PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SJØVEGEN 28

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon - Sameie/velforening

Byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260116

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas Agentoft Eggen	Silja Eggen Bogfjellmo

Gateadresse
Sjøvegen 28

Poststed	Postnr
CHARLOTTENLUND	7060

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP758148.14.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 164260116

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste ved salg at det hadde vært svertesopp i dusjområdet. Tidligere eier utbedret lufting på bad ved å monterte ny avtrekksvifte. Ingen svertesopp observert i etterkant av dette.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført av et ikke navngitt byggefirma og egeninnsats av tidligere eier.

Arbeid utført av: Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet ble bygget fra grunnen i 2011.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vann/avløp tilpasset nytt kjøkken ved montering i 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved innflytting oppdaget vi muggsopp bak garderobeskap på to soverom i kjelleren. Skapene sto helt inntil kald murvegg(ingen lufting bak skap, slik at kondens ble fanget og veggen fuktig). Vi fjernet muggsoppen og flyttet skapene litt ut fra vegg. Ikke observert muggsopp i etterkant av dette.

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

Beskrivelse: Maur observert hver vår i kjeller ved bunnen av trappa. Satt ut litt maurgift ved første observerte maur, noe som fjerner problemet umiddelbart. Kommer likevel tilbake hvert år. Har funnet en død rotte i lysgrav ute(5 år siden). Montert rottegitter på avløpshull i lysgraver i fjor. Ingen rotter observert etter dette. Observert en mus i lysgrav. Den ble flyttet til skogen og ikke observert siden. Ingen mus/rotter observert inne. Se tidligere merknad om observert muggsopp i kjeller (6 år siden).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært elektriker(Aalmo) har etter oppussing av 1. etg. satt opp nye stikk (alle stikk med unntak av to fra 2020), trukket nye ledninger, satt inn komfyrvakt, og satt inn mange nye stikk (spesielt på kjøkken og ved TV). I tillegg ble alle sikringer i sikringsskapet skiftet ut. Lampe på kjøkken og varmepumpekurs montert av faglært (NTE elektro). I 2025 ble det satt opp elbillader av faglært. (Tekam) Taklamper på stue og speilskap bad ble montert selv.

Arbeid utført av: Aalmo, Tekam, NTE elektro

Document reference: 164260116

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble utført kontroll av el-anlegget i 2017 og avvik ble utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee-lader.

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

Beskrivelse: Lettvegg satt opp i kjeller for å endre bruk fra åpen kjellerstue til lukket soverom og bod. Platt satt opp ved egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse satt opp i 2023 ved egeninnsats. Garasje/sykkelbod satt opp av firma i 2022. Malt med egeninnsats. Vindskier byttet i 2025 av firma. Malt med egeninnsats. Fasade malt av firma i 2016. Tak skiftet ca. år 2000 (Tøndel taktekking).

Arbeid utført av: Byggmester 1 AS

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

Beskrivelse: Kjelleren brukes i dag som boareal med tre soverom, et bad, en bod og gang. Tidligere var dette kun gang og bod. Det er lagt varmekabler i hele kjelleretasjen og nye vinduer satt inn. Kjelleren ble bygd fra "råkjeller" av ukjent byggefirma og ved egeninnsats av tidligere eier i 2011.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Verneklasse C på huset. Må følge reguleringer/krav fra byantikvar.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller ikke omsøkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260116

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

Beskrivelse: Boder på nordside disponeres av enheter på nordsiden. Bod nærmest vei: 1. etg har sørsiden, 2. etg nordsiden. Bod/sykkelbod med spiler: 1. etg. har mot øst, 2. etg. mot vest.

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

Beskrivelse: Nabo har observert rotte i lysgrav, dermed ble det installert rottegitter. Ingen rotter observert etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260116

Tilleggskommentar

Vi har hatt radonmålere på alle soverom i 3 år. Målerne har stått permanent på soverom og dermed målt verdier over lengre perioder. Radonivået er godt under grensenivå (årsmiddelverdi på alle rom er under 40 Bq/m^3). Toalettrom i 1. etg fra 2011/2012. Varmepumpe installert 2020, siste service aug/sep 2024.

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: 164260116

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Eggen	c44c910bc89cde8abc932 b206d91263bcbdab863	27.04.2026 18:42:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silja Bogfjellmo	c3bd42961e07082595285 20a1e5831191979d5d1	27.04.2026 18:41:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260116

→ 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

Sjekk gyldighet på rapport

Taksthuset Orkland

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Sjøvegen 28

7060 CHARLOTTENLUND

5001/16/2/211/0/0

Rapportdato

06.05.2026

TG 0	1
TG 1	11
TG 2	4
TG 3	0
TG IU	0

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

Befaring utført den 23.04.2026 av:



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Øvre Joplassveien
49b
7300 Orkanger

+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Taksthuset Orkland

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

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

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Sjøvegen 28 , 7060, CHARLOTTENLUND

Matrikkel: 5001/16/2/211/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1942

Tomt: 1 017.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Jonas Eggen, Silja Bogfjellmo

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Firemannsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med teglstein. Vinduer er gjennomgående fra 1992 og 2011 med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nytt tak i 2000. Drenert i 2000. Boligen er seksjonert i 2000. Sokkel er renovert i 2011. Bad fra 2011. Nytt kjøkken i 2020. Nytt åpent elektrisk anlegg i 1. etasje i 2020. Ny varmepumpe i 2020. Nye automatsikringer i skap i 1.etasje i 2020. Ny elbillader i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

1. etasje			
Primærrom 73 m²	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 73 m^2	**BTA** 77 m^2
Beskrivelse primærrom Gang, stue, kjøkken og WC.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Kjeller			
Primærrom 59 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 62 m^2	**BTA** 67 m^2
Beskrivelse primærrom Gang, bad/vaskerom og tre soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod	

Totalt areal			
Primærrom 59 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 135 m^2	**BTA** 144 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

1. etasje			
BRA-i 73 m^2	**BRA-e** 11 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 29 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue, kjøkken og WC	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod og sykkelbod.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

Kjeller			
BRA-i 62 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad/vaskerom, bod og tre soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 135 m^2	**BRA-e** 11 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 29 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 146 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

Oppsummert

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

4 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra 1991. Utskifting av disse anbefales på sikt. Vinduer i kjeller fra 2011 er i bruksmesssig god stand. Ingen kniping i karm. TG-1 på dette. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene fra 1991. Terrassedør fra 1991. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres noe slitte og harde pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Ytterdør har ingen datostempling, men er byttet ut i senere tid.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gått igjennom av takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
27.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Rom i kjeller samsvarer ikke med opprinnelige byggetegninger.
De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 06.09.1947

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

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser om at boligen er drenert i 2000.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Taknedløp er ført ned i drensrør under bakkenivå.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett.

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Det ble tatt hull mot yttervegg. Konstruksjonen fremsto som tørr der hullet er tatt. Det er synlig bruk av perforert dampsperre.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.
Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fuktinnsig på fritt eksponert flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

Bilde



Hull tatt mot yttervegg under trapp.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Fasade
Stående trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.
Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren er trekarmsdør fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.
Terrassedøren er trekarmsdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra 1991 og 2011.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra 1991. Utskifting av disse anbefales på sikt.

Vinduer i kjeller fra 2011 er i bruksmesssig god stand. Ingen kniping i karm. TG-1 på dette.
Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene fra 1991.

Terrassedør fra 1991. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres noe slitte og harde pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

Ytterdør har ingen datostempling, men er byttet ut i senere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

7 Terrasse TG 1

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

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

9 Taktekking og beslag

TG 1

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser om at det er lagt nytt tak i 2000.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Teglstein

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i normal stand.
Taket ble kontrollert fra bakkenivå.
Innvendig himling/loft ble ikke kontrollert.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

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

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i meytall med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned mot bakken ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det registreres noe bulker på taknedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

11 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er etablert i 2011.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er observert noen mindre hakk i gulvflis rundt sluk.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert jevnt fall, og ca. 1,5 cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen. Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av tett dusjkabinett. Dette på bakgrunn av at over halvparten av anslått levetid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

13 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er målt med krysslaser et nivaforskjell i sokkeletasjen på 10mm.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

14 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trappen går fra sokkeletasje til 1. etasje.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.
Trappen mangler håndløper. TG-2 på dette.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Fryser, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Kommentar:
Selger informerer om at det er gjort arbeider på vann og avløpsledninger i 2008. Det er usikkert på hva som ble gjort.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/varmekabler.
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt
Berederen rommer 115 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

17 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat, Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør og i felles vaskekjeller/teknisk rom i vaskekjeller.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nye automatsikringer og nytt åpent anlegg i 2020.
Ny elbillader i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

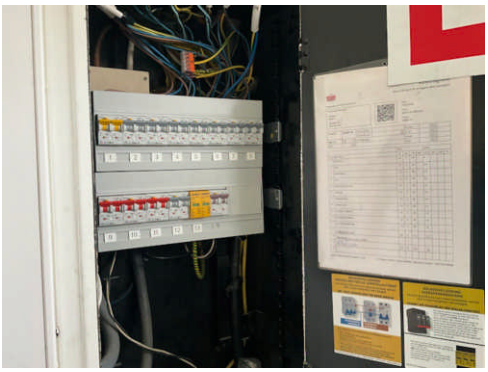
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/2/211/0/0

Bilde



skap i 1. etasje

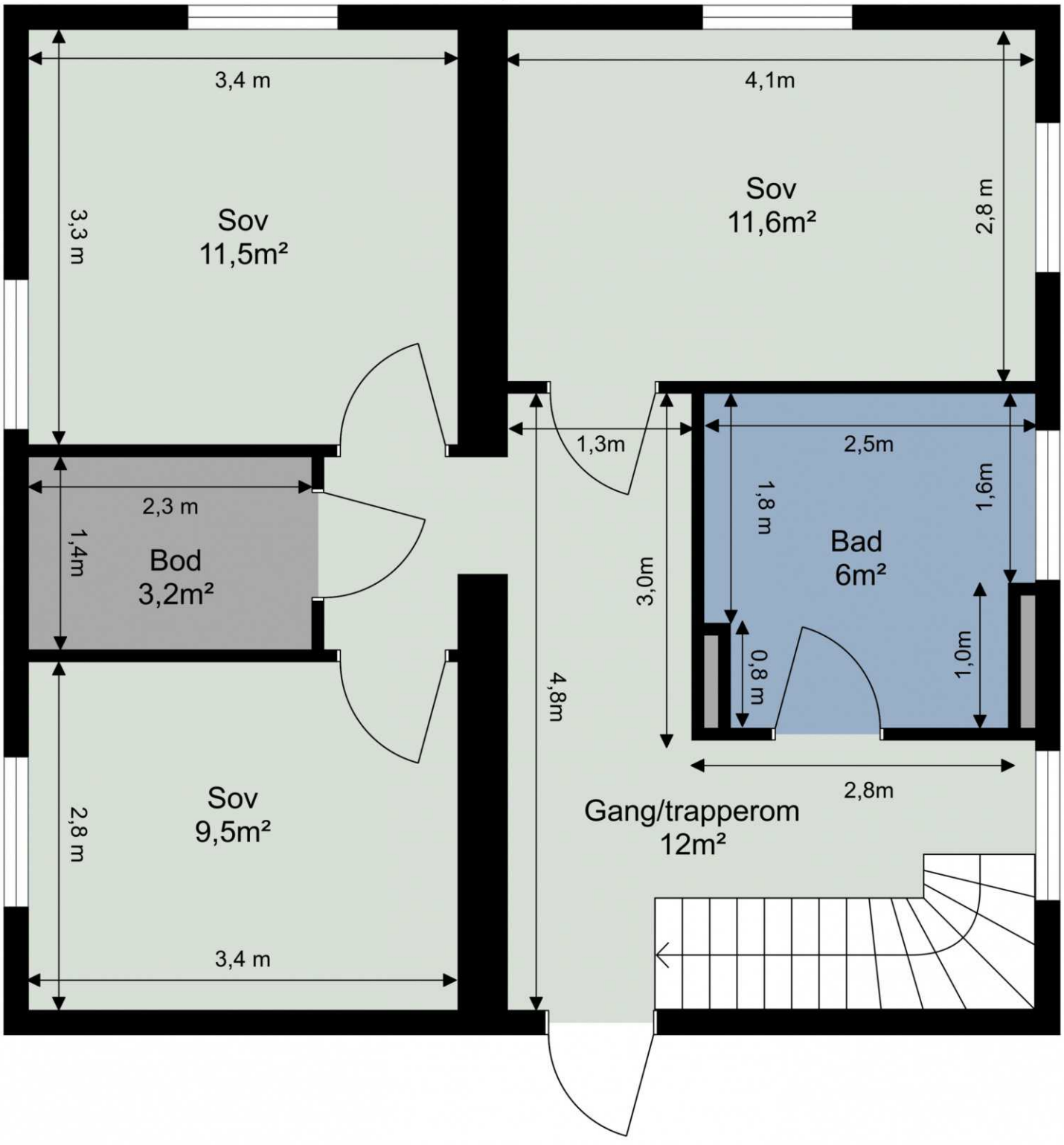


skap i kjeller

Taksthuset Orkland

Sjøvegen 28

Kjeller

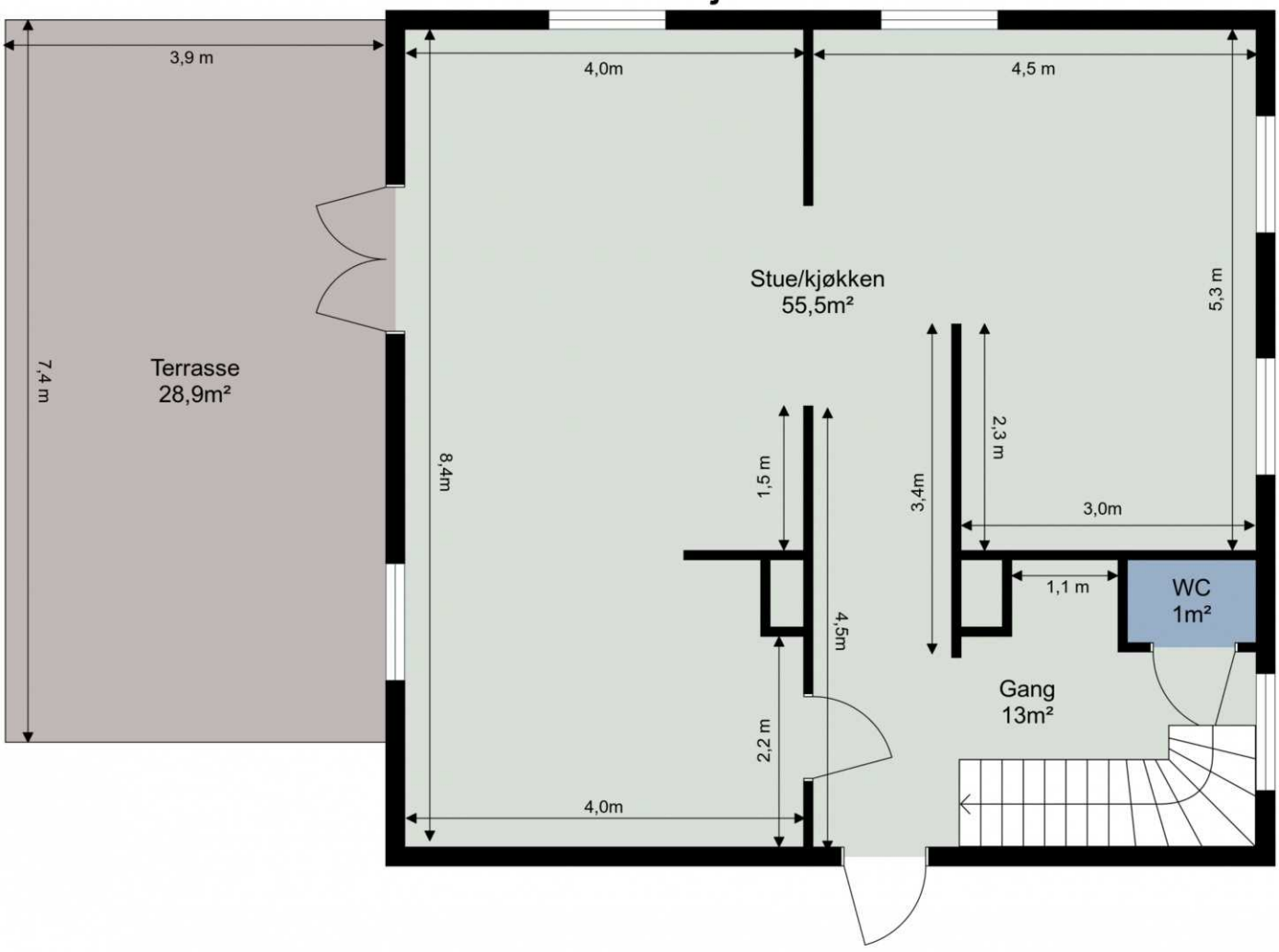


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Taksthuset Orkland

Sjøvegen 28

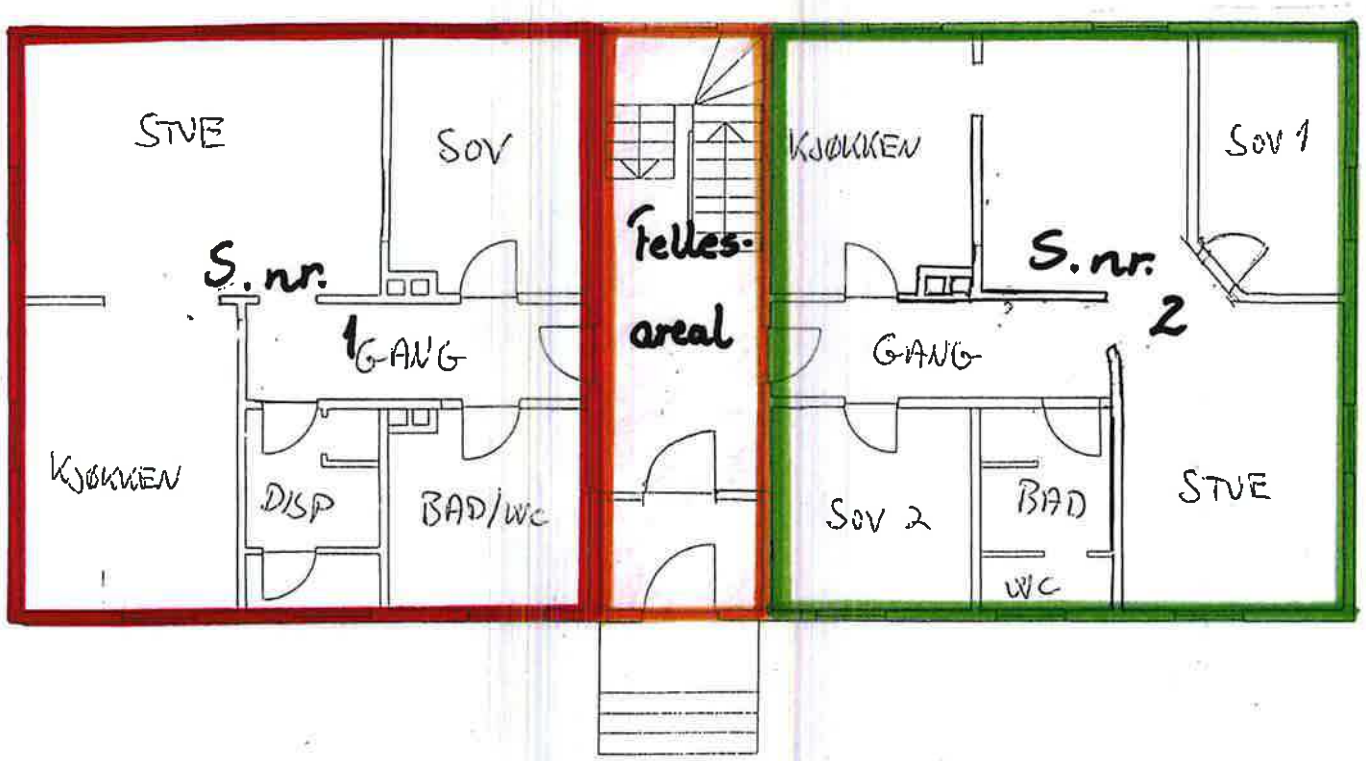
1. etasje



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

Attestert kopi av dok.nr. 2000/12510/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 14:23
Kartverket

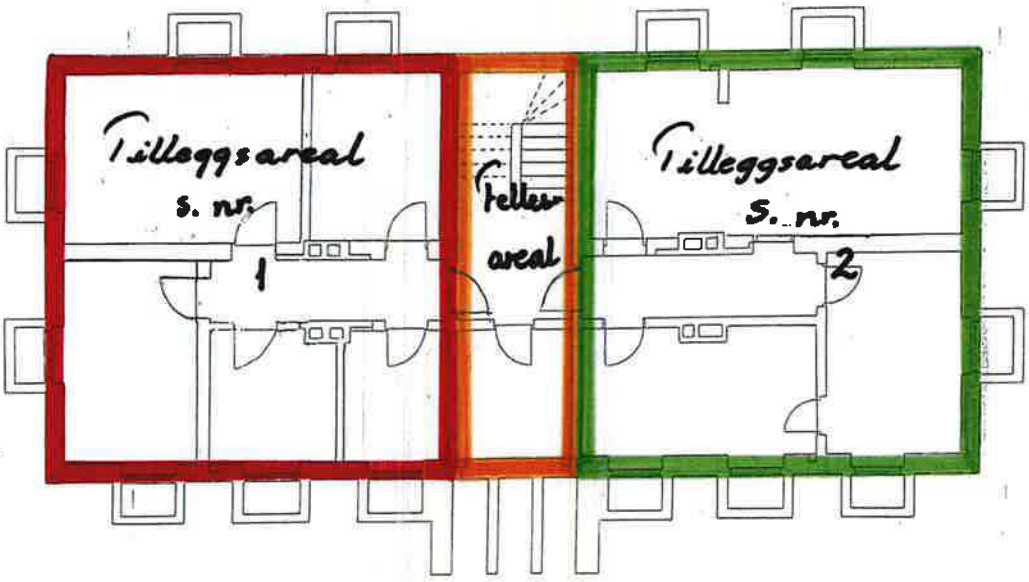
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 16 Bnr. 211
Seksjon nr.: 1 - 2
Felles



Plan 1. etasje

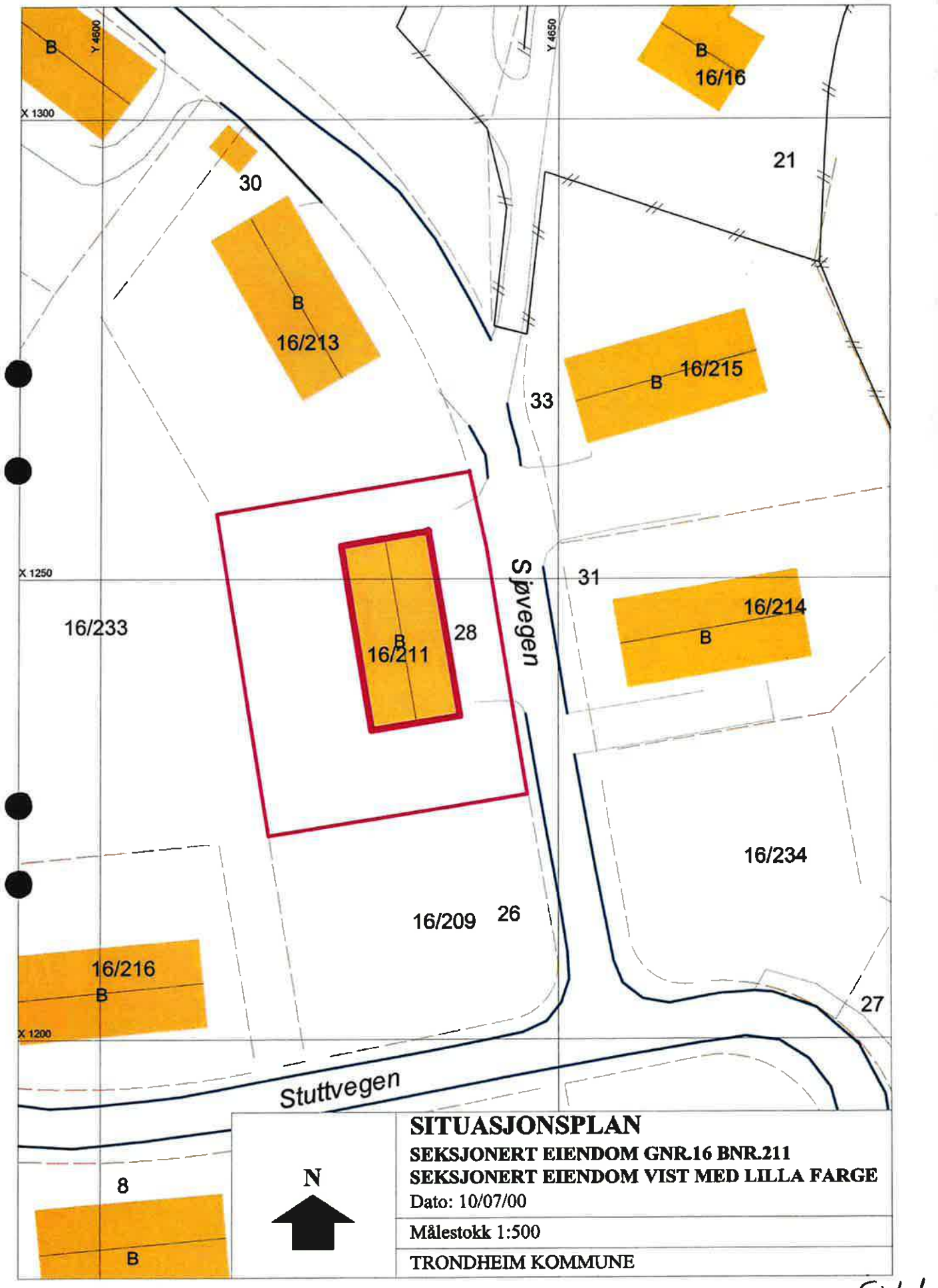
Attestert kopi av dok.nr. 2000/12510/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 14:23
Kartverket

Eierseksjonering/~~rekkefølgeseksjonering~~
Gnr. 16 Bnr. 211
Seksjon nr.: 1 - 2
Felles



Plan kjeller

Side


B
Y 4600
X 1300
Y 4650
B
16/16
21
30
B
16/213
B
16/215
33
X 1250
31
16/233
B
16/211
28
Sjøvegen
B
16/214
16/234
16/209
26
16/216
B
X 1200
27
Stuttvegen
8
B
N
SITUASJONSPLAN
SEKSJONERT EIENDOM GNR.16 BNR.211
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 10/07/00
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE

Side 1

enova

Energiattest



Adresse **Sjøvegen 28, 7060 CHARLOTTENLUND**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282005**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182130516**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **211**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1942**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,79 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **230,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 112 kWh**



Sjøvegen 28, 7060 CHARLOTTENLUND

Detaljering

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

Sjøvegen 28, 7060 CHARLOTTENLUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: 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 10: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 16, bnr. 211, snr. 2 i Trondheim
Adresse: Sjøvegen 28, 7060 CHARLOTTENLUND
Onr. 164260116

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3000

Felleskostnader inkluderer Forsikring, vedlikehold og sparing til vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 3000

Utestående krav: 0 pr 16.04.2026

Forsikret i If Polisenr SP758148 Forfall 1. januar og 1. juli Betalt Ja

Andel felles gjeld kr. 0 pr 16.04.2026
Långiver / lånenr. -
Lånets totale saldo 0 pr 16.04.2026
Lånetype - Antall terminer årlig : -
Årlig rentesats 0 pr
Dato siste termin -

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 60672,50 pr 16.04.2026
Total formue kr. 60672,50 pr 16.04.2026

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Felleskostnader ble økt fra 1500 til 3000 fom. juni 2025. Dette for å over tid kunne opparbeide penger til maling.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen kjente

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Søknadsprosess for sykkelboder: Vi ble informert av Trondheim kommune før bygging om sykkelbodene ikke var søknadspliktige. Etter oppsetting ble ferdigmelding sendt kommunen, og sykkelboder ble godkjent 09.05.2023. Kort tid etterpå, 12.06.2023 ble dette endret, og vi ble gjort oppmerksom på at det er søknadsplikt for sykkelbodene. Søknadsprosessen er nå i gang igjen.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	0
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	3 biloppstillingsplasser deles på 2 seksjoner.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		-

Styreleder i sameiet

Navn:	Jonas Agentoft Eggen
Adresse:	Sjøvegen 28, 7060 Charlottenlund
Telefon:	958 79 015
Fax:	-
E-post:	jonas.a.eggen@gmail.com

Send svar til: hanne.thoresen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 16.04.26 /Trondheim

Jonas A. Eggen

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SJØVEGEN 28

Vedtatt i sameiermøte
den 16. september 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Sjøvegen 28, og har gårdsnummer 16 og bruksnummer 211 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

2. STYRET

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer. Styret skal ha en leder som velges særskilt av årsmøtet. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall.

Styremedlemmer fungerer i 1 år av gangen.

4. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Om ikke annet er bestemt i disse vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

AVTALE OM DISPOSISJON OG FELLES ANSVAR FOR FELLESAREAL FOR SAMEIET SJØVEGEN 28

Vedtatt i sameiermøte
den 21. april 2026

1. Denne avtalen erstatter alle tidligere avtaler som omhandler bruk og ansvar for fellesareal. Ved ev. salg plikter seksjonseier å underrette kjøper om denne avtalen.
2. Fellesareal i bolig fordeles med bruksrett slik:
   a. Seksjon 1 disponerer:
      Kjeller: Bod rett foran trapp.
      Merk: Alle felles tekniske anlegg må alltid være tilgjengelig for alle i huset.
      1. etg: Gangareal utenfor inngangen til leiligheten.
   b. Seksjon 2 disponerer:
      Kjeller: Rom under trapp.
      1. etg: Gangareal utenfor inngangen til leiligheten.
   c. Seksjon 3 disponerer:
      2. etg: Gangareal utenfor inngangen til leiligheten.
   d. Seksjon 4 disponerer:
      2. etg: Gangareal utenfor inngangen til leiligheten.
3. Disse arealene i huset er felles uten bruksrett:
   Kjeller: Gangrom.
   1. etg: Yttergang og gang.
   2. etg:
   Loft: Trappeavsats.
   I tillegg er trappene mellom disse. Alle trapper skal ha fri ferdsel da disse er rømningsveier.
   Yttergang skal kun benyttes til lagring av felles ting, slik som snøskuffe, koster, spader, river, strøsand, osv. Her kreves god orden!
   Det kreves at alle fellesarealer holdes ryddig og blir rengjort med jevne mellomrom eller etter behov.
4. Parkering på eiendommen:
   a. Seksjon 1 og 3 disponerer parkeringsplassene foran sin halvdel.
   b. Seksjon 2 og 4 disponerer parkeringsplassene foran sin halvdel.
5. Lys i fellesareal er fordelt på de enkelte seksjoner slik:
   a. Seksjon 1: Utelys og lys i gang 1. Etg.
   b. Seksjon 2: Lys i kjeller.
   c. Seksjon 3: Lys på loft.
   d. Seksjon 4: Lys i gang 2. etg.

Trondheim, 21. april 2026

Seksjon 1:	Therese Storn	Karl Hammer
Seksjon 2:	Silja Eggen Bøgfjellmo	Jonas Agentoft Eggen
Seksjon 3:	Svetlana Stokke	Per Christian Stokke
Seksjon 4:	Nina Fjelnset	Inge Nordsteien

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Sjøvegen 28

Tid: 16. september 2025 klokken 19:00
Sted: Hagen i Sjøvegen 28
Til stede:

Seksjon 1: Therese Storn
Seksjon 2: Jonas Agentoft Eggen
Seksjon 3: Per Christian Klingenberg Stokke
Seksjon 4: Nina Fjelnset

Sak 1: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

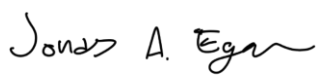
Sak 2: Godkjenning av foreslåtte vedtekter

Vedtak: Foreslåtte vedtekter godkjennes.

Sak 3: Valg av styre

Vedtak: Ett styremedlem fra hver seksjon. Vara for hvert enkelt styremedlem fra samme seksjon.

- Styreleder: Jonas Agentoft Eggen
  - Vara: Silja Eggen Bogfjellmo
- Styremedlem: Therese Storn
  - Vara: Karl Michael Hammer
- Styremedlem: Per Christian Klingenberg Stokke
  - Vara: Svetlana Stokke
- Styremedlem: Nina Fjelnset
  - Vara: Inge Nordsteien



Jonas Agentoft Eggen,
Styreleder



Per Christian Klingenberg Stokke,
Styremedlem

Sjøvegen
Huseierlag

VEDTEKTER
for
FORENINGEN SJØVEGEN HUSEIERLAG

Formål, medlemskap og ansvar

Navn og formål

§1 Foreningens navn er: Foreningen Sjøvegen Huseierlag (org.nr. 913 502 752).
Sjøvegen Huseierlag er en forening hvis medlemskap er pliktig for alle innehavere av eierseksjoner i firemannsboligområdet i Sjøvegen, Stuttvegen og Hans Collins veg (heretter kalt «medlemmer»). Det pliktige medlemskapet har hjemmel i opprinnelig kontrakt som ble opprettet mellom selger og den enkelte seksjonseier, og gjelder både stifterne og senere erververe av disse eierseksjonene.

Foreningens formål er å ivareta felles eiendom og felles interesser i området som omfatter 30 firemannsboliger. Foreningen eier følgende eiendommer:

Gnr., 16, bnr. 209, 217, 230 (fellesgarasjen), 233 og 234.

Medlemskap

§2 Sjøvegen Huseierlag består av de som til enhver tid er eier av seksjonene i boligene. Medlemskapet i foreningen med rettigheter og plikter følger eierforholdet til den enkelte eierseksjon.

§3 Medlemskontingentens størrelse fastsettes for hvert år, ved vedtak i generalforsamlingen. Forretningsfører krever inn medlemskontingenten på vegne av foreningen og fører kontroll med innbetalingene. Omkostninger, gebyrer og forsinkelsesrenter i forbindelse med innkreving og purring av kontingenten belastes det enkelte medlem.

Organisasjon

§4 Foreningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen 1. april.

Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes etter beslutning av styret, eller hvis medlemmer som representerer minst 10 stemmeberettigede krever det for behandling av spesielle forhold. Slike krav skal sendes skriftlig til styret, som snarest, men ikke senere enn en måned etter mottak av slikt krav plikter å innkalle til møte.

Hvert medlem representerer 1 stemme. Et medlem kan la sin stemme representeres av andre ved skriftlig fullmakt. Medlemmer som er i besittelse av mer enn 1 eierseksjon kan ikke ha stemmerett for mer enn 5 seksjoner.

Innkalling til ordinær generalforsamling skjer med 14 dagers skriftlig varsel til hvert medlem. Med innkallingen skal medfølge saksliste. For ekstraordinær generalforsamling gjelder en varselfrist på minst 10 dager. Medlemmer som ønsker særskilte saker behandlet må meddele det innen fastsatt frist som skal være minst en uke før generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle styrets årsberetning og avsluttet regnskap med revisjonsmelding. Videre skal generalforsamlingen vedta driftsplan og budsjettforslag for kommende år, samt medlemskontingentens størrelse. Generalforsamlingen skal vedta eventuell godtgjørelse til styret og velge revisor for kommende år, samt behandle alle innkomne saker.

Det skal føres protokoll fra møtet, og hvis generalforsamlingen ikke bestemmer noe annet, ledes møtet av styrets leder.

