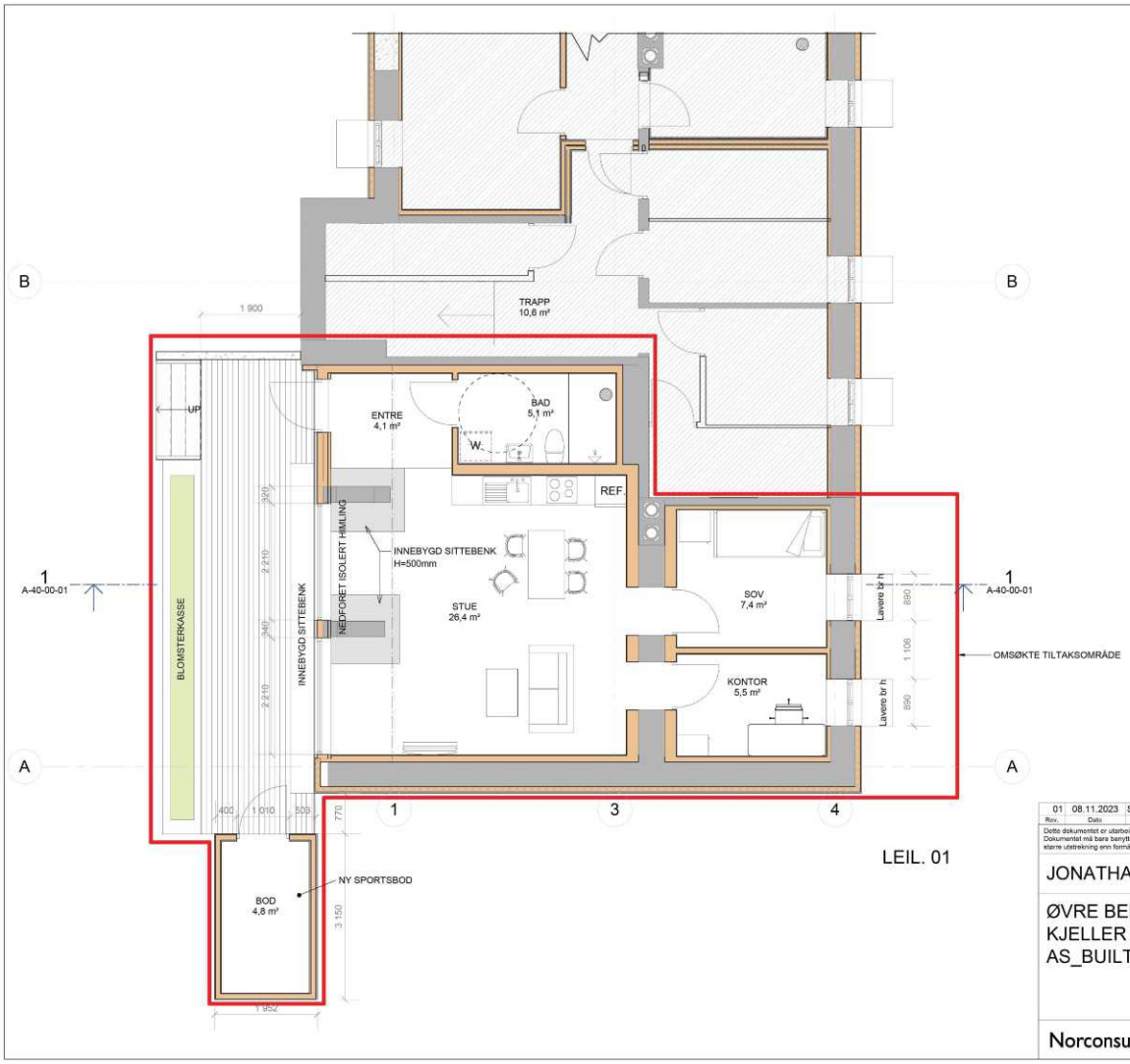
02	20.04.200	SØKNAD OM TILTAK	CE	LB	
01	16.04.2020	Sidemannskontroll	CE	LB	
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må ikke kopieres, benyttes til annet formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

	Målestokk (gjelder A1)
ØVRE BERGSVINGEN 9 AS	1 : 100

ØVRE BERGSVINGEN 9
FASADER SØKNAD OM TILTAK

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5198861	A-43-00-01	B02



LEIL. 01

BRA KJELLER	161,2 m²
	161,2 m²
LEIL 01	61,0 m²
Sum	61,0 m²

KFR BRANNKONSEPT REV J03 AV 21.09.2020

Tegningsnummer	Revisjon
A-21-00-01	Z01

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
01	08.11.2023	SØKNAD OM FERDIGATTEST	CecRam	CE	CE

