PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SJØVEGEN 28

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260199
Addresse	Sjøvegen 28		
Postnr.	7060	Sted	CHARLOTTENLUND
Selgers navn	Karl Michael Hammer		
Selgers navn	Therese Storn		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

SP758148

Våtrom

Initialer selger:
K M
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Etablert bad i kjeller i 2014, samt lite toalett i 1 etg. I tillegg til oppsett for vaskemaskin og varmtvannstank i bod. Byttet vann til kjøkken av samme firma.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Delvis dokumentert. Rørlegger var underleverandør av LNT Bygg. En del tilleggsoppgaver ble avtalt på mail og telefon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Så langt jeg vet ble dette utført.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble etablert på nytt bad. Det er en feil med risten slik at at vannlås må lirkes ut. (Byttet denne i vår: https://www.megaflis.no/bad/sluk-vann-og-avlop/sluk-og-slukrister/purus-vannlas-nood-for-slukdel-linecorner)

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

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

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

Lagt varmekabler, lys og avtrekksvifte på bad nede.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Henninen Elektro

Initialer selger:
K M
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Etablert nytt sluk på toalett i 1 etg og bad i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger Magnus Oldervik

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er noe misfarging under trapp.

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

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

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

Boligen drenert i 2000.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble gjort før vi flyttet inn.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjeller ble innredet før vi flyttet inn, men noe dokumentasjon finnes,

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er utført en del arbeid. Dette er utført av Elektrikkerservice eller LNT (Henninen Elektro).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

. Har benyttet Elektrikkerservice siden vi flyttet inn. (Bortsett fra oppussing i 2014). Etter 2019 er dette dokumentert i boligmappa.no)

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

TrønderEnergi

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Tok kontakt med Elektrikkerservice og fikk utbedret dette. En del dokumentasjon i Boligmappa.no

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert varmepumpe for ca 4 år siden.

Initialer selger:
K M
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering på utført arbeid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Grønn Energi utførte service

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er bygget bod og sykkelbod. Sistnevnte mangler godkjenning og det er en prosess på dette fra hele huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Vet bare at de var innafor. Sjekket dette da vi flyttet inn.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble observert rotte(tror vi) i en lysgrav. Alle sluk i lysgravene ble siktret med en rist.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Nytt tak i 2000Drenert i 2000Boligen er seksjonert i 2000Kjelleren ble innredet/oppusset i 2001Bad fra 2014Kjøkken fra ca 2009 (Oppvaskmaskin og induksjonstopp er fra 2025)Ny varmepumpe i 2022

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.07.2026

Signert av *Karl Michael Hammer*

Signert av *Therese Storn*

Initialer selger:
K M
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Sjøvegen 28

7060 CHARLOTTENLUND

5001/16/211/1/0/0

Rapportdato

15.08.2026

TG 0	1
TG 1	7
TG 2	8
TG 3	0
TG IU	2

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

Befaring utført den 22.07.2026 av:



Kim Espen Johansen
Gjetnes Takst AS

Bjørkveien 16
7058 Trondheim

+4799568311
kimme@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering

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 - 5001/16/211/1/0/0

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 - 5001/16/211/1/0/0

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 - 5001/16/211/1/0/0

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: 5001/16/211/1/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1942

Tomt: 1 017.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Karl Michael Hammer, Therese Storn

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med teglstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår 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:

- Kjeller ble innredet/oppusset i 2001. - Etablert nytt bad i kjeller 2014. - Nytt toalettrom i 1.etasje 2014 -Ny drenering i 2000 - Nytt kjøkken i 2009. -Nytt tak i 2000. - Ny varmepumpe i 2022. - Bygd ny utebod og sykkelbod. - Montert lydbøyler i taket på stue/kjøkken. - Alle varmekabler, samt varmepumpe og lås til ytterdøren er oppdatert til nettbaserte (Zigbee).

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 - 5001/16/211/1/0/0

1.etasje			
BRA-i 71 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 28 m^2
Beskrivelse av BRA-i Soverom, Wc, Entre/gang/trapp, kjøkken, stue/spisestue, tv-stue	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

Kjeller			
BRA-i 63 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i 3 soverom, bad, gang/trapp, bod	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Uteboder			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 13 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod, Sykkelbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 134 m^2	**BRA-e** 13 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 28 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 147 m^2

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

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

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.

8 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Drenering: Dreneringen er fra 2000. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble gjort fuktindikasjoner i gulv under trappen.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring og tegn til fukt under trappen settes TG 2.

Yttervegger / fasader: Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørking. Det observeres lite lufting i konstruksjonen.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG 2 settes da vinduer i 1.etasje har passert halvparten av forventet levertid. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: 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. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Toalettrom 1.etasje: Flis på gulv og vegg. Malt slett himling. Vegghengt toalett, servant med vask. Manglende ventilering av rommet.

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det settes ikke TG på dokumentasjonen da badet er over 10 år og det ikke lengre er relevant.

Oppvarming: Oppvarmingen av boligen er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet.

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
13.07.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Oppprinnelig bod i kjeller er bygd om til bad
Det er etablert bod/garderobe inne på opprinnelig stue i kjeller som tilhører soverom.
Opprinnelig bad i 1.etasje er omgjort til soverom

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Se punkt over.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Der foreligger kun ferdigattest på utebod. Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen øvrige attester for denne boligen.

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 - 5001/16/211/1/0/0

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Årsak/ konsekvens
Alder. Ingen direkte konsekvenser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det ble lagt ny drenering i år 2000.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

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

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra 2000. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble gjort fuktindikasjoner i gulv under trappen.

Årsak/konsekvens
Alder og tegn til fukt under trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

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?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Kommentar:
Utvendig drenering og fuktsikring ble oppgradert i 2000.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Synlig fukttegn under trappa.

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

Kommentar:
Hulltaking er utført i utforet vegg.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring og tegn til fukt under trappen settes TG 2.

Årsak/konsekvens
Oppnådd alder på drenering og tegn til fukt under trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å avdekke årsak fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

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?
Nei

Fasade
Stående trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Kommentar:
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.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Ytterveggkonstruksjonen er fra byggeår. Konstruksjonen utført av tre over ringmur. Enkelte tegn til de punkter som nevnt over. Utvendig inspeksjon viser tegn til flere flater/ bord med råte og uttørking. Det observeres lite lufting i konstruksjonen.

Årsak/konsekvens
Manglende lufting føre til fukt mellom kledning og veggkonstruksjon, med risiko for råte og fuktskader i kledning og konstruksjon.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

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 fra byggeår.
Trekarmsdør. 2-lags glass.
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer i 1.etasje er datert 1994. Vinduer er i kjeller er hovedsak fra 2014.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG 2 settes da vinduer i 1.etasje har passert halvparten av forventet levertid.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Årsak/konsekvens
Alder. Usikker fremtidig funksjon på glass. Kan oppleve trekk rundt vinduer når pakninger blir gamle.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler utskifting av vinduer i 1.etasje på sikt.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

8 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Etablert bad i kjeller i 2014.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG IU

Kommentar:
Det settes ikke TG på dokumentasjonen da badet er over 10 år og det ikke lengre er relevant.

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

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 bra med fall, og over 35mm totalt.

Totalvurdering av overflater TG 1

Kommentar:
Badet ble etablert i 2014. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen. Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

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?
Nei

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

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

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.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

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

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ikke synlig drenshull for lekkasjevann.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

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.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Årsak/konsekvens
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Man oppdager ikke eventuell lekkasje som kan oppstå inne fra sisternen.

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:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

9 Piper / ildsteder TG 1

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

HMS vurdering

10 Toalettrom 1.etasje TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Flis på gulv og vegg. Malt slett himling. Vegghengt toalett, servant med vask. Manglende ventilering av rommet.

Årsak/konsekvens
Manglende ventilering av rommet.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

11 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

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

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Det registreres en del slitasje på innredningen.

Årsak/konsekvens
Mangler automatisk vannstopper og komfyrvakt. Det registreres en del bruksslitasje på innredning. Brann og lekkasjesikkerheten i rommet.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Avtrekk over stekesone fungert som normalt ved enkel funksjonstest.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Plassering av luftaggregat:

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

13 Innvendige vann og avløpsrør

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad, wc og kjøkken. Det er lagt til rette for at en kan sirkuelere varmtvann slik at det fortere blir varmvann på f eks kjøkkenet.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

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

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert fra 2013 og rommer 200 liter.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert fra 2013 og rommer 200 liter.

Hva slags oppvarming har boligen:
varmepumpe, elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Oppvarmingen av boligen er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet.

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

15 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er bak felles inngangsdør (hovedsikring for leiligheten) og sikringsskapet er i trappa i leiligheten.

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle varmekabler, samt varmepumpe er oppdatert til nettbaserte (Zigbee) og kan kontrolleres fra "Home assistant" eller tilsvarende tjeneste. Dette gjelder også låsen til leiligheten.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

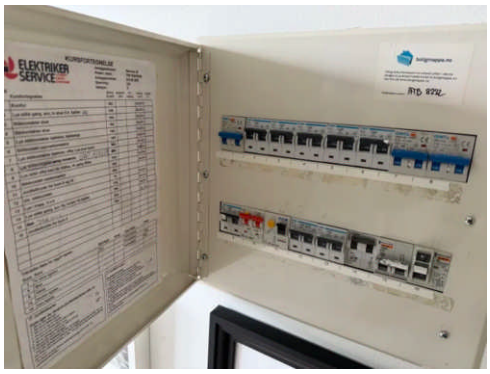
Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

SJØVEGEN 28 - 5001/16/211/1/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering

16 Skadedyr

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

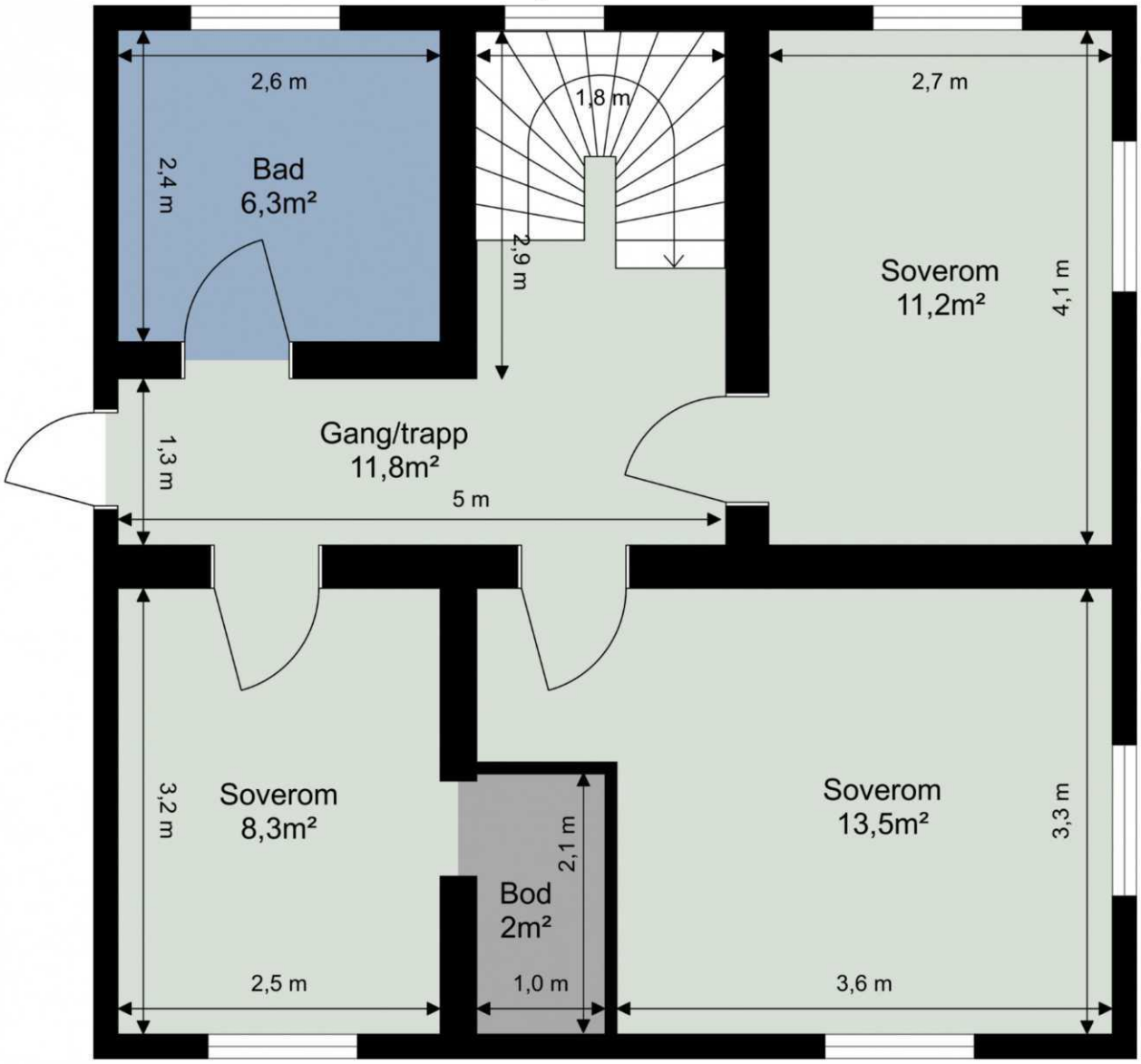
Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen ytterligere kontroll/tiltak er nødvendig.

Gjetnes takst

Sjøvegen 28

Kjeller

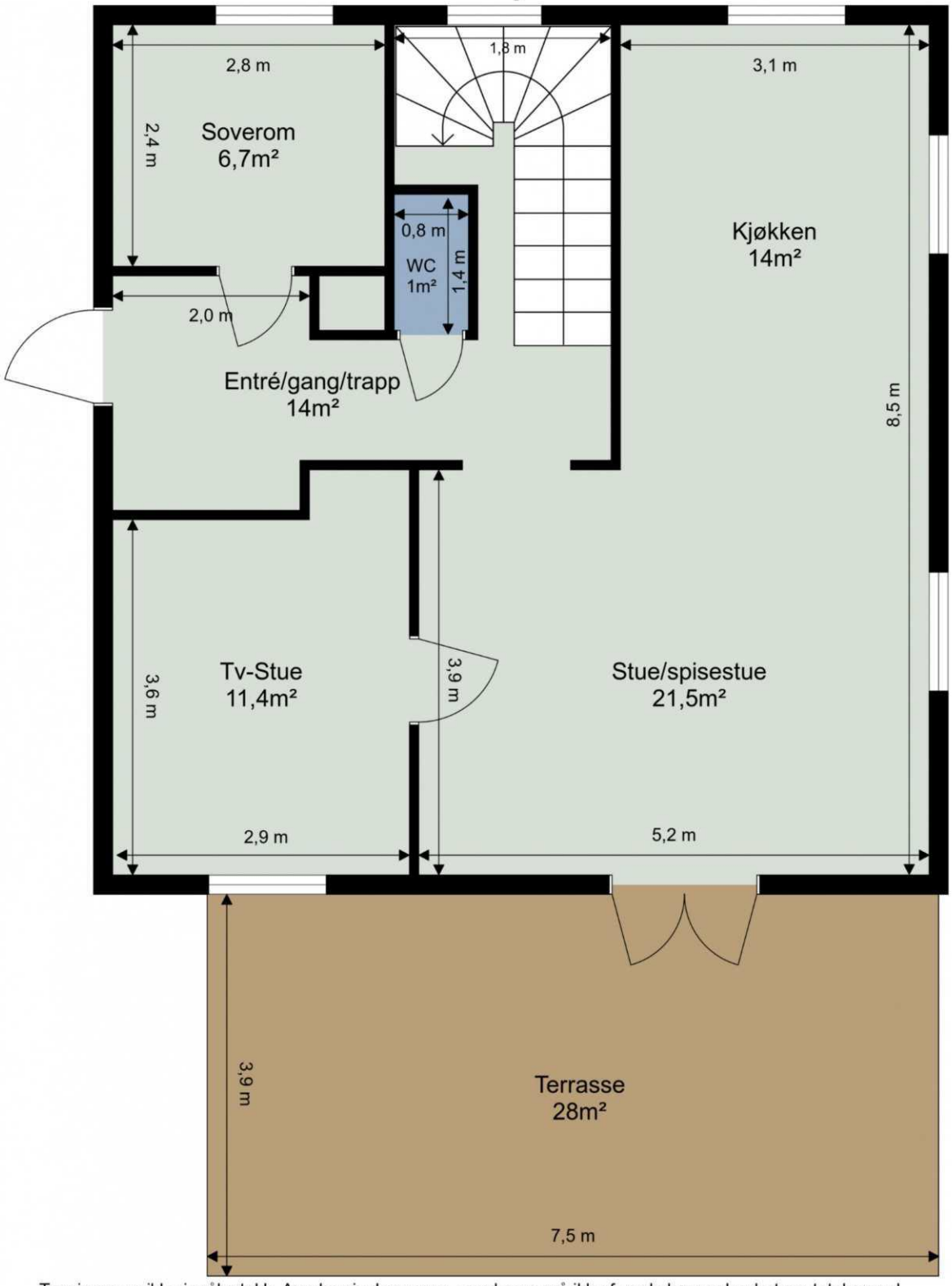


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Sjøvegen 28

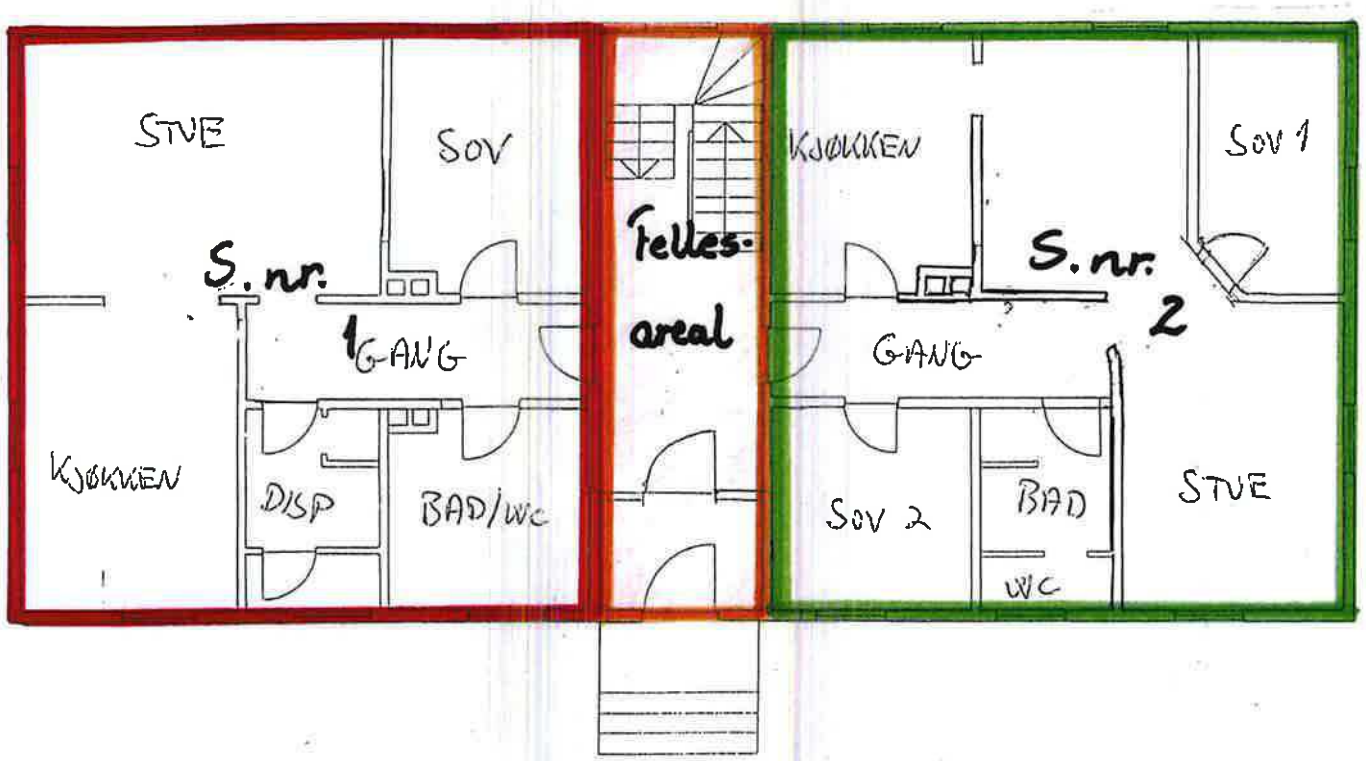
1. etasje



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

Side 8 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2000/12510/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 14:23
Kartverket

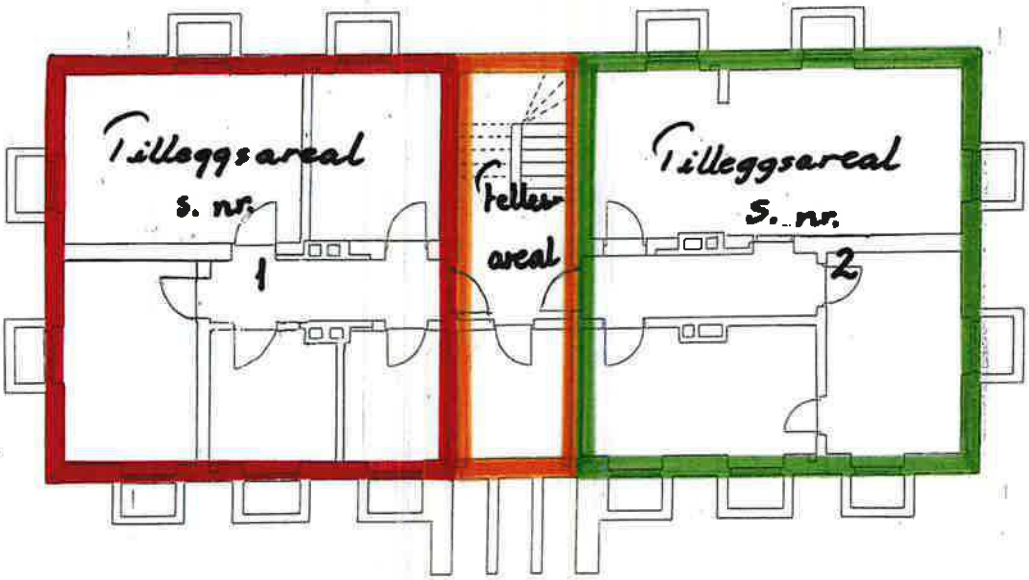
Eierseksjonering/~~rekkeksjonering~~
Gnr. 16 Bnr. 211
Seksjon nr.: 1 - 2
Felles



Plan 1. etasje

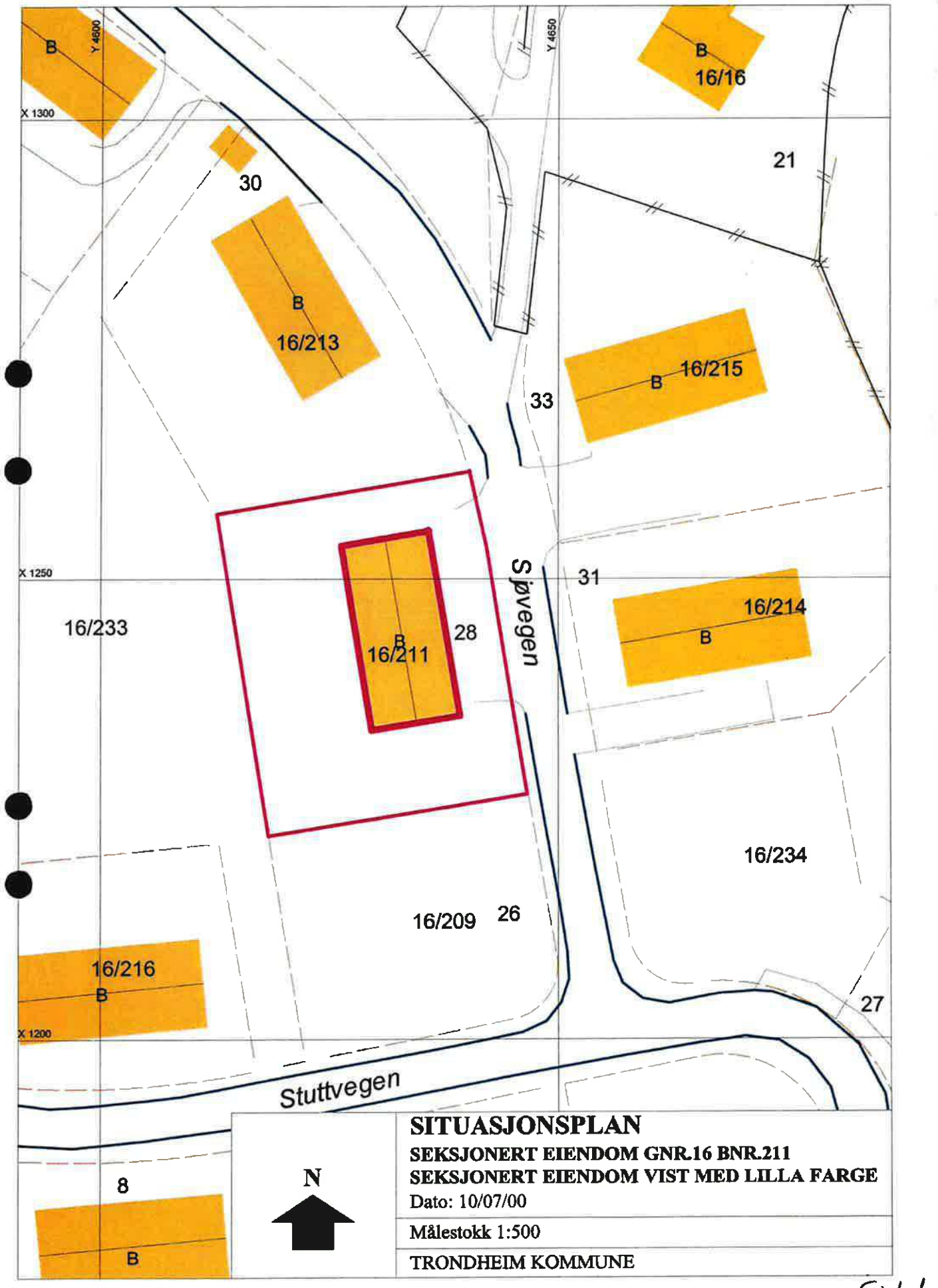
Attestert kopi av dok.nr. 2000/12510/107
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 14:23
Kartverket

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

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

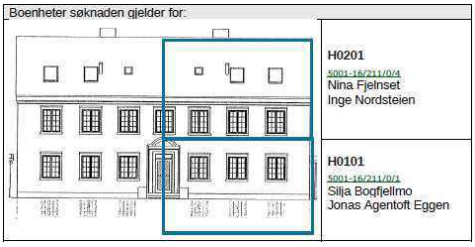
Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

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.

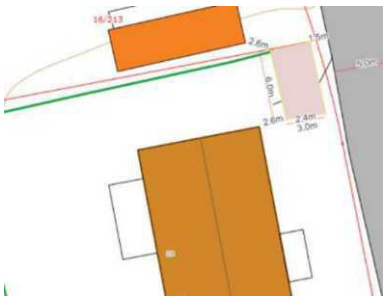


Figur 1 Leilighetene

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



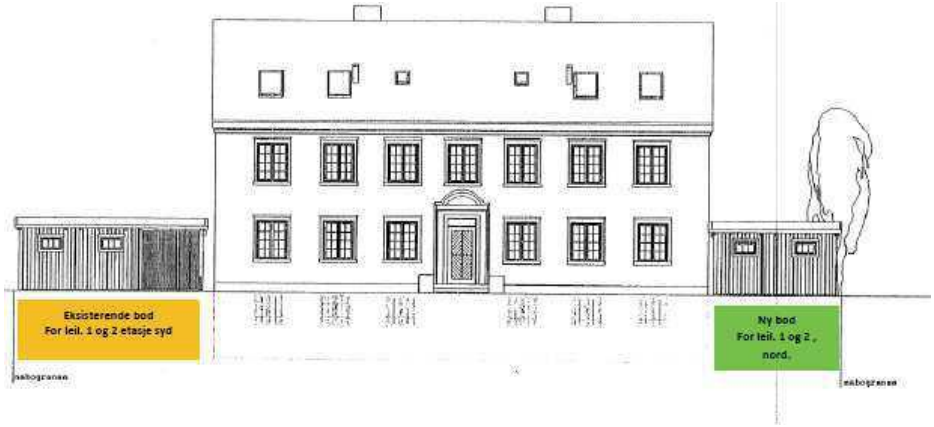
Figur 2 Eksisterende situasjonsplan



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.

TRONDHEIM KOMMUNE

Amjed Hasan Naji <amjed.hasan.naji@trondheim.kommune.no>

Fw: Bod Sjøvegen 28. Byggesøknad Ref.: BYGG-22/80180. Uttalelse fra Byantikvaren Trondheim kommune.

1 e-post

Inge Nordsteien <inge_nordsteien@yahoo.no> 16. februar 2022 kl. 22:51
Til: Amjed Hasan Naji <amjed.hasan.naji@trondheim.kommune.no>

Hei,
Se vedlagt mail; Uttalelse fra Byantikvaren Trondheim kommune.

Mvh Inge Nordsteien

Sjøvegen 28

Mob: 92 203 407

----- Videresendt melding -----
Fra: Byantikvaren kart <byantikvaren.kart@trondheim.kommune.no>
Til: Inge Nordsteien <inge_nordsteien@yahoo.no>
Kopi: Inge Nordsteien <inge.nordsteien@siemens-energy.com>; Nina Fjelnset <nina@ablemagic.no>; Silja Eggen Bogfjellmo <silja.bogfjellmo@gmail.com>; Jonas Agentoft Eggen (via Google Drive) <jonas.a.eggen@gmail.com>
Sendt: fredag 4. februar 2022, 09:27:18 CET
Emne: Re: Bod Sjøvegen 28. Byggesøknad Ref.: BYGG-22/80180. Uttalelse fra Byantikvaren Trondheim kommune.

Hei,

Byantikvaren anser at foreslått tiltak er i tråd med veilederen og ikke bryter med kulturminneinteressene.
Boden skal males i heldekkende farge.

Med vennlig hilsen
Byantikvaren ved Einar Bye

tir. 1. feb. 2022 kl. 00:09 skrev Inge Nordsteien <inge_nordsteien@yahoo.no>:

> Til Byantikvaren Trondheim kommune
>
> Viser til søknad til Trondheim kommune, Ref.: BYGG-22/80180.
>
> Se vedlagt dokument:
>
> «*Sjøvegen 28. Bod. Vedlegg til Søknad og Nabovarsel. 02.01.2022*» , som viser situasjonskart, situasjonsplan, fasade, og skisse av bod.
>
> Vi har sendt nabovarsel til Sjøvegen 30, 31 og 33, samt til Sjøvegen huseierlag (Gnr. 16 / Bnr 209, Gnr. 16 / Bnr 230).
>
> Trondheim kommune har meldt tilbake at vi må ha uttalelse fra byantikvaren om bebyggelse for å få godkjent søknad.
>
> Fra Trondheim kommune, *Sjøvegen 28, foreløpig tilbakemelding på søknad om bod*, sitat:
> ***Hensyn til kulturmiljø***
> *Tiltaket ligger i bevaringssone kulturmiljø i reguleringsplan.*
> *Derfor ber vi deg å innhente uttalelse fra byantikvaren om bebyggelse*
>
> Det er tidligere bygd bod i Sjøvegen 28, for de to leilighetene i sør (merket oransje rektangel på situasjonskart side 2 i *Vedlegg til Søknad og Nabovarsel)*. Nå ønsker vi i de to leiligheten i nord å bygge bod, (merket grønn rektangel på situasjonskart).
> Boden vil ha samme utførelse som eksisterende bod, og samme farge. Se Fasade, side 4 i *Vedlegg til Søknad og Nabovarsel.*
>
> Boden er i henhold til felles rettleder for Sjøvegen huseierlag vedlagt:
> *Bod-utredning* Dokument: RETNINGSLINJER FOR OPPFØRING AV BODER,
> ved Siv.ark. Eileen Garmann Johnsen, 11.04.2002

Fasade på side 14 og Situasjonsplan på side 15 i vedlagte *Bod-utredning* for Sjøvegen viser eksempel på fasade og plassering av bod for Sjøvegen 28. Vår planlagte bod er i henhold til dette.

Svært mange boliger i Sjøvegen har varianter av bod som er i henhold til *Bod-utredning* , slik at vår bod vil ikke avvike fra dette.

Vi ber derfor om en positiv uttalelse fra byantikvaren om ny bod i Sjøvegen 28.

Meld tilbake hvis dere har noe spørsmål til innholdet i denne mail, eller om noe er uklart, eller mangler.

Vedlegg:

Dokument	**Beskrivelse**
Sjøvegen 28. Bod. Vedlegg til Søknad og Nabovarsel. 02.01.2022	Situasjonskart, situasjonsplan, fasade, skisse av bod
Bod-utredning	Retningslinjer for oppføring av boder i Sjøvegen huseierlag

Mvh Inge Nordsteien

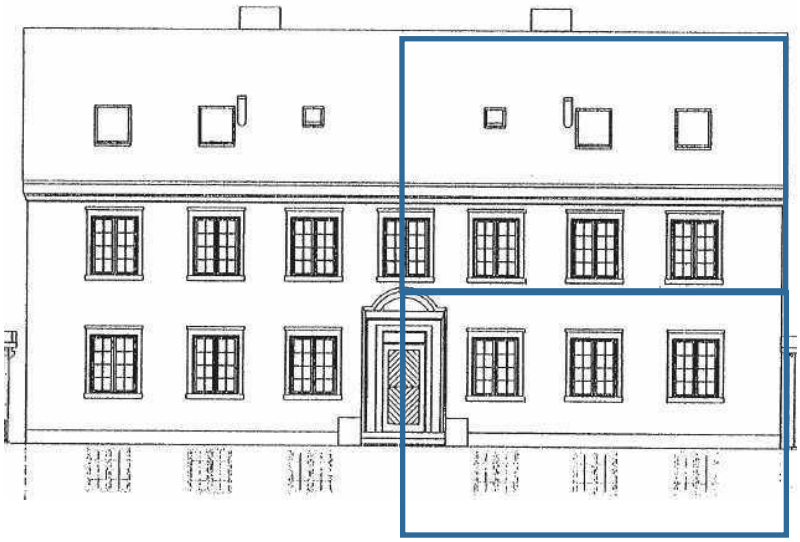
Sjøvegen 28

Mob: 92 203 407

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

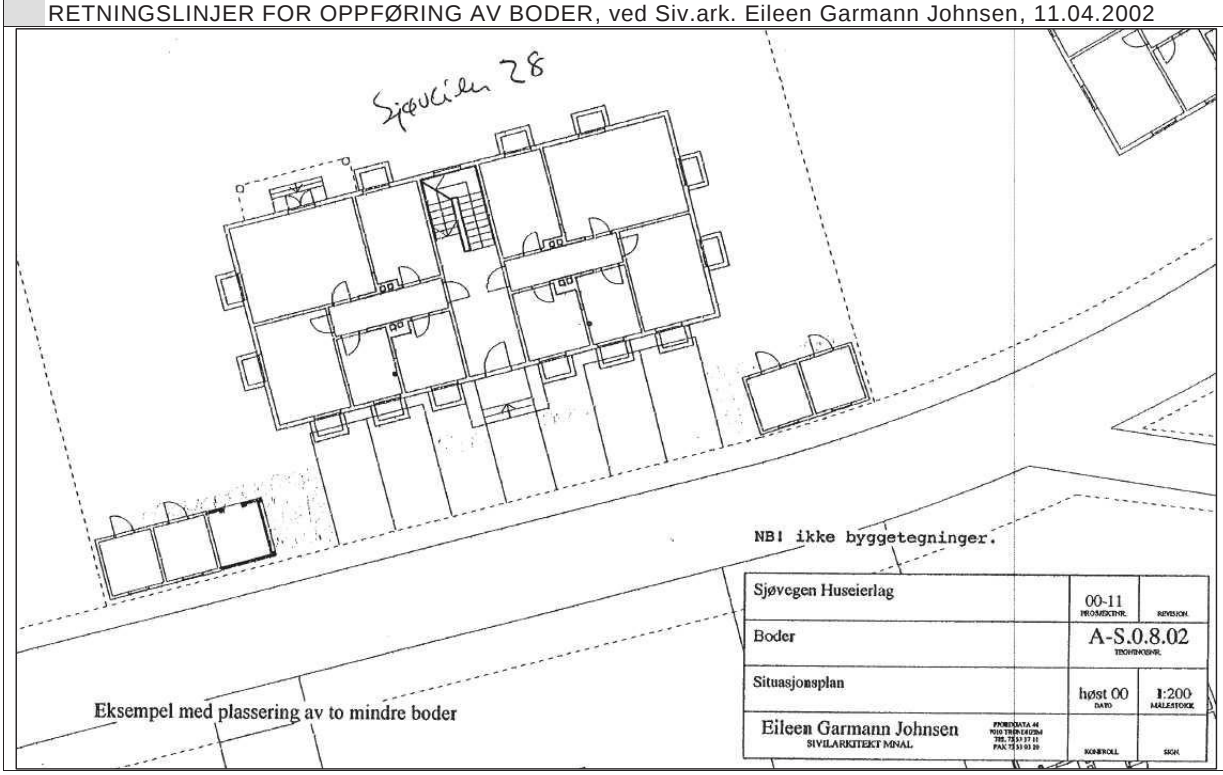
- Plassering: Nord-øst mot Sjøvegen 30, inntil tomtegrense.
  Avstand ca 3 m til bod tilhørende sjøvegen 30, Gnr. 16 / Bnr 213
- Utførelse:
  Samme type som eksisterende bod sør-øst, mot Gnr. 16 / Bnr 209,
  oransje rektangel, i henhold til Bod-utredning, dokument:
  RETNINGSLINJER FOR OPPFØRING AV BODER,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

Situasjonsplan



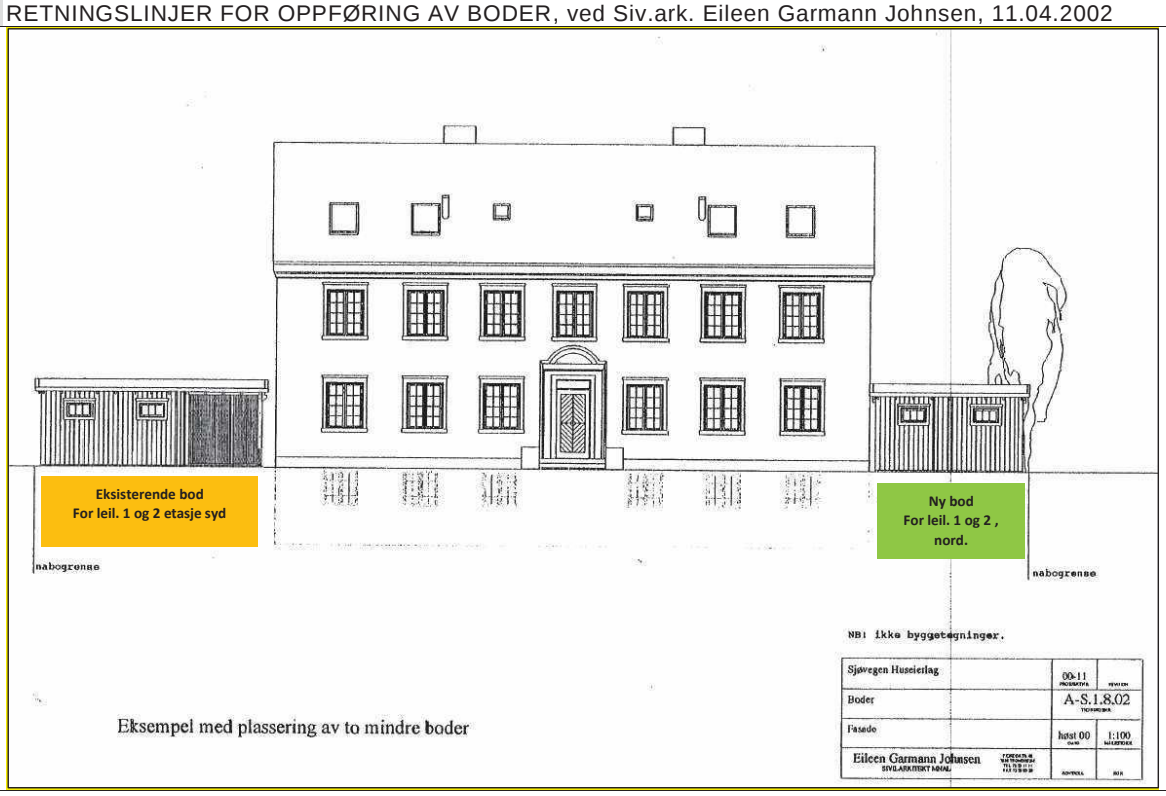
Situasjonsplan

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

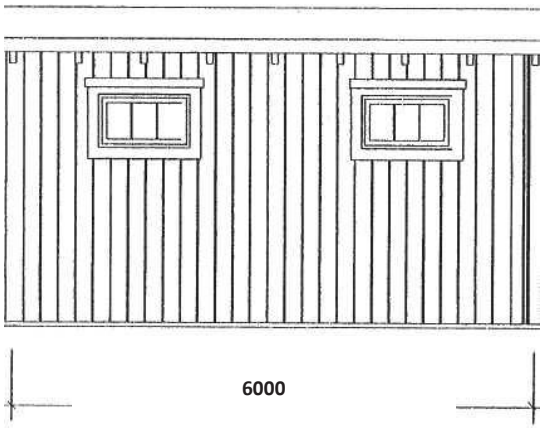


Fasade, forside

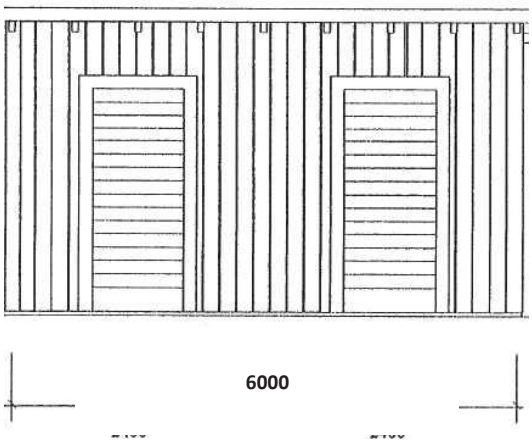
Fra Bod-utredning, dokument:
RETNINGSLINJER FOR OPPFØRING AV BODER, ved Siv.ark. Eileen Garmann Johnsen, 11.04.2002



Målskisse

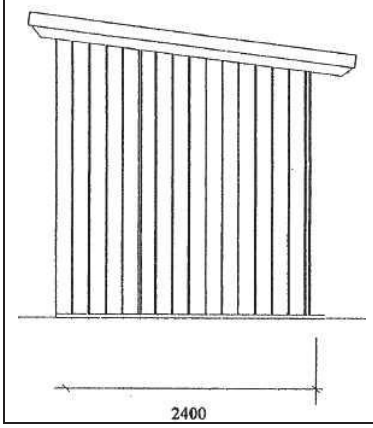


Fra øst, mot veg.

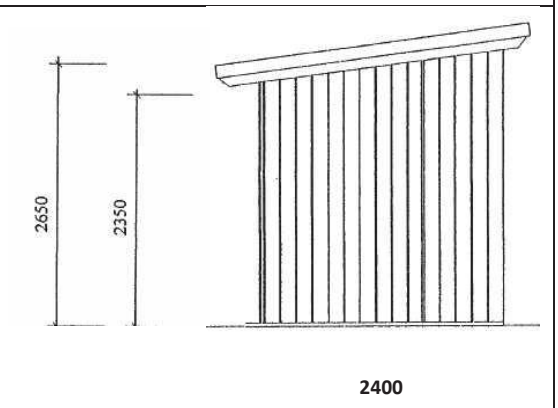


Fra vest. mot hage,

Fra sør



Fra nord. Mot Sjøvegen 30



enova

Energiattest



Adresse **Sjøvegen 28, 7060 CHARLOTTENLUND**	
Dato for energimerking **13.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321419**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182130516**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **211**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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**	
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 **268,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **278,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 580 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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.

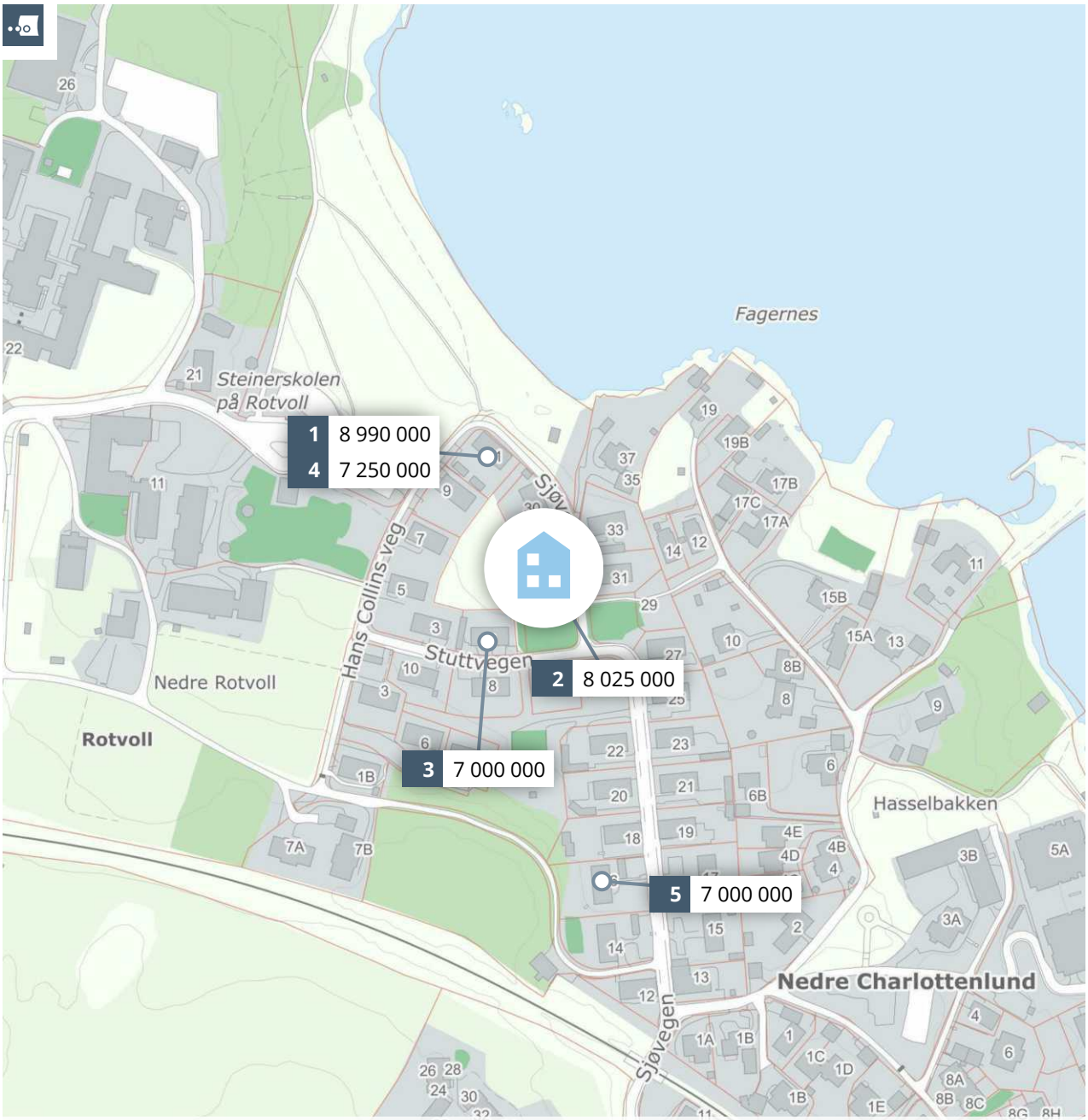
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

SJØVEGEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 28.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sjøvegen 28, 7060 CHARLOTTENLUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1942

GNR 16 BNR 211 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Rotvoll nedre

Verdivurdert til

7 850 000

-	7 850 000	58 148
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1942

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hans Collins veg 11 110 m² 1949 2. etg 3 sov				28.05.2026	8 990 000	**8 990 000**	0	8 990 000	**81 727**
2	Sjøvegen 28 135 m² 1942 1. etg 2 sov				27.05.2026	7 000 000	**8 025 000**	0	8 025 000	**59 444**
3	Stuttvegen 1 117 m² 1946 2. etg 3 sov				06.06.2026	6 650 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**59 829**
4	Hans Collins veg 11 135 m² 1949 1. etg 4 sov				17.09.2023	7 490 000	**7 250 000**	0	7 250 000	**53 704**
5	Sjøvegen 16 133 m² 1947 1. etg 4 sov				10.10.2023	7 390 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**52 632**

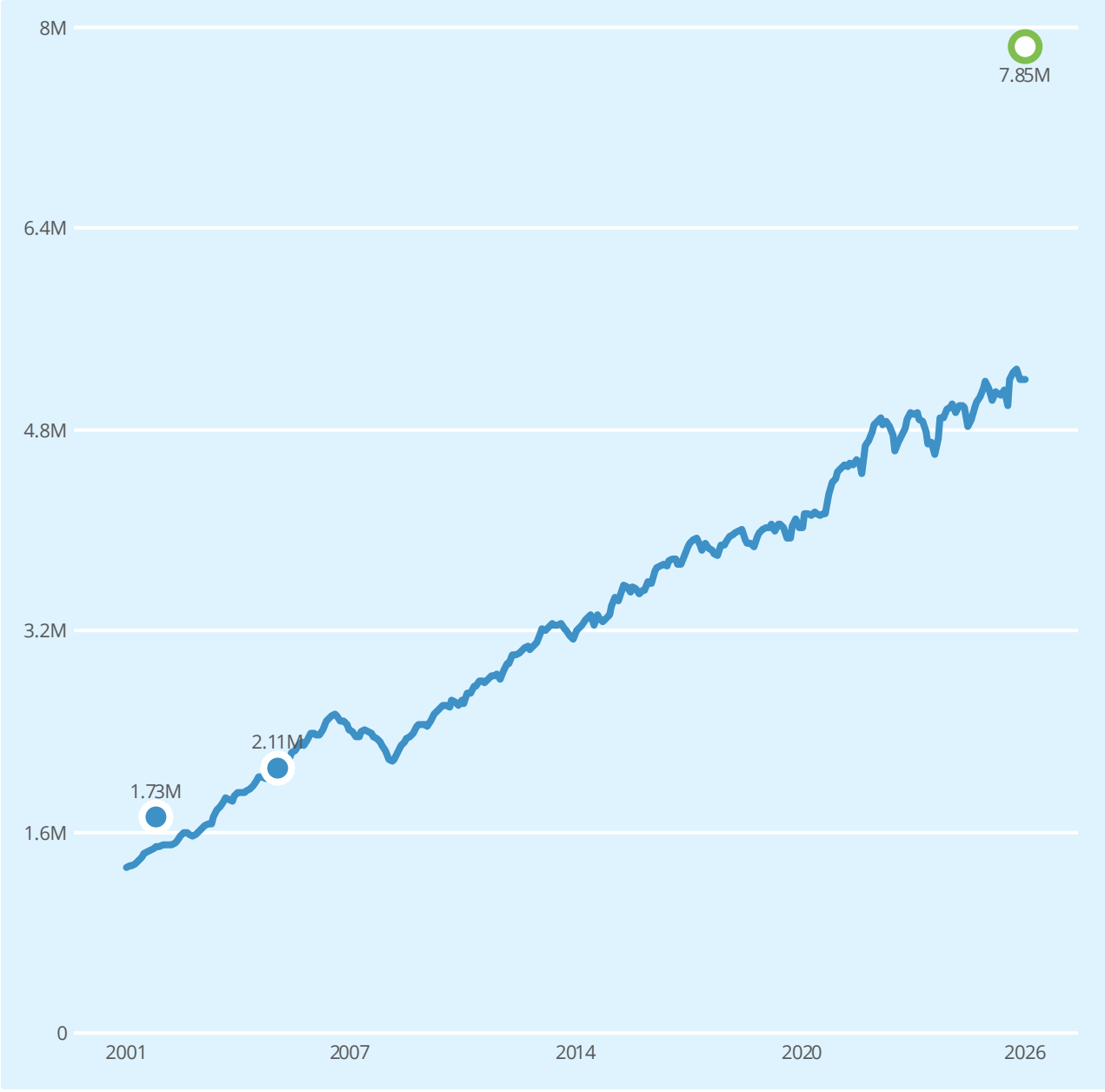
Innholdsrik 1/4-part med 4 soverom. Nydelig beliggenhet med gode solforhold.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.08.2005	06.10.2005	13.01.2006	2 190 000	2 110 000	-	2 110 000	2
26.06.2002		26.06.2002	-	1 725 000	-	1 725 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppusset og innredet kjeller

Leiligheter til salgs i 7060 CHARLOTTENLUND nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
13
dager

Leiligheter solgt i 7060 CHARLOTTENLUND siste 6 mnd

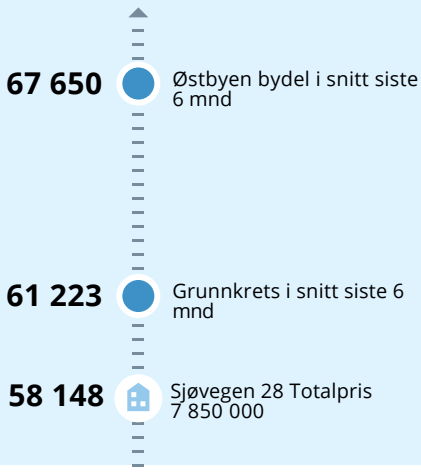
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligbyggelaget TOBB har ikke mottatt kopi av innkalling til generalforsamling/årsmøte.
Vennligst kontakt styrets leder for bistand/spørsmål.

Sjøvegen
Huseierlag

Protokoll
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

Anmerking: Flere fullmakter kom etter møtets start og nytt antall ble lagt til grunn for stemmegivning fra og med sak 11.

Styrets forslag til vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes.

Godkjent

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

Styrets forslag til vedtak:

Møteleder	Eirik Solheim
Ordstyrer	Marius Brevik
Referent	Marit Bakken
Tellekorps	Therese Storn og Sigrun Hammer
Protokoll	Arne Johannes Aasen og Thomas Thomassen

Godkjent

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.

Anmerking: Til driftsplan for 2026 ang. El-billading og bilkollektiv: Hyre har fortsatt ikke kapasitet til å levere el-bil. Styret sjekker ut Trondheim Bilkollektiv.

Styrets innstilling til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen fra styret.

Enstemmig godkjent

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.

Enstemmig godkjent

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.

Anmerkinger:
Til dugnaden: Grave ny grøft – mellom storparkeringa og Hans Collins vei. Hele veien på vestsiden av Hans Collins vei. Kantstein? Frisering av busker: Buskene ved parkeringen – de store langs veien og den som dekker skiltet ved gjesteparkeringa. Dette er på planen. Vi pleier også kommunale busker; beboer har erfaringer fra tidligere borettslag med at kommunen da kan bistå med utstyr (hekkesaks?)