Den ordinære generalforsamlingen velger leder og medlemmer av styret. Videre skal det foretas eventuelle andre valg. Styret konstituerer seg selv på det første styremøtet etter generalforsamlingen. Ved behandling av styrets fremlagte regnskap, har styrets medlemmer ikke stemmerett. Med unntak som nevnt i §9 avgjøres sakene med alminnelig flertall. I tilfelle stemmelikhet, benyttes loddtrekning. Et lovlig innkalt møte er beslutningsdyktig når medlemmer som representerer minst 30 eierseksjoner deltar.

§5 Foreningen ledes av et styre på 6 medlemmer som er foreningens øverste myndighet mellom generalforsamlingene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen og har ansvar for foreningens økonomi.

Styret består av leder og 5 styremedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år om gangen. Det velges to vararepresentanter hvert år.

Styret er beslutningsdyktig når minst fire medlemmer er til stede. Styremøter innkalles av lederen, eller når minst tre av styrets medlemmer forlanger møte avholdt. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Styret skal:

- Iverksette generalforsamlingens vedtak og bestemmelser.
- Stå for foreningens daglige ledelse og ivareta foreningens interesser overfor andre
- instanser.
- Forvalte foreningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi.
- Etter behov oppnevne komitéer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- Representere foreningen utad.
- Sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar ogden virksomhet som bedrives.

Styret har disposisjonsrett over foreningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på generalforsamlingen.

Uten samtykke fra generalforsamlingen har styret ikke adgang til å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann eller personvern tilsier det eller dersom styret anser det å være til foreningens beste. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokollføres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig. Eventuelle dissenser skal protokollføres.

Et styremedlem kan ikke avgi stemme i saker hvor dette har særinteresser (inhabilitet). Styrets leder har prokura.

§6 Den ordinære generalforsamlingen velger 3 til 5 medlemmer til oppvekstgruppa og garasjegruppa. Medlemmene velges for to år om gangen. Oppvekstgruppa har ansvar for sosiale aktiviteter for barn og unge i huseierlaget. Garasjegruppa har ansvar for huseierlagets felles garasje.

Utnyttelse og drift av fellesarealer og fellesanlegg

§7 Styret plikter å legge frem en årlig driftsplan for fellesarealer og fellesanlegg for generalforsamlingen innenfor økonomisk forsvarlige rammer.

Det skal ikke plasseres gjenstander i veier eller annet fellesareal som er til hinder for den vanlige ferdsel eller til sjenanse for områdets utseende.

Parkering av biler på gjesteparkeringen er bare tillatt for gjester. Beboere må parkere på egen biloppstillingsplass. Det er ikke tillatt å parkere i gata.

Medlemmene kan pålegges arbeidsinnsats (dugnad) etter vedtak i generalforsamling. Inn under fellesarealer ligger også fremtidig vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger fra tilknytning til det kommunale ledningsnett og frem til de enkelte inntak til eiendommene.

Innskrenkninger på egen eiendom

§8 Hvert eierseksjonssameie har ansvar for forsikring og utvendig vedlikehold av bygning og egne fellesareal, inkl. vann- og kloakkledninger på egen eiendom. Utvendige endringer og/eller oppføring av boliger på eiendommene skal nabovarsles i ht. plan- og bygningslovens regler.

Enhver bygningsmessig endring skal utføres i samsvar med de prinsipper som er nedfelt i Huseierlagets formingsrettleder og reguleringsplanbestemmelsene. Gjerde mellom eiendommene tillates ikke uten samtykke fra generalforsamlingen. Trær må stå minst 1 meter fra nabogrense eller husvegg. Hvert eierseksjonssameie har gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over eiendommer som er tilknyttet og eies av foreningen, og til å besørge nødvendig vedlikehold, reparasjon og ettersyn.

Alle medlemmer har gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine eiendommer.

Foreningens tinglyste avtaler som innskrenker eiendomsretten

Eiendommene gnr. 16, bnr. 16, 219, 220 og 224 har veirett på foreningens veigrunn på gnr. 16, bnr. 229 mot å betale sin andel av eventuelle drifts- og vedlikeholdskostnader på samme vilkår som medlemmene i Foreningen, jf erklæringer tinglyst 27.1.2010 og 5.3.2015.

Eiendommene gnr. 16, bnr. 219, 220 og 224 har rett til å ha og vedlikeholde vann- og avløpsledning på Foreningens eiendom gnr. 16, bnr. 230, jf. erklæring tinglyst 2.5.2016. Dersom andre medlemmer i fremtiden har behov for å koble seg til denne private ledningen, så har de rett til det mot å delta i fremtidig vedlikehold på lik linje med øvrige brukere.

Trondheim kommune har rett til å etablere tursti over eiendommen gnr. 16, bnr. 234, jf erklæring tinglyst 6. juni 2002. Kommunen kan etablere lekeapparater, utstyr og beplantning til offentlig benyttelse på eiendommen mot vedlikeholdsansvar mv. Foreningen skal holde oppsyn med apparatene og varsle kommunen så snart noe må utbedres eller trenger vedlikehold. Kommunen kan sette opp et enkelt lavt gjerde for å forhindre uønsket sykling over lekeplassen utenfor turstien.

Trondheim Energiverk Nett AS har rett til å plassere nettstasjon på eiendommen gnr. 16, bnr. 230, jf. erklæring tinglyst 11. august 1999.

Generelle bestemmelser

§9 Endring av vedtektene kan bare skje etter vedtak av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Eventuelle endringer må ikke være i strid med vedtektenes prinsipper (grunnsyn) slik disse er uttrykt i de enkelte paragrafer.

Revidert på ordinær generalforsamling, sist den 26.03.2026.

Vedlegg 1: Formingsveileder for Sjøvegen Huseierlag
Vedlegg 2: Retningslinjer for oppføring av boder

På valg til garasjegruppa

Garasjegruppa	Navn	Varighet	Adresse
Medlem	Inge Nordsteien	1 år (forlenger)	Sjøvegen 28
Medlem	Per Christian Stokke	1 år (forlenger)	Sjøvegen 28
Medlem	Modulf Leirfall	1 år (forlenger)	Sjøvegen 27
Vaktmestertjenester (plen)	Anders Brækken	1 år (forlenger)	-

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens innstilling.

Sign.

SJØVEGEN
HUSEIERLAG

Saksdokumenter til 34. ordinære generalforsamling for Sjøvegen huseierlag

Perlemorsalen over Solstua Camphill Rotvoll

Torsdag 20.mars 2025 kl. 19.00

Saksliste

1. Godkjenning av innkalling og saksliste, opptelling av fremmøtte og fullmakter
2. Valg av møteleder, ordstyrer, referent, tellekorps og protokollunderskrivere
3. Årsmelding 2024 fra styret
4. Regnskap 2024 med revisors merknader
5. Forslag til driftsplan 2025
6. Forslag til budsjett 2025
7. Fastsetting av kontingent
8. Fastsetting av styrehonorar
9. Valg av revisor
10. Sak fra styret: "Helhetlig plan for uteområdet"
11. Sak fra styret: Presentasjon av nytt nettsted
12. Innsendt sak 1: "Utrede redusering av kontigent"
13. Innsendt sak 2: "Flaggstang"
14. Valg av nye medlemmer til styret og til oppvekstgruppa

Møtet starter med opptelling av stemmeberettigede (fremmøtte og fullmakter).

SAK 1: Godkjenning av innkalling og saksliste.

Styrets forslag til vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes.
Sak 7, 8 og 12 sees på sammen med sak 6.

SAK 2: Valg av møteleder, ordstyrer, referent, tellekorps og protokollunderskrivere

Styrets forslag til vedtak:

Møteleder	Eirik Solheim
Ordstyrer	Marius Brevik
Referent	Silja E. Bogfjellmo
Tellekorps	Magdalena Fasting og Maria Tønne
Protokoll	Antonios Isaksen og Thomas Henriksen

SAK 3: Årsmelding fra styret 2024

Styret 2024	Adresse
Eirik Solheim - leder	SV 20
Laila Herjuaune - nestleder	SV 14
Sven Böhm	HCV 5
Magdalena Fasting	SV 27
Marius Brevik	SV 20
Silja Eggen Bogfjellmo	SV 28
Marit Bakken - vara	SV 16
Maria Tønne - vara	SV 30

Styremøter og annen styreaktivitet
Det har blitt avholdt 10 ordinære styremøter siden forrige generalforsamling. Styret har hatt god nytte av at varamedlemmene har deltatt på flere av møtene. Alle referat fra styremøtene er tilgjengelig på foreningens hjemmeside www.sjovegen.org

Styret har også deltatt på felles befaring i forbindelse med pumpehussaken og hageplan for området på vegne av medlemmene.

Vedlikehold fellesareal
Gressklipping har i 2024, som tidligere år, vært utført av enkeltpersonforetaket Anders Brækken. I år har Brækken også foretatt vegetasjonskontroll langs kantstein. Gressklipperen brøt sammen i sommer, og ny klipper ble kjøpt inn for kr 50 062.

Brøyting og strøing har i 2024 vært utført av Trondheim kommune gjennom kommunalt vedlikehold. Det er tegnet en tilleggsavtale brøyting/strøing øverst i Hans Collins veg, og forespurt om brøyting av

fellesparkering, som er vår eiendom og ikke kommunal veg, med Park og Anleggstjenester AS. Det er styrets evaluering at dette har gått greit i årets brøytesesong.

Dugnad 2024
Vårdugnaden ble avholdt helgen 27. og 28. april. Det ble leid inn kvistkutter og containere for hageavfall. Dugnaden ble annonsert både fysisk, gjennom oppslag i alle boenheter, og digitalt på facebook. Container ble stående litt ut i påfølgende uke for kasting av privat hageavfall. Styret leide også inn container på høsten, 18. - 21. oktober, for tilsvarende privat rydding i hageavfall.

Vedlikehold av trær og beplantning
Skadde trær i bjørkealleen er avtalt erstattet vår/sommer 2025.

Som følge av vedtak i generalforsamlingen 2024 har styret jobbet med helhetlig plan for skjøtsel av kulturlandskapet, og gjennomført fellesbefaring med Agraff AS, som utarbeider forslag.

Se presentasjonen i sak nr. 10.

Avtale med regnskapsfører
TOBB har vært forretningsfører for Sjøvegen huseierlag i 2024. I tillegg til at TOBB utfører forretningsførsel (fakturering, betaling og regnskap), har styret tilgang til en digital portal som til enhver tid gir oppdatert oversikt over økonomien til huseierlaget. Det har vært jevnlig kontakt mellom styret og TOBB i forbindelse med eierskifter og ved at stadig flere beboere har knyttet seg til fellesavtalen med Altibox. Avtalen med TOBB har en årlig kostnad på kr 36 400 (325 kr per medlem).

Avtalen med TOBB som forretningsfører har profesjonalisert og forenklet de økonomiske driftsoppgavene for styret. Styret er tilfreds med avtalen, og anbefaler at den videreføres.

Oppvekstgruppa
Oppvekstgruppa har i 2024 bestått av Ragnhild Nordland, Clara Krug-Scham og Per Christian Stokke. I tillegg har Guro Foslie og Marianne Brodesen bidratt inn i gruppa.

Det er blant annet gjennomført julegrantenning, samt nissebesøk og bruktmarked.

Fellesavtale Altibox/NTE om TV og internett
Fellesavtalen med Altibox/NTE ble inngått i januar 2020, med en varighet på 5 år. Avtalen er reforhandlet for 5 nye år gjeldende fra 1. april 2025. Ny pris vil være 512 kr per måned. Det er mulig å velge bort TV-kanaler for raskere internett til samme pris. Det er også mulig å gjøre tilvalg til pakkene, som da vil faktureres utenom til den enkelte beboer. Les mer her:
https://sjøvegenhuseierlag.no/huseierlaget/tv-og-internett

Nettsiden er også oppdatert med fremgangsmåte for inn- og utmelding av avtalene.

Bilkollektiv og infrastruktur for el-lading
Styret har i dag avtale med selskapet Hyre om en bil på felles parkeringsplass. Dette kom i gang i løpet av sommeren 2022, etter vedtak i generalforsamlingen. Avtalen med Hyre var at vi skulle ha fossile biler fram til ladestasjonen stod klar. Nå er ladestasjonene på plass, men Hyre sliter med å levere el-biler til huseierlaget. Styret er derfor nå i en forhandlingsrunde med eventuelle andre aktører, om Hyre ikke kan levere dette i løpet av våren. Arbeidet med infrastruktur og montering av to elbilladere ble utført på våren, og laderen står i dag til fri disposisjon av huseierlagets beboere og gjester frem til Hyre eller annen leverandør kan levere en elbil som vil oppta en av laderne.

Oppfølging av "pumpehussaken"
Endelig vedtak i byggesaken ble gjort i desember 2023, og VIANOVA fikk da tillatelse til å gjennomføre bygging. Dette vedtaket ble påklaget av styret, samt flere medlemmer i huseierlaget. Styret uttalte seg også kritisk til vedtaket om bygging i media i januar 2024. Saken gikk deretter til politisk behandling i bygningsrådet. Beboere i området fikk i stand en fellesbefaring i planområdet med politikere (Erling Moe, V og Astrid Rem, MDG) for om mulig å påvirke utfallet. Planen ble (desverre) godtatt og arbeidet med nytt pumpehus og tilhørende infrastruktur kom i gang januar 2025. Styret har vært i dialog med kommunen for tiltak knyttet til anleggskjøring og myke trafikanter i området.

Informasjon til medlemmene/hjemmesiden
Hjemmesiden vår, www.sjovegen.org , brukes bl.a. til å informere medlemmene om styrets arbeid, og vedtak som fattes av styret mellom generalforsamlingene. I tillegg skal det være mulig for medlemmene å finne vedtekter, formingsrettledere, og annen nyttig informasjon. Det har vært utfordringer med driften og bruken av nettsiden, da dette er en eldre plattform. Se sak 11, presentasjon av nytt nettsted.

Styret bruker i tillegg huseierlagets Facebook-side som kanal for å nå medlemmene med informasjon. Styret har ikke noe mandat til, eller ønske om å være moderatorer for innlegg som medlemmer og andre legger ut på denne gruppen. Vi oppfordrer likevel om en informerende, respektfull og god tone i innlegg, kommentarer og spørsmål som postes. For henvendelser til styret, send disse på e-post.

Midler til sosiale aktiviteter
Generalforsamlingen i 2024 bevilget inntil 35.000 kroner til sosiale tiltak for medlemmene i 2024. Det ble gitt kr 25 000 i støtte til Rotvollfestivalen 2024, i tillegg gikk noe til innkjøp av juletre og juletrelys.

Garasjegruppa
Det ble i løpet av 2024 etablert en gruppe som skal ha litt ekstra omsorg og oppsyn med fellesgarasjen og drift/virksomhet i denne.

Styrets innstilling til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen fra styret.

SAK 4 - Regnskap 2024

Resultatregnskapet for 2024 er oppsatt av TOBB. I tillegg er budsjettet for 2024 og avviket tatt med. Forklaringer til navn på noen av postene, se under tabellen.

Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Resultatregnskap m/ budsj.oppfølging - 2024-12

	Regnskap per 31.12.24	Budsjett per 31.12.24	Restbudsjett	Totalt budsjett	Avvik i % regnsk/ budsj
Inntekter					
Tillegg elektroniske fellesavtaler	568 860	596 000	27 140	596 000	-5
Andre tillegg	280 000	280 000	0	280 000	0
Sum inntekter	848 860	876 000	27 140	876 000	-3
Driftskostnader					
Personalkostnader	-13 564	0	13 564	0	0
Styrehonorar	-4 000	-17 000	-13 000	-17 000	-76
Forretningsførerhonorar	-15 540	-20 000	-4 460	-20 000	-22
Eksterne honorar	-19 313	-16 500	2 813	-16 500	17
Avskrivninger	-2 503	0	2 503	0	0
Vaktmestertjenester	-66 869	-60 000	6 869	-60 000	11
Løpende vedlikehold	-26 623	-180 000	-153 377	-180 000	-85
Periodisk vedlikehold	-85 000	0	85 000	0	0
Elektroniske fellesavtaler	-587 568	-596 000	-8 432	-596 000	-1
Forsikring	-4 789	-5 000	-211	-5 000	-4
Kommunale tjenester og renovasjon	-36 476	-40 000	-3 524	-40 000	-9
Felles energi	-4 394	-14 000	-9 606	-14 000	-69
Andre driftsutgifter	-64 457	-311 010	-246 553	-311 010	-79
Tap på fordringer	-2 500	0	2 500	0	0
Sum driftskostnader	-933 595	-1 259 510	-325 915	-1 259 510	-26
Driftsresultat	-84 735	-383 510	-298 775	-383 510	-78
Finansinntekter	34 914	0	-34 914	0	0
Finanskostnader	-784	0	784	0	0
Netto finans	34 130	0	-34 130	0	0
Ordinært resultat	-50 605	-383 510	-332 905	-383 510	-87
Årsresultat	-50 605	-383 510	-332 905	-383 510	-87

Forklaringer til poster i regnskapet:

- Elektroniske fellesavtaler: fellesavtale Altibox
- Andre tillegg: innbetalt årskontingent fra medlemmene i 2023
- Personalkostnader = arbeidsgiveravgift og pensjonsutgifter, foreningen har ikke kostnader til dette
- Styrehonorar: honorar til styremedlemmer.
- Forretningsførerhonorar = forretningsføring TOBB
- Eksterne honorarer = revisjon BDO
- Drifts- og serviceavtaler = (vinter- og sommervedlikehold er ført på posten "vaktmestertjenester")
- Vaktmestertjenester = plenklipping, kantklipp, brøyting og strøing.
- Løpende vedlikehold = påfylling av strøsand, feiing av gata i mai, avfallstømming etter dugnad, forbruksmateriell, leie av maskiner under dugnaden, vedlikehold grøntareal erstatning av bjørketrær i alleen.

- Forsikring = felleseie (tilhenger, garasje) og forsikring for borettslag/sameie
- Kommunale tjenester og renovasjon = containerleie og fjerning av avfall, dugnad
- Energi, felles = strøm fellesgarasje
- Andre driftsutgifter = drift hjemmeside og domeneleie, service på gressklipper, vedlikehold tilhenger, fliskutter, kontingent "Vellenes fellesorganisasjon", gaver, oppvekstgruppa, og diverse gebyrer. Den store diskrepansen her ligger i hovedsak i at kr 250 000 avsatt til etablering av el-ladere på parkeringsplassen ble redusert til kr 85 000 (og den havnet under periodisk vedlikehold).
- Finansinntekter = Renteinntekter

Styrets kommentarer til årsregnskap:
Driftsresultatet for 2024 ga et underskudd på kr 50 605, mens det var budsjettert med et underskudd for 2024 på kr 383 510. I tillegg gikk vi til innkjøp av ny plentraktor/gressklipper (anleggsmidler), og denne vil ha en periodisk avskrivning.

Når underskudd fra 2024 på kr 50 605 trekkes fra tidligere egenkapital, og verdien av plentraktoren har huseierlaget kr 725 051 i disponibelt beløp.

	2024-12
Disponible midler 01.01	823 215
Endring i disponible midler:	
Årets resultat	-50 605
Tilbakeført avskrivning	2 503
Tilgang av anleggsmidler	-50 063
Årets endring i disponible midler	-98 164
Disponible midler i periodens slutt	725 051
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	725 051

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner regnskapet for 2024 forutsatt at revisor godkjenner det. Revisors beretning vil sendes sammen med referatet.

SAK 5 - Forslag til driftsplan for 2025

Generalforsamlingen i Sjøvegen huseierlag satte i fjor av driftsmidler for å bidra til et innbydende og inkluderende bo-område for medlemmene og til å tilrettelegge for sosiale tilstelninger. Vi ønsker å fortsette å styrke den sosiale aktiviteten og foreslår å sette av midler på budsjettet for 2025, for å stimulere til dette. Medlemmene oppfordres til å melde seg under generalforsamlingen for å bidra i dette arbeidet.

Vedlikehold fellesareal
Styret tok etter ønske fra generalforsamlingen en gjennomgang av avtaler rundt brøyting og strøing i området. Trondheim kommune brøyter størsteparten av området, både kommunal og privat vei. Området ved nyhusene er ikke inkludert i kommunens brøyteplan. Styret tok kontakt med deres

underleverandør, Park og anleggstjenester AS, for å avtale resterende brøyting. Styret ønsker å videreføre denne avtalen neste vinter, da det var svært kostnadsbesparende. Styret har ønske om å få til brøyting av fortau og gjesteparkering for å bedre fremkommeligheten vinterstid. Vi er i en dialog med Park og anleggstjenester, og har tro på at vi kan få dette inn i avtalen uten vesentlig kostnadsøkning for neste vinter.

Gressklipping utføres av enkeltpersonforetaket Anders Brækken AS. Styret ønsker å fortsette denne avtalen. Brækken har håndtert vedlikehold og servicebehov på gressklipper og på oppfordring fra styret utført bestilling av ny klipper. Brækken har også foretatt kantklipping ved fortau i år.

Helhetlig plan for vedlikehold av uteområder
Det har vært et ønske om å få lagd en utomhusplan for området mtp beplantning, trær og annet på huseierlagets fellesområder.

Vi har sammen med Agraff AS utarbeidet forslag til en plan for våre fellesområder, med spesielt fokus på Trianglet, området rundt garasjen og bjørkealleen.

Styret ønsker å fortsette arbeidet med denne planen, se sak 10, og iverksette tiltak i tråd med planen.

Dugnad
Styret vil også i 2025 gjennomføre dugnad, inkludert leie av containere for hageavfall samt kvistkutter. Det bestilles feiing av gate i forkant av dugnaden, utført av Park og anleggstjenester AS.

Dugnaden for 2025 avholdes helgen 26.-27.april. Medlemmene oppfordres sterkt til å delta ved gjennomføringen, og om å følge med på informasjon fra styret når tidspunkt for dugnaden nærmer seg.

Styret foreslår at dugnaden kan benyttes til å iverksette deler av utomhusplanen.

Medlemsrekruttering
Styret ønsker å gå i dialog med Sjøvegen 12 og 13 om å inkludere dem i Huseierlaget.

Bildelingsordning
Styret fortsetter å følge opp denne saken med tanke på å fortsette en bildelingsordning der i hvert fall en av bilene er en el-bil, og gjerne en med krok. Om ikke Hyre kan levere dette, ber vi om tilbud fra andre aktører i markedet.

Styrets innstilling til vedtak
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til driftsplan for 2025.
Styret tar med seg bemerkninger videre i forhold til årets brøyting og parkering på fortauet/gata.

SAK 6 - Forslag til budsjett for 2025

1146 Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Budsjett

	Budsjett 2025	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Regnskap 31.12.24	Budsjett 31.12.24
Inntekter					
Tillegg elektroniske fellesavtaler	585 000	596 000	567 363	568 860	596 000
Andre tillegg	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
Sum inntekter	865 000	876 000	847 363	848 860	876 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	0	0	-17 000	-13 564	0
Styrehonorar	-22 000	-17 000	0	-4 000	-17 000
Forretningsførerhonorar	-17 000	-20 000	-13 754	-15 540	-20 000
Eksterne honorar	-20 000	-16 500	-24 443	-19 313	-16 500
Avskrivninger	0	0	0	-2 503	0
Vaktmestertjenester	-75 000	-60 000	-106 643	-66 869	-60 000
Løpende vedlikehold	-350 000	-180 000	-84 926	-26 623	-180 000
Periodisk vedlikehold	0	0	0	-85 000	0
Elektroniske fellesavtaler	-585 000	-596 000	-580 535	-587 568	-596 000
Forsikring	-5 000	-5 000	-4 781	-4 789	-5 000
Kommunale tjenester og renovasjon	-40 000	-40 000	-19 126	-36 476	-40 000
Energi, felles	-14 000	-14 000	-3 745	-4 394	-14 000
Andre driftsutgifter	-73 610	-311 010	-17 103	-64 457	-311 010
Tap på fordringer	0	0	0	-2 500	0
Sum driftskostnader	-1 201 610	-1 259 510	-872 054	-933 595	-1 259 510
Driftsresultat	-336 610	-383 510	-24 691	-84 735	-383 510
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter	0	0	34 141	34 914	0
Finanskostnader	0	0	0	-784	0
Resultat av finansinnt og kostnader	0	0	34 141	34 130	0
Ordinært resultat	-336 610	-383 510	9 450	-50 605	-383 510
Årsresultat	-336 610	-383 510	9 450	-50 605	-383 510
Endringer i disponible midler					
Årets resultat	-336 610	-383 510	9 450	-50 605	-383 510
Tilbakeført avskrivning	0	0	0	2 503	0
Kjøp av anleggsmidler	0	0	0	-50 063	0
Årets endring i disponible midler	-336 610	-383 510	9 450	-98 164	-383 510

Kommentarer til budsjett 2025

- Generell prisstigning: Noen av postene er forventet å øke grunnet generell prisstigning. Dette gjelder ikke alle poster, da mange har en fastsatt pris.
- Styrehonorar: Foreslått økning i styrehonorar.
- Forretningsførerhonorar, tilleggstjenester fra TOBB, og revisor: Justert i forhold til budsjett 2024 ref. regnskap 2024. Lagt inn en buffer i tilfelle uforutsette utgifter.
- Vaktmestertjenester: Brøyting og plenklipping. Noe økning i pris grunnet ønske om å brøyte fellesparkering og noe mer kantklipp.
- Løpende vedlikehold: Noe oppgradering av fellesgarasje (lys og nøkkel), i tillegg til den store posten som omhandler oppgradering av uteområdene i forhold til landskapsarkitekttegninger.
- "Helhetlig plan for uteområdet": Estimert budsjettramme på kr 300 000.
- Elektroniske fellesavtaler (Altibox): Prisen per abonnement er endret fra i fjor (kr 499 til kr 512), i tillegg til noe justering av antall abonnementer.
- Forsikring: Justert etter regnskapsåret 2024 og lagt til prisstigning.
- Kommunale avgifter og renovasjon: Opprettholder samme beløp som i fjor, da innleie av container også på høsten ble godt tatt i mot i huseierlaget, og er noe vi ønsker å fortsette med.
- Energi: Anslått høyere forbruk grunnet opprettelse av elbillader.
- Andre driftsutgifter: Midler til sosialisering, garasjegruppa, oppvekstgruppa o.l.
- Styret øker til kr 40 000 i budsjettet som sosialiseringsmidler.
- Årskontingent for medlemmer holdes uendret.

Budsjettbalanse

Budsjettet legger opp til et underskudd på kr 336 610. Det innebærer blant annet bruk av budsjetterte midler til en stor engangskostnad: Oppgradering av fellesområder i f.eks. trekanten (se egen post). Underskuddet dekkes av egenkapitalen til SHL, som da vil reduseres fra kr 818 231 til kr 481 621.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til budsjett for 2025.

Forslag 2: Summen satt av til "Helhetlig plan for uteområdet", reduseres til kr 100 000.

Forslag 3: Summen satt av til "Helhetlig plan for uteområdet", reduseres til kr 50 000.

Forslag 1: 22 stemmer for
Forslag 2: 17 stemmer for
Forslag 3: 5 stemmer for

Forslag 1 vedtatt.

SAK 7 - Fastsetting av medlemskontingent (se også sak 12)

Vedtektene (§ 3) sier at generalforsamlingen skal vedta medlemskontingent for medlemmene i foreningen. Denne kontingenten er i dag på kr 2500 per år, og har vært uforandret de siste årene.

Styrets innstilling til vedtak:

Dagens medlemskontingent på kr 2500 per år videreføres.

38 for, ingen mot.

SAK 8 - Styrehonorar
I budsjettet er det foreslått en økning på samlet honorar til kr 22 000 til styret som har fungert siden mars 2025 og frem til generalforsamlingen 2026. Størrelsen på honoraret økes dermed med totalt kr 5000.

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at det fastsettes kr 22 000 i styrehonorar for perioden 2025-2026.

SAK 9 - Valg av revisor

Huseierlaget bruker BDO som revisor. Kostnaden for disse tjenestene i 2024 har vært kr 19 313. Styret anbefaler at vi viderefører avtalen med BDO i 2025. Kostnadene for dette er synliggjort i styrets forslag til budsjett for 2025.

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner valget av BDO som revisor for 2025.

SAK 10 Sak fra styret: "Helhetlig plan for uteområdet"

Se eget vedlegg.

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret fortsette med helhetlig plan for uteområdet, ved at styret får mandat til å innkalle til et medlemsmøte der dette er eneste sak på agendaen. Styret får også mandat til å ta stilling til og vedta hvordan arbeidet skal fortsette, f.eks. ved å innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Styret oppfordrer medlemmene til å møte opp og sende inn sine synspunkter i denne saken til styret@sjøvegenhuseierlag.no.

SAK 11 Presentasjon av nytt nettsted
Det ble besluttet i november 2024 å starte arbeidet med å oppdatere hjemmesiden over til en nyere løsning, som er mer brukervennlig og bedre tilpasset mobilskjermer. Valget falt på domene.no som var en enkel og god løsning til kun 300 kr per år. Ny nettside ligger ute på ny adresse: sjøvegenhuseierlag.no

Den nye nettsiden erstatter sjovegen.org fra og med generalforsamlingen.

Det er også opprettet nye e-postadresser som erstatter tidligere adresser, dette gir enklere administrasjon av e-post for de ulike gruppene og bedre historikk når noen går ut av de ulike utvalgene. De nye adressene er: styret@sjøvegenhuseierlag.no, oppvekstgruppa@sjøvegenhuseierlag.no og garasjen@sjøvegenhuseierlag.no

SAK 12 - Utrede reduksjon av kontigent (se også sak 7)
Styret har mottatt følgende sak til årets generalforsamling, innsendt av Bjørn Meland, Sjøvegen 21:

"For så mange år siden at ingen lenger husker det, så ble kontingenten satt opp for å få inn kapital til å dekke utgifter ved asfaltering (tror jeg, jeg har ikke klart å finne noen protokoll som nevner dette).

Uansett, huseierlaget har over årene bygd seg opp en anselig egenkapital. Noe som har muliggjort et kostbart prosjekt som elbil-lader på gjesteparkeringen.

Jeg tenker at det er til det beste for huseierlaget om oppbyggingen av egenkapital justeres ned, slik at det ikke blir for lett å kaste penger på prosjekter bare fordi en har.

Forslag til vedtak:
Styret utreder kontingent behov, og nedjusterer slik at overskuddet holdes på et sunt nivå slik at en har til uforutsette utgifter.

Ved behov for kapital til prosjekter, så kan generalforsamlingen vedta å midlertidig øke kontingenten for en begrenset periode, begrenses til maksimalt 3 år før ny behandling av generalforsamlingen."

Kommentar fra styret: Dersom kontingenten skal endres, må den godkjennes av generalforsamlingen (se vedtektene (§ 3)). Kontingenten kan tidligst endres fra januar 2026 dersom en endring blir vedtatt i årets generalforsamling (ref: Økonomikonsulent i TOBB).

4 for forslaget, 37 mot forslaget.

SAK 13 - Flaggstang
Styret har mottatt følgende sak til årets generalforsamling, innsendt av Bjørn Meland, Sjøvegen 21:

"Forslag til vedtak:
Huseierlaget går til anskaffelse av stang med flagg, og tilstreber å heise flagget på offisielle flaggdager. Flaggstangen plasseres slik at den kan sees ned Sjøvegen, på lekeplassområdet.

Ikke vedtatt i generalforsamlingen.

Bemerkning: Saken kan tas opp i forbindelse med "Helhetlig plan for uteområdet".

SAK 14 - Valg

Valgkomiteen har bestått av Ståle Bonsaksen.

Valgkomiteens innstilling:

Til styret	Navn	Varighet	Adresse
Styremedlem	Marit Bakken	2 år	Sjøvegen 16
Styremedlem	Sigrun Hammer	2 år	Hans Collins veg 7
Vara	Håvard Spjøtvold	1 år	Sjøvegen 19
Vara	Rickard Tällberg	1 år	Hans Collins veg 11
Valgkomiteen 2025	Laila Herjaunet	1 år	Sjøvegen 14
Valgkomiteen 2025	Silja Eggen Bogfjellmo	1 år	Sjøvegen 28

Ikke på valg i styret (valgt for to år i 2024):
Eirik Solheim, Sjøvegen 20, leder
Sven Böhm, Hans Collins veg 5, styremedlem
Marius Brevik, Sjøvegen 20, styremedlem
Magdalena Fasting, Sjøvegen 27, styremedlem

Avtroppende styremedlemmer:
Laila Herjaune og Silja Eggen Bogfjellmo går ut av styret.

Oppvekstgruppe	Navn	Varighet	Adresse
Medlem	Silja Eggen Bogfjellmo	1 år	Sjøvegen 28
Medlem	Per Christian Stokke	1 år (forlenger)	Sjøvegen 28
Medlem	Clara Mirsch	1 år	HCV 5
Medlem	Clara Krug-Scham	1 år (forlenger)	Stuttvegen 2
Medlem	Lina Klee	1 år	Sjøvegen 21
Medlem	Ranita Størseth	1 år	HCV 1B
Medlem	Maria Tønne	1 år	Sjøvegen 30

Avtroppende i oppvekstgruppa:
Agnes Digranes, Hans Collins veg 1B
Ragnhild Nordland, Hans Collins veg 1B

På valg til garasjegruppa

Oppvekstgruppe	Navn	Varighet	Adresse
Medlem	Inge Nordsteien	1 år	Sjøvegen 28
Medlem	Per Christian Stokke	1 år	Sjøvegen 28
Medlem	Modulf Leirfall	1 år	Sjøvegen 27
Medlem	Vigleik Norheim	1 år	HCV 1B
Vaktmestertjenester (plen)	Anders Brækken	1 år	-

<u>Forslag til vedtak:</u>
Generalforsamlingen godkjenner valgkomiteens innstilling.

Sign.

Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Tillegg elektroniske fellesavtaler		568 860	567 363	596 000
Andre tillegg	1	280 000	280 000	280 000
Sum driftsinntekter		**848 860**	**847 363**	**876 000**
Driftskostnader				
Personalkostnader	2	-564	0	0
Styrehonorar		-17 000	-17 000	-17 000
Avskrivninger		-2 503	0	0
Forretningsførerhonorar		-15 540	-13 754	-20 000
Eksterne honorar	3	-19 313	-24 443	-16 500
Vaktmestertjenester		-66 869	-106 643	-60 000
Løpende vedlikehold	4	-26 623	-84 926	-180 000
Periodisk vedlikehold	5	-85 000	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-587 568	-580 535	-596 000
Forsikring		-4 789	-4 781	-5 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-36 476	-19 126	-40 000
Energi, felles		-4 394	-3 745	-14 000
Andre driftsutgifter	6	-64 457	-17 103	-311 010
Tap på fordringer	9	-2 500	0	0
Sum driftskostnader		**-933 595**	**-872 054**	**-1 259 510**
DRIFTSRESULTAT		**-84 735**	**-24 691**	**-383 510**
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter		34 914	34 141	0
Finanskostnader		-784	0	0
Netto finansposter		**34 130**	**34 141**	**0**
Resultat før skattekostnad		**-50 605**	**9 450**	**-383 510**
Ordinært resultat etter skatt		-50 605	9 450	-383 510
ÅRSRESULTAT	7, 11	**-50 605**	**9 450**	**-383 510**
Disponering av totalresultat:		-50 605	9 450	-383 510
Overført til annen egenkapital		0	9 450	0
Overført fra annen egenkapital		-50 605	0	0

Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Balanse 2024

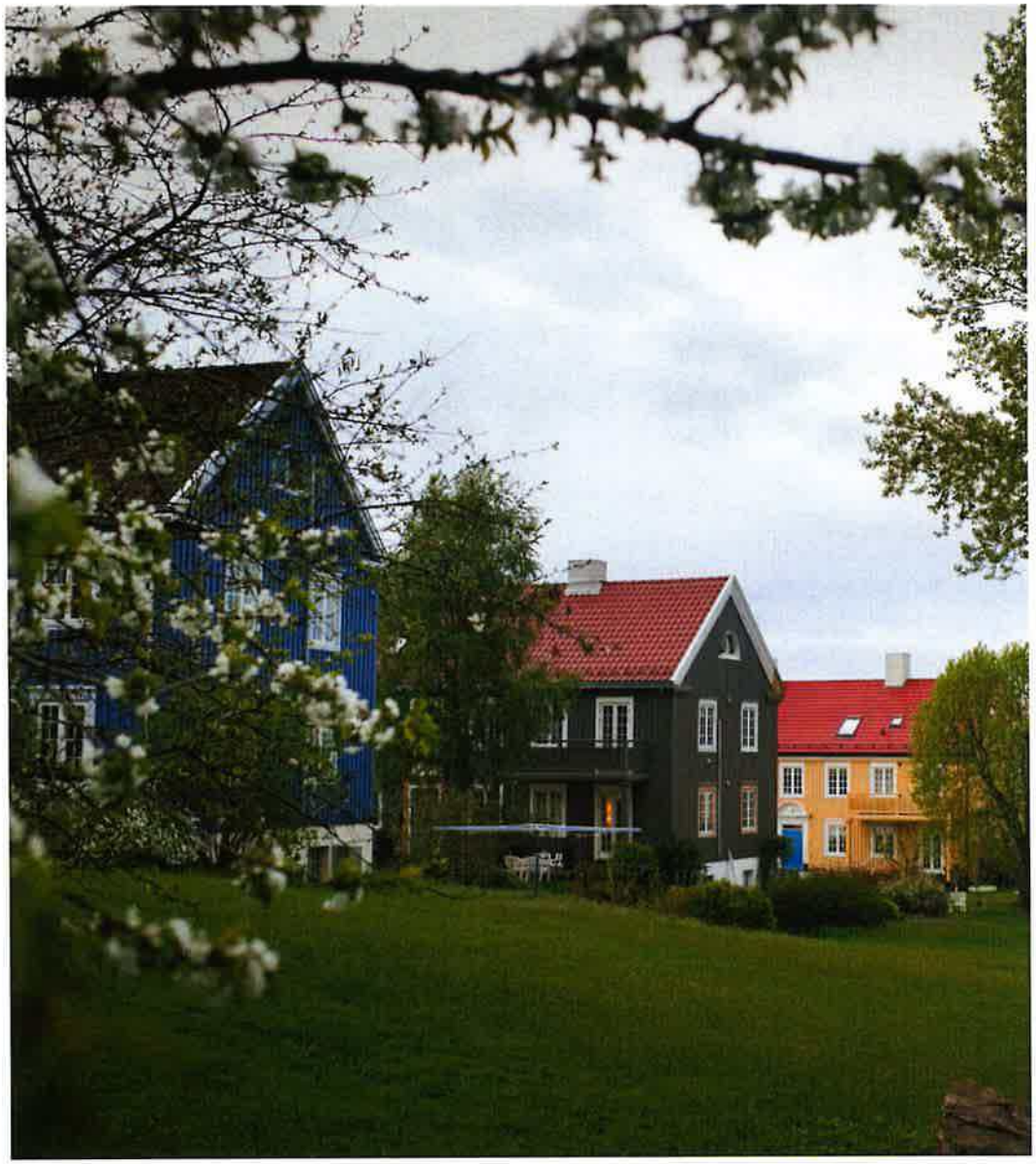
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Maskiner	8	47 559	0
Sum anleggsmidler		**47 559**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	2 500
Andre fordringer	9	0	625
Mellomregning Klare Finans	9	6 366	5 741
Opptjente renter	9	33 944	33 403
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	730 361	831 330
Sum omløpsmidler		**770 671**	**873 599**
SUM EIENDELER		**818 231**	**873 599**

Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	772 610	823 215
Sum egenkapital		**772 610**	**823 215**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		839	22 440
Forskudd kunder		44 446	27 586
Påløpte kostnader		335	358
Sum kortsiktig gjeld		**45 620**	**50 384**
Sum gjeld		**45 620**	**50 384**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**818 231**	**873 599**

Sted: _____, dato: _____

Eirik Solheim Leder	Laila Herjuaune Styremedlem	Magdalena Ferm Fasting Styremedlem
Silja Eggen Bogfjellmo Styremedlem	Sven Böhm Styremedlem	Marius Thun Brevik Styremedlem



Sjøvegen
Huseierlag

Helhetlig plan for uteområdet

Forslag og skisser utarbeidet av Agraff Arkitektur på bestilling fra styret i huseierlaget.

Analyse eksisterende situasjon

Sjøvegen huseierlag ligger på Nedre Charlottenlund i en slak, nordvendt skråning ned mot Trondheimsfjorden. Husene har en viktig kulturhistorisk verdi. I omgivelsene rundt har jordbruk, dyrking og kobling til de store gårdene historisk vært sentralt for området. Bjørkealléen som ble plantet en gang på 50- tallet rammer inn området i vest. De klipte hekkene, buskhegn rundt husene, prydtrær og en variasjon av planter skaper en identitet for området som gjør det til en trivelig plass for både mennesker og dyr å bo. Vegetasjonen har en svært viktig rolle for å skape en god romlig følelse på plassen og redusere kalde vinder fra fjorden. Området har i dag mange grønne fellesområder med et godt program som blir mye brukt - fortrinnsvis av barnefamilier. Det savnes et tilbud som omfavner en bredere aldersgruppe og Huseierlaget ser et ubrukt potensiale i den sentrale plassen på plena som blir nevnt som "Frukt- og bærhagen» i skissene.

Overordnet visjonsplan

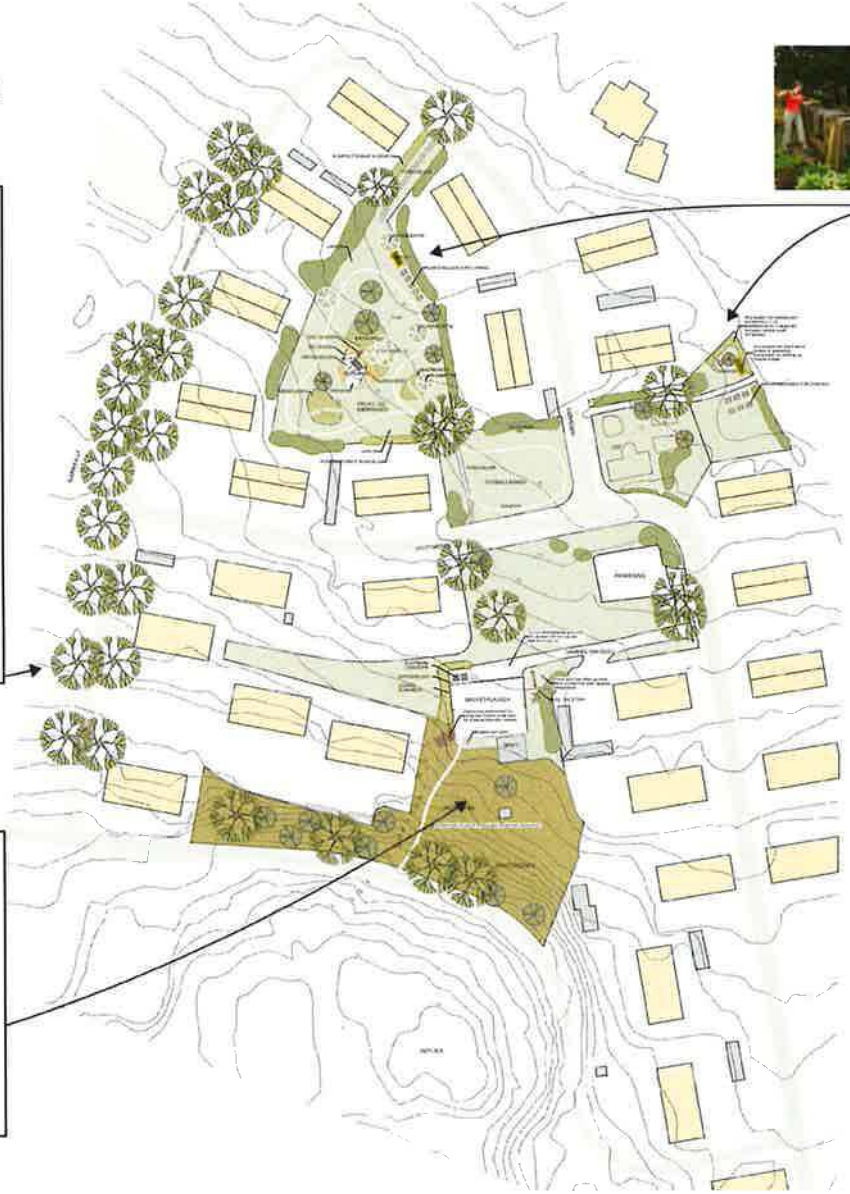
Bjørkeallé

Den eksisterende bjørkeallén som rammer inn området er et meget verdifullt landskapstrekk og et svært viktig identitets-skapende element. Alléen har i tillegg viktige biologiske kvaliteter og brukes som transportkorridor og hjem for mange fugler og insekter. På trærne vokser lav, sopp og mose. For at alleen skal opprettholde sin prakt er det viktig at nye trær blir plantet når eldre trær utgår. Det anbefales at bjørk erstattes med bjørk - det er et luftig tre som først får blader i mai og som slipper blader relativt tidlig om høsten. Hvis ønskelig kan en arborist beskjære trærne for å slippe inn mer lys. I et stadig skiftende klima kommer bjørketrær godt med. En bjørk kan suge opp 500 liter vann fra grunnen om dagen og alléens funksjon med som temperaturregulerende vil bli nyttig for til nærmeste byggene.

På fellesområde skal trær erstattes, og det er ønskelig at dette også gjøres på private tomter i alléen. Huseierlaget betaler for felling og nye trær, også på privat eiendom i alléen.

Krattskogen

For best skjøtsel av krattskogen opp mot «Geithaugen» skal alle furutrær beholdes. Tar man vare på furutrær vil de forsure jorda som igjen gir en mer åpen bunn. Mindre vekster og trær kuttes ned, men det er viktig å ta vare på noen andre trær og la de vokse opp for at det skal bli mindre undervegetasjon som oppleves som uflidd. Planteavfallet fra fjerning av kratt bør samles i kompost/avfall og ikke bli liggende på bakken for å redusere næringstilførsel til jorda. Etterhvert vil krattskogen vokse til og det vil bli mer lagdelt og åpen, men det er et langsiktig arbeid.



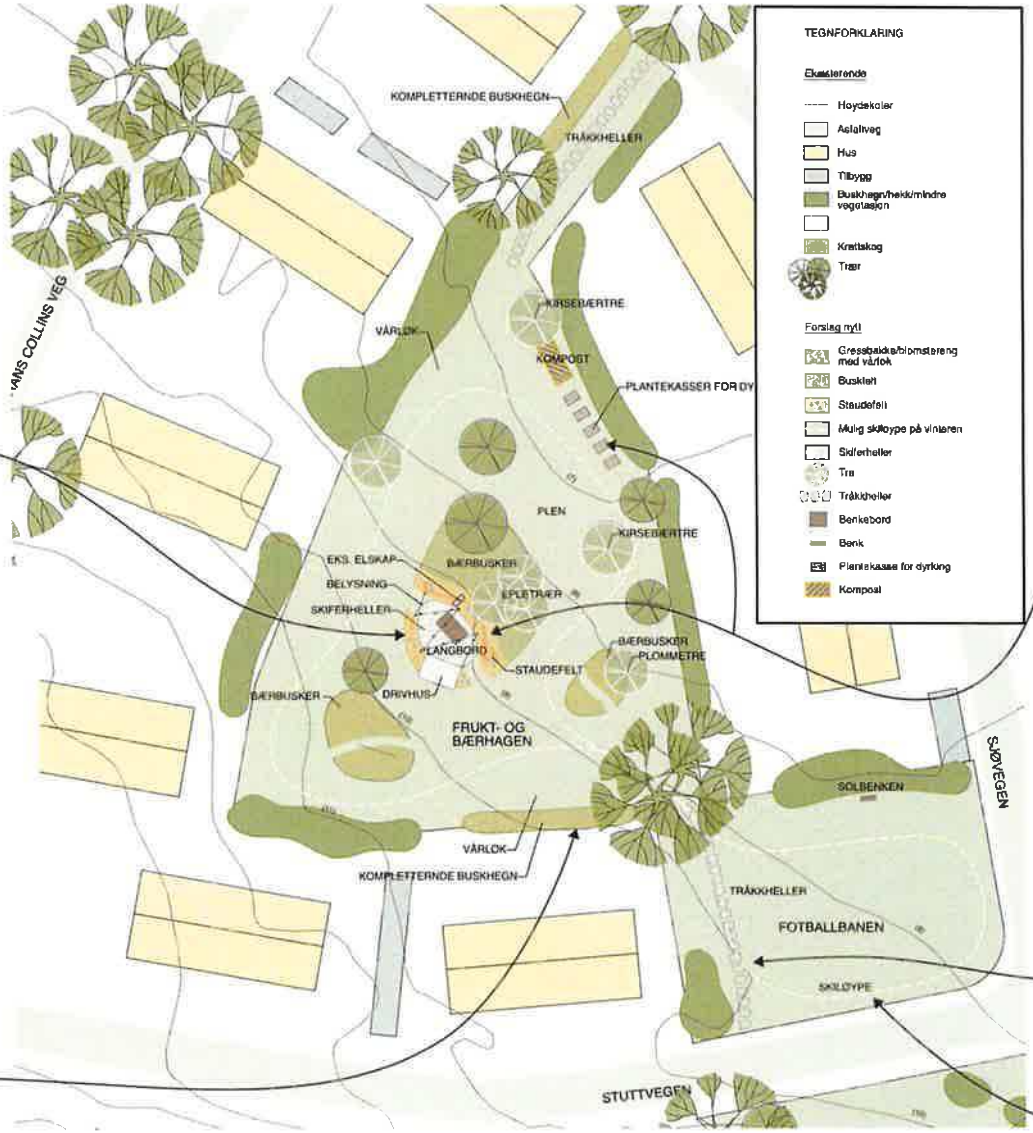
Hageavfallskompost

Det er anlagt flere private kompostbinger i området som tar av fellesarealet. For å ivareta behovet for kompostering av hageavfall og for å unngå at alle etablerer sine egne på fellesarealet foreslår vi to eller flere felles kompostanlegg i området. En ved Ladestien i øst og en i Frukt- og bærhagen. Hageavfallskomposten brukes for veksdeler - ugress, mindre kvister, løv og gressklipp som samler seg gjennom vekstsesongen. Kompostbingen bør være en solid konstruksjon av god størrelse. Jorden fra komposten kan brukes til jordforbedring for bærbusker og som vekstmedium i dyrkingskasser. Komposten bør tømmes før hver vekstsesong - fortrinnsvis ved å bruke den i området.

Visjonsplan «Frukt og bærhagen»

Analyse eksisterende situasjon

En litt skjult plass som ikke brukes noe særlig ifølge huseierlaget og som oppfattes mer privat enn den er. Mangler en større samlende møteplass for beboerne og noen aktiviteter. Har gode kvaliteter som et grønt hjerte i midten av husene omkranset av store trær og buskhegn som rammer inn plassen og skaper en god romslig følelse. Plassen bør suppleres med frukt- og bærbusker som vil gi frukter til felleskapet.



Etablering av staudefelt

I den mest sentrale delen av frukt- og bærhagen ved langbord og drivhus finnes det en god mulighet til å etablere et staudefelt som rammer in sittearealene. Dette gjør plassen mer attraktiv og skaper et blikkfang fra alle husene og stiene in mot plassen. Her er et eksempel på en staudemix som passer plassens forutsetninger, gir et naturlig visuelt inntrykk, er lettstelt og blomstrer hele sesongen. Det anbefales å plante miksen sammen med Anisisop som solitærplante. Stauder er flerårige planter som krever noe luking i etableirngsårene. Området skal ikke klippes med gressklipper.



Kompletterende buskhegn

For å forsterke følelsen av at dette ikke er privat grunn, men et fellesareal som tilhører alle beboerne i huseierlaget så bør de husene som ikke har buskhegn ut mot gressplenen, plante dette. Det trenger ikke å være noe høyt, men noe som rammer inn plassen.
Om høsten- etter løvfall - kan alt løvet rakes inn under buskhegnet. Dette gir gratis næring til plantene.

Større møteplass

I hjertet av sentralplassen etableres en større samlende møteplass. Her kan eksempelvis to langbord stå permanent, men med mulighet å plassere flere bord på 17.mai, Sankthansaften, bursdager eller dugnad med pølsegrilling. I forbindelse med plattingen plasseres et drivhus som kan skape fellesaktiviteter for området - såing av vekster på våren, tomater og agurk på sommeren, høstsuppe på høsten. Drivhuset kan brukes til å feste belysning over langbordet, som og kan aktivere plassen høst- og vintertid. Plassen blir synlig fra vegene rundt omkring noe som trekker folk inn. Som dekke kan bruddheller i skifer brukes, likt de som finnes ved noen av inngangspartiene i området.

Dyrking

Området til Camphill Rotvoll har historisk blitt brukt til jordbruk og dyrking og det er på høy tid å få dette inn i Sjøvegen og. Dette er en aktivitet som er samlende for flere aldersgrupper. Bærbusker og frukttrær i fellesområdene gir spiselige gleder på sensommeren/høsten. Drivhuset ved den større møteplassen kan bidra til å forlenge vekstsesongen og være en naturlig møtepunkt. I området planlegges for flere frukttrær og store areal med bærbusker. Dyrkingskasser kan eksempelvis plasseres ved komposten.
Fruktrær: plomme (gir rikelig avling), eple, kirsebær gir ok størrelse på trær og er lett å bruke opp.
Bærbusker: solbær, rips, honningbær, stikkelsbær er lettstelte bærbusker.

Tråkkheller

For å markere og lede inn folk til frukt- og bærhagen kan inngangene markeres med eksempelvis tråkkheller. Disse trenger nødvendighvis ikke å fortsette når det store rommet åpner opp.

Skiløype

Langs fotballbanen og i frukt- og bærhagen finns mulighet at etablere en skiløype vintertid.

Visjonsplan «Basketplassen»

Analyse eksisterende situasjon

Et asfaltareal som brukes til basket og fellesaktiviteter i nabolaget som markeder, feiringer o.l. En gammel grusveg leder fram til plassen, men mangler vedlikehold og gresset har nesten tatt over. På sørsiden av basketplassen er en bratt skråning der nabolaget har tatt bort store trær for å redusere skygge. Dette har ført til at uønsket kratt vokser opp. Skråningen brukes som akebakke. Plassen mangler litt tydeligere grenser og innramming som lager en overgang til naturmarken. Det mangler også funksjoner for sosial samvær.

Buskhegn

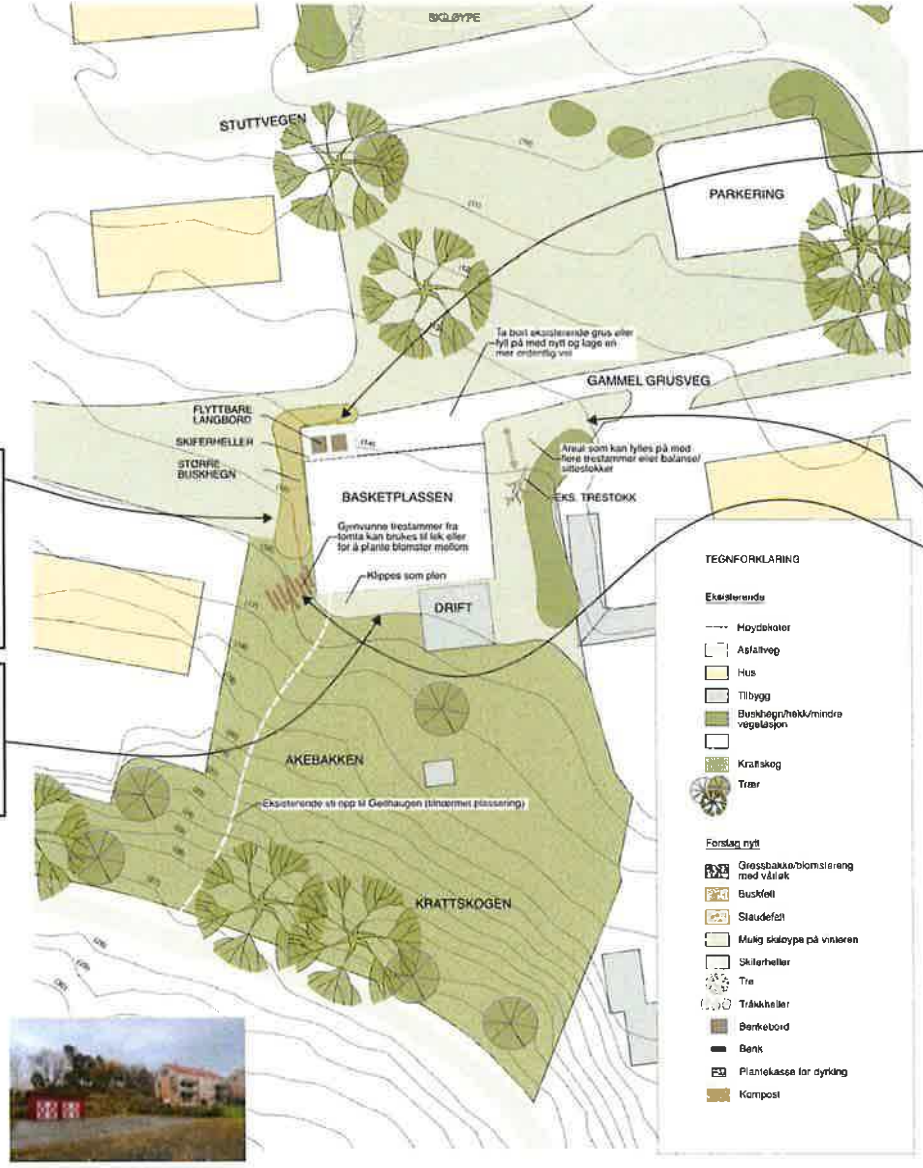
For å lage en mer ryddig plass og en ramme rundt asfaltarealet kan den eksisterende krattet av gress og urter som fjernes og erstattes med et buskfelt. Hvis man ønsker litt høyde og skjerming fra husene i vest kan syrin (velg en sort som ikke står på Fremmedartslisten), snøballbusk eller svartsurbær plantes, bærbusker være et alternativ.

Kontrast mellom naturmark og hage

For lage et tydeligere skille mellom naturmark og hage er et enkelt grep å skape en kant gjennom klippet plen og vilt gress. Det skaper et inntrykk av et godt vedlikeholdt areal.

Skjøtsel av krattskogen

- Gå over med "brushkutter" to ganger i vekstsesongen for å holde veksten nede
- Fjern uønska ugrass som burot, lupiner med rota
- Fjern rotskudd som kommer opp av bakken og skudd på nedskjærte stammer. Dette må gjøres årlig.
- Spar på noen furutrær - de forsurer jorda som på sikt vil minimerer undervegetasjon.
- Spar på noen større løvtrær som f.eks. hassel som kan skyggelegge bakken og gi mindre lys til undervegetasjon



Oppholdssone og sitteplasser

For å dele in plassen i litt flere forskjellige soner kan ett dekke av skifer komplettere asfaltarealet. Dette kan brukes til langbord og rammes in av busker for å skape en bedre romslighet. Langbordene bør være flyttbare så de kan flyttes etter solforhold og forskjellige aktiviteter.



Gjenvunne trestammer i skråning

For å markere overgangen til den mer vilda naturmarken kan gjenvunne element så som trestammer brukes for å lage balanselek, spennende planteringer eller sitteplasser. Dette kan hjelpe til å ramme in plassen og lage noe som er stedsspesifikk og gir litt karakter til plassen.



Gjenvunne trestokker

De eksisterende trestokkene kan kompletteres med flere gjenvunne trestammer og stokker. Dette kan brukes for balanselek, som sitteplasser og for å ramme in plassen.



Eksempler
Gangvei/trapp i skråning



Analyse eksisterende situasjon

En meget bratt sti som går opp til en større gangveg som går på tvers av haugen. En utfordrende plass å bygge sti på grunn av helning og at det er en populær akebakke på vinteren. En sti med kun grus vil fort vaskes ut.



Eseltrapp

Enkel konstruksjon som holder på grusen i et så bratt terreng. Får stedvis Vi anbefaler at en eseltrapp kan være et enkelt og godt grep for å lage en mer robust sti som klarer å ta opp høyde raskt, men også holder på massene. Her følger et eksempel på oppbygging av en eseltrapp. Denne kan kompletteres med en håndløpere på ene siden.

Andre mulige løsninger:



Subbussti forsterket med naturstein. Tar mer plass en en eseltrapp men er mer tilgjengelig for fler ettersom den ikke er like bratt og ikke har trinn.



Tretrapp. Er enkel at tilpasse til eksisterende terreng og trenger ikke ta så mye plass. Kan bygges som en enklere konstruksjon en eksemplet på bilden.



Sherpatrapp. Elegant løsning men tungt arbeid. Sannsynligvis den dyreste løsningen.

Sjøvegen
Huseierlag

Saksdokumenter til 35. ordinære generalforsamling for Sjøvegen huseierlag

Perlemorsalen over Solstua, Camphill Rotvoll

Torsdag 26. mars 2026 kl. 19.00

Saksliste

1. Godkjenning av innkalling og saksliste, opptelling av fremmøtte og fullmakter
2. Valg av møteleder, ordstyrer, referent, tellekorps og protokollunderskrivere
3. Årsmelding 2025 fra styret
4. Regnskap 2025
5. Forslag til driftsplan 2026
6. Forslag til budsjett 2026
7. Fastsetting av kontingent
8. Fastsetting av styrehonorar
9. Valg av revisor
10. Sak fra styret: Revidering av vedtekter
11. Sak fra styret: Obligatorisk NTE Altibox avtale
12. Valg av nye medlemmer til styret og til oppvekst- og garasjegruppa

Sak 1: Godkjenning av innkalling og saksliste

Styrets forslag til vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes.

Sak 2: Valg av møteleder, ordstyrer, referent, tellekorps og protokollunderskrivere

Styrets forslag til vedtak:

Møteleder	Eirik Solheim
Ordstyrer	Marius Brevik
Referent	Marit Bakken
Tellekorps	Magdalena Fasting og Sigrun Hammer
Protokoll	Velges blant fremmøtte

Sak 3: Årsmelding fra styret 2025

Styret 2025	Adresse
Eirik Solheim - Styreleder	SV 20
Marit Bakken	SV 16
Magdalena Fasting	SV 27
Marius Brevik	SV 20
Sigrun Hammer	HCV 7
Sven Böhm	HCV 5
Håvard Spjøtvold - Varamedlem	SV 19
Kurt Inge Rickard Tällberg - Varamedlem	HCV 11

Styremøter og annen styreaktivitet
Det har blitt avholdt 10 ordinære styremøter siden forrige generalforsamling. Varamedlemmer har ikke deltatt. Alle referat fra styremøtene er tilgjengelige på foreningens hjemmeside sjøvegenhuseierlag.no

Styreleder ble intervjuet om og deltok i Adressa artikkel om overvannproblematikk i Trondheim kommune og Rotvollfjæra spesielt.
Styreleder deltok på Tobb sitt forum for styreledere med tema brannsikkerhet.

Vedlikehold fellesareal
Gressklipping har også i 2025 vært utført av enkeltpersonforetaket Anders Brækken. Denne klippingen har inkludert vegetasjonskontroll langs kantstein i gatene, og noe slått oppover i akebakken.

Brøyting og strøing langs vegene har vært utført av Trondheim kommune i forbindelse med ordinært kommunalt vedlikehold. Styret har i tillegg opprettholdt avtalen med firmaet Park og Anleggstjenester som har gjennomført brøyting i øverste del av Hans Collins veg samt fellesparkeringen.

Dugnad 2025
Vårens dugnad ble avholdt helgen 26. og 27. april. Som i fjor ble det leid inn containere for hageavfall og flisekutter. I tillegg ble det kjøpt inn blå sekker til avfallshåndtering der massen ble kjørt bort som en del av kjøpsavtalen med sekkene.

Dugnaden var annonsert fysisk med oppslag på dørene, gjennom facebook-siden til fellesskapet i Sjøvegen og på huseierlagets egen hjemmeside. Containeren ble stående litt ut i påfølgende uke for kasting av privat hageavfall, og det ble leid inn container den 17. til 21. oktober for rydding av privat hageavfall.

Utomhusplan
Vedtaket fra generalforsamlingen i 2025 om å ha et eget møte om videre arbeid med ny utomhusplan for fellesområdene ble avholdt i august. Det ble før sommeren sendt ut mulighet for å digitalt stemme over hvilke forslag man ønsket. Resultatene ble presentert på møtet og det ble i etterkant laget en oppsummering som er tilgjengelig på foreningens hjemmeside. Denne planen danner grunnlag for årets driftsplan.

Loppemarked
Stephanie i Sjøvegen 18 tok i to runder initiativ til felles loppemarked i gata, kjempebra tiltak!

Avtale med regnskapsfører
Tobb har vært forretningsfører og BDO er revisor for Sjøvegen Huseierlag også i 2025. Styrets møteaktivitet genereres fra Tobb portalen. Bruk av Tobb sin nettportal har effektivisert styrets oppgaver og det er vår anbefaling at denne løsningen fortsetter.

Oppvekstgruppa
Oppvekstgruppa har i 2025 gjennomført julegrantenning og nissebesøk.

Fellesavtale Altibox/NTE
Det er 102 oppkoblede enheter på avtalen. Det har vært en del administrasjon for å finne feil fakturagrunnlag fra NTE opp mot hva Tobb belaster medlemmene. Prisøkning fra og med april til 530 kr per måned er kommunisert til medlemmene. Se egen innmeldt sak fra styret om obligatorisk innmelding for alle huseierlagets medlemmer for å lette administrasjon og mulige feilbetalinger ved løsningen.

El-billading og bilkollektiv
Avtalen med Hyre med tilgjengelig bil på gjesterparkering har vært aktiv, men det er ikke kommet på plass el-bil da Hyre fortsatt ikke har kapasitet til å levere dette. Liten aktivitet på ladepunkt i 2025, det skal settes opp skilt som poengterer at dette er tilgjengelig lader mot betaling for den som ønsker.

Respons på varsel om bygging av sykkelvei i området
Vi skrev brev i høringsperioden med våre innvendinger og deltok på møte. Det ble ikke politisk gjennomslag i kommunen for å gå videre med plan om en ny sykkelvei i området.

Garasjegruppa
Felles garasje er ryddet og mye gammelt er kastet. For å sikre bygget bedre er det startet arbeid med å innføre "Tobb-nøkkelen" på bygget, en digital nøkkel som sikrer at det kun er huseierlagets medlemmer som har tilgang, samt gir en bedre oversikt over bruken av garasjen.

Rekruttering av Sjøvegen 12 og 13 som medlemmer i Huseierlaget
Det er opprettet dialog med Sjøvegen 12 og 13 med mål om å innlemme dem i Huseierlaget. Positiv dialog som vi håper kan resultere i innmelding i løpet av 2026.

Styrets innstilling til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen fra styret.

Sak 4 - Regnskap 2025

Resultatregnskapet for 2025

Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Tillegg elektroniske fellesavtaler		568 860	568 860	585 000	600 000
Andre tillegg		280 000	280 000	280 000	280 000
Andre driftsinntekter	1	2 346	0	0	2 000
Sum driftsinntekter		**851 206**	**848 860**	**865 000**	**882 000**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	0	-564	0	-3 102
Styrehonorar		-17 000	-17 000	-22 000	-22 000
Avskrivninger		-10 012	-2 503	0	-10 012
Forretningsførerhonorar		-16 053	-15 540	-17 000	-17 000
Eksterne honorar	3	-81 157	-19 313	-20 000	-20 000
Vaktmestertjenester		-71 154	-66 869	-75 000	-75 000
Løpende vedlikehold	4	-43 092	-26 623	-350 000	-210 000
Periodisk vedlikehold	5	0	-85 000	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-614 974	-587 568	-585 000	-600 000
Forsikring		-5 092	-4 789	-5 000	-6 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-22 977	-36 476	-40 000	-40 000
Energi, felles		-7 694	-4 394	-14 000	-10 000
Andre driftsutgifter	6	-18 167	-64 457	-73 610	-62 010
Tap på fordringer		0	-2 500	0	0
Sum driftskostnader		**-907 372**	**-933 595**	**-1 201 610**	**-1 075 124**
DRIFTSRESULTAT		**-56 167**	**-84 735**	**-336 610**	**-193 124**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		27 368	34 914	0	34 000
Finanskostnader		-120	-784	0	0
Netto finansposter		**27 248**	**34 130**	**0**	**34 000**
Resultat før skattekostnad		**-28 919**	**-50 605**	**-336 610**	**-159 124**
Ordinært resultat etter skatt		-28 919	-50 605	-336 610	-159 124
ÅRSRESULTAT	7, 11	**-28 919**	**-50 605**	**-336 610**	**-159 124**
Disponering av totalresultat:		-28 919	-50 605	-336 610	-159 124
Overført fra annen egenkapital		-28 919	-50 605	0	0

Forklaringer til poster i regnskapet:

- Elektroniske fellesavtaler: fellesavtale Altibox
- Andre tillegg: innbetalt årskontingent fra medlemmene i 2025
- Forretningsførerhonorar = forretningsføring TOBB
- Vaktmestertjenester = plenklipping, kantklipp, brøyting og strøing.
- Løpende vedlikehold = påfylling av strøsand, avfallstømming etter dugnad, forbruksmateriell, leie av maskiner under dugnaden, vedlikehold av grøntareal og erstatning av bjørketrær i alleen.
- Forsikring = felleseie (tilhenger, garasje) og forsikring for borettslag/sameie
- Energi, felles = strøm i fellesgarasje og el-bil lader gjesteparkering
- Finansinntekter = Renteinntekter

Styrets kommentarer til årsregnskap:
Driftsresultatet for 2025 ga et underskudd på kr 28 919, mens det var budsjettert med et underskudd for 2025 på kr 336 610. Det positive resultatavviket skyldes at avsatte midler til arbeid med tiltak knyttet til utomhusplan ikke ble en del av dugnad eller arbeid i 2025. Det settes av midler til å gjennomføre dette i 2026 i stedet.

Ved årsskiftet hadde huseierlaget kr 706 145 i disponible midler.

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner regnskapet for 2025.

Sak 5 - Forslag til driftsplan for 2026

Generalforsamlingen i Sjøvegen huseierlag satte i fjor av driftsmidler for å bidra til et innbydende og inkluderende bo-område for medlemmene og til å tilrettelegge for sosiale tilstelninger. Vi ønsker å fortsette å styrke den sosiale aktiviteten og foreslår å sette av midler på budsjettet for 2026, for å stimulere til dette. Medlemmene oppfordres til å melde seg for å bidra i dette arbeidet.

Vedlikehold fellesareal
Trondheim kommune brøyter størsteparten av området, både kommunal og privat vei. Området ved de nyeste husene er ikke inkludert i kommunens brøyteplan. Vi har avtale med deres underleverandør, Park og anleggstjenester AS, for å utføre resterende brøyting. Styret ønsker å videreføre denne avtalen neste vinter. Ved innlemming av SV 12 og 13 kan det bli aktuelt å revidere denne avtalen, da de har avtale med annet firma om brøyting opp til garasjene langs stien samt utenfor SV 13 i Hasselbakkvegen.

Gressklipping og kantklipping utføres av enkeltpersonforetaket Anders Brækken. Styret ønsker å fortsette denne avtalen. Brækken håndterer også vedlikehold og servicebehov på gressklipper. Fellesområdene klippes jevnlig i vektsesongen, men ikke før mai måned.