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

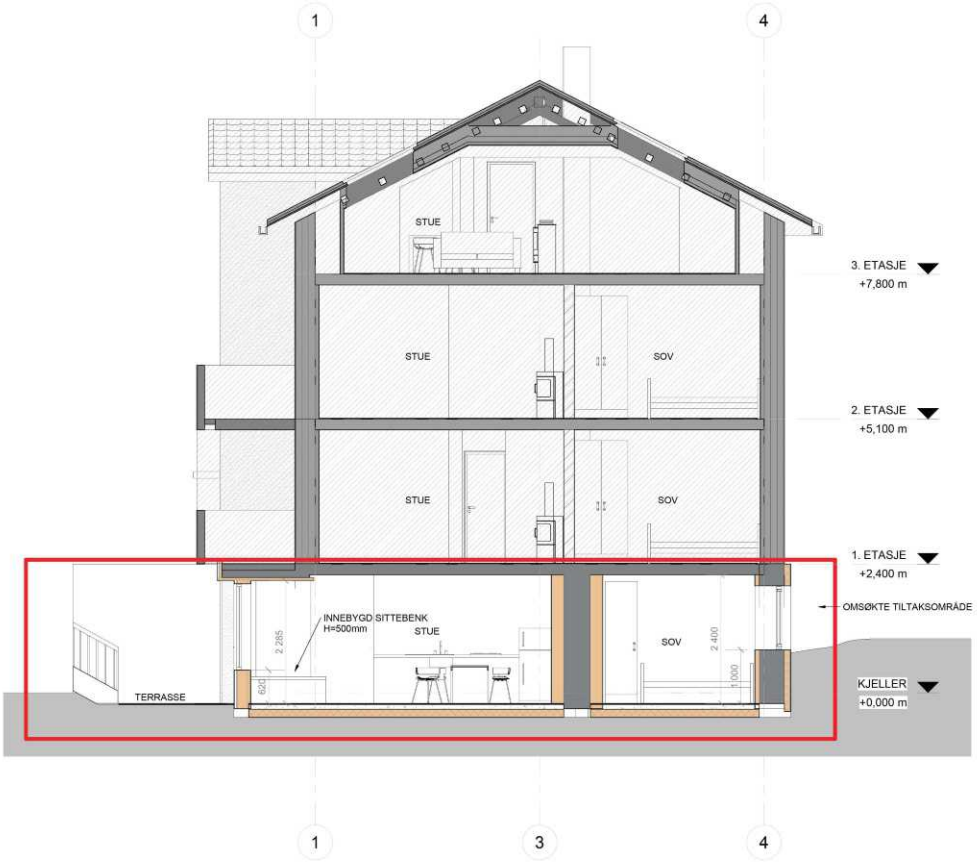
JONATHAN SEEMAN

Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9 _ LEIL. 01
KJELLER SØKNAD OM FERDIGATTEST
AS_BUILT

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
52308742	A-21-00-01	Z01



Tegningsnummer	Revisjon
A-40-00-01	Z01

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
01	08.11.2023	SØKNAD OM FERDIGATTEST	CecRam	CE	CE

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

JONATHAN SEEMAN

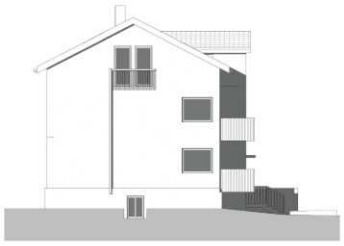
Målestokk (gjelder A2): 1 : 50

ØVRE BERGSVINGEN 9 _ LEIL. 01
SNITT A-A SØKNAD OM FERDIGATTEST
AS-BUILT

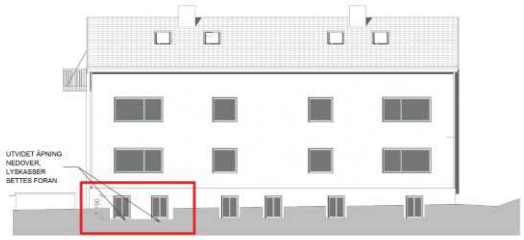
Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	52308742	A-40-00-01	Z01

Farger:
Vinduer NCS S 0502-Y
Fasade vegg:
Malt puss: NCS 1816-Y26R (=Jotun Mur 1245=)
Sokkel: NCS 3409-Y27R (=Jotun Mur 1136=)

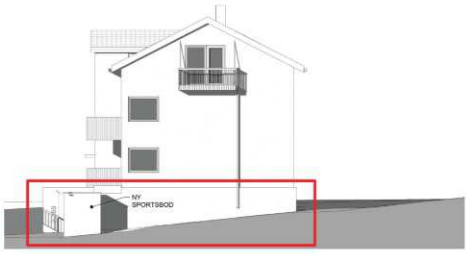
Tak: Samme fargetone som i dag (grårørt)



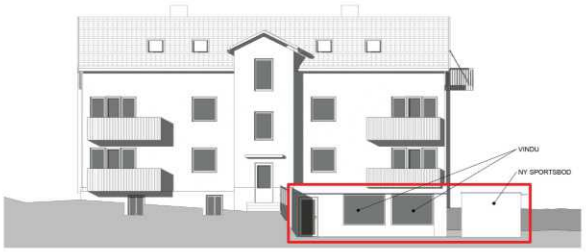
Fasade nord_ AS BUILT



Fasade øst_ AS BUILT



Fasade sør_ AS BUILT



Fasade vest_ AS BUILT

Tegningsnummer	Revisjon
A-43-00-01	Z01

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
01	08.11.2023	SØKNAD OM FERDIGATTEST	CecRam	CE	CE

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsrettlen tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn forutsatt blant.

Målestokk (gjelder A1)
1 : 100

JONATHAN SEEMAN

ØVRE BERGSVINGEN 9 _ LEIL. 01
FASADER SØKNAD OM FERDIGATTEST
AS_BUILT

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	52308742	A-43-00-01	Z01

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 3840

Bygg.jnr. 72/48

Til Helserådets formann.

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

Øvre Bergsvingen 9 nemlig 2 ebsj. 4-mannsbolig

hvilket eieren herr Arnt Løkkeberg har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 16/6-52

B. Forsmo
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. 164/52.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

I orden.

Strinda Helseråd den 25/6 - 1952.

Tjell Tegnes

J.-nr. 72
1948

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovenes § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde 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.

I henhold til bygningslovenes § 131 anmeldes herved at der på g.nr. 59, b.nr. 3

Övre Bergsvingen ~~gate~~ vei nr. 9 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse). 2 etc. murhus med 4 leiligheter, a. 3 rom. kjökken. entre, bad, W.C. og klækott med tilstrekkelig ytre rom i kjeller og på loft, samt garasje for 3 biler i kjeller.

Strinda, den 5 februar 1948.

Byggherre: Arnt Sölvsberg Anmelder: Arnt Sölvsberg

Adresse: Adresse:

Ansvarshavende: Arnt Sölvsberg

Adresse: Övre Bergsvingen 13.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 958,06 m²

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal 171. m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Plantegning M.1:100
Situasjonsplan M.1:250
Armeringstegning
Statistisk beregning av jernbetong.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

För lere 2-3 kg.pr.kvm.cm. Stöpte banketter.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

3" drensrör i ytterkant av bankett.
Hovedkloak og vannledning anmeldes av rörlegger.

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

Se situasjonsplan.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:–

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

Luftebalkonger og baldakin over inngangsdör.
Utbygg for garasje i kjeller.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

Inngangstrapp og innkjörsel til garasje.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

Se situasjonsplan.

§ 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 blanningsforhold.)
Grunnmur mures av 1,1/2 stens bergens hulmur,etasjeadskillere av jernbetong bl.1:3:3(beregnet avteknisk konsulent.

B.) Etasjene: Ytterveggene mures av 0,3om. engelsk hulmur bærevegger og tverrvegger runt trappehusisten og vegg for W.C. bag 1/2 sten og på flatkant,de övrige vegger av trematrealer,ytterveggene issoleres og paneles innvendig,på gulvene lere og tregulv,takene pusses.