Brannvern: Ønske om felles «brannslukkingsøvelse» med Firesafe, om de skal levere brannslukkere.

Trær: Inspeksjon ved arborist – poplene, GIS-registrering og annet knyttet til dette står på vent. Innhente Sven Böhms kontakter (han har flyttet). Få en evaluering av gitte trær – tilstandsvurdering jf. at de er store og ev. kan mulig falle på trær. Er med i utomhusplanen. Få fast inspeksjon av utsatte trær mht. sikkerhet. Også vedlikehold.

Spørsmål: **Båter** som ligger ved fjæra – skal vi foreta oss noe der? Ligger ikke på vår tomt. Stille avtale med kommunen at vi kan ha båter liggende hvis vi tar oss av enkel skjødsel av området. Båtene ble flyttet av de som bygde i fjæra. Ikke styret sin sak; kan oppfordre medlemmene til å flytte tilbake sine båter, og så kan vi varsle kommunen om at det ligger «båt-søppel» på deres grunn. Styret lager et oppslag på hjemmesiden

Styrets innstilling til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til driftsplan for 2026.

Enstemmig vedtak

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.

Enstemmig vedtatt

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.

Enstemmig vedtatt

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.

Enstemmig vedtatt

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.

Enstemmig vedtatt

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.

Anmerking ang. kart: Styret sjekker ut hva som rent faktisk er vår eiendom jf. forhandlinger med kommunen da de nye husene ble bygd.

Enstemmig vedtatt

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.

Anmerking: implementering fra 1. juli 2026.

32 stemte for 8 stemte mot – forslaget ble vedtatt

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

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.

Anmerking ang. oppvekstgruppa: Lina Klee har flyttet – utgår derfor

Enstemmig vedtatt

Sign.

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

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



Nyopptrykk februar 2000

«SJØVEGEN»

ET BOLIGOMRÅDE
PÅ NEDRE CHARLOTTENLUND
I TRONDHEIM

FORSLAG TIL
REGULERINGSPLAN
MED FORMINGSRETTLEDER

AUGUST 1996

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11, FAX 73 51 62 53

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

Nyopptrykk februar 2000

I tillegg til dette materialet er det utarbeidet endel materiale som detaljerer og utdyper ytterligere det som er tatt med i Reguleringsforslaget og formingsrettlederen her.
Sjøvegen områdeplan fra januar 1997
Loft og Kjellerskolen fra våren 1997
Detaljtegninger av verandaer fra februar 1999
Det er også laget endel varierende planløsninger for enkelte husstander i området.
Det er også skissert og laget modell av ulike bodløsninger.

Arkitektkontoret har ny adresse:
Fjordgata 46
7010 Trondheim

Nytt faxnr. 73530320
Mailadresse: eileene@online.no

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

"SJØVEGEN" ET BOLIGOMRÅDE
PÅ NEDRE CHARLOTTENLUND I TRONDHEIM

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED FORMINGSRETTLEDER

INNHOLD:

BAKGRUNN INNLEDNING	3
FORMINGSRETTLEDER - HVA ER DET? HVEM ER DEN FOR?	5
HISTORIE	6
REGISTRERING	8
GARASJER OG BODER	9
OMRÅDETS TETTHET	11
AVGRENSNING AV PRIVATE OMRÅDER	14
GEOMETRI - "ORDEN" I FASADEN	16
DETALJER - MATERIALBRUK	17
VINDUER - DØRER	19
FARGESETTING AV HUSENE	23
OM SELVE HUSMALINGSPROSESSEN	24
EKSEMPLER FRA FARGEPALETT	25
OPPMÅLINGSTEGNINGER	31

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

FORSLAG TIL OMBYGGING 39

GJENNOMFØRING AV BYGGEPROSJEKTENE 40

FASADER - PRINSIPPER VED ENDRING 41

VERANDADØRENE 43

EKSEMPLER PÅ FASADER I OMBYGGINGEN
KONSEKVENSER FOR FASADENE 44

PLANEKSEMPLER - TRAPPEPLASSERING 55

KJELLER - SPESIALLØSNING 64

VERANDAUTBYGGING 67

"SJØVEGEN" REGULERINGSBESTEMMELSER 72

0. INNLEDNING 74

1. GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER 76

2. AREALBRUK 77

3. BYGGEOMRÅDER 80

4. EKSISTERENDE BEBYGGELSE 81

5. FELLESBESTEMMELSER 83

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

SJØVEGEN - FORMINGSRETTLEDER

BAKGRUNN - INNLEDNING

Det følgende materialet er en fullføring av "Utkast til Formingsrettleder for Sjøvegen, mai 1994".

Materialet her er tildels bygget opp på samme måten som i utkastet, men er supplert og presisert. Det er foretatt en fullstendig oppmåling av ett av husene, og målene er kontrollert i stikkprøver. Selv om det finnes endel individuelle variasjoner er det grunn til å anta at målene stort sett stemmer og at tegningene i sin nåværende form kan danne grunnlag for byggemelding.

Sjøvegen Huseierlag tok opprinnelig initiativ til å få undersøkt hva husene i området "tålte" av endringer av fasadeuttrykk ved ombygginger. Spesielt var det behov for å undersøke konsekvenser av innsetting av vinduer i takflaten ved loftsinnredninger, og ønske om verandaer i 2. etasje.
Samtidig ønsket Huseierlaget i et neste trinn, å få foretatt en del reguleringsmessige avklaringer.

Etter at den foreløpige Formingsrettlederen var presentert for kommunale og fylkeskommunale myndigheter, gjorde Bolig og byfornyelseskontoret i Trondheim kommune det klart at man ønsket å støtte det videre arbeidet, og hjelpe til med å finne andre kilder, gjennom Husbanken, til å få gjennomført endel av prosjektene.

Konkret er det nå gitt støtte til fullføring av Formingsrettlederen slik den nå foreligger, og til utarbeiding av ny, revidert reguleringsplan for området, der denne Formingsrettlederen er forankret.

I tiden som har gått, har flere satt igang arbeider med innlemming av loft og kjeller i leilighetene. Det har derfor også vært behov for konkret rådgivning i forbindelse med

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

igangsatte og planlagte byggeprosjekter. Det er igangsatt et rådgivningsprosjekt kalt "Loftsskolen". Det er søkt direkte støtte til dette prosjektet, som er ment å munne ut i et eget detaljmateriale for de som skal igang med byggeprosjekter.

Støtte fra Husbanken til "Loft og kjellerskolen" er innvilget i juni 96, og arbeidet vil foregå i samarbeid med Byggforsk - høsten 96.

Det er også bevilget midler til planlegging av de felles uteområdene, som vil danne grunnlag for søknader om tilskudd til opparbeidelse.

Det initiativ som beboerne i Sjøvegenområdet har tatt for å bevare kvaliteter og sikre et godt boområde, har møtt anerkjennelse både fra lokale og sentrale instanser. Prosjektet er blant annet presentert på vandreutstillingen "Boliger for folk flest", 50-årsjubileumsutstillingen for Husbanken og NBBL (Norske Boligbyggelags Landsforbund) som startet i januar 1996. Sjøvegenområdet er tatt med under kavalkaden: "Utfordringer - dagens situasjon og utfordringer fremover".

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

FORMINGSRETTLEDER - HVA ER DET? HVEM ER DEN FOR?

I Trondheim har man tidligere sett hvordan formingsrettlederen for Møllenberg har hatt stor gjennomslagskraft for tilbakeførings- og rehabiliteringsarbeidene i bydelen. Dette arbeidet ble til i et samarbeid mellom beboerforening og Trondheim kommune. Arbeidet her er ikke direkte overførbart til forholdene i Sjøvegen.

En Formingsrettleder befinner seg i området mellom en detaljert reguleringsplan og et vanlig byggeprosjekt. Her er den gjort såvidt detaljert, at den kan danne grunnlag for byggemelding av ombyggingsprosjekt. Ved at reguleringsplan for området utarbeides parallelt, kan de enkelte elementene i formingsrettlederen forankres direkte i reguleringsbestemmelsene.

Formingsrettlederen vil være et verktøy for nåværende og fremtidige beboere i området. Den vil eksistere som en verdi ved salg av eierandeler - ved at den synliggjør evt. ubrukte muligheter som ligger i bygningene.

Formingsrettlederen vil også være et verktøy for de kommunale myndighetene ved behandling av konkrete byggesaker og eventuelle tvistemål.

Slik som Formingsrettlederen for Møllenberg har fungert, har vi også sett hvordan denne allerede har inspirert andre boligbyggelag og beboerforeninger til å starte opp tilsvarende. Det er et ønske at dette arbeidet, og etterhvert også de konkrete synlige resultatene av arbeidet vil kunne fungere som en idébank.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

HISTORIE.

Det har vært fulgt mange ulike tråder for å finne ut av opprinnelseshistorien til området. De opprinnelige originaltegningene er sannsynligvis kastet for endel år siden. Kopier av disse har ikke vært mulig å spore opp. Vaktmester Alf Andersen ved Rotvoll sykehus har vært en viktig hjelp og informant her.

Det vi vet er at området ble prosjektert og oppført under siste verdenskrig som boliger for relativt høytstående tyske offiserer som sannsynligvis tjenestegjorde ved ubåtmarinebasen ved Doraanlegget. Rykter forteller at da boligene sto ferdig og offiserenes familier skulle komme opp fra Tyskland, ble båten disse reiste med torpedert utenfor Kristiansand, og samtlige omkom. Området gikk deretter under navnet "Enkemannsbyen".

Det har vært sjekket opp mot registre både hos Riksantikvaren og Statsarkivet for å finne dokumenter over området. Statsarkivet har store uregistrerte arkiver fra Dora-utbyggingen i Trondheim. Muligvis kan noe av materialet finnes her.

Områdets terrengtilpassete nyklassisistiske regulering, vitner om stor faglig dyktighet. Likheten til andre områder regulert og tegnet av det tildels nazistyrte arkitektkontoret "Brente Steders regulering" er påfallende. Kontorets leder en periode, professor ved NTH Sverre Pedersen, kan stå bak reguleringen.

Hans materiale befinner seg relativt ukatalogisert ved Universitetsbiblioteket. Det er laget en doktorgradsavhandling over deler av materialet, av forsker Helga Stave Tvinnereim ved Høgskolen i Volda.

Det er for arbeidskrevende for det foreliggende arbeidet, å gå inn i detaljstudier av tildels tåkelagt historie. Kanskje det er egnet for en hovedfagsoppgave?

Interessant er det å studere den høye grad av presisjon og håndverksskikkelighet som preger husene. Det betyr at spesielt lojale håndverkere har vært benyttet til arbeidene, og at bygningene har hatt stor symbolverdi for tyskerne.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

De øverste husene er bygget tidligst under krigen og er utført med de beste materialene.

Den ene av disse brant ned i 1960-årene og er gjenoppbygget i henhold til datidens forståelse av tilpasning.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

REGISTRERING.

Området er gjennomfotografert. Spesielt er de vesentlige bygningsmessige detaljene, døromramming, vindusdetaljering og gesimsløsninger grundig registrert.

I den foreløpige formingsrettlederen fra 1994, var nyopptegnete hovedtegninger basert på arkivmaterialet i Trondheim kommune. Tegningene viste seg imidlertid å stemme dårlig med virkeligheten. Det er utarbeidet et nytt tegningssett basert på fullstendig oppmåling av Sjøvegen nr. 16, supplert med kontrollmålinger i endel andre bygninger. Blant annet er loftet i Stuttveien 1, vest, som er under bygging, benyttet til kontrollmåling og opptegning av eksisterende takkonstruksjon. Loftskonstruksjonen er i Sjøvegen nr. 16 skjult i rabbitspuss som danner veggene i det store loftsrommet.

Selv om bygningene er oppført med en forbausende høy nøyaktighet og etter de samme tegningene, kan det forekomme målavvik og unøyaktigheter.

Videre er endel av de endringene folk har foretatt, med hensyn til romendringer og trappeplasseringer registrert. Noen av løsningene er medtatt her (s. 31) og gitt en vurdering, og vist sammen med endel andre mulige løsninger.

Flere av bygningene er også endret i ettertid.
Registreringstegningene er derfor ikke påført mål.

Alle mål må kontrolleres på stedet.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

GARASJER, BODER.

Bruk av felles lagerareal til boligformål vil forsterke behovet for lagring andre steder - uteboder og garasjer.

Reguleringsbestemmelsene §2.04 og 2.05 omhandler dette.

Det er i denne omgang ikke sett på hvordan utforming av boder og garasjer kan skje.

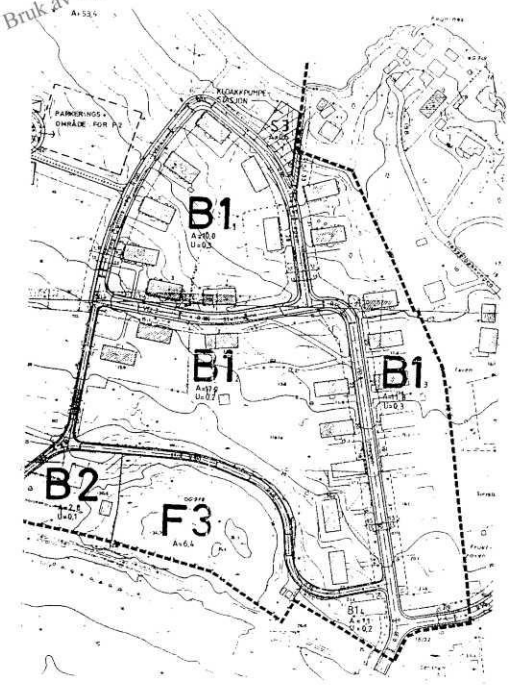
Det er skissert noen tanker om sammenhengen mellom hovedhus og tilleggselementer.

I tråd med det som er sagt om avgrensninger og gjerder i vedtektene for huseierlaget, bør slike tilleggsbygninger trekkes ut i randsonene på en slik måte at de ikke influerer for mye på hoveddragene i bebyggelsesstrukturen.

Situasjonene her er såvidt ulike at man må vurdere innplassering i hvert enkelt tilfelle.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



OMRÅDETS TETTHET

FORTETTINGEN

Områdets tilsynelatende åpenhet tar ikke nødvendig hensyn til den pågående arealutvidelse innenfor bygningskroppen. I realiteten pågår det en indre fortetting. Arealutvidelse skjer ved å ta i bruk loft og kjellere til beboelsesrom, - istedet for slik man har sett det i mange andre eldre områder - å slå sammen leiligheter.
Grunnleilighetene er på ca. 70 m² (BA) og fullt utbygd over to etasjer blir leilighetesstørrelsen ca. 130 m².
Reguleringen av strandsonen til friområde, er for Sjøveienområdet tosidig. Det er en stor kvalitet å ha et friområde inntil boområdet - samtidig som det kan medføre en belastning i form av økt trafikk.

UTNYTTELSESGRAD

Utnyttelsesgraden i et boligområde angir forholdet mellom boligarealet, bruksarealet av boligen, og tomtearealet.
Reguleringsplanen forutsetter en tetthet - u-grad - i de tre delområdene B1, på henholdsvis 0,3, 03 og 0,2. Vi har fått forståelse av at slike u-grader ikke lenger har sin gyldighet, men er erstattet av en generell fortettingsmålsetting i bynære strøk, som innebærer en u-grad på 0,35.

Det er i det følgende regnet bruksareal som grunnlag for utnyttelsesgrad. Da det her er snakk om vurdering av kvaliteter og rimelig tetthet i forhold til antall mennesker, er utnyttede kjellere regnet med som bruksareal. Arbeidet som gjøres fra beboernes side for å fortette området, ved å ta i bruk kjeller og loft som bruksareal, må komme til uttrykk gjennom beregning av utnyttelsesgrad. Det må også beregnes nødvendig bodareal og eventuell garasje for hver husstand. Dette for å sikre at boligområdet skal være attraktivt for familier i fremtiden.

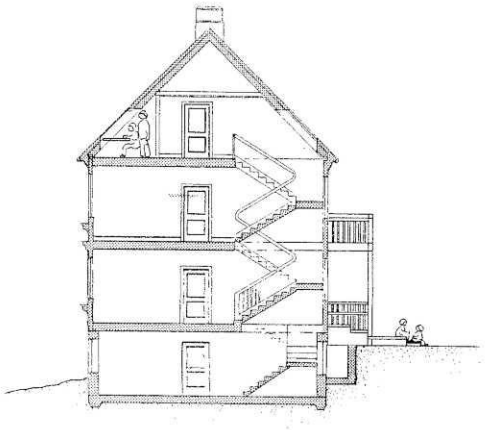
Det er urimelig å stykke opp området slik den gjeldende reguleringsplanen viser. Denne oppstykking har bare praktisk betydning som grunnlag for måling av netto tomteareal. Det er viktig å betrakte området som en homogen helhet, slik det fremstår i dag.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

Totalt tomteareal netto: 40.800 m².

Bruksareal

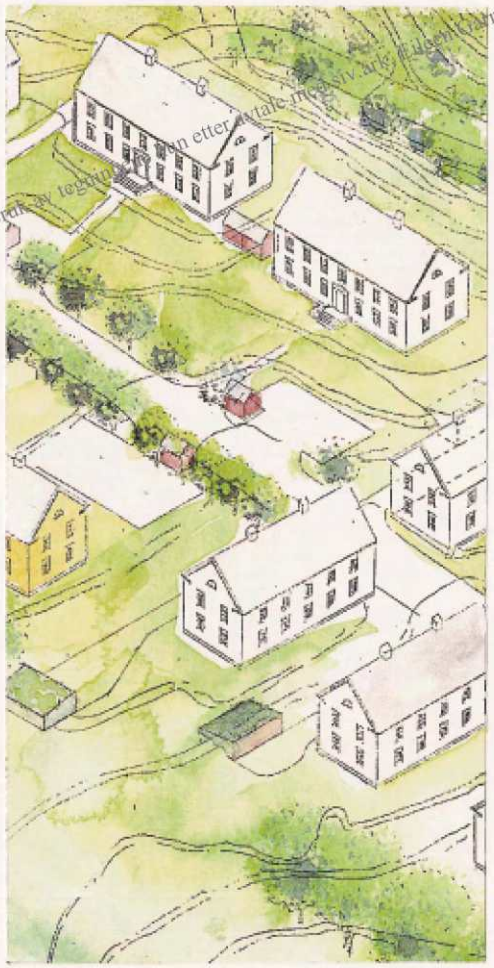
1. etg.		174 m²
2. etg.		174 m²
Loft		118 m²
Sum A		462 m²
Kjeller		155 m²
Sum B		617 m²
Nye utvendige boder + garasje	(5 m² + 14 m²)	76 m²
Sum C		693 m²



Utnyttelsesgrad for hele området som består av 27 Bygninger - 108 Husstander

Alternativ A 462 m² x 27	tilsvarer u-grad	0,31
Alternativ B 617 m² x 27	tilsvarer u-grad	0,41
Alternativ C 693 m² x 27	tilsvarer u-grad	0,45
Alternativ C, men med utnyttelse av halve kjeller (693 ÷ 78 m²) x 27	tilsvarer u-grad	0,41
Alternativ A, men med boder og garasje (462 + 76 m²) x 27	tilsvarer u-grad	0,36

Bruk av tegning



KONKLUSJON

Som tallene viser vil en uansett regnemåte ha en tetthet som totalt sett, overskrider det man har som målsetting i fortettingsområder.

Ved den planlagte utbyggingen av området, der kjellere og loft tas i bruk til beboelsesareal og man på sikt ønsker å bygge ut boder og eventuelt garasjer, - vil man komme opp i en utnyttelsesgrad på 0,45 - noe som nærmer seg de tettest utbygde delene av byen.

Bruk av tegningene krever avtale med opphavsmann. Eileen Garmann Johnsen



AVGRENSNING AV PRIVATE OMRÅDER

Området kjennetegnes i dag av et "ungt fellesskap".

Det spesielle er at en har vedtatt å opprettholde en kollektiv tilgjengelighet også til de private områdene.

Dette er forhold kjent fra mye tett bebyggelse der de interne reglene kjennes av alle som bor der - man vet når man tråkker over noen alt for private grenser.

Her har man vedtektsfestet at det ikke skal oppføres nye hekker eller gjerder som avgrensning mellom eiendommene.

Dette sikrer spesielt ungenes frie ferdsel i lek, men signaliserer også en åpen sosial holdning i forhold til bruk av områdene.

Gjerder og hekker kan også ha andre skjermende funksjoner enn å hindre ferdsel. De kan brukes til å danne skjermede kroker som muliggjør større bruk av uteområdene - og de kan demme opp for uønskede lokale klimasoner i området - trekk, vind, kaldluftsoppdemminger.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



Sjøvegenområdet
SKISSE
Overordnete planprinsipper
FELLES GRØNTOMRÅDER

Boligområdet i Sjøvegen er en del av et av de sammenhengende beltene av grønne interesseområder i Trondheim. Det eksisterer en grønn forbindelse helt fra Strindamarka i syd via Dragvoll til fjorden - delvis via historiske ferdselsårer.

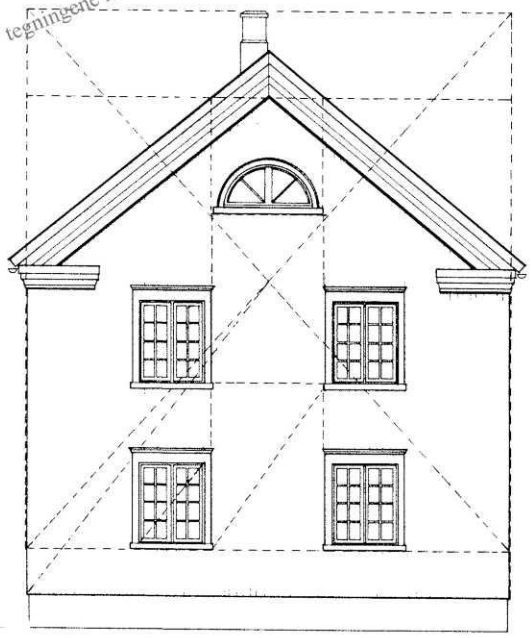
Den sammenhengende turstien fra Ladeområdet langs fjorden, ender foreløpig like vest for boligområdet.

Rotvollområdet, som boligområdet grenser opp til, er karakterisert som ett av de mest verdifulle kulturlandskap i Norge - og det eneste herregårdslandskap nord for Dovre.

I deler av den dyrka marka her-er det etablert et parsellhageanlegg for beboerne i området.

En plan her tar sikte på å forsterke de klassisistiske trekkene med plass-dannelser - samtidig som de mer funksjonalistiske impulsene med bolig i natur - åpenhet - og grønne klynger - bevares.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



Bruk av geometrien
i fasadekonstruksjon

GEOMETRI - "ORDEN" I FASADEN

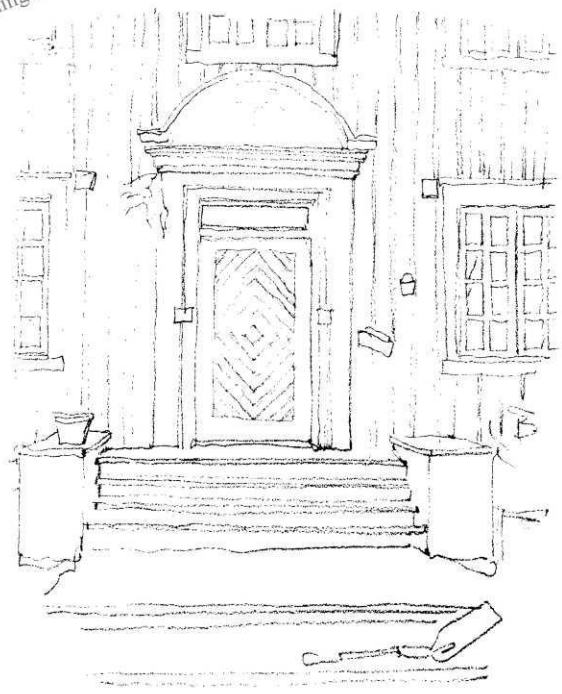
Ett av trekkene ved klassistisk arkitektur er nettopp den meget strenge orden i fasadeuttrykket. (Her er i tillegg et meget enkelt og rent uttrykk med få aksenttueringer).

Arkitektene og håndverkerne benyttet seg helt til langt opp i vårt århundre av geometriske ordensprinsipper som et utgangspunkt for komposisjon. Dette er i dag glemt kunnskap.

I enkel analyse av de foreliggende fasader i Sjøveienområdet finner man spor etter noe som kan ha vært et bevisst formingsmønster.

Se ellers artikkel av Sivilarkitekt Dag Nilsen i "Årbok for fortidsminneforeningen" i 1992.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT A.M.N.A.L.

DETALJER - MATERIALBRUK

Noe av det som gir området særpreg og bryter ned de relativt store og sluttede bygningsvolumene, er en meget omsorgsfull detaljering av dør og vindusomramminger, panel og takavslutninger.

Det er benyttet spesielt gedigne materialer.

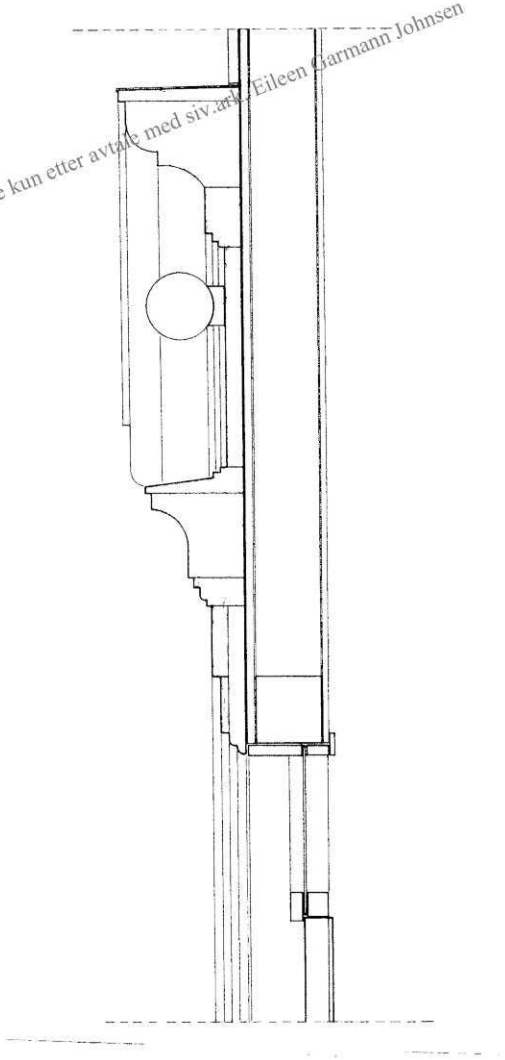
I den grad dette ikke er fullstendig oppråtnet, er det viktig å ta vare på elementene - eventuelt bare utbedre det dårligste. Ved utskifting er det svært viktig at dimensjonene på materialene holdes.

Det kan være klokt å alliere seg med en snekkerbedrift som kjenner området og har alle profiltyper på lager. Dette vil gjøre materialinnkjøp rimeligere, og er vel det som i størst grad sikrer at husene ikke langsomt blir skiftet ut med "uoriginale" deler, noe som vil svekke helhetsinntrykket vesentlig.

INNGANGSPARTIENE

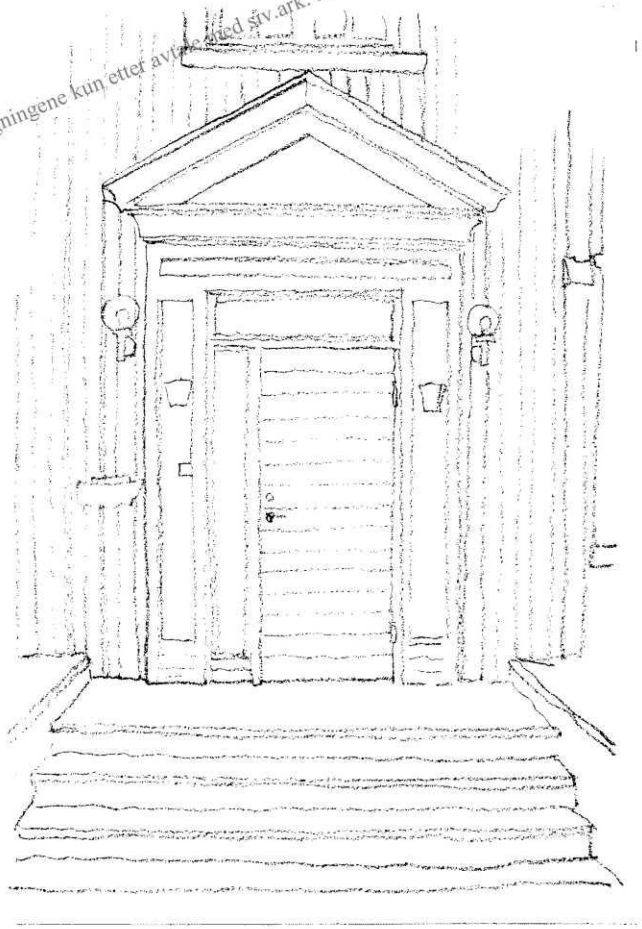
De sterkt aksentuerte og rikt detaljerte inngangspartiene veksler mellom et rundbuet overstykke - en segmentgavl og et trekantet gavlfelt.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



DETALJTEGNING AV GAVLFELT OVER INNGANGSDØR.

Bruk av tegningene kun etter avtale med sjv.ark. Eileen Garmann Johnsen



VINDUER - DØRER

Det har skjedd og skjer en del utskifting av dører og vinduer.

Det er nødvendig å være spesielt kritisk ved utskifting av vinduer. Tidligere hadde man tilgang på, og benyttet seg av, materialer som sikret vinduene en meget lang levetid. Sammen med innvendige varevinduer fikk man lydmessig, og også kombinert med tettelister, varmemessig meget gode vinduer. Funksjonsmessig tilfredsstiller ikke disse våre dagers krav til lufting og renhold.

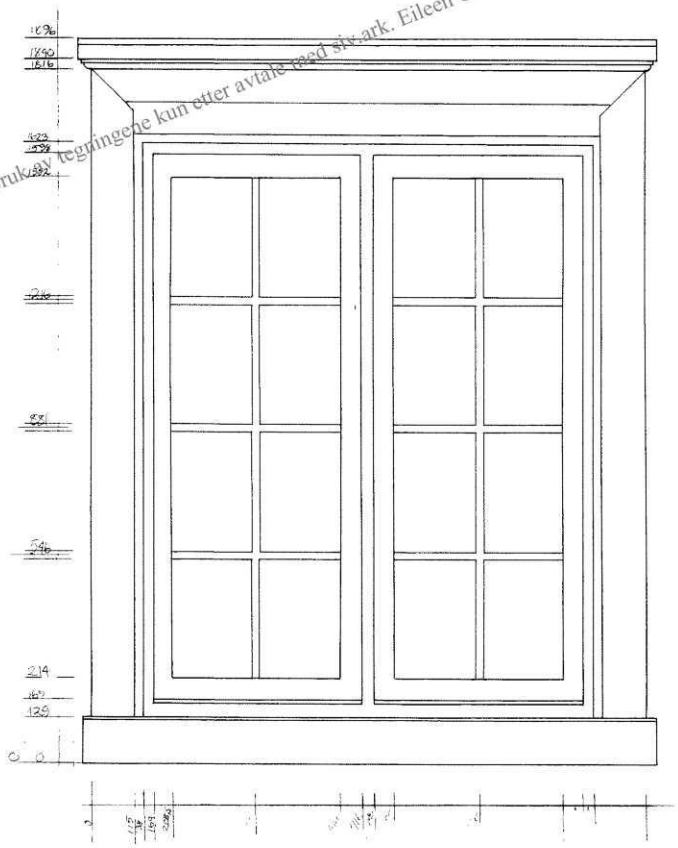
Vindusutbedringsfirmaer har utviklet metoder for å rehabilitere gamle vinduer og gjøre dem "like gode" som nye. Her kan det være penger å hente - spesielt i forhold til alt arbeidet med innsetting.

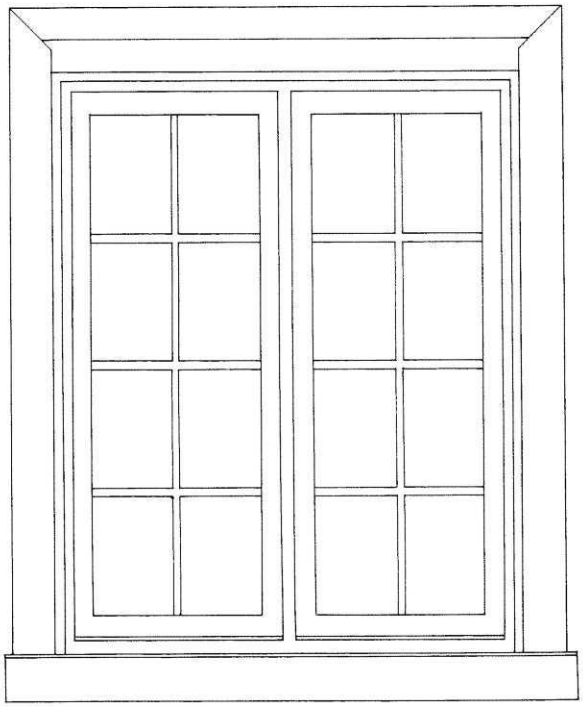
Etter hvert bør en se på en utskifting av de noe uheldige "moderne" innngangsdørene til funksjonelle kopier av de opprinnelige.

Videre arbeid:

Ta kontakt med produsenter og innhente anbud på både produksjons- og håndverksarbeider.

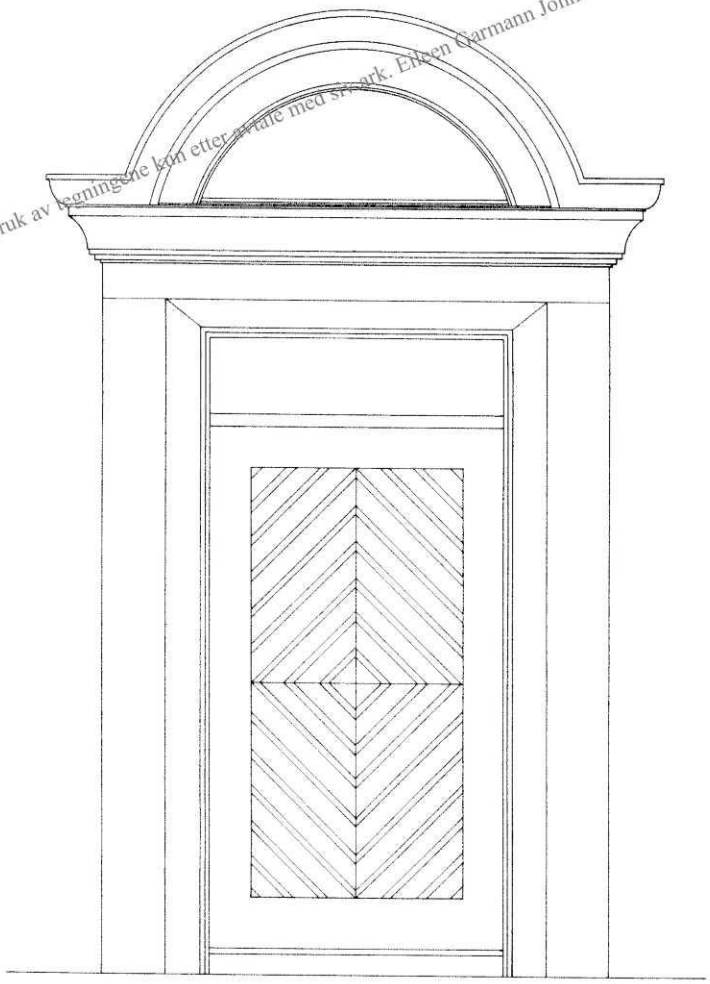
Bruk av tegningene kun etter avtale med sivark. Eileen Garmann Johnsen





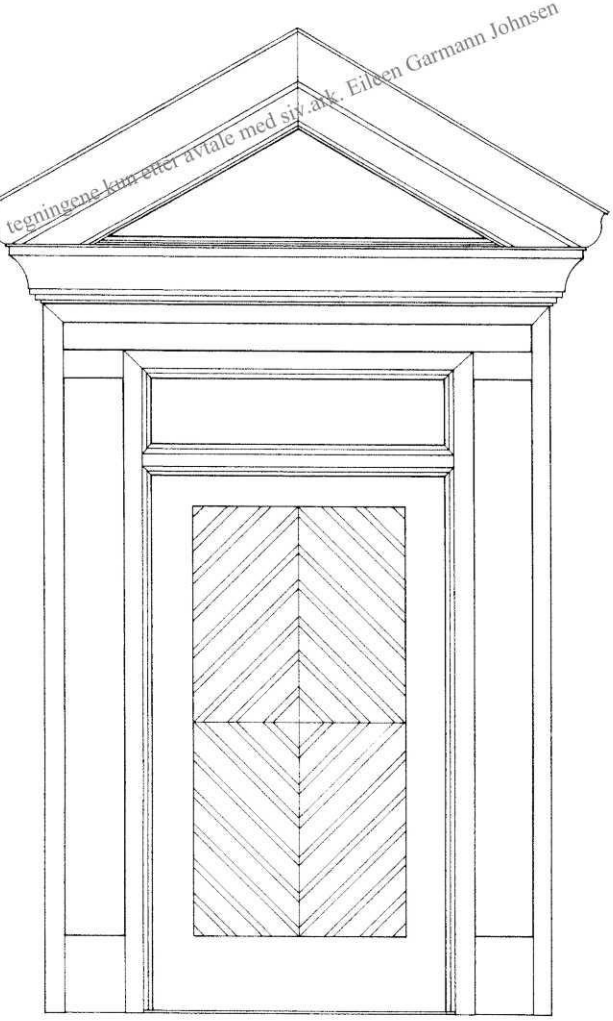
VINDUSSKJEMA MED
OMRAMMING NEDFOTOGRAFERT

Bruk av tegningene kun etter avtale med skaperk. Eileen Garmann Johnsen



INNGANGSDØR.
Rundbuet gavlfelt.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



INNGANGSDØR.
Trekantet gavlfelt.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

FARGESETTING AV HUSENE.

PALETT.

Forslaget til palett tar utgangspunkt i en jordbunden fargeskala i varme valører, som er med på å knytte bygninger og vegetasjon sammen.

Det benyttes farger som er noe dypere i valøren enn det som antas å være den opprinnelige fargeholdningen (i henhold til tidsepoke og stil).

Når husene øker i volum ved balkongutbygging, vil varme jordbundne farger hjelpe til å holde bygningsvolumet samlet, og holde dimensjonene nede.

Fargesetting er en føleleshandling i stor grad. De fleste har sterke meninger om farge. Det er viktig at husene blir enig innbyrdes om fargesettingen - både de som eier huset og de som får fargen til nær nabo, og skal se på den daglig.

Paletten er bygget opp slik at alle fargesammensetningene vil passe sammen.

Maling av bygningene vil skje til ulik tid og dette vil gjøre området levende.

De fleste fargepigmenter endrer seg over tid på grunn av lyspåvirkningen. Dette gjelder spesielt gule og blå nyanser som svekkes raskt i intensitet. Fargene kan ofte bli vakrere av en slik modning.

STAFFERINGER OG OMRAMMINGER.

En farge vil skifte drastisk karakter alt etter hvilken omramming den får. Samme hovedfarge vil se helt ulik ut avhengig av om det nyttes en eller to farger på stafferinger og hvilken farge den står i forhold til belistninger eller om hovedfargen også skal brukes her - (kanskje bare en anelse brukket).

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



OM SELVE HUSMALINGSPROSESSEN.

Ingen farge kan bestemmes helt ut fra fargekart. DET MÅ SETTES OPP PRØVER PÅ MINST ÈN M^2.

Først etter prøvemaling kan fargenummer bestemmes.

Malingsleverandørens anvisning følges nøye.

I paletten er tatt utgangspunkt i h.h.t. en linoljemalingstype som har svært gode fargeprigmenter for de valgte fargevalørene. Malingen har også en meget god vedheft og lang levetid i henhold til forbrukerrådets vurderinger.

Det er sannsynlig at det er benyttet linoljemaling ved den opprinnelige overflatebehandling av husene. Det kan derfor også være gunstig å fortsette en slik behandling.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Gjermann Johnsen



FARGEPALETT
SJØVEGEN

HOVEDFARGE:
Lys gul oker
- også kalt "Staverngul"

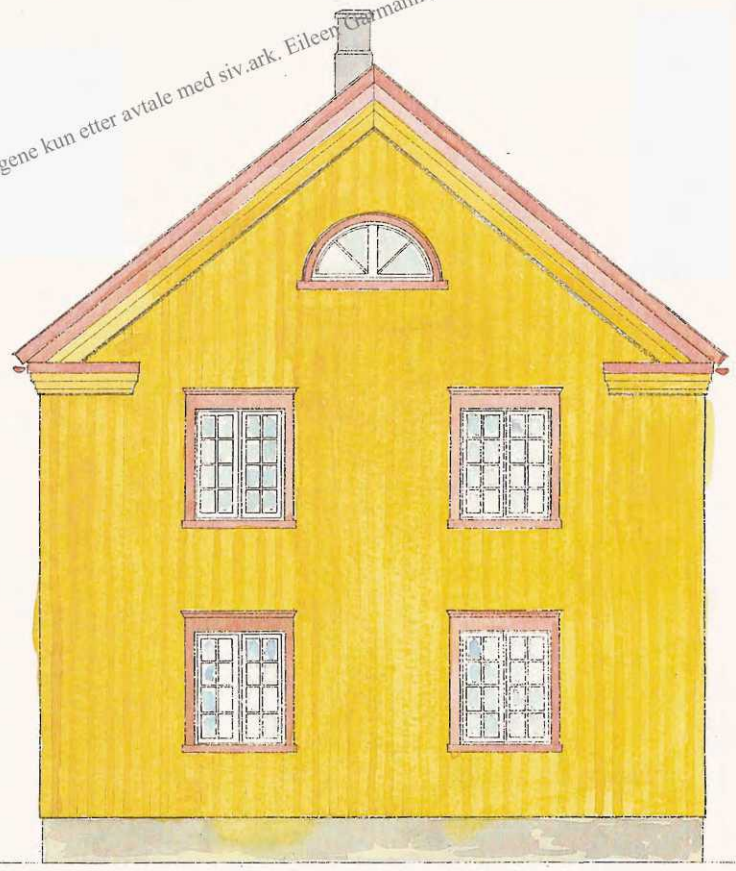
OMRAMMING OG STAFFERINGER
eksempel: Gjøco
nr. 1410g - 1:16 Rå Umbra
el. nr. 1416g - 1:8 Mørk Nøytral Grå

EVT. OVERGANGSLIST TIL VINDU
i en enda lysere gråtone - den valgte gråfargen brukket med hvitt.

VINDUER
hvit linolje (som gulner/ gråner litt) eller litt brukket hvitfarge.

NB! Kopifargen varierer sterkt i forhold til originalen.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



FARGEPALETT
SJØVEGEN

HOVEDFARGE:
Lys gul oker

OMRAMMING OG STAFFERINGER:
Eksempel Gjøco
nr. 1406 lys engelsk rød.

OVERGANGSLIST:
Mørk Nøytral Grå 1416 h 1:16
eller litt lysere.

Bruk av tegningene kun etter avtale med stivark. Eileen Garmann Johnsen



Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



FARGEPALETT
SJØVEIEN

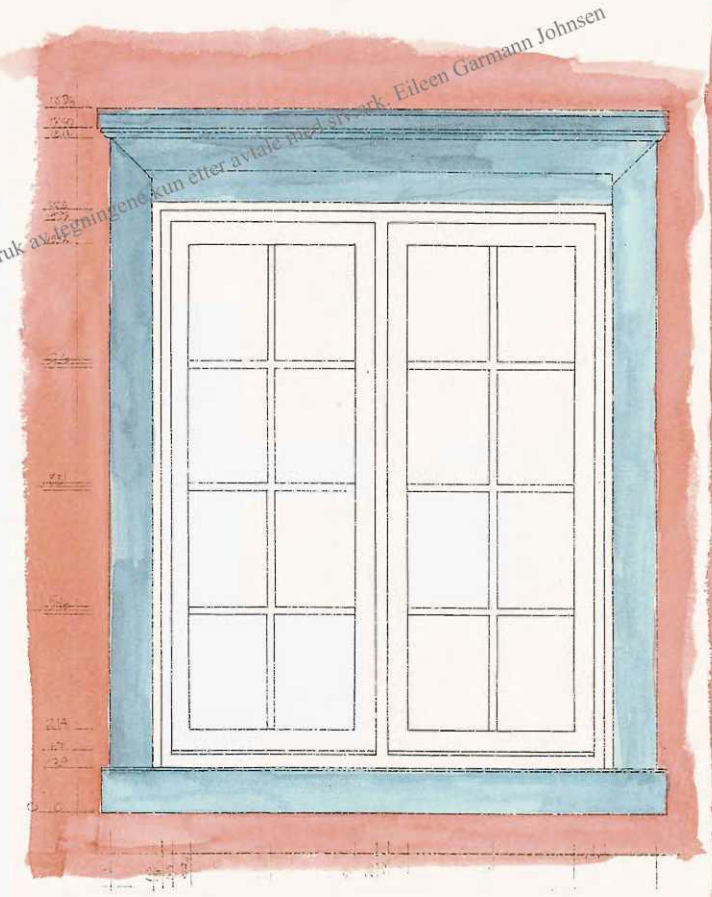
HOVEDFARGE:
Lys engelskrødt
eksempel nr. 1406
lys engelsk rød GJØCO

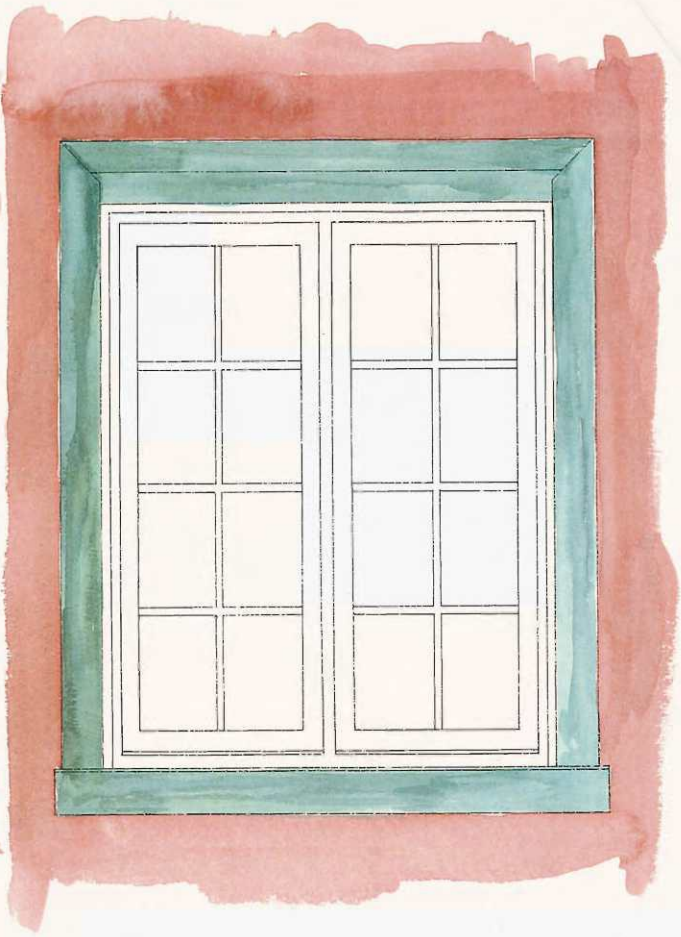
OMRAMMING
Lys gul oker (Staverngul)
eller lys oker
nr. 1402 c 2:1 GJØCO

ALTERNATIVT
FARGEVALG OMRAMMING

Dyp blå	nr. 1418 a 8:1	GJØCO
eller	nr. 1418 b 4:1	GJØCO
Grønn jord	nr. 1415 b 4:1	GJØCO

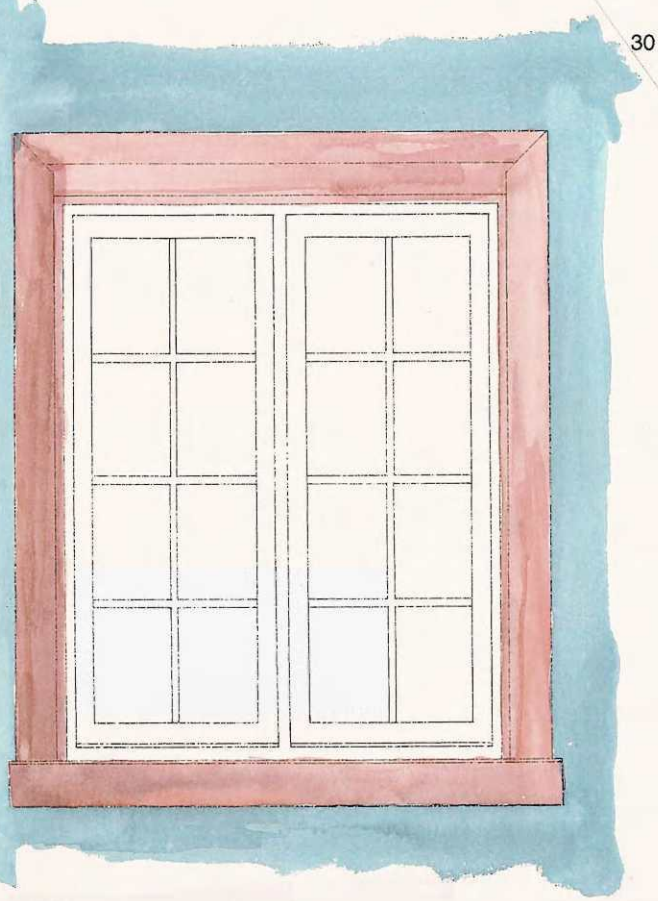
Bruk av tegningene kun etter avtale med stiftelsen. Eileen Garmann Johnsen





Bruk av tegningene kun etter avtale med stedsark. Eileen Garmann Johnsen





FARGEPALETT SJØVEGEN
HOVEDFARGE DYP BLÅ 1418 C 2:1 ELLER 1418 d 1:1 GJØCO
OMRAMMING LYS OKER

LYS ENGELSK RØDT NR 1406 GJØCO

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

SJØVEGEN
OPPMÅLINGSTEGNINGER

Det følgende materialet er registreringstegningene av ett typisk hus - Sjøvegen nr 16 - gjennomført i målestokk 1:50, her nedfotografert i måletstokk 1:100.

Selv om husene i utgangspunktet ser ut til å være oppført etter de samme tegningene, kan det forekomme avvik både i målsammenheng og når det gjelder konstruktive og materialmessige forhold.

I tillegg har det gjennom årene vært foretatt ombygginger, som har påvirket romsammenhengene og som også kan ha innvirket på konstruksjonsforholdene.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



INNGANGSFASADE

Det sentralstilte, sterkt aksentuerte inngangspartiet gjør symmetrien i denne fasaden sterkt styrende for eventuelle endringer.

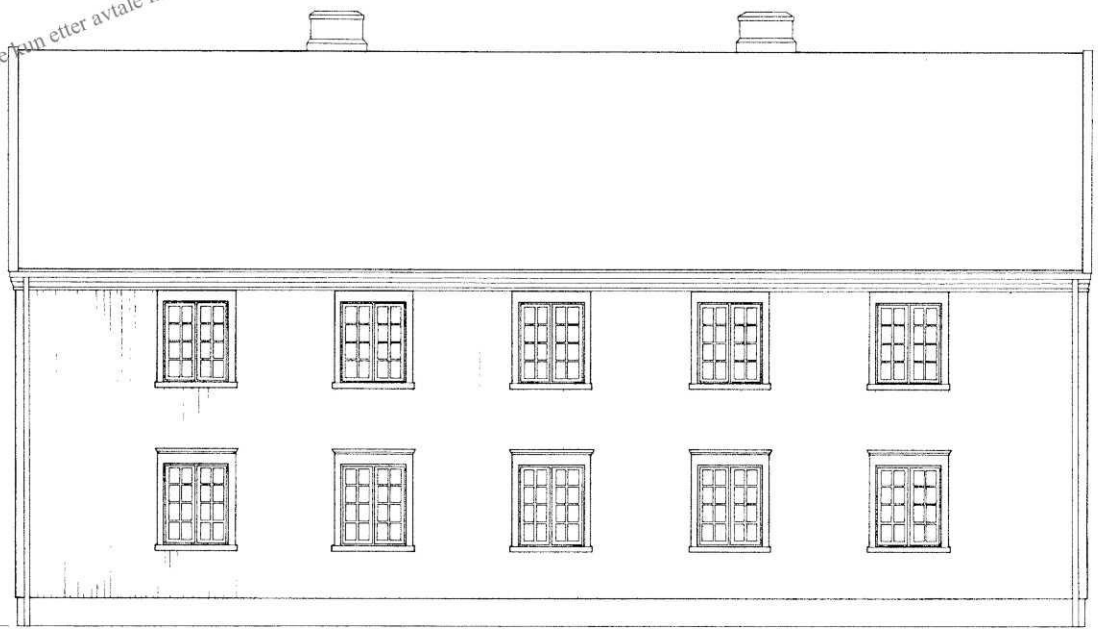
SYMMETRIAKSE

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



FASADE

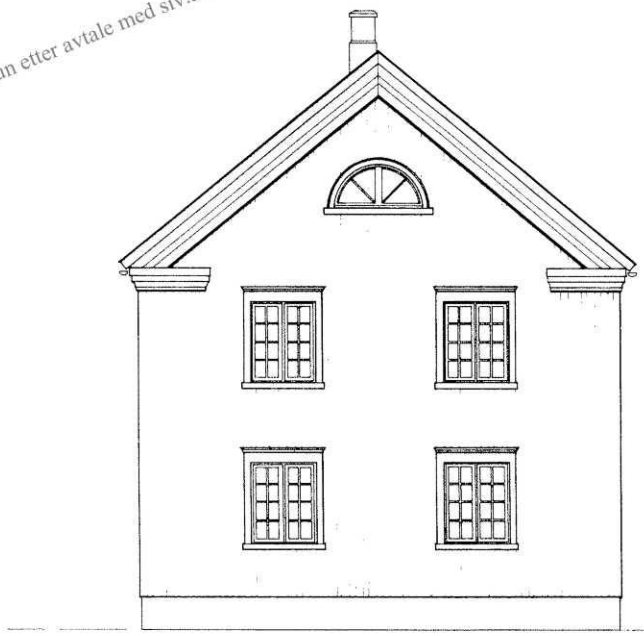
Eksisterende.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



GAVL FASADE

GAVL FASADE.