Dugnad
Styret vil også i 2026 gjennomføre dugnad, inkludert leie av containere for hageavfall samt kvistkutter. Dugnaden for 2026 avholdes helgen 25. og 26.april. Medlemmene oppfordres sterkt til å delta ved gjennomføringen, og om å følge med på informasjon fra styret når tidspunkt for dugnaden nærmer seg.

Dugnaden skal benyttes til å iverksette deler av utomhusplanen, blant annet:

- Etablere bærbusker rundt gjesteparkeringen og frisere busker som dekker sikt/skilting
- Sette opp nytt informasjonsskilt utenfor Sjøvegen 17
- Montere nye benker (2 ved basketbanen og 1 i triangelet)
- Etablere binger for midlertidig lagring av hageavfall
- Skjøtsel av krattskogen opp mot "Geithaugen" i henhold til utomhusplan (det er rapportert inn to trær ved akebakke som bør felles på dugnad av sikkerhetshensyn):

Gå over med "brushkutter" to ganger i vekstsesongen for å holde veksten nede.

Fjern uønsket ugress som burot, lupiner med rota.

De største løvtrærne skal i hovedsak bevares og alle fururtrær skal bevares da de forsurer jorda og minimerer undervegetasjon. Store trær bidrar til å gi skygge og motvirker gjengroing. Området skal ved de årlige dugnadene tynnes ut ved at nye rotskudd opp av bakken og på nedskjærte stammer fjernes. Det skal også gjøres en vurdering av hensyn til sikker ferdsel i området om andre trær skal felles.

Medlemsrekruttering
Styret fortsetter dialog med Sjøvegen 12 og 13 om å inkludere dem i Huseierlaget. Ettersom Sjøvegen 13 består av 7 enheter, og ikke 4, er det ønskelig med en ordning der beløpet for hele huset blir det samme som om det var 4 enheter, noe styret støtter.

Fokus på godt brannvern
Styret ønsker å dele god informasjon og beste praksis for godt brannvern. Informasjonskampanjer samt fasilitering av felles innkjøp av brannslukkingsutstyr for bedre priser, samt mulighet for å enkelt kvitte seg med gamle slukkere er ønskelig å få på plass. Styret er i dialog med Firesafe Trondheim for å få til en felles løsning på dette. Det skal også utarbeides rutiner for fellesgarasjen for å sikre godt brannvern av denne.

Felles garasje
Det skal utarbeides ny nøkkelordning i fellesgarasjen ("Tobb-nøkkelen") for å sikre at kun medlemmer har tilgang og kunne ha bedre oversikt over bruk av garasjen.

Styrets innstilling til vedtak
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til driftsplan for 2026.

Sak 6 - Forslag til budsjett for 2026

1146 - Foreningen Sjøvegen Huseierlag

1146 Foreningen Sjøvegen Huseierlag - Budsjett

	Budsjett 2027	Budsjett 2026	Regnskap 2025	Regnskap 31.12.26	Budsjett 31.12.26
Inntekter					
Tillegg elektroniske fellesavtaler	0	600 000	568 860	142 215	600 000
Andre tillegg	0	280 000	280 000	70 000	280 000
Andre driftsinntekter	0	2 000	2 312	0	2 000
Sum inntekter	0	882 000	851 172	212 215	882 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	0	-3 102	-17 000	0	-3 102
Styrehonorar	0	-22 000	0	0	-22 000
Forretningsførerhonorar	0	-17 000	-16 053	-2 791	-17 000
Eksterne honorar	0	-20 000	-81 157	0	-20 000
Avskrivninger	0	-10 012	-10 012	-10 012	-10 012
Vaktmestertjenester	0	-75 000	-71 154	-11 880	-75 000
Løpende vedlikehold	0	-210 000	-43 092	0	-210 000
Elektroniske fellesavtaler	0	-600 000	-614 974	-83 930	-600 000
Forsikring	0	-6 000	-5 092	0	-6 000
Kommunale tjenester og renovasjon	0	-40 000	-22 977	0	-40 000
Energi, felles	0	-10 000	-7 660	-1 206	-10 000
Andre driftsutgifter	0	-62 010	-18 167	-2 472	-62 010
Sum driftskostnader	0	-1 075 124	-907 338	-112 290	-1 075 124
Driftsresultat	0	-193 124	-56 167	99 925	-193 124
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter	0	34 000	27 368	1 874	34 000
Finanskostnader	0	0	-120	0	0
Resultat av finansinnt og kostnader	0	34 000	27 248	1 874	34 000
Ordinært resultat	0	-159 124	-28 919	101 799	-159 124
Årsresultat	0	-159 124	-28 919	101 799	-159 124
Endringer i disponible midler					
Årets resultat	0	-159 124	-28 919	101 799	-159 124
Tilbakeført avskrivning	0	10 012	10 012	10 012	10 012
Årets endring i disponible midler	0	-149 112	-18 906	111 811	-149 112

Kommentarer til budsjett 2026

- Forutsetninger: forretningsførerhonorar opp 4,3%, generell prisvekst 4% og forsikringspremie opp 7%
- Løpende vedlikehold: Noe oppgradering av fellesgarasje (ny nøkkelordning)
- Utomhusplan/felelsområder: budsjettramme på kr 200 000 (ned fra vedtatte kr 300 000 i 2025)

- Elektroniske fellesavtaler (Altibox): Prisen per abonnement er endret fra i fjor (kr 512 til kr 530), i tillegg til noe justering av antall abonnementer.
- Kommunale avgifter og renovasjon: Opprettholder samme beløp som i fjor, da innleie av container også på høsten ble godt tatt i mot i huseierlaget, og er noe vi ønsker å fortsette med.
- kr 40 000 i budsjettet som sosialiseringsmidler
- Årskontingent for medlemmer og styrehonorar holdes uendret (se sak 7 og 8)

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til budsjett for 2025.

Sak 7 - Fastsetting av medlemskontingent

Vedtektene (§ 3) sier at generalforsamlingen skal vedta medlemskontingent for medlemmene i foreningen. Denne kontingenten er i dag på kr 2500 per år, og har vært uforandret de siste årene. Foreningen hadde over kr 700 000 i disponible midler ved årsskiftet, men det bemerkes at årets resultat er planlagt med et underskudd på kr 160 000. Styrets anbefaling er å videreføre kontingent på samme nivå for å unngå for stor nedbygging av egenkapital som er gode midler å ha tilgjengelig ved uforutsette hendelser eller fremtidige ønsker.

Styrets innstilling til vedtak:
Dagens medlemskontingent på kr 2500 per år videreføres.

Sak 8 - Styrehonorar

I budsjettet er det foreslått samme samlede honorar som i 2025-26 på kr 22 000 til styret for 2026-27.

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at det fastsettes kr 22 000 i styrehonorar for perioden 2026-27.

Sak 9 - Valg av revisor

Huseierlaget bruker BDO som revisor. Styret anbefaler at vi viderefører avtalen med BDO i 2026. Kostnadene for dette er medregnet i styrets forslag til budsjett for 2026.

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner valget av BDO som revisor for 2026.

Sak 10 - Revidering av vedtekter

Se vedlagte forslag til oppdaterte vedtekter. Endringene som foreslås er:

- Sidetall og datostempel på alle sider
- Presisere 30 hus i stedet for 28, og ikke telle eierseksjoner da dette kan endres innad i husene
- Fjerne innmeldingsgebyr på 150 kr
- Lagt til garasjegruppa i tillegg til oppvekstgruppa

- Paragraf 6 utgår da dette allerede står under paragraf 4 (valg av revisor)
- Fjernet tekst om pengeytelser som erstatning for dugnadsarbeid under paragraf 7 (tidligere 8), da dette ikke er tillatt
- Vedlegg 2 endres fra kart over området til retningslinjer for oppføring av boder

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner revidering av vedtektene som i vedlagte forslag.

Sak 11 - Obligatorisk NTE Altibox avtale

Avtalen med NTE sikrer alle huseierlagets medlemmer en god pris og produktpakke på internett og/eller TV der man også står fritt til å gjøre oppgraderinger utenom fellesavtalen. Det er i dag 102 oppkoblede enheter på avtalen.

Det er i dag mye administrasjon for styret, NTE og Tobb med forvaltning av avtalen. Hvis noen flytter ut av sin enhet følger avtalen adressen, og ikke personen, ut avtaletiden (per nå frem til april 2030). Ny eier av boligen tar automatisk over avtalen, men ettersom dette krever manuell oppfølging av både styret, NTE og Tobb er det ikke en vanntett løsning. Det er i år avdekket 7 abonnementer som huseierlaget betaler for, der vi ikke har inntekt fra faktura som går ut fra Tobb. Fire av disse har vi klart å nøste opp i og har fått refusjon fra NTE for, men tre abonnementer klarer vi ikke å avdekke. Dette skyldes mest sannsynlig at disse går lengre tilbake i tid og at dette er allerede NTE-kunder som har flyttet inn i en bolig i Huseierlaget med en aktiv avtale. Hvis styret eller abonnementseier ikke har varslet NTE om slike tilfeller vil det i praksis gå faktura direkte til kunde fra NTE, samtidig som Huseierlaget fortsetter å få faktura for enheten. Det er også avdekket at en tidligere prisendring fra NTE ikke er kommunisert til Tobb for å justere dette på faktura ut til medlemmene.

Det er ifølge NTE vanlig praksis i sameier og huseierlag at slike avtaler ikke er valgfrie, men obligatoriske. Ettersom nesten alle medlemmer allerede er koblet opp og det vil lette administrasjon og potensielle nye feilkilder med mulighet for økonomiske tap, anbefaler styret at løsningen blir obligatorisk for alle medlemmer. Dette tilkommer som egen linje på faktura fra Tobb og utgjør fra og med april 2026 kr 530 per måned (se hva dette inkluderer her: TV og internett). For å gi medlemmer som kan ha andre avtaler minst 3 måneder varsel på endringen foreslås det innføring fra og med juli 2026. Det vil være mulig for de som eier flere seksjoner å tegne færre abonnement enn antall seksjoner man eier, men det er presisert i vilkårene for abonnementet at man ikke kan dele ett abonnement for utleie eller annen kommersiell virksomhet.

Styrets innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner (gitt flertall på minst ⅔) at felles avtale om internett/TV blir obligatorisk for alle medlemmer fra og med juli 2026 til gjeldende avtaleperiode med NTE utløper 1. april 2030. Eventuell ny eller oppdatert avtale etter avtaleperiodens utløp må behandles på generalforsamling senest i 2030.

Sak 12 - Valg

Valgkomiteen består av Laila Herjaunet (SV 14) og Silja Bogfjellmo (SV 28).

Valgkomiteens innstilling:

Til styret	Navn	Varighet	Adresse
Leder	Eirik Solheim	2 år	Sjøvegen 20
Styremedlem	Kristin Stigler Øye	2 år	Sjøvegen 16
Styremedlem	Ragna Bremvåg	2 år	Hans Collins veg 9
Styremedlem	Knut Nekså	2 år	Sjøvegen 25
Vara	Marius Brevik	1 år	Sjøvegen 20
Vara	Inge Nordsteien	1 år	Sjøvegen 28
Valgkomiteen 2026	Magdalena Fasting	1 år	Sjøvegen 27
Valgkomiteen 2026	Håvard Spjøtvold	1 år	Sjøvegen 19

Ikke på valg i styret (valgt for to år i 2025):
Marit Bakken, Sjøvegen 16, styremedlem
Sigrun Hammer, Hans Collins veg 7, styremedlem

Avtroppende styremedlemmer:
Sven Böhm (flyttet fra Sjøvegen), Magdalena Fasting (Sjøvegen 27)

På valg til oppvekstgruppa

Oppvekstgruppa	Navn	Varighet	Adresse
Medlem	Silja Eggen Bogfjellmo	1 år (forlenger)	Sjøvegen 28
Medlem	Per Christian Stokke	1 år (forlenger)	Sjøvegen 28
Medlem	Clara Mirsch	1 år (forlenger)	Hans Collins veg 5
Medlem	Clara Krug-Scham	1 år (forlenger)	Stuttvegen 2
Medlem	Lina Klee	1 år (forlenger)	Sjøvegen 21
Medlem	Ranita Størseth	1 år (forlenger)	Hans Collins veg 1B
Medlem	Maria Tønne	1 år (forlenger)	Sjøvegen 30

J.nr. 1322
1946

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

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

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

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i [redacted] Strinda

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på ~~mat.nr.~~
Charlottenlund aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Brakke nr.24.

Ominnredning av tidligere tyskbygde brakker i 2 etasjer til

4 leiligheter a 3 rom,kjökken,wc. og dusj.

Trondheim, den 6.11 , 1946

Trondheim kommune

Byggherre: [signature] (egenhendig underskrift)

Adresse: Munkegt. 1.

Trondheim kommune,byarkitekten

Anmelder: Håkon Bleken

Adresse: Kjöpmannsgt. 14.

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse ..... m²

Eldre bebyggelses areal ..... m²

Nye bygningers areal 182,7 m²

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

7 blad i målestokk 1:100 in duplo.

1 situasjonsplan (kroki) in duplo.

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

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

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

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

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

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

§ 89 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XI.)

§ 89–92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

§ 99–103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV.)

§ 104–107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger

Gjeldende servitutter:

Str. Byg. Jnr. 1322/46.

Saka ble behandlet i Strinda bygningsråds møte den 19. november 1946, hvor sådant vedtak ble gjort:

"I henhold til den av departementet i brev av 12.9.46 meddelte dispens. "godkjennes de av Trondheim kommune disponerte 10 hus, som tillates "innredet etter planen. På loftet innredes kleboder for hver leilighet, "samt rullebod og tørkelem. Rommene på kvisten må under ingen omsten- "dighet brukes til beboelse. Bygningsrådet må be om at rommenes anvend- "else og ildstedenes plassering angis på tegningene."

STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR ,den 28/11 1946.

Rolf G. Braun.

H. Schrøder.

Gjenpart sendt Trondheim kommune,den 28/11 1946.

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

Adr.av. Boktr., Trondh.

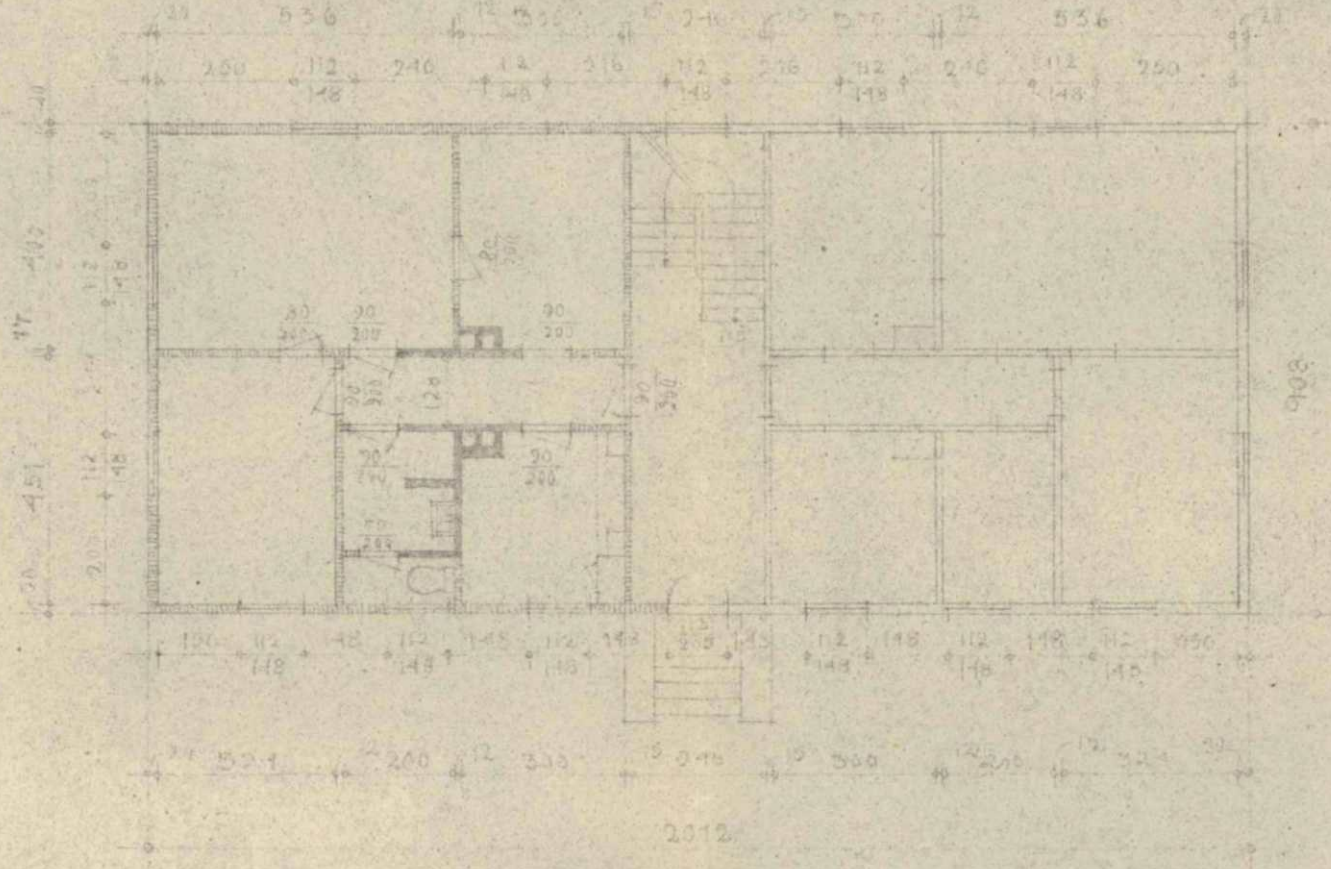
Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft

Jnr. 1322/46.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 19 NOV 1946

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2. sortert tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

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

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft



Hus nr 24

Blad 1

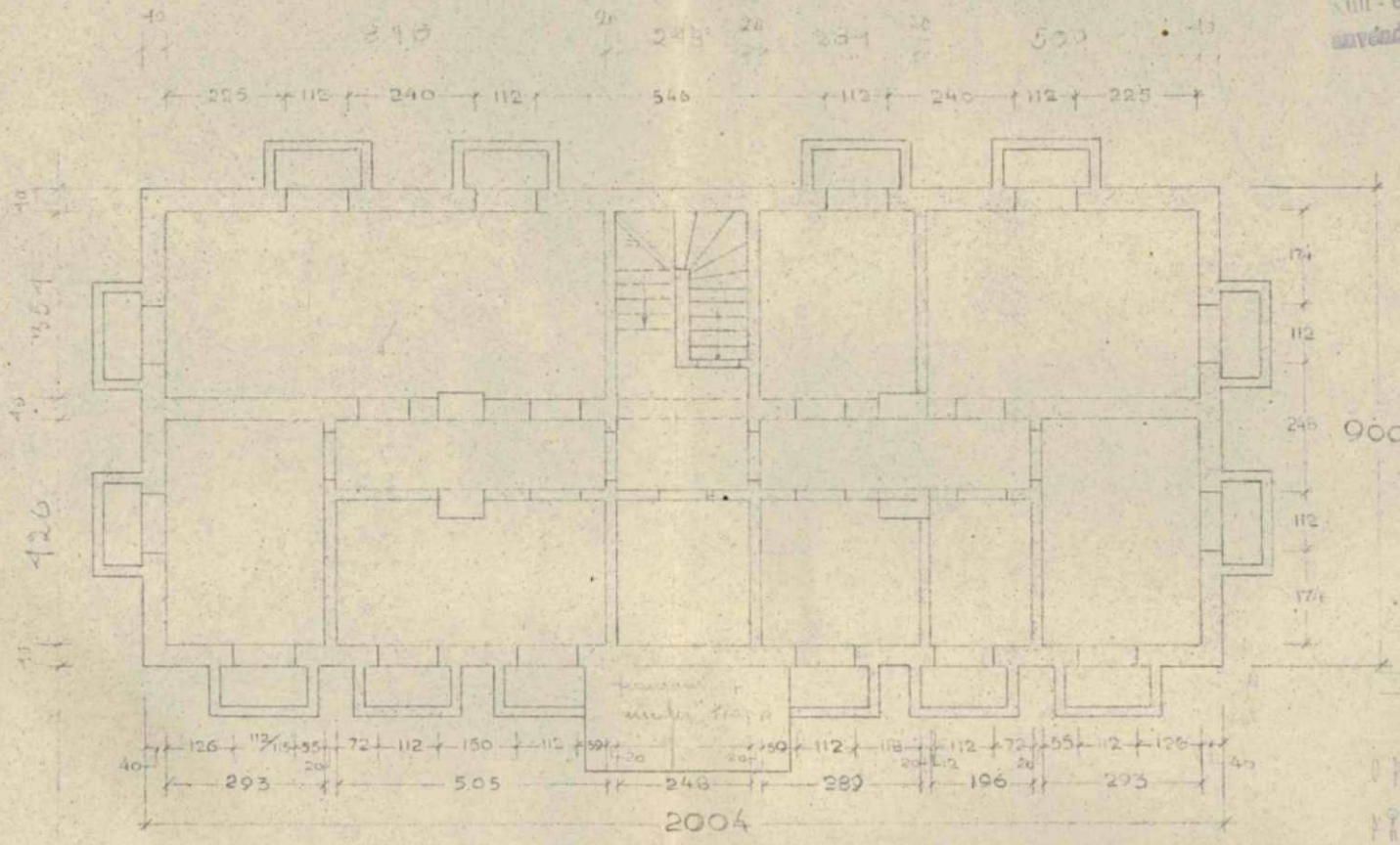
Trondheim byarkitektkontor 6.11.46

Jnr. 1322/46.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den
19 NOV. 1946

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2. s[illegible] tillates ikke brukt til oppførelse av våningshus.

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

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbetomt.



Hus nr. 24

Blad 2

Trondheim byarkitektkontor 6.12.46

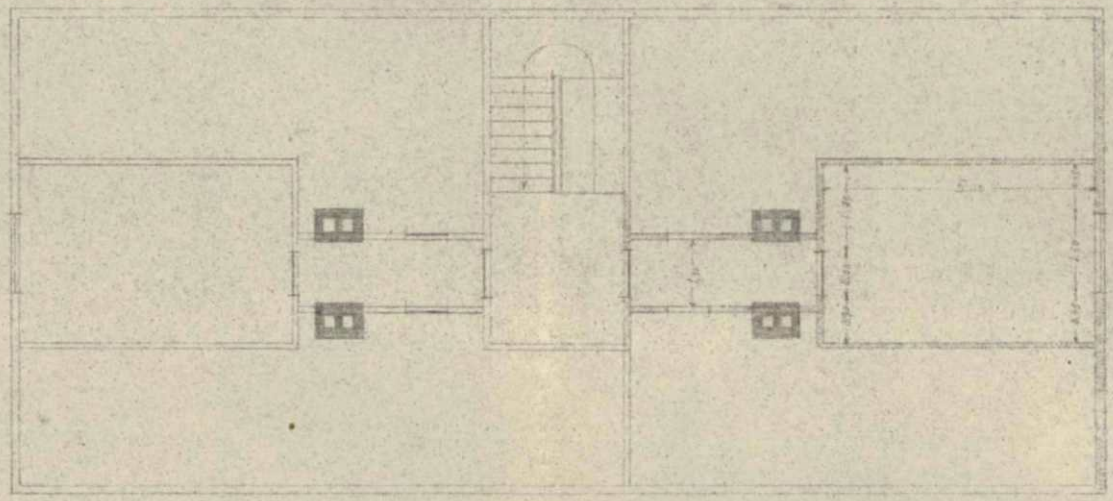
Jnr. 1322/46.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den
19. NOV. 1946

PLAN AV 1 ETT.

Bygningsdeler av dårligere kvalitet enn [illegible] tillates ikke brukt til oppførelse av vaningshus.

Det er strafbart å ta huset i bruk før bruksattest er utstedt.

[illegible] må ikke anvendes som fyll på stubbebakk.



Hus nr. 24.

OPPMÅLING AV HUS
PÅ OVERLØTTENLUND
23-11-1946
MÅL 1:100

Trondheim byarkitektkontor 6.11.46

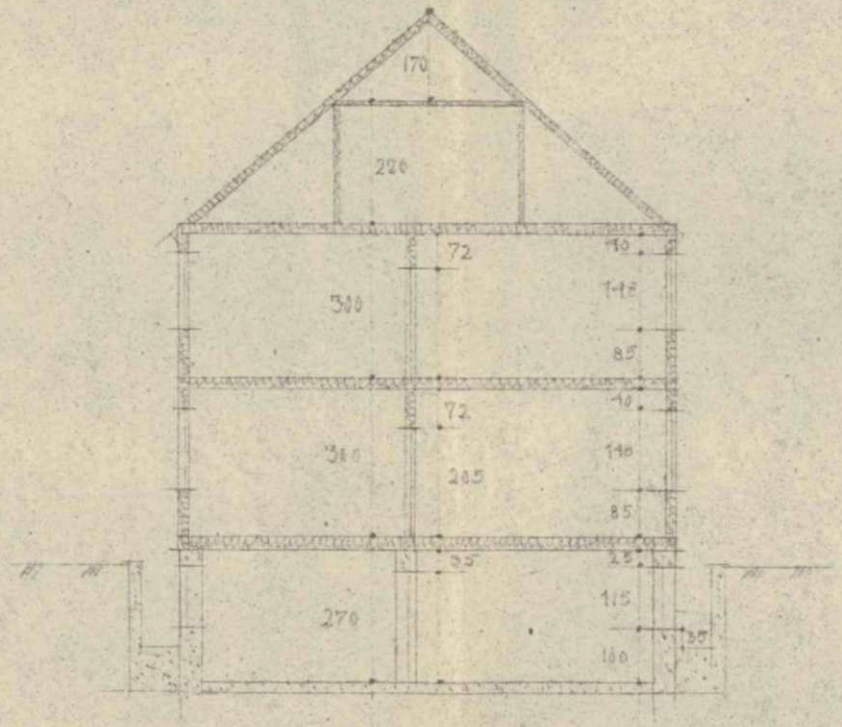
Blad 3

Jnr. 1322/46.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den 19 NOV. 1946

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sortert [illegible] s ikke brukt til oppførelse av våningshus.

Det er strafbart å ta huset i bruk før bruksattest er utstedt.

Kull- eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.



Hus nr. 24.

OPPMÅLING AV HUS
FR. CHARLOTTENLUND
20-10-1946
MÅL 1:100
Harald Grude

Blad 4

Trondheim byarkitektkontor

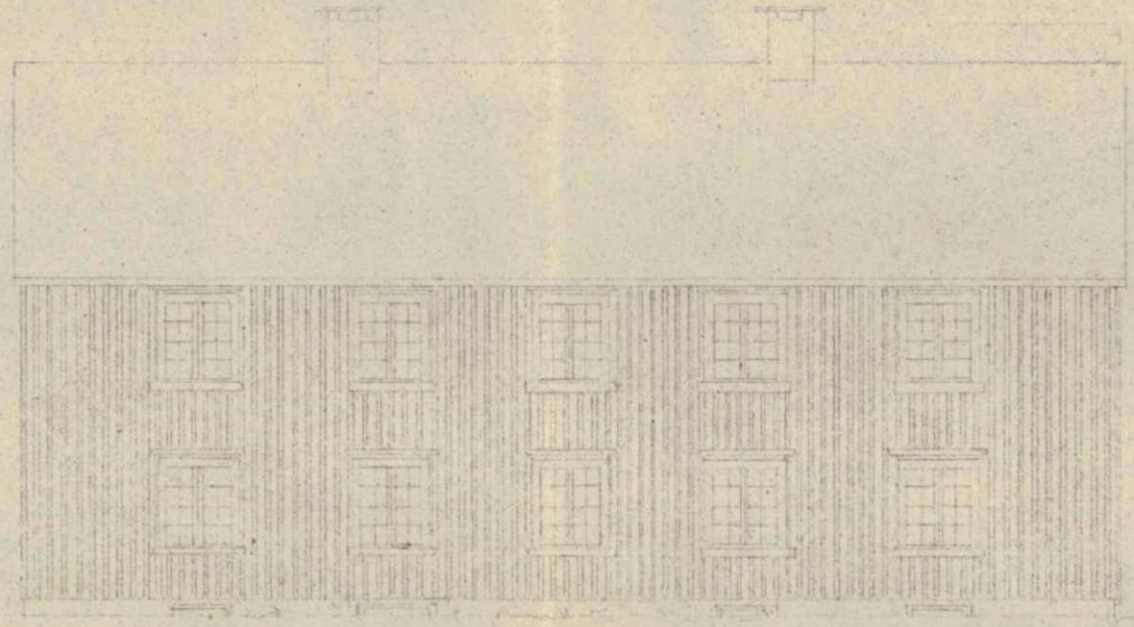
FASADE MOT VEST

Saksnr. 1322/46
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den
19 NOV. 1946

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2den sort tillates ikke brukt til oppførelse av våningshus.

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

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft



Hus nr 24

OPPMÅLING AV HUS PÅ CHARLOTTENLUND

20-10-1946

MÅL 1:100

Fredrik Larsen

Blad 5

Trondheim byarkitektkontor 6.11.46

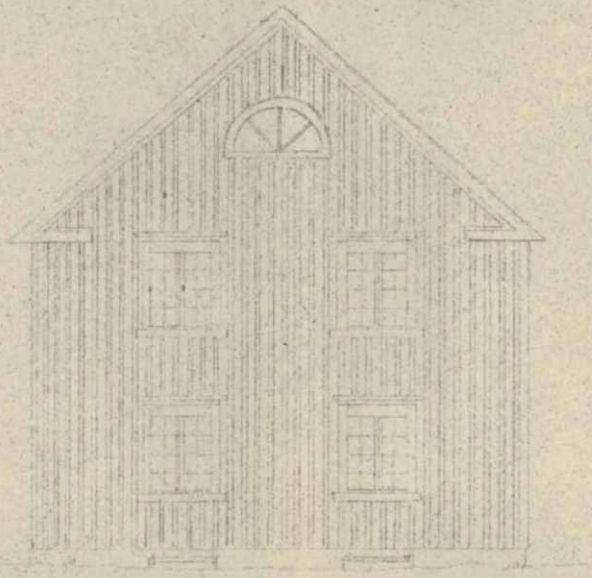
GAVL

Jnr. 1922/46.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
19 NOV. 1946

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Det er strafbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft



Hus nr 24

OPPMÅLING AV HUS
PÅ CHARLOTTENLUND
20-10-1946
MÅL 1:100

Harald Saunes

Blad 6

Trondheim byarkitektkontor 6-11-46

Inn. 1/12 46 te
Fremlagt

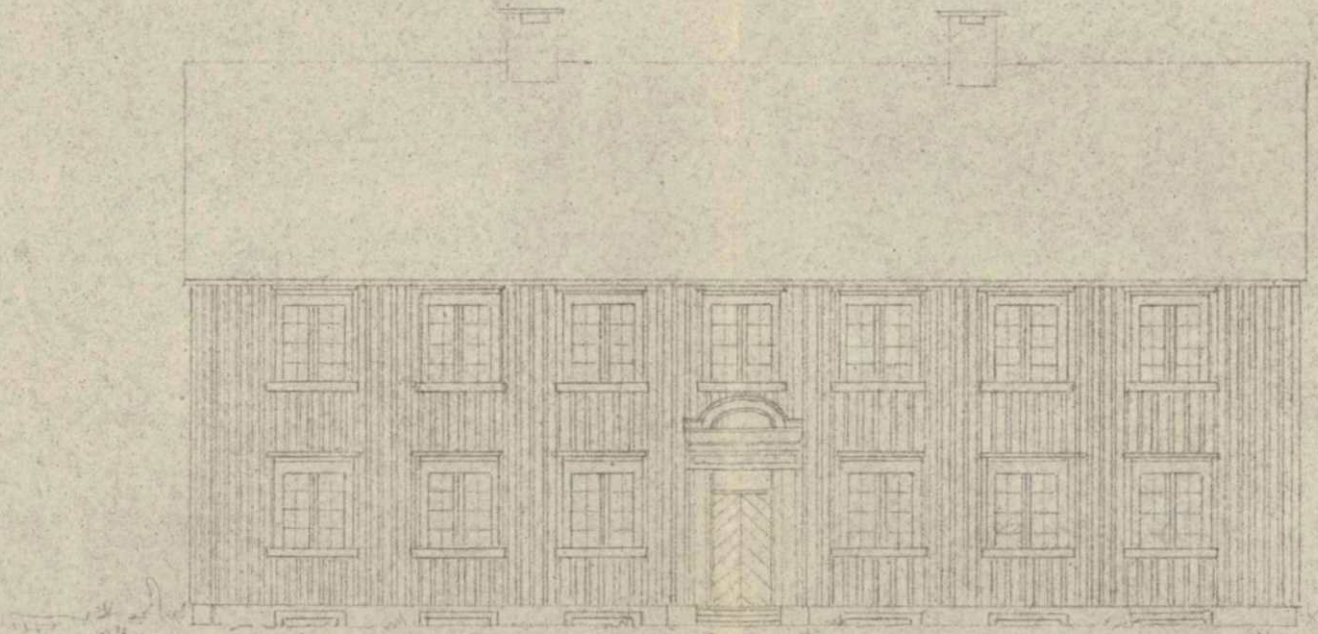
FASADE

B. STRINDA BYGNINGSRÅD
mot 19 NOV. 1946

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2den sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Det er strafbart å ta huset i bruk før brukstattest er utstedt

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft

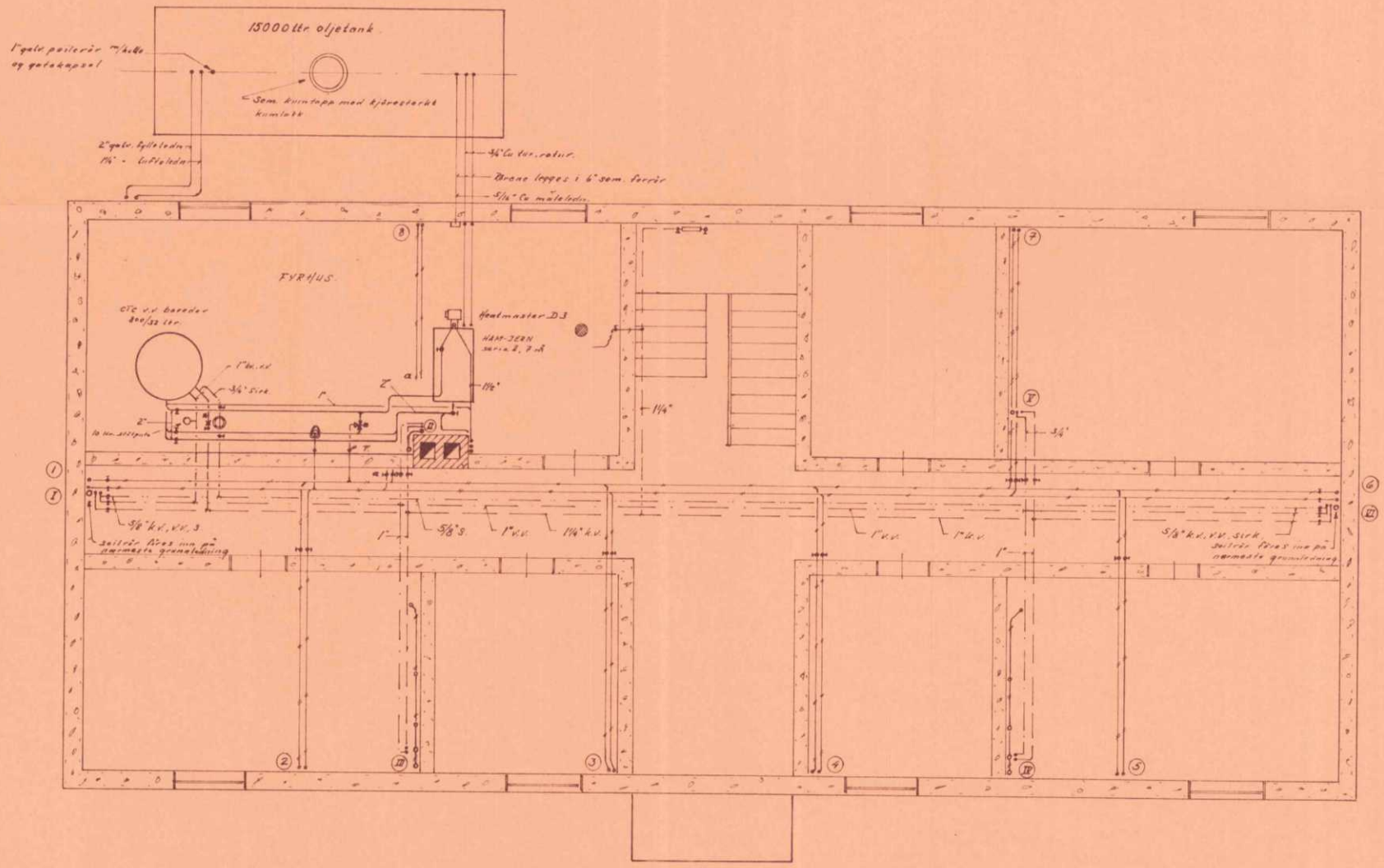


Hus nr. 24

OPPMÅLING AV HUS
PÅ CHARLOTTENLUND
20-10-1946
MÅL 1:100
Harald Samuel

Blad 7b

Trondheim byarkitektkontor 6.11.46



NB! Anleggat i nr. 28 utføres nøyaktig som dette, bare "Speilvendt" d.v.s. fyrhuset i motsatt ende.