§ 81. **Isolasjon:**
Mot foktighet fra grunn,issoleres 2 skifter over banket med god papp,utvendig grunnmur pusses og smöres med flincote e.l. matrealer og fyller til med sten,kjellergulvene dreneres kultes stöpes og pusses.

§ 87. **Taktekking:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII.)
Taket utföres som åstak med 6"x 6" sperrer og 4"x 4" åser,som dekkes med 1" T.G. og godkjent papp,lekter og krom tegelsten.

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**
1,10 m. og ca.45°

§ 99—103. **Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV.)
2 stk.pipestokker med 9"x 9" röklöp og 6"x 9" luftlöp fra kjökken og störhus,lufting fra bad W.C. og kotter innmures avtrekk i yttervegg og bæreveggg,peis i hver leilighet.Forövrig opvarmes leilighetene med ovner.

§ 104—107. **Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:**
Etc. höide 2,5om. forskriftmessige lysopninger.

§ 108. **Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:**
Störhus i kjeller og törkeloft,klækott i soveværelse og på loft.
Mat og brensel boder i kjeller.

§ 109. **Klosetter:**
4 stk.

§ 148. **Innhegning:**
Alm. stakitt.

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Str. Byg. Jnr. 72/48:

Saka ble behandlet i Strinda bygningsråds møte den 16. februar 1948, hvor sådant vedtak ble gjort:

"På tomten hviler refusjonskrav for gateopparbeidelse.
"Byggetillatelse kan ikke gis før det er lagt fram erklæring fra "fylkesforsyningsnemnda om at eieren er innvilget alle de nødvendige, "rasjonerte byggematerialer.
"Byggetomten stikkes ut og høyden angis av bygningsvesenet.
"Arnt Løkkeberg godkjennes som ansvarshavende for murarbeidene.
"Til planene skal bemerkes:
"1. Da matbodene blir for små, må den ene garasje sløyfes. Garasjene " ventileres og utføres i samsvar med bygn,forskr. kap. 17 og kgl. " res. av 17.4.31.
"2. Det må angis på planene hvilke vegger som skal oppføres av tre- " verk.
"3. Angående de innsendte statiske beregninger må det konfereres " nærmere med bygningsvesenet.
"4. For jernbetongarbeidene godkjennes bare jernbetongfagmann som " ansvarshavende.
"5. Stårhus, bad og kjøkken må ha dampavtrekk over taket. Vannklosett " må ventileres i egen lyre over taket, og spiskammer og samtlige " kott må ventileres.
"6. Det må innskrives på planene de forskjellige veggers konstruk- " sjonsmåte."

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR ,den 8 mars 1948.

Rolf G. Braun.

H. Schrøder.

Gjenpart av foranstående sendt herr Arnt Løkkeberg,den 8.3. 1948.

Det er straffbart å ta huset i bruk før bruksattest er utstedt

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft

Strinda bygningsråd			Str. byg. jnr. 72/48.
G.nr. 59	B.nr. 3.	Fremlagt den 19/6-51.	Sak nr. 157.

Arnt Lökkeberg sender inn endrede planer for 4-mannsbolig av mur på Övre Bergsvingen nr. 9.

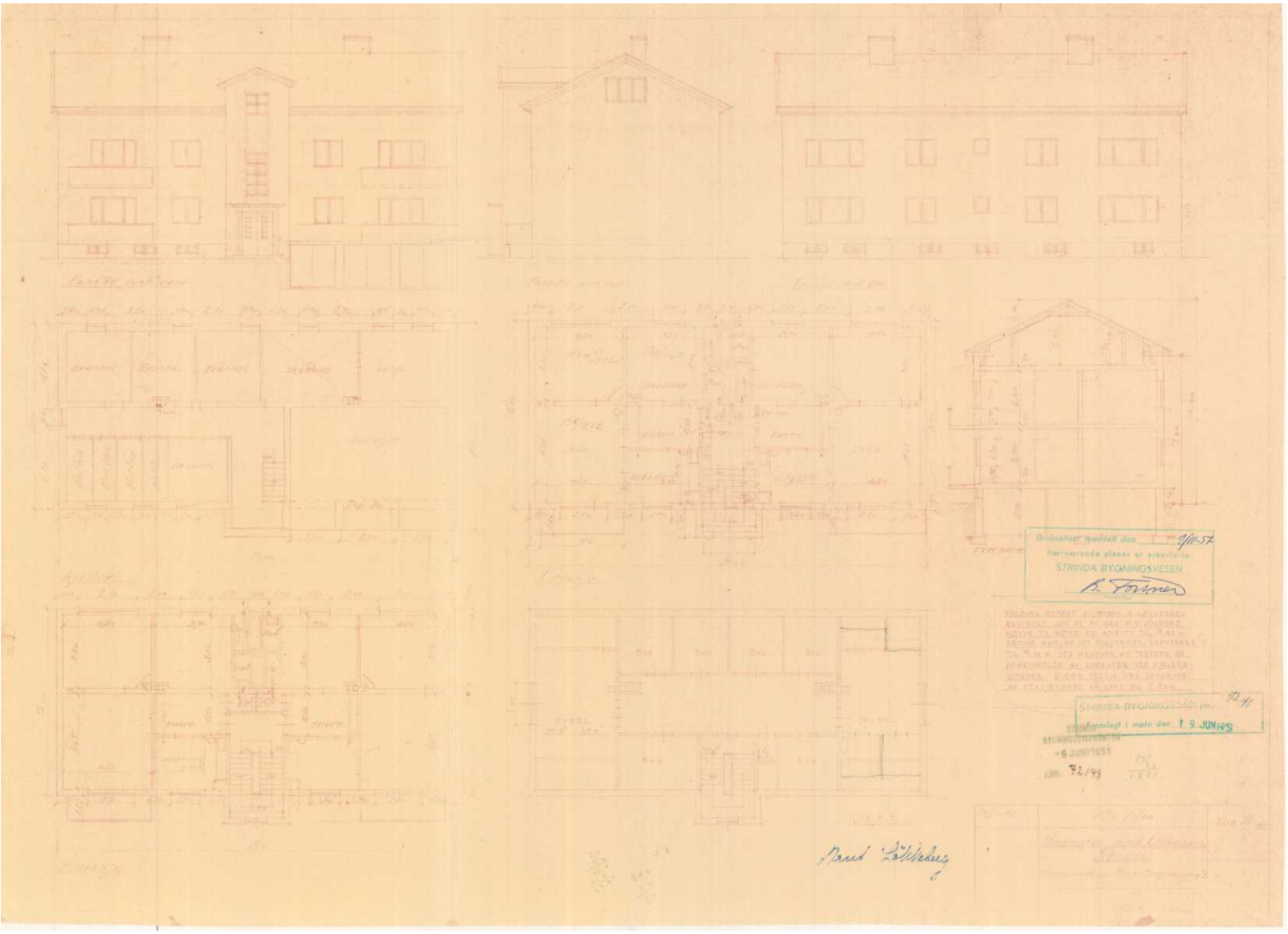
Vedtak:

Bare under forutsetning av at bygningen får brannsikker innredning som nevnt i bygningslåvens § 93 kan en godkjenne de to hybelrom på kvisten. Av hensyn til törkeplassen tillates det dog ikke innredet mere enn 4 boder på loftet.

Den viste höyde i loftsrommene må i tilfelle beholdes. Huset må senkes i terrenget slik at mönet ikke blir liggende höyere enn normalt.

Forövrig vises til tidligere vedtak.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR, DEN 3/7 1957
Braun
~~H. Schreiber~~

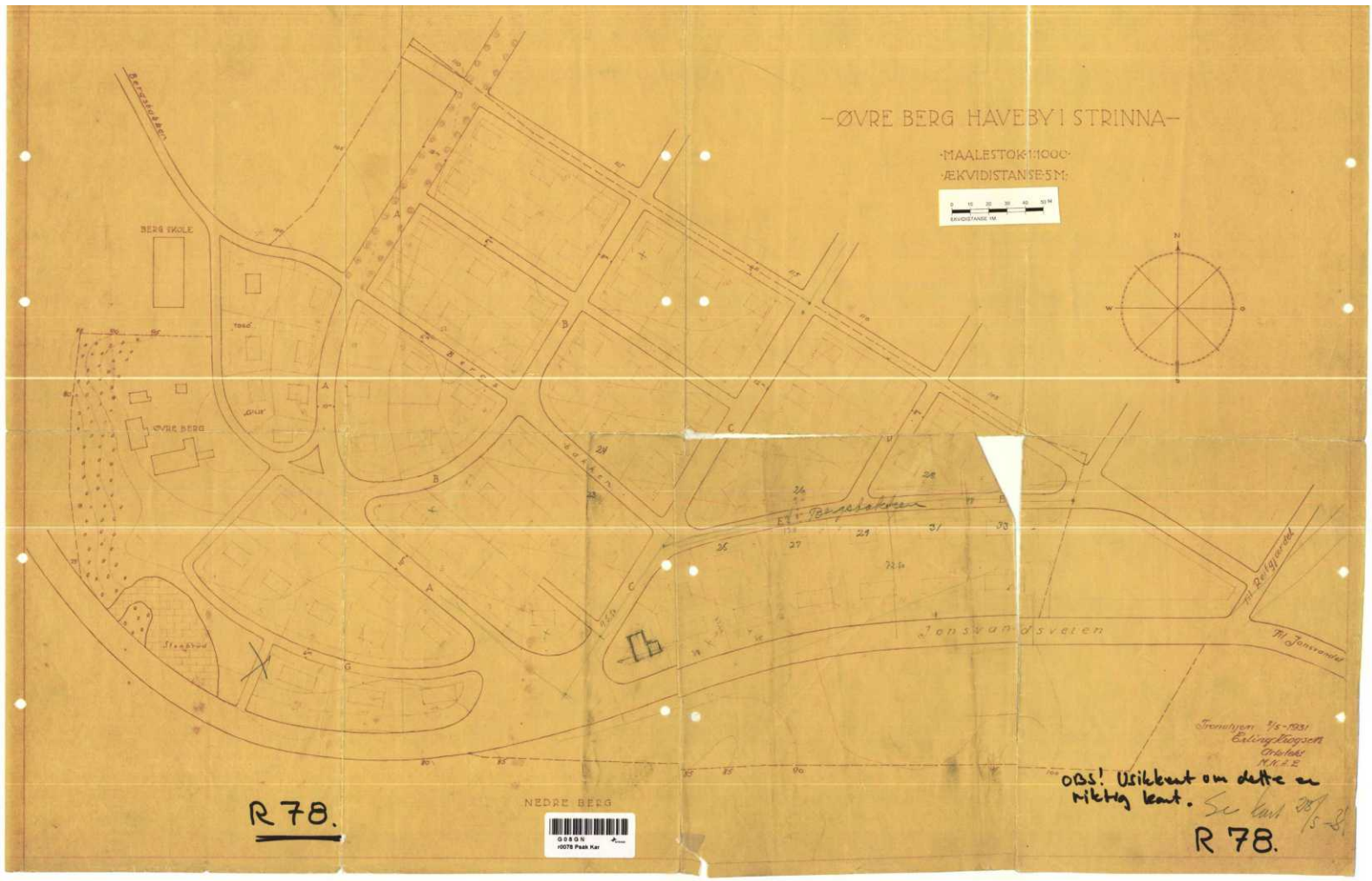


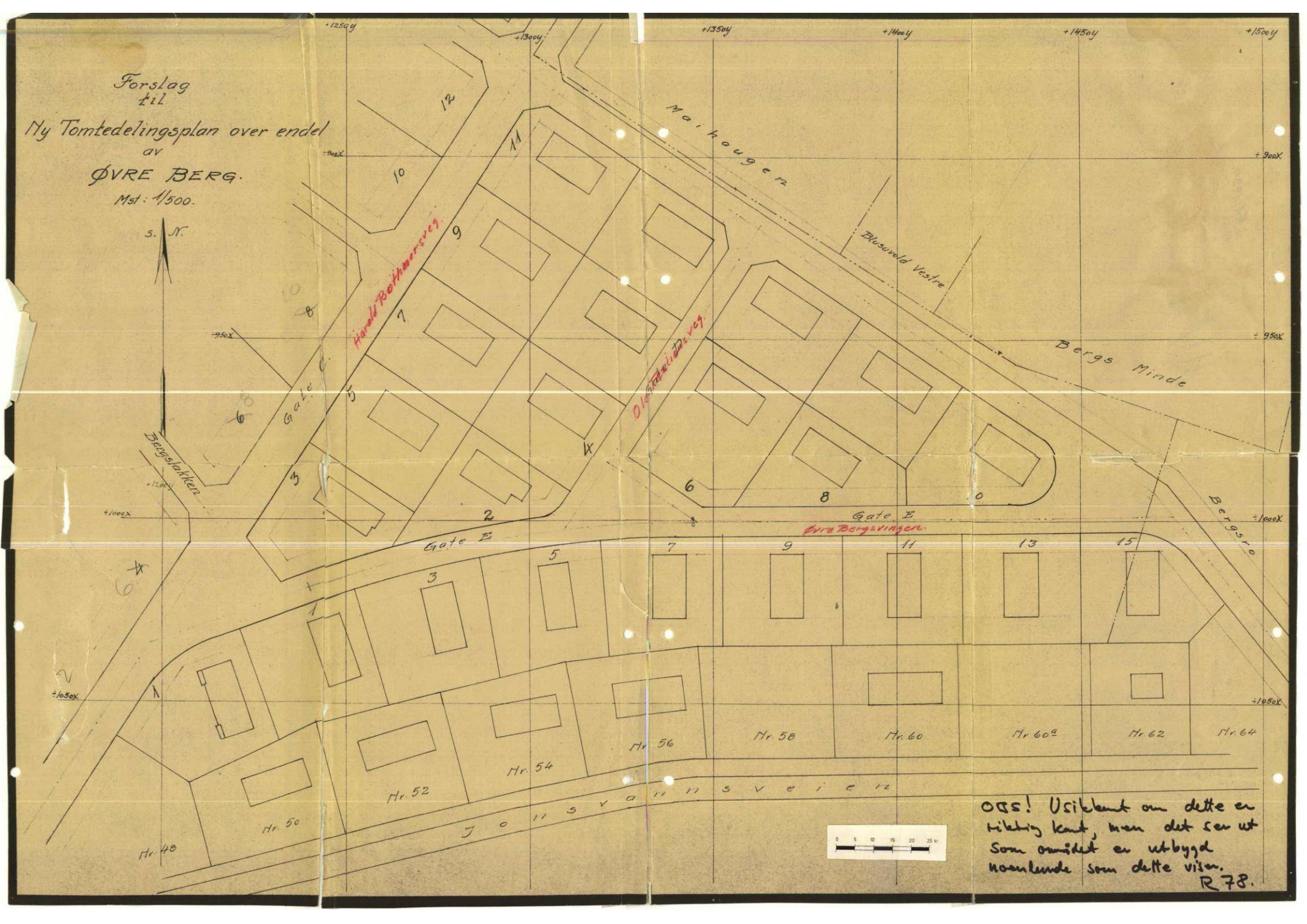
Brukstatest meddelt den 3/11-54
Herværende planer er ajourførte.
STRINDA BYGNINGSVESEN
B. Fossen

STRINDA BYGNINGSRÅD
Fremlagt i møte den 19 JUNI 1951

BYGNINGSTEGNINGEN
-6 JUNI 1951

72/48


-ØVRE BERG HAVEBY I STRINNA-
-MAALESTOK 1:1000-
-ÆKVIDISTANSE 5 M-
BERG SKOLE
ØVRE BERG
NEDRE BERG
Jonsvannsveien
Til Jonsvannet
Til Bergsveien
Trondhjem 2/5-1931
Erling Riegsen
Arkitekt
M.N.A.F.
OBS! Usikkert om dette er riktig kant. Se kart 28/5-31
R 78.
R 78.


Forslag
til
Ny Tomtedelingsplan over endel
av
ØVRE BERG.
Mst: 1/500.
S. N.
Maihaugen
Blusuvold Vestre
Bergs Minde
Harald Bothners veg.
Olaf Helliens veg.
Gate C.
Bergslatten
Gate E
Øvre Bergsvingen
Bergsro
Jonsvollsveien
Nr. 40
Nr. 50
Nr. 52
Nr. 54
Nr. 56
Nr. 58
Nr. 60
Nr. 60a
Nr. 62
Nr. 64
OBS! Usikkert om dette er tilstrekkelig kant, men det ser ut som området er utbygd noenlunde som dette viser.
R 78.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R78

R78

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 18.01.32.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ØVRE BERG, DELINGSPLAN

Skrivelse fra Arbeidsdepartementet av 18. januar 1932.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfestes den av Strinda herredsstyre i møte den 10. september 1931 vedtatte reguleringsplan for Øvre Berg i Strinda herred, Sør-Trøndelag fylke.

Enn videre approberes i henhold til samme lovs § 3 som gjeldende inntil videre den av herredsstyret i møte den 29. desember 1931 vedtatte vedtekt i tilknytning til nevnte plan.

Vedtekten lyder således:

> "Utparselleringen må foregå etter den på planen angitte tomteinndeling. Husene legges i et sådant forhold til de regulerte veier og nabogrense som bebyggelsesplanen viser. Herfra kan dog bygningsrådet tilstede undtagelser."