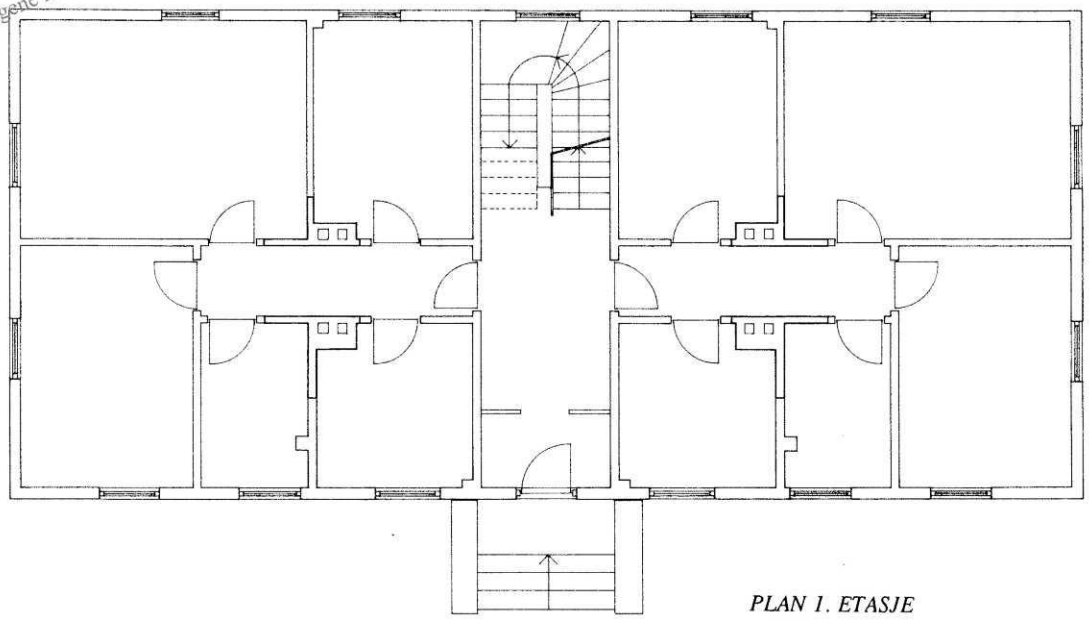
Gavlfasaden med kraftig markert avslutning mot vannbord og tilløp til triptykonavslutning, med halvmånevinduet eksakt plassert, er et svært karakteristisk motiv i området.
Det er meget vanskelig å foreta noe inngrep i gavlen uten at de estetiske kvalitetene her forringes vesentlig.
Det anbefales ikke å endre eller forstørre halvmånevinduet. Dersom en i enkeltstående tilfeller etter en nøye vurdering kan tillate mindre utvidelser av gavlvinduet, må dette ikke skape presedens. Utforming og detaljering må da skje på en meget omsorgsfull måte.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



PLAN 1. ETASJE

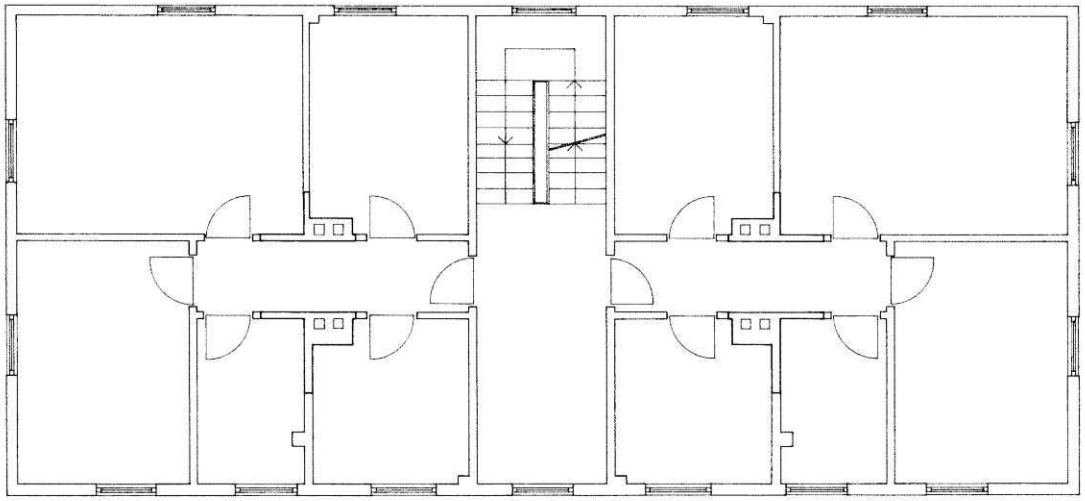
Registrering av opprinnelig situasjon.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



PLAN 2. ETASJE

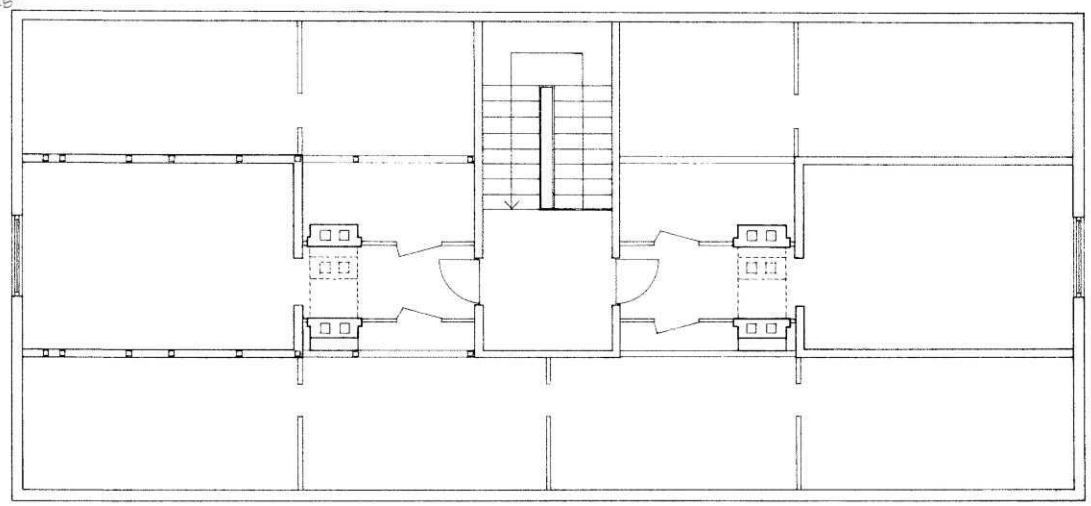
Registrering.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



PLAN LOFT

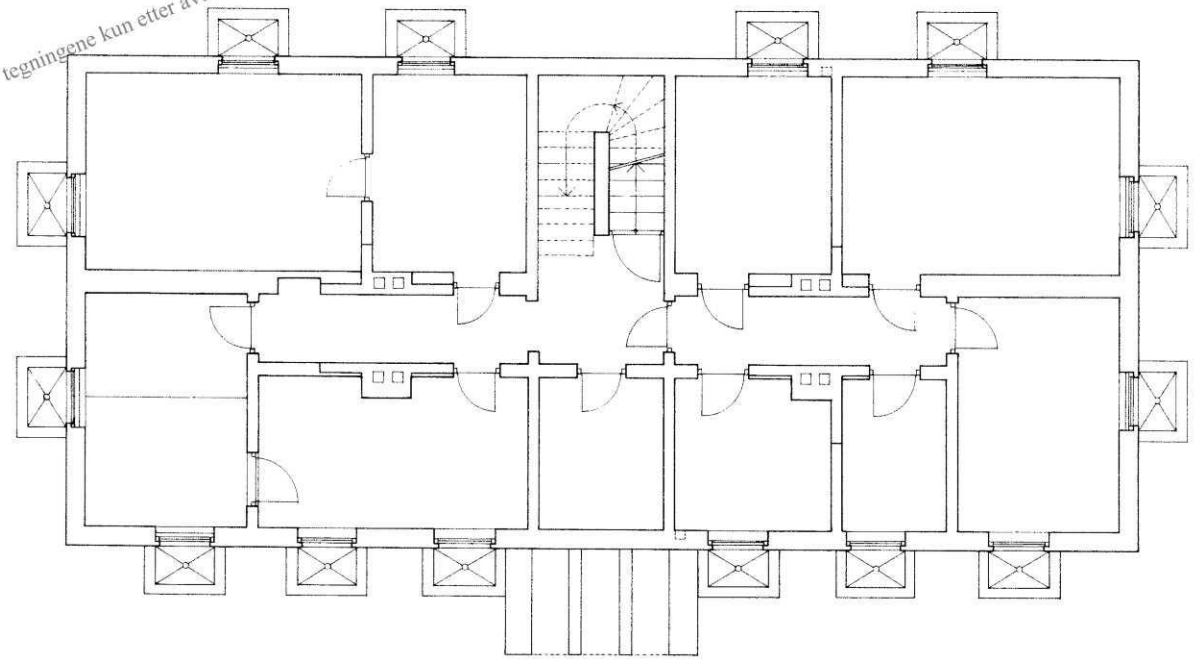
Registrering.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



PLAN KJELLER

En mer nøye vurdering av bærevegger må foretas.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT MNAL

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

SJØVEGEN
FORSLAG TIL OMBYGGING

Utgangspunktet for arbeidet som her foreligger var en undersøkelse av hvor mye husene ville tåle ved innlemming av loft og kjeller i boarealene og utbygging med verandaer. Arbeidet er supplert med noen forslag til planer

De maksimale endringene av fasadene som kan anbefales, er her synliggjort, sammen med stadier på veg mot en full utbygging. Det er ønskelig at hvert hus samordner sine rehabiliteringsplaner slik at brudd i husenes symmetri ikke blir stående for lenge.

Fordi situasjonene for hvert enkelt hus er ulike, vil detaljgjennomføringen av ombyggingsplanene nødvendigvis bli forskjelligartet. Tegningene her kan derfor bare være veiledende.

Planeksemplar for ombygging og innredning av loft er medtatt for å synliggjøre noen muligheter. Her vil personlige ønsker og behov være avgjørende for detaljutføring. Viktig at konstruksjonsmessige forhold, og brannhensyn blir ivaretatt.

Alle konstruksjonsendringer både ved flytting, endring av vegger og veggåpninger i 1. og 2. etasje og omgjøring av takkonstruksjon ved innredning av loft, vil få konsekvenser for hele husets konstruksjon. All bæring må føres til bærekonstruksjon som føres ned til fundament i kjeller.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

GJENNOMFØRING AV BYGGEPROSJEKTENE.

Et praktisk byggearbeid reiser en mengde detaljspørsmål. En del av disse er knyttet til lovbestemte og konstruksjonsmessige forhold.
Det kan rett og slett være farlig å ikke følge de reglene som er vedtatt for bygging.
I tillegg kan det medføre store både økonomiske og trivselsemessige belastninger.

Dette kan gjelde brann/rømningsforhold og det kan gjelde konstruksjoner som (på sikt) ikke tåler de belastningene de utsettes for.

Alle som setter igang byggearbeid plikter å sette seg inn i gjeldende forskrifter, og følge disse.

Som regel har gode konstruktive og funksjonelle løsninger også estetiske kvaliteter.

Krav til et minimum av estetiske rammer for ombygging- og endringsprosjektene er satt i denne Formingsrettlederen.

Detaljgjennomføringen av ombyggingene vil bli behandlet i "Loft og kjellerskolen" i løpet av høsten 1996. Det vil bli utarbeidet et eget veiledningsmateriale herfra - som kan benyttes direkte av både håndverkere og selvbyggere.

En måte å sikre kvaliteten på detaljgjennomføringen, kan være en kollektiv avtale med ett byggefirma som gis detaljkunnskap til prosjektene - og som sammen med arkitekt kan rådgi enkeltbyggherrer/selvbyggere og også fagfolk som bare deltar i enkeltprosjekt i området.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

FASADER -
PRINSIPPER VED ENDRING AV FASADENE

Endring av fasadene vil kunne foregå over tid, avhengig av når de enkelte husstander ønsker og har mulighet for å starte opp denslags arbeid.

Et av de viktige kvalitetstrekkene ved husene er knyttet til den kraftige symmetrien i fasadene.

Som tegningene viser vil etappevis gjennomføring av ombyggingene føre til at symmetrien svekkes. Dette er ikke ønskelig.

Hvert hus bør diskutere hvordan man skal forholde seg til denne problemstillingen, og om mulig lage en felles plan for ombyggingene.

De viste forslagene er utarbeidet slik at det tåles at en bygning bare delvis endres.

TAKVINDUENE

Takvinduene er innsatt slik at de direkte korresponderer med vinduene i fasaden. Senteret i takvinduet skal følge senteret i vinduene i vegg. Dette er svært viktig for å beholde viktige kvaliteter i fasaden. Siden det kan være individuelle variasjoner i husene er ikke takvinduene målsatt. Mål må tas ut for hvert enkelt hus. Ved å skaffe seg nøyaktig mål på ytterkledning og reisverk, kan mål tas innvendig på loftet.

Vindustyper som er illustrert er Velux nr. 410-GGL mål 94 x 160 cm for det store vinduet og Velux nr. 102-GGL mål 55 x 78 cm for det lille vinduet. (Tilsvarende takvindu med nøyaktig samme mål kan evt. benyttes).

Høydemål for innsetting av vinduet er vist på snitt-tegningen.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

Høyde over gulv er valgt av hensyn til utsiktsmuligheter i sittende stilling. Dette er svært viktig!

Felles gulvhøyde på loftet for hvert hus må bestemmes, slik at takvinduene kommer likt på begge sider av husets midtakse. Det er spesielt viktig å passe på dette når loftene i ett hus tas i bruk med lang tid imellom.

Topphøyde for vindusutforingen vil da være tilstrekkelig til at de fleste kan stå oppreist i vindusnisjen.

Takvinduene skal være med å opprettholde fasadens vertikale karakter.

VERANDAENE

Byggingen av verandaer er den sterkeste endringen av fasaden.

I samråd med arkitektene bør hvert hus bli enig om hvordan et verandautbygg best kan løses på det spesielle huset.

Dette gjelder:

* Hvilken side av huset verandaen skal ligge på.
* Hvordan verandaene skal møte bakken.
* Hvordan en eventuell utbygging av terrasse/veranda for første etasje skal skje.

Det er vist alternative måter å utføre verandabrystningen på, enten som helt tett tømmermannspanel, som åpent sprosseverk eller som en kombinasjon av disse. Alle løsningene er akseptable.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

VERANDADØRENE.

I forslaget er det vist glassfelt i hele dørfeltet. Spesielt for første etasjes vedkommende vil dette kunne kompensere for endel av det lyset en taper ved verandautbyggingen. Det er også anledning til å ha et tett brystningsfelt - fortrinnsvis som et speilfelt i heltre og slik at det fargemessig går klart fram av fasaden at det er et dørfelt og ikke et vindu. Det er ikke noe poeng å kamuflere verandadøren.

Det aller viktigste er å påse at inndelingen av glassfeltene er harmonisk like med vindusinndelingen. Det vil si at det matematiske forholdet mellom høyde og bredde på glassfeltene må være like. En verandadør vil ha en annen detaljering enn et vindu. Karm og ramme blir gjerne kraftigere. Derfor er det svært viktig å påse at forholdstallene i glassinndelingen beholdes.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



FASADE

Én av leilighetene i 2. etasje har utbygd veranda. Denne forankres i terrenget ved at det bygges rekkverk også rundt avtrappet terrasse i 1. etasje.

Taket uten vindusåpninger virker samlende på hele bygningsvolumet - symmetrien er brutt.

Husene møter terrenget på ulike måter. Enkelte steder vil store deler av kjellermuren være frilagt slik at veranda også i 1. etasje vil være påhengt fasader.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



FASADE

I tillegg til utbygd veranda på den ene siden er loftet også tatt i bruk med loftsvinduer.

Symmetrien er nå enda sterkere angrepet.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6, 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11, FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



FASADE

Begge sidene har fullt utbygd veranda, uten at loftet er utbygd med loftsvinduer mot denne siden.

Symmetrien er opprettholdt. Taket virker samlende.

***Verandadør her er vist med glassfelt helt ned av hensyn til kompensasjon** for begrensning av lysinnslipp ved oppsetting av verandaene.*
***Verandadør med tettfelt nederst er** også en akseptabel løsning.*

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6, 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



FASADE

Fullt utbygd med verandaer og loftsvinduer.

Symmetrien sikrer balansen i fasaden.

Tilstrekkelig med takflate - spesielt i overkant av loftsvinduene, sikrer at taket fungerer som en sammenbindende helhet til tross for relativt store hull i flaten.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT MNAL

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



INNGANGSFASADE

Den ene siden har bygd ut veranda.

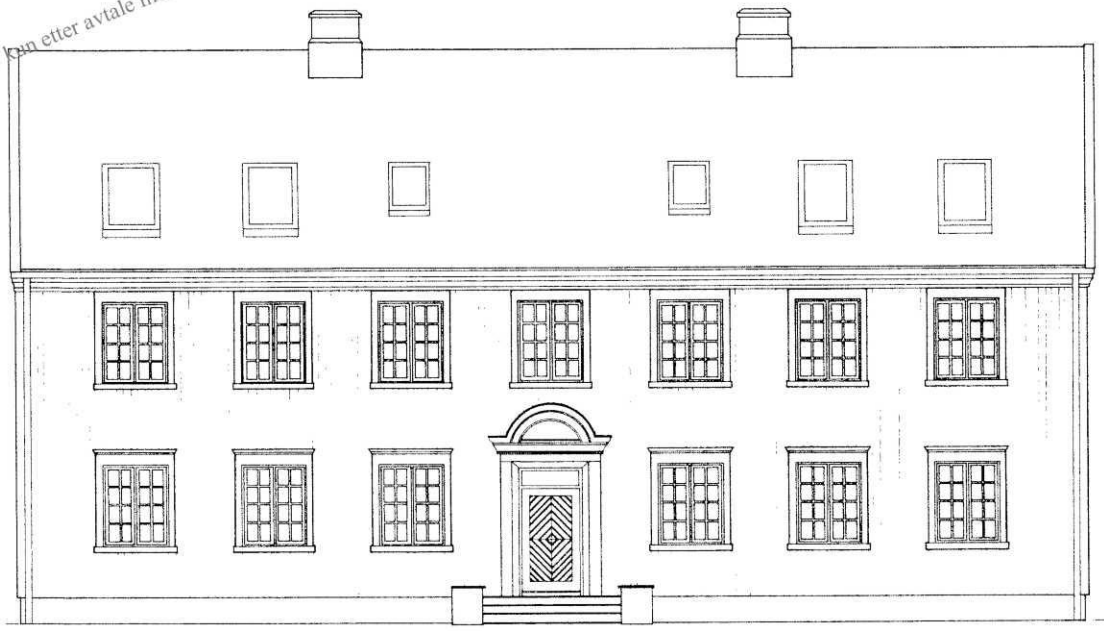
Symmetri i takflaten sikrer at huset ikke tar overbalanse.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



INNGANGSFASADE

Spesielt i takflaten er det mest gunstig at vindusinnsettingen skjer symmetrisk om midtaksen.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6, 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



INNGANGSFASADE

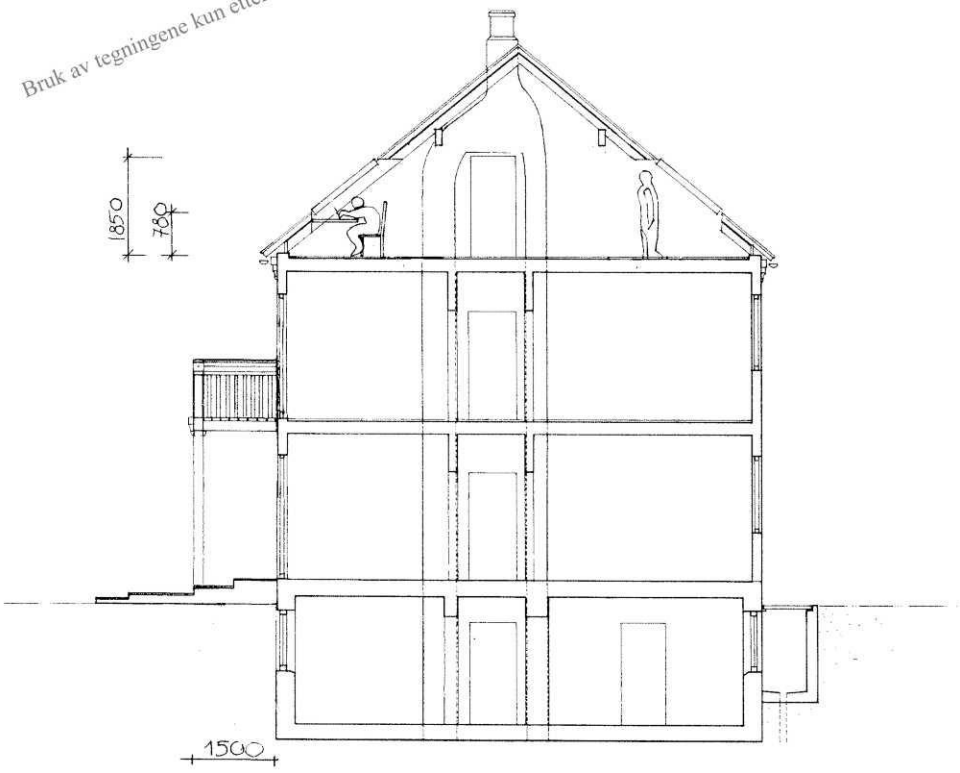
Fullt utbygd loft og verandaer på begge sider. Det er på denne fasaden spesielt viktig at utformingen av rekkverk og avtrapping av terrasse i 1. etasje utformes på en slik måte at hovedtrapp og inngangsparti får beholde sin spesielle karakter.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



SNITT

Innsetting av takvinduer bør sikre både at man får utsyn fra sittende stilling, og at man får en "karnappvirkning" ved at man kan stå i vindusåpningen og se på utsikten.

Verandaene må forankres i bakken for å knytte seg til huskroppen. De ulike husene vil få forskjellige løsninger av avtrapping av veranda i 1. etasje.

Snittet er tatt gjennom innredet loft med ny takkonstruksjon.

BRANNRØMMING
Ved innredning av kjeller må brannrømming sikres direkte mot det fri fra samtlige rom. Vinduene må enkelt kunne åpnes innenfra. Eventuelle rister

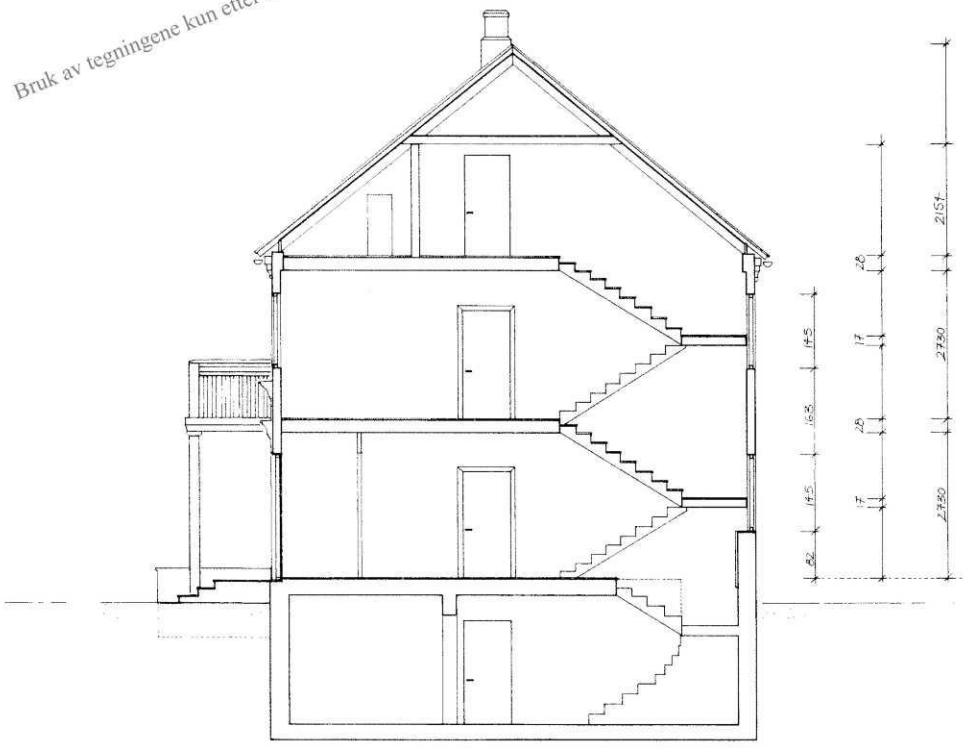
Over lysgraver må styres av lett bevegelig hydraulikk.
Trinn i lysgrav for å lette rømming.
Snørydding vil være svært viktig.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



SNITT
Snittet er tatt gjennom trappe-oppgang.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

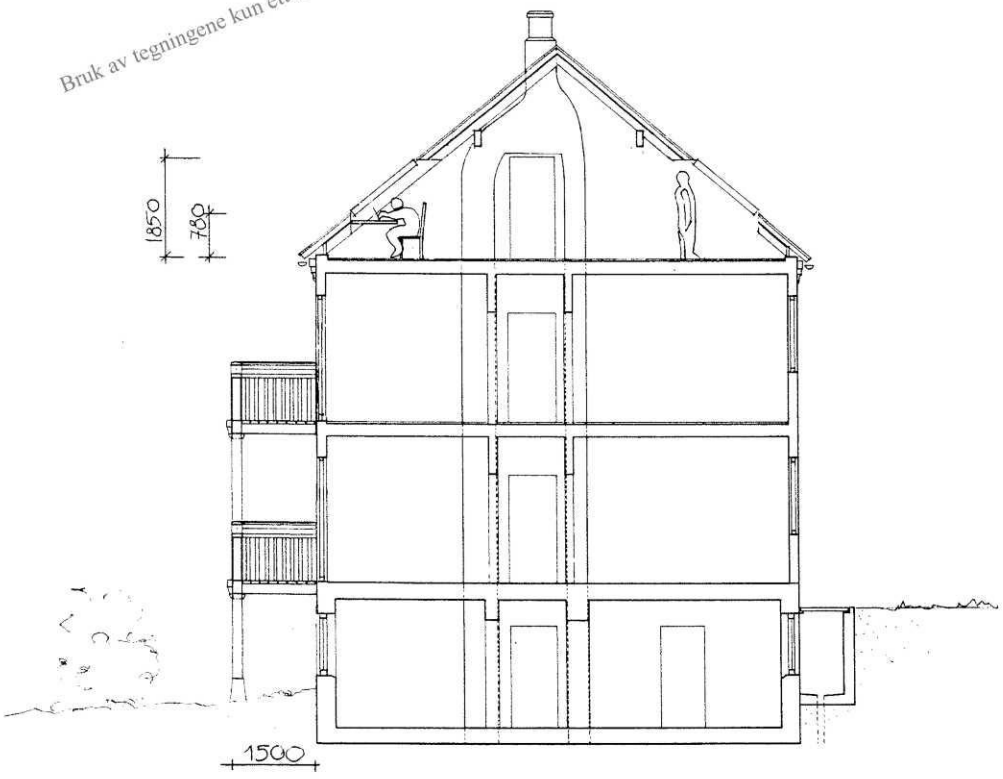
ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



Verandaer
Illustrasjon av spesialsituasjon der kjellermur delvis er frilagt.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



SNITT

Med illustrasjon av spesialsituasjon der kjellermur er frilagt slik at det også blir verandaer i første etasje. Viktig at stolpene møter terreng på solid fundament, gjerne med naturstein.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

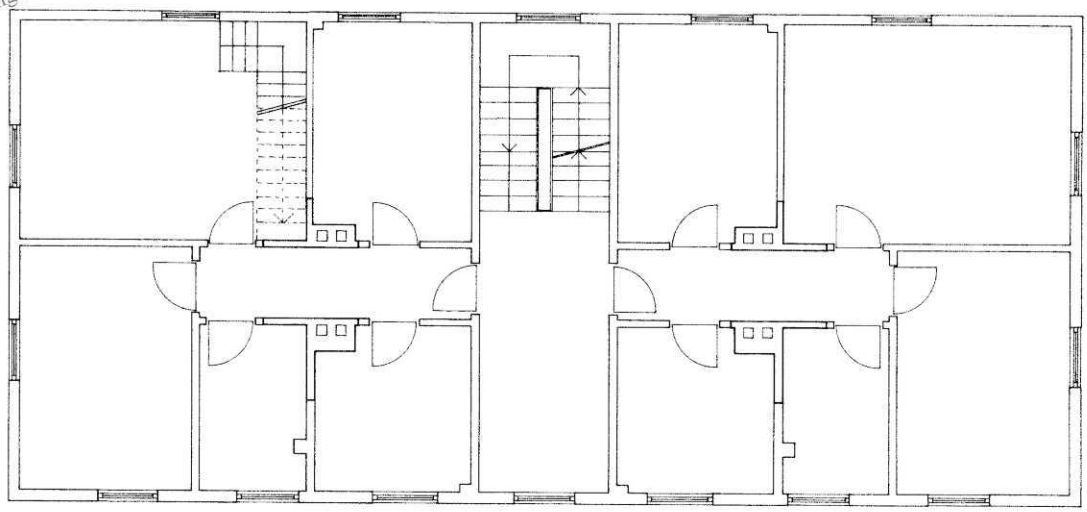
ERIK SELMER

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

SJØVEGEN
PLANER

De foreslåtte trappeløsninger tar utgangspunkt i at minst mulig areal i leiligheten skal bli bundet opp til trafikk.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



PLAN 2. ETASJE

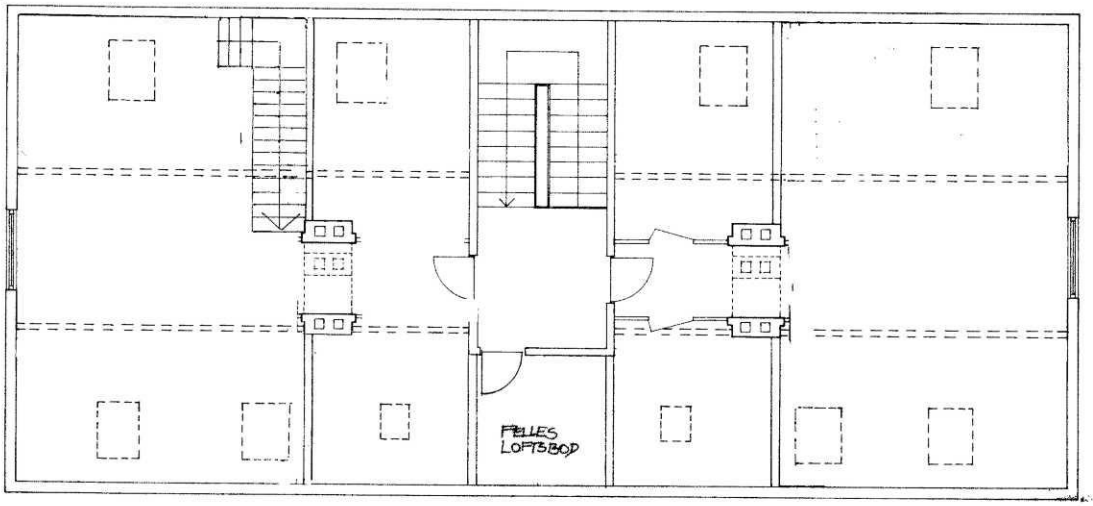
Trappeforbindelse til loftsetasje.
Gunstigste plassering i forhold til bruk av loftsetasje.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



PLAN LOFT

Trappeplassering vil være avgjørende for hvordan etasjen utnyttes.

Plassering av loftsvinduer er sett strengt i forhold til en symmetrisk fasadeinndeling. Dette gir også mulighet for brukbare rominndelinger.

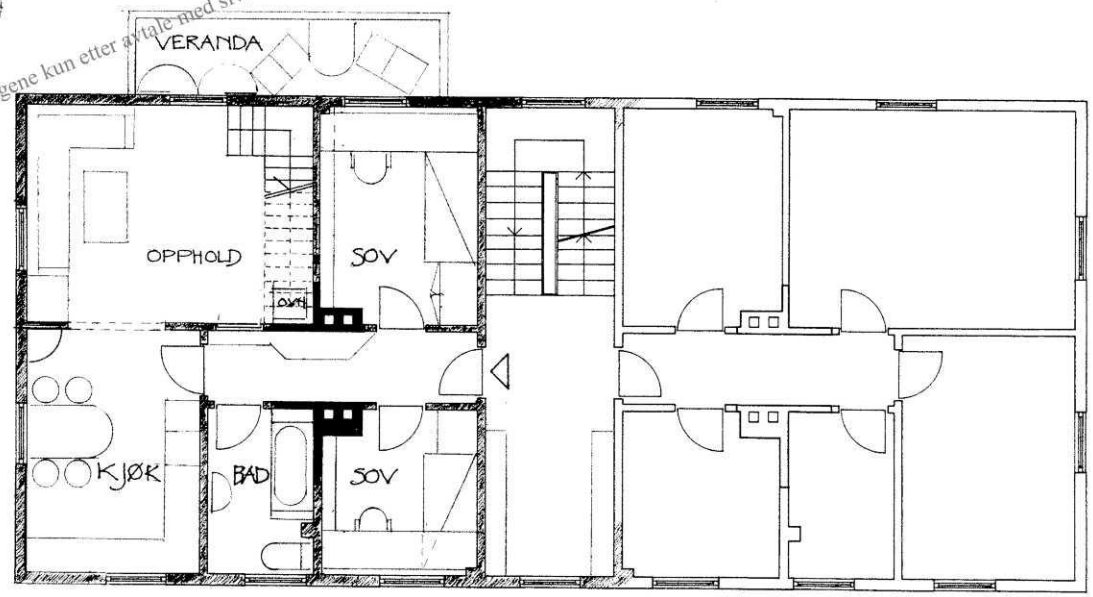
Ny loftskonstruksjon med limtre-bjelker erstatter den gamle. Konstruksjonen forankres ved ramme i yttervegg og føres ned langs bærevegger til fundament i kjeller.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



Innredning ALT. 1.
Kjøkken flyttes.
Stor åpning til stue. Her må legges inn ny bærebjelke som forankres i bærevegg.
2 soverom i 2. etasje. Eventuelt kan bad gjøres større og kombineres med vaskerom. Dette vil også muliggjøre bedre garderobeforhold i entré.

PLAN 2. ETASJE

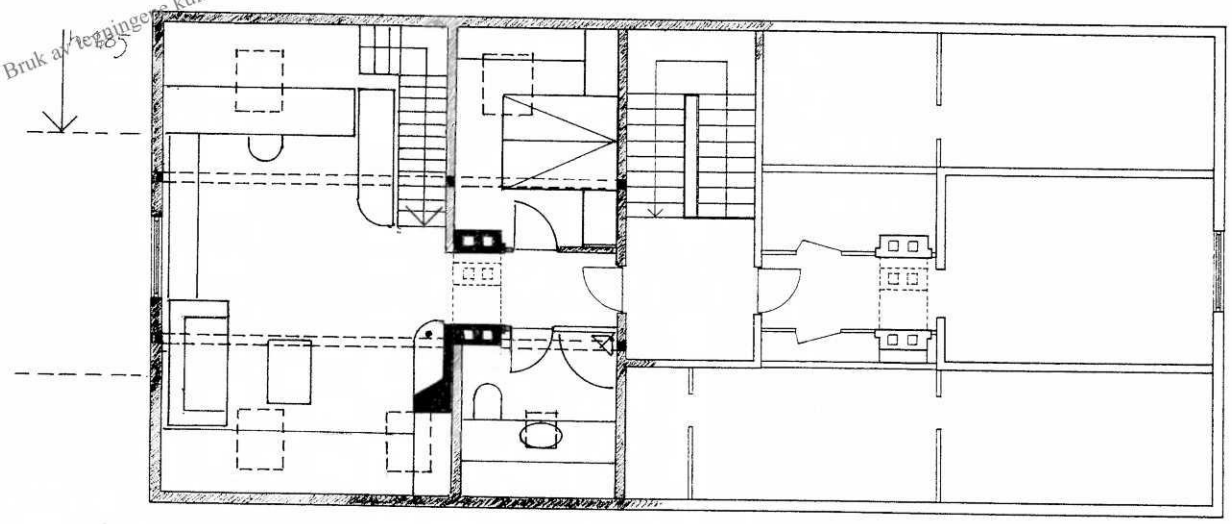
Trappeforbindelse til loftsetasje.
Gunstigste plassering i forhold til bruk av loftsetasje.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



Innredning ALT. 1.
Stort åpent loftsrom med peis.
Arbeidsplass.
Bad og soverom.
Alternativt bod i stedet for bad.

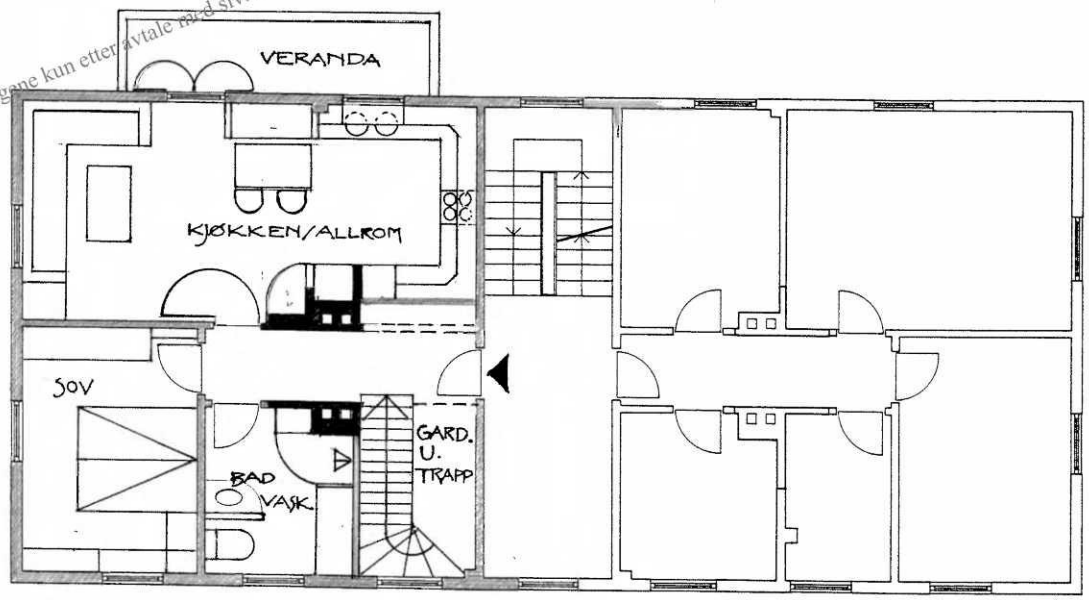
PLAN LOFT

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



PLAN 2. ETASJE

Innredning ALT. 2.
Trappeforbindelse til loftsetasje "tar" ett rom.
Mulig åpen forbindelse med garderobe under trapp.
Større atskilthet mellom 2. etasje og loft.

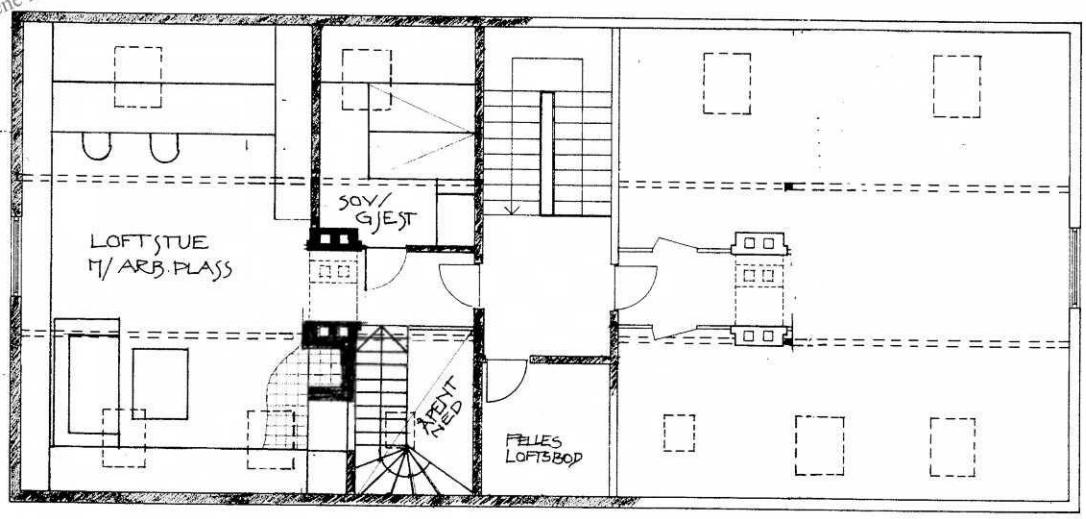
Bad gjøres litt større ved at vegg flyttes. Kombineres med vaskerom. Stort kjøkken/allrom med peis. Stort soverom.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



PLAN LOFT

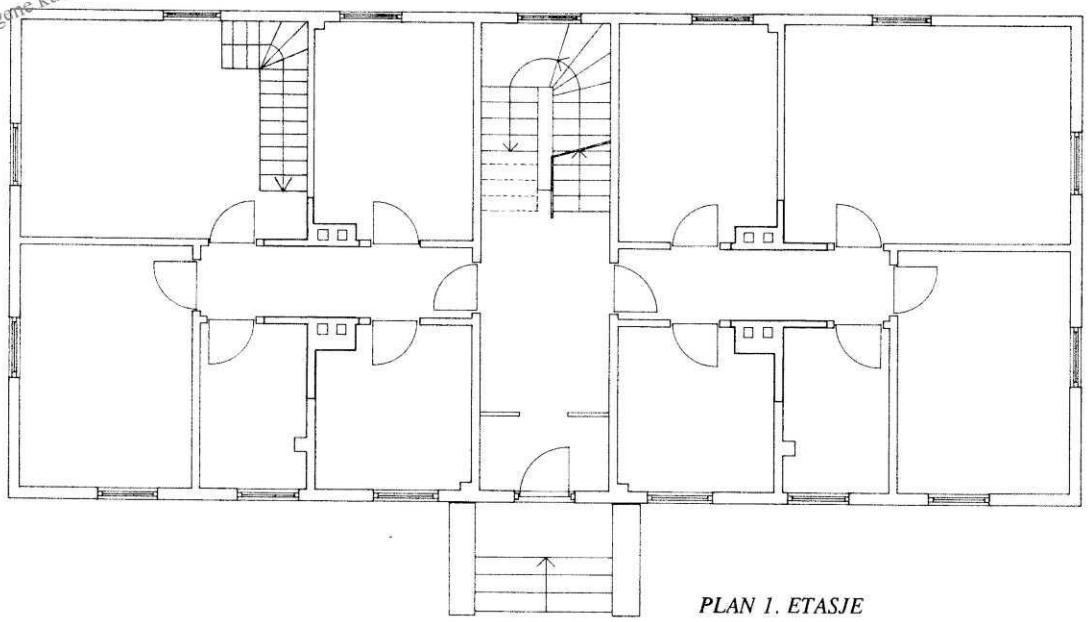
INNREDNING ALT. 2
Stor uforstyrret loftsstue/arbeidsrom.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6. 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



PLAN 1. ETASJE

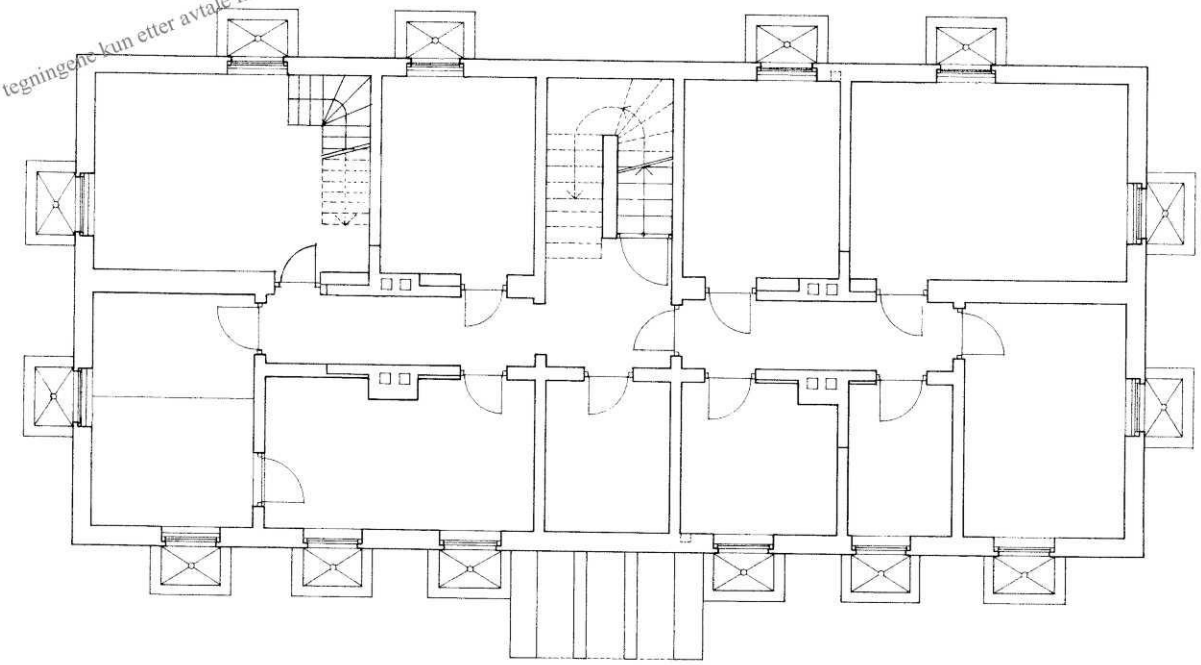
Trapp til kjeller.
Mer omfattende vurdering må foretas i forhold til bruken av kjelleretasjen.

EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6, 7014 TRONDHEIM.
TLF. 73 53 37 11. FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



KJELLERPLAN
Gunstig trappenedføring inntegnet. Nødvendig brannrømming til det fri må sikres fra alle rom. Ved oppsetting av veranda vil ett eller flere kjellervinduer bli inoperatible. Dette må man ta hensyn til ved innredning av kjeller.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

KJELLER.

Utgang fra kjeller direkte mot det fri - er mulig å etablere der tomteforholdene og terrengforholdene tillater dette. Privatisering av deler av felles uteareal må ses i forhold til ulemper i 1. etasje ved etablering av verandaet i 2. etasje og nødvendig gjenbygging av kjellervinduer.

Hvordan dette kan løses, vil variere i forhold til solretning og hvordan bygningen møter terrenget. Her er vist en løsning for gavl. Lignende løsning kan også tenkes på langfasaden.

Teknisk må dette detaljeres slik at det konstruktivt holder. Drenasjeproblematikk må løses. Det er mulig at et slikt prosjekt vil påvirke drenasjen for bygningen totalt. Dette bør avklares før man setter igang.

Den viste løsningen er meget gunstig både med hensyn til lysinnslipp i sentrale rom i kjeller - og med hensyn til ekstra brannrømming.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



EILEEN GARMANN JOHNSEN
SIVILARKITEKT MNAL

NEDRE BAKKLANDET 6, 7014 TRONDHEIM
TLF. 73 53 37 11, FAX 73 51 62 53

ERIK SELMER
SIVILARKITEKT M.N.A.L.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

SJØVEGEN

VERANDAUTBYGGING

Verandapåbyggingene er et av de mest følsomme elementene i hele prosjektet.
Det stiller store krav både til den detaljmessige konstruktive gjennomføringen og til organisering av den eiendomsmessige og bruksmessige arealfordelingen.

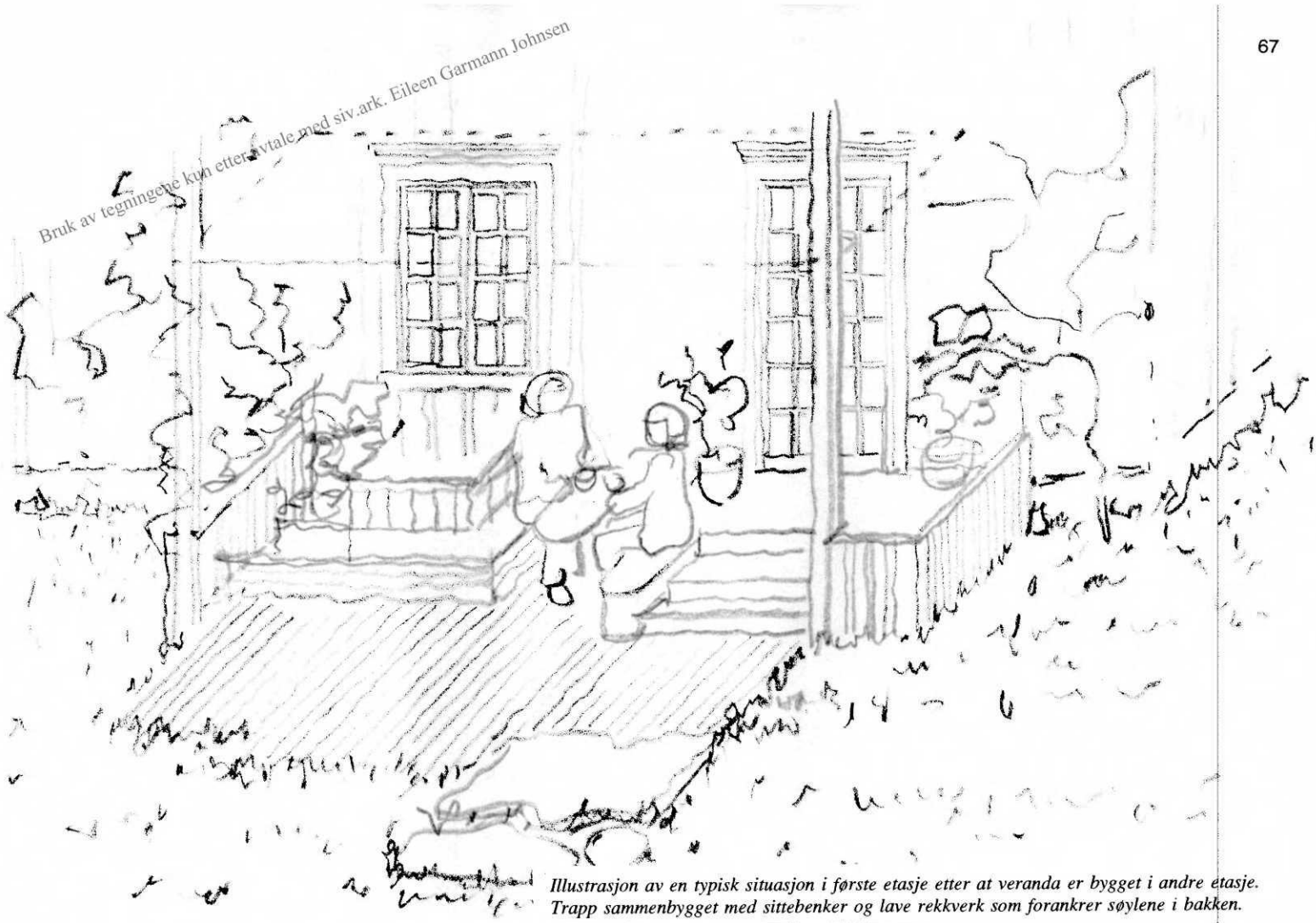
Utbygging av verandaer i 2. etasje påvirker situasjonen også i 1. etasje. Dybden på verandaene er valgt utfra en total vurdering av bygningens proporsjoner og lysinnslipp i 1..etasje.

Verandautbygging forutsetter en forankring i terreng slik at stolpene lander på noe.
Situasjonene for de enkelte husene er ulike, og hvordan utformingen vil bli på bakkeplan vil derfor variere.

Her er illustrert én mulig situasjon.
For å kompensere for redusert lysinnslipp i kjeller kan det - der situasjonen ligger til rette for dette - vurderes varianter av den skisserte løsningen for utgang fra kjeller direkte mot det fri.

Hvert enkelt hus bør her gå sammen og bli enige om en fullstendig løsning.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



Illustrasjon av en typisk situasjon i første etasje etter at veranda er bygget i andre etasje. Trapp sammenbygget med sittebenker og lave rekkverk som forankrer søylene i bakken.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen

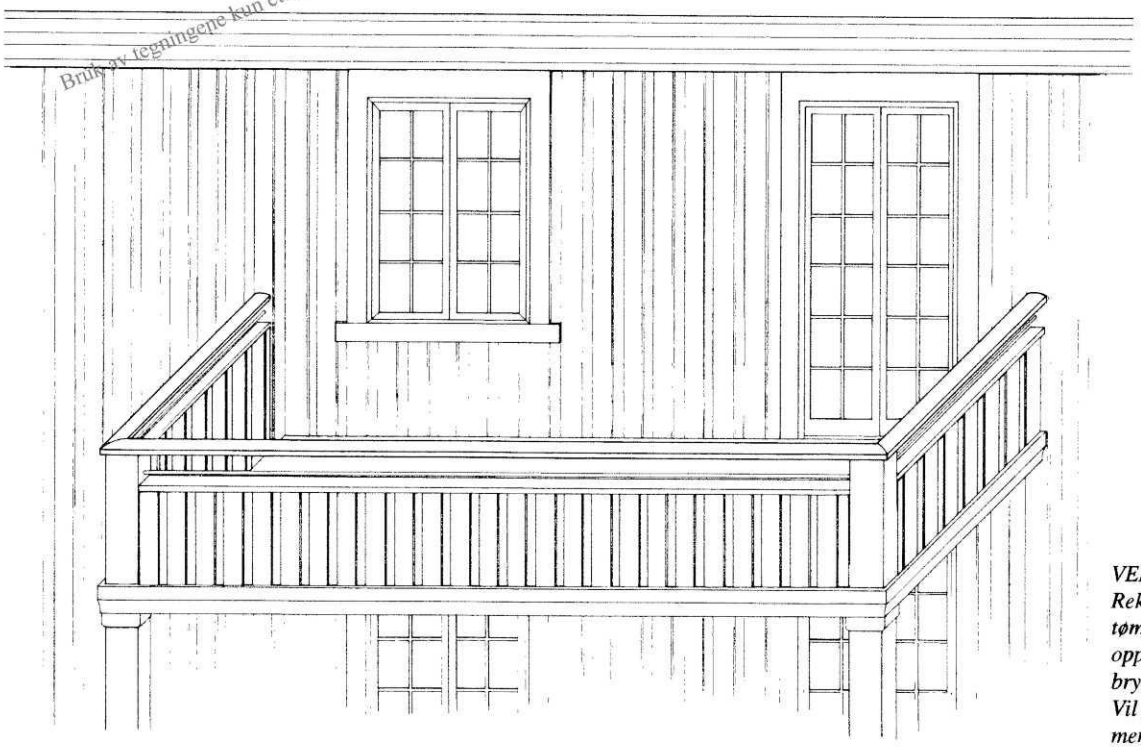
NB
VERANDA-TEGNINGENE

Tegningene her i formingsveilederen er skissering som viser sammenstilling av ulike rekkverk. Konstruksjonene og detaljene er utdypet nærmere i det fullstendige tegningssettet for verandaene som var ferdig våren 1999, og som kan fås ved henvendelse til styret eller arkitekt.