Ledninger samer overkrysset slik følger eldre ledninger som skal beholdes.

ROTVOLL SYKEHUS, Ominnredning av "Tyskerhus". SJØVEIEN 28	Tegn: 1/6 1962	Lef.
	M: 1:50 Kontr. / Rev. /	/
Arkitekt:	Anlegg:	Tegn. nr.
Sanitær-Varme- [redacted] anlegg	K. LUND & CO	
Kjellerplan	Trondheim	

Attest nr. 2376
Byg.jnr. 1322/4a

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

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

Hus nr. 24 Ch. Lund nemlig godkjennelse av bygget og ommedn.

hvilket eieren ~~her~~ Trheim kommune har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningschefkontor den 6 SEP. 1947

Strinda Helseråd jnr.

Tilbakesendes herr bygningschefen idet meddeles:

I orden

Strinda Helseråd den 10/9-1947

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0705/02

Sivilarkitekt Eileen Garmann Johnsen
Fjordgata 46
N-7014 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	01/14001 oppgis ved alle henv.		25.04.2002

SJØVEGEN 28, SØKNAD I ETT-TRINN FOR INNREDNING AV LOFT OG KJELLER BYGGING AV VERANDA OG BODER

Byggested: **Sjøvegen 28** Gnr.:**16** Bnr.:**211**
Ansvarlig søker: **Sivilarkitekt Eileen Garmann Johnsen**
Tiltakshaver: **Johan Haveland/Nina Moe og Paal Østerlie**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 15.05.2001.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 15.05.2001, 14.12.2001 og 13.02.2002 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder innredning av loft og kjeller som tilleggsareal, bygging av veranda og uteboder..

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

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 186 a, Sjøvegområdet, stadfestet 24.06.1986. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Uteboder er ikke vist i reguleringsplanen, men planbestemmelsenes § 3 forutsetter at dette vil kunne være aktuelle byggetiltak innenfor boligområdene. Omsøkte bod anses derved å være i overensstemmelse med planen, men søknaden betinger dispensasjon i forhold til plasseringen, da den bryter med regulert byggegrense.
Hjemmel for å dispensere finnes i plan- og bygningslovens § 7, som krever at det foreligger "særlige grunner" for å fravike det som er fastsatt bla. i vedtatt arealplan. Ved avgjørelsen av om det foreligger "særlige grunner" må kommunen foreta en avveining mellom interessene

vedkommende bestemmelse og tiltakshavers ønske om f. eks. en annen plassering. Det kan settes vilkår til dispensasjonen.
Boden ønskes plassert ut mot vegkant / fortau. Plan- og bygningsenheten mener det her kan tillates plassering utenfor byggegrensen, men at det av hensyn til brøyting og annet vegvedlikehold ikke tillates plassering nærmere innerkant av regulert fortau enn 1,5 meter.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 15.05.2001. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 15.05.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Eileen Garmann Jonhsen Siv.ark. MNAL for fagområdene PRO/KPR 040.2.
- InterConsult Group ASA for fagområdene PRO/KPR 123.3.
- Siv.ing. Harboe og Leganger for fagområdene PRO/KPR 131.2.
- Sambygg AS for fagområdene UTF/KUT 210.2.
- H. Granbo VVS AS for fagområdene UTF/KUT 311.1.

Lokal godkjenning
I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- Eileen Garmann Johnsen Siv. ark. MNAL for fagområdene PRO/KPR 040.2.

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

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

Utstikking og høydefastsettelse
Utstikking og høydefastsettelse skal rekvireres gjennom plan- og bygningsenheten. Situasjonsplan, planer og snitt datert 06.03.2001 skal legges til grunn for utstikkingen.

I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med plan- og bygningsenhetens påvisning i marken. Adgangen til å foreta justeringer pluss/minus inntil en halv meter antas å ligge i selve tillatelsen, og er ikke å betrakte som et selvstendig enkeltvedtak. Dette gjelder også for justeringer sidelengs (horisontalt) i terrenget.

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

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

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

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

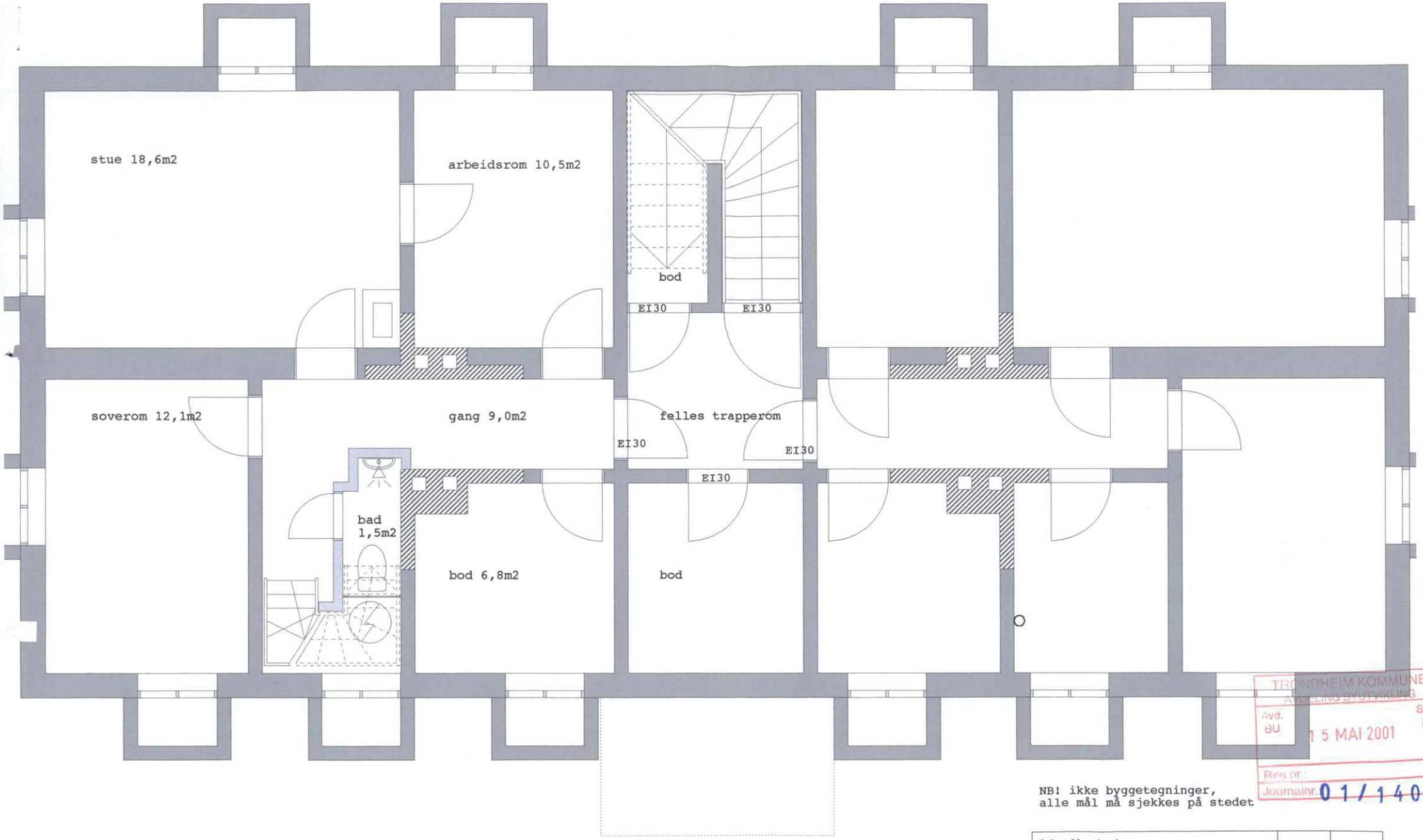
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi uten vedlegg: Johan Haveland, Sjøvegen 28, 7053 Ranheim
Nina Moe og Paul Østerlie, Sjøvegen 28, 7053 Ranheim

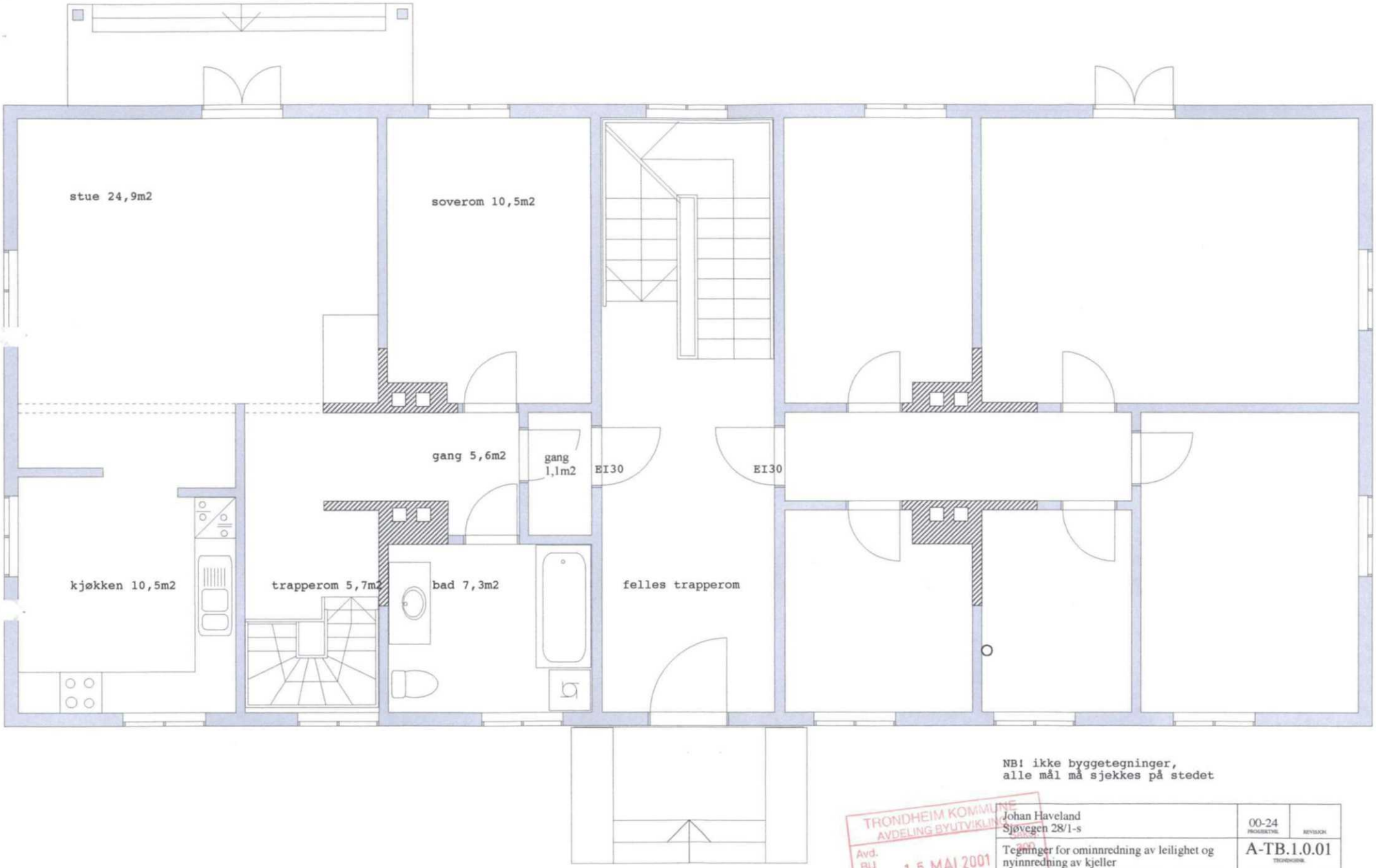


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
15 MAI 2001
Rep.dr.:
Journalnr. 01/14001

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Johan Haveland Sjøvegen 28/1-s	00-24 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av kjeller	A-TB.1.0.02 TEGNINGSNR.	
Plan kjeller	16.1.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 87 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.

Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen, tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

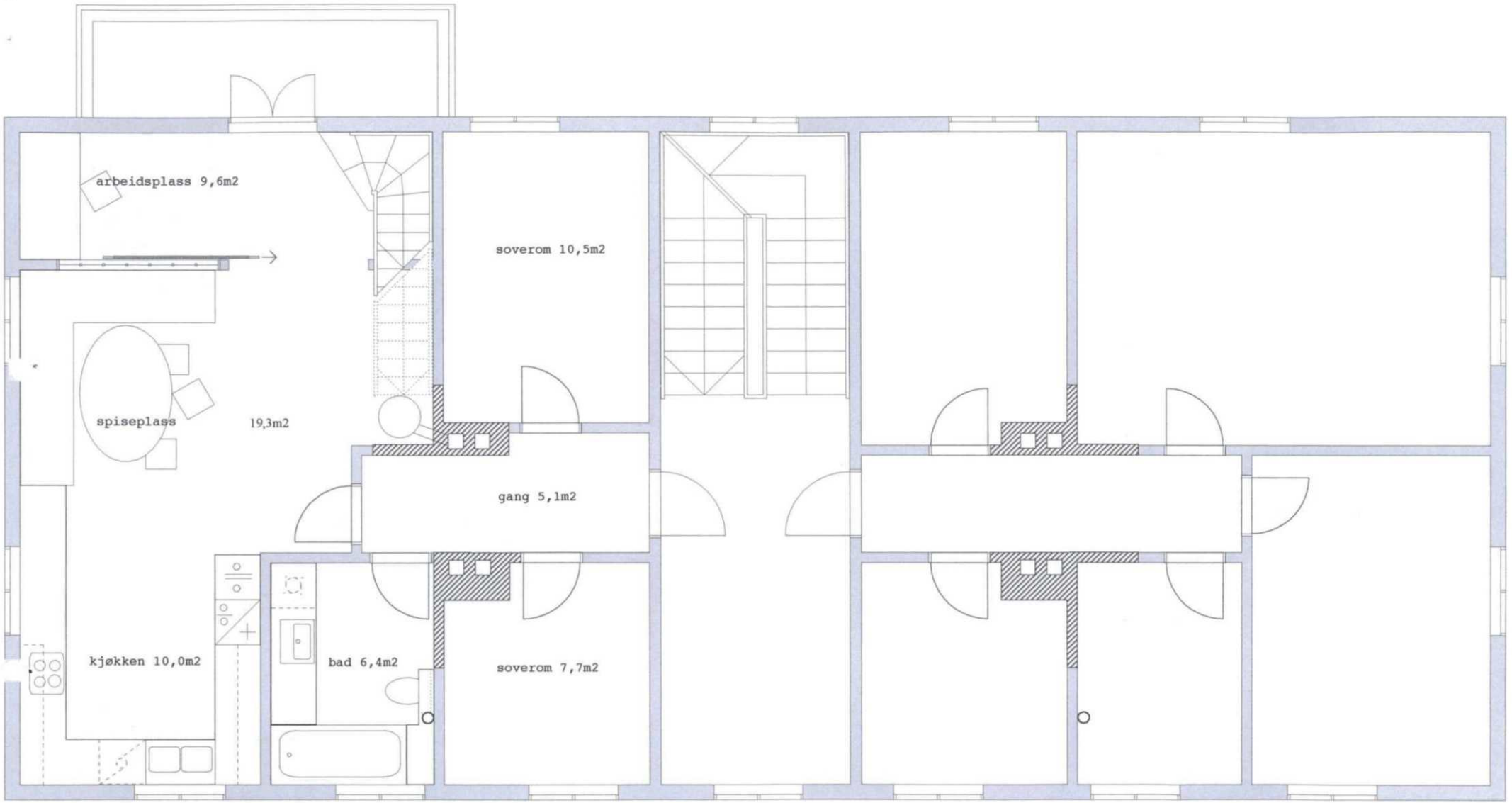


NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen, tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTV.IKLIN
Avd. BU
15 MAI 2001
Reg.nr.:
Journalnr.: 01/14007

Johan Haveland Sjøvegen 28/1-s	00-24 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av kjeller	A-TB.1.0.01 TEGNINGSNR.	
Plan 1.etasje	16.1.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 87 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.

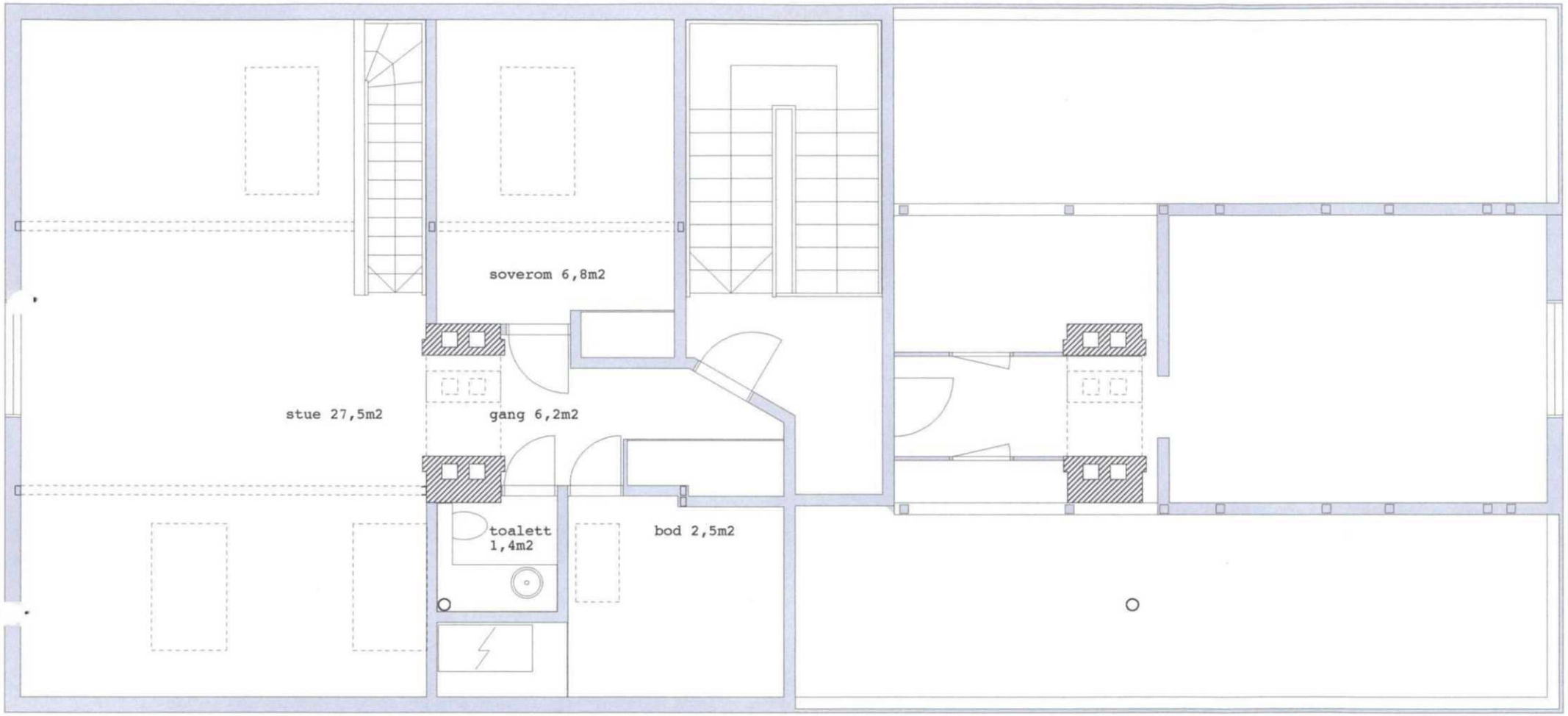


NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen kap.2 og tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR BYGGESAK
Avd. BU
15 MAI 2001
Reg.nr.: 01/1
Journalnr.:

Nina Moe og Pål Østerlie Sjøvegen 28/2-s	00-21 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av loft	A-TB.1.0.01 TEGNINGSNR.	
Plan 2.etasje	6.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FYRDSDATA AS 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	



NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Reg.nr.:
Journalnr.:

Nina Moe og Pål Østerlie Sjøvegen 28/2-s	00-21 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av loft	A-TB.1.0.02 TEGNINGSNR.	
Plan loft	6.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 57 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	

Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen, tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021



nabogrense

nabogrense

seksjoner som byggemeldes

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
15 MAI 2001
Tegn nr. 01/14001

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen, tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

Nina Moe og Paal Østerlie Sjøvegen 28/2-s	00-21 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av loft	A-TB.1.1.01 TEGNINGSNR.	
Fasade øst	20.3.01 DATO	1:100 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL. 73 53 87 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.



seksjoner som byggemeldes

TRONDHEIM KOMMUNE
BYDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
15 MAI 2001
Reg.nr.:
Journal: 01/14001

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Nina Moe og Paal Østerlie Sjøvegen 28/2-s	00-21 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av loft	A-TB.1.1.02 TEGNINGSNR.	
Fasade vest	20.3.01 DATO	1:100 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FICKEGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.

Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen, tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
15 MAI 2001
Reg.nr.: 01/14001
Journalnr.:

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Nina Moe og Paal Østerlie Sjøvegen 28/2-s	00-21 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av loft	A-TB.1.1.03 TEGNINGSNR.	
Fasade nord	20.3.01 DATO	1:100 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 27 11 FAX 73 53 05 20	KONTROLL	SIGN.

Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen, tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

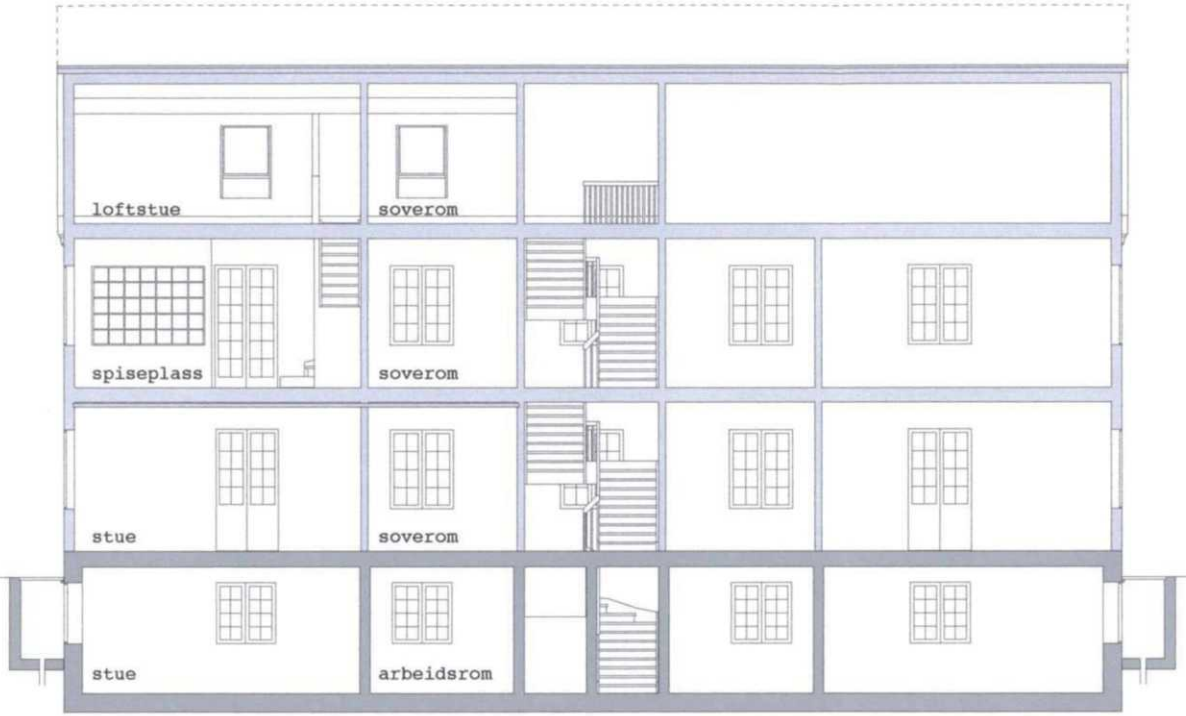


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
15 MAI 2001
Reg.nr. 01/14001
Journalnr.:

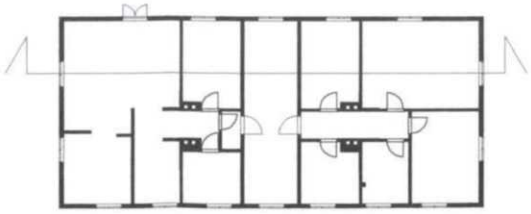
NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Nina Moe og Paal Østerlie Sjøvegen 28/2-s	00-21 PROSJEKTNR.	 REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av loft	A-TB.1.1.04 TEGNINGSNR.	
Fasade syd	20.3.01 DATO	1:100 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 05 20	KONTROLL	HEJ.

Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen kap.2 og tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021



seksjoner som byggemeldes

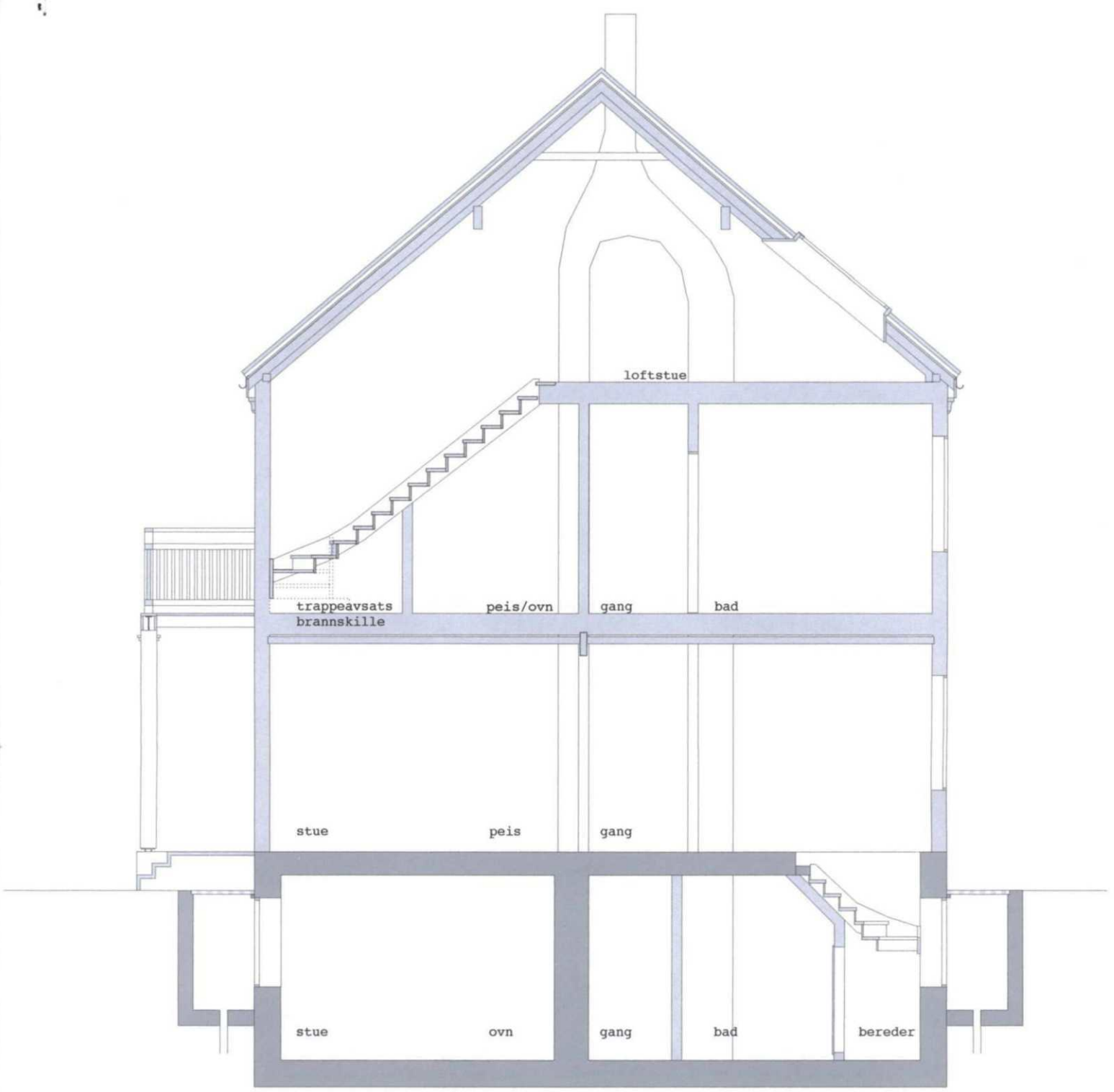


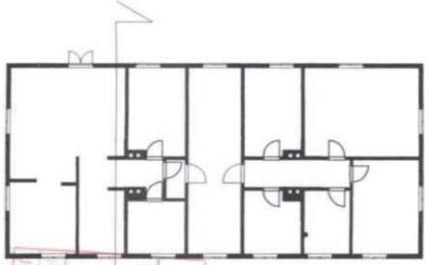
NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen, tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

Nina Moe og Pål Østerlie Sjøvegen 28/2-s	00-21 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av kjeller	A-TB.1.0.06 TEGNINGSNR.	Seksj. 300
Snitt	19.3.01 DATO	1:100 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TLF. 73 53 87 11 FAX 73 53 05 20	KONTROLL

TRONDHEIM KOMMUNE
Avd. BU
1 5 MAI 2001
Seksj. 300
Reg.nr.:
Journalnr.: 01 14001



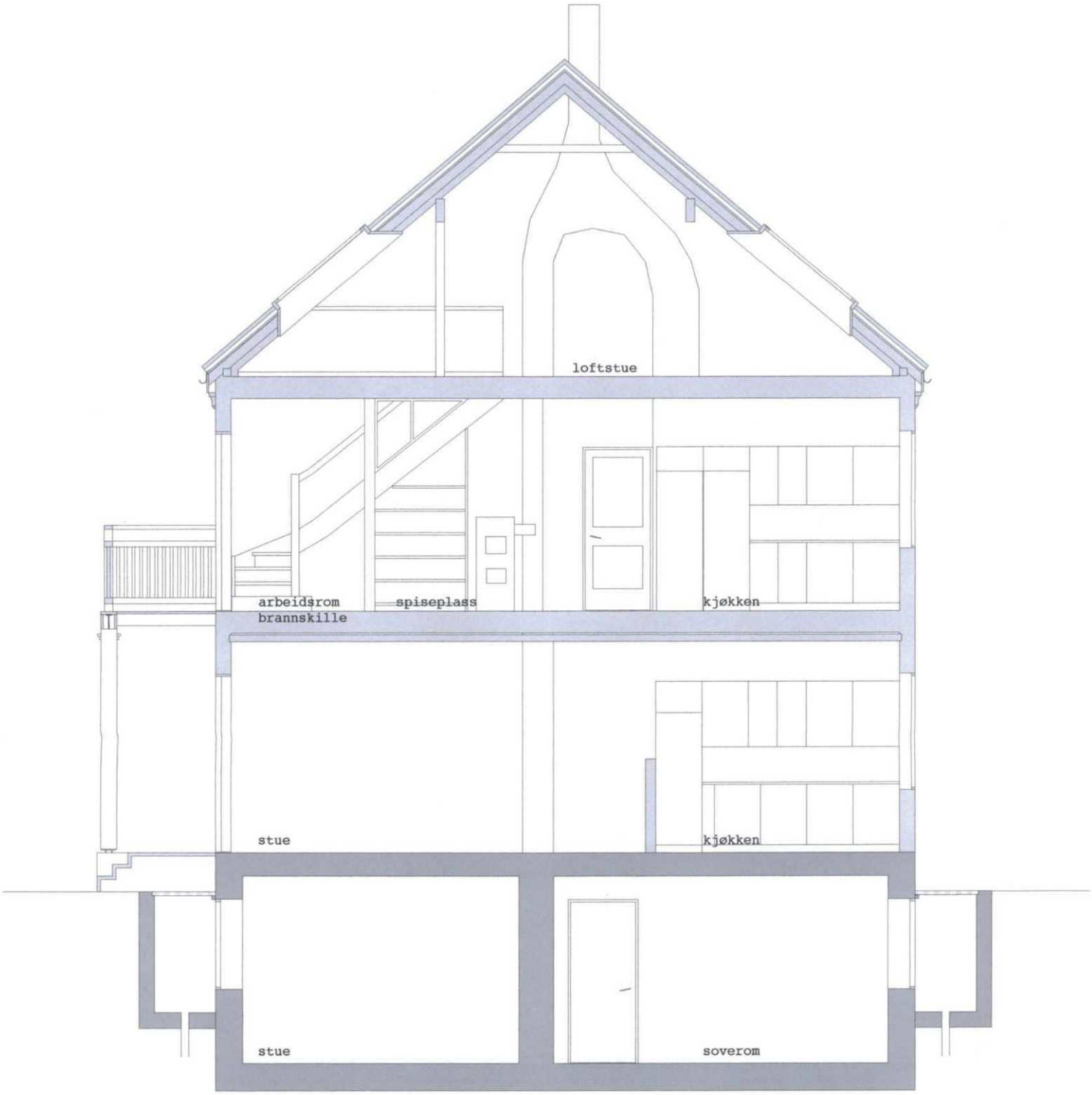


Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen, tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

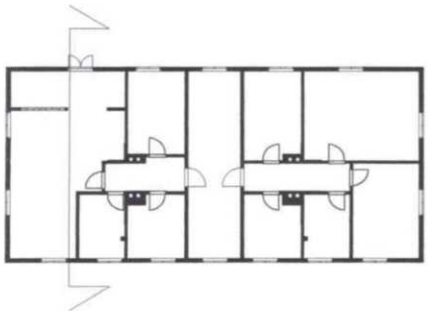
TRONDHEIM KOMMUNE
ARKITEKTUTVIKLING
14 MAI 2001
Seksj
300

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Nina Moe og Pål Østerlie Sjøvegen 28/2-s	00-21 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av kjeller	A-TB.1.0.03 TEGNINGSNR.	
Snitt	16.3.01 DATO	1:100 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FREDEGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 57 11 FAX 73 53 05 20	KONTROLL	SIGN.