000

Trondheim

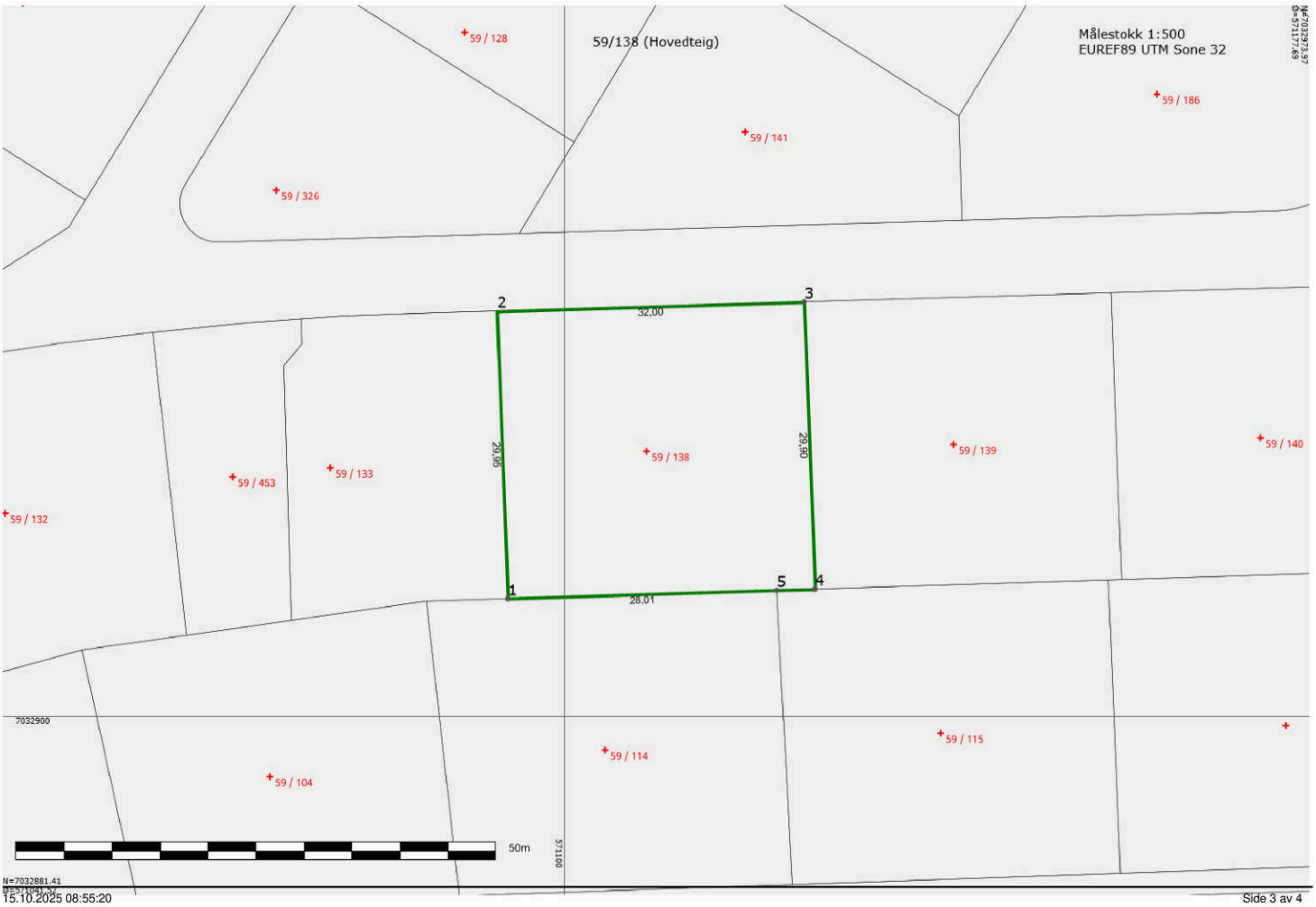
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**59**	**138**	**0**	**6**

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 59/138
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
59 / 120
59 / 125
59 / 124
58 / 420
58 / 190
58 / 194
58 / 195
59 / 119
59 / 127
59 / 142
59 / 128
58 / 381
59 / 186
59 / 141
59 / 118
59 / 126
59 / 326
59 / 117
59 / 138
59 / 139
59 / 140
59 / 491
59 / 155
59 / 453
59 / 133
59 / 132
59 / 131
59 / 130
59 / 103
59 / 104
59 / 114
59 / 115
59 / 116
59 / 91
59 / 112
59 / 18
59 / 102
59 / 76
59 / 75
59 / 89
59 / 90
59 / 81
59 / 80
59 / 398
59 / 332
59 / 88
59 / 86
100m
7033000
7032900
571100
571200
N=7032835.14
15.10.2025 08:55:19


59/138 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
59 / 128
59 / 186
59 / 141
59 / 326
59 / 453
59 / 133
59 / 132
59 / 138
59 / 139
59 / 140
59 / 115
59 / 114
59 / 104
1
2
3
4
5
32.00
28.01
29.90
29.90
7032900
50m

Areal og koordinater

Areal: 957,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032927,58 Øst: 571108,64

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032912,25	571094,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			29,95	Ikke hjelpelinje		11	
2	7032942,18	571093,06	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			32,00	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032943,13	571125,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,90	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032913,25	571126,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			3,98	Ikke hjelpelinje		11	
5	7032913,13	571122,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			28,01	Ikke hjelpelinje		11	

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

c/o Schløsser-Møller
Postboks 5310 Nardosletta
7430 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Geir Jacobsen	BYGG-21/84262 oppgis ved alle henvendelser		02.05.2022

Øvre Bergsvingen 9, avslutning av sak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	59/138/0/0
Bygningsnummer:	
Hjemmelshaver:	ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Byggesakskontoret viser til din e-post av 27.4.2022.

I e-posten har du opplyst at søppelskuret nå er fjernet.

Byggesakskontoret tar din redegjørelse til etterretning, og vil ikke følge opp forholdet ytterligere. Saken vi etter dette bli arkivert hos oss.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Geir Jacobsen som kan treffes på telefon 72 54 27 42. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/84262 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Geir Jacobsen
juridisk rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