VERANDAUTBYGGING

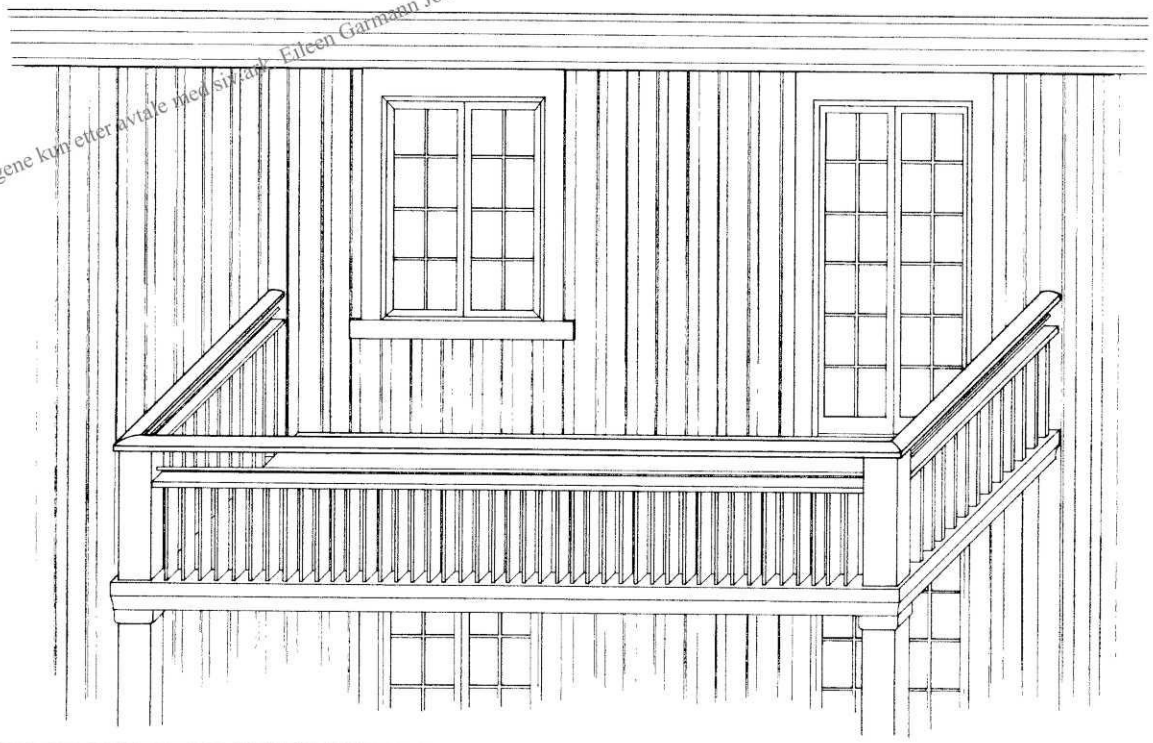
Illustrasjon av alternative utforminger av verandarekkverk.

Bruk av tegningene kun etter avtale med siv.ark. Eileen Garmann Johnsen



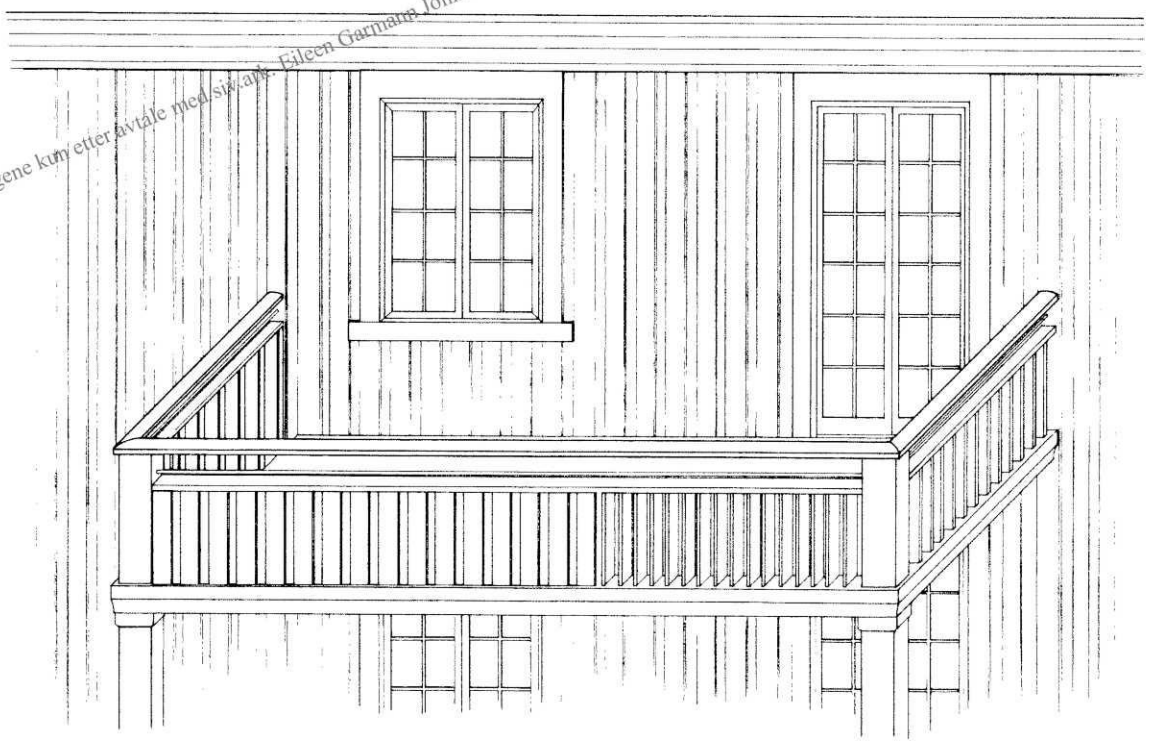
VERANDA
Rekkverk alternativ 1 utføres med tømmermannspanel likt med huskropp opp til vindushøyde.Stålrør mellom brystning og håndlist.
Vil gi en god sammenheng med huset, men kan oppleves noe tett.

Bruk av tegningene kun etter avtale med sivarkt. Eileen Garmann Johnsen



VERANDA
Rekkverk alternativ 2.
Åpen brystning med stående balustre.

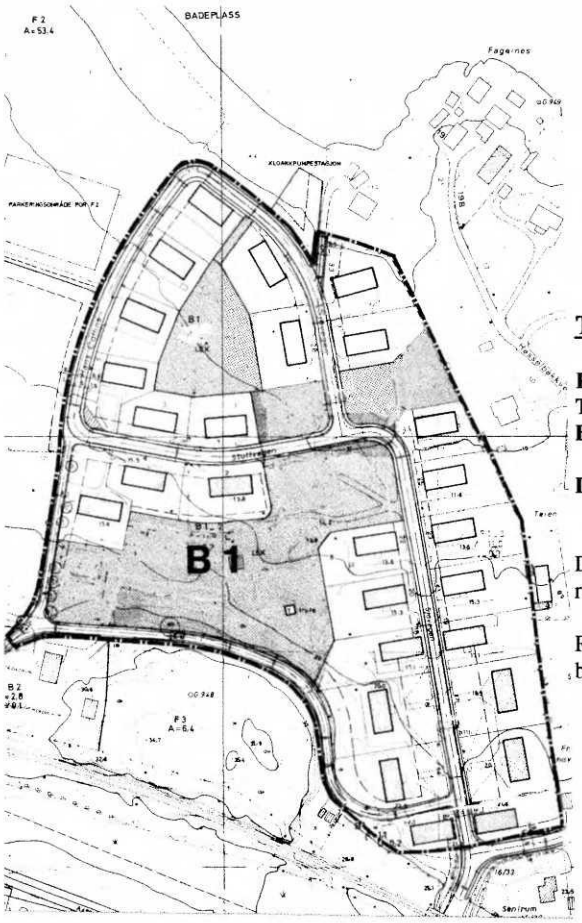
Bruk av tegningene kun etter avtale med sivarkt. Eileen Garmann Johnsen



VERANDA.
Rekkverk alternativ 3.
Kombinasjon av alternativ 1 og 2.
"Åpent" felt foran dør.

SJØVEGENOMRÅDET

REGULERINGSBESTEMMELSER



TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV DEN TIDLIGERE EIENDOMMEN ROTVOLL NORDRE 16/1 - PÅ PLANEN BENEVNT B1 - B2 - KALT SJØVEGENOMRÅDET.

DATO FOR SISTE REVISJON AV BESTEMMELSENE .....

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Reguleringsbestemmelsene erstatter reguleringsendring i plan R 186 A godkjent i Trondheim bygningsråd 24.06.86.

INNLEDNING

0.01 Formålet med denne endringen og presiseringen av reguleringsplanen for boligområdet i Sjøvegen, er en bevaring og fremheving av de særpregete kvalitetene området besitter. Kvalitetene er avlesbare både arkitektonisk i de enkelte bygningene, i bygningsgruppens enhetlige preg og i den historiske reguleringsplanen.

0.02 Formålet er videre å skape grunnlag for utvikling av et godt allsidig bomiljø.

0.03 Det grønne preget i området fremheves. Området vil inngå som en del av grøntdraget i denne delen av byen og være et forbindelsesledd for gang og turtrafikk til friområdene i strandsonen. Grønnplanen for Trondheim viser områdets strategiske plassering.

0.04 Området er en del av et tidligere samlet reguleringsområde, der vesentlige deler mot vest som i dag er i bruk til jordbruksformål og park, er regulert til utbyggingsformål. De samme områdene er senere inkludert i den "Nasjonale registreringen av spesielt verdifulle kulturlandskap". Begrunnelsen for dette er:

"Rotvoll er et variert område og består av intensivt drevet jordbruksarealer, beitehager, alléer, hageanlegg. skogbevokste koller m.m.
Rotvoll er plukket ut som et særlig verdifullt kulturlandskap ut fra biologiske/økologiske og kulturhistoriske verdier; til tross for den omfattende utbygginga i området i Statoils regi. Området er det eneste herregårdslandskapet som finnes nord for Dovre.
Kulturlandskapet er variert og består av mange ulike elementer, fra de mest intensive til ekstensive jordbruks-areal. Området er botanisk variert, med stort artsmangfold. I området er det registrert fornminner.
Deler av området blir mye brukt i forbindelse med bl.a. friluftsliv i kommunen, og deler av området er tilrettelagt for den type aktivitet."

Hvordan denne registreringen skal forankres i videre planer for området er ikke klarlagt.

Rapporten fra Miljøverndepartementet sier:
"Sikring av disse verdiene er nært knyttet til arealbruk og arealbrukspolitikk. Det kreves og forutsetter samordning av de juridiske og økonomiske virkemidlene innenfor miljøvern (natur- og kulturminnevern), jord- og skogbruks- samt arealforvaltninga. For å kunne gjennomføre dette må det understrekes at det trengs innsats på alle samfunnsnivåer, fra grunneier og kommune til fylke og stat."

Forslag om avgrensing av Rotvoll Kulturlandskap inkluderer det meste av Sjøvegenområdet. Denne planen tilpasser seg en fremtidig innpassing av en bevaring og videreutvikling av dette herregårdslandskapet i overordnete planer.

0.05 Gangveien som danner sydgrensen for regulerings-området, viser seg ved nærmere undersøkelse å være en av de gamle innkjørselsveiene til Trondheim fra Nedre Charlottenlund og Ranheim, som ikke er ødelagt. Gamle kantstein og merkesteiner er funnet - nærmere undersøkelser bør igangsettes.

0.06 Som et bilag til reguleringsplanen er utarbeidet et registreringsmateriale som redegjør for de bygningsmessige kvalitetene som finnes i området.

0.07 Det er utarbeidet en Formingsrettleder for området, som er vedtatt av Sjøvegen Huseierlags generalforsamling som retningsgivende for alle endringer som skal gjøres med bygningene. Formingsrettlederen innarbeides i reguleringsbestemmelsene. I de enkelte paragrafene henvises direkte til Formingsrettlederens anbefalinger. Formingsrettlederen synliggjør de mest omfattende endringene av bygningene som kan tillates.

	VEDTEKTER	KOMMENTARER OG INTENSJONER
§ 1	**GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER.**	
1.01	Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det enhetlige området avgrenset av friområdet og område for kloakkpumpe-stasjonen mot sjøen i nord, det dyrkete området langs alléen i Hans Collins vei mot vest, friområdet; den skogkledte kollen i syd med de nybygde PU-boligene i området B2, og et grøntdrag mot den eldre eneboligbebyggelsen i Hasselbakkvegen i øst.	*Alle eiere av leiligheter i området er organisert i Sjøvegen Huseierlag med pliktig medlemskap og egne vedtekter. Unntatt fra medlemskap i Huseierlaget er eiendommene Sjøvegen 12 og Sjøvegen 13. Sjøvegen 12 er gjenoppbygget etter brann. Sjøvegen 13 er ombygget og påbygd. Begge bygningene er viktige i den historiske reguleringsplanen og inngår i planen her.*
1.02	Området reguleres til spesialområde med formål bevaring og understreking av både de bygningsmessig enhetlige bygningene og den nyklassisistiske planen med sine avgrensete plassdannelser.	*Områdets historiske verdi er redegjort for i registreringsmaterialet. Bygningenes autentisitet når det gjelder de ytre forhold, er stor. Den arkitektoniske verdi sammen med verdi som dokumentasjon av historisk kilde-materiale fra siste krig, er stor.* *Bebyggelsesplanen vitner om stor dyktighet i omforming av nyklassisistiske planidealer til et kulturlandskapsområde i en sårbar randsone.*

	VEDTEKTER	KOMMENTARER OG INTENSJONER
§ 2.	**AREALBRUK**	
2.01	De ubebygde eiendommene reguleres til fellesareal for boligområdet.	*Fellesarealet er et oppholds-, lek- og rekreasjons-område for boligene. Huseierlaget har ansvar for skjøtsel og vedlikehold av fellesarealet på en planmessig måte, slik at det helhetlige inntrykket bevares.* *(I.h.t. §7 i Huseierlagets vedtekter).* *Forholdet mellom åpne og mer avskjermete uteområder skal spesielt vurderes.*
2.02	Beplantning, - eksisterende større trær og grøntfelt registreres - og plan for nyplantninger av landskapsmessig betydning inngår i skjøtselsplan.	*Større trær innenfor spesialområdet skal bevares og tillates bare felt etter nærmere vurdering av styret i Huseierlaget i samråd med sakkyndig på skjøtsel av trær.* *Bjørkalléen i Hans Collins vei og den mer spredte allédannelsen i Sjøvegen bevares.*
2.03	Områdets åpenhet med hensyn til barns frie lek skal bevares. Avgrensninger mellom eiendommene i form av hekk eller gjerde tillates ikke.	

	VEDTEKTER	KOMMENTARER OG INTENSJONER
2.04	Parkeringen ordnes på eiendommene, fortrinnsvis på en slik måte at bilene visuelt ikke dominerer i området. Parkering i veikanten bør begrenses til gjesteparkering og innpasses i egne lommer.	*Områdets beliggenhet ved offentlig badestrand krever særskilte tiltak for å hindre fremmedparkering og uønsket bilkjøring i boliggatene.* *Dersom det skal anordnes garasjering, skal det utarbeides en egen garasjeplan for hele området.*
2.05	Boder for redskap og kildesortering av husholdningsavfall skal utformes og plasseres i overensstemmelse med en plan.	*Planen vil også inneholde retningslinjer for detaljering i overensstemmelse med de overordnete intensjonene i Formingsrettlederen.*
2.06	Utebelysning i området skal være parkmessig og spesielt tilpasset fotgjengertrafikk. Utendørsbelysning på bygninger skal være enhetlig og skjermet eller med lave luxverdier.	
2.07	De private tomteområdene disponeres i dag som ideelle sameier av de ulike boligene. Utforming av disse områdene er de enkelte husfellesskapenes ansvar, sålenge dette ikke strider mot intensjonene i denne reguleringsplanen.	

	VEDTEKTER	KOMMENTARER OG INTENSJONER
2.08	Veiene i området bør beholde og forbedre sitt grusdekke. En ytterligere kantforsterkning kan etableres som en markering av overgang mellom vei, biloppstillingsområde og grøntområde etableres. Behov for trafikk/fartsdempende tiltak vurderes.	*All kjøring i området skal skje på de myke trafikantenes premisser, og utforming av veiene skal skje i forhold til en slik målsetting.*
2.09	Gangveien som danner sydgrensen for reguleringsområdet, gis bevaringsstatus.	*Se punkt 0.0.5.* *Denne veien er tidligere innregulert som en del av grøntområdet, men med en inntegnet kurvatur som antyder en opprusting til "gangveistatus".* *Veien må ses i sammenheng med en totalplan for gangveisystem i hele Rotvoll-området, der også gang/ sykkelveiforbindelser inn mot Trondheim, både som ledd i turveirett og som sykkelveinett, vurderes.* *Vedlikeholdsansvar påhviler Trondheim Kommune. Alt vedlikehold skal skje med stedsegne grunnmaterialer.*

VEDTEKTER	KOMMENTARER OG INTENSJONER
§ 3 BYGGEOMRÅDER.	
3.01 Området reguleres til spesialområde for bevaringsverdige bygninger og anlegg.	
3.02 Området reguleres for boligformål og fellesareal knyttet til boligene. Verneverdi benevnes særskilt i Formingsrettlederen og innarbeides i krav som stilles ved alle endringer som foretas i området.	
3.03 Dersom bygning brenner skal ny bygning oppføres i tre, men med nødvendig seksjonering i brannhemmmende materiale og med en detaljering lik de øvrige bygningene i området, se punkt 4.08.	
3.04 Områdets tetthet. Det vises til utarbeidet notat som omhandler områdets tetthet. Ved en utbygging av området der kjeller og loft tas i bruk til beboelsesareal vil man komme opp i en tetthet som ikke skal overskrides.	

	VEDTEKTER	KOMMENTARER OG INTENSJONER
§ 4	**EKSISTERENDE BEBYGGELSE**	
4.01	All eksisterende boligbebyggelse anses som bevaringsverdig.	
4.02	Dette innebærer at all eksisterende boligbebyggelse skal bevares og tillates ikke revet.	
4.03	Ved innlemming av loft i boligarealene kan det tillates innsetting av loftsvinduer i henhold til anbefalinger i Formingsrettlederen.	*Viser til Formingsrettlederen s.*
4.04	Ved innredning av kjeller til boareal kan rømmingsvei etableres fra kjeller-vinduene i henhold til Formingrett-lederens anbefalte løsninger.	*Viser til Formingsrettlederen s.*
4.05	Balkonger for leilighetene kan etableres under forutsetning av ivaretaking av de krav Formingsrettlederen stiller. Detaljering skal være enhetlig og i overenstemmelse med eksisterende detaljdimensjonering. (Se punkt 4.8).	*Viser til Formingsrettlederen s.*

	VEDTEKTER	KOMMENTARER OG INTENSJONER
4.06	Utover dette skal, bebyggelsen holdes i hevd og kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør og vindusutforming, materialvalg og detaljdimensjonering opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig skikkelse.	*Fasadene skal bevares - spesielt ved å sikre eksakthet i kopiering eller tilbakeføring av takavslutnings-, vindus- og dørdetaljer.* *Den opprinnelige taktekkingen består av en krisepreget betongtakstein. Ved utskifting av takstein benyttes enkeltkrum, tegltakstein. Ved opprusting av tak, vil etablering av utvendig lufting være å anbefale. Dette vil påvirke takavslutningsdetaljene. Felles detaljer utarbeides.* *Pipene søkes tilbakeført til pussete flater med enhetlige toppbeslag.* *Fargesetting av husene skal skje i henhold til en utarbeidet palett for området. Det er ikke ønskelig med en samlet plan for fargesetting da dettte kan gi et for lite mangfoldig uttrykk over tid.*

	VEDTEKTER	KOMMENTARER OG INTENSJONER
4.07	Hvert hus skal samordne utbedrings og ombyggingsarbeider for å sikre at intensjonene i Formingsrettlederen ivaretas.	
4.08	Ved byggemelding og søknad om byggetillatelse skal kravene i de statlige byggeforskrifter kap. 14 anses som minimumskrav med hensyn til tegningsmateriale og vedlegg.	*Alle bygningstegninger skal minst være utført i mål 1:100. Bygningsrådet kan forlange ytterligere tegningsmateriale i en målestokk som gir den nødvendige detaljering for å kunne saksbehandles. Alle tegninger skal være fagmessig utført. Alle byggemeldinger og søknader om byggetillatelse kan av bygningsrådet kreves oversendt Antikvarisk myndighet.*
§ 5	**FELLESBESTEMMELSER.**	
5.01	Etter at denne reguleringsplan med bestemmelser og vedlegg er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.	



SJØVEGEN
HUSEIERLAG

RETNINGSLINJER FOR OPPFØRING AV BODER.

Siv.ark. Eileen Garmann Johnsen har vært engasjert til å utarbeide beskrivelse og typeløsninger for boder plassert innenfor huseierlagets område.
En beskrivelse og eksempler på forskjellige utforminger innenfor en gitt ramme foreligger nå i form av et eget hefte. (utdelt til hver husstand)

Styret er innforstått med at det er mange ønsker og sikkert divergerende oppfatninger av hvordan bodene bør utformes.
På bakgrunn av den vedtatte årsberetningen for 1999 og år 2000, samt formingsrettlederen og de intensjoner som legges til grunn her, oppfatter imidlertid Styret det slik at medlemmene i Sjøvegen Huseierlag ønsker en lik størrelse og ensartet utforming av bodene, dog med mulighet for visse individuelle tilpasninger mht. til total volum, plassering, materialvalg og lignende.

Styret er av den oppfatning at det materialet som foreligger oppfyller dette ønsket, og at detaljeringsgraden er tilstrekkelig til at dette kan tjene som bestemmende retningslinjer for utforming

Styret fremmet denne saken til godkjennelse på ekstraordinær generalforsamling den 24.10.2001

Forslag til vedtak:
"Generalforsamlingen har fått seg forelagt prosjektet "Boder" utarbeidet av Siv.ark. Eileen Garmann Johnsen. Dette dokumentet inngår som et supplement til vedtatt formingsrettleder, og medlemmene plikter å følge beskrivelse og tegninger ved bygging av boder på sin eiendom. Byggesakskontoret i Trondheim Kommune informeres om dette vedtaket, og eksemplar av dokumentet oversendes."

Følgende vedtak ble gjort:
Styrets forslag m/endringer: "Styret utarbeider videre presisering av maksimum antall boder pr tomt og materialvalg som skal legges frem for ordinær generalforsamling for endelig vedtak."

Styret arrangerte eget medlemsmøte vedr. bodene den 20.03.02. Her møtte Siv.ark. Eileen Garmann Johnsen, og en fyldig gjennomgang av prosjektet, med historikk, bakgrunn for valg og forslag til forskjellige variasjonsmåter ble gjennomgått.
Det er styrets oppfatning at denne saken nå har fått en tilstrekkelig bred gjennomgang, hvor huseierlagets medlemmer har fått anledning til å uttale seg.

På bakgrunn av vedtaket gjort den 24.10.01 ønsker styret å presisere følgende:

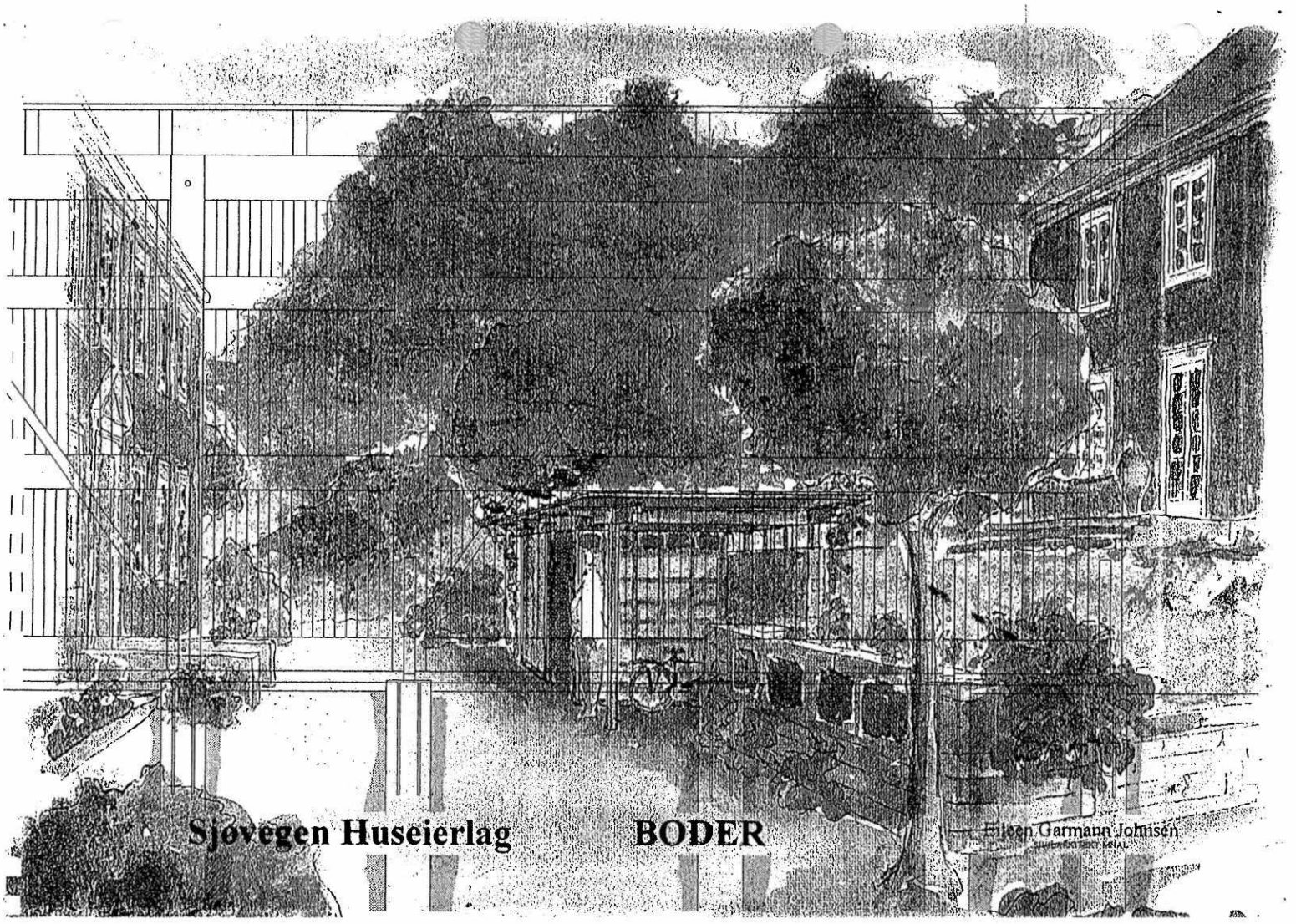
1. Styret ønsker ikke å gi spesielle føringer i antall boder/enheter som kan oppføres på hver eiendom. Det henstilles imidlertid til hver utbygger om å komme til enighet med naboer om løsning.
2. Styret ønsker ikke å gi spesielle føringer mht. materialvalg som kan benyttes. Det forutsettes imidlertid at de retningslinjer og føringer som gies i forslaget følges. Videre forutsettes det at bodene oppføres i god håndtverksmessig kvalitet.

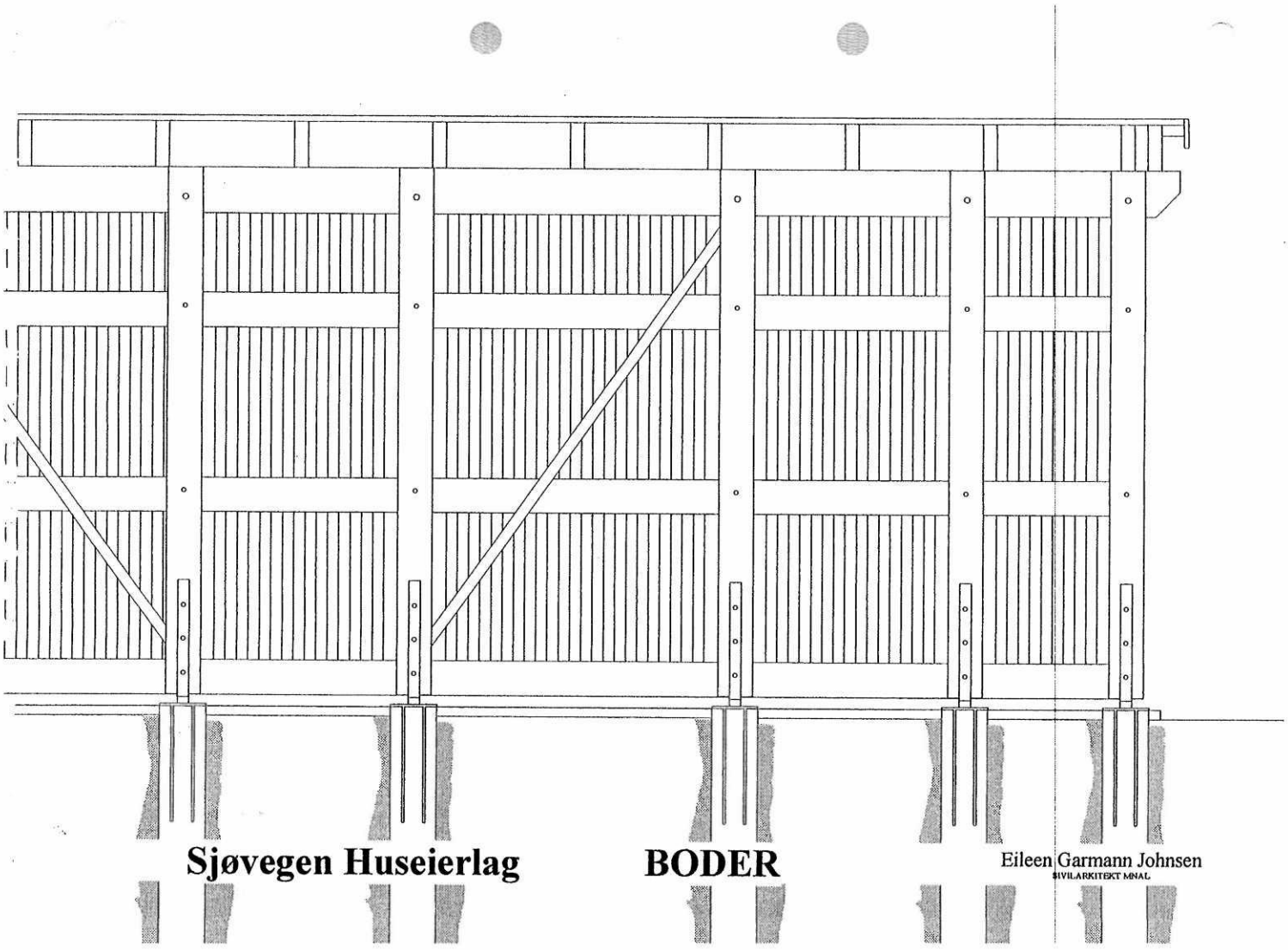
Vedtak på Generalforsamling, 11.04.02:
"Generalforsamlingen har fått seg forelagt prosjektet "Boder" utarbeidet av Siv.ark. Eileen Garmann Johnsen. Dette dokumentet inngår som et supplement til vedtatt formingsrettleder, og medlemmene plikter å følge beskrivelse og tegninger ved bygging av boder på sin eiendom.

Tomtene er av forskjellige størrelse og topografi. Dette medfører at optimal løsning for hver enkelt tomt vil være forskjellig. Dette betyr videre at forskjellige plasseringer og løsninger tillates.

Løsning som angir plassering på tomt, materialvalg og øvrige detaljer skal forelegges Styret. Styret kan ved tvil om løsning be om supplerende tegninger. Styret vil fatte vedtak i hver enkelt utbyggingssak og informere byggesakskontoret om dets standpunkt.

Byggesakskontoret i Trondheim Kommune informeres om dette vedtaket, og eksemplar av dokumentet oversendes."


Sjøvegen Huseierlag
BODER
Eileen Garmann Johnsen



Sjøvegen Huseierlag **BODER**

Eileen Garmann Johnsen
SIVILARKITEKT MNAL

UTDRAG FRA FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED FORMINGSRETTLEDER AUGUST 1996

"- Bruk av felles lagerareal til boligformål vil forsterke behovet for lagring andre steder - uteboder og garasjer. Reguleringsbestemmelsene §2.04 og 2.05 omhandler dette."

"- I tråd med det som er sagt om avgrensninger og gjerder i vedtektene for Huseierlaget, bør slike tilleggsbygninger trekkes ut i randsonene på en slik måte at de ikke influerer for mye på hoveddragene i bebyggelsesstrukturen. Situasjonene her er såvidt ulike at man må vurdere innplassering i hvert enkelt tilfelle."

Områdeplanen fra 1997 viser endel forslag til plassering av boder for de enkelte tomtene. Flere av disse lokaliseringsforslagene kan fortsatt ha relevans og bør studeres nøye før endelig plassering bestemmes. I forslaget her vises både utbygging av boder som én bygningskropp for hele sameiet, og som oppdelte boder. Utbyggingstakt og ønske om ulik bruk av uteområdene vil også påvirke hvordan bodene til slutt blir liggende på tomta. Det kan være lurt å se for seg sluttresultatet, selvom bare en eller to bygger ut boder i første omgang.

BESKRIVELSE
Bodens hovedform er nøytral med enkel konstruksjon og rolig fasade. De forsøkes knyttet til landskapet ved å legges inn i skrånende terreng eller kles med materialer eller espalier som gir klatreplanter mulighet for å dekke deler av veggene. Alle rom er like store men det er tre alternative typer boder:
- åpen spilekonstruksjon
- tette vegger med omvendt lektepanel
- tette isolerte vegger med omvendt lektepanel

Det er tre alternative former for fundamentering:
- punktfundamentering
- stripefundamentering
- kantforsterket betongdekke, støpt i en operasjon.

Sjøvegen Huseierlag

BODER

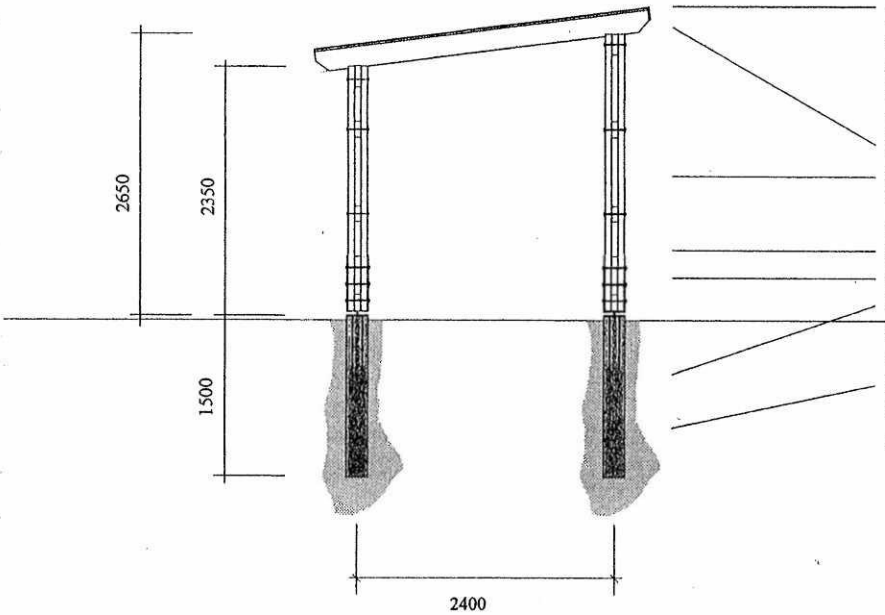
Eileen Garmann Johnsen
SIVILARKITEKT MNAL

MATERIALER
Bodene kan bygges av gamle som nye materialer. Gjenbruksmaterialer med en viss røffhet kan gi nødvendig tilknytning til terrenget og vise bodene mer som endel av hagen enn som en bygningskropp som konkurrerer med boligenes form og uttrykk. Forskjellig materialbruk og farger kan gi særpreg og variasjon i uttrykket. Det er viktig at hovedformen og dens størrelse både av veggfelt og materialer holdes som vist her.
NB! Det er viktig at materialene har kraftig og solid dimensjon både i uttrykk og styrke slik at det hverken ser pistrete ut eller beveger seg/ faller sammen pga. underdimensjonering.
Takene kan enten kles med galvaniserte stålplater med stående falser eller impregnert (royal el. lign) tretak over tette papptak. Også papptak med impregnerte lekter eller bølgete kompositttmaterialer med store sinusprofiler som harmonerer med boligenes tak kan benyttes.

BRANN
Plassering av bodene nærmere annen bygning enn 4 m utløser krav til seksjonering, dvs isolering mot brannspredning. Dette kan enklest løses ved at vegg/tak i bod kles med brannhemmende plater (fungerer også både som vindtetting og innvendig kledning). Alternativt kan deler av bodrekken mures opp i leca/gjenbrukstegl eller annet ikke-brennbart materiale. Kravene vil fremgå av de respektive brannanalysene som utføres i forbindelse med byggemeldingene av ombyggingen.

BYGGEMELDING - SØKNADSPLIKT
Bodene er byggesøknadspliktige dersom de er over 50 m2 og/eller ligger nærmere nabogrense enn 4 m. Dersom areal og plassering ikke tilsier krav til byggemelding, kan den behandles som melding iht. Plan og bygningsloven § 86. Også da må alle krav være tilfredstilt, mht. nabovarsling, tilpasning til krav i reguleringsplan, konstruksjoner og brann. Ved redusert avstand til nabogrense kan imidlertid tiltaket også kun meldes dersom naboene samtykker og kommunen godtar meldingen. Kommunen kan kreve full søknad.

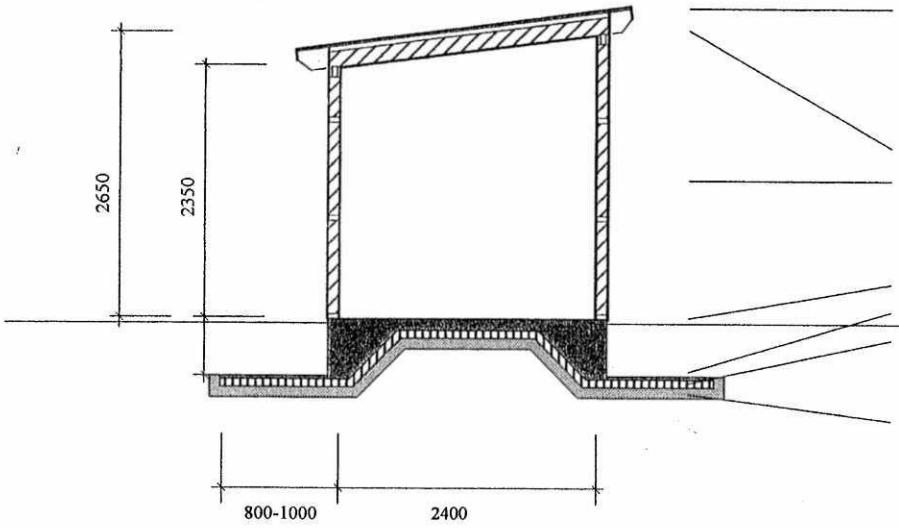
Eileen Garmann Johnsen
SIVILARKITEKT MNAL



Takene kan enten kles med galvaniserte stålplater med stående falser eller impregnert (royal el. lign) tretak over tette papptak. Også papptak med impregnerte lekter eller bølgete kompositttmaterialer med store sinusprofiler som harmonerer med boligenes tak kan benyttes.
Taksperre 48X200 eller tilsvarende, cc 60cm.
Søyler bestående av 2 sammenboltede 48X148 med kloss 48X148 imellom og horisontale 48X148 bjelker. Konstruksjonen dekkes av spiler m. 50% dekning.
Sørg for tilstrekkelig kryssavstiving.
Søylene står i søylesko.
Punktfundamentene settes til frostfri dybde, 1,5-1,8m og avsluttes ca. 10cm over bakkenivå med en pen avrunding. De fundamenteres så dypt for å hindre at konstruksjonene blir skjeve pga. telehiv.
Tilbakefylling med min. 300mm drenerende masse.

NB! ikke byggetegninger.

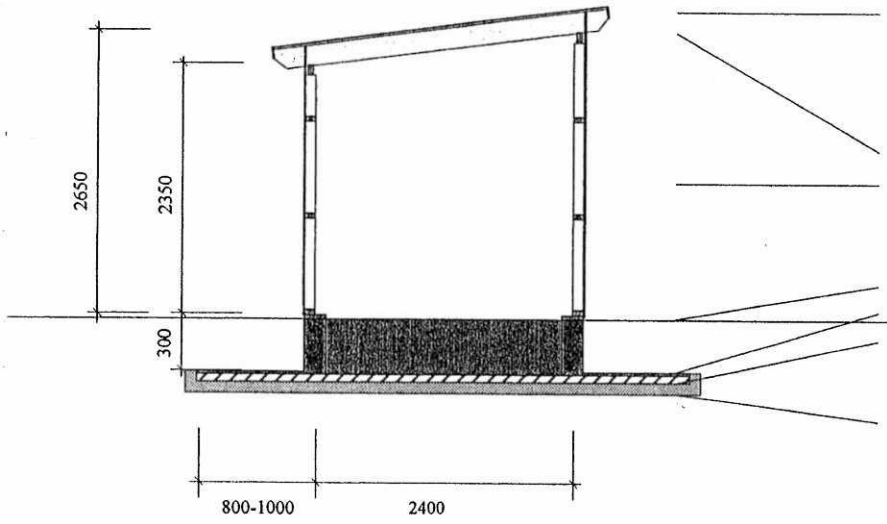
Sjøvegen Huseierlag	00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder	A-S.2.1.01 TEGNINGSNR.	
Snitt Alt. åpen løsning og punktfundamentering	høst 00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDDATA AS 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.



Takene kan enten kles med galvaniserte stålplater med stående falser eller impregnert (royal el. lign) tretak over tette papptak. Også papptak med impregnerte lekter eller bølgete kompositttmaterialer med store sinusprofiler som harmonerer med boligenes tak kan benyttes.
Taksperre 48X200 eller tilsvarende, cc 60cm.
Konvensjonellt bindingsverk av 48X98 eller 48X74 eller tilvarende. Kan valgfritt være isolert eller ikke, men kles utvendig med omvendt lektepanel. Sørg for tilstrekkelig kryssavstiving.
Kantforsterket betongdekke, støpt i en operasjon.
20-30mm grus
Varmeisolasjon. I telefarlige jordtomter avhenger isolasjonens tykkelse og bredde av stedets vinterklima. Isolasjonen legges for å unngå telehiv på fundamentene.
100mm komprimert grus

NB! ikke byggetegninger.

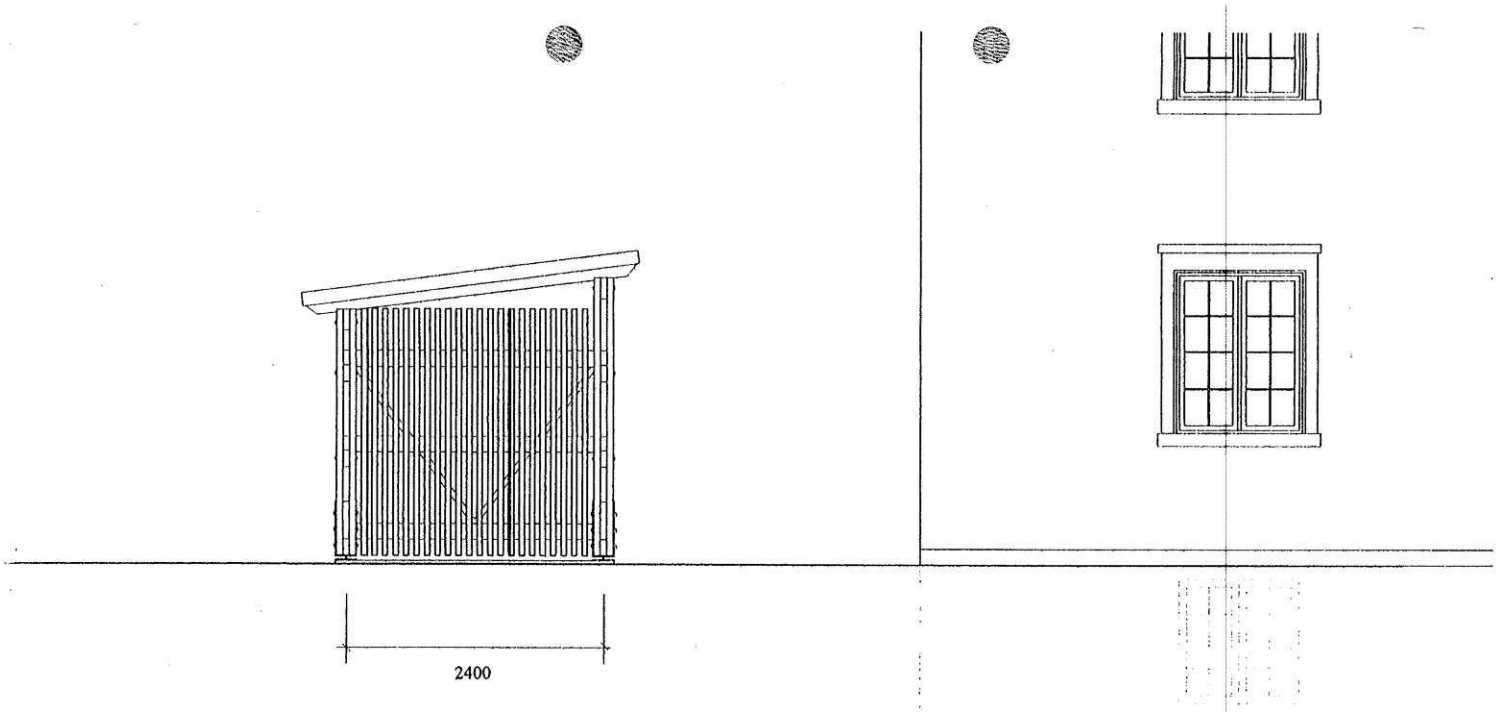
Sjøvegen Huseierlag		00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder		A-S.2.1.02 TEGNINGSNR.	
Snitt	Alt. lukket løsning og kantforsterket betongdekke	høst 00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FKORDBATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 7353 37 11 FAX 7353 03 20	KONTROLL	SIGN.



Takene kan enten kles med galvaniserte stålplater med stående falser eller impregnert (royal el. lign) tretak over tette papptak. Også papptak med impregnerte lekter eller bølgete kompositttmaterialer med store sinusprofiler som harmonerer med boligenes tak kan benyttes.
Taksperre 48X200 eller tilsvarende, cc 60cm.
Konvensjonellt bindingsverk av 48X98 eller 48X74 eller tilvarende. Kan valgfritt være isolert eller ikke, men kles utvendig med omvendt lektepanel. Sørg for tilstrekkelig kryssavstiving.
Ringmur/stripefundament
20-30mm grus
Varmeisolasjon. I telefarlige jordtomter avhenger isolasjonens tykkelse og bredde av stedets vinterklima. Isolasjonen legges for å unngå telehiv på fundamentene.
100mm komprimert grus
Komprimert grus eller pukk innvendig.

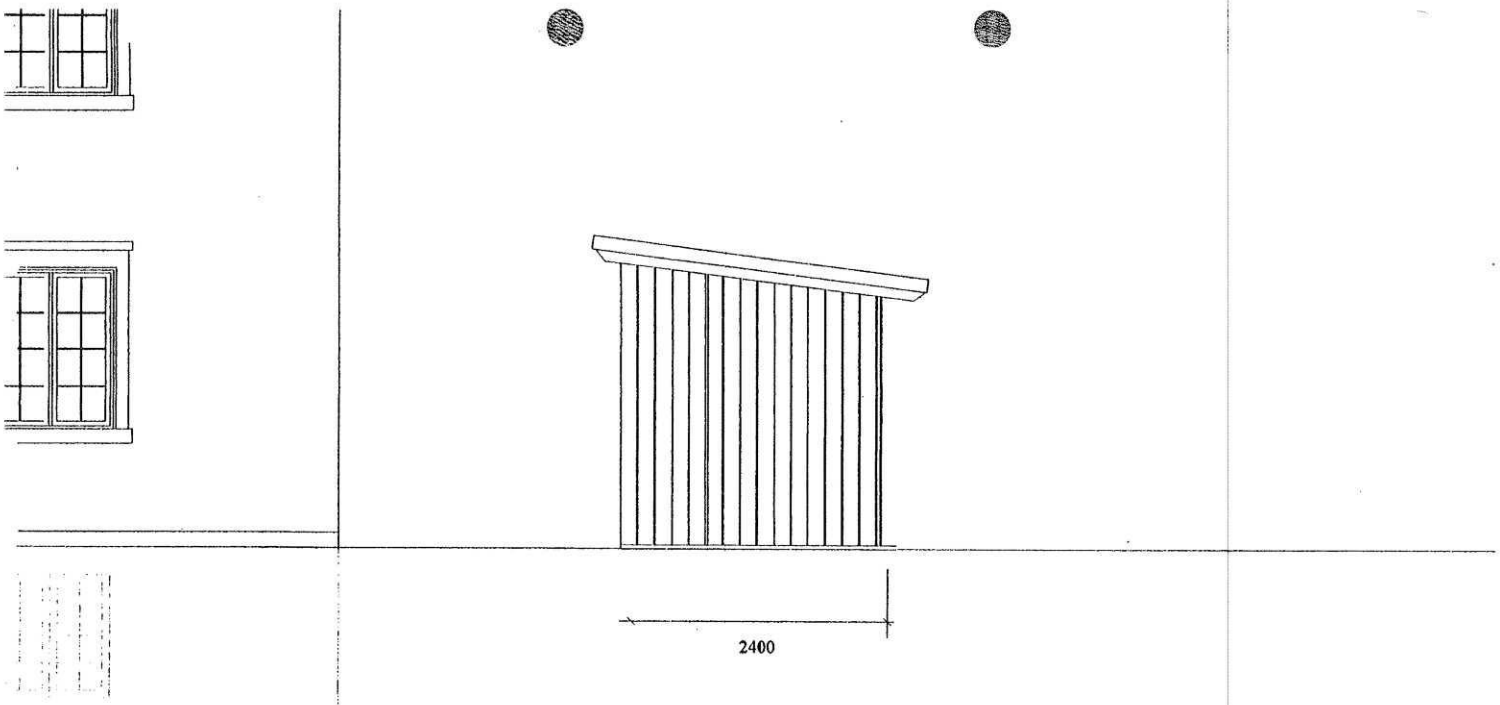
NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huscierlag		00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder		A-S.2.1.03 TEGNINGSNR.	
Snitt	Alt. lukket løsning og Ringmur/stripefundament	høst 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.



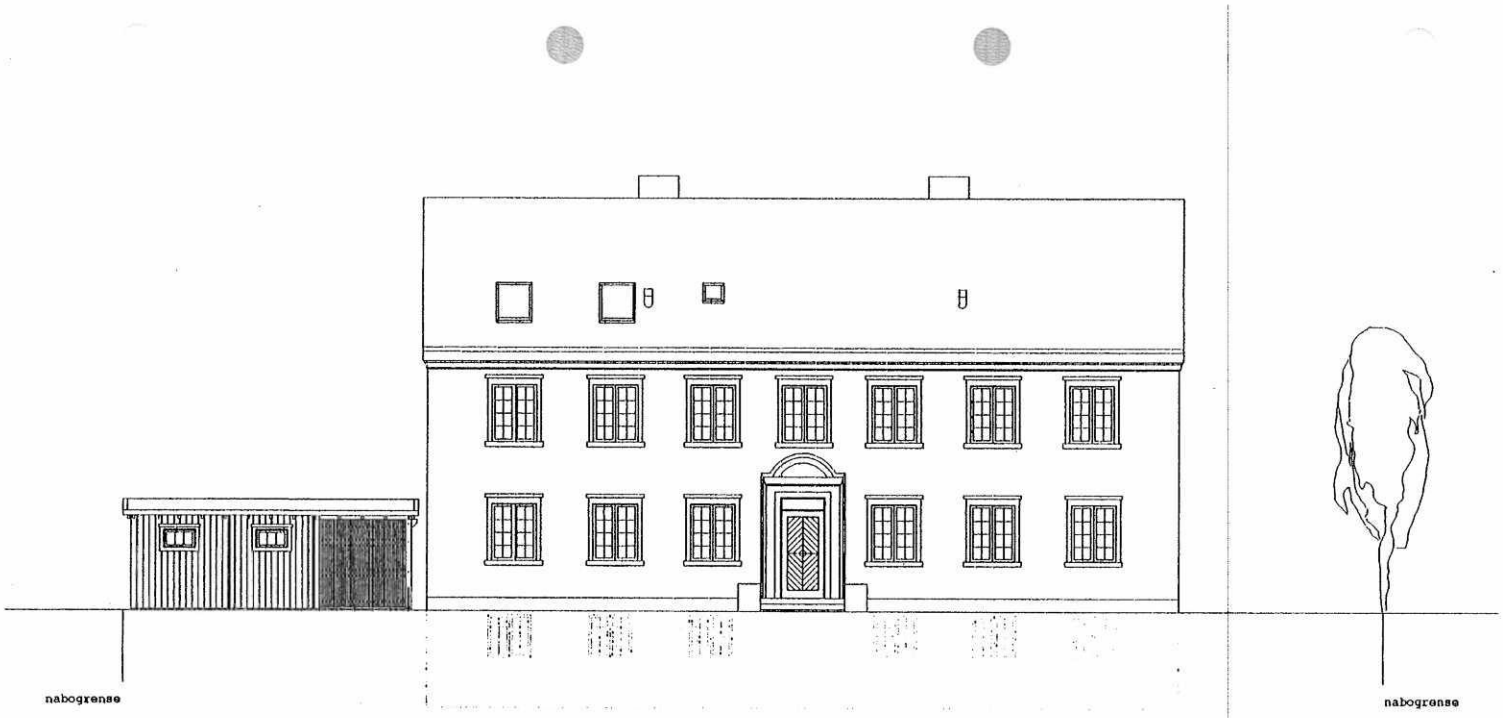
NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huseierlag		00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder		A-S.1.1.01 TEGNINGSNR.	
Fasade Åpen løsning m. spiler		høst 00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TLF. 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.



NB! ikke byggetegninger.