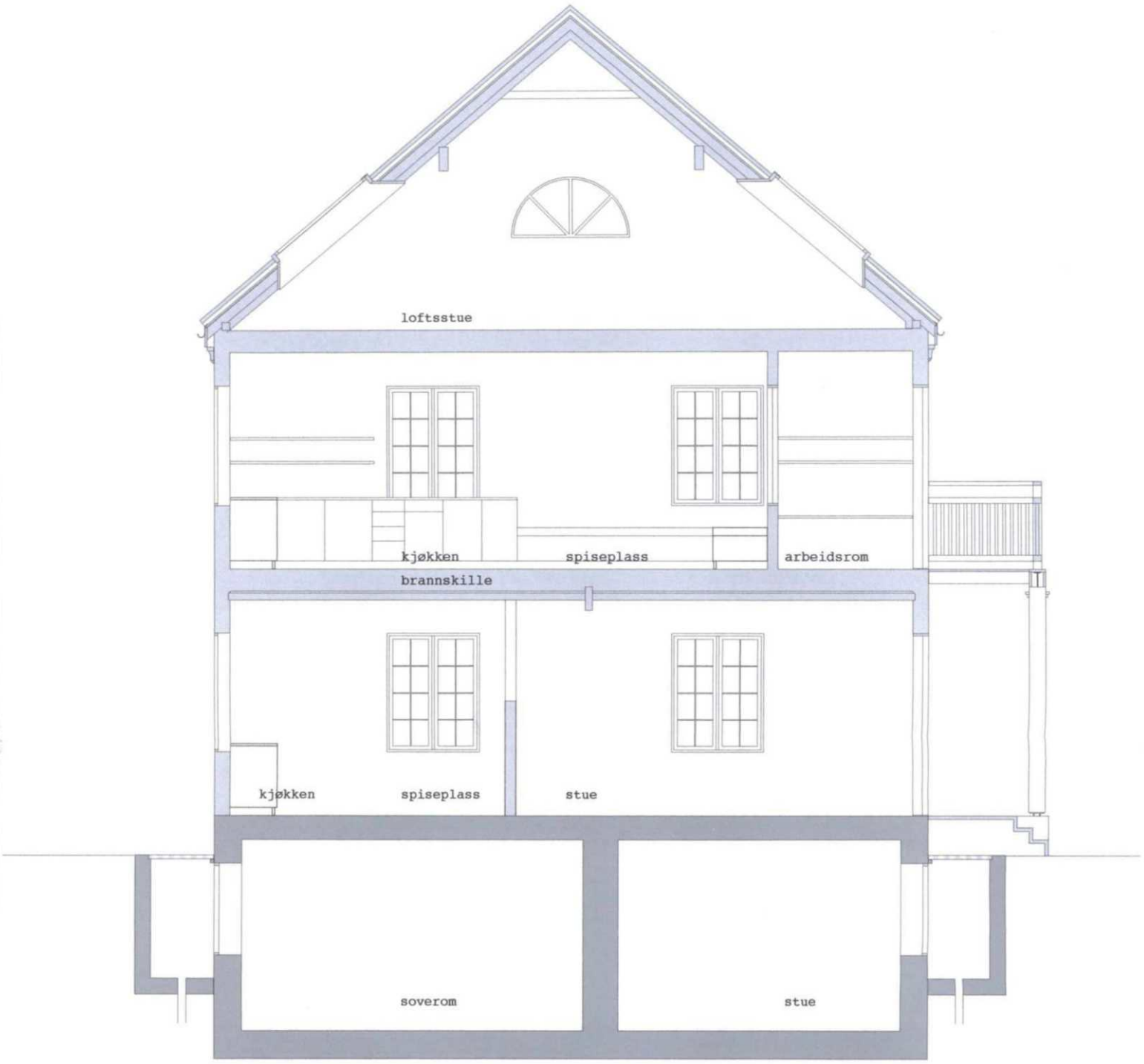
Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen kap.2 og tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

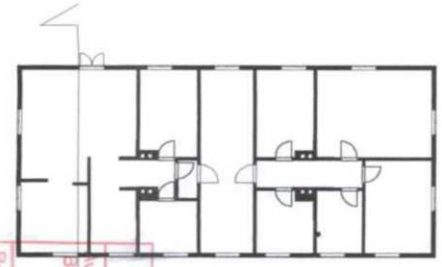


NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Nina Moe og Pål Østerlie Sjøvegen 28/2-s	00-21 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av loft	A-TB.1.0.05 TEGNINGSNR.	
Tverrsnitt foran trapp	19.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	EGJ

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
Rett nr. 01/14001
Journalnr.:
15 MAI 2001



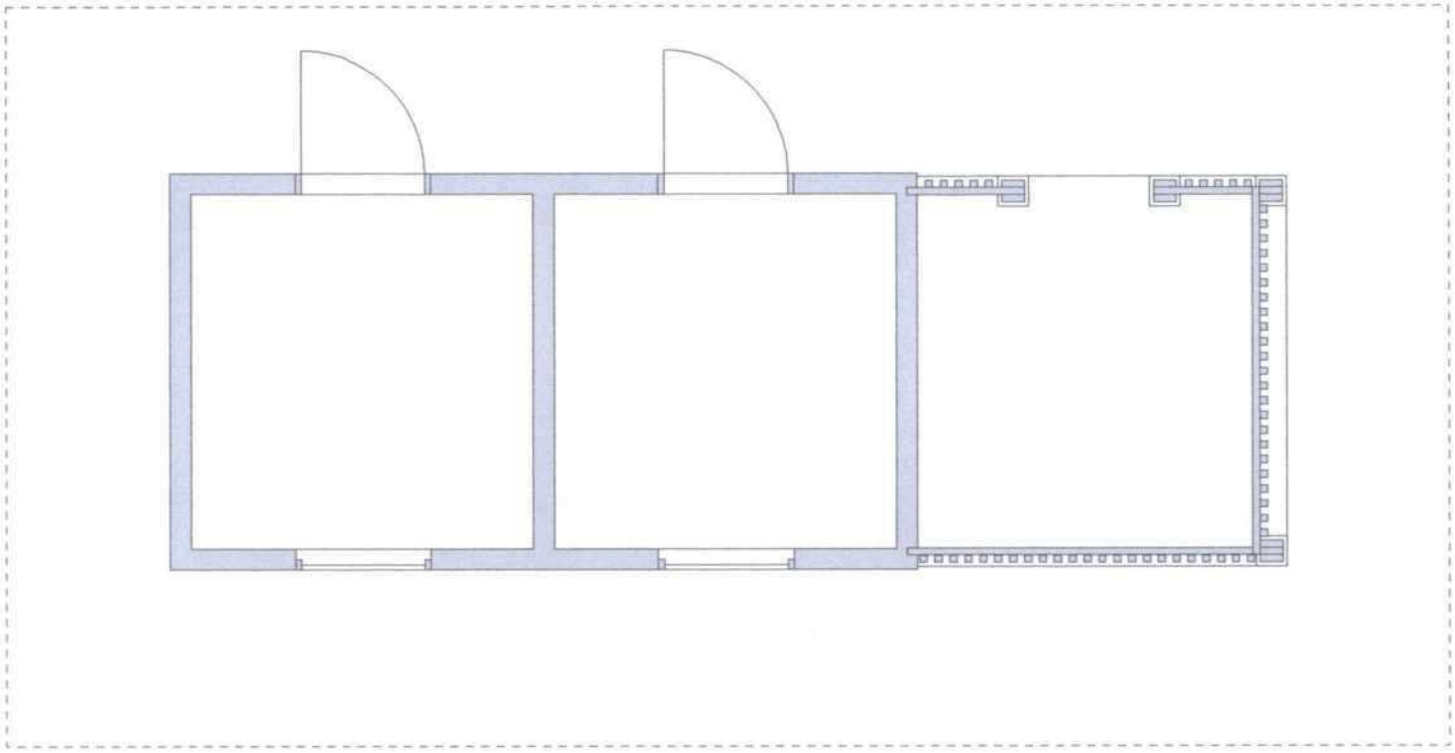


Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen, tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Nina Moe og Pål Østerlie Sjøvegen 28/2-s	00-21 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av kjeller	A-TB.1.0.04 TEGNINGSNR.	
Snitt	19.3.01 DATO	1:100 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7030 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 05 20	KONTROLL	FK SIGN.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING FOR UTVIKLING
Seksj. 300
Reg.nr.
Journalnr. 01/...
Avd. BU
2001

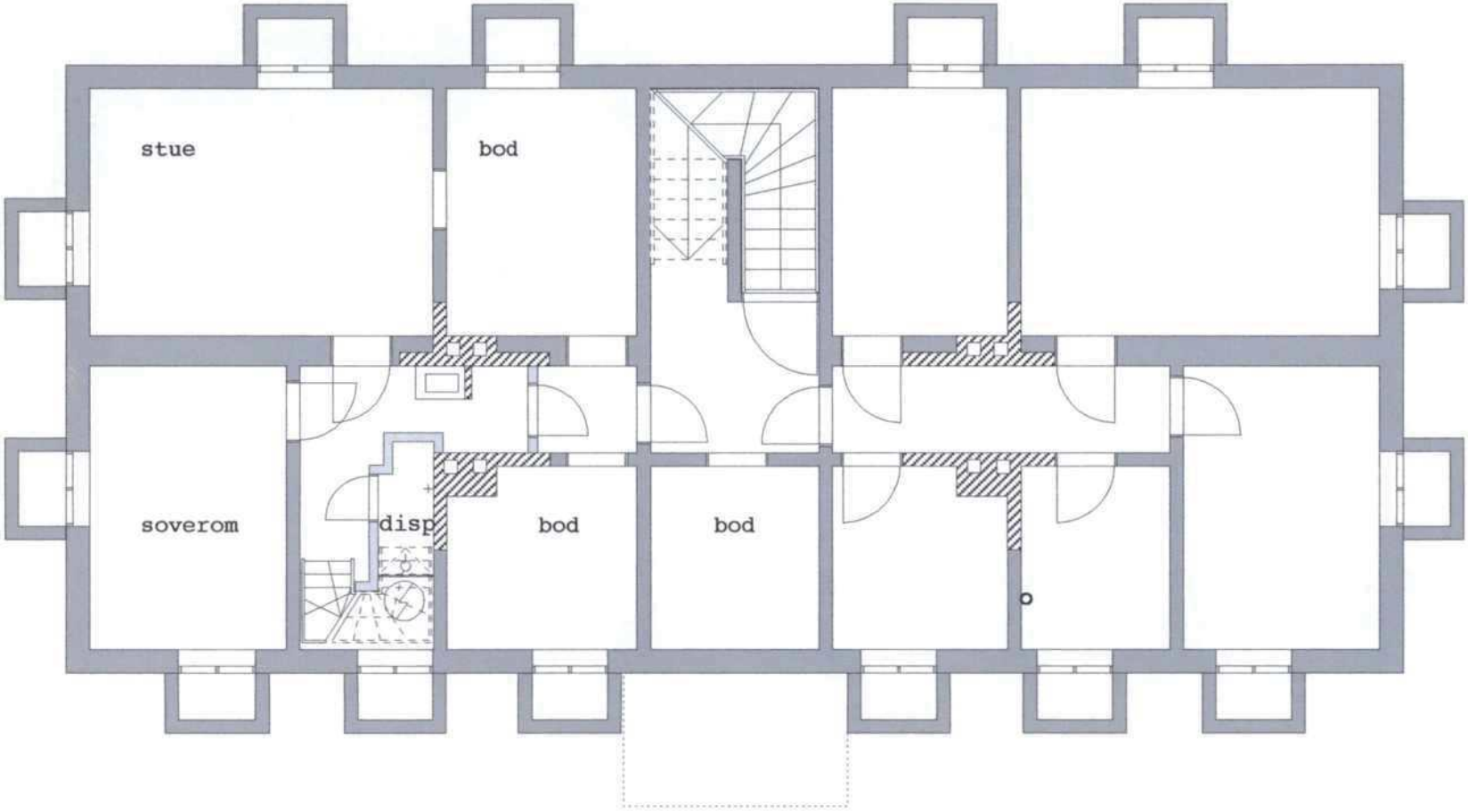


NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Sameiet Sjøvegen 28		00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON.
Boder Tegninger til byggemelding		A-TB.1.1.04 TEGNINGSNR.	
Plan		19.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL.	SIGN.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
15 MAI 2001
Seksj 300
Reg.nr.
Journalnr. 01/14001

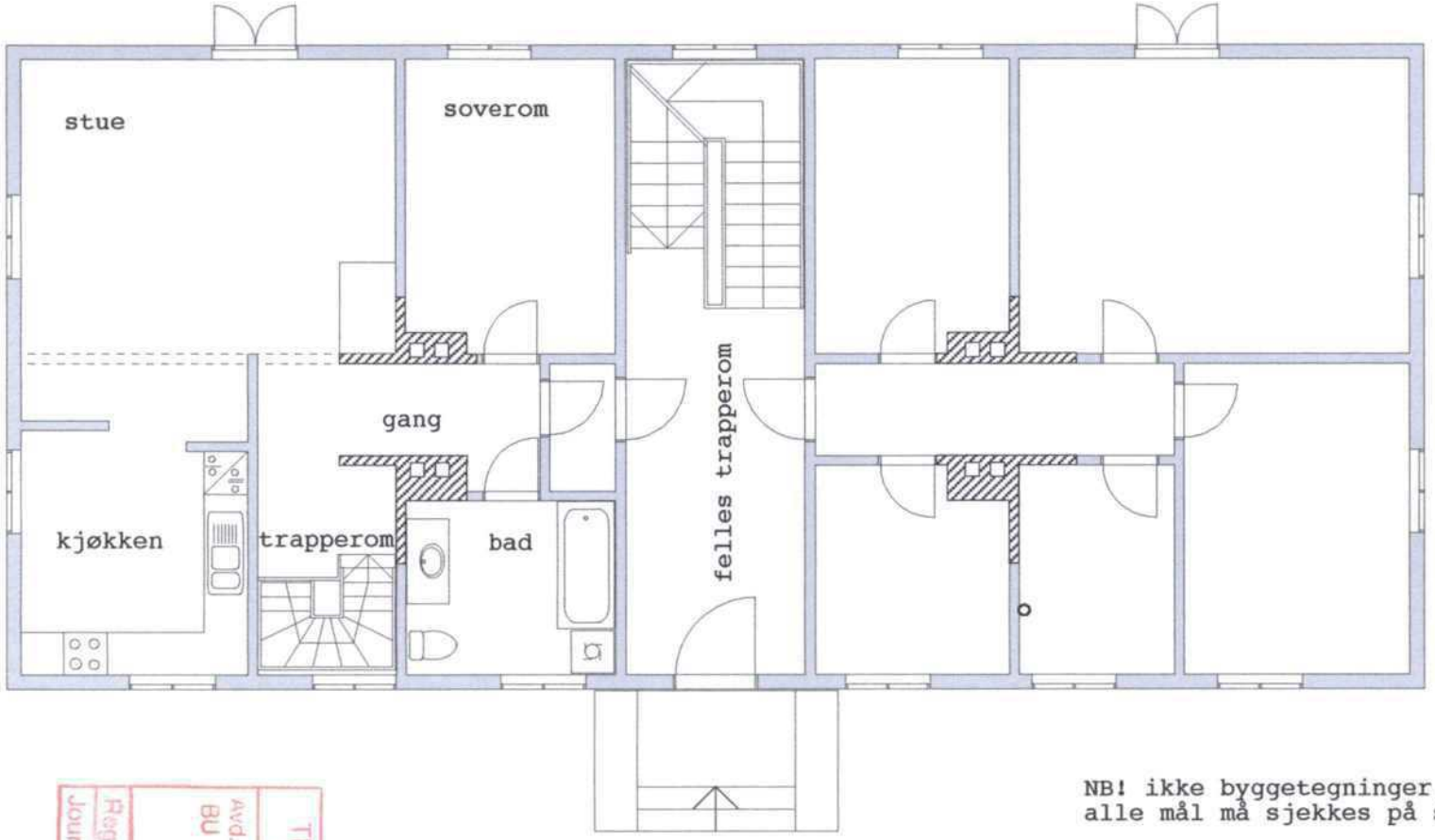
BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 65
Bruttoareal:
Dato:
Sign:



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
15 MAI 2001
Seksj.
300
Reg.nr.:
Journalnr 01/14001

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

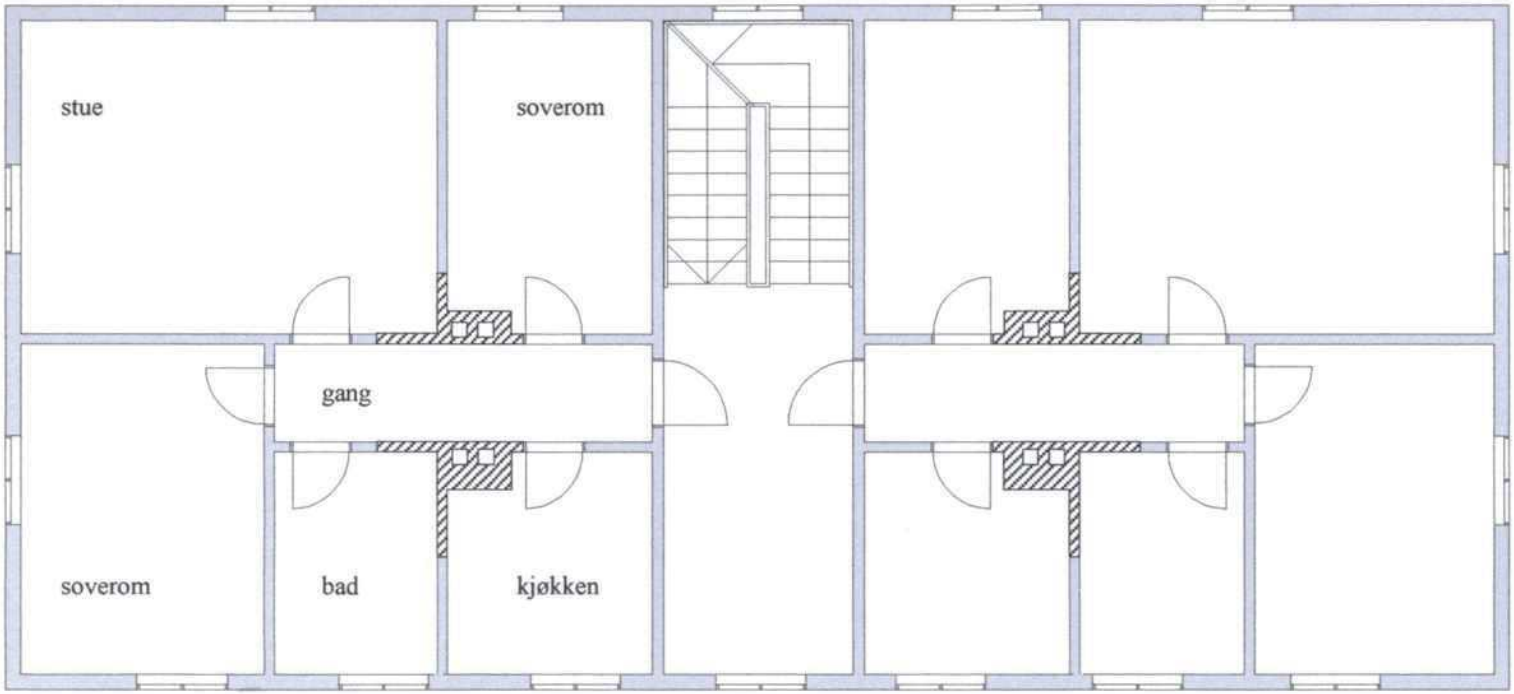
Johan Haveland Sjøvegen 28/1-s	00-24 PROSJEKTNR.	REVISJON.
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av kjeller	A-E.1.0.02 TEGNINGSNR.	
Plan kjeller Eksisterende situasjon	16.1.01 DATO	1:100 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL.	SIGN.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
15 MAI 2001
Reg.nr.:
Journalnr. 01/14001

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

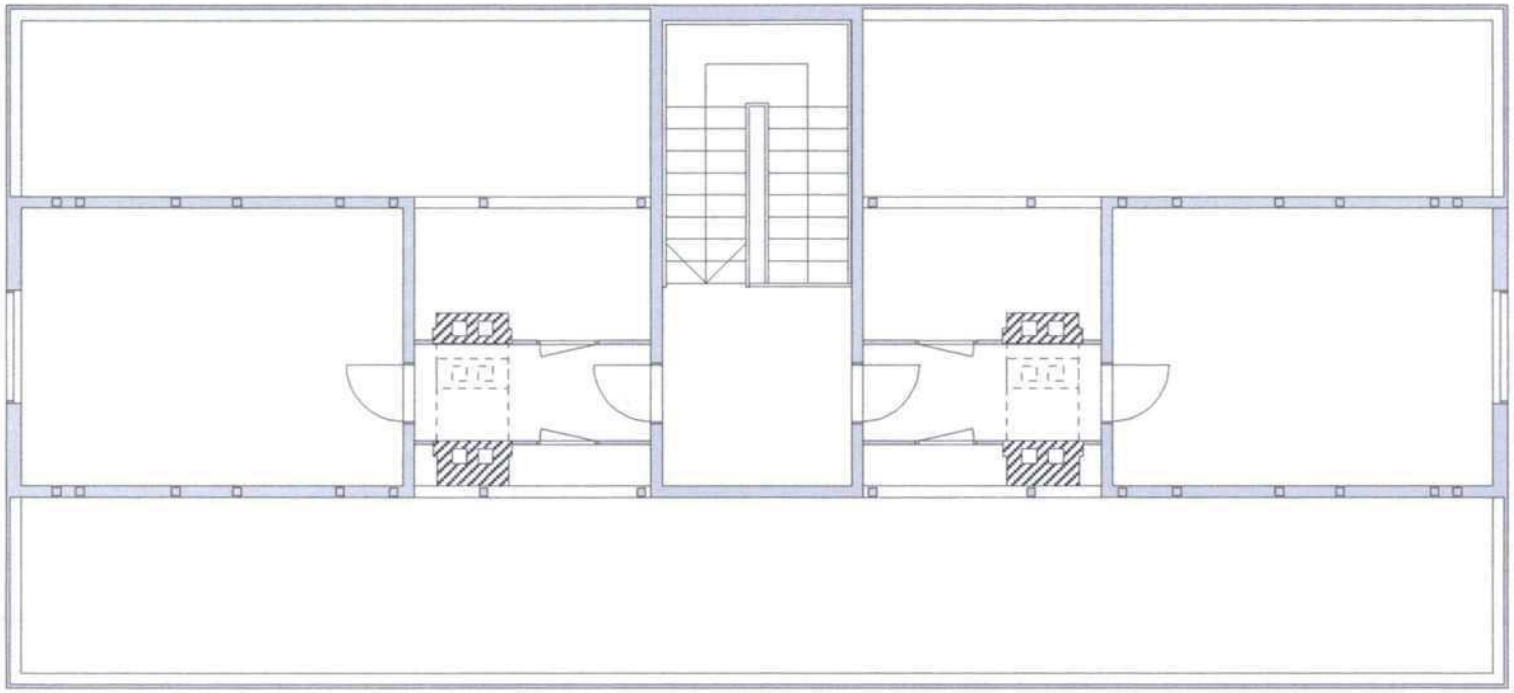
Johan Haveland Sjøvegen 28/1-s	00-24 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av kjeller	A-E.1.0.01 TEGNINGSNR.	
Plan 1.etasje Eksisterende situasjon	16.1.01 DATO	1:100 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN. EG



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
15 MAI 2001
Journalnr.:

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

REVISJON GJELDER		DATO
Sjøvegen	00-05 PROSJEKTNR.	REVISJON
Eksisterende situasjon	A-E.1.0.02 TEGNINGSNR.	
Plan 2.etg	8.11.00 DATO	1:100 MÅLESTOKK
EILEEN GARMANN JOHNSEN SIVILARKITEKT MNAL — FJORDGATA 46, 7010 TRONDHEIM, TEL 73 53 37 11, FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.

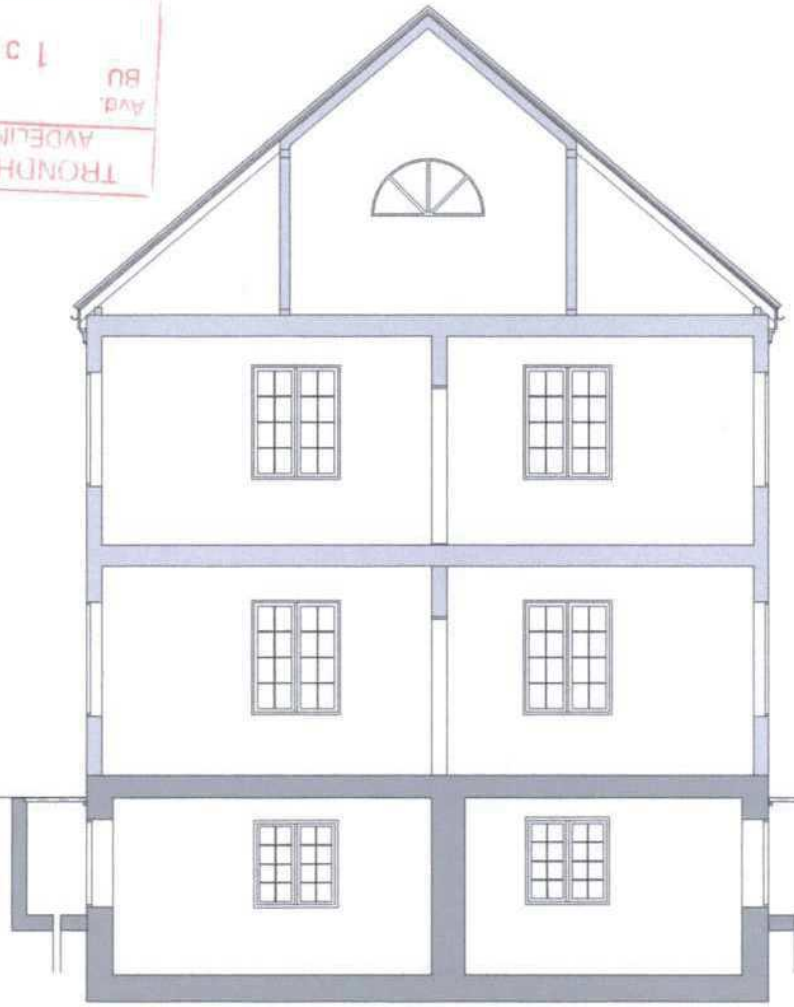


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
15 MAI 2001
Seksj. 300
Rec'd nr.
Journalnr.: 01/14001

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

REVISJON GJELDER		DATO
Sjøvegen	00-05 PROSJEKTNR.	REVISJON
Eksisterende situasjon	A-E.1.0.04 TEGNINGSNR.	
Plan loft	8.11.00 DATO	1:100 MÅLESTOKK
EILEEN GARMANN JOHNSEN SIVILARKITEKT MNAL — FJORDGATA 46, 7010 TRONDHEIM, TEL 73 53 37 11, FAX 73 53 05 20	KONTROLL	SIGN.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Saks 300
13 MAI 2001
Journalnr. 01/14001

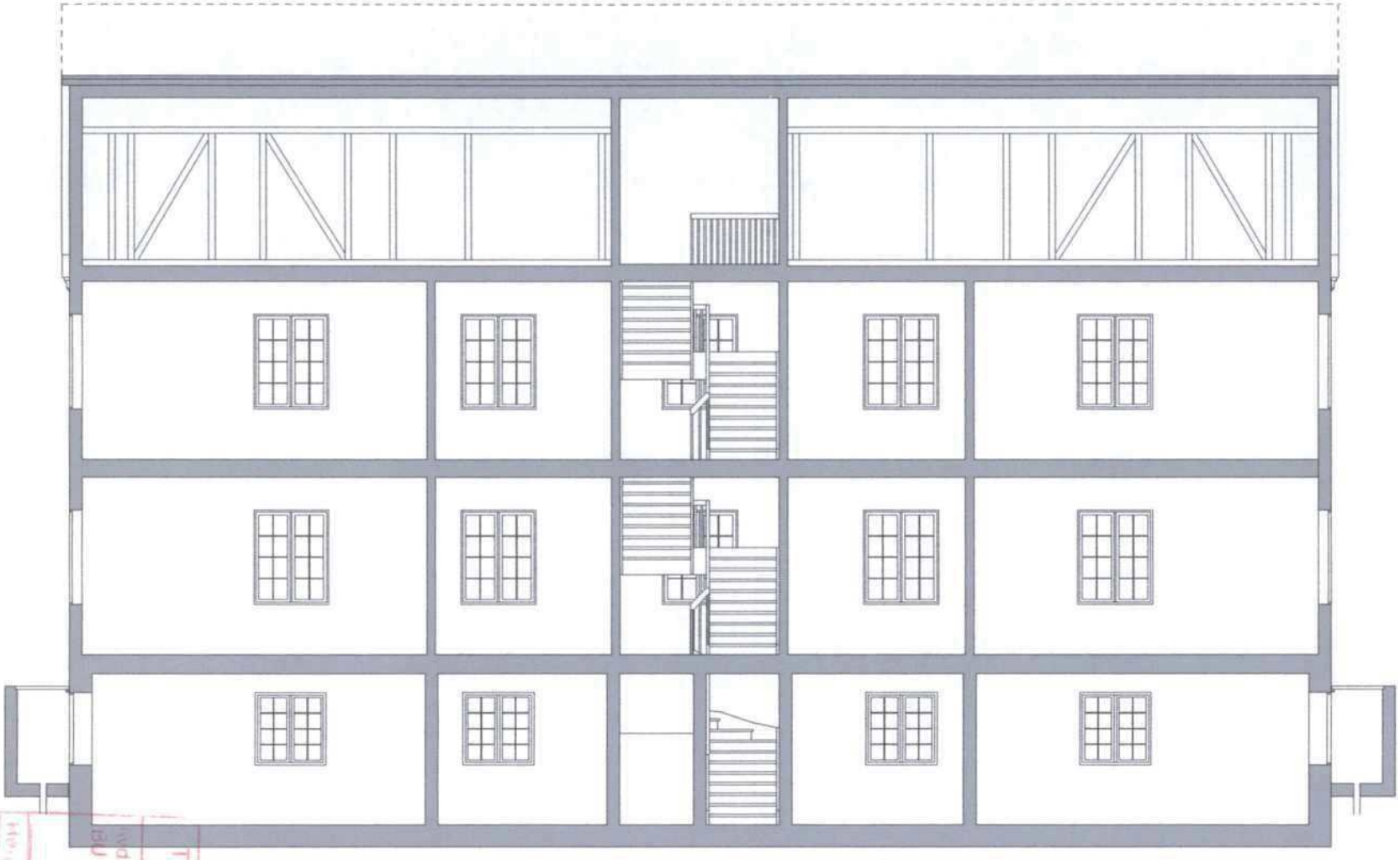


bak

foaran

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

REVISJON GJELDER		DATO
Sjøvegen	00-05 PROSJEKTNR.	REVISJON
Eksisterende situasjon	A-E.1.0.08 TEGNINGSNR.	
Snitt D	8.11.00 DATO	1:100 MÅLESTOKK
EILEEN GARMANN JOHNSEN SIVILARKITEKT MNAL — FJORDGATA 46, 7010 TRONDHEIM, TEL 73 53 37 11, FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.

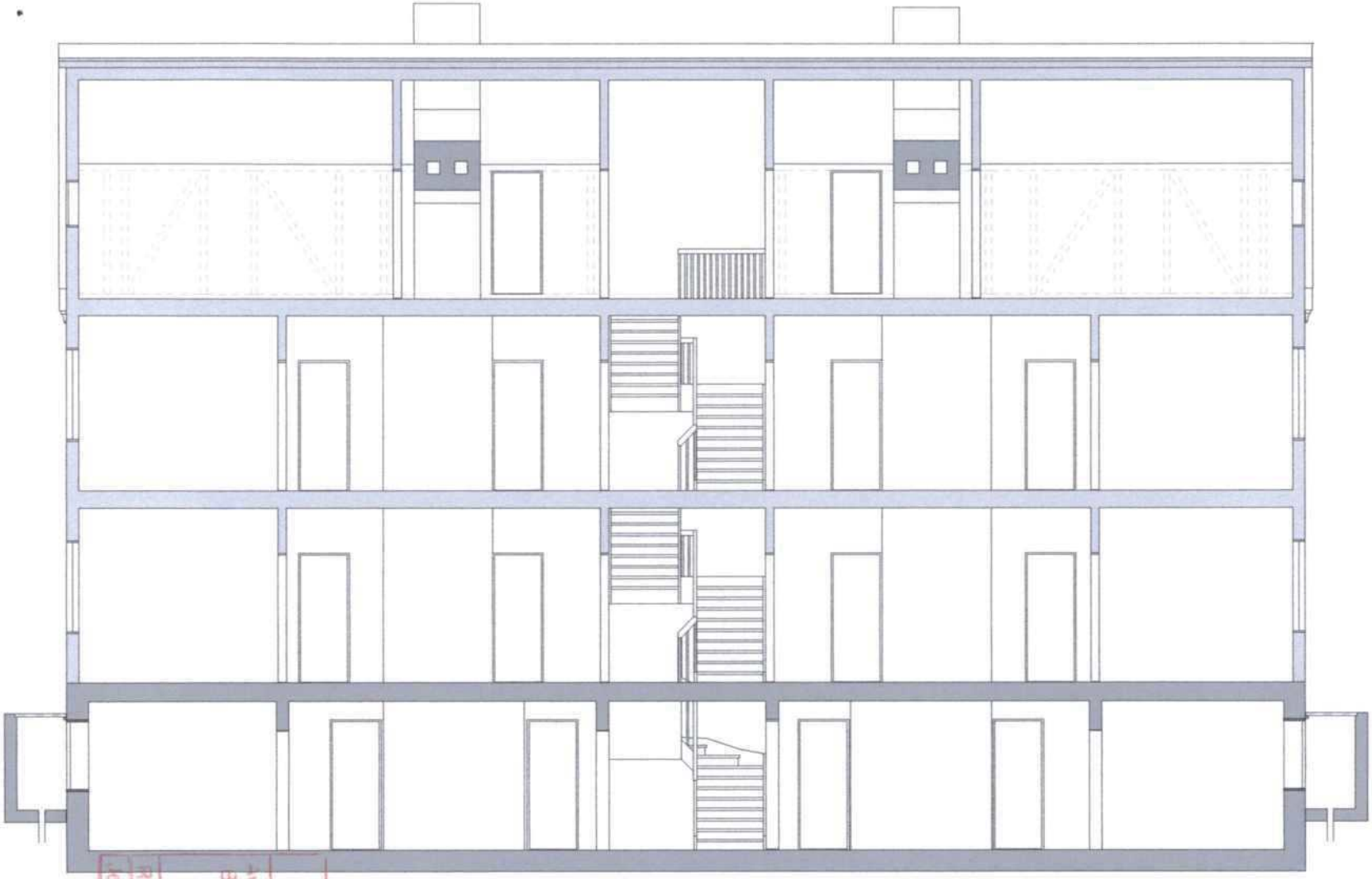


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Vd.
BU
Sek
30
15 MAI 2001
01/14001

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

REVISJON GJELDER		DATO
Sjøvegen	00-05 PROSJEKTNR.	REVISJON
Eksisterende situasjon	A-E.1.0.10 TEGNINGSNR.	
Snitt F	8.11.00 DATO	1:100 MÅLESTOKK
EILEEN GARMANN JOHNSEN SIVILARKITEKT MNAL	KONTROLL	SIGN.