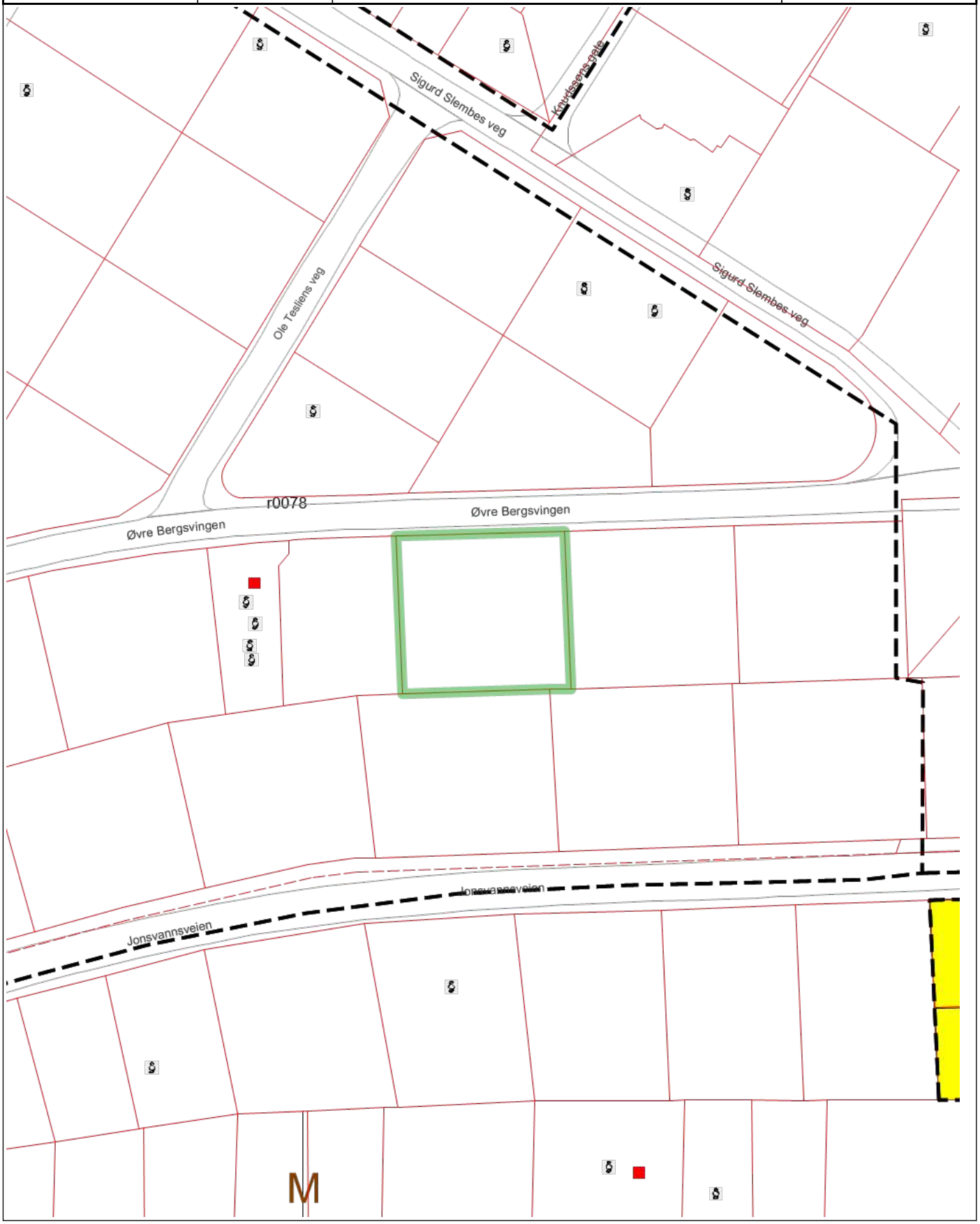
Kopimottaker: Joachim Spange

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 138	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Øvre Bergsvingen 9 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon

Plan mindre endring


RpFormålGrense

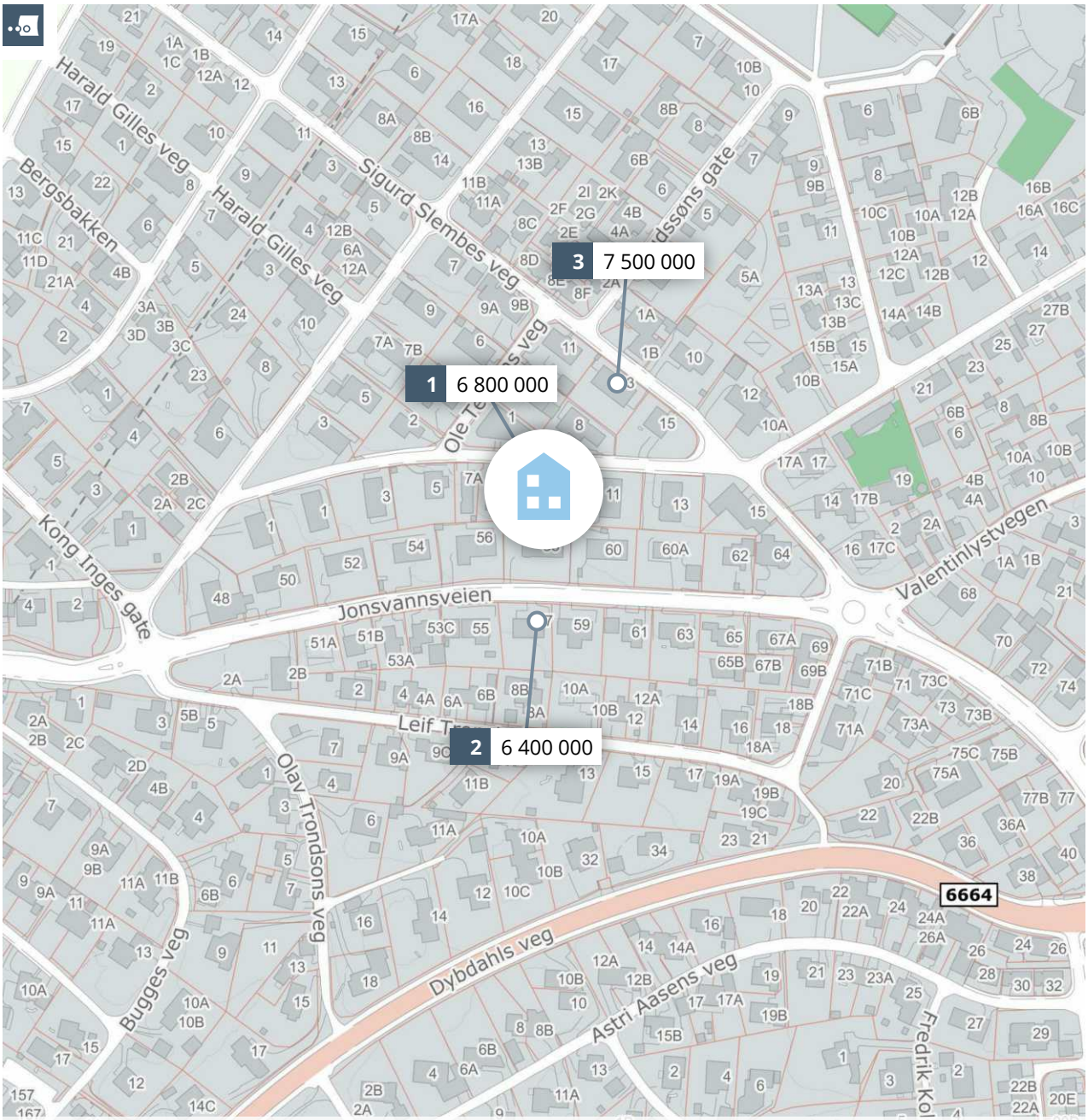

RpGrense


Regulert tomtegrense


Bolig


Kjøreveg


Fortau



Meglers verdivurdering

ØVRE BERGSVINGEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 09.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Bergsvingen 9, 7052 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 59 BNR 138 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BLUSSUVOLD

Verdivurdert til

6 470 000

-	6 470 000	69 570
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	5 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	1 807
Formue	7 314
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Bergsvingen 9 116 m² 1957 1. etg 4 sov	02.09.2025	6 700 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**58 621**
2 Jonsvannsveien 57 115 m² 1940 1. etg 3 sov	25.03.2025	5 790 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**55 652**
3 Sigurd Slembes veg 13 134 m² 2014 2. etg 4 sov	20.05.2025	7 830 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**55 970**

Eksklusiv 4-roms toppleilighet fra 2021/2022 med høy standard og moderne uttrykk. Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig område på Berg, med kort vei til sentrum, skoler og servicetilbud. Den sørvendte balkongen gir svært gode solforhold og pen utsikt.