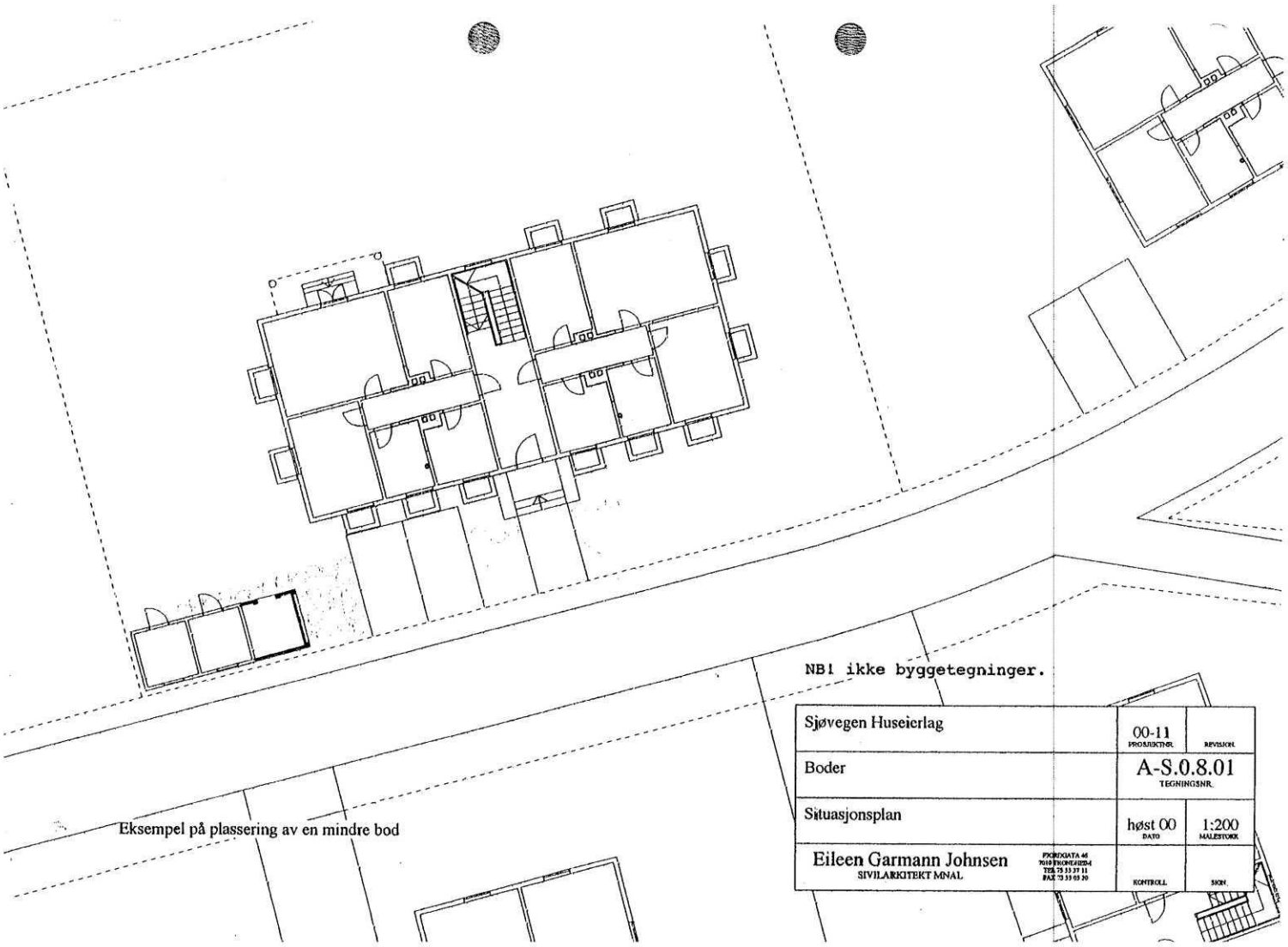
Sjøvegen Huseierlag	00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON.
Boder	A-S.1.1.02 TEGNINGSNR.	
Fasade Lukket løsning m. omvendt lektepanel	høst 00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL PKBDATA 66 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 33 11 FAX 73 53 83 20	KONTROLL	SIGN.



NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huseierlag	00-11	
Boder	A-S.1.8.01	
Fasade	høst 00	1:200
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL		

Eksempel på plassering av en mindre bod



NB! ikke byggetegninger.

Eksempel på plassering av en mindre bod

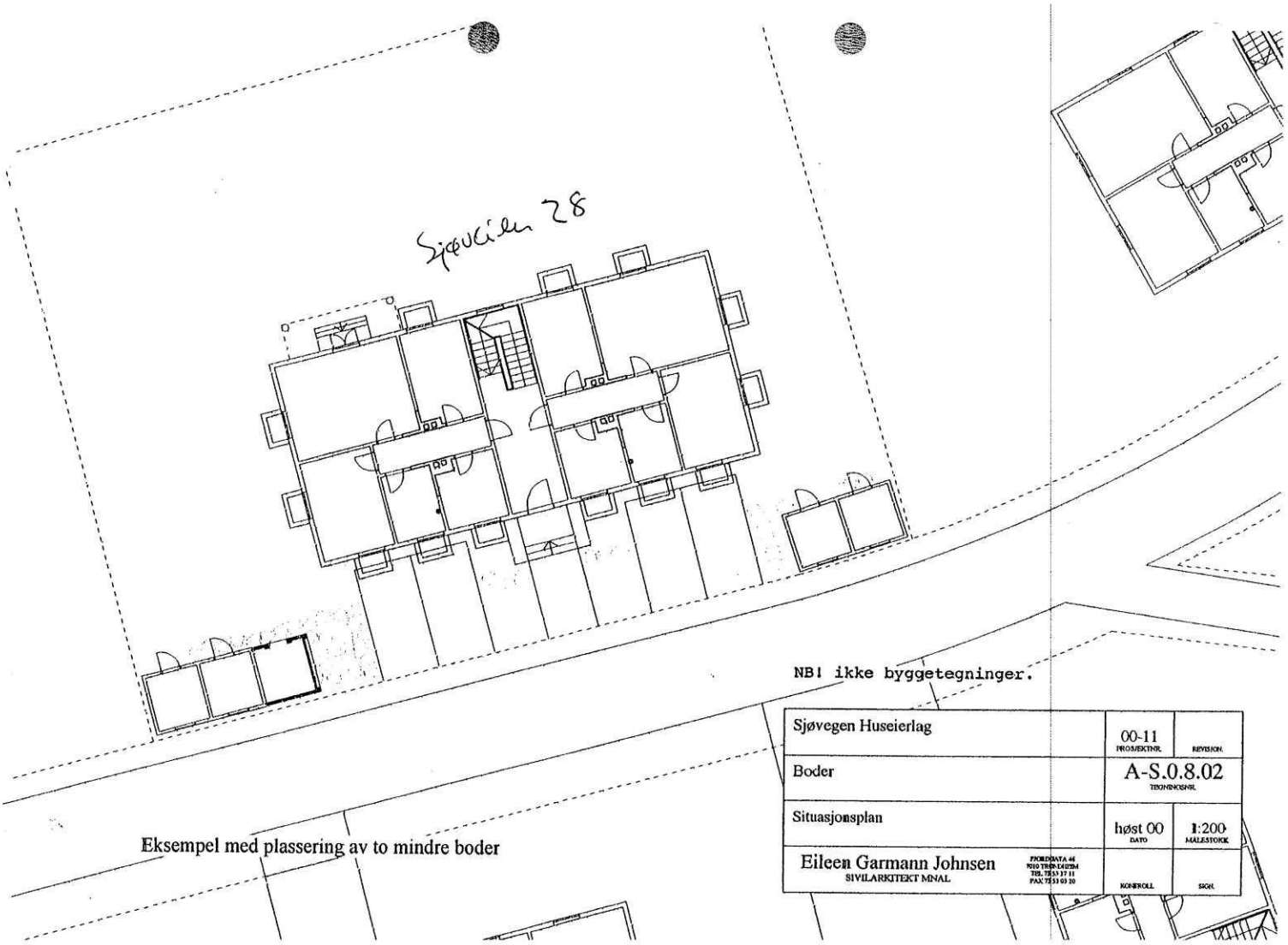
Sjøvegen Huseierlag	00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder	A-S.0.8.01 TEGNINGSNR.	
Situasjonsplan	høst 00 DATO	1:200 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	KONTROLL	SIGN.



NB! ikke byggetegninger.

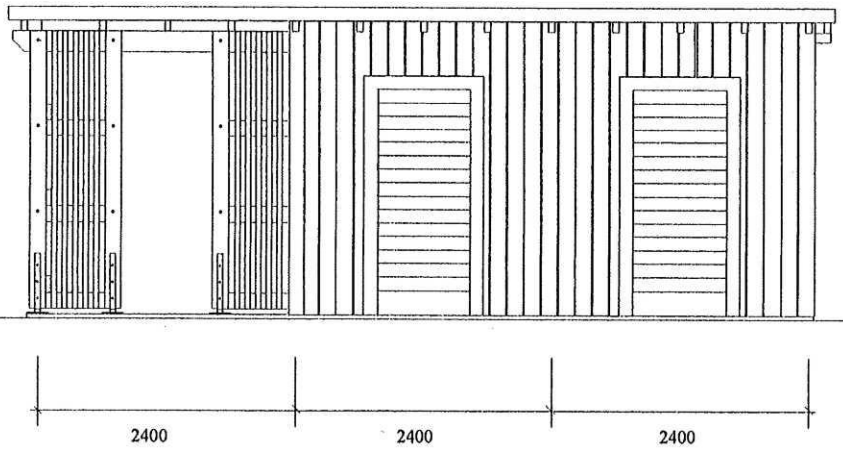
Sjøvegen Huseierlag	00-11	
Boder	A-S.1.8.02	
Fasade	høst 00	1:100
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL		

Eksempel med plassering av to mindre boder



Eksempel med plassering av to mindre boder

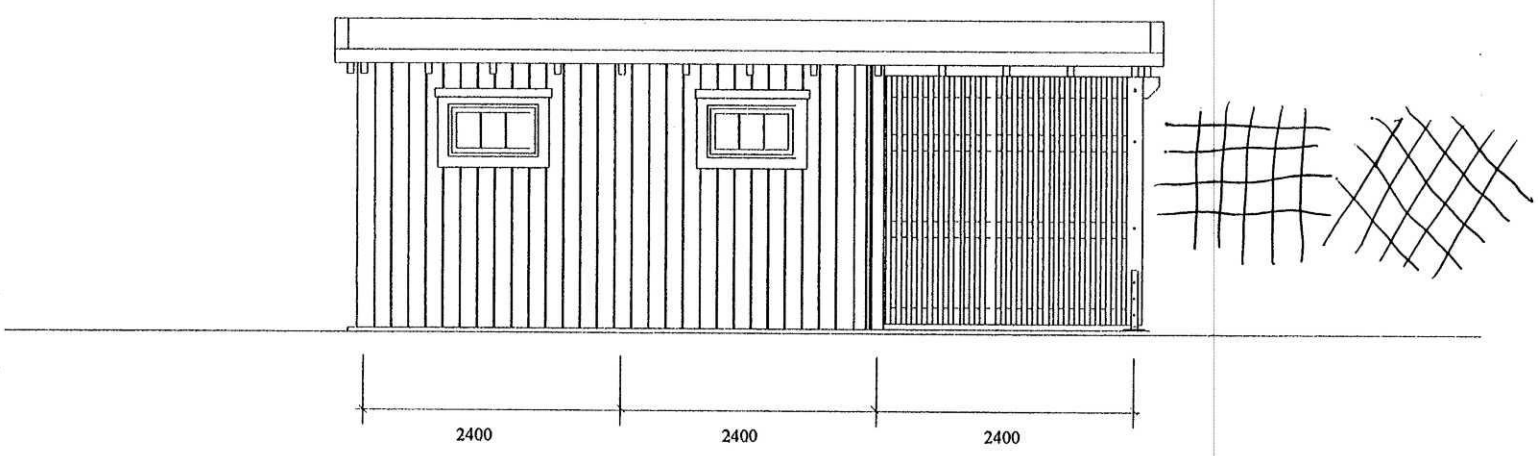
Sjøvegen Huseierlag		00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON.
Boder		A-S.0.8.02 TEGNINGSNR.	
Situasjonsplan		høst 00 DATO	1:200 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FJORDDATA AS 7010 TRONDHEIM TLF. 7353 37 11 FAX 7353 03 20	KONTROLL	SIGN.



NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huseierlag		00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder		A-S.1.1.03 TEGNINGSNR.	
Fasade		høst 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.

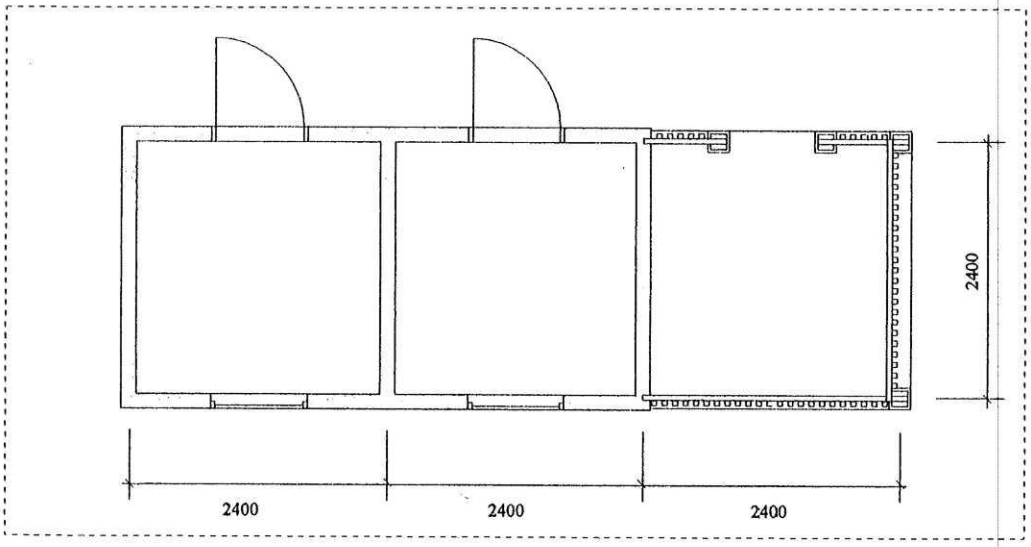
Mindre bod med 2 lukkede rom og en felles åpen del m. spilekonstruksjon.



NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huseierlag		00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder		A-S.1.1.04 TEGNINGSNR.	
Fasade		høst 00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL.73 53 57 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.

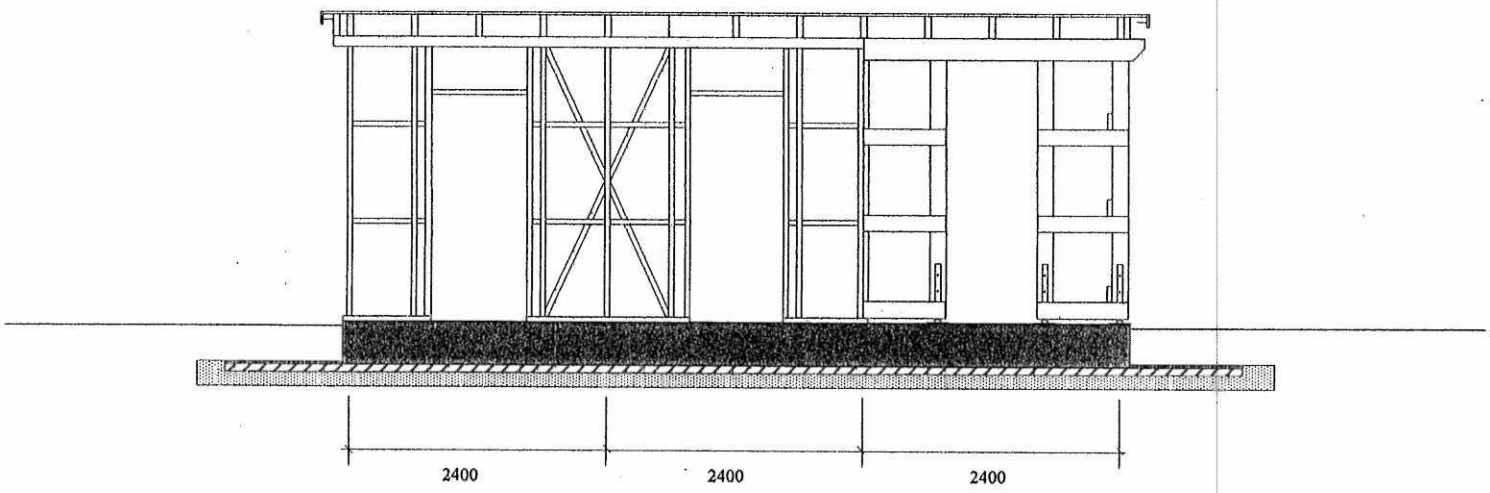
Mindre bod med 2 lukkede rom og en felles åpen del m. spilekonstruksjon.



NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huseierlag	00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder	A-S.1.1.05 TEGNINGSNR	
Plan	høst 00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46, 7010 TRONDHEIM, TFL. 73 53 57 11, FAX 73 53 03 30	KONTROLL	SIGN.

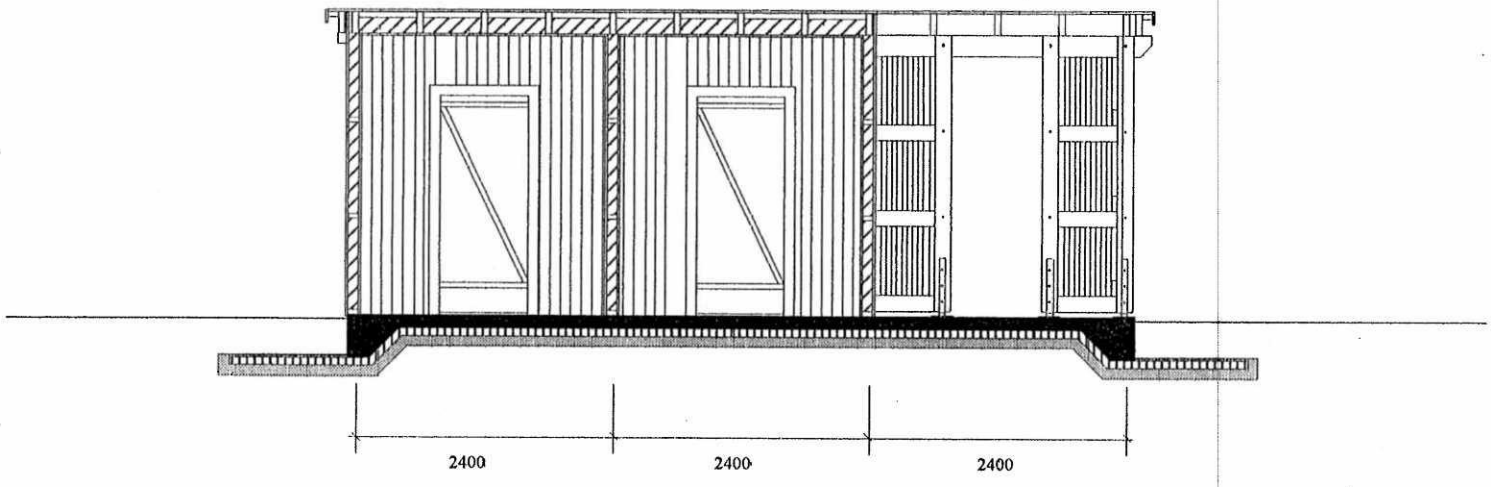
Mindre bod med 2 lukkede rom og en felles åpen del m. spilekonstruksjon.



NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huseierlag	00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder	A-S.1.1.06 TEGNINGSNR.	
Snitt	høst 00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL PROSJEKTADRESSE 7010 TRONDHEIM TLF. 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.

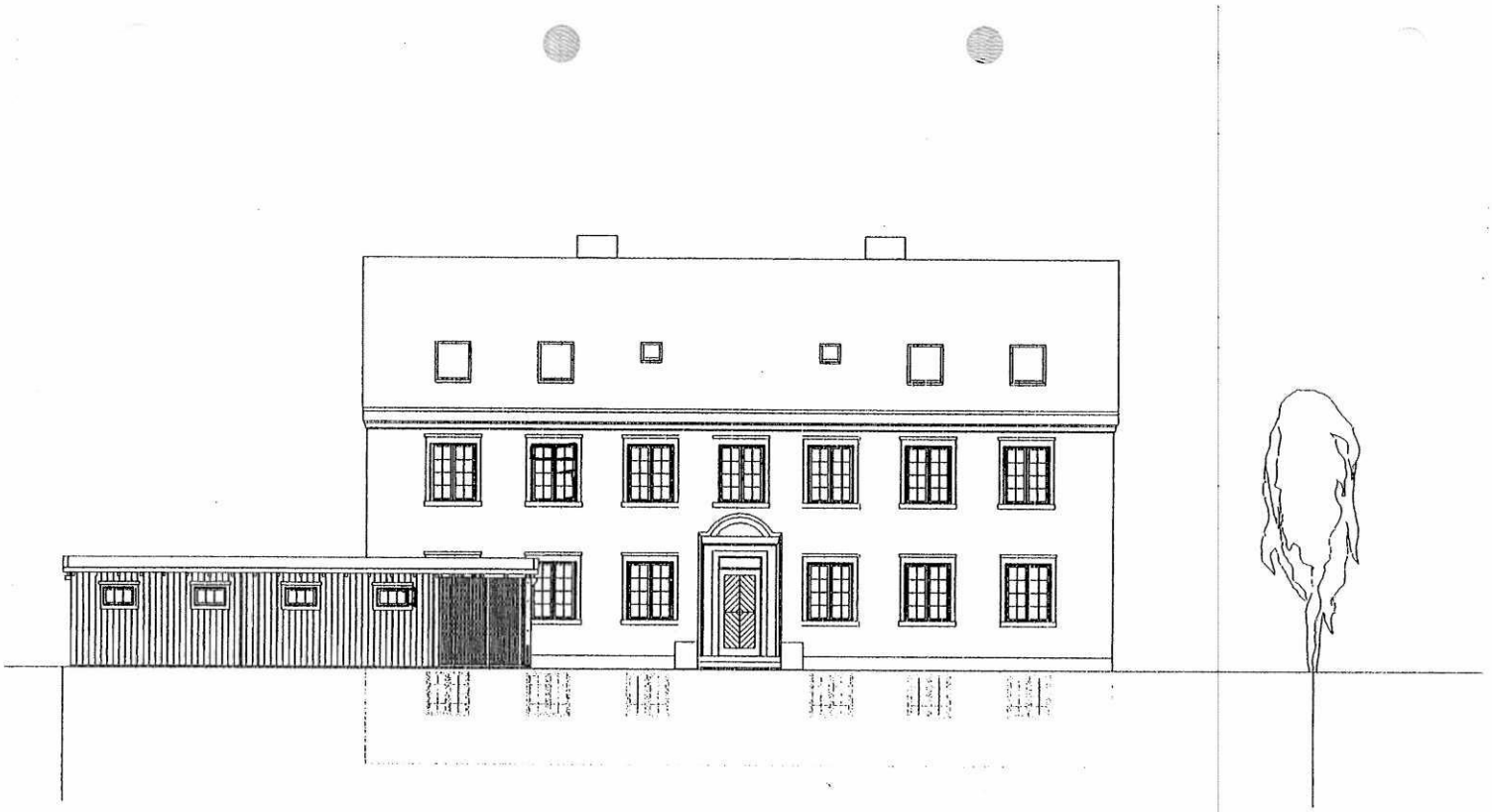
Mindre bod med 2 lukkede rom og en felles åpen del m. spilekonstruksjon.



NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huseierlag		00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder		A-S.1.1.07 TEGNINGSNR.	
Snitt		høst 00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FJORDDATA AS 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 93 10	KONTROLL	SIGN.

Mindre bod med 2 lukkede rom og en felles åpen del m. spilekonstruksjon.



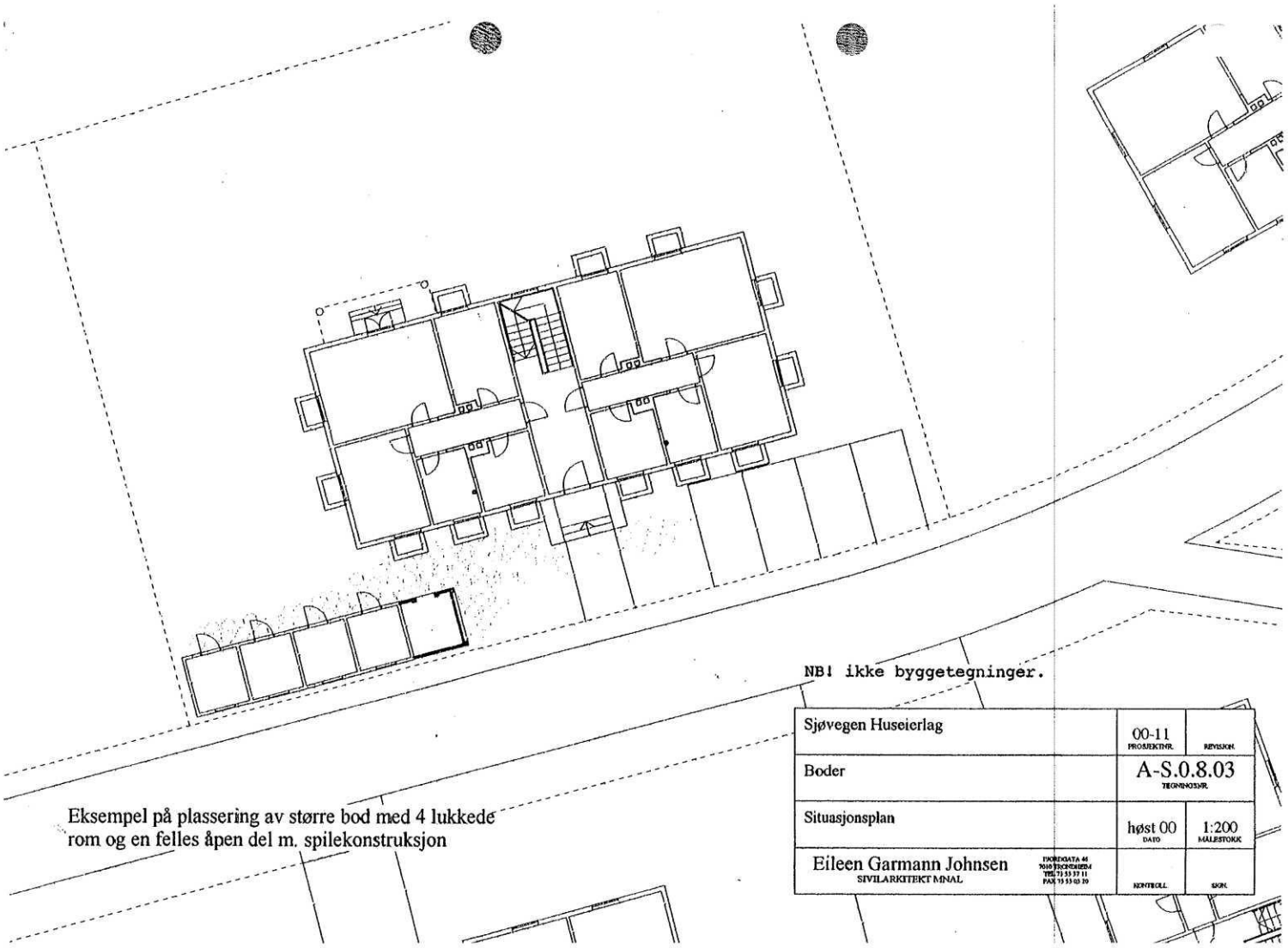
nabogrensa

nabogrense

NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huseierlag	00-11	
Boder	A-S.1.8.03	
Fasade	høst 00	1:200
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL		

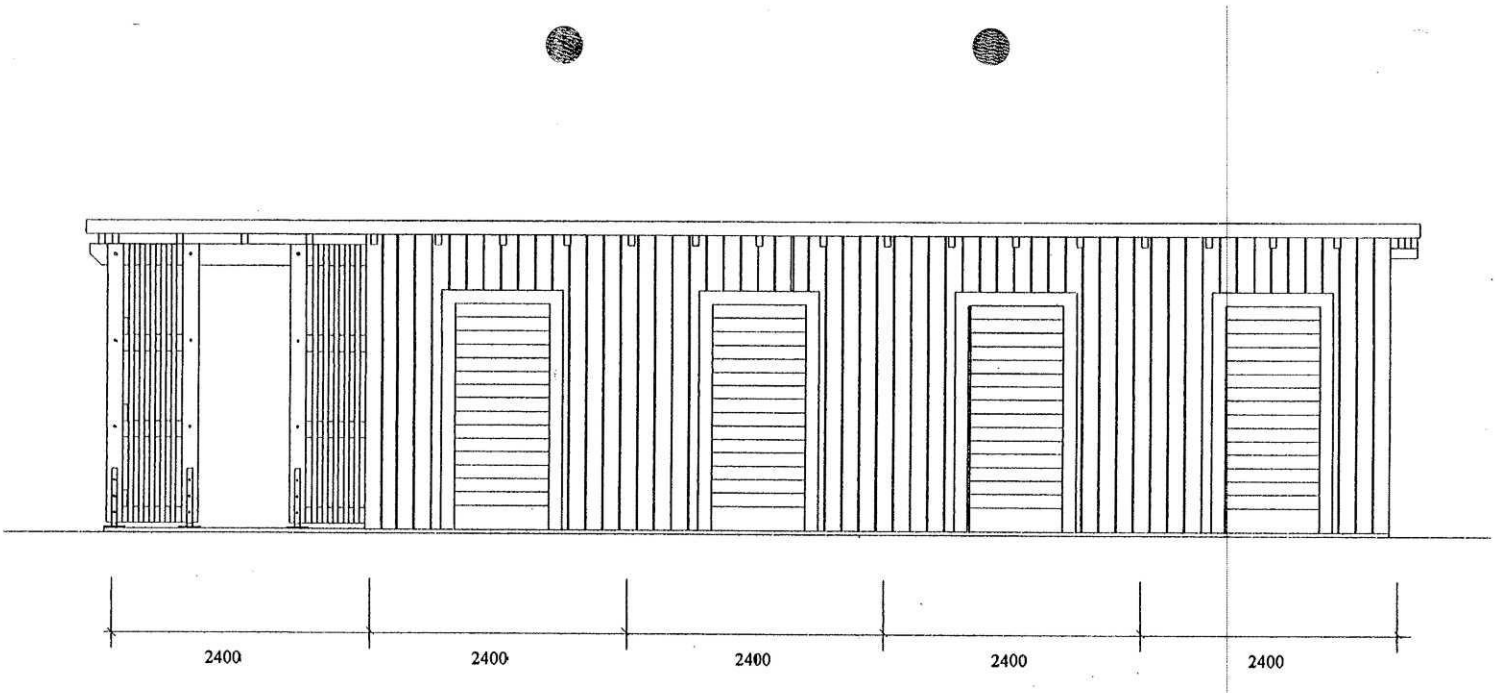
Eksempel på plassering av større bod med 4 lukkede rom og en felles åpen del m. spilekonstruksjon



NB! ikke byggetegninger.

Eksempel på plassering av større bod med 4 lukkede rom og en felles åpen del m. spilekonstruksjon

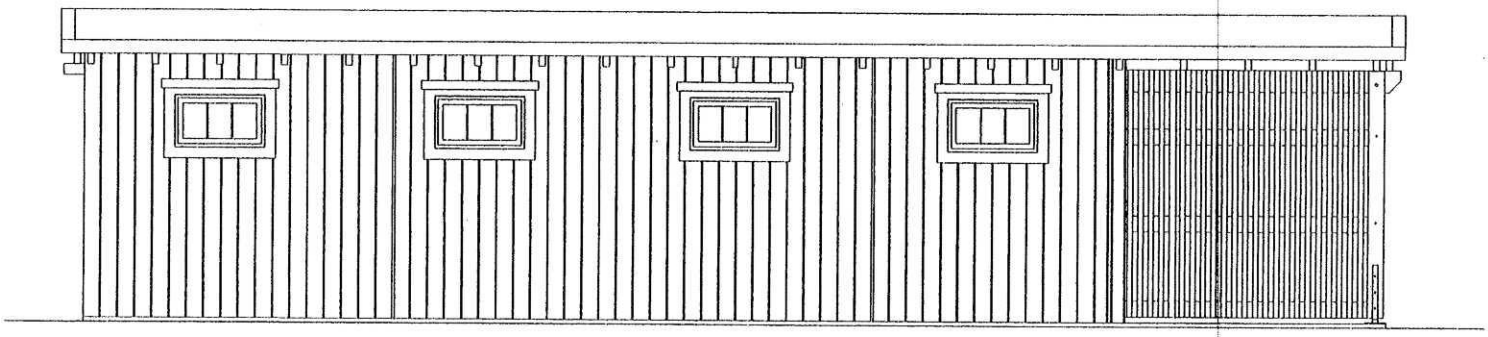
Sjøvegen Huseierlag		00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder		A-S.0.8.03 TEGNINGSNR.	
Situasjonsplan		høst 00 DATO	1:200 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FRØKEGATA 46 7010 TRONDHEIM TLF: 73 53 37 11 FAX: 73 53 03 70	KONTROLL	SIGN.



NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huseierlag	00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder	A-S.1.1.08 TEGNINGSNR.	
Fasade	høst 00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7030 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 01 20	KONTROLL	SIGN.

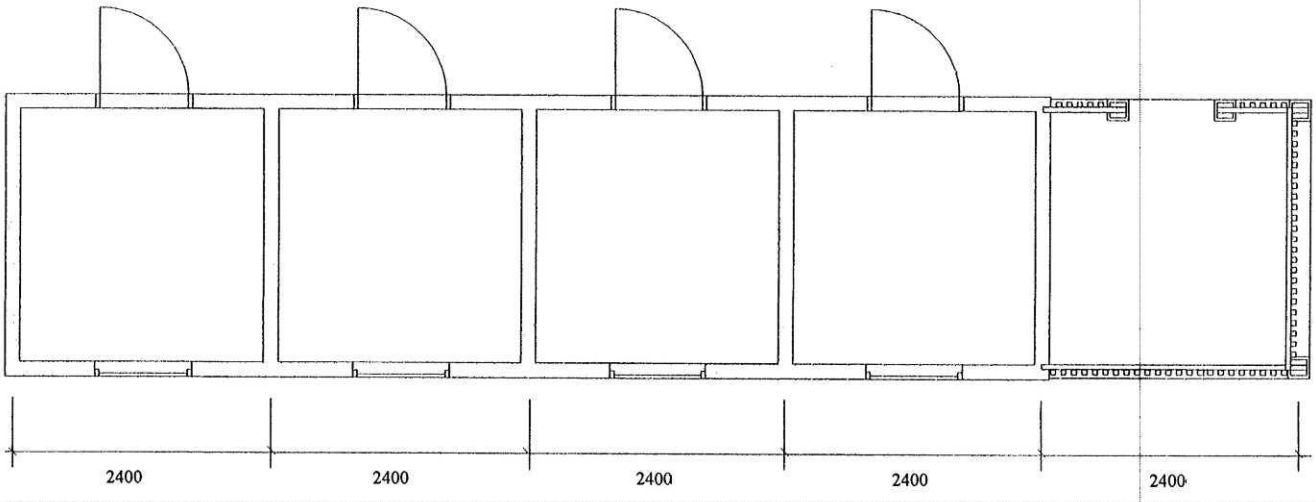
Mindre bod med 4 lukkede rom og en felles åpen del m. spilekonstruksjon.



Mindre bod med 4 lukkede rom og en felles åpen del m. spilekonstruksjon.

NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huseierlag	00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder	A-S.1.1.09 TEGNINGSNR.	
Fasade	høst 00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 16 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 39 11 FAX 73 53 40 10	KONTROLL	SIGN.



NB! ikke byggetegninger.

Sjøvegen Huseierlag	00-11 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder	A-S.1.1.10 TEGNINGSNR.	
Plan	høst 00 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	KONTROLL	SIGN.

Mindre bod med 4 lukkede rom og en felles åpen del m. spilekonstruksjon.

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.

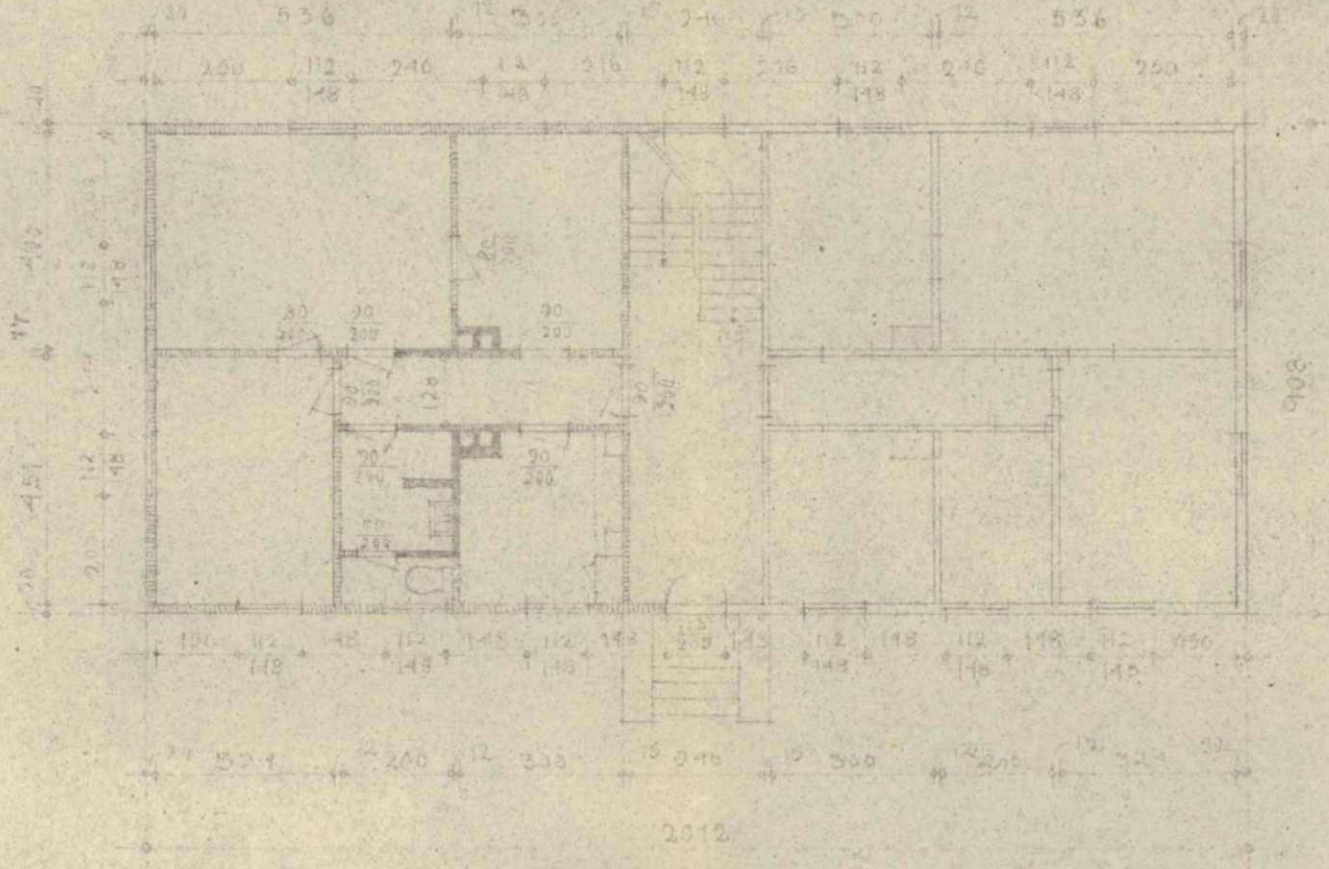
Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft

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

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

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

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft



Hus nr 24

Blad 1

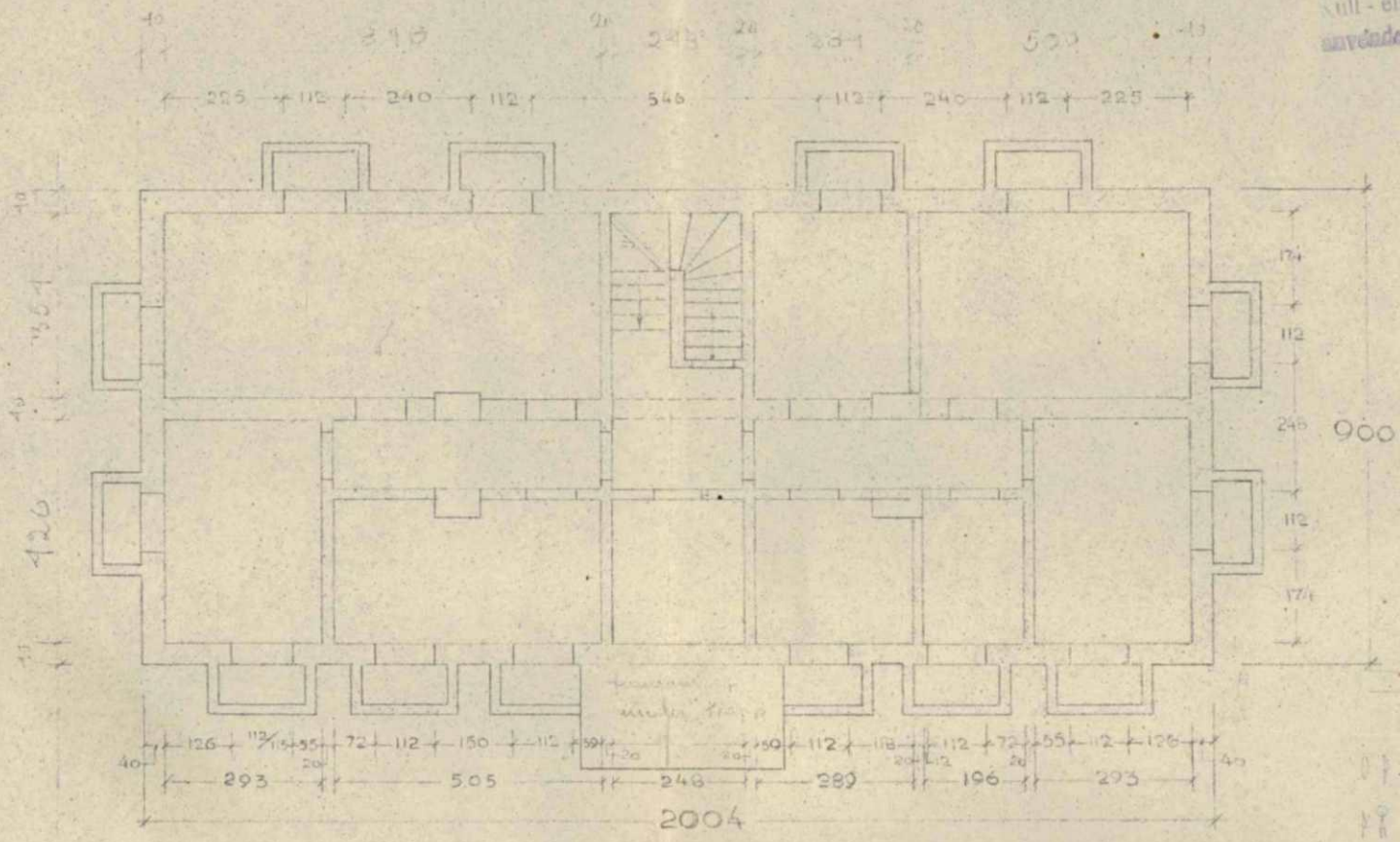
Trondheim byarkitektkontor 6.11.46

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 brukstattest er utstedt

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



Hus nr. 24

Blad 2

Trondheim byarkitektkontor 6.11.46

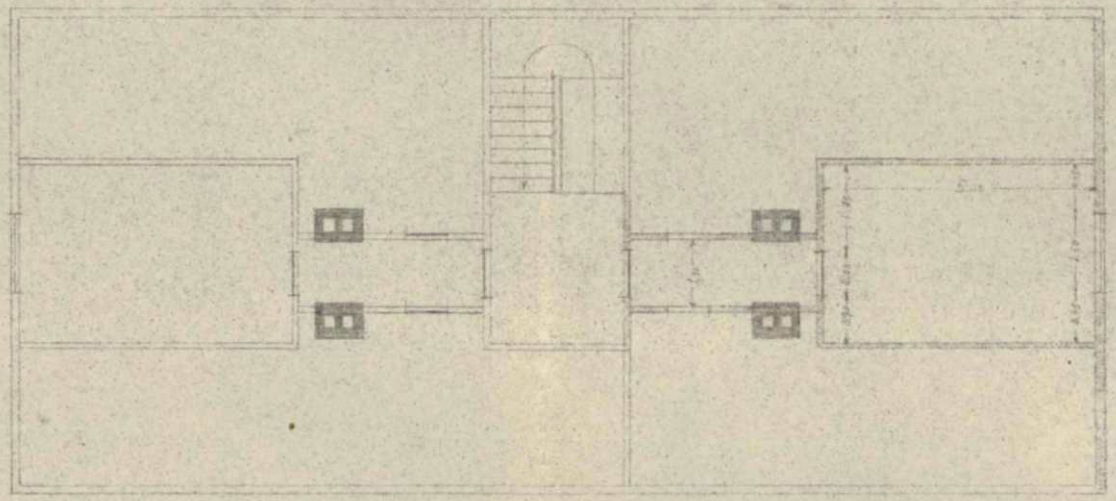
Jnr. 1322/46.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den
19 NOV. 1946

PLAN AV 1 ETT.

Byggningsdeler 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 CHARLOTTENLUND
23-12-1946
MÅL 1:100

Trondheim byarkitektkontor 6.12.46

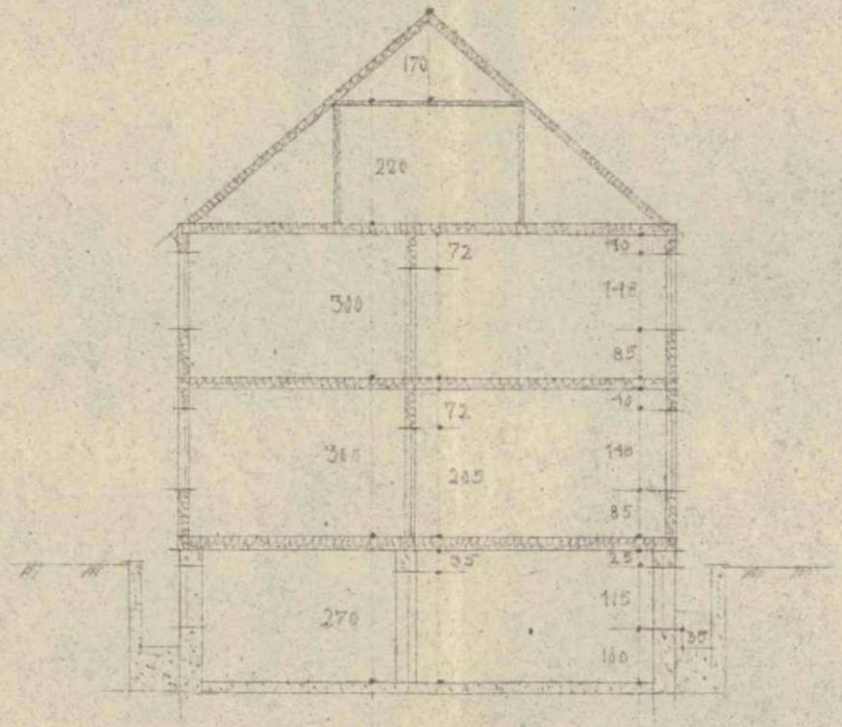
Blad 3

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

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2den sort t[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.



SNITT

Hus nr. 24.

OPPMÅLING AV AVS
FR. CHARLOTTENLUNDS
20-10-1946
MÅL 1:100
Harald Grude

Blad 4

Trondheim byarkitektkontor

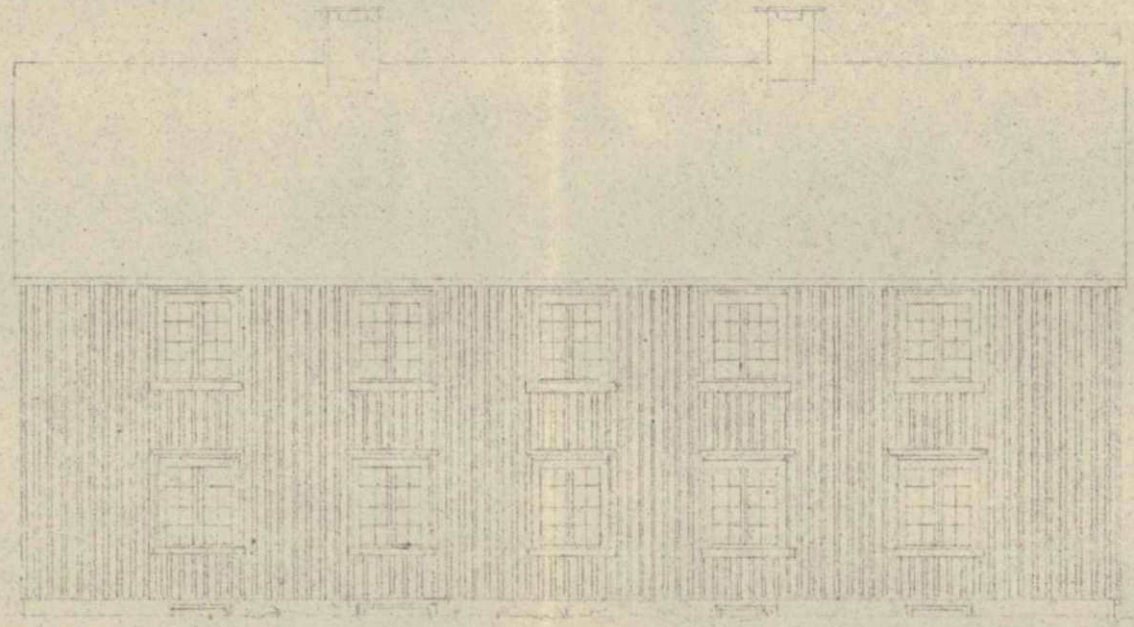
FASADE MOT VEST

Bnr. 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 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

Blad 5

Trondheim byarkitektkontor 6.11.46

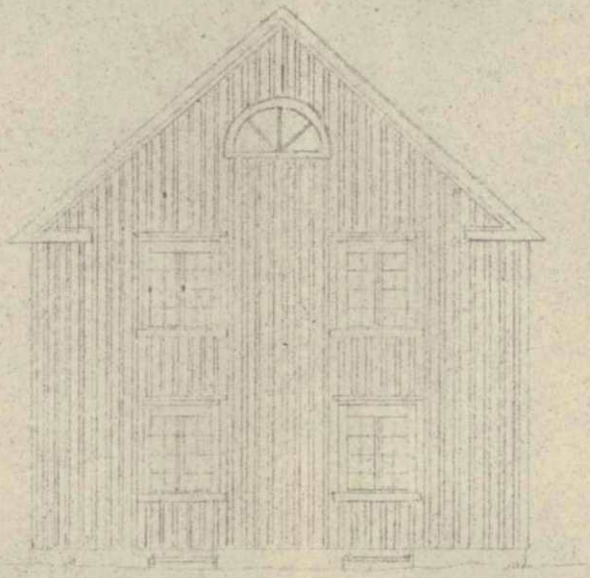
Jnr. 1922/46.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
19 NOV. 1946

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

GAVL



Hus nr 24

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

Harald Saunes

Blad 6

Trondheim byarkitektkontor 6-11-46

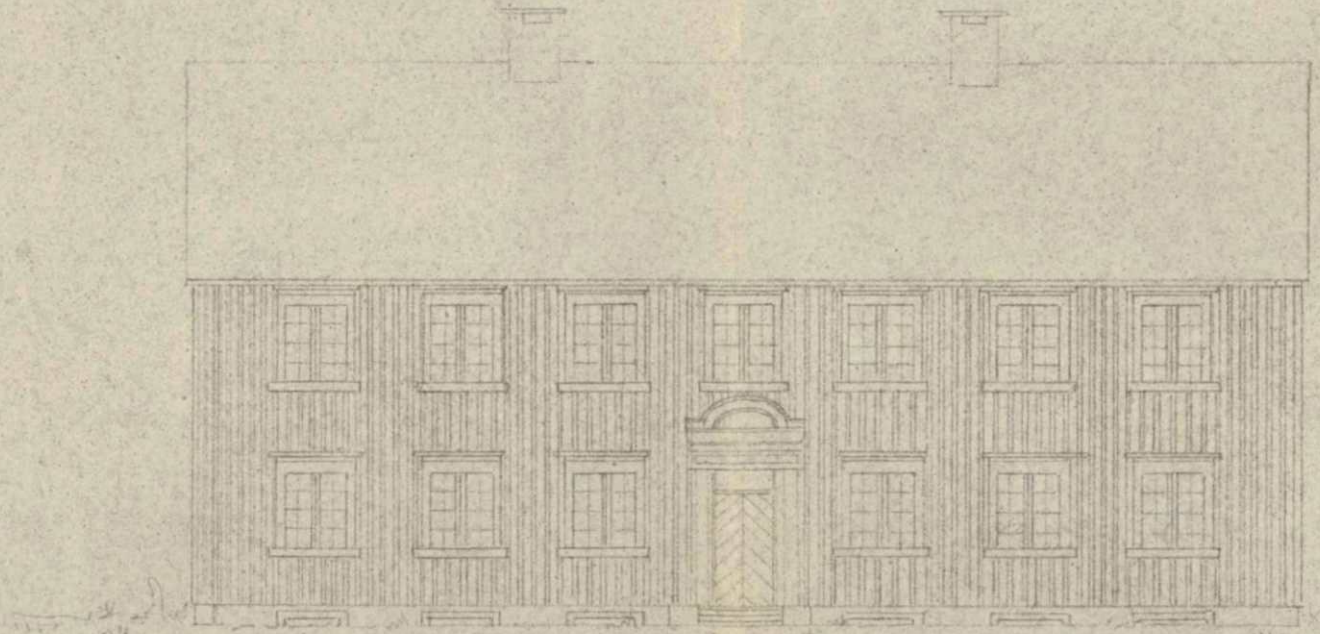
FASADE

Jnr. 1225/46
Fremlagt i
B. STRINDA BYGNINGSRÅD
dato 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 bruksattest er utstedt

Kull- eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft

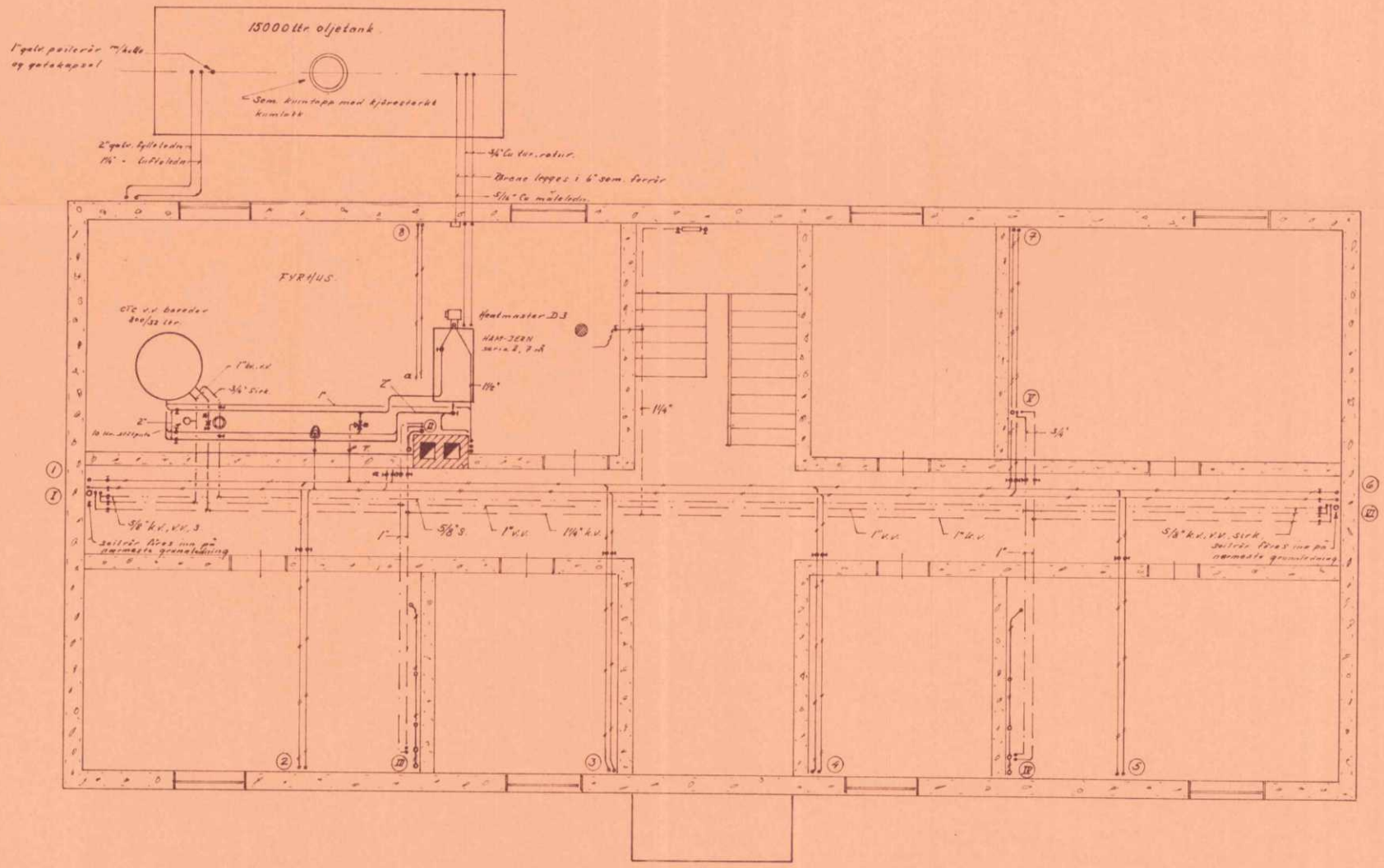


Hus nr. 24

OPPMÅLING AV HUS
PÅ CHARLOTTENLUND
20-10-1946
MÅL 1:100
Harald 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 Jamfør overkrysset slik følger eldre ledninger som skal beholdes.