FJORDGATA 46
7010 TRONDHEIM
TEL 73 53 37 11
FAX 73 53 03 20



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
Sek
300
15 MAI 2001
Rej.nr.:
Journalnr.: 01/14001

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

REVISJON GJELDER	DATO
Sjøvegen	00-05 PROSJEKTNR. / REVISJON
Eksisterende situasjon	A-E.1.0.11 TEGNINGSNR.
Snitt G	8.11.00 DATO / 1:100 MÅLESTOKK
EILEEN GARMANN JOHNSEN SIVILARKITEKT MNAL — FJORDGATA 46, 7010 TRONDHEIM, TEL 73 53 37 11, FAX 73 53 03 20	KONTROLL / SIGN.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
15 MAI 2001
Seksj.
300
Reg.nr.: 01/14001
Journalnr.:

seksjoner som byggemeldes

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

REVISJON GJELDER		DATO
Sjøvegen	00-05 PROSJEKTNR.	REVISJON
Eksisterende situasjon	A-E.1.0.14 TEGNINGSNR.	
Fasade øst	8.11.00 DATO	1:100 MÅLESTOKK
EILEEN GARMANN JOHNSEN SIVILARKITEKT MNAL	KONTROLL	ANSV.

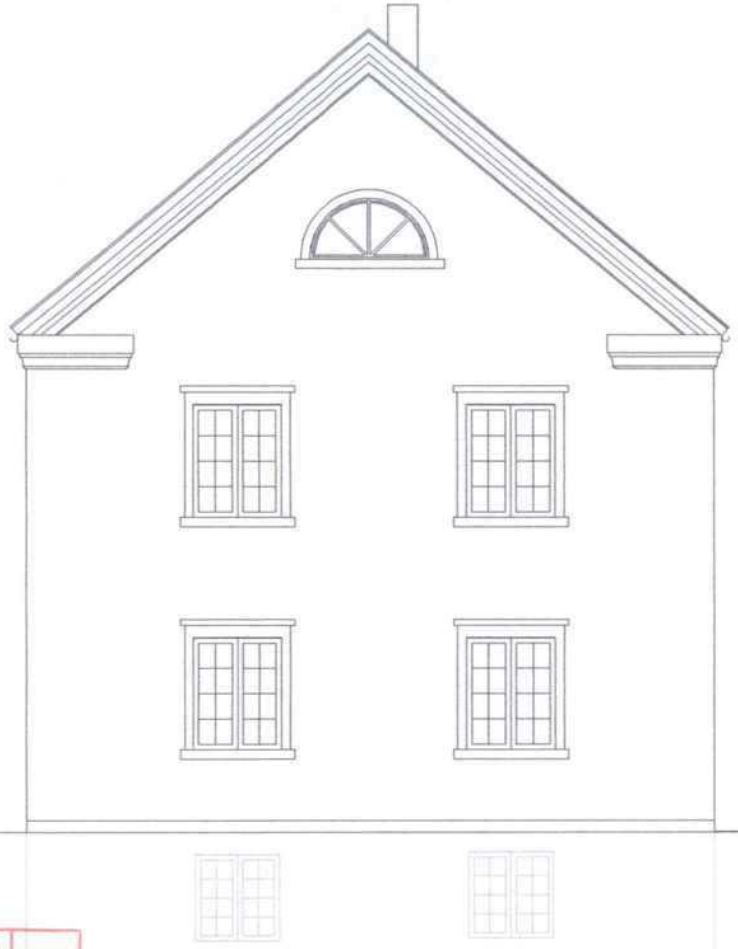
FIORDGATA 46
7010 TRONDHEIM
TEL 73 53 37 11
FAX 73 53 03 20



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
15 MAI 2001
Seksj. 300
Reg.nr.: 01/14004
Journalnr.:

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

REVISJON GJELDER		DATO
Sjøvegen	00-05 PROSJEKTNR.	REVISJON
Eksisterende situasjon	A-E.1.0.15 TEGNINGSNR.	
Fasade sør	8.11.00 DATO	1:100 MÅLESTOKK
EILEEN GARMANN JOHNSEN SIVILARKITEKT MNAL — FJORDGATA 46, 7010 TRONDHEIM, TEL 73 53 37 11, FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
15 MAI 2001
Seksj.
300
Reg.nr.: 01/14001
Journalnr.:

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

REVISJON GJELDER		DATO
Sjøvegen	00-05 PROSJEKTNR.	REVISJON
Eksisterende situasjon	A-E.1.0.16 TEGNINGSNR.	
Fasade nord	8.11.00 DATO	1:100 MÅLESTOKK
EILEEN GARMANN JOHNSEN SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
15 MAI 2001
Seksj.
300
Reg.nr.: 01/14001
Journalnr.:

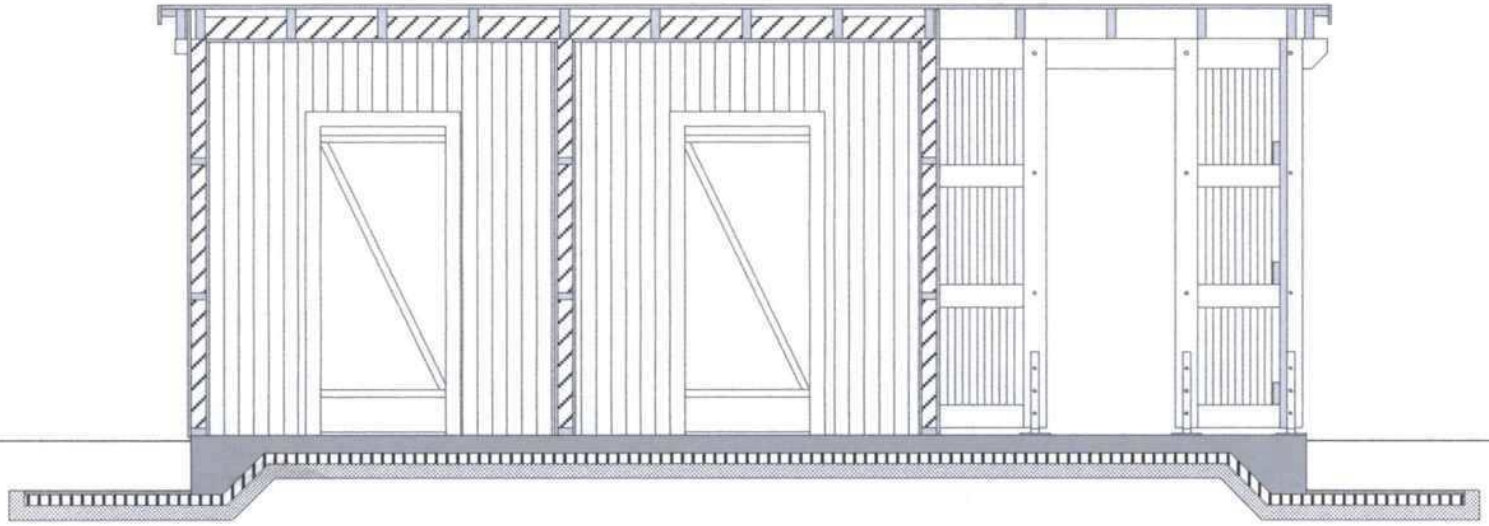
seksjoner som byggemeldes

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

REVISJON GJELDER	DATO
Sjøvegen	00-05 PROSJEKTNR. / REVISJON
Eksisterende situasjon	A-E.1.0.17 TEGNINGSNR.
Fasade vest	8.11.00 DATO / 1:100 MÅLESTOKK

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL
FJORDGATA 46
7010 TRONDHEIM
TEL 73 53 37 11
FAX 73 53 05 20

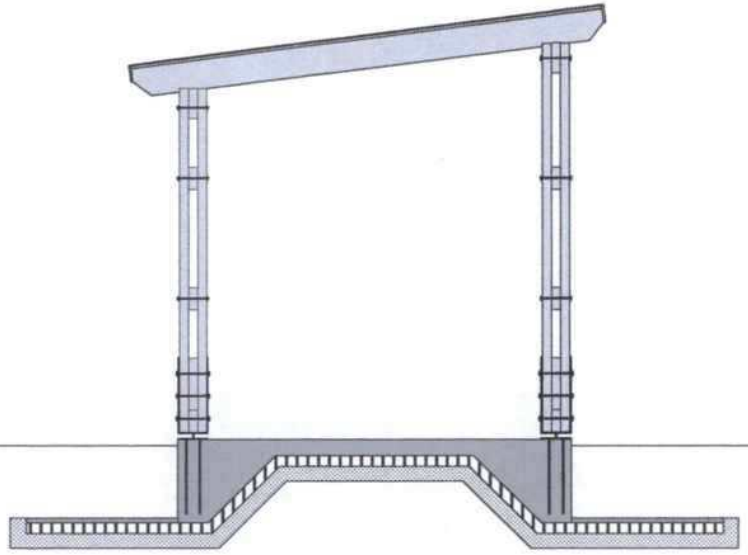
KONTROLL / SIGN. FF



NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
15 MAI 2001
Seksj
300
Reg.nr.
Journalnr.: 01/14001

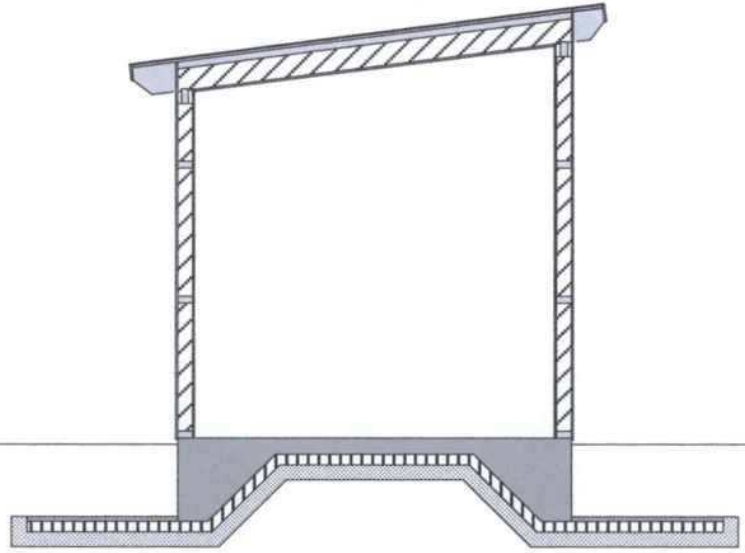
Sameiet Sjøvegen 28	00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON.
Boder Tegninger til byggemelding	A-TB.1.1.06 TEGNINGSNR.	
Langsnitt	19.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL.	SIGN.



NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
15 MAI 2001
Saksj.
300
Regnr.
Journalnr.:
01/14001

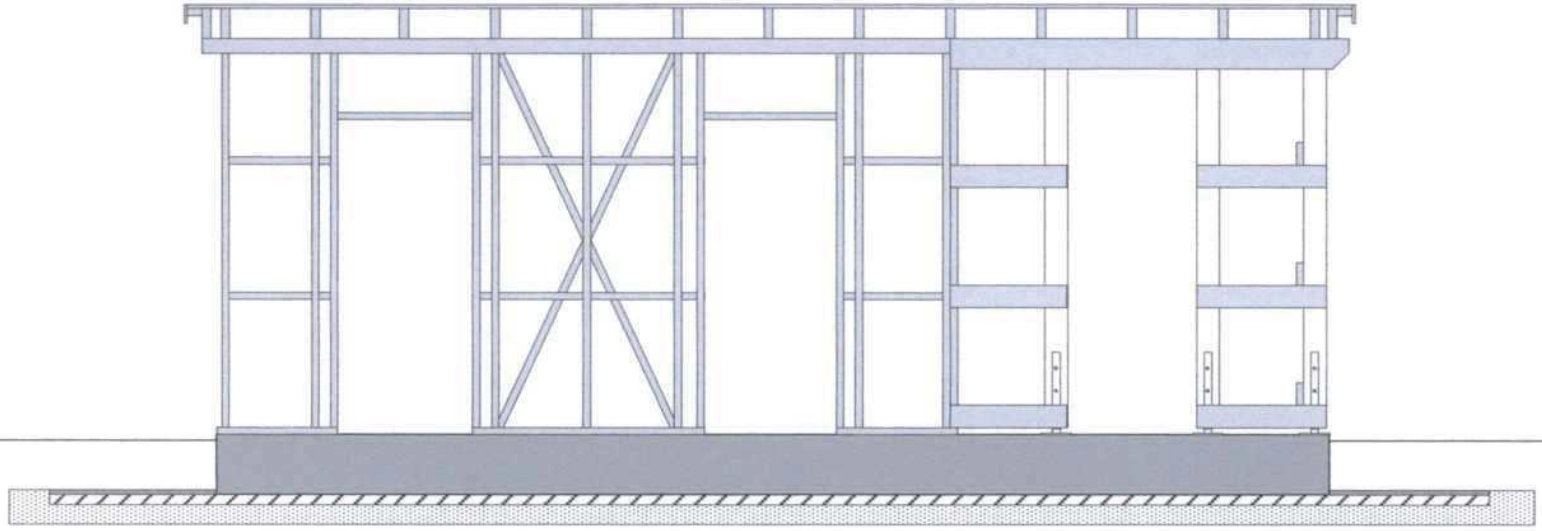
Sameiet Sjøvegen 28	00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder Tegninger til byggemelding	A-TB.1.1.07 TEGNINGSNR.	
Tverrsnitt gjennom åpen struktur	19.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
15 MAI 2001
Seksj.
300
Reg.nr.
Journalnr.
01/14001

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

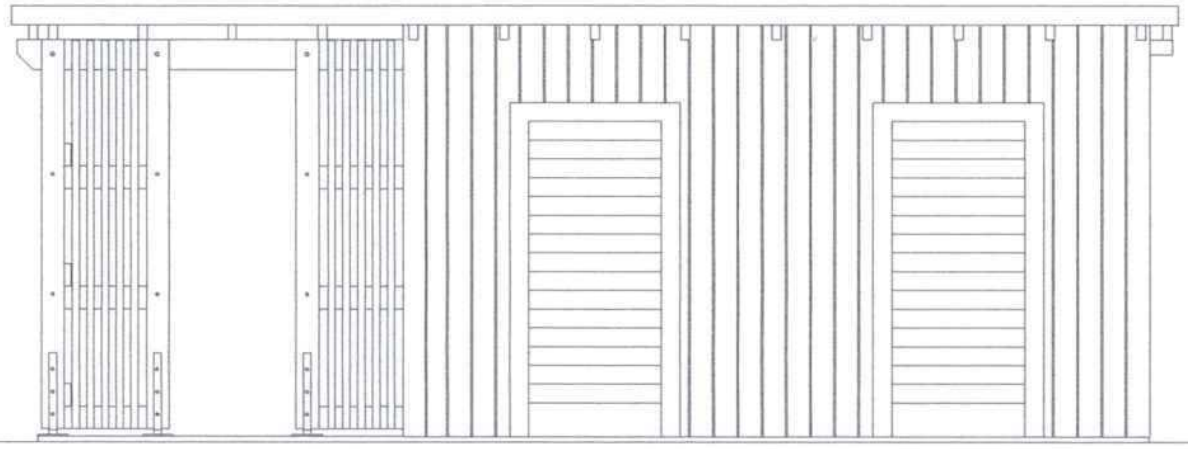
Sameiet Sjøvegen 28	00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder Tegninger til byggemelding	A-TB.1.1.08 TEGNINGSNR.	
Tverrsnitt gjennom isolerte rom	19.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJØRDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.



NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Sameiet Sjøvegen 28	00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder Tegninger til byggemelding	A-TB.1.1.05 TEGNINGSNR.	
Langsnitt gjennom reisverk	19.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.

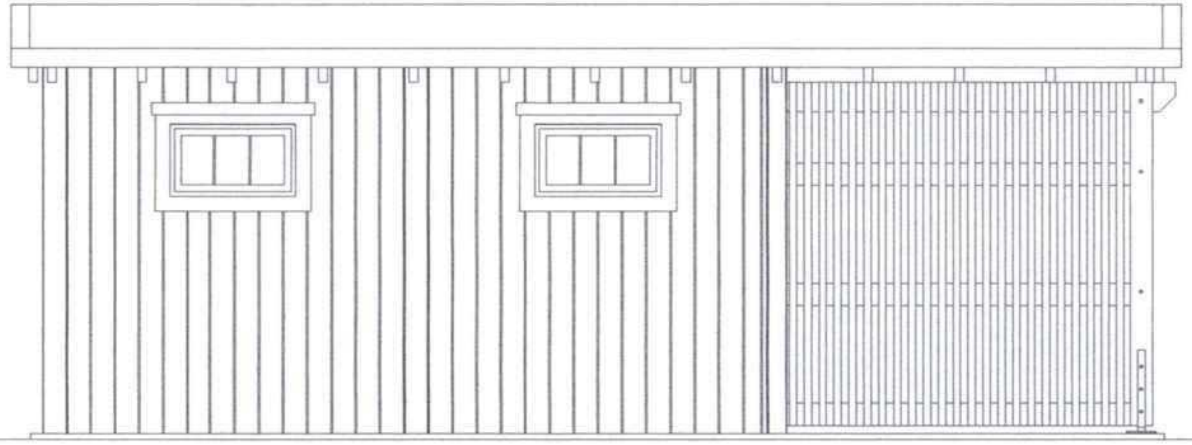
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
15 MAI 2001
Seksj 300
Reg.nr. 01/11400
Journalnr.:



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
15 MAI 2001
Seksj
300
Reg.nr.:
Journalnr.: 01/14001

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

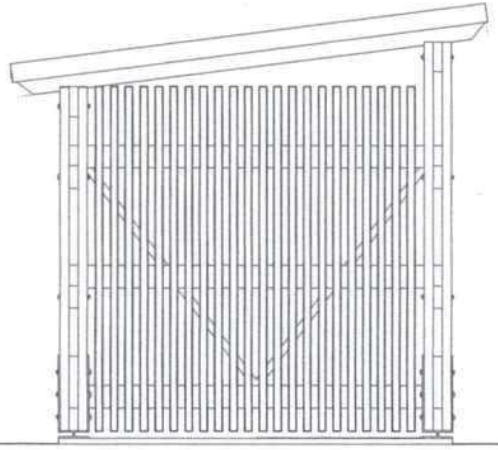
Sameiet Sjøvegen 28	00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON.
Boder Tegninger til byggemelding	A-TB.1.1.02 TEGNINGSNR.	
Fasade vest	19.12.00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL. SIGN.



NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
15 MAI 2001
Seksj 300
Reg.nr: Journalnr: 01/14001

Sameiet Sjøvegen 28		00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder Tegninger til byggemelding		A-TB.1.1.03 TEGNINGSNR.	
Fasade øst		19.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
1 5 MAI 2001
Seksj
300
Reg.nr.: 01/14001
Journalnr.:

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

Sameiet Sjøvegen 28	00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON.
Boder Tegninger til byggemelding	A-TB.1.1.01 TEGNINGSNR.	
Fasade nord	19.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL. SIGN.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

Per Christian Klingenberg Stokke

Sjøvegen 28
7053 RANHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Line Therese Flåtten	BYGG-17/85420 oppgis ved alle henvendelser		01.12.2017

Sjøvegen 28, vedr. søknad om ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	16 / 211 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Per Christian Klingenberg Stokke

Byggesakskontoret avslår søknaden om ferdigattest.

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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Line Therese Flåtten som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-17/85420 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Line Therese Flåtten
juridisk rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vi mottok søknaden 14.11.2017.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vurdering
Byggesakskontoret kan ikke se at den innsendte dokumentasjonen viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Byggesakskontoret har gjennomgått dokumentasjonen vi finner i byggesaksarkivet. Det ble søkt om ett-trinn for innredning av loft og kjeller, bygging av veranda og uteboder i søknaden 15.05.2001. Kommunen ga byggetillatelse i delegasjonssak nr. DB 0705/02 i vedtak datert 25.04.2002. Ved gjennomgangen av dokumentasjonen kan vi ikke se at det er innkommet noen melding om igangsetting.

Vi viser til gitt tillatelse hvor det står at:

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

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

Sammen med kommunens vedtak fulgte det dokumentet *«melding om igangsetting»,* som vi ut i fra den tilgjengeliggjort dokumentasjon ikke kan se å ha mottatt. Dette betyr at tillatelsen har falt bort og ikke lengre er gyldig.

På bakgrunn av ovennevnte finner Byggesakskontoret ikke å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Videre saksgang
For å få godkjent byggeprosjektet godkjennes må det innsendes en ny søknad. Det trengs imidlertid ikke at alle tillatelser innhentes på nytt, det er tilstrekkelig med kontroll av arbeidet som er gjort.

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du 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 du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du 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 deg om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0705/02

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Sivilarkitekt Eileen Garmann Johnsen
Fjordgata 46
N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	01/14001 oppgis ved alle henv.		25.04.2002

SJØVEGEN 28, SØKNAD I ETT-TRINN FOR INNREDNING AV LOFT OG KJELLER BYGGING AV VERANDA OG BODER

Byggested: **Sjøvegen 28 Gnr.:16 Bnr.:211**
Ansvarlig søker: **Sivilarkitekt Eileen Garmann Johnsen**
Tiltakshaver: **Johan Haveland/Nina Moe og Paal Østerlie**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 15.05.2001.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 15.05.2001, 14.12.2001 og 13.02.2002 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder innredning av loft og kjeller som tilleggsareal, bygging av veranda og uteboder..

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

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 186 a, Sjøvegområdet, stadfestet 24.06.1986.
Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Uteboder er ikke vist i reguleringsplanen, men planbestemmelsenes § 3 forutsetter at dette vil kunne være aktuelle byggetiltak innenfor boligområdene. Omsøkte bod anses derved å være i overensstemmelse med planen, men søknaden betinger dispensasjon i forhold til plasseringen, da den bryter med regulert byggegrense.
Hjemmel for å dispensere finnes i plan- og bygningslovens § 7, som krever at det foreligger "særlige grunner" for å fravike det som er fastsatt bla. i vedtatt arealplan. Ved avgjørelsen av om det foreligger "særlige grunner" må kommunen foreta en avveining mellom interessene

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Plan-og bygningsenheten 7004 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72 54 63 81
Telefaks: +4772 54 67 05
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

vedkommende bestemmelse og tiltakshavers ønske om f. eks. en annen plassering. Det kan settes vilkår til dispensasjonen.
Boden ønskes plassert ut mot vegkant / fortau. Plan- og bygningsenheten mener det her kan tillates plassering utenfor byggegrensen, men at det av hensyn til brøyting og annet vegvedlikehold ikke tillates plassering nærmere innerkant av regulert fortau enn 1,5 meter.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanen. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 15.05.2001. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 15.05.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Eileen Garmann Jonhsen Siv.ark. MNAL for fagområdene PRO/KPR 040.2.
- InterConsult Group ASA for fagområdene PRO/KPR 123.3.
- Siv.ing. Harboe og Leganger for fagområdene PRO/KPR 131.2.
- Sambygg AS for fagområdene UTF/KUT 210.2.
- H. Granbo VVS AS for fagområdene UTF/KUT 311.1.

Lokal godkjenning
I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- Eileen Garmann Johnsen Siv. ark. MNAL for fagområdene PRO/KPR 040.2.

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

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

Utstikking og høydefastsettelse
Utstikking og høydefastsettelse skal rekvireres gjennom plan- og bygningsenheten. Situasjonsplan, planer og snitt datert 06.03.2001 skal legges til grunn for utstikkingen.

I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med plan- og bygningsenhetens påvisning i marken. Adgangen til å foreta justeringer pluss/minus inntil en halv meter antas å ligge i selve tillatelsen, og er ikke å betrakte som et selvstendig enkeltvedtak. Dette gjelder også for justeringer sidelengs (horisontalt) i terrenget.

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi uten vedlegg: Johan Haveland, Sjøvegen 28, 7053 Ranheim
Nina Moe og Paul Østerlie, Sjøvegen 28, 7053 Ranheim

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Inge Nordsteien

Sjøvegen 28
7053 RANHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-22/80180 oppgis ved alle henvendelser		04.11.2022

Sjøvegen 28, ferdigattest for bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	16/211/0/4
Tiltakshaver:	Inge Nordsteien

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 12.10.2022.

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-22/80180-3 datert 22.02.2022.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du 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 du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du 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 deg om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Inge Nordsteien

Sjøvegen 28
7053 RANHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Amjed Hasan Naji	BYGG-22/80180 oppgis ved alle henvendelser	Inge Nordsteien	22.02.2022

Sjøvegen 28, godkjent tilbygg for bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	16/211/4/0, 16/211/4/0
Bygningsnummer:	182130516
Tiltakshaver:	Inge Nordsteien

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 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

Amjed Hasan Naji
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 17.01.2022. Søknaden ble komplettert 18.02.2022

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

Byggesakskontoret legger til grunn reviderte tegninger som er sendt 18.02.2022 for sin behandling av søknaden.

Søknaden gjelder: tilbygg av bod på 14,4 m^2

Planstatus

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r20110002 stadfestet 29.08.2013.. Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse.

Privatrettslige forhold

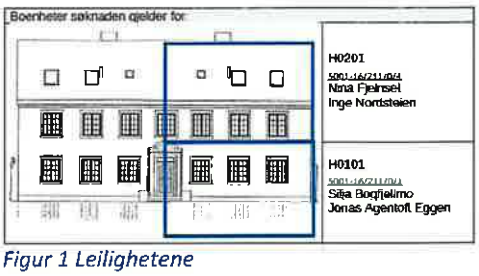
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall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

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet

Det søkes for bygging av felles bod for Sjøvegen 28. Gnr. 16 / Bnr 211 for leiligheter H0101 og H0202.

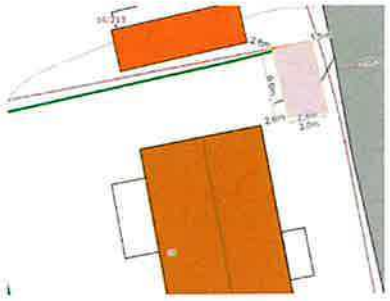


Figur 1 Leilighetene

Tiltaket er å bygge ny bod 2,4 x 6 m i sjøvegen 28. Tiltaket skal plasseres nord-øst mot Sjøvegen 30, inntil tomtegrense.



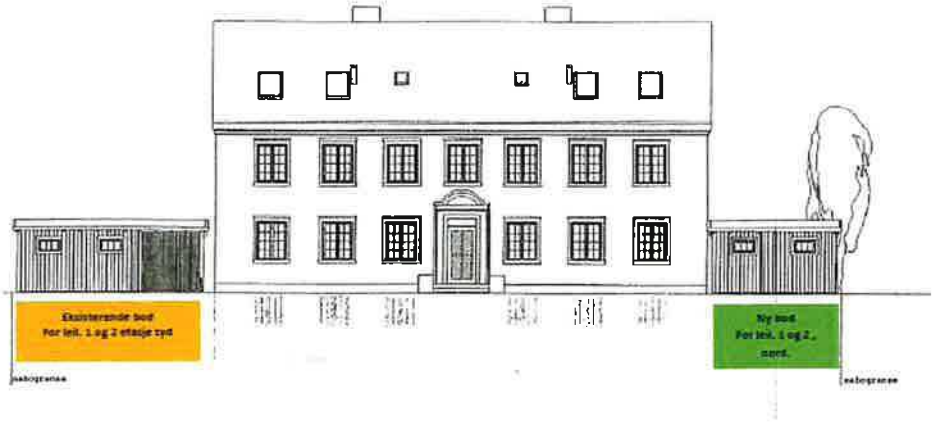
Figur 2 Eksisterende situasjonsplan



Figur 3 Ny situasjonsplan

Boden plasseres nærmere enn 4 meter fra vegen Sjøvegen. Sjøvegen er privat vei og eies av sjøvegen huseierlag. Det er innhentet samtykkeerklæring fra Sjøvegen huseierlag for plassering av boden.

Bod plasseres også nærmere enn 4 meter fra nabogrense til eiendom Sjøvegen 30. Det er innhentet samtykkeerklæring fra alle eierne av denne eiendommen. Byggeskskontoret har vurdert om det er ulemper for naboen på grunn av tiltaket. Naboen har gitt samtykkeerklæring for at dette tiltaket er plassert nærmere enn 4 meter fra sin eiendomsgrense. Byggeskskontoret har ikke innvendinger mot plassering.



Figur 4 Plassering

Hensyn til kulturmiljø
Tiltaket ligger i bevaringssone kulturmiljø i reguleringsplan. I reguleringsplanen §7.4 står det" Fargesetting av all bebyggelse skal foregå i henhold til alle anbefalinger i formingsrettlederen og i samråd med byantikvaren.". Det er innhentet uttalelse fra byantikvaren om bebyggelse:
«Byantikvaren anser at foreslått tiltak er i tråd med veilederen og ikke bryter med kulturminneinteressene.
Boden skal males i heldekkende farge.»

Byggesakskontoret legger til grunn uttalelsen fra byantikvaren i sin vurdering av søknaden.

Avstand til Kysten:
Søkeren har søkt om dispensasjon fra byggeforbud nærmere enn 100 meter fra kysten. Det står i kommuneplanens arealdel 2012 – 2024 § 12.1 at «I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø, "

er det forbudt med byggetiltak. **Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan.**». Bygging i området er omfattet av reguleringsplan r20110002. Byggesakskontoret vurderer at det er ikke behov for dispensasjon.

Vurdering
Byggesakskontor forutsetter at arbeidene utføres i samsvar med byggeteknisk forskrift (TEK 17).

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden.

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.

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
Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

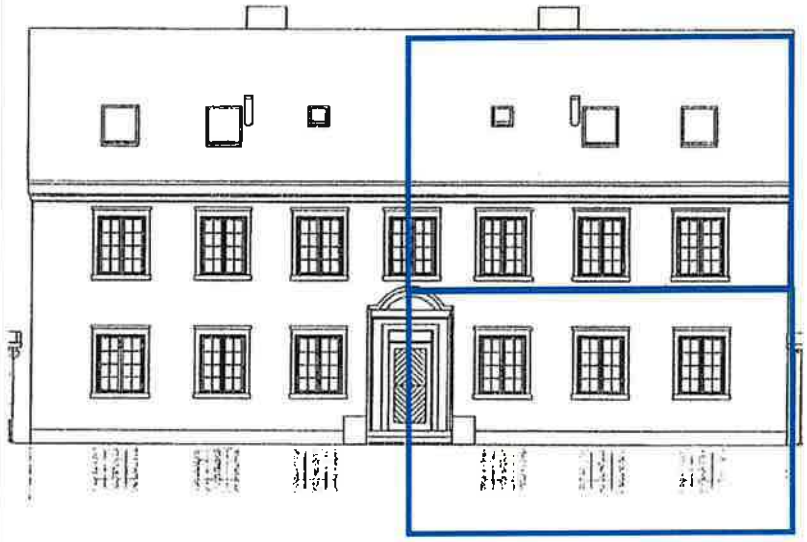
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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 deg om retten til å kreve slik dekning.

Sjøvegen 28. Bod. Vedlegg til Søknad og Nabovarsel. **02.01.2022**
Gnr. 16 / Bnr 211

Inge Nordsteien
inge_nordsteien@yahoo.no
+47 922 03 407

Det søkes for bygging av felles bod for Sjøvegen 28. Gnr. 16 / Bnr 211

Boenheter søknaden gjelder for:	
	**H0201** 5001-16/211/0/4 Nina Fjelnset Inge Nordsteien
	H0101 5001-16/211/0/1 Silja Bogfjellmo Jonas Agentoft Eggen

Nabovarsel og Søknad gjelder:
1 stk Bod 2,4 x 6 m. Se grønt rektangel på situasjonskart

- Plassering: Nord-øst mot Sjøvegen 30, inntil tomtegrense.
  Avstand ca 3 m til bod tilhørende sjøvegen 30, Gnr. 16 / Bnr 213
- Utførelse:
  Samme type som eksisterende bod sør-øst, mot Gnr. 16 / Bnr 209,
  oransje rektangel, i henhold til Bod-utredning, dokument:
  RETNINGSLINJER FOR OPPFØRING AV BODER,
  ved Siv.ark. Eileen Garmann Johnsen, 11.04.2002

Situasjonsplan

SITUASJONSKART

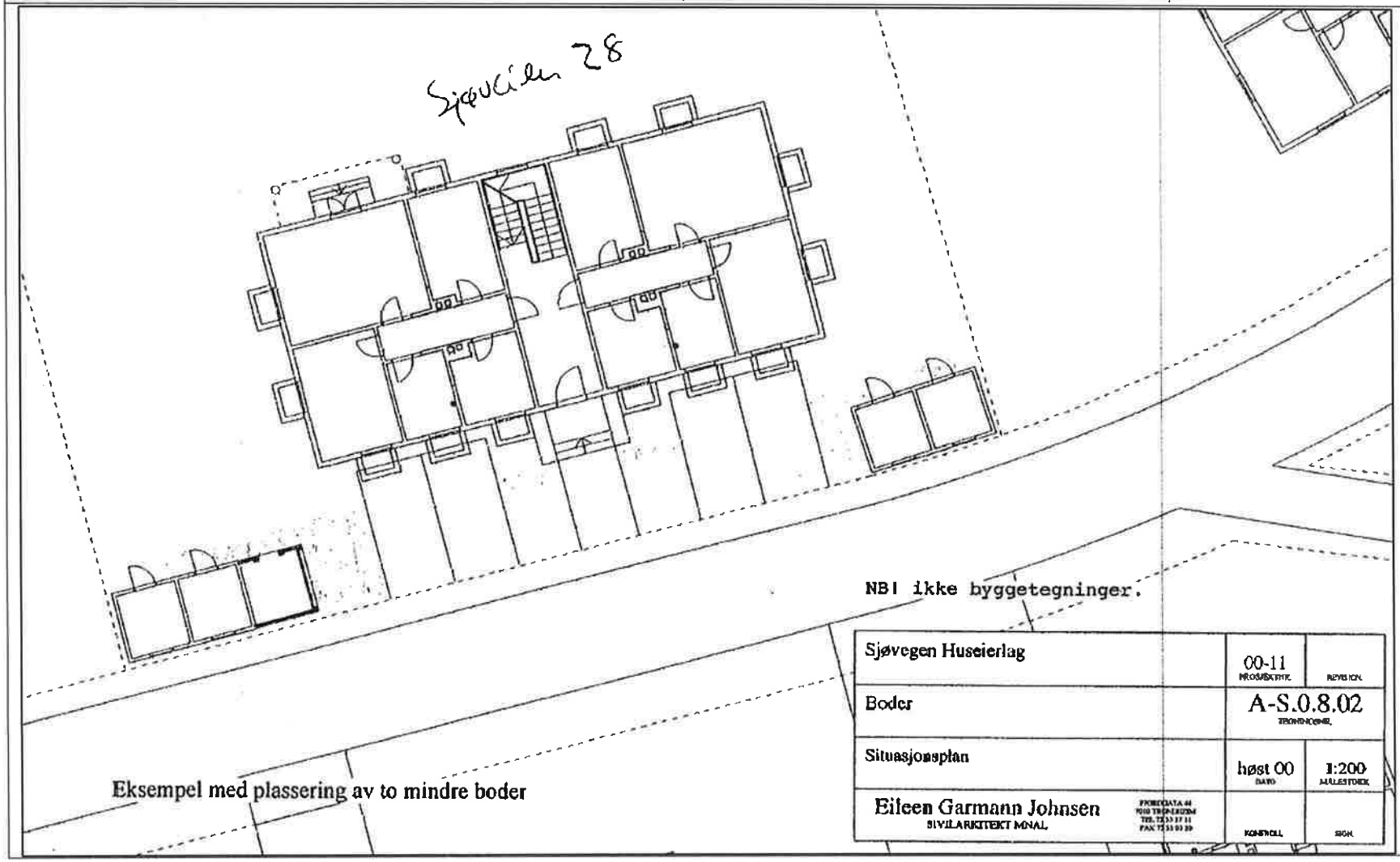
Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sjøvegen 28, 7053 RANHEIM			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 12/8-2021 Sign:			Målestokk 1:250



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

Situasjonsplan

Fra Bod-utredning, dokument:
RETNINGSLINJER FOR OPPFØRING AV BODER, ved Siv.ark. Eileen Garmann Johnsen, 11.04.2002



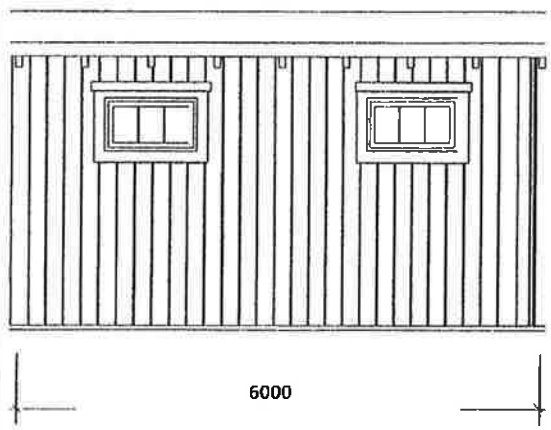
Fasade, forside

Fra Bod-utredning, dokument:
RETNINGSLINJER FOR OPPFØRING AV BODER, ved Siv.ark. Eileen Garmann Johnsen, 11.04.2002

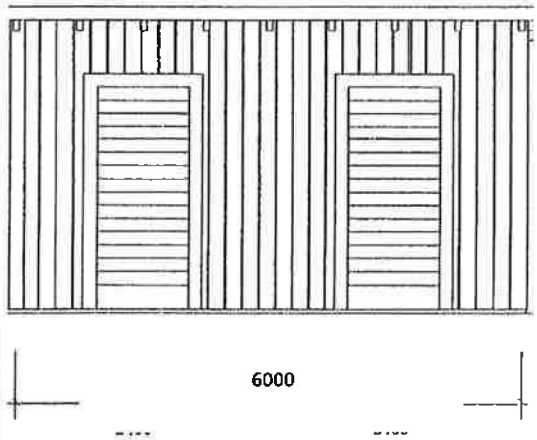


Eksempel med plassering av to mindre boder

Målskisse

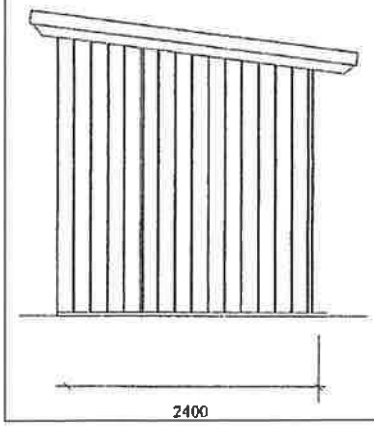


Fra øst, mot veg.