Leiligheten er svært oppgradert og påkostet med en gjennomgående høy standard. Den fremstår med lekre detaljer, eksklusive materialvalg og smarte løsninger som gir et helhetlig og elegant preg. Planløsningen er både praktisk og gjennomtenkt, med en åpen løsning som skaper naturlige soner for både sofagruppe og spisestue. Kjøkkeninnredning fra Fossline er som et lekkert møbel. Det vakre fiskebensmønstrede gulvet i hele leiligheten understreker den moderne og tidløse stilen.

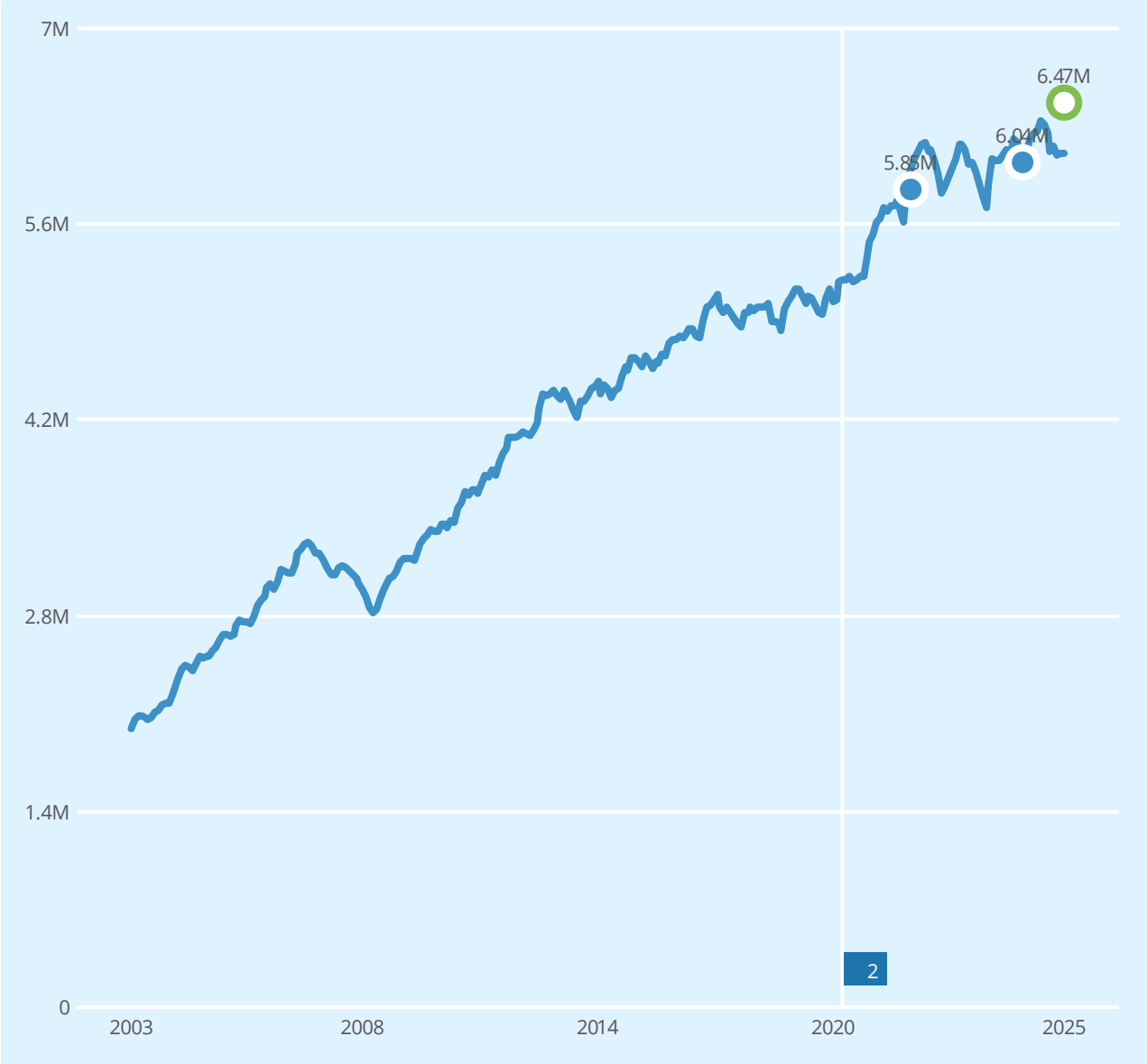
Boligen har tre soverom, lekkert flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt flere plassbygde løsninger utført av møbelsnekker. Egen parkeringsplass med elbillader og bod.

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 Andre småhus

2 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.10.2024	12.11.2024	03.02.2025	6 000 000	6 040 000	0	6 040 000	
03.09.2021	22.02.2022	15.03.2022	5 860 000	5 850 000	0	5 850 000	
09.01.2020		09.01.2020	-	11 100 000	-	11 100 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BLUSSUVOLD grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

4.9M
4 662 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
128
dager

Leiligheter solgt i BLUSSUVOLD grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

5.2M
5 190 000 Salgspris i snitt
5 150 000 Prisantydning i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

69 570 Øvre Bergsvingen 9
Totalpris 6 470 000

61 842 BLUSSUVOLD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

54 059 Lerkendal bydel i snitt siste 12 mnd

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:
Øvre Bergsvingen 9, 7052 Trondheim
Gnr. 59, Bnr. 138, Snr. 6, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251196

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 940 01 660

E-post: hans.christian.espenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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