ROTVOLL SYKEHUS, Ominnredning av "Tyskerhus". SJØVEIEN 28	Tegn: 1/6 1962	Ltf.
	M: 1:50 Kontr. / Rev. /	Ltf. /
Arkitekt:	Anlegg:	Tegn. nr.
Sanitær-Varme-	K. LUND & SØN Trondheim	
Kjellerplan		

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 ~~herr~~ Tiheim 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

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

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.

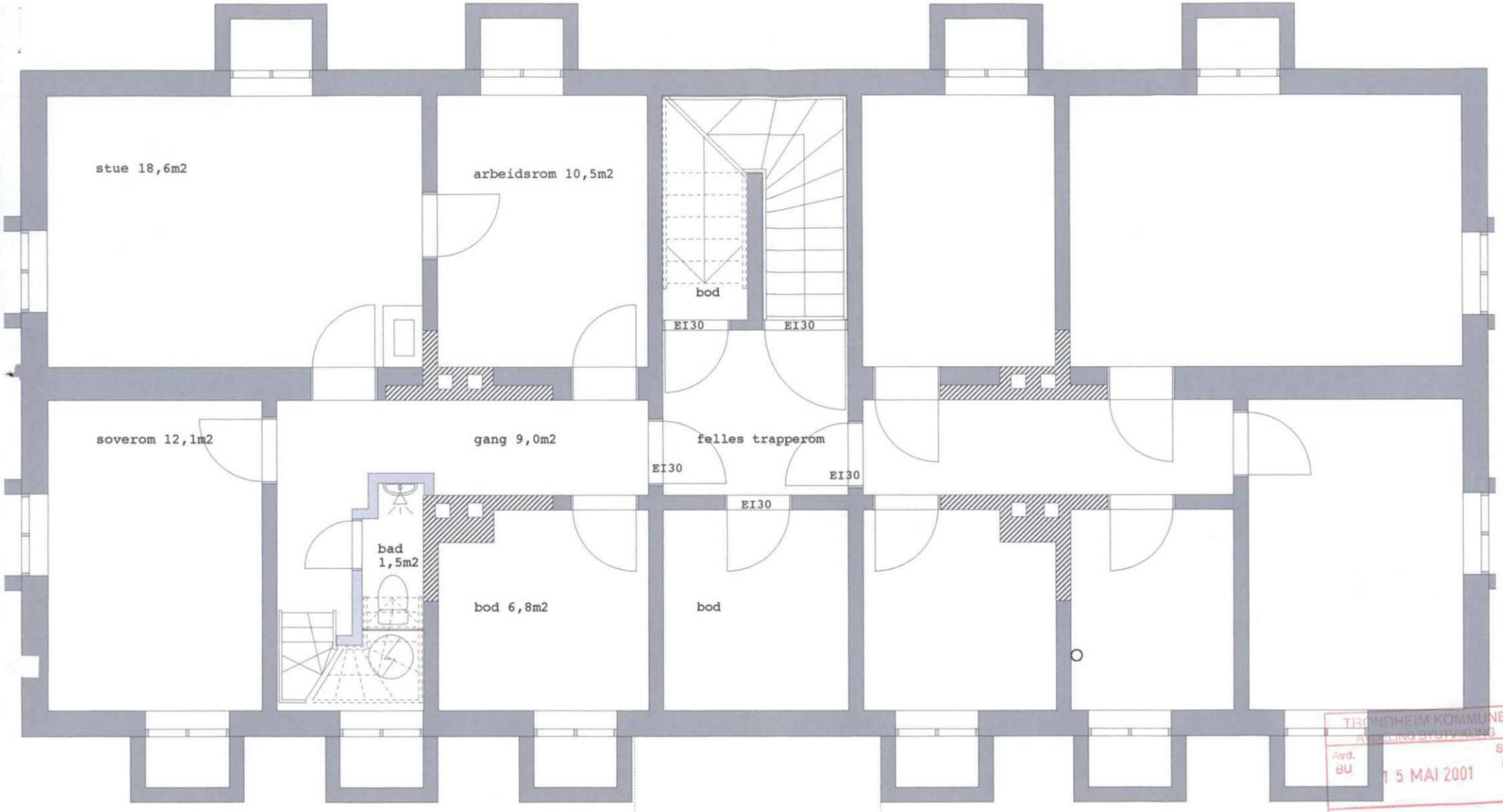
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

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

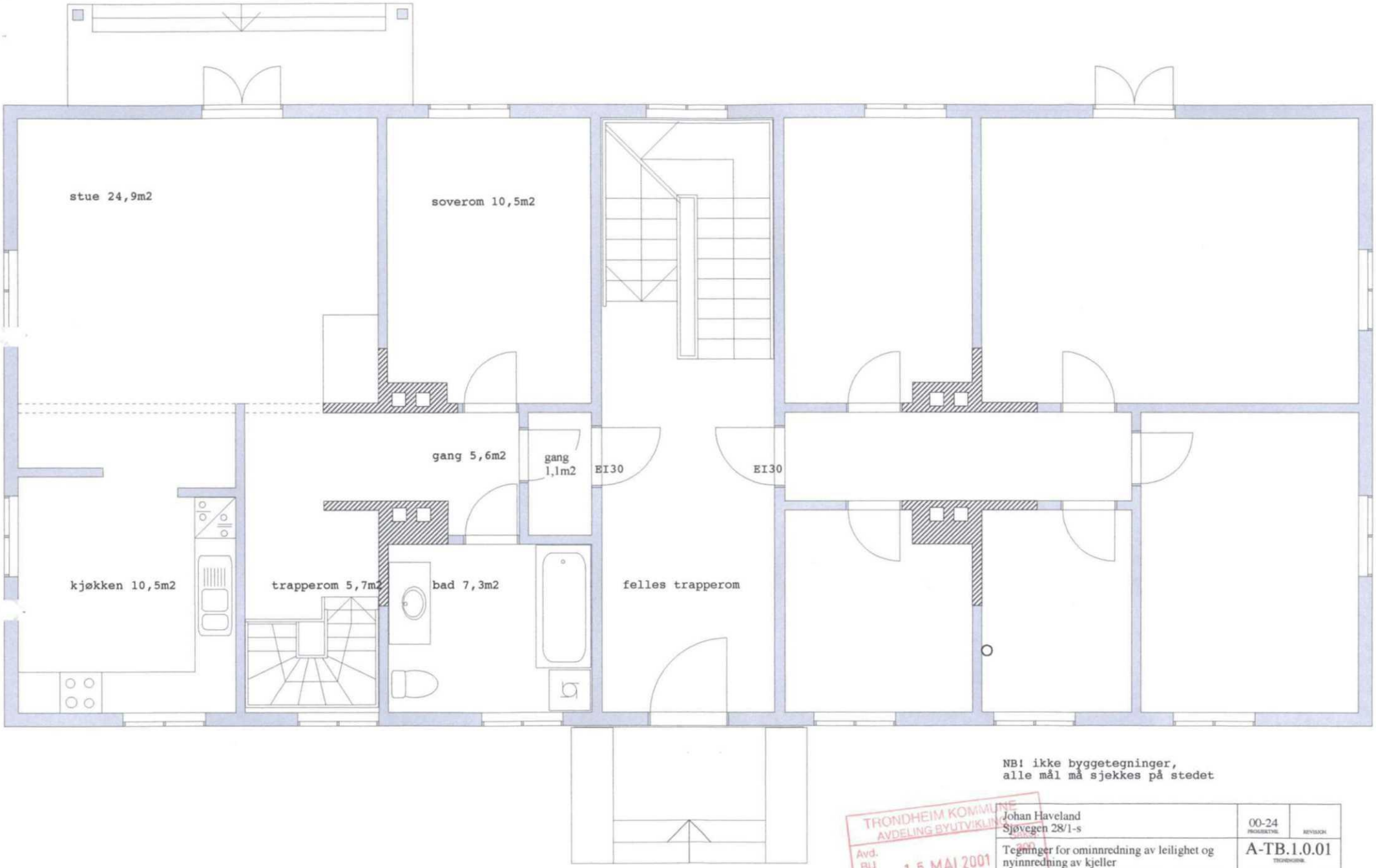


TRONDHEIM KOMMUNE
Avd. BU
15 MAI 2001
Seksj. 300
Rep.dr.
Journalnr. 01/14001

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

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.

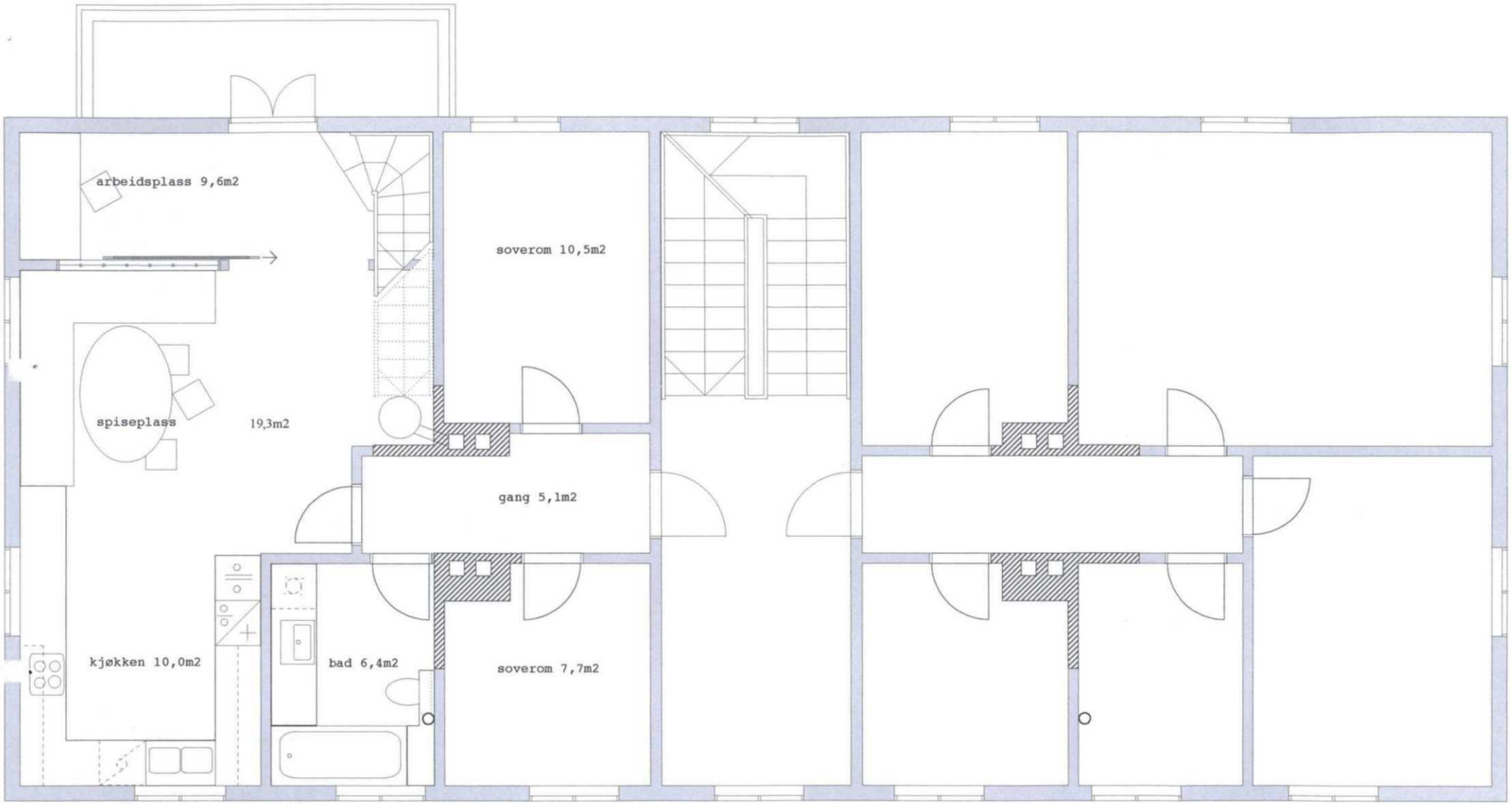


NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

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 BYUTVIKLING
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.

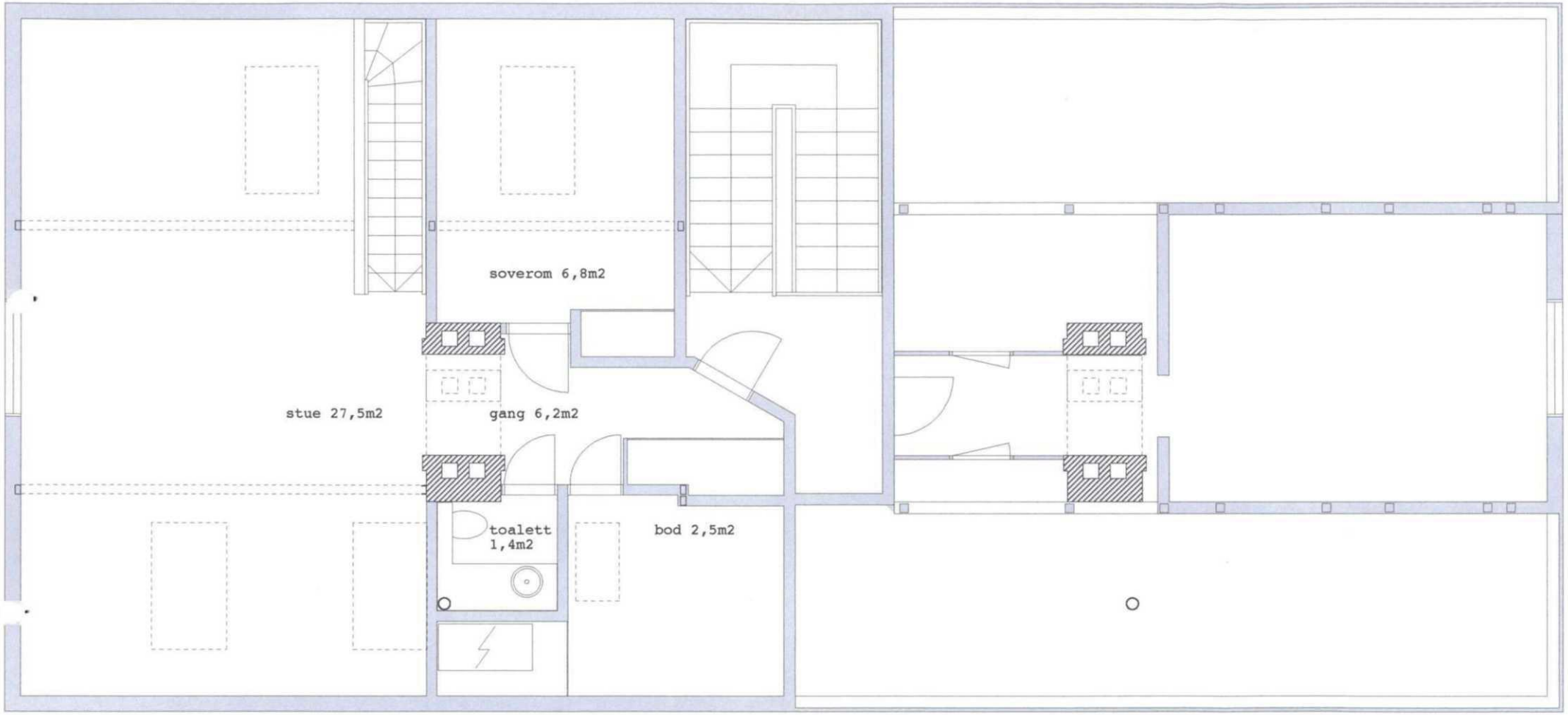


NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

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 BYGG
Avd. BU
15 MAI 2001
Reg.nr.: 01/17488
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 FIKSDATA 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
Saksnr.
300
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
BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj 300
15 MAI 2001
Løpenr:
Journalnr: 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

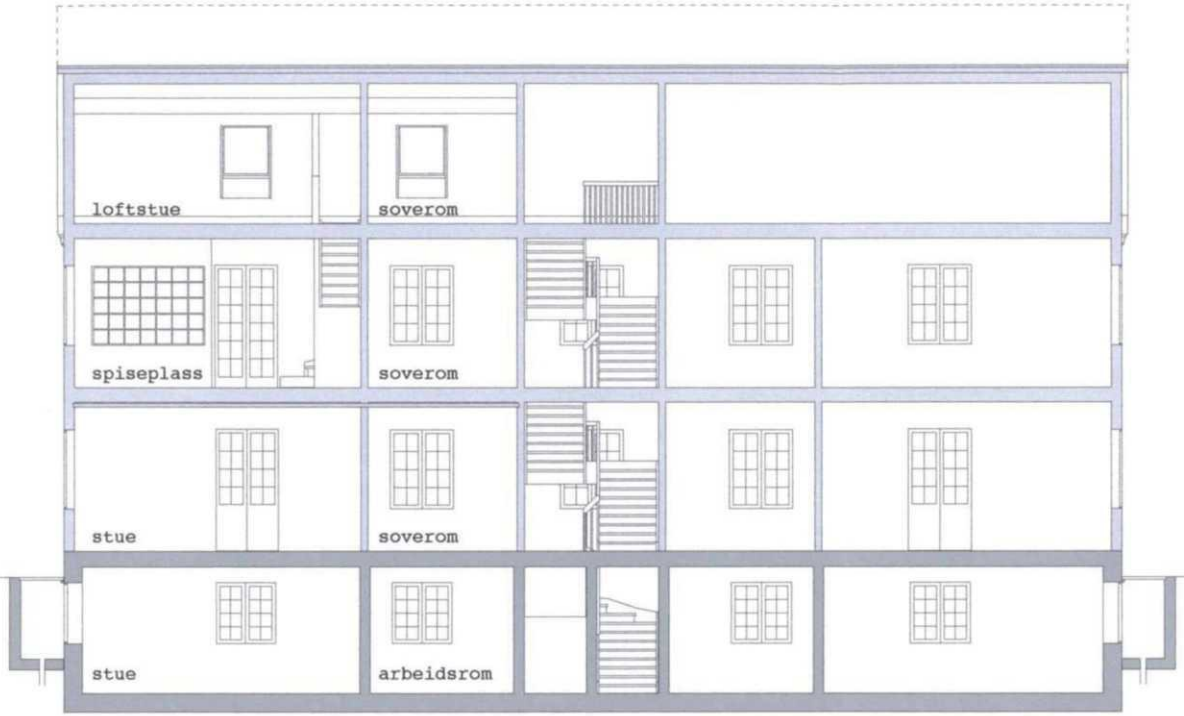


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
Seksj. 300
15 MAI 2001
Reg.nr 01/14001
Journalnr.:

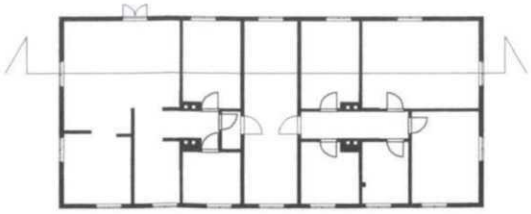
NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

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	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



seksjoner som byggemeldes

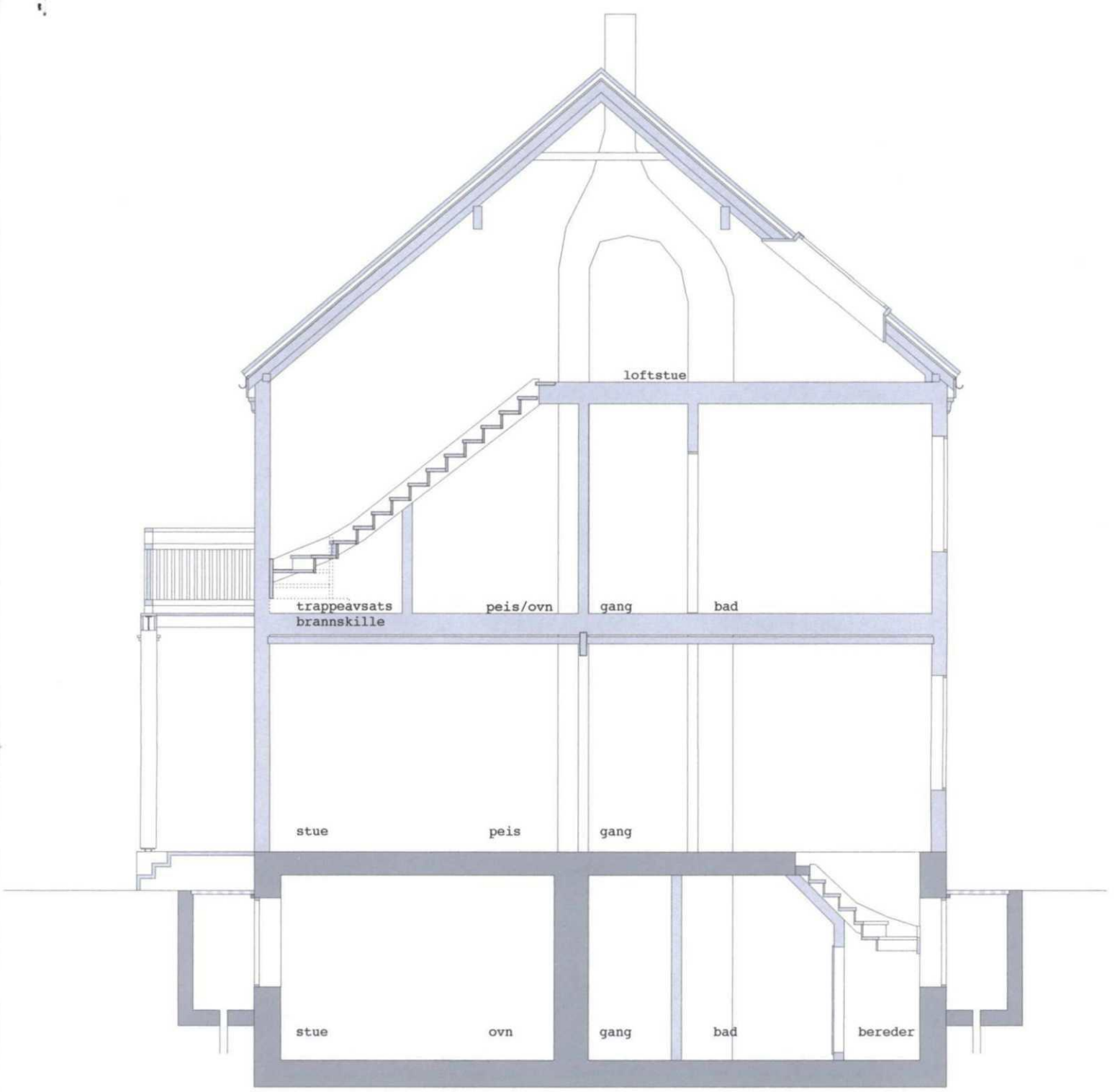


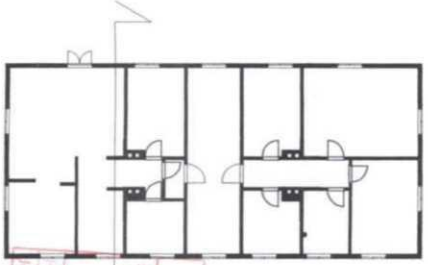
NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

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



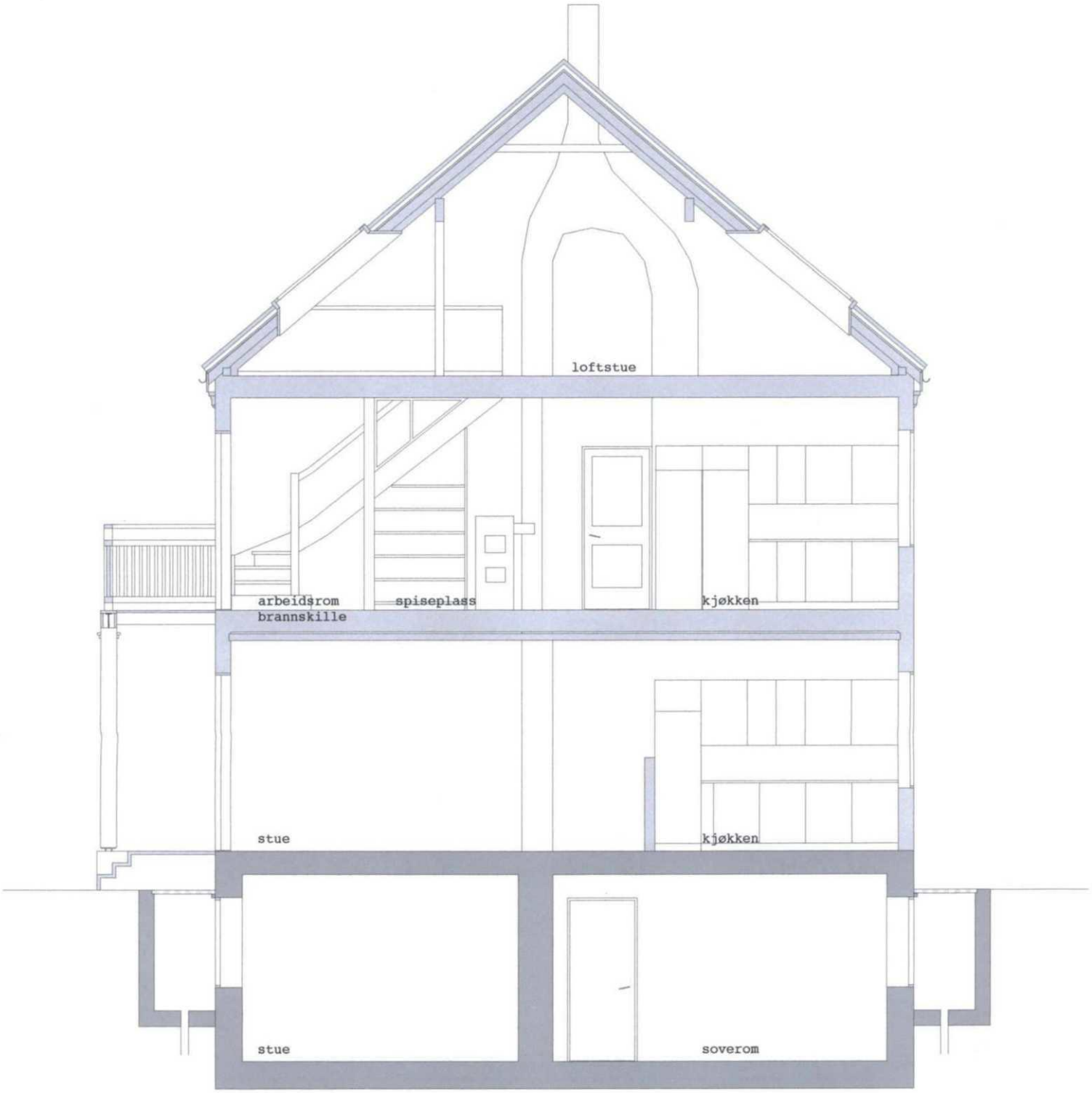


Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen, tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

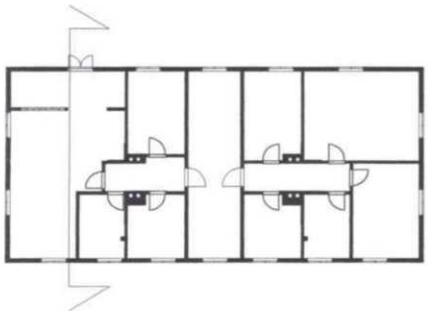
TRONDHEIM KOMMUNE
ARKITEKTUTVIKLING
MOTTATT
14 MAI 2001
Seksj
300

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.



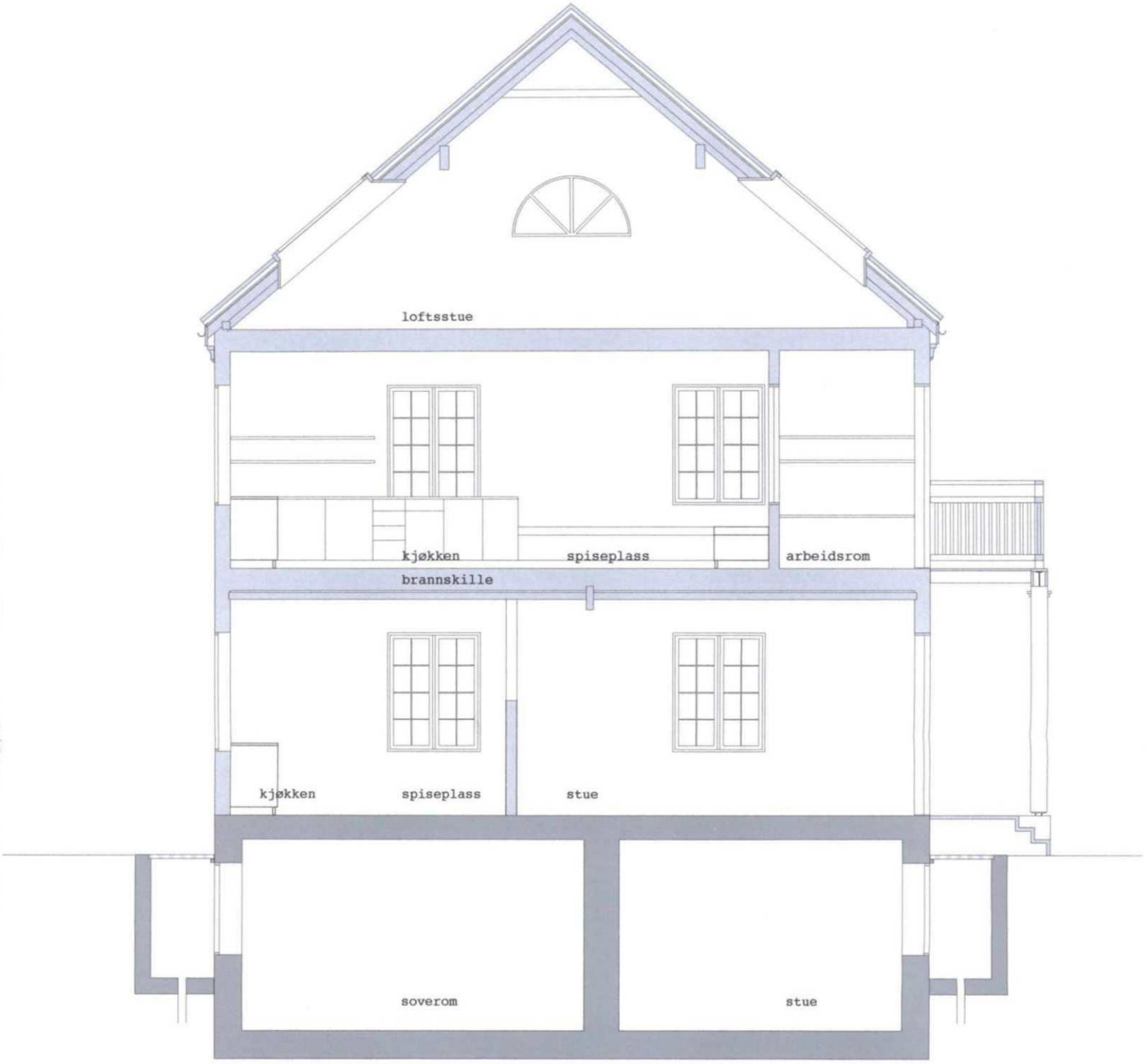
Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen kap.2 og tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

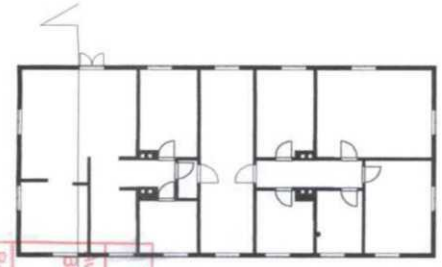


NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

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	EGN.

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



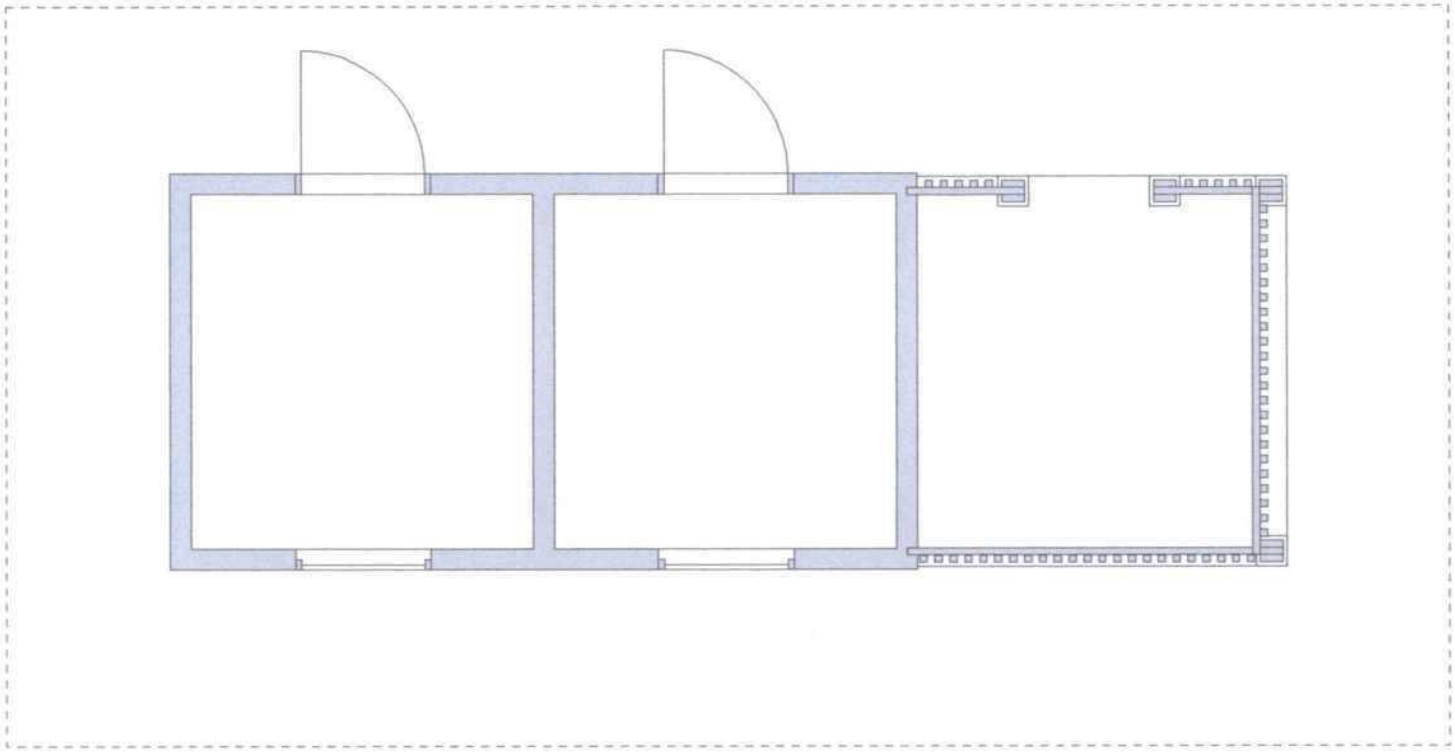


Veranda, se tegn.nr. 4.1.01-08 og Formingsrettleder s.67
Brannsikring, se Loft og kjellerskolen, tegn.nr. A 3.4.010
Loft, se Loft og kjellerskolen kap.3 og tegn.nr.A3.4.002-006
Kjeller, se Loft og kjellerskolen kap.4 og tegn.nr. A3.4.020-021

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	EGJ TEGN.

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

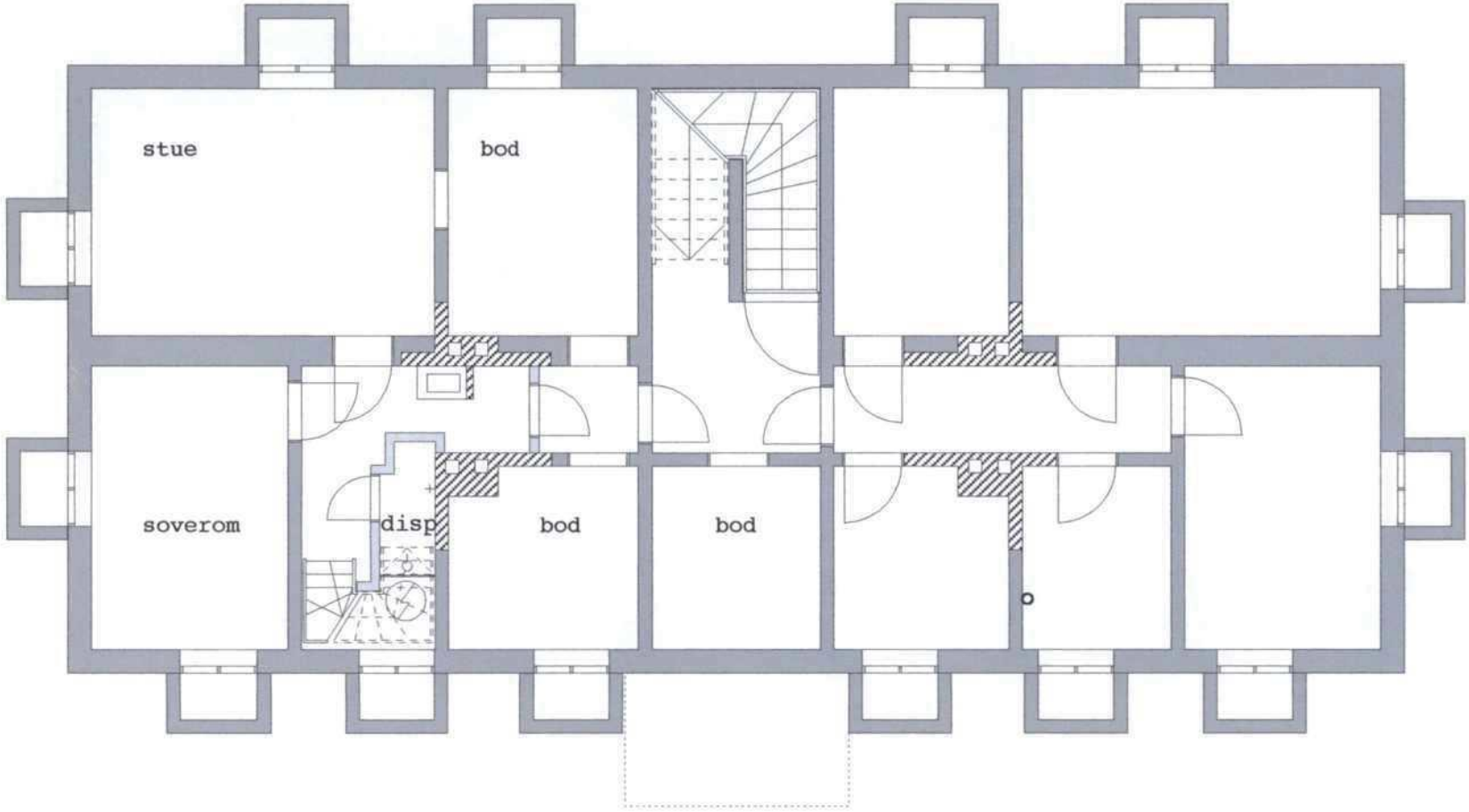


NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

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.	EGN.

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

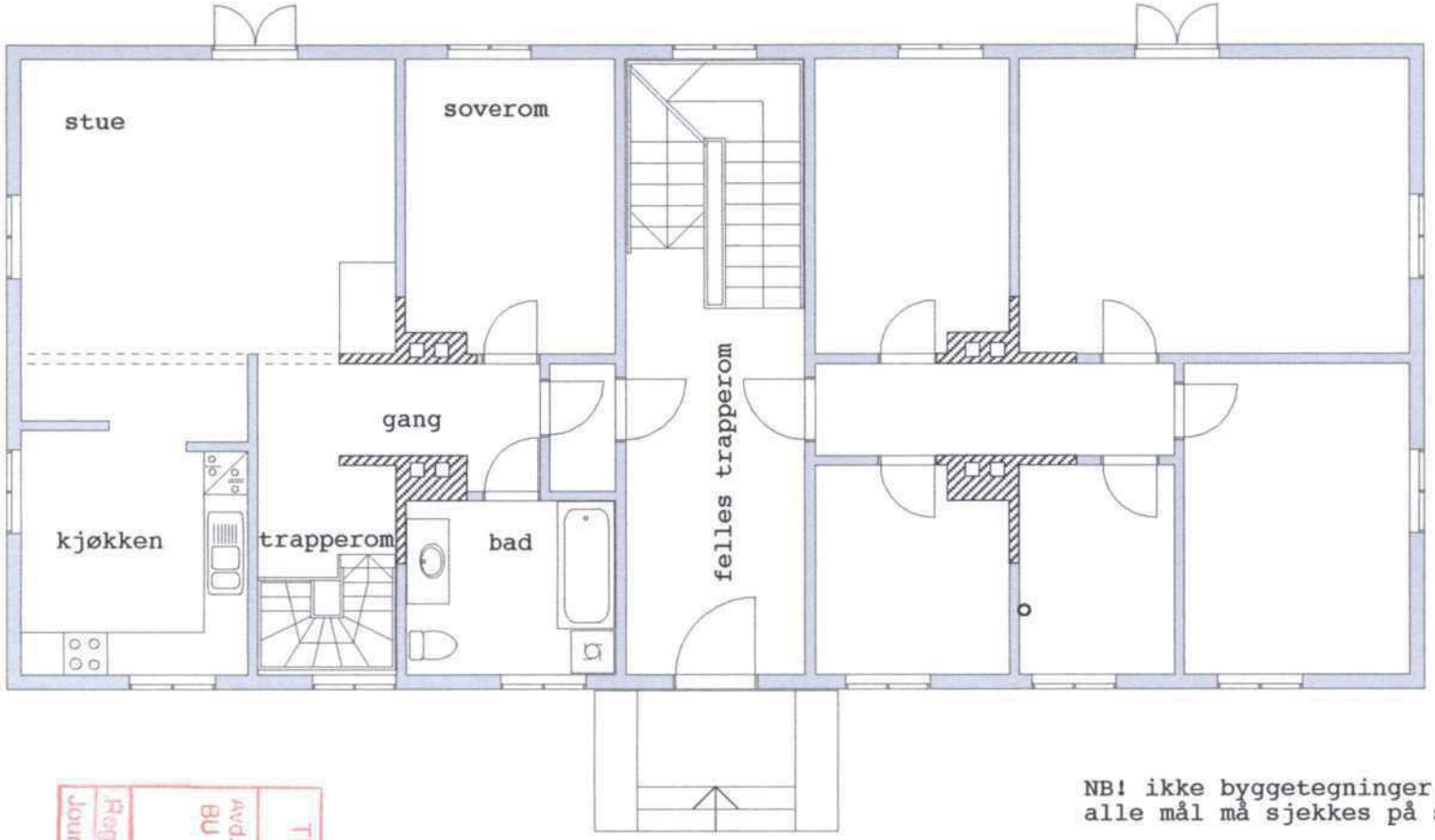
BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 65
Bruttoareal:
Dato:
Sign:



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

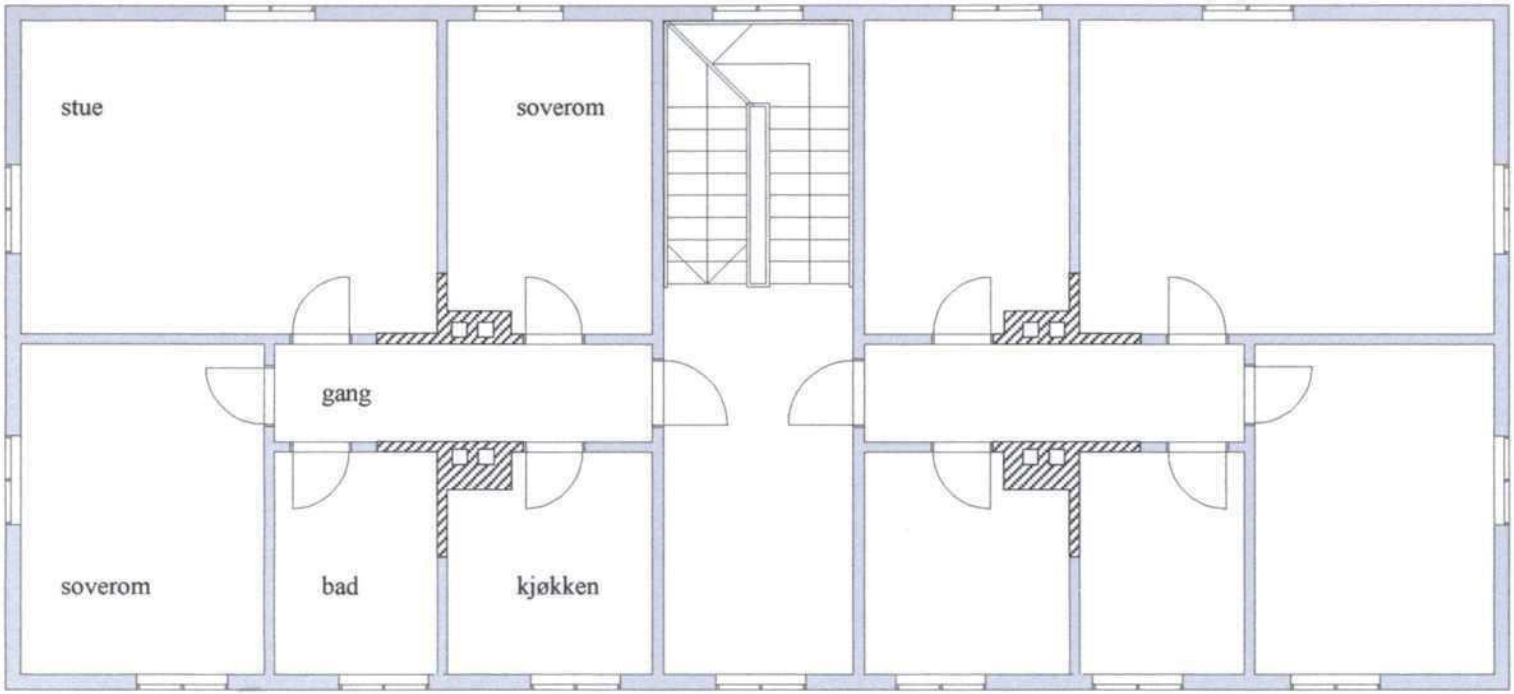
Johan Haveland Sjøvegen 28/1-s	00-24 PROSJEKTNR.	REVISJON.
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av kjeller	A-E.1.0.02 TEGNINGSNR.	
Plan kjeller Eksisterende situasjon	16.1.01 DATO	1:100 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11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

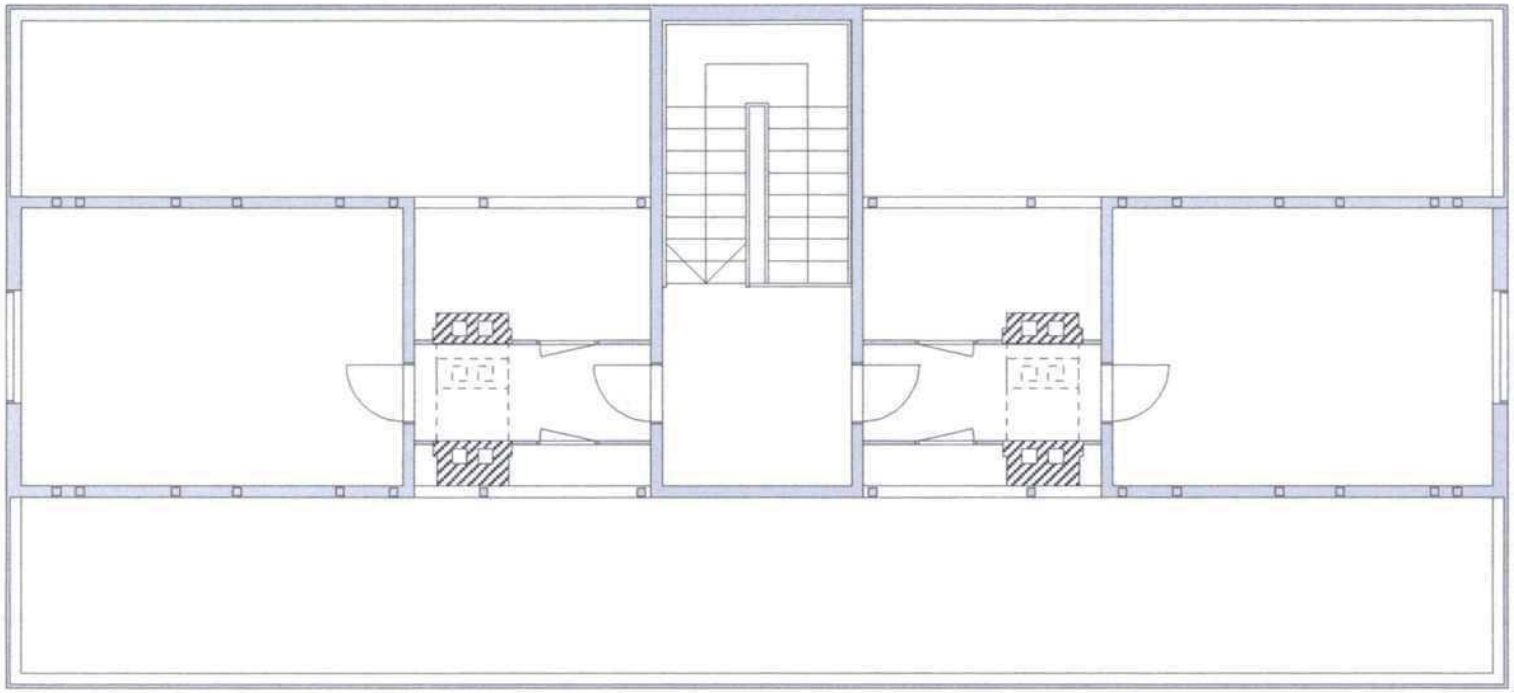
Johan Haveland Sjøvegen 28/1-s	00-24 PROSJEKTNR.	REVISJON
Tegninger for ominnredning av leilighet og nyinnredning av kjeller	A-E.1.0.01 TEGNINGSNR.	
Plan 1.etasje Eksisterende situasjon	16.1.01 DATO	1:100 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11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



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

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.

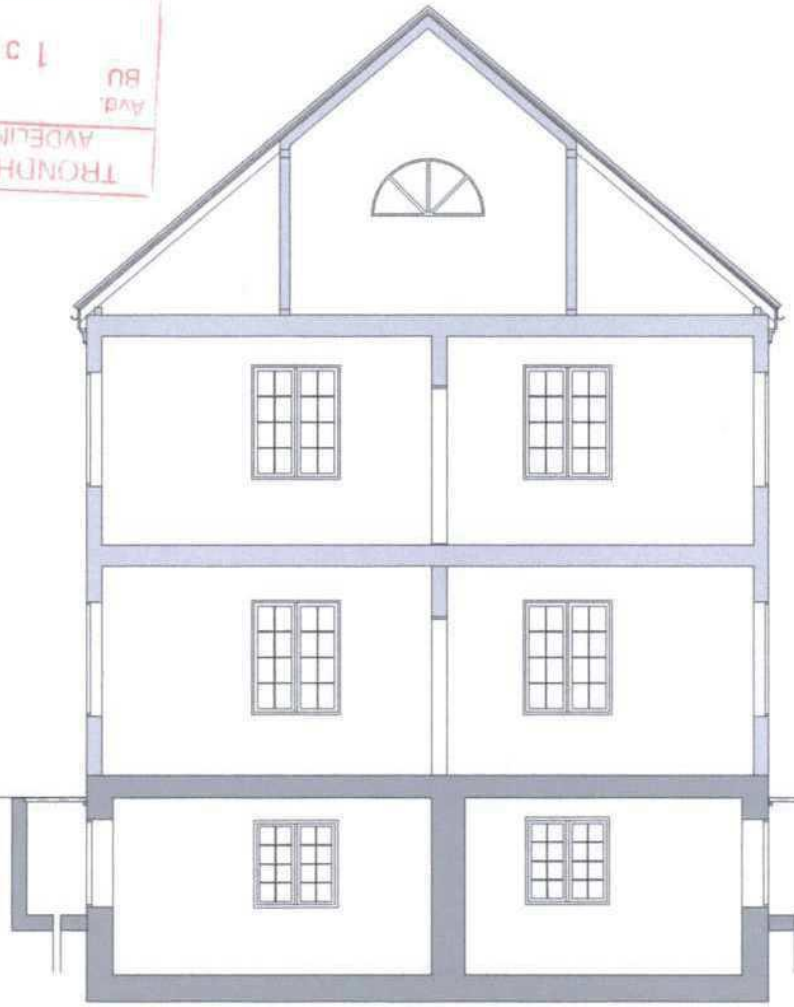


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
15 MAI 2001
Seksj. 300
Rep.j nr.
Journalnr.: 01/14001

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 MALESTOKK
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

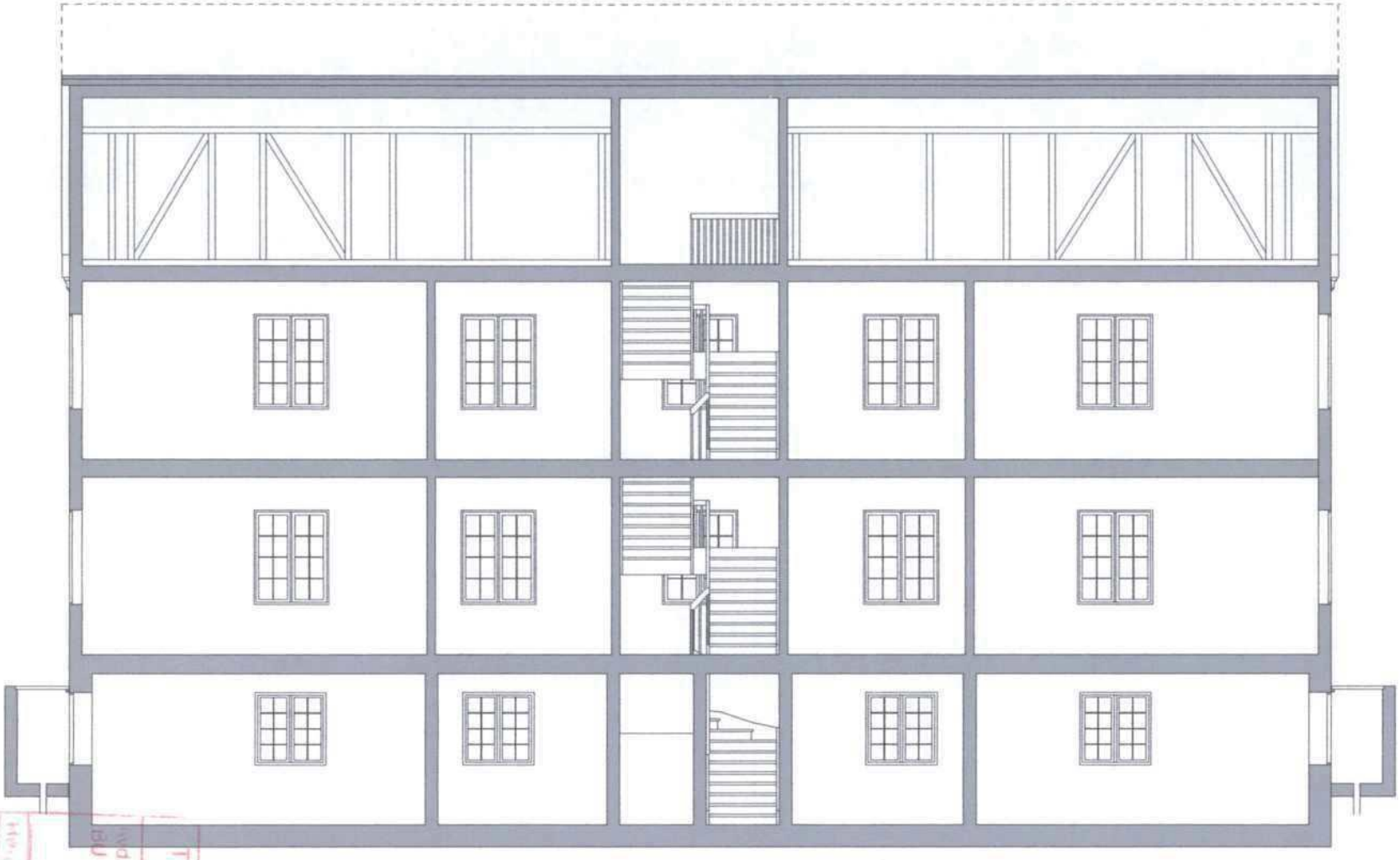


bak

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.