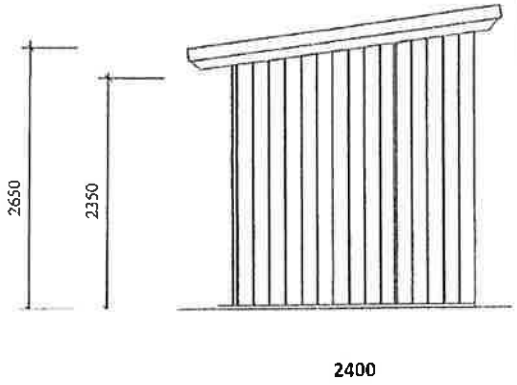


Fra vest. mot hage,

Fra sør



Fra nord. Mot Sjøvegen 30



TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

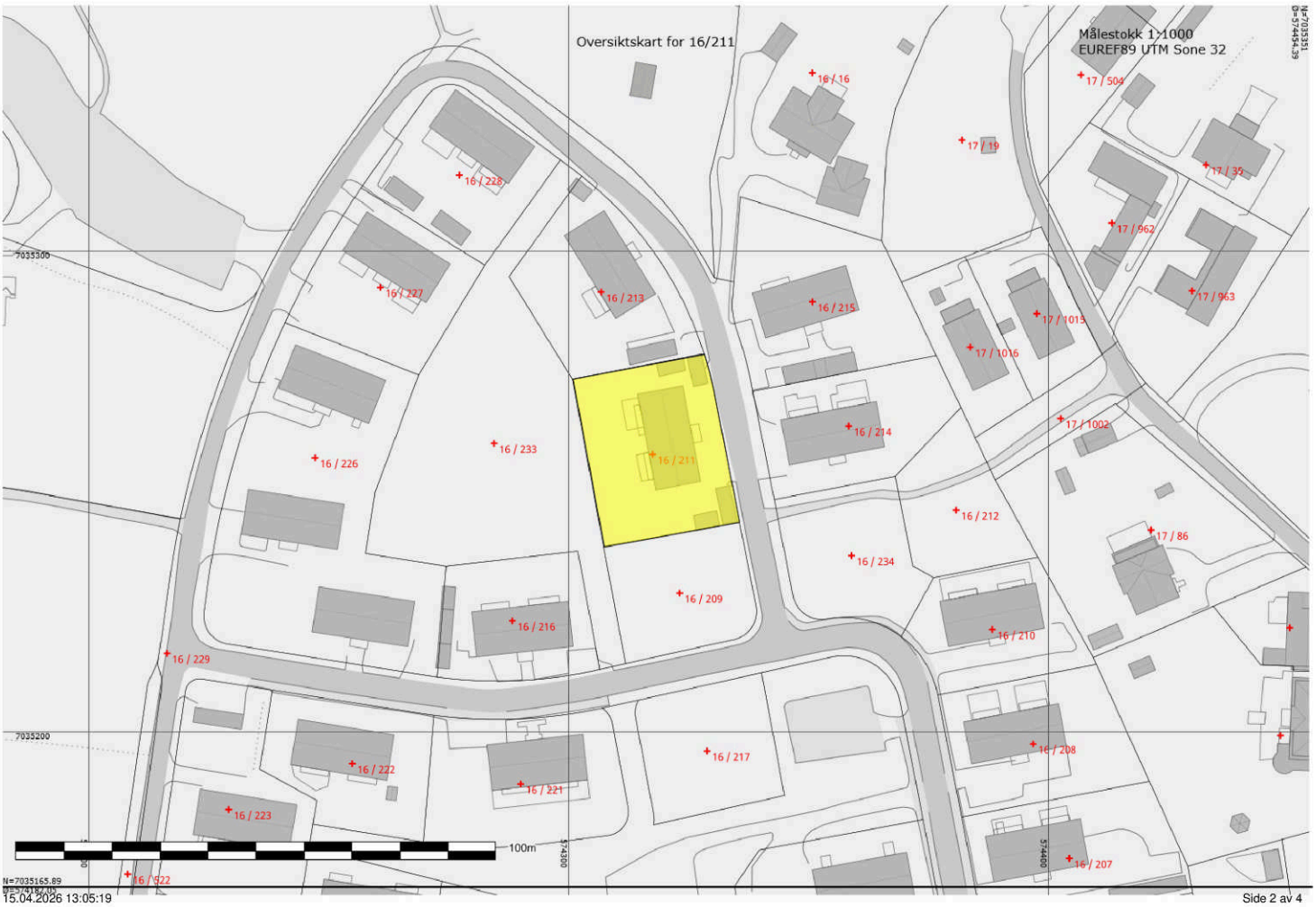
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**16**	**211**	**0**	**2**

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 16/211
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
16 / 16
17 / 504
17 / 19
17 / 32
16 / 228
17 / 962
16 / 227
16 / 213
16 / 215
17 / 963
17 / 1015
17 / 1016
16 / 214
17 / 1002
16 / 233
16 / 211
16 / 226
16 / 212
17 / 86
16 / 234
16 / 209
16 / 216
16 / 210
16 / 229
16 / 208
16 / 222
16 / 217
16 / 221
16 / 223
16 / 207
16 / 922
7035300
7035200
574300
574400
100m


16/211 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7035300
16 / 227
16 / 213
16 / 215
16 / 233
16 / 211
16 / 214
16 / 212
16 / 234
16 / 209
16 / 216
3
2
4
5
1
27,98
8,24
35,46
27,54
28,78
50m
N=7035212,17
15.04.2026 13:05:19

Areal og koordinater

Areal: 1017,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035257,59 Øst: 574317,54

Ytre avgrensning

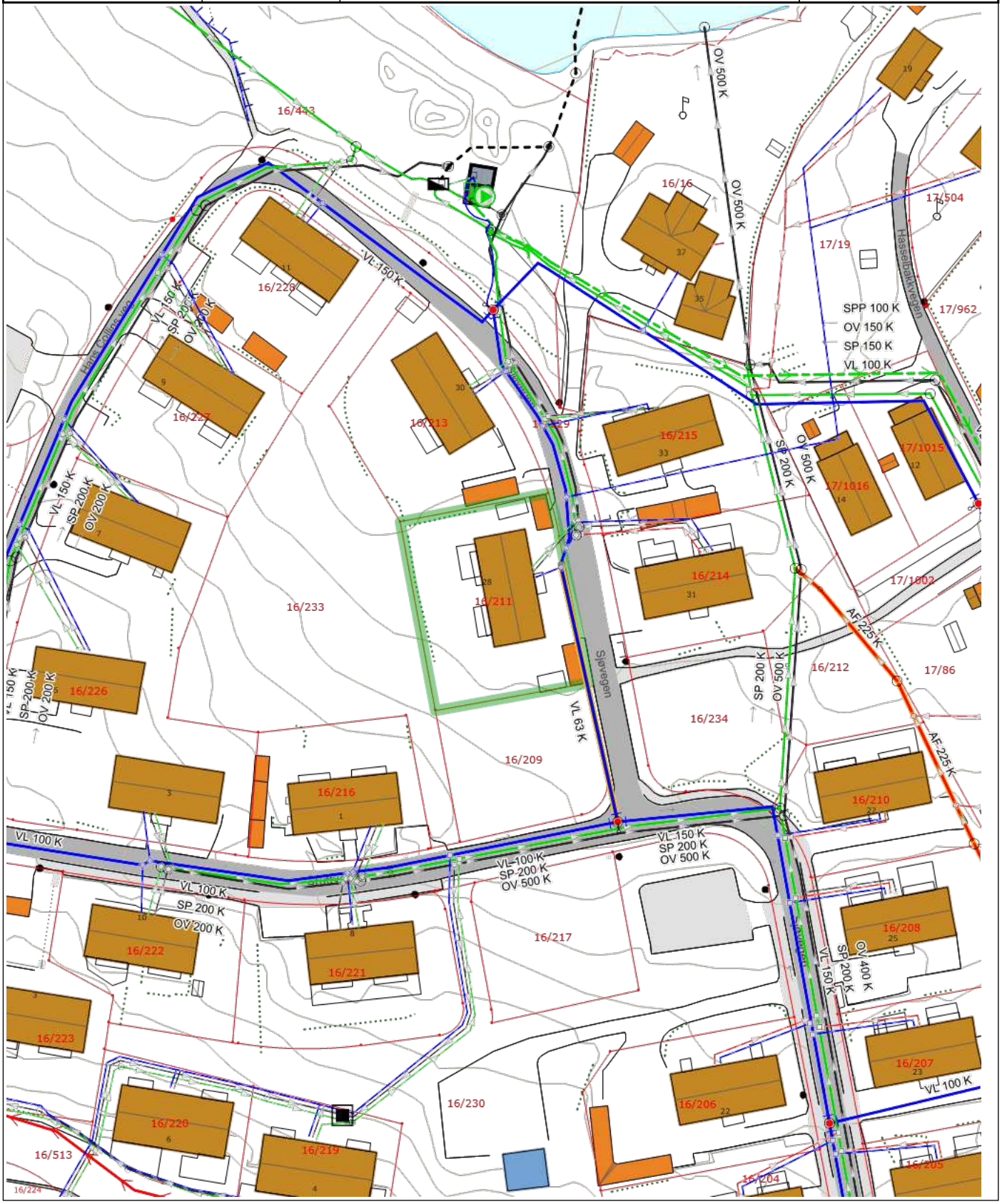
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035238,40	574307,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			35,46	Ikke hjelpelinje		11	
2	7035273,25	574300,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,98	Ikke hjelpelinje		11	
3	7035278,49	574328,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	76,00
			8,24	Ikke hjelpelinje		11	
4	7035270,51	574330,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,54	Ikke hjelpelinje		11	
5	7035243,49	574335,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			28,78	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Sjøvegen 28 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Stitrapp
- Bolig
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Stitrapp
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrense generert
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Annen næring
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kystkontur
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Havflate

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Sjøvegen 28 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

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

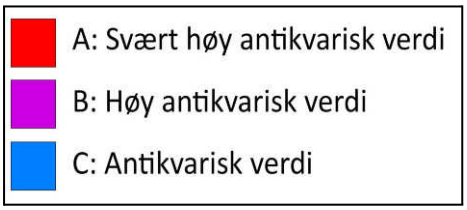
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

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

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

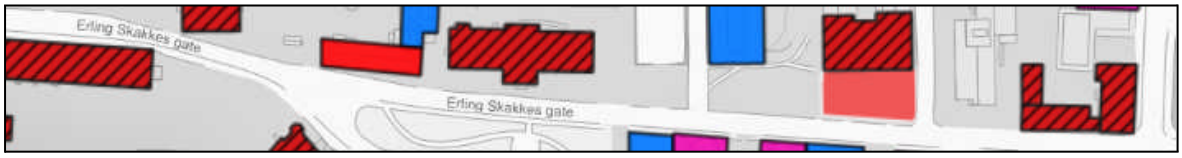
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

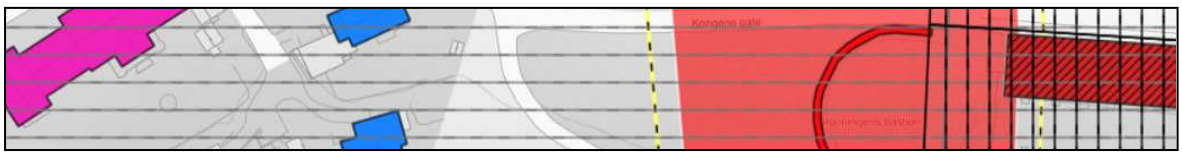
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



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

Freda kulturminner og sikringssoner

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



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

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

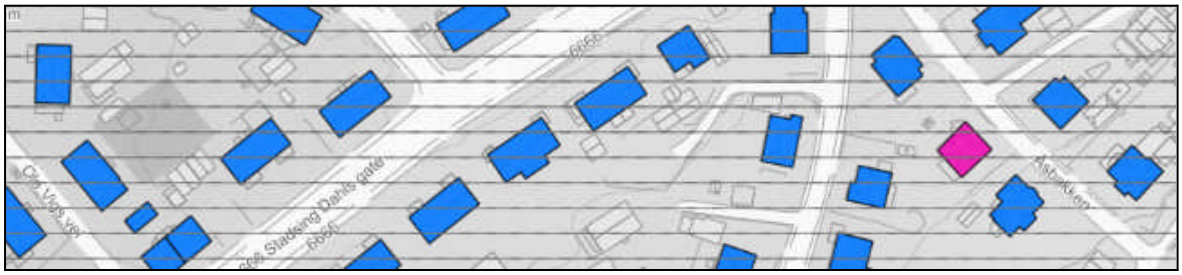
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

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

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

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

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Planident: r20110002
Arkivsak: 11/51863

Detaljregulering av Sjøvegen-området
Reguleringsbestemmelser
Sluttbehandling

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.06.2013
Dato for godkjenning av bystyret : 29.08.2013

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 18.11.2011, senest endret 05.06.2013.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse
  - Uteoppholdsareal
  - Renovasjonsanlegg

- Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Gang-/sykkelveg
  - Trasé for jernbane
  - Parkering

- Grønnstruktur
  - Turveg
  - Friområde

- Hensynssoner
  - Sikringssone frisikt (H140)
  - Sone med angitt særlig krav til infrastruktur (H410)
  - Sone med angitt særlige hensyn bevaring kulturmiljø (H560)
  - Sone med angitt særlige hensyn bevaring naturmiljø (H570)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Areal merket o_ i feltnavn på plankartet skal være offentlig.

3.2 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og

støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

3.3 For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

3.4 Graving og disponering av masse som følge av søknadspliktige tiltak iht. plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

3.5 Før det startes graving i området skal undersøkes om det er indikasjoner på nedgravde krigsetterlatenskaper.

3.6 Områdets åpenhet skal bevares for å sikre barns lek. Avgrensninger mellom eiendommene i form av hekk eller gjerde tillates ikke.

3.7 Utebelysning i området skal være parkmessig og tilpasset fotgjengere.

3.8 Støyskjerming kan anlegges som vist på plankartet. Plassering og utforming av skjermen skal skje i samråd med Jernbaneverket.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligfelt B1-B10

På tomter med vist omriss av bebyggelse som skal bevares, viser plankartet maksimal utnyttelse. Det kan tillates etablert boder, som skal utformes og plasseres etter anbefalinger i formingsrettlederen, etter søknad og tillatelse fra kommunen.

4.2 Boligfelt B9 og B10

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Det tillates etablert maks fire boligenheter per bygning.

Bebyggelsen skal ha en lengde på 20,0-21,0 meter og en bredde på 9,0-10,0 meter.

Bygningene skal ha saltak med samme form og takvinkel som bolighusene i B8 og skal ha mønet i samme retning som bygningskroppens lengderetning.

Mønehøyden på bebyggelsen skal ikke overstige kotehøyde 33,5 innenfor B9 og kotehøyde 30,0 innenfor B10.

Balkonger tillates utkraget maks 1,5 meter ut fra fasade. Disse skal formgis i tråd med formingsrettlederen.

Materialbruk i bebyggelsen skal være lik eksisterende bebyggelse innenfor B1-B8, og fargebruk skal være i samsvar med omkringliggende bebyggelse.

Høyde på mur eksponert over terreng skal være maksimum 70 cm.

Minimum 50 % av boligenhetene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

4.3 Uteoppholdsareal f_UOA1 - F_UOA3
Areal merket f_ UOA1 - f_UOA3 i feltnavn på plankartet skal brukes til uteoppholdsareal og felles lekeplass for alle eiendommer innenfor planavgrensningen. Parkering tillates ikke innenfor F_UOA1 – f_UOA3.

Redskapsbod for Sjøvegen huseierlag tillates flyttet eller reetablert innenfor f_UOA1. Plassering av redskapsboden skal ikke være til hinder for bruken av området.

4.4 Renovasjonsanlegg f_RA
Areal merket f_RA skal benyttes til avfallshåndtering for boligene innenfor B9-B10.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Parkeringsareal og veganlegg skal utformes helhetlig, med en materialbruk tilpasset bebyggelsen.

5.2 Parkering skal skje på f_P1, f_P2 og innenfor B1-B8. Parkering langs veg tillates kun i egne parkeringslommer.

5.3 Parkeringsplass f_P1 skal være felles for boligene innenfor B1-B8.

5.4 Parkeringsplass f_P2 skal være felles for boligene innenfor B9 og B10. Det skal anlegges minimum 1,5 og maksimum 2 biloppstillingsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per bolig. Minimum 2 av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på minimum 3,8 m og en lengde på minimum 5 m. Det kan bygges tak over biloppstillingsplassene så lenge taket integreres i skråningen. Faste installasjoner innenfor f_P2 tillates ikke plassert nærmere enn 1,0 meter fra formålsgrensa mellom f_P2 og f_KV2.

5.5 f_KV1 er atkomstveg for eiendommen 16/16.

5.6 Felles kjøreveg f_KV2 skal være felles for boligene innenfor B9 og B10.

5.7 Det tillates oppført parkeringskjeller under bestemmelsesområde #1 og f_P1. Parkeringskjelleren skal dimensjoneres for å tåle en gjennomsnittlig jordoverdekking på 80 cm innenfor #1. Parkeringskjelleren skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

5.8 Eiendommen 16/412 skal ha atkomst som vist med pil på plankartet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 o_Fri skal være offentlig friområde. Plan for skjøtsel skal godkjennes av kommunen.

6.2 o_Turveg skal være offentlig turveg. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 H140 Sikringssone frisikt
I frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer 0,5 meter over ferdig terreng. Trær tillates innenfor frisiktsoner så framt de ikke hindrer sikten.

7.2 H410 Sone med angitt særlige krav til infrastruktur
Innenfor sonen H410 tillates det ikke oppført bebyggelse eller anlegg uten tillatelse fra ledningseier.

7.3 H560 Sone med angitt særlige hensyn bevaring naturmiljø
Innenfor hensynssonen skal større trær og annen verdifull vegetasjon bevares. Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen.

7.4 H570 Sone med angitt særlige hensyn bevaring kulturmiljø
Alle søknadspliktige arbeider som har betydning for bebyggelsens eksteriørkarakter skal forelegges antikvarisk byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som for nybygg.

Bygninger som angitt som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet. Bebyggelsen kan vedlikeholdes og utbedres under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming, materialvalg og detaljdimensjonering opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig form.

Det kan tillates innsetting av loftsvinduer i henhold til anbefalinger i formingsrettlederen.

Nødvendig rømmingsveg kan etableres fra kjellervinduene i henhold til anbefalinger i formingsrettlederen.

Balkonger kan etableres under forutsetning av at krav i formingsrettlederen følges. Detaljering skal være enhetlig og i overensstemmelse med eksisterende detaljdimensjonering.

Utbedrings- og ombyggingsarbeider skal samordnes for hvert hus.

Fargesetting av all bebyggelse skal foregå i henhold til anbefalinger i formingsrettlederen og i samråd med byantikvaren.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Det skal etableres et sikkerhetsgjerde på minimum 1,8 m høyde langs jernbanesporet før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk. Gjerdet skal oppføres mellom overgangsbro for Sjøvegen i øst og overgangsbru for gangveg i vest. Endelig plassering/avslutning av gjerdet avklares ved befaring sammen med Jernbaneverket.

8.2 Kjøreveg o_KV3 og fysisk fartsdempende tiltak på o_KV3 skal være opparbeidet i samsvar med plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for byggetiltak i felt B9-10 etter plan- og bygningsloven § 20-1. Eksisterende bjørkeallé langs Hans Collins veg som må hugges for å bygge o_KV3 skal erstattes av ny allé før det gis brukstillatelse for byggetiltak i felt B9-B10.

8.3 Felles kjøreveg f_KV2 og f_P2 skal være opparbeidet i samsvar med plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for byggetiltak i felt B9-10 etter plan- og bygningsloven § 20-1.

8.4 Dagens midlertidige adkomst til Hans Collins veg 1 A og C skal stenges for gjennomkjøring når o_KV1 åpnes for biltrafikk til B9-10.

8.5 Søknad om rammetillatelse for B9 og B10 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.6 Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i felt B10 etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal eksisterende redskapsbod flyttes eller oppføres på nytt med samme dimensjonering. Ny plassering skal være innenfor f_UOA1, og skal skje i samråd med Sjøvegen huseierlag og etter søknad og tillatelse fra kommunen.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:
Formingsrettleder for Sjøvegen-området

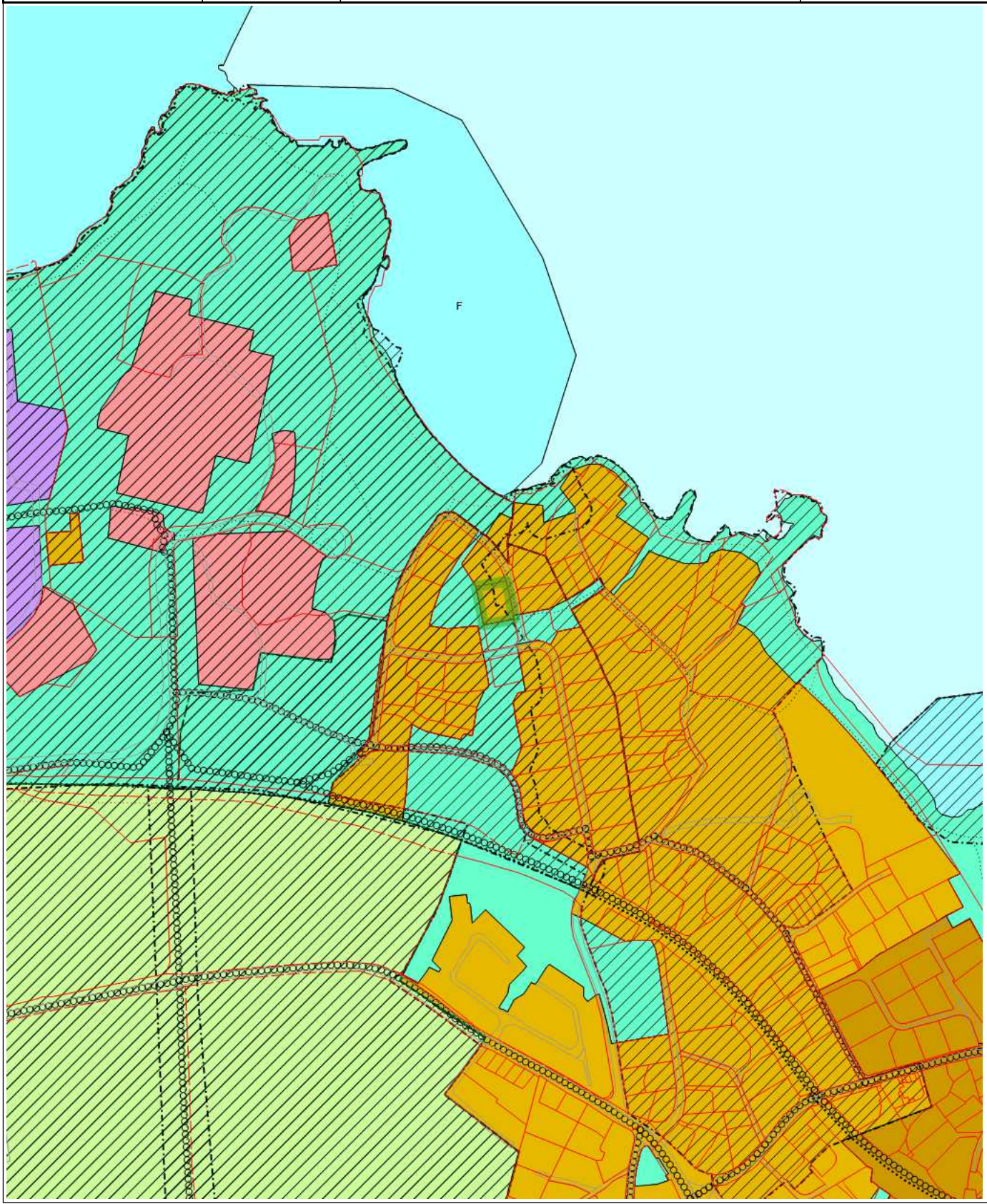
Vedtatt i Trondheim bystyres møte
29/8-13 ,sak B nr. 116/13
Rita Ottervik
ordfører
Tilde Hamnes
formannskapssekretær

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Sjøvegen 28 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Sjøvegen 28 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

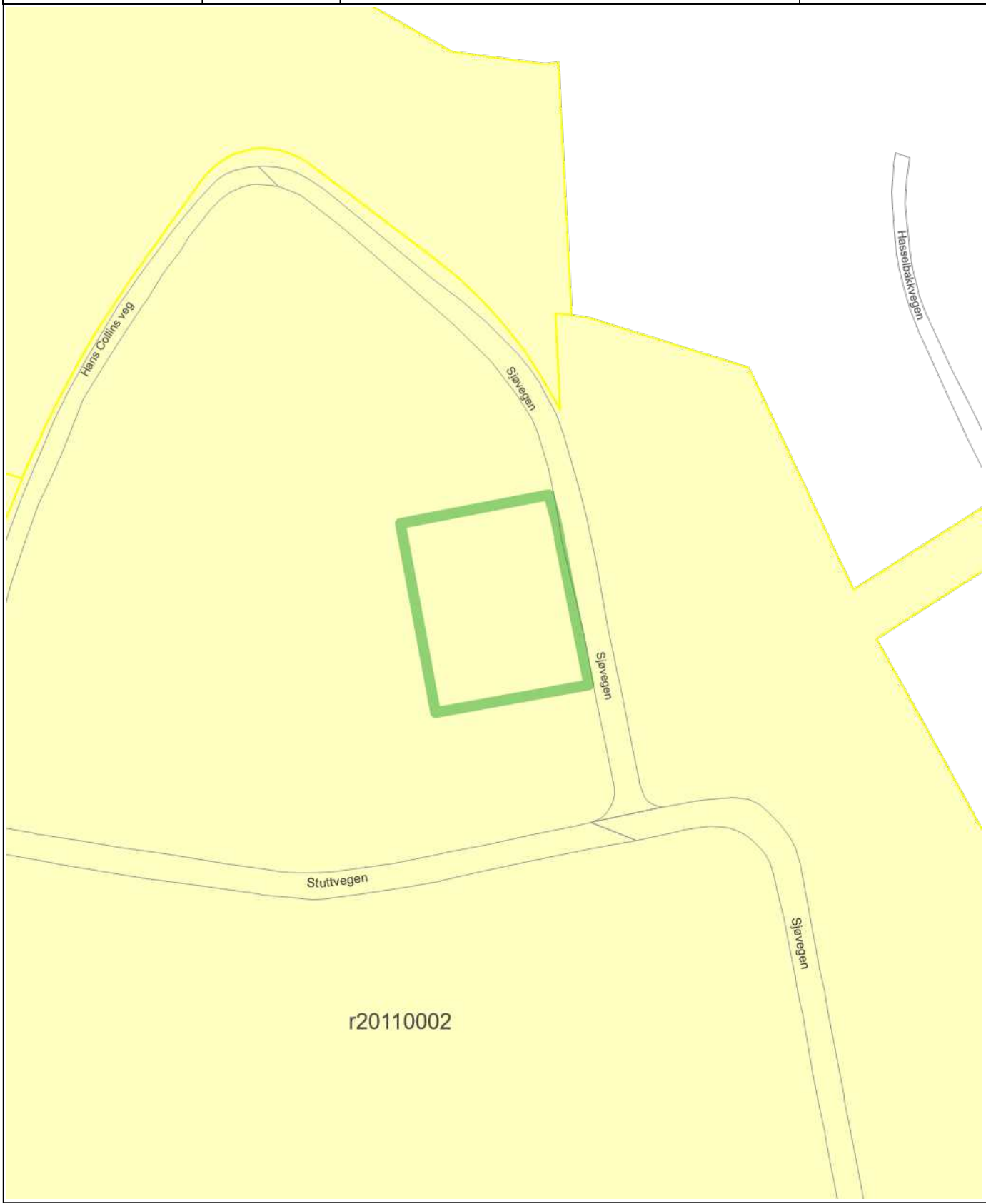
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Almennyttig formål
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turveg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Sjøvegen 28 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



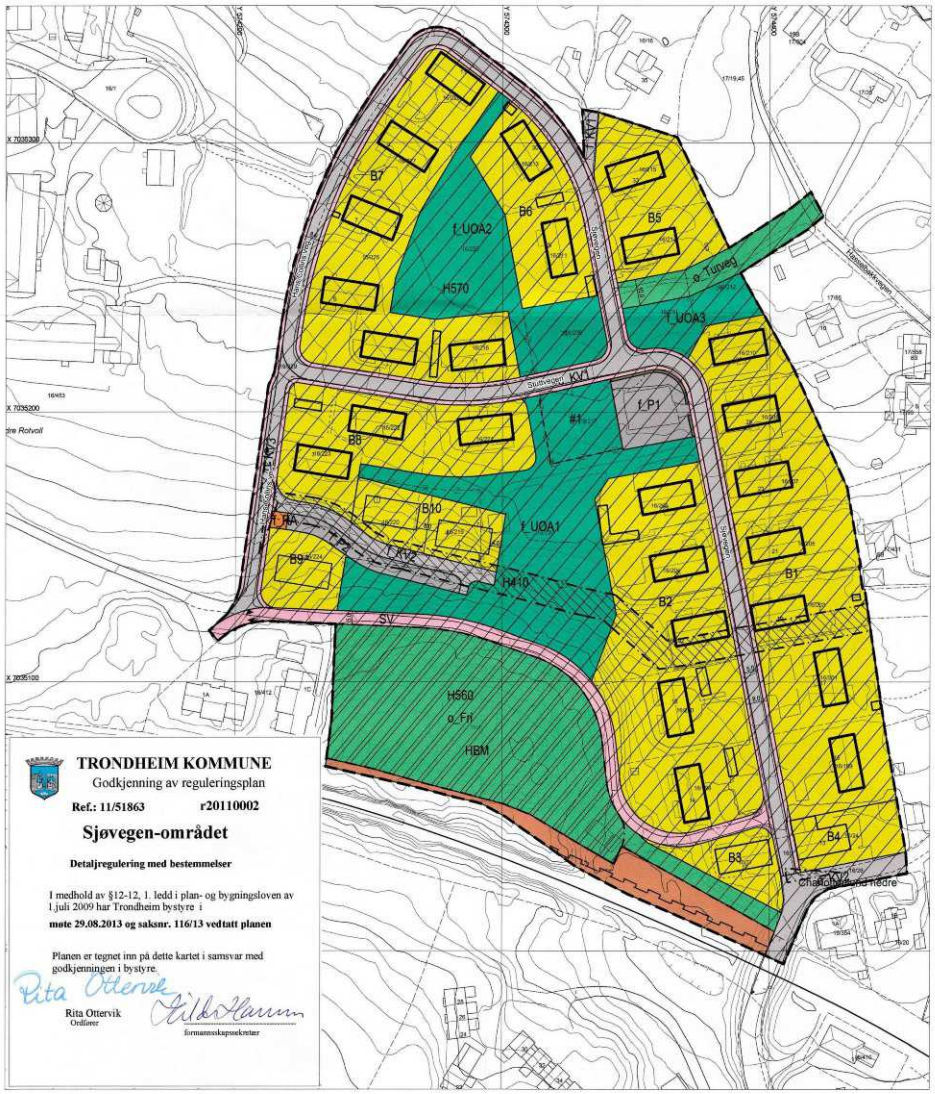
Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/51863 **r20110002**

Sjøvegen-området

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009 har Trondheim bystyre i

møte 29.08.2013 og saksnr. 116/13 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg(1550)
- Uteoppholdsareal (1600)

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Trasè for jernbane (2021)
- Parkering (2080)

3. Grønnstruktur
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6
a.1) Sikringssone frisikt (140)

§ 11-8b jf §12-6
b. særlig krav til infrastruktur krav vedrørende infrastruktur (410)

§ 11-8c jf §12-6
c. sone med angitt særlige hensyn bevaring naturmiljø (560)

§ 11-8c jf §12-6
c. sone med angitt særlige hensyn bevaring kulturmiljø (570)

§ 12-7, BESTEMMELSER

Bestemmelsesområde

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense hensynssoner
- Regulert støyskjerm
- Omriss av bebyggelse som skal bevares
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 Kartuttrekk pr: mai 2013
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Sjøvegen-området

Målestokk: 1:1000 (A2)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Revidert	19.12.12	TK/HS	Revidert	05.06.13	TK/HS
Revidert	10.05.13	TK/HS			
Revidert	15.05.13	TK/HS			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet			
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget		22.01.2013	
Offentlig ettersyn		30.01.2013-14.03.2013	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	Utsatt	25.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget		06.08.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen		15.08.2013	
Godkjent i bystyret		29.08.2013	

Forslagsstiller:

Reguleringsplan nr:
r20110002
Kommunens saksnr.:
09/25794 11/51863

Dato: 18.11.2011

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:
Sjøvegen 28, 7060 Charlottenlund
Gnr. 16, Bnr. 211, Snr. 2, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260116

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Georg Høin

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 990 00 004

E-post: Georg.hoin@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.