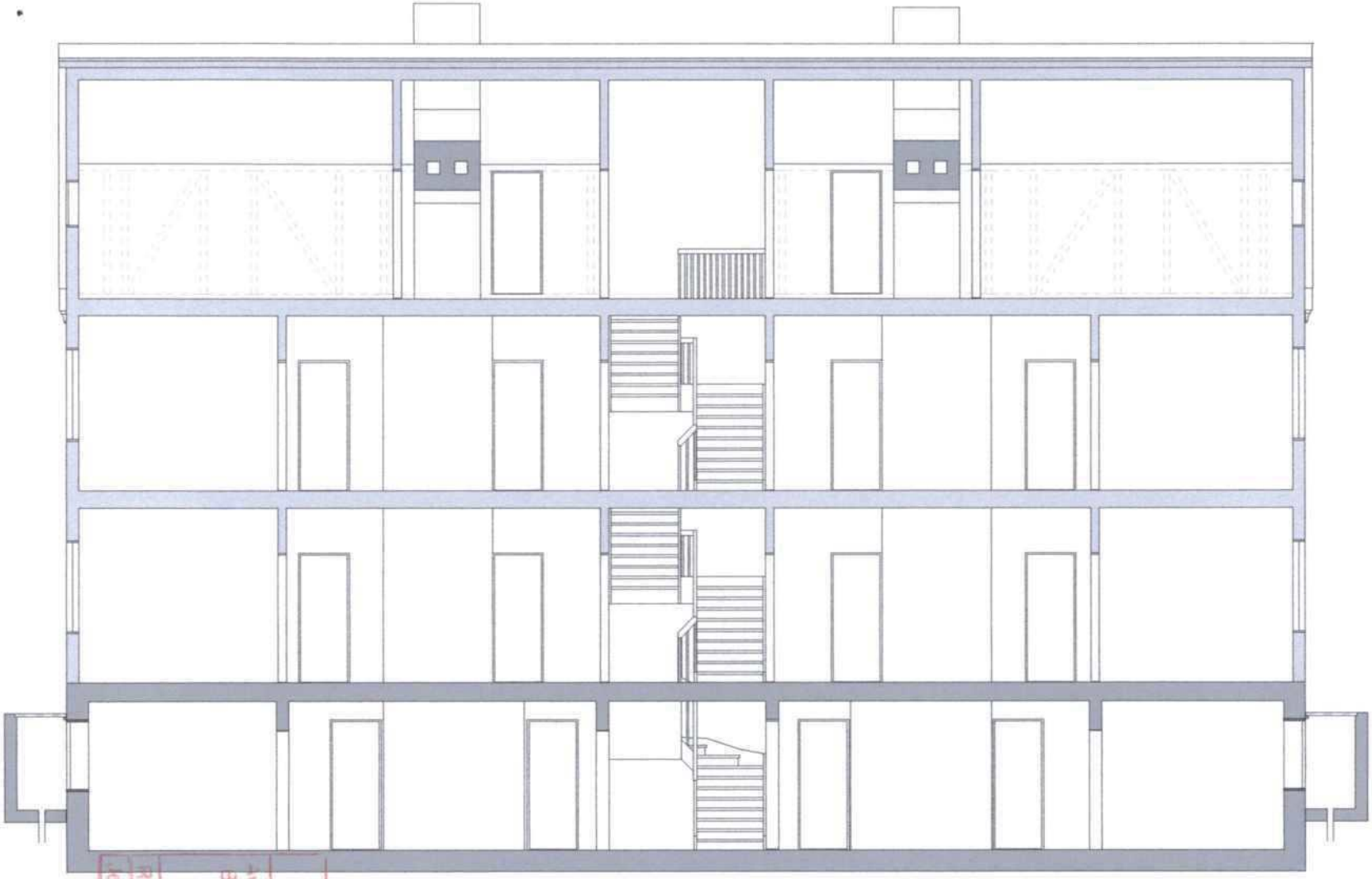


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Vd.
BU
Sak
30
15 MAI 2001
01/14001

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

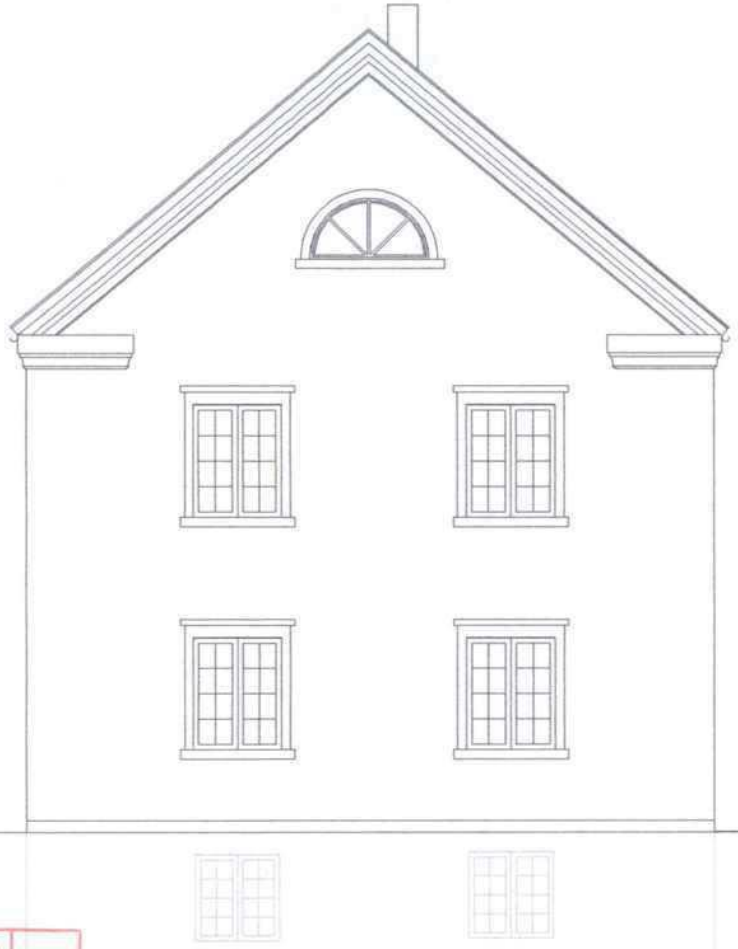
REVISJON GJELDER	DATO
Sjøvegen	00-05 PROSJEKTNR. / REVISJON
Eksisterende situasjon	A-E.1.0.14 TEGNINGSNR.
Fasade øst	8.11.00 DATO / 1:100 MÅLESTOKK
EILEEN GARMANN JOHNSEN SIVILARKITEKT MNAL — FJORDGATA 46, 7010 TRONDHEIM, TEL 73 53 37 11, FAX 73 53 05 20	KONTROLL / KVN.



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.

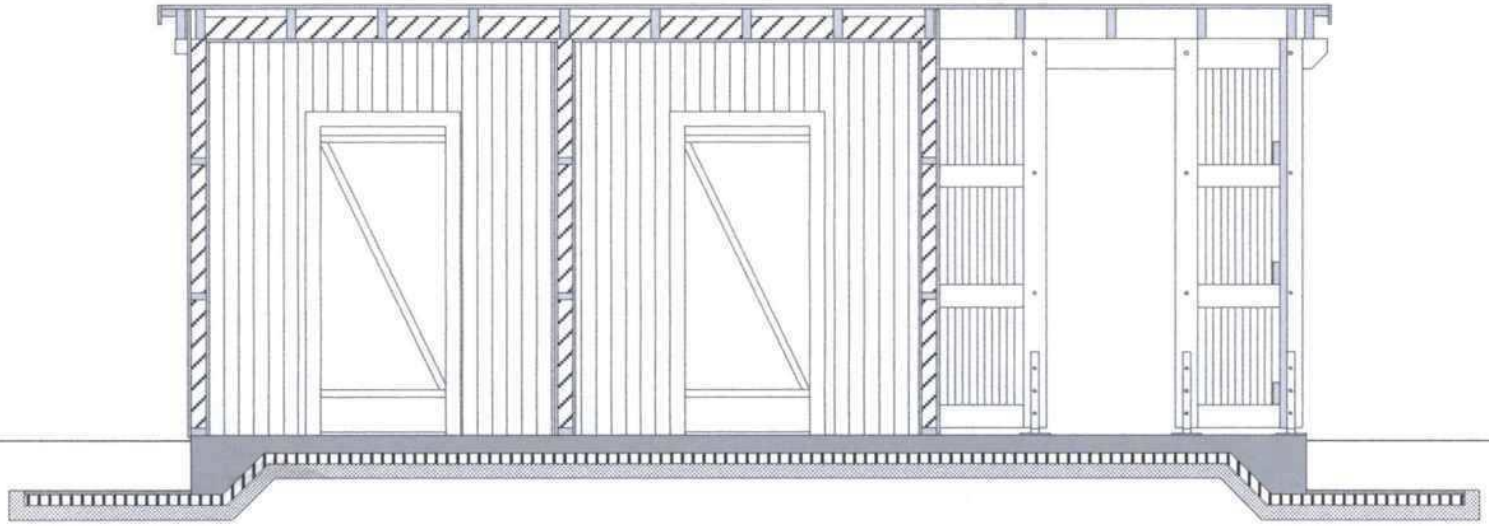


TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd.
BU
15 MAI 2001
Seksj.
300
Reg.nr.: 01/14001
Journalnr.:

seksjoner som byggemeldes

NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

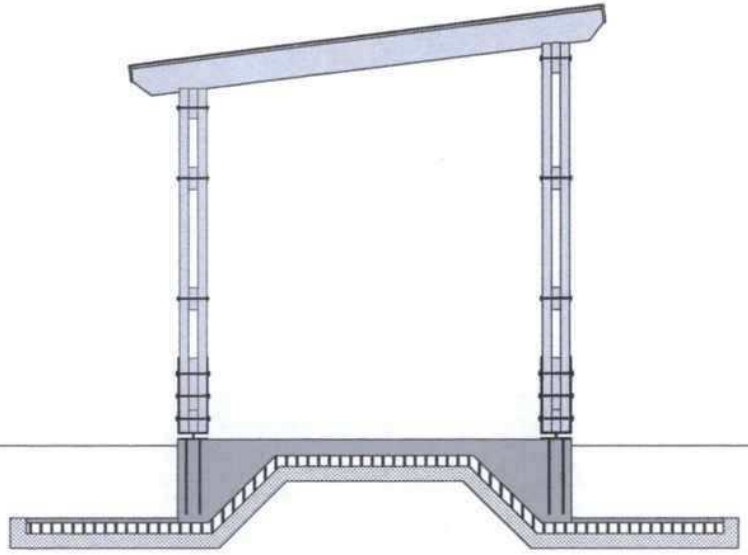
REVISJON GJELDER		DATO
Sjøvegen	00-05 PROSJEKTNR.	REVISJON
Eksisterende situasjon	A-E.1.0.17 TEGNINGSNR.	
Fasade vest	8.11.00 DATO	1:100 MÅLESTOKK
EILEEN GARMANN JOHNSEN SIVILARKITEKT MNAL — FJORDGATA 46, 7010 TRONDHEIM, TEL. 73 53 37 11, FAX 73 53 05 20	KONTROLL	SIGN.



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

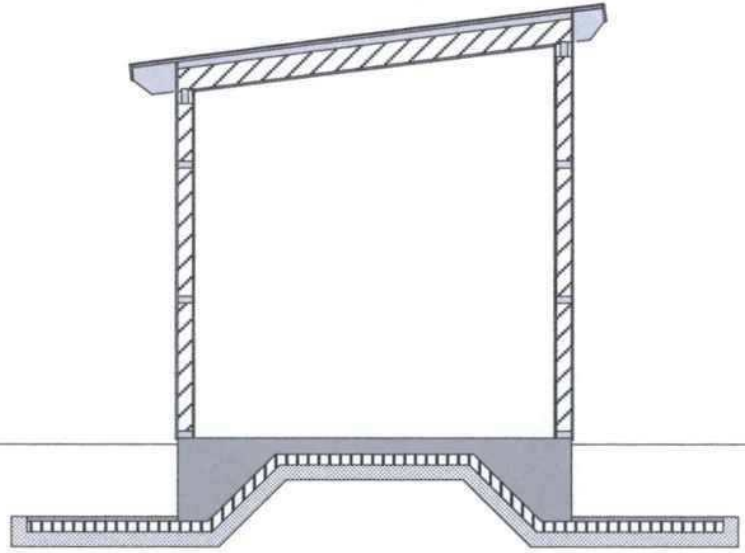
Sameiet Sjøvegen 28	00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON.
Boder Tegninger til byggemelding	A-TB.1.1.06 TEGNINGSNR.	
Langsnitt	19.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL.	SIGN.



NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

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

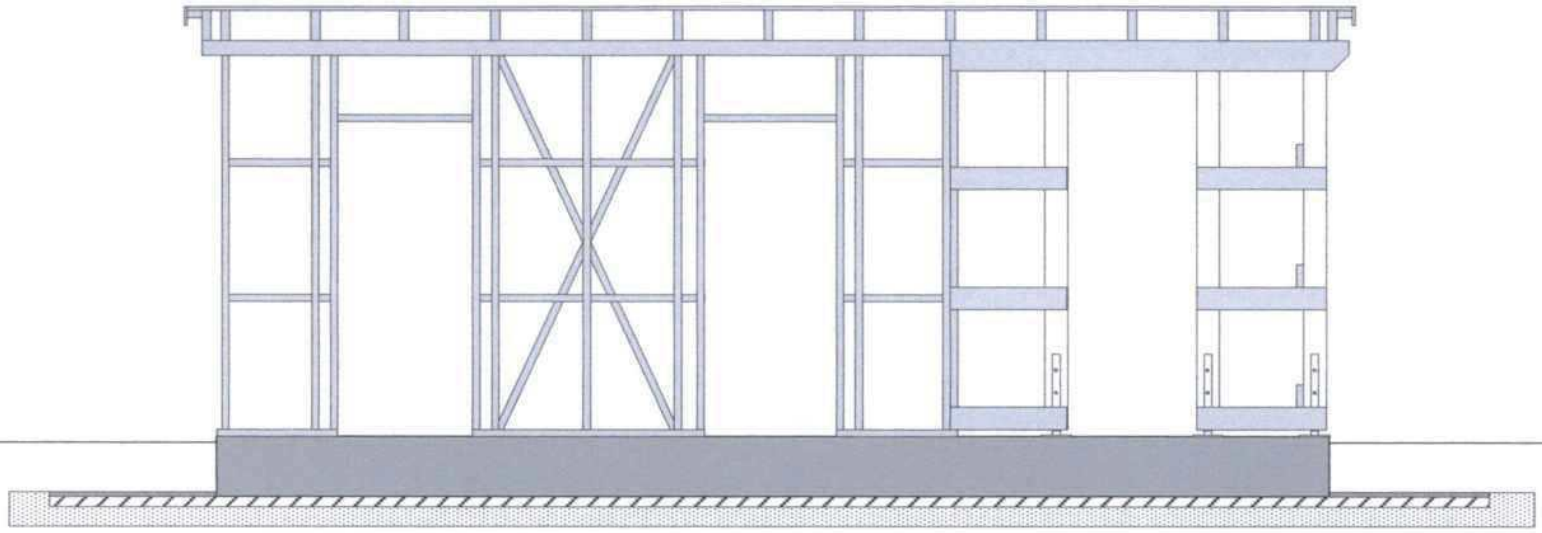
Sameiet Sjøvegen 28	00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder Tegninger til byggemelding	A-TB.1.1.07 TEGNINGSNR.	
Tverrsnitt gjennom åpen struktur	19.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL	FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL. SIGN.



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

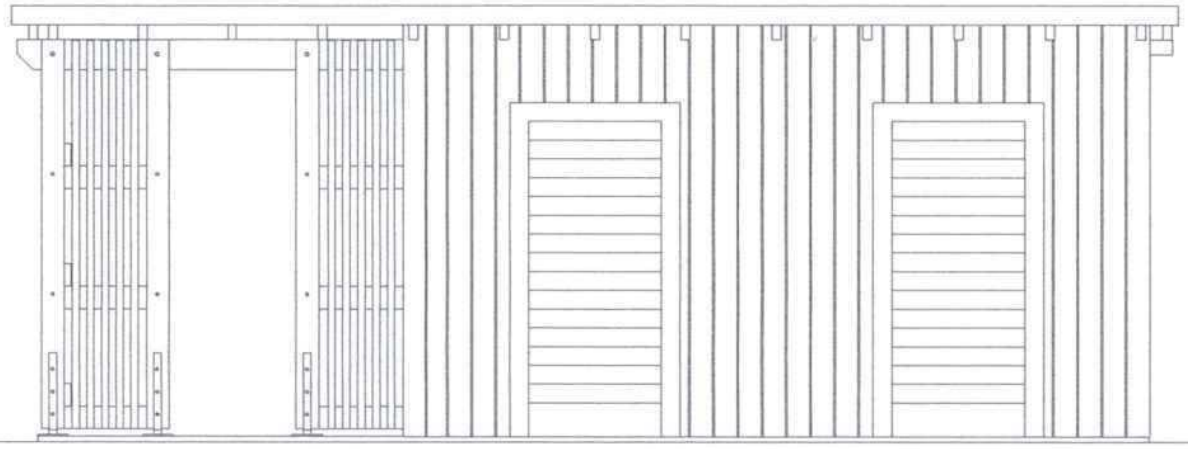
Sameiet Sjøvegen 28	00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON
Boder Tegninger til byggemelding	A-TB.1.1.08 TEGNINGSNR.	
Tverrsnitt gjennom isolerte rom	19.3.01 DATO	1:50 MÅLESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.



NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

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.

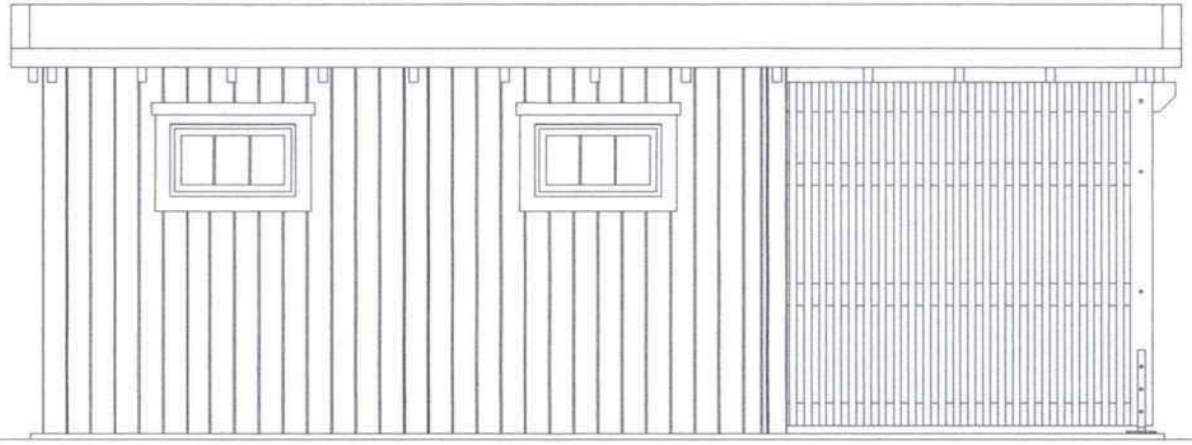
TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
Avd. BU
15 MAI 2001
Seksj 300
Reg.nr. 01/11400
Journalnr.:



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

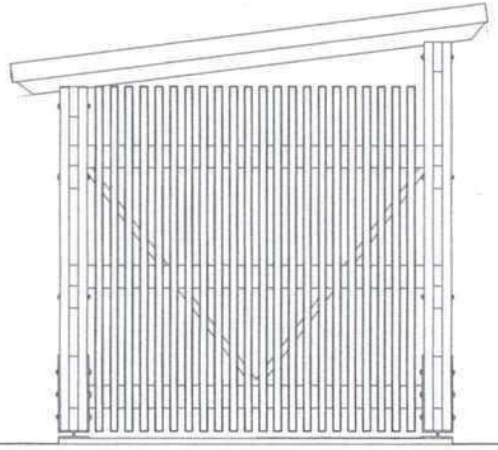
Sameiet Sjøvegen 28	00-22 PROSJEKTNR.	REVISJON.
Boder Tegninger til byggemelding	A-TB.1.1.02 TEGNINGSNR.	
Fasade vest	19.12.00 DATO	1:50 MALESTOKK
Eileen Garmann Johnsen SIVILARKITEKT MNAL FJORDGATA 46 7010 TRONDHEIM TEL 73 53 37 11 FAX 73 53 03 20	KONTROLL	SIGN.



NB! ikke byggetegninger,
alle mål må sjekkes på stedet

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

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
15 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 MALESTOKK
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.

Byggesak - søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse (TK-221)

Referansenummer: 6ZHPYH

Registrert dato: 14.11.2017 12:06:54

Innledning

Det søkes om

◉ Ferdigattest ○ Midlertidig brukstillatelse

Hvem er innsender

◉ Tiltakshaver ○ Ansvarlig søker

Kommunens saksnummer [eksempel 08/12345]

01/14001

Gårds- og bruksnummer

Gnr.

16

Bnr.

211

Fnr.

Snr.

Eiendomsopplysninger

Adresse

Sjøvegen 28

For kommunens saksbehandling

16/25263

Parter

Tiltakshaver

Tiltakshaver er

◉ Privatperson ○ Foretak/organisasjon

Navn

per christian stokke

Adresse

Sjøvegen 28

Postnummer

7053

Poststed

RANHEIM

Telefon

48039702

E-post

mail@ljos.no

Benyttes det en "Ansvarlig søker" for søknaden?

○ Ja ◉ Nei

Erklæring

☒ Det bekreftes at tiltaket er ferdigstilt i henhold til tillatelse.

☐ Tiltaket har fyringsanlegg med gass, olje/parafin og/eller biobrensel som energikilde.

Forklaring til feltene

Kommunens saksnummer finner du under vår ref. i tidligere korrespondanse i saken, ev ta kontakt med Bytorget på 72 54 25 00.

Fødselsnummer
Fødselsnummer er ikke obligatorisk, men vi ønsker at du fyller ut dette. Svar på din henvendelse vil bli levert til din meldingsboks i Altinn og hvis du har registrert ditt mobilnr der vil du få en sms når brevet blir levert. Dette gjør at du får raskere svar.

E-post
Denne epostadressen mottar en kvittering på innsendt skjema.

Benyttes det en "Ansvarlig søker" for søknaden?
Foretak som er ansvarlig for at søknaden oppfyller kravene i plan- og byggningsloven, samt for koordinering av byggesaksprosessen.

Det bekreftes at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.
Kun aktuelt ved søknad om midlertidig brukstillatelse

Det bekreftes at tiltaket er ferdigstilt i henhold til tillatelse.
Kun aktuelt ved søknad om ferdigattest.

Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
Kun aktuelt ved søknad om ferdigattest og ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, dvs. når det er krav om foretak med ansvarsrett.

Tiltaket har fyringsanlegg med gass, olje/parafin og/eller biobrensel som energikilde.
Fyringsanlegg omfatter også kamin, ovn og peis. Biobrensel omfatter ved, torv, flis, brikett, pellets, bioolje, bioetanol o.l.

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.

Inge Nordsteien

Sjøvegen 28
7053 RANHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Emilie Bye	HENV-23/81521 oppgis ved alle henvendelser		12.06.2023

Sjøvegen 28, svar på melding om bygning unntatt søknadsplikt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	16/211/0/1, 16/211/0/4
Bygningsnummer:	182130516
Innsender:	Inge Nordsteien

Viser til din henvendelse om bygging av bod unntatt søknadsplikt.

Bestemmelser i reguleringsplanen medfører at tiltaket utløser søknadsplikt.

Eiendommen er omfattet av 5001 r20110002 - Sjøvegen-området
Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato: 29.8.2013

Reguleringsplanen legger retningslinjer for hva som kan bygges på eiendommen.

§ 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.

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.

Konklusjonen er dermed at tiltaket er søknadspliktig og krever uttalelse fra byantikvaren .

Minner om at du er ansvarlig for at krav i plan- og bygningslovgivningen og gjeldende krav i reguleringsplan.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Emilie Bye som kan treffes på telefon 47 51 03 38. Vennligst oppgi saksnummer HENV-23/81521 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

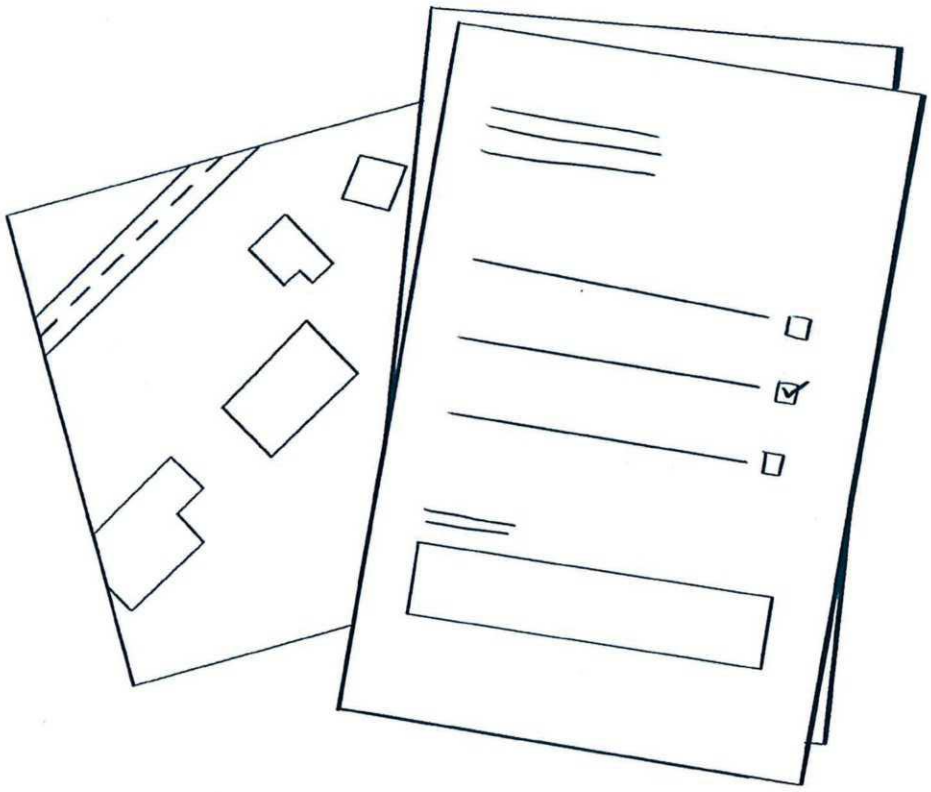
Elisabeth Høyem
bygningssjef

Emilie Bye
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

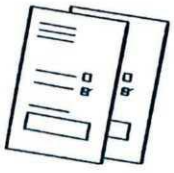
Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET



Del 1 fylles ut før du starter å bygge/rive.

Del 2 fylles ut etter at du er ferdig å bygge/rive.



Skal du både bygge og rive må du fylle ut meldingen to ganger.



Du må sende denne meldingen til kommunen innen 4 uker etter at du er ferdig å bygge/rive.

Del 1: Før du starter å bygge/rive

Det er ditt ansvar å finne ut om du har lov til å bygge/rive uten å sende byggesøknad til kommunen. Før du starter må du derfor sette deg inn i kommunens planbestemmelser. Disse kan begrense hva du kan bygge uten å søke. Bygger du ulovlig kan det bli dyrt og tidkrevende å rydde opp i ettertid.

Få hjelp til å finne ut om du kan bygge uten å søke i våre digitale veivisere:

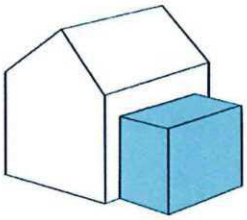
→ Bygg uten å søke for tilbygg

→ Bygg uten å søke for frittliggende bygninger

Du kan også få hjelp i Åtte steg fra idé til ferdig søknad

A. Hva skal du bygge eller rive?

Tilbygg



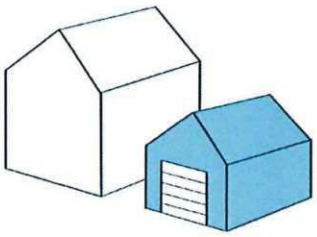
- ○ **Bygge** et understøttet tilbygg inntil 15 m²
- ○ **Rive** et understøttet tilbygg inntil 15 m²

Hvis du skal bygge:

Hva skal rommet/rommene i tilbygget brukes til?

- ○ **Kun hoveddel** (f. eks. oppholdsrom, stue, soverom, kjøkken, entré, bad, vaskerom, badstue, hobbyrom, arbeidsrom, isolert vinterhage eller gang mellom rom som er hoveddel).
- ○ **Kun tilleggsdel** (f. eks. bod, oppbevaringsrom, uisolert vinterhage, veranda, teknisk rom og gang mellom rom som kun er tilleggsdel)
- ○ **Både hoveddel og tilleggsdel**

Frittliggende bygning



- ◉ **Bygge** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- ○ **Rive** frittliggende bygning - mindre enn 50 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting

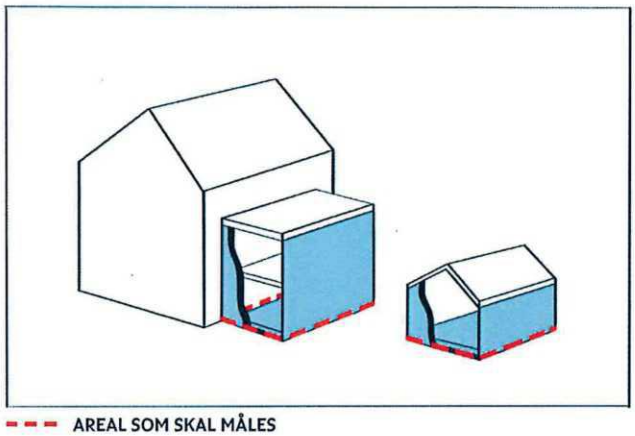
Hva slags bygning skal du bygge/rive?

- ◉ Garasje eller uthus til bolig
- ○ Garasje eller uthus til fritidsbolig
- ○ Fiskeri- eller landsbruksbygning
- ○ Annen type bygning, beskriv:

Sykkelbod, åpen spilekontruksjon, på pålefundament, på grus. Utførelse henhold til Bod-utredning for Sjøvegen huseierlag.

Del 2: Etter at du er ferdig med å bygge/rive

Kommunen trenger å vite hvor mye du har bygget/revet.
Arealene skal oppgis som:



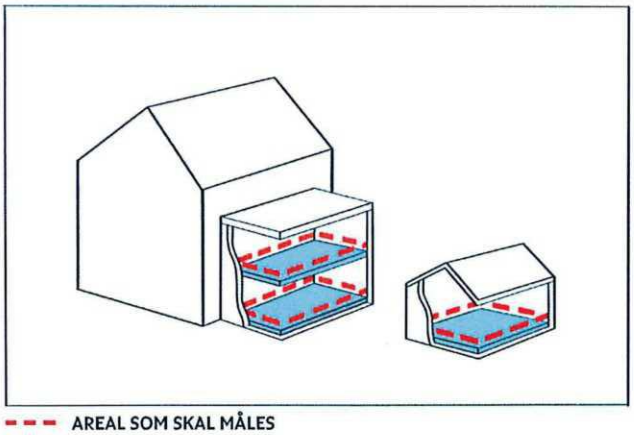
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal (BYA) er det arealet "fotavtrykket" til bygningen eller tilbygget opptar av terrenget.

- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal ikke regne med bygningsdeler som er lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, slik som plattinger
- Du skal regne med utkragede bygningsdeler når fri høyde over terreng er mindre enn 5,0 m

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 2



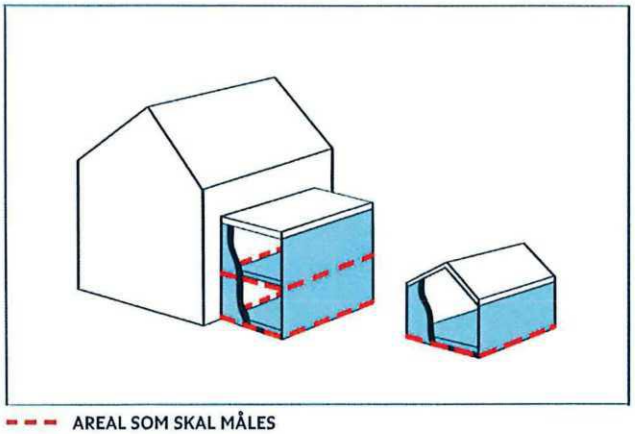
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruksareal (BRA)

Bruksareal (BRA) er summen av innvendige arealer og åpne arealer med overbygg.

- Du skal måle arealet fra innsiden av ytterveggene. Ytterveggene skal ikke regnes med.
- Alle rom skal regnes med, selv om de ikke er innredet.
- Åpne overbygde arealer skal regnes med, slik som carport og inngangsparti. Arealet måles innenfor de bærende søylene.
- Er deler av romhøyden under 190 cm er det ikke sikkert alt skal telle med i arealet.

Les mer her → byggteknisk forskrift TEK17 § 5- 4



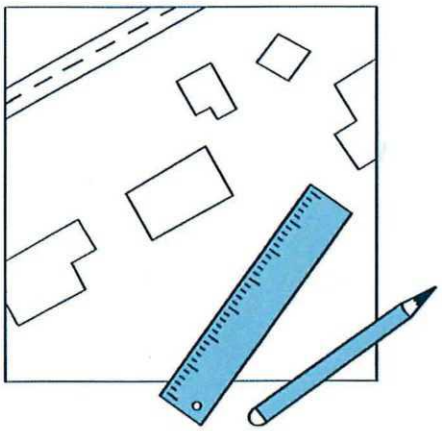
AREAL SOM SKAL MÅLES

Bruttoareal (BTA)

Bruttoareal (BTA) er summen av innvendige arealer pluss ytterveggene.

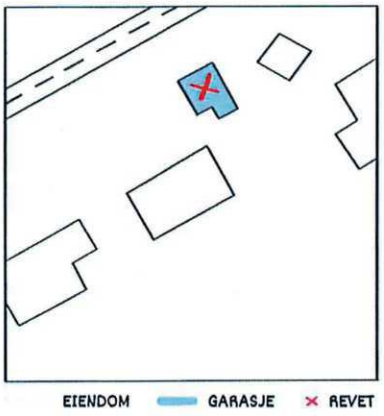
- Du skal måle arealet fra utsiden av ytterveggene, slik at ytterveggene regnes med i arealet
- Du skal kun regne med areal av bygninger og tilbygg som har både vegger og tak.
- Du skal ikke regne med arealet fra:
  - åpne overbygde arealer, slik som carport og inngangsparti.
  - andre åpne arealer, slik som terrasser og veranda

B. Send inn kart over det som er bygget/revet

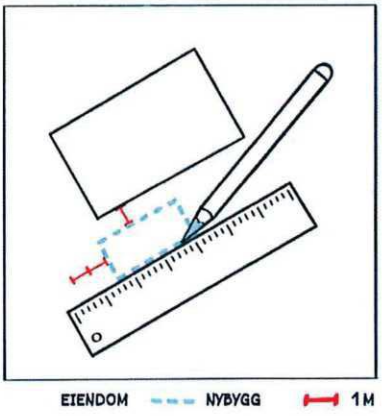


1 Finn fram et kart over eiendommen din.

Du kan bruke:
- situasjonskart fra kommunen
- kart fra kommunens nettside
- kartutsnitt fra → seeiendom.no

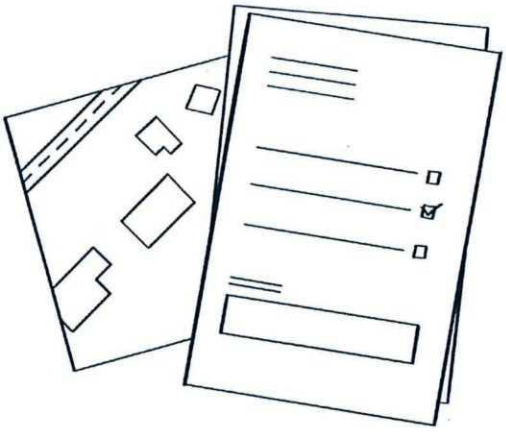


2 Dersom du har revet en bygning eller et tilbygg, setter du kryss over det du har revet.



3 Bruk linjal for å tegne inn et omriss av bygningen eller tilbygget på kartet.

Mål opp og skriv inn korteste avstand fra det du har bygget/revet til:
- nærmeste nabogrense
- nærmeste bygning på egen eiendom



4 Send inn kartet som viser det du har bygget/revet til kommunen sammen med dette skjemaet.

C. Arealet på tilbygget eller den frittliggende bygningen

Tilbygg

Antall etasjer du har bygget/revet:

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA (totalt)	BRA (totalt)	BTA 1. etg	BTA 2. etg
m²	m²	m²	m²

Frittliggende bygning

Oppgi nøyaktig areal for det du har bygget/revet:

BYA	BRA	BTA
10 m²	10 m²	10 m²

D. Dato for ferdigstillelse

Skjemaet skal sendes til kommunen senest 4 uker etter at du er ferdig å bygge eller rive.

Datoen du var ferdig med å bygge/rive: 2 8 0 4 2 O 2 3

E. Hvilken eiendom har du bygget/revet på?

Adresse: Sjøvegen 28. [5001-16/211/0/4 og 5001-16/211/0/1]

Postnr/sted: 7053 / Ranheim Kommune: Trondheim

Gårdsnr: 16 Bruksnr: 211 Festenr: 0 Seksjonsnr: 1 og 4

F. Navn og kontaktinformasjon

Navn: Inge Nordsteien

E-post: inge_nordsteien@yahoo.no

Telefon: 92 203 407

Mobil: 92 203 407

Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du har bygget/revet):

☑ Jeg har lagt ved et kart over eiendommen hvor jeg har tegnet inn et omriss av det jeg har bygget/revet. På kartet har jeg oppgitt hvor mange meter det er fra det jeg har bygget/revet til nærmeste nabogrense og hvor mange meter det er til nærmeste bygning på eiendommen.

G. Underskrift

Dato: 28.04.2023

Underskrift: Inge Nordsteien

Vedlegg til: 5188-melding-om-bygning-eller-tilbygg-som-er-unntatt-soknadsplikt.
Sjøvegen 28. Sykkelbod. Enhet 1 og 4. Del 2. 25.04.2023. Situasjonskart

Melding gjelder sykkelbod i Sjøvegen 28. Gnr. 16 / Bnr 211.

Sykkelbod bygges og deles av 2 enheter; 5001-16/211/0/4 og 5001-16/211/0/1

Utførelse er i henhold til Bod-utredning for Sjøvegen huseierlag, av Siv.ark. Eileen Garmann Johnsen, for å sikre ensartet utforming av bodene i Sjøvegen-området.

Sykkelboden er med åpen spilekonstruksjon, på pålefundament, med grusdekke.

Sykkelbod er på 2 x 5m=10m2.

Styret i Sjøvegen huseierlag er informert om, og har godkjent sykkelboden.

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



3DE ARKITEKTUR & DESIGN AS

Øvre Hovsbakkan 44
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elise Maurset Reigstad	BYGG-22/83462 oppgis ved alle henvendelser		05.08.2024

Sjøvegen 28, behandling av søknad avsluttet

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	16/211/0/1
Ansvarlig søker:	3DE ARKITEKTUR & DESIGN AS
Tiltakshaver:	Inge Nordsteien

Viser til mangelbrev av 21.09.2022.

Da søknaden ikke er komplettert innen varslet frist, er saken slettet fra Byggesakskontorets arbeidsprogram og vil dermed ikke bli tatt opp til videre behandling.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Elise Maurset Reigstad som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-22/83462 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Inge Nordsteien

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert etter bystyrevedtak 27.3.2025



Vedtatt
27. mars 2025

Veiledning til bestemmelsene

Bestemmelsene utgjør sammen med plankartet kommuneplanens arealdels juridisk bindende dokumenter. Noen av temakartene vedlagt kommuneplanen har også juridisk bindende innhold, mens andre kun tydeliggjør utvalgte tema og føringer.

*Kommuneplanens arealdel (KPA) gjelder fra det tidspunktet planen er **vedtatt av Bystyret**, og vil i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6 gjelde for alle søknader om tiltak og planforslag. Bestemmelsene er bindende for søknader om tiltak etter pbl § 1-6.*

Bestemmelsene skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men avvikende løsninger kan vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsene og andre vedtatte føringer. Retningslinjene er vist i kursiv under bestemmelsene de supplerer. Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men utdyper bystyrets politikk og gir utfyllende føringer, særlig for planforslag og dispensasjonsvurderinger etter pbl § 19-2.

Bestemmelsene viser først generelle og overordnede bestemmelser (§ 1-22), deretter bestemmelser til de enkelte arealkategoriene (§ 23-27), og til slutt til hensynssonene og bestemmelsesområdene (§ 28-32).

*Arealbruken i kommunen utdypes også gjennom **andre gjeldende arealplaner**, og forholdet mellom reguleringsplaner og kommunedelplaner og KPA er avklart i § 2. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der tilsvarende tema ikke er vurdert.*

Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i de hensynene og vurderingene som ligger til grunn for bestemmelsene.

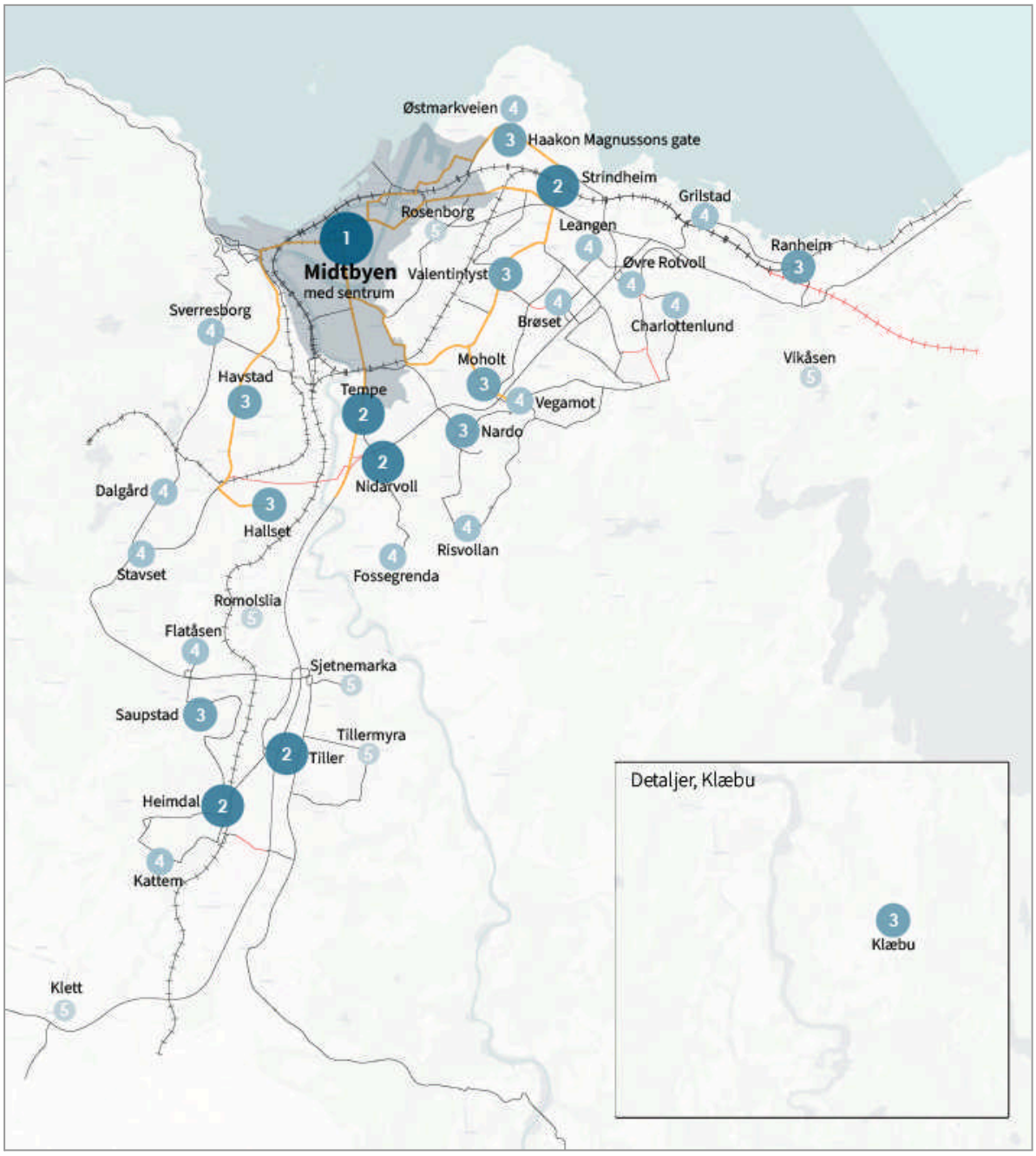
***Kommunens veiledere** for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planen er Klimaveileder for plan- og byggesaker og Norm for Blågrønn faktor. Arkitekturstrategien vil utdype gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim og skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming.*

*Byggeområdene for boliger og tilhørende formål er delt inn i **4 byggesoner**:*

- *sentrumskjerne (byggesone 1)*
- *sentrale byområder (byggesone 2)*
- *øvrige byggeområder (byggesone 3)*
- *ytre byggeområder (byggesone 4)*

*Det skilles også mellom **sentrumskjerner** av ulik størrelse og betydning med feltnavn der bestemmelsene er knyttet til hvilken funksjon de skal ha; S1 - S5. S1 utgjør Midtbyen med tilhørende sentrumsområder og S5 de minste lokale sentrumskjernene.*

***Kartet** under viser hvilken kategori de ulike sentrumskjernene er. Spongdal lokale sentrum (S5) ligger utenfor kartutsnittet.*



Følgende forkortelser er brukt i bestemmelsene:

- *PBL: Plan- og bygningsloven*
- *T-1442/21: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*
- *T-1520/12: Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging*

Innhold

Generelle bestemmelser **5**

§ 1 Formål 5

§ 2 Virkninger av planen 5

§ 3 Plankrav og medvirkning 6

§ 4 Rekkefølgekrav 6

§ 5 Utbyggingsavtale 7

§ 6 Byggegrenser 7

Bestemmelser om innhold og kvalitet **9**

§ 7 Levekår og folkehelse 9

§ 8 Arkitektur og byform 9

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø 10

§ 10 Bolig og bokvalitet 12

§ 11 Natur og grønne kvaliteter 14

§ 12 Overvann og vassdrag 15

§ 13 Mobilitet 16

§ 14 Parkering 18

§ 15 Energi og klima 20

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet 21

§ 17 Teknisk infrastruktur 21

§ 18 Rett virksomhet på rett sted 22

§ 19 Støy og stille områder 23

§ 20 Forurensning og stråling 25

§ 21 Massehåndtering 26

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen 26

Bestemmelser til arealkategorier **27**

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4 27

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål 30

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002) 33

§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100) 34

§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000) 34

Hensynssoner og bestemmelsesområder **36**

§ 28 Sikringssoner og faresoner 36

§ 29 Soner med særlige hensyn 38

§ 30 Båndleggingssoner 39

§ 31 Gjennomføringssoner 39

§ 32 Bestemmelsesområder 39

Vedlegg 41

Generelle bestemmelser

§ 1 Formål

Kommuneplanens arealdel skal følge opp byutviklingsstrategien, for å sikre en attraktiv og næringsvennlig kommune, tilstrekkelig tilvekst av nye boliger og gode vilkår for landbruket i kommunen. Kommuneplanens arealdel skal bygge opp under kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, Trondheimsløftet, og bygger på følgende hovedgrep:

- ivaretakelse av den private eiendomsretten
- holde bystrukturen samlet
- bevare områder for landbruk, natur og friluftsliv, og sikre en arealnøytral byutvikling
- differensiere tetthet og sikre variert boligbebyggelse med attraktive bolig- og bymiljø
- sikre rett virksomhet på rett sted, og nok næringsareal av ulik størrelse.
- legge til rette for et klima- og miljøvennlig transportmønster
- utvikle lokalsentre som reduserer transportbehovet
- legge føringer for klima- og miljøvennlige byggeprosjekt

§ 2 Virkninger av planen

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

- kommunedelplan for **Sluppen**, vedtatt 02.02.2023, med unntak av i områder i Nidelvkorridoren og området avsatt til Kombinert bebyggelse og anlegg KB1
- kommunedelplan for **Klett**, vedtatt 19.10.2023.
- Kommunedelplan for **Nyhavna**, vedtatt 16.06.2016, med unntak av bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring, #2 Byøkologisk forsøksområde, #3 Mobilitetsfunksjoner og #4 Sjøbad Strandveikaia, og areal til framtidig blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting. Krav til antall parkeringsplasser skal følge kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

§ 2.2.1 Kommuneplanens arealdel vil til enhver tid utfylle gjeldende reguleringsplaner. Utbyggingsprosjekter hvor det er søkt om rammetillatelse før vedtak av kommuneplanens arealdel kan behandles og gjennomføres i henhold til gjeldende reguleringsplan.

§ 2.2.2 Kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran alle reguleringsplaner vedtatt før 21.03.2013. Unntatt er områder detaljregulert til:

- landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR)
- bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi
- naturvern

- råstoffutvinning eller massedeponi, fram til planens tidspunkt for etterbruk eller tilbakeføring, senest 2034

§ 2.2.3 Alle reguleringsplaner vedtatt etter 21.03.2013 går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Unntatt er:

- ved motstrid med blå/grønnstruktur, fremtidig LNFR, fremtidig idrettsanlegg, bestemmelsesområder, sikringssoner og/eller faresoner i kommuneplanens arealdel
- tiltak som innebærer fjerning eller drenering av myr

Unntatt er minimum parkeringsdekning for bil og sykkel angitt i reguleringsplan, dersom § 14 i arealdelen oppfylles for planområdet i sin helhet.

For alle søknadspliktige byggetiltak gjelder uansett arealdelens § 4 om rekkefølgekrav, § 12.1 om overvannshåndtering, § 15 om energi og klima, og § 16.1 om klimarelatert risiko.

Reguleringsplan for Digresmyra skyteanlegg - r20090020 skal gjelde foran arealdelen, men ikke på områder avsatt til *fremtidig LNFR*.

§ 3 Plankrav og medvirkning

Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever ny reguleringsplan. Planavgrensning skal bidra til sambruk og god utnyttelse av areal og offentlig infrastruktur.

Ved planlegging i sentrumskjerner og arealer som er viktige for allmennheten bør det inviteres til bred medvirkning tidlig i planprosessen.

§ 4 Rekkefølgekrav

§ 4.1 Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur er etablert.

§ 4.2 Det er ikke rekkefølgekrav om skolekapasitet for boliger innenfor byggesone 1. Boliger kan ikke tas i bruk før leke- og uteoppholdsareal er etablert.

§ 4.3 Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor tettstedene skal det være sikret tilfredsstillende helårs gangareal til nærmeste holdeplass og skole. For tiltak med inntil 1000 m^2 BRA kan krav om opparbeidelse av gangareal begrenses til tomtas utstrekning.

Der en adkomstveg betjener mer enn 30 boliger bør det være et eget areal for gående.

§ 5 Utbyggingsavtale

§ 5.1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede. Ved utarbeidelse av

kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til forutsetninger for utbygging innenfor planområdet.

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/ eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg eller tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, renovasjon o.l.

§ 5.3 Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

§ 5.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning som vedtatt i bystyrets sak 75/1993, ”Avgifter/kostnadsoverveltning” opprettholdes.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd utenom fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere strandlinjen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, enn:

- Byggesone 1 og naust: 0 meter
- Byggesone 2-4 og øvrige byggeformål: 25 meter
- LNFR: 100 meter

Tiltak for friluftsliv, for å fremme naturmangfold, samt tiltak med historisk verdi, kan tillates dersom allmennheten sikres tilgang, og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Sikre holdepunkter kan være fotografier eller gjenværende rester av tiltak i felt.

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

Langs Gaula og Vikelva er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, gjelder byggegrense på minimum 10 meter på hver side av vassdraget innenfor byggeområder og minimum 50-meter innenfor LNFR-områder. Dette gjelder både åpne og lukkede vassdrag. Ved gjenåpning av tidligere lukkede bekker kan det tillates mindre avstandskrav ved detaljregulering.

Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur og veg kan tillates. Tiltak for jernbane tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

§ 6.3 Forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren (Blå strek)
Innenfor forbudsgrensen i plankartet skal det tas særskilt hensyn til natur, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser. Oppstrøms Stavne jernbanebru er tiltak etter pbl § 20-1 a, d, j, k og l ikke tillatt innenfor forbudsgrensen.

§ 6.4 Byggegrense Markagrensa (Rød strek)
Innenfor byggegrensen i plankartet skal det sikres et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø der viktige økologiske funksjoner opprettholdes. Kun tiltak som er i tråd med LNFR-formålet er tillatt.

§ 6.5 Byggegrense langsiktig jordvern (Grønn strek)
Innenfor byggegrensen i plankartet kan arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal ikke omdisponeres til andre formål.

§ 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur
Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn fire meter fra formålet blå/grønnstruktur. Dette gjelder ikke innenfor byggesone 1, eller frittliggende bygninger under 50 m² BRA som ikke skal benyttes til beboelse. Alle inngrep, også midlertidige, i forbindelse med utbygging skal holdes utenfor formålet.

§ 6.7 Byggegrense mot dyrka jord
Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere dyrka jord enn fire meter. Alle inngrep i forbindelse med utbygging skal også holdes utenfor dyrka jord.

Bestemmelser om innhold og kvalitet

§ 7 Levekår og folkehelse

§ 7.1 Folkehelse

Alle planforslag skal bidra til å utvikle sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap og bidrar til tilhørighet og deltakelse.

Støy og luftkvalitet, solforhold, tilgang til gode uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser i gangavstand, tilrettelegging for fysisk aktivitet, kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller skal vektlegges.

Planforslag skal redegjøre for planens bidrag til kommunens mål for folkehelse og levekår, og virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder.

§ 7.2 Universell utforming

Alle planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd, og hensynet til universell utforming skal veie tungt.

Uttalelser fra kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelser, samt berørte organisasjoner, brukes som dokumentasjon i saker som omhandler universell utforming.

§ 7.3 Barn og unge

Ved utarbeiding av planforslag og gjennomføring av tiltak etter pbl § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsareal ivaretas i samsvar med rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdommens bystyre skal brukes som dokumentasjon i saker som berører barn og unge.

§ 8 Arkitektur og byform

§ 8.1 Generelt

Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk for Trondheim skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming. Til alle planforslag skal det utarbeides stedsanalyse før oppstart.

§ 8.2 Arkitektur

Nye tiltak skal være i samspill med omgivelsenes arkitektur og stedskarakter, og fremme stedets egenart, eksisterende kvaliteter og kulturmiljø og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Fargesetting og materialbruk skal bidra til variasjon i bymiljøet og bygge opp under Trondheims identitet.

§ 8.3 Bymiljø

Menneskets opplevelse fra gateplan skal gi premisser for utforming av bygninger og byrom.

Volumoppbygging og fasadeutforming bør bidra til variasjon og rytme mot gater og byrom, og attraktive oppholds- og gangsoner langs fasader. Gater og byrom bør utformes med trygge og attraktive oppholds- og gangsoner, og med utstrakt bruk av bytrær og andre blågrønne kvaliteter.

§ 8.4 Overordnede strukturer

Viktige landskapstrekk, siktlinjer og landemerker, offentlige gater og byrom, blågrønne strukturer og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være premissgivende for bystrukturen.

Byens viktigste landskapstrekk er høydedragene som omkranser byen, strandsonen, elve- og bekkedalene, jordbrukslandskapet, sammenhengende grøntdrag og markante trær.

Eksempel på viktige siktlinjer er mellom Gløshaugen-Studentersamfundet-Nidarosdomen.

§ 8.5 Høyhus

Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.

Tempe, Rosten og Sluppen har etablerte høyhusområder.
Høyhus er her bygg over 10 etasjer, eller over 3 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse.

§ 8.6 Svalganger

Svalganger og rømningstrapper skal ha høy arkitektonisk kvalitet og være godt tilpasset fasaden med en bredde som tillater gode overganger og en privat sone mellom boligens yttervegg og offentlig sone/kommunikasjonsvei.

§ 8.7 Terrengtilpasning

Bygg og anlegg skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, naturgitte forutsetninger, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hovedinnganger skal plasseres mot de gatene og byrommene som har de viktigste ganglinjene og møteplassene. God terrengtilpasning skal redusere behov for fyllinger, skjæringer og forstøtningsmurer. Eventuelle murer skal ha høy kvalitet, hovedsakelig i naturstein og/eller med terrassering og plass til beplantning.

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø

§ 9.1 Fredete kulturminner

Tiltakshaver plikter å undersøke om et planlagt tiltak vil berøre fredete kulturminner eller kulturmiljøer.

Alle former for inngrep i automatisk fredete kulturminner er forbudt, jf. kulturminneloven § 3. Tiltak som vil berøre fredete kulturminner må gjøres særskilt rede for og godkjennes av fylkeskommunen. Det gjelder en generell aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8. Ved funn av noe som kan være et automatisk fredet kulturminne må eventuelle arbeider stanses og fylkeskommunen varsles. Ved offentlige og større private tiltak plikter tiltakshaver

å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven §§ 3 og 9. Dette kan gjøres ved å sende planen for tiltaket til fylkeskommunen.

Endringer på vedtaks- og forskriftsfredete kulturminner og -miljøer fredet i henhold til kulturminneloven §§ 15, 19, 20 og 22a er i utgangspunktet forbudt. Alle planer som berører slike skal sendes til fylkeskommunen.

§ 9.2 Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C

Bebyggelse i klasse A og B skal i størst mulig grad etterstrebes bevart i sin helhet, og ikke vesentlig endres. Ved forfall tillates kun gjenoppføring til byggets tidligere eller opprinnelige volum og uttrykk.

Bebyggelse i klasse C skal søkes bevart. Ved tiltak som endrer bygningens uttrykk skal både antikvarisk verdi og funksjonalitet vektlegges.

Med vesentlig endring forstås svekking av bygningens utvendige antikvariske verdi. Med "eldre" menes bygningsdeler fra byggeår, og der disse ikke finnes menes bygningsdeler fra før 1940. Ved tilbakeføring av bebyggelsen skal dokumentasjon av opprinnelig/tidligere situasjon foreligge .

Antikvarisk verdi forstås som historisk, arkitektonisk eller annen kulturhistorisk verdi. Klassifisering fremgår av kulturminnekartet i Trondheim kommunes innsynsløsning.

§ 9.3 Hensynssoner kulturmiljø

Her skal det tas særlige hensyn ved utarbeiding av planforslag og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet. Den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og kulturmiljøets særpreg skal sikres og opprettholdes.

Hensynssonens strøkskarakter bør være retningsgivende for byggehøyder, volum, utforming, materialbruk og farger. Estetikk, kvalitet, bevaring av store trær og andre grønne kvaliteter bør vektlegges.

Retningslinjer for de ulike hensynssonene er også angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og er retningsgivende ved utforming av nye planer og tiltak.

Ved nye tiltak innenfor eller nær hensynssonene kan kommunen kreve at kulturmiljøet/ landskapet dokumenteres og at det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar og foredler områdets kulturhistoriske verdier.

§ 9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby, arkeologi

"Middelalderbyen Trondheim" er et automatisk fredet kulturminne. For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre "Middelalderbyen Trondheim" skal det søkes dispensasjon fra lovens fredningsbestemmelse. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssonen skal sendes rette kulturmiljømyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 9.5 Kulturminnevurdering

Alle planforslag, byggesøknader og tiltak som berører eksteriørverdier på bygninger i klasse A, B eller C eller som berører kulturminneverdier i *hensynssone kulturmiljø*, skal vurderes av Byantikvaren.

Hensynssoner kulturmiljø og klassifiserte bygninger er vist i kulturminnekartet i Trondheim kommunes kartløsning.

§ 10 Bolig og bokvalitet

§ 10.1 Variert boligsammensetning

Ved planforslag for mer enn ti nye boenheter skal det være varierte boligstørrelser ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning, og befolknings- og levekårsdata for områdene.

Det skal vurderes å etablere større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

Ensidig belyste boenheter utenfor byggesone 1, må ha stue eller privat uteoppholdsplass inntil stue med sol 21. april i minst tre timer etter kl 12.

Alle boliger skal oppfylle minst to av kvalitetene under, men i S1 holder ett.

- soverom eller stue mot stille side, ikke dempet fasade
- stue, eller privat veranda/balkong inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- boenheter over 30 m^2 og med minst ett soverom i tillegg til stue

Alle boenheter utenfor S1 skal være minst 30 m^2.

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

- *gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet*
- *størrelse over 40 m^2*
- *utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde*
- *tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken*
- *beliggenhet utenfor rød støysone*
- *beliggenhet utenfor rød og gul støysone*

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

Ved planforslag med 20 boliger eller mer skal det sikres etablering av et samlet innendørs felles oppholdsareal.

Retningslinjer for innendørs fellesarealer:

- *for 20-50 boenheter: minimum 30 m^2*
- *for 50-100 boenheter: minimum 50 m^2*
- *for over 100 boenheter: minimum 75 m^2, pluss 0,5 m^2 per boenhet over 100 boenheter*

Fellesarealet bør ligge i første etasje og ha direkte kontakt med gaterommet og hovedadkomst til boligene.

§ 10.4 Uteoppholdsareal

Ved planforslag og søknad om byggetiltak skal alle boenheter innenfor planområdet eller tiltaket ha minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med tabellen under.

Kravet for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m^2 per boenhet/100 m^2 boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m^2 er etablert i den aktuelle sentrumskjernen eller innenfor 100 m fra boligene.

Sone	**per boenhet eller per 100 m^2 BRA**	**Plassering og fordeling**
Byggesone 1, innenfor Midtbyhalvøya	10 m^2	- minst 50 % som fellesareal - kravet om eget uteoppholdsareal kan fravikes dersom det ikke er mulig å legge til rette for uteoppholdsareal, og det sikres tilgang til tilstrekkelig og kvalitativt gode leke- og uteoppholdsareal i trafikksikker gangavstand på maksimalt 100 m fra boligene
Byggesone 1, felt S1 utenom Midtbyhalvøya	30 m^2	- minst 50 % som fellesareal
Byggesone 1, felt S2 - S5	30 m^2	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 20 % på bakkeplan
Byggesone 2	40 m^2	- minst 50 % som fellesareal, hvorav minst 50 % på bakkeplan
Byggesone 3 over 20 boenheter	60 m^2	- ved mer enn tre boenheter: minst 40 % som fellesareal, hvorav minst 60 % på bakkeplan. - alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan eller balkong.
Byggesone 3 under 20 boenheter	75 m^2	
Byggesone 4	100 m^2	Utformet som privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

BRA ved beregning av uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til bolig. Annet bruksareal i kjeller, uteoppholdsareal eller innendørs fellesareal skal ikke medregnes.

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- Alle boenheter skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand fra hovedinngang i bygget til nærmeste del av uteoppholdsarealet på bakkeplan.
- Minst halve arealet skal ha sol i minst 3 timer ved vårjevndøgn etter klokka 12, samt klokka 18 midtsommers.
- Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og små eller smale oppstykkede arealer skal unngås. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes hvis ikke

arealet har særlige bruksverdier. Areal mindre enn to meter fra private vinduer inn mot oppholdsrom kan ikke medregnes som felles uteoppholdsareal.

- Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturlig terreng, eller på dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne bære permanent vegetasjonsdekke.
- Tellende uteoppholdsareal skal være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing, og tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/21. Unntak er inntil ¼-del av felles uteoppholdsareal i byggesone 1, som kan ha støy inntil 3 dB over grenseverdi angitt i T-1442/21, men areal særlig tilrettelagt for barn og unge kan ikke etableres her.

Utforming av uteoppholdsarealene skal ivareta sammenheng med omkringliggende byrom, blågrønne strukturer og landskap. Tekniske installasjoner som trafokiosker, høyspentrom og lufteanlegg skal plasseres slik at de ikke reduserer kvalitet og bruksverdi på uteoppholdsarealene. Boenheter i første etasje bør ha oppholdsareal på terreng i direkte tilknytning til boenheten.

§ 10.5 Etablering av hybler

Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset i vedlagte temakart, kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler.

Hybel forstås som enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller med en primærleilighet.

Ved vurderingen av om tiltaket skal tillates, skal det legges til grunn tiltakets innvirkning på bomiljøet, om det kan bidra til flere barnefamilier i sentrumsområdet og om det er en forsvarlig utnytting av bydelens boligmassen som fører til godt balansert demografi og boligsammensetning i bydelen.

§ 11 Natur og grønne kvaliteter

§ 11.1 Natur og grønne kvaliteter

Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan berørte naturverdier og økologiske funksjoner ivaretas. Forbedringstiltak, herunder muligheter for naturrestaurering, skal vurderes.

Det til enhver tid oppdaterte kunnskapsgrunnlaget om naturverdier i nasjonale og lokale kartbaser skal brukes, eksempelvis kommunens naturtype- og viltkart.

§ 11.2 Vegetasjon

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad etterstrebes bevart. Ved utarbeidelse av planforslag og søknad om tiltak skal det legges til rette for ny vegetasjon i form av trær og annen vegetasjon, grønne tak og fasader eller andre grønne elementer som kan bidra til å styrke naturmangfold og økosystemtjenester.

Verdifull vegetasjon er bytrær, store trær og annen vegetasjon med stor betydning for naturmangfold, kulturhistorie, stedsidentitet, landskapsbilde, lokalklima, fordrøyning, og/eller karbonlagring.

§ 11.3 Karbonrike arealer

Det tillates ikke å fjerne eller drenere myr eller omdisponere skog med høy bonitet. Omdisponering av skog med høy bonitet tillates inntil 30 meter fra framtidig og nåværende jernbanelinje i plankartet.

Det tillates ikke nedbygging av arealer vist som myr og våtmark, eller skog med høy bonitet i AR5 i kartløsningen Kilden til Nibio på www.kilden.nibio.no.

§ 12 Overvann og vassdrag

§ 12.1 Overvannshåndtering

Planforslag og søknad om tiltak skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveger i tre trinn i tråd med Trondheim kommunes VA-norm og sanitærreglement.

Overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet og styrke lokalt naturmangfold. Andre løsninger må begrunnes. Utfyllende beskrivelse av overvannshåndtering i tre trinn er gitt i Trondheim kommunes VA-norm.

I "Middelalderbyen" skal overvannshåndtering planlegges i samråd med arkeologisk fagmiljø/Riksantikvaren.

§ 12.2 Blågrønn faktor

Alle planforslag skal dokumentere at Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor kan oppfylles ved gjennomføring av planen. Ved tiltak som er omfattet av pbl § 20-1 a og l , skal Trondheim kommunes norm for blågrønn faktor være dokumentert oppfylt.

Ved andre tiltak eller tiltak etter reguleringsplan vedtatt før kommuneplanens arealdel 2023-34 skal det tilstrebes å oppnå normkrav til blågrønn faktor.

§ 12.3 Vassdrag

Lukking av vassdrag eller andre tiltak som forringer økologiske funksjoner i og ved vassdrag er ikke tillatt. Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur for veg og bane kan tillates, men skal i størst mulig grad ivareta økologiske funksjoner. Bredden på kantsonen på hver side av vassdraget skal være minimum 10 meter innenfor tettbebygde områder og 50-meter innenfor LNFR-områder.

Ved reguleringsplaner som berører lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal det alltid vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres. Ved behov skal det avsettes areal for tiltak mot partikkelavrenning og annen forurensning til vassdrag. Det skal legges særskilt vekt på å ivareta og der det er mulig reetablere et belte med naturlig kantvegetasjon.

§ 13 Mobilitet

§ 13.1 Generelt

Transportsystemet skal bidra til en attraktiv by, at flere går, sykler og reiser kollektivt og at viktige samfunnsfunksjoner har nødvendig fremkommelighet. Bystrukturen skal planlegges slik at byens gater og byrom gir et attraktivt og finmasket gangnett som gir kort adkomst til viktige målpunkt.

Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes.

For eksisterende alleer og trerekker bør trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes bør erstattes.

Fortau bør opparbeides med minst 2,5 meter asfaltert bredde og reguleres med 3 meter bredde for å inkludere skulderareal. I private blindveger uten gjennomgang kan 1,5 meter asfaltert bredde aksepteres hvis de betjener færre enn 50 boenheter.

§ 13.2 Innenfor tettstedene - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Samferdselsanlegg innenfor byggesone 1-3 og ellers innenfor tettstedene skal utformes som gater for lav fart og med areal til blågrønne kvaliteter. Unntak er fjernveger og skinnegående transport.

Tilrettelegging for kryssing for fotgjengere skal være på bakkeplan, unntatt over fjernveg. Annen løsning kan vurderes der alternativet i større grad oppfyller målet om at flere går, sykler og reiser kollektivt. Planskilte kryss kan vurderes som et tillegg der dette er nødvendig for å sikre trygg skoleveg.

§ 13.3 Snøopplag

Langs offentlig veg skal det sikres minst en meter snøopplag.

I områder hvor det forventes store snømengder bør det settes av minst 2 meter. Langs offentlig gate i byggesone 1 og 2 kan snøopplag løses i møbleringssoner og veggsoner. Utomhusplaner bør redegjøre for vintersituasjonen og tilstrekkelig areal for drift.

§ 13.4 Mobilitetsutredning

I planforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. I planforslag skal det også utredes og redegjøres for hvilken økt belastning prosjektet vil ha på vegnettet, og hvordan planforslag påvirker framkommeligheten for kollektivtransport. Nødvendige tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Mobilitetsutredningen bør vise:

1. *Forventet transportbehov: reiser til/fra bolig/virksomhet, besøksreiser, varelevering, godstransport.*
2. *Tilbud for gående, syklende, kollektivtrafikk og kjørende.*
3. *Trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående, syklende, kollektivtrafikk og utrykningskjøretøy*
4. *Tiltak for å bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende og hvordan tiltakene bidrar til å nå målet om 20 prosents reduksjon i personbiltransport.*

5. *Parkeringstilbud for bil og sykkel, herunder plassering, utforming og ladeinfrastruktur. Det bør illustreres hvordan antall plasser er tenkt fordelt på personer med nedsatt funksjonsevne, beboere, besøkende, kunder, tjenesteytere og delebiler. Det bør også fremkomme om parkering kan samlokaliseres med andre boligfelt eller virksomheter i området.*
6. *Behov for regulering av offentlige gater i det aktuelle influensområdet for å begrense parkering utenfor eiendom.*
7. *Løsninger for renovasjon og varelevering.*
8. *For planlagt ny næringsbebyggelse skal det også foreligge en vurdering av om lokaliseringen er i samsvar med målsettingen om rett virksomhet på rett sted (§ 18).*

§ 13.5 Fjernveg

Langs fjernveg skal effektiv og trafikksikker fremkommelighet for motoriserte kjøretøy prioriteres. Antall avkjørsler skal begrenses.

§ 13.6 Hovedveg

Langs hovedveg skal det sikres tilstrekkelig fremkommelighet for motoriserte kjøretøy. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der dette er nødvendig. Antall avkjørsler skal begrenses.

§ 13.7 Kollektivtrasé

Langs kollektivtrasé skal det sikres effektiv og trafikksikker fremkommelighet for buss, med særskilt prioritet langs de mest sentrale hovedårene fremhevet i temakartet for kollektivtraseer. Det skal avsettes areal til kollektivfelt der det er nødvendig.

§ 13.8 Sykkelnett - **Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse**

Langs sykkelnettet skal det sikres et sammenhengende tilbud for syklende som oppleves som trygt og enkelt å bruke. Det skal sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss.

Der sykkelnett sammenfaller med hovedveg og/eller kollektivtrasé skal det hovedsakelig tilrettelegges for beskyttet sykkelanlegg. Bruk av fortau og gangfelt ved kryssing bør unngås som del av tilbudet for syklister i sykkelnettet.

§ 13.9 Turveg

Turveger vist i byggeområder kan reguleres til og utformes som gangveg. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for nærhet til turveger.

§ 14 Parkering

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende norm:

Byggesone	Sykkel	Bil - per 100 m² BRA
Byggesone 1 - felt S1	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m² BRA og 1,5 parkeringsplass per boenhet	Midtbyen: 0 / S1: maks. 0,4
Byggesone 1 - felt S2-S5		min 0,1 - maks 0,7
Byggesone 2		min 0,2 - maks 0,9
Byggesone 3		min 0,4 - maks 1,1
Øvrige soner		min 0,6 - maks 1,5
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner	4 pr. boenhet	min. 2 pr. boenhet

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m² BRA i samsvar med følgende norm, gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy:

Sykkel			Bil		
Forretning	**Kontor**	**Privat tjenesteyting**	**Forretning**	**Kontor**	**Privat tjenesteyting**
min. 3	min. 2,5	min. 3	maks. 1	maks. 0,1	maks. 0,5

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.3 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne

Ved søknad om tiltak og ved utarbeidelse av planer skal det etableres minst 1 plass, unntatt ved frittliggende en- og tomannsboliger. Kravet til antall plasser skal for øvrig være den høyeste verdien av enten:

- 5 prosent av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m² BRA

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

Parkeringsplassene for personer med nedsatt bevegelsesevne bør fordeles mellom parkeringskjeller og gateplan for å sikre et godt tilbud til ulike grupper av personer med nedsatt bevegelsesevne og biler med ekstra stor høyde.

§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy

I tillegg til parkeringsplasser etablert etter § 14.1 og § 14.2, skal det etableres bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy. Antall parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan. Det skal alltid sikres minst 1 parkeringsplass.

Kravet gjelder ikke for frittliggende eneboliger og tomannsboliger, eller for kontor i felt S1. Kravet kan frafalles dersom det er tilstrekkelig tilgang på offentlige plasser i nærheten.

§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser

§ 14.5.1 Plassering

Plassering av parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan eller byggesak. Felles parkeringsanlegg skal som hovedregel anlegges ved kjøreadkomst fra veg.

Ved anleggelse av flere enn åtte parkeringsplasser, bør det vurderes å samle disse i felles parkeringsanlegg.

§ 14.5.2 Utforming

Parkeringsplass for bil skal være minst 2,6 meter bred når biler parkerer ved siden av hverandre, og utvides med tilstrekkelig bredde ved fast fysisk hindring inntil parkeringsplassen. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter. På felles parkeringsanlegg skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 6,0 meter ved vinkelrett parkering. På annen parkering skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 5,0 meter.

Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 meter på HC-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100.

Der parkeringsanlegg legges i bygning eller under bygning (parkeringskjeller) bør adkomst innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe eller bilheis/spesialheis bør denne legges innvendig.

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming.

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:

- *minst 50 prosent være innvendig i bygg eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet bodareal*
- *minst 15 prosent være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m*
- *det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte*

Der normen gir krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser bør det avsettes areal til vask og enkel service. Parkering for sykkel i kjeller bør legges i første parkeringsplan, og det bør sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler. Andel sykkelparkeringsplasser i to-etasjes stativ bør begrenses. Parkeringsareal for normale sykler bør være minst 0,75 m^2 pr plass, med låsefunksjon mot sykkelramme.

§ 15 Energi og klima

§ 15.1 Klimamål

Alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse. "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune" skal legges til grunn ved valg av løsninger.

Alle bygge- og anleggsplasser bør være fossilfrie innen 2025 og utslippsfrie innen 2030. Infrastruktur for fossilfri og utslippsfri anleggsplass bør tilrettelegges på et tidlig tidspunkt.

§ 15.2 Klima- og energidokumentasjon

Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal dokumenteres i samsvar med kriterier i "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune". Forventede klimakonsekvenser skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.

I planer og byggesaker skal det ved valg mellom riving og bevaring av eksisterende bygningsmasse synliggjøres hva som gir lavest klimagassutslipp av vedlikehold, hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving.

Detaljplaner skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m2 oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning beregnes.

§ 15.3 Klimavennlig utforming

Det skal i størst mulig grad benyttes klimavennlige materialer. Nye bygg skal gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk.

Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi. Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting. Før bortregulering av eksisterende bygg skal ombrukspotensialet kartlegges.

§ 15.4 Fjernvarme

Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 1000 m^2 BRA innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for mindre bruksareal innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at klimagass-utslippene ved andre energiløsninger er lavere og belastningen på el-nettet blir akseptabel. Nødvendig anleggsarbeid for å etablere løsningene skal inkluderes i klimagassberegningen.

Akseptabel belastning på el-nettet tilsier at varmeløsningen ved dimensjonerende utetemperatur ikke belaster el-nettet vesentlig mer enn tilsvarende bygg som tilfredsstiller gjeldende byggteknisk forskrift og som benytter fjernvarme som primærvarmekilde.

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

§ 16.1 Klimarelaterte hendelser

Planforslag og byggesaker i områder med potensiell risiko for klimarelaterte hendelser skal ha spesiell fokus på avbøtende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Ved planforslag innenfor arealer markert i temakartet skal ROS-analysen alltid omfatte klimarelaterte hendelser. Tiltakene skal ivareta og styrke naturmangfold, økologiske funksjoner og opplevelseskvaliteter.

Temakart klimarelatert risiko viser områder der det er kartlagt potensiell risiko for klimarelaterte hendelser. Høye utslippscenario (RCP 8.5) fra nasjonale klimaframskrivninger for 100 år fram i tid skal legges til grunn for vurderinger

§ 16.2 Områdeskred (kvikkleire)

Alle planforslag og tiltak etter PBL 20-1 a, b, d, f, g, j, k, l, m og n skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. I områder under marin grense skal det vurderes om de kan bli berørt av områdeskred, enten som løsneområde eller utløpsområde.

I områder med fare for områdeskred skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred etter NVEs veileder 1/2019 eller senere oppdateringer. Dette gjelder områder med fare for områdeskred markert i temakart kvikkleire, samt fareområder avdekket etter andre ledd.

§ 17 Teknisk infrastruktur

§ 17.1 Godkjenning av tekniske planer

For alle planforslag skal det utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur, inklusive plassering av fjernvarme. VA-norm, sanitærreglement og renovasjonsteknisk norm for Trondheim kommune skal oppfylles.

Teknisk plangodkjenning av vann- og avløpsanlegg og renovasjonsløsning skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

§ 17.2 Husholdningsavfall

Oppsamlingsløsning for nye husholdninger	**Antall boliger**
Småbeholdere på hjul	1-10
Nedgravde containere	6-310
Stasjonært avfallssug	250 og mer

Oppsamlingsløsning over og under bakken skal plasseres på egen grunn. Der to eller flere nye eller eksisterende utbyggingsområder ligger nær hverandre, skal disse sees i sammenheng for å sikre en god og effektiv avfallsløsning.

I byggesone 1 og 2 kan plassering av felles avfallsløsninger vurderes langs gater med møbleringssone på minimum 2,5 meter ut mot kjøreveg. Vurderingen skal vektlegge estetikk, trafikksikkerhet, tilgjengelighet og drift av infrastruktur.

Mobilt avfallssug kan vurderes i utbyggingsområder med mellom 20 og 250 boliger i tilfeller hvor en løsning med nedgravde containere ikke lar seg gjennomføre.

Overlapp i spennet for antall boliger synliggjør at valg av løsning må vurderes i detaljplan.

§ 17.3 Næringsavfall

I byggesone 1 og 2 skal næringsavfall løses innomhus.

I øvrige byggeområder skal næringsavfall løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger.

I byggesone 1 og 2 bør det vurderes om næringsarealer kan ha felles renovasjonsløsning med husholdninger i samme bygg eller på nærliggende tomt.

§ 17.4 Offentlig returpunkt og ombrukssentral

Ved planlegging og oppføring av nye bygg på over 1000 m^2 BRA i byggesone 1, 2 eller 3 må det avklares om det skal sikres areal til offentlige returpunkt for renovasjon.

Ved utarbeiding av områdeplaner i byggesone 1 og 2 skal areal til ombrukssentral vurderes.

§ 18 Rett virksomhet på rett sted

Virksomheter skal lokaliseres etter prinsippet rett virksomhet på rett sted. Støyende virksomheter og virksomheter med sikkerhetssoner skal etableres med god avstand fra boliger eller andre følsomme formål.

Prinsippet rett virksomhet på rett sted er illustrert i temakart, og innebærer:

- *Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres langs kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim, i tilknytning til kollektivknutepunktene Heimdal, Tiller og Strindheim, eller i større lokale sentrumskjerner (felt S3), eller i andre områder der kollektivdekningen er/kan bli tilfredsstillende i løpet av planperioden. I disse områdene skal arbeidsplassintensive virksomheter kun etableres innenfor byggesone 1, byggesone 2 eller fra andre etasje og opp innenfor formålet næringsbebyggelse. Arbeidsplassintensive virksomheter kan også lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse på Tunga fra andre etasje og opp.*
- *Publikumsrettede virksomheter, som handel, tjenesteyting og andre kultur- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1, på Midtbyhalvøya. Små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt skal kun tillates i byggesone 1, og på inntil 400 m^2 BRA i byggesone 2.*

- *Hotell skal kun tillates innenfor Midtbyen og sentrumsområdene rundt (felt S1) og i de største knutepunktene (felt S2)*
- *Forretninger generelt skal lokaliseres i byggesone 1. Dagligvareforretninger på inntil 2 000 m^2 BRA kan vurderes tillatt i byggesone 2 og 3 gjennom detaljreguleringsplan. Forretninger for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller og Tunga. BRA for handel defineres som summen av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften. Areal til parkering og varelevering inngår ikke.*
- *Næringsvirksomheter med få besøkende, som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter, skal lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse, eller innenfor byggesone 1-3. Virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene bør ikke lokaliseres i byggesone 1-3.*
- *Arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal fortrinnsvis lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse i felt merket NA.*

Ved arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uteoppholdsareal for ansatte.

§ 19 Støy og stille områder

§ 19.1 Statlig retningslinje T-1442

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder. Retningslinjens anbefalte støygrenser, angitt i tabell 2, og angitte kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Støynivå skal være premissgivende for valg av formål, plassering og planløsning. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner skal det utredes kompenserende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

§ 19.2 Støyutredning

Støy fra veg, bane, havnevirksomhet, helikopter og industri skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. For veg, bane og helikopter skal støykart i kommunens kartløsning legges til grunn for vurdering av behovet for støyutredning.

§ 19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

§ 19.3.1 Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:

a. Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:
   - i nedre del av gul støysone: ha en stille side hvor soverom kan plasseres
   - i øvre del av gul støysone: ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres

b. Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå.

§ 19.3.2 Støyfølsom arealbruk i rød støysone
Det kan tillates boliger i rød støysone innenfor byggesone 1 og byggesone 2, dersom følgende krav oppfylles:

a. L_{den} er under 70 dB og L_{5AF} er under 85 dB ved fasade og NS8175 overholdes
b. Ved etablering av boliger skal alle boenheter ha en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres, der minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres.
c. Ved etablering av helsebygg for langtidsopphold skal beboerrom behandles som boenhet.

§ 19.3.3 Unntak i byggesone 1 og 2, i rød og gul støysone
Det kan aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side i for en liten andel av de støyutsatte boligene i byggesone 1 og 2, og i tråd med føringer for bokvalitet i § 10.2. Dette forutsetter at andre løsninger ikke er mulig, og behovet for unntak skal begrunnes i planbeskrivelsen. Tilstrekkelig bokvalitet må sikres i reguleringsbestemmelsene. Løsninger for dempet fasade skal gi god bokvalitet og sikre god utlufting av boliger.

§ 19.4 Støyskjermingstiltak
Plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal bidra til å redusere behovet for støyskjermer. Nødvendige støyskjermingstiltak skal ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpasning til stedskarakteren.

§ 19.5 Stille områder og grønnstruktur
I og i nærheten av stille områder vist i *Temakart støysone veg og stille områder* og formålet blå/grønnstruktur, skal det dokumenteres ved planlegging og søknad at tiltak ikke medfører en økning av støynivået i disse områdene.

Lydpåvirkning (Lden) fra vegtrafikk, bane, trikk, helikopter, havne- og industrivirksomhet bør holdes under 55 dBA for grønnstruktur generelt og under 50 dBA for stille områder. Ved flere støykilder bør sumstøy vurderes. For andre støykilder brukes grenseverdier i T-1442. Støynivå fra tekniske installasjoner bør tilfredsstille samme krav som stilles til lydnivå ved boligfasade.

§ 19.6 Bygge- og anleggsfasen
Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i alle planforslag. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse med tilliggende uteoppholdsareal.

§ 20 Forurensning og stråling

§ 20.1 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune

I områder med mistanke om forurenset grunn skal forurensningen undersøkes. Ved påvist forurensning skal tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriftens kap.2 godkjennes av forurensningsmyndigheten, alternativt må de godkjenne dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Kommunens forvaltningsdatabase Aktsomhet – forurenset grunn og grunnforuresning.no skal benyttes for å vurdere risiko for forurensning.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 for forurenset grunn. Statens forurensningstilsyns veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 20.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planforslag og tiltak etter pbl § 20-1, inkludert bygge- og anleggsfasen.

I rød sone etter T-1520 tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan skje i byggesone 1 og 2, etter en medisinskfaglig vurdering, men aldri i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet. Uteoppholdsareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Luftforurensning skal utredes når tiltak ligger innenfor rød eller gul sone i Trondheim kommunes temakart for luftforurensing, og i områder hvor det er grunn til å tro at luftforurensningsnivået kan være innenfor gul eller rød sone ihht. T-1520.

Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde.

Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minst mulig eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy, skal den totale belastningen vurderes etter en helsefaglig vurdering.

§ 20.3 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og uteoppholdsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 21 Massehåndtering

§ 21.1 Gjenbruk av matjord

I alle plan- og byggesaker som tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte. Trondheim kommune skal godkjenne matjordplanen. Ivaretaking av matjorda skal sikres i med bestemmelser i reguleringsplanen.

Permanent omdisponering av større arealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord.

Ved midlertidig omdisponering av dyrka jord skal det sikres at jordressursen blir ivaretatt og jordbruksareal reetablert på best mulig måte.
Matjordplanen må vise tiltak for å motvirke fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Mattilsynet kan gi opplysninger.

§ 21.2. Midlertidig massehåndtering og mellomlagring av ombruksmaterialer

I planforslag for større utbyggingsområder med trinnvis utbygging skal det vurderes avsatt arealer til mellomlagring av overskuddsmasse og gjenbruksmaterialer fra egne og andre utbyggingsprosjekter i bydelen.

Muligheten for ombruk og materialgjenvinning bør vurderes og massebalanse tilstrebes.

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I bygge- og anleggsfasen skal det være god framkommelighet, trafikksikkerhet og orienterbarhet for gående, syklende og kollektivtransport.

Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, ivaretakelse av terreng og verdifull vegetasjon, renhold og støvdemping, framkommelighet og trafikksikkerhet for gående, syklende og kollektivtransport, håndtering av avrenning for å ivareta hensyn til vannmiljø og avløpsnett samt tiltak for å redusere klimagassutslipp. Lange omveier for gående og syklende bør unngås.

Tiltakshaver er ansvarlig for at planen foreligger, at planen er tilgjengelig på bygge-/anleggsplassen og at den er kjent for foretakene som utfører arbeid. Det bør vises hvordan kravene i §§ 15.2, 19.6 og 20.2 tilfredsstilles og dokumenteres i bygge-og anleggsfasen. Ved større prosjekter bør planen revideres. Ved flere utbygginger i samme område bør tiltakene samordnes.

Bestemmelser til arealkategorier

§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4

§ 23.1 Felles formålsbestemmelser byggesone 1-4

Byggesone 1 og 2 utgjør tilsammen de mest sentrale byområdene i kommunen, hvor det skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger lokaliseres.

Arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres i byggesone 1 og 2 langs kollektivbuen og ved de store knutepunktene.

Byggesone 1 skal utvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner tilpasset stedets omland, og et aktivt og levende bymiljø.

Byggesone 2 og 3 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. Virksomheter med mange besøkende, eller som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tilliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates normalt ikke.

Byggesone 4 skal utvikles i tråd med omgivelsene, og antall nye boliger skal begrenses.

Ved regulering kan justeringer av grensene mellom byggesonene vurderes etter en stedsanalyse. Dette for å sikre bedre utnyttelse av arealer innenfor byggesonene og bedre tilpasning til etablert gate- og bebyggelsesstruktur, samt hensynta naturlige terreng-avgrensninger, viktige natur- og kulturhistoriske verdier eller fjernvirkning i landskapet.

For alle planforslag skal det tidlig i planprosessen avklares behov for å innpasse areal til nye, eller utvidelse av eksisterende, offentlige funksjoner eller annen nødvendig infrastruktur.

Dagligvarehandel skal lokaliseres i tilknytning til bydelens gang- og sykkelnett og nært godt kollektivtilbud.

Alle byggesonene skal utvikles på en måte som bidrar til å skape en inkluderende by, der bymiljø og møteplasser er tilgjengelige og åpne for alle

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk.

Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette kan være aktuelt.

Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det vurderes etablert utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.

Første etasje, herunder areal på bakkeplan trukket inn under tak, ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ikke inneholde parkeringsanlegg, boder og lager, samt større rom for tekniske anlegg.

Stopp for tjeneste- og varelevering og renovasjonsbiler skal fortrinnsvis etableres i forbindelse med møbleringssone langs sidegater.

Det skal tilstrebes et finmasket gangnett. Ved planlegging av ny bebyggelsesstruktur bør kvartaler ha maksimal bredde/lengde på 70 meter, og fasadene underdeles med sprang i fasadeliv og variert material- og fargebruk minst hver 30. meter. Førsteetasjer ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ligge på samme nivå som gateplan for å muliggjøre innganger fra gata. Felles oppholdsrom for flere boenheter, kantiner eller lignende skal fortrinnsvis plasseres her. Som en mindre del av møbleringsarealet langs gater kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi.

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.3.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse. Arealkrevende næring tillates ikke.
b. Kulturinstitusjoner over 500 m^2 BRA tillates kun innenfor felt S1.
c. Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til forretninger.
d. Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.
e. Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til boenheter.

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

Sentrumsstrategien og Gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn som stedsanalyse for planforslag i byggesone 1, felt S1 Midtbyen og Trondheim sentrum.

Mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer, samt dører med direkte adkomst fra gateplan.

Arealene i etasje på gateplan bør være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Takhøyde bør være minimum 4,5 meter brutto. Vinduer bør ikke dekkes med folie eller lignende.

§ 23.3.4 Bymiljø

a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m^2 BRA helt eller delvis innenfor felt S2-4 skal offentlig torg eller park på minst 500 m^2 etableres der dette ikke finnes fra før.
b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende.
c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med høy bymessig kvalitet. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsens hovedvolumer.

Parkering bør plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen.

§ 23.4 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.4.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.4.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m^2 BRA, idrettsanlegg, næringsbebyggelse.
b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder

23.5.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomta mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.

§ 23.5.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse.
b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.6 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.6.1 Utnyttelsesgrad
Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.6.2 Arealbruk
Andre formål enn bolig tillates ikke. Unntatt er eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også andre funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)

§ 24.1.1 Generelle bestemmelser
Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg før igangsettingstillatelse kan gis.

Fritidsbebyggelse skal tilpasses tomtearealet, og bør ha maksimalt 80 m^2 BRA for hovedbygg.

§ 24.1.2 Felt F1 Selbusjøen
Innenfor feltet tillates inntil 25 fritidsboliger totalt, og hver tomt kan være maksimalt 1 dekar.

§ 24.1.3 Kolonihage Grendstad
Innenfor området tillates inntil 6 parseller. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minst 30 m. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m^2.

§ 24.2 Tjenesteyting (1160)

Arealene vist som tjenesteyting skal benyttes til barnehager, skoler, helse- og omsorgsinstitusjoner, brannstasjoner, fengsel, museer og kirker/religiøse forsamlingslokaler. Idrettsanlegg tillates etablert innenfor formålet.

Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 - § 23.2 og tilhørende retningslinjer - skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor formålet tjenesteyting. Det skal legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Minimum uteoppholdsareal til offentlig tjenesteyting:
Barnehager: 24 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per barn.
Skole: 25 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per elev. Deler kan være regulert som offentlig friområde.
Helse- og velferdssenter: 25 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m^2 bruksareal.

§ 24.3 Råstoffutvinning (1200)

Ved planforslag og behandling av søknad om råstoffutvinning skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger for influensområdet knyttet til driften og transport til og fra området, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/ stedskvalitet og biologisk naturmangfold. Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes til jordbruksdrift. Felt merket RN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

Innenfor formålet kan det etableres næringsvirksomheter i tråd med prinsippet for rett virksomhet på rett sted. Energianlegg tillates. Ved søknad om tiltak gjelder formål angitt i vedtatt reguleringsplan foran formål angitt i arealdelen dersom motstrid.

Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse bør det kun tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), samt energianlegg. Dette med unntak av på Strindheim mellom jernbanen og Innherredsveien, hvor det fra andre etasje og opp kan etableres kontor (1310).

Innenfor felt merket NA bør næringsarealene forbeholdes større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

På Tiller og Tunga i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

For Tunga næringsområde tillates det kontor for virksomheter med få besøkende fra andre etasje og opp. Etasjer på bakkeplan skal forbeholdes næringsformål som angitt over.

Det vises for øvrig til retningslinjene under § 18 Rett virksomhet på rett sted.

§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming

a. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Alle planforslag og søknader om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster bidrar til effektiv arealutnyttelse for tomta og tilsluttende næringsarealer. Det skal primært etableres felles renovasjon- og varelevering. Varelevering skal etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene.
b. For å sikre tilstrekkelig areal til virksomhetenes arealkrevende funksjoner skal arealene på bakkeplan både ute og inne reserveres til disse funksjonene. Bakkeplanet skal ikke avsettes til parkering for ansatte.
   I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg, boliger og andre områder for opphold, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

Punkt b gjelder ikke for nåværende næringsbebyggelse langs Haakon VII's gate vest for Leangen allé.

Det bør legges til rette for uteoppholdsareal for ansatte. Belysning skal utformes slik at landbruks- natur- og friluftslivsområder skjermes mot lysforurensning.

§ 24.4.3 Tilrettelegging for næringstransport
Det skal sikres god framkommelighet for næringstransport i områder for næringsbebyggelse. Ved regulering av arealkrevende næring skal det legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur dersom behovet i området ikke er dekket.

§ 24.5 Idrettsanlegg (1400)
Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og egenorganisert aktivitet.

§ 24.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

§ 24.6.1 Arealbruk
Innenfor formålet tillates energianlegg (1510), vannforsyningsanlegg (1541), renovasjonsanlegg (1550), og øvrige kommunaltekniske anlegg (1560) og massedeponi. T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.6.2 Massedeponi
Ved detaljregulering og søknad om etablering av massedeponi skal det foreligge en plan for drifts- og anleggsfasen. Planen skal sikre naturverdier og trinnvis utvikling av deponiet, slik at naturverdier ivaretas fram til området tas i bruk.

Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes for jordbruksdrift. Felt merket MN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

Ved etablering av nye massedeponi eller ved vesentlige utvidelser, skal det vurderes sorteringsanlegg og muligheter for gjenbruk av rene masser.

Planen bør også redegjøre for miljøbelastninger knyttet til drift og transport til og fra deponiet for influensområdet, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/stedskvalitet, og naturmangfold og vannmiljø.

§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

§ 24.7.1 Effektiv arealbruk
Ved planlegging og utbygging av nye byggeprosjekter skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

§ 24.7.2 Knutepunkter KB1
Innenfor felter merket KB1 på Heimdal, Tiller og Tempe tillates tjenesteyting, idrettsanlegg og næringsbebyggelse. Felles bestemmelser og retningslinjer for byggesone 1 og 2 (§ 23.2) skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor områdene.

§ 24.7.3 Granåsen KB2
Innenfor områdene KB2 tillates kombinert bebyggelse for utvikling av Granåsen skianlegg. Bolig eller fritidsbebyggelse tillates ikke.

§ 24.7.4 Rotvolltrekanten KB3 (unntatt rettskraft inntil innsigelse til arealet er løst)
Det skal settes av areal til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for næringsareal på resterende areal og over bussdepot, bydrift og energistasjon der dette er mulig.

§ 24.7.5 Klett-krysset KB4
Innenfor området tillates kombinert formål bensinstasjon/vegserviceanlegg og bevertning.

§ 24.7.6 Fossegrenda KB5
Innenfor område KB5 tillates bolig og næring med minimum utnyttelse 100% BRA.

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)

§ 25.1 Opparbeidelse og bruk
Formålet omfatter naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengene i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes.

Tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon tillates, men innenfor naturområder kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke. Unntak er bruk av bebyggelse med antikvarisk verdi klasse A-C, som kan benyttes til funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning.

Arter oppført på listen over fremmede arter og/eller definert som problemart i Trondheim skal unngås i blå/grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes vegetasjon som er naturlig for stedet.

§ 25.2 Offentlige parker
Arealene skal gi tilbud til alle og være offentlig tilgjengelige. Overvannshåndtering skal være godt ivaretatt. Materialbruk og utførelse skal ha høy kvalitet og sikre lang levetid ved høy bruksintensitet.

All vegetasjon bør sikres gode vekstforhold. Der offentlig park etableres på tak eller konstruksjoner under bakken bør konstruksjonen dimensjoneres til å tåle etablering av trær, vegetasjon og jordoverdekning, samt vedlikeholdskjøretøy.

§ 25.3 Felt B - fremtidige offentlig parker og torg
Arealer merket B skal ved regulering avsettes til offentlig torg eller park. Nøyaktig plassering og utforming av området bestemmes i reguleringsplan, men arealet skal ikke reduseres. Inntil arealet detaljreguleres kan tiltak gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Parker bør ha en tydelig avgrensning mot private arealer, og bør ha direkte tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100)

§ 26.1 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder er det ikke tillatt å gjøre bruksendringer eller oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter tilknyttet tunet tillates ikke.

I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.

For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger. Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

§ 26.2 Våningshus for landbruksdrift

Det kan tillates inntil to våningshus der det av hensyn til landbruksdrifta av eiendommen er nødvendig.

Våningshuset skal plasseres i tilknytning til tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet, samt tilpasses eksisterende bygningsmasse når det gjelder takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

§ 26.3 Fritidsbebyggelse

Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000)

§ 27.1 Ferdsel (6100) og farled (6200)

Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt.

§ 27.2 Fiske (6300)

Tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske eller som kan hindre gytesuksess er ikke tillatt, herunder plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt.

§ 27.3 Naturområde (6600)

Det tillates ikke inngrep og faste installasjoner, eller tiltak som forringer områdenes økologiske funksjon for vannfugl og fisk. Tiltak som bidrar til forbedring av naturmangfold kan tillates.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Grilstadfjæra, Ranheimsfjæra og Grytbakkfjæra skal skog- og buskvegetasjon mellom Ladestien og fjæreområdene ivaretas eller reetableres.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Munkholmen (selve moloen), Være-plattformen og Grytbakkfjæra er det av hensyn til vannfugl forbud mot motordrevne fartøy og all ferdsel 1.april til 31.august.

Transportkjøring av motordrevne turistbåter kan tillates til kaia på Munkholmen i hastighet inntil 5 knop, etter søknad til Trondheim kommune.

§ 27.4 Friluftsområde (6700)

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal det tas hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Anlegg, tiltak og aktivitet til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring inntil 5 knop for kjøretøy som ivaretar rutegående transport etter yrkestransportlova, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av friluftsområdene.

Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensing:

- Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter
- Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjenester, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste

Hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 28 Sikringssoner og faresoner

§ 28.1 Sikringssoner drikkevann - Formål og kommunal myndighet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Formålet med hensynssonene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemet ved å hindre økt aktivitet i tilsigsområdet. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen ved utøvelse av kommunal avgjørelsesmyndighet.

§ 28.2 Sikringssoner drikkevann - Forbud mot forurensning - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Forbudet omfatter blant annet tiltak/virksomhet listet opp under § 28.3, § 28.4 og § 28.5.

§ 28.3 Sikringssone drikkevann (110) - Jonsvatnet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Som vassdrag regnes Jonsvatnet (Litlvatnet, Storvatnet og Kilvatnet) og mindre bekker/tilsig.

§ 28.3.1 Ferdsel og opphold

Følgende bestemmelser gjelder for enhver som ferdes eller oppholder seg i vassdrag eller innenfor 100 m fra vassdrag:

a. Det er forbudt med bading (både for mennesker og husdyr), padlebrett/SUP, brettseiling, dykking og lignende aktiviteter.
b. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye, parkere bobil og lignende, eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål, solbade eller på annen måte oppholde seg i sonen utover å gå tur og ha en kort rastepause.
c. Det er forbudt å arrangere idrettsarrangement og andre organiserte arrangementer uten tillatelse fra kommunen.
d. Det er forbudt å bruke motorfartøy eller motorisert redskap på eller i Jonsvatnet, både på islagt og åpent vann uten tillatelse fra kommunen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Det er likevel tillatt å bruke motorisert fartøy til nødvendig drift av vannverket.
e. Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i sonen. Dersom fiskeutstyr/båt er benyttet i et annet vassdrag/sjø, må det rengjøres og tørkes fullstendig eller desinfiseres før det tas med inn i sonen.
f. Det er båndtvang for hund og andre kjæledyr (med unntak for katter). Påbudet om båndtvang for hund gjelder ikke ved jakt. Ekskrementer skal samles opp og tas ut av sonen eller kastes i avfallsoppsamler. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre kjæledyr i nærhet av vannkant eller på islagt vann.

g. Det er forbudt å ferdes med hest. Offentlig vei, adkomstvei til det respektive gårdsbruk samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudet.

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:
Hele hensynssonen:

a. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpsslam.
b. Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha avløpsfritt forbrenningstoalett eller annen løsning..
c. Kunstgjødsel må primært lagres under tak eller sekundært være forsvarlig tildekket. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel eller avløpsslam til nedbørfeltet.
d. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå slik at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i sonen. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjon, oljeskift og lignende aktiviteter som kan medføre fare for forurensning i sonen. Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.
e. Det er forbudt å salte veier.

§ 28.4 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)

§ 28.4.1 Arealbruk

Det tillates ikke boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse over deponimasser innenfor faresone for avfallsdeponi, så lenge det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Det vises til Miljødirektoratets veileder *"*Bygging på nedlagte deponier" for ytterligere krav ved detaljregulering innenfor faresonen.

Det må i tillegg dokumenteres at etablering av boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse innenfor faresonen for avfallsdeponi er helse- og miljømessig forsvarlig. I hvert tilfelle vil det måtte gjøres en konkret risikovurdering. Dette må utredes detaljert i reguleringsplanprosessen

Nettstasjon tillates ikke plassert i rom under bakkeplan innenfor hensynssonen.

§ 28.4.2 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering og søknad om tiltak:

a. Ved regulering innenfor faresone avfallsdeponi, skal det:
   - undersøkes hvilken risiko avfallsfyllingen i helhet utgjør for spredning av miljøgifter og deponigass til omkringliggende miljø.
   - undersøkes i hvilken grad endret arealbruk og tiltak kan føre til økt spredning. Dersom det er uakseptabel risiko for spredning, må reduserende tiltak beskrives i tiltaksplan for forurenset grunn og iverksettes før utbygging.

- avklares om det er behov for gassoppsamlende tiltak. Ved fare for gassdannelse og transport/migrasjon, skal det utarbeides en helhetlig plan mot eksplosjonsfare og gassinntregning i bygg. Planen skal omfatte:
    - både bygge- og driftsfase, og inkludere kontroll- og vedlikeholdstiltak.
    - redegjøre for hvordan man over tid kan dokumentere at gassinntrengning i bygg kan hindres.
    - inkludere metangass og andre relevante gasser.
    - vurderinger av og behov for tiltak mot eksplosjonsfare.
    - planen skal angi hvem som er ansvarlig for tiltakene og vedlikeholdet.
    - nødvendige tiltak skal sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplan
- vurderes om reguleringsplanen innebærer økonomisk risiko for kommunen

b. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å forhindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre relevante gasser.

c. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Dette skal beskrives i detaljregulering innenfor hensynssonen. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er behov for tiltak mot gass.

d. Nye terrenginngrep må ikke negativt påvirke eventuelle tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer for å hindre spredning av forurensning til vann og deponigass.

e. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering før igangsetting av tiltak eller detaljregulering.

f. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 29 Soner med særlige hensyn

§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek

Innenfor hensynssone landbruk skal det tas særlig hensyn til arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal. Innenfor hensynssonen gjelder også føringer knyttet til byggegrense langsiktig jordvern i § 6.5.

§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka

Her gjelder føringer knyttet til markagrensa, angitt i § 6.4.

§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1

Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. Det skal legges vekt på å ivareta og helst forsterke skogstruktur

og/eller vegetasjon, og bortfall av kvaliteter må kompenseres. Innenfor hensynssoner langs vassdrag skal det legges vekt på å etablere og sikre grønne forbindelser.

Tiltak å fremme friluftslivet kan tillates så fremt de hensyntar viktige naturverdier og kulturminner og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Hensynssone Gaulosen - gyteområde. Hensynet til gytesuksess for fisk skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i sonen.

§ 29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren
Her gjelder føringer knyttet til forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren, angitt i § 6.3.

§ 29.5 Hensynssone mineralressurser (H590)
Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området som vil forringe eller hindre framtidig uttak av mineralressursen. Kun underjordsdrift av råstoffutvinning bør tillates innenfor hensynssonen.

§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)
Spesifikke retningslinjer for de ulike hensynssonene angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og skal følges ved utforming av nye planer og tiltak.

§ 30 Båndleggingssoner

§ 30.1 Båndlegging etter energiloven (H740)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 31 Gjennomføringssoner

§ 31.1 Hensynssone krav om felles planlegging - Ladalen
Før detaljregulering skal det utarbeides en prinsipiell plan som viser adkomst for alle trafikantgrupper inkludert varelevering og konsept for teknisk infrastruktur til alle byggeområdene.

§ 32 Bestemmelsesområder

§ 32.1 Bestemmelsesområde #1, Kaibasert næring
For sentrumsformål i bestemmelsesområdet skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse til havromsteknologi som trenger tilgang til kai ivaretas. Dette må avklares ved oppstart av detaljregulering.

§ 32.2 Bestemmelsesområde #2, Byøkologisk forsøksområde miljøkvalitet
Området skal utvikles til et byøkologisk forsøksområde i samsvar med definisjonen av byøkologisk forsøksområde i reguleringsplan r0219 for Svartlamoen. Forsøksområdet skal være i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna, og reserveres til eksperimentell boligbygging

med høy miljøkvalitet, muligheter for selvbygging, gjenbruk/resirkulert bebyggelse, mangfoldig arkitektonisk formspråk. Området kan benyttes til byggeformål ved behov for flytting av bygningsmasse ved sporutvidelse til jernbanen.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 og 2 i KDP Nyhavna skal opparbeidelse av arealet være sikret. Området skal opparbeides til offentlig grønnstruktur i påvente av utvikling til forsøksområde, og tilrettelagt for uorganisert aktivitet.

§ 32.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetsfunksjoner
Innenfor bestemmelsesområdet skal mobilitetsfunksjoner samles ett eller flere steder med bydelsparkering, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna. Dette sikres ved detaljregulering innenfor felt 1 - 10 i KDP. Det kan benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke parkeringskravet for boligene inntil 250 av boligene totalt innenfor feltene er tatt i bruk.

§ 32.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia
Innenfor området skal det etableres offentlig sjøbad i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

§ 32.5 Bestemmelsesområde #5, Støy langs E6
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.

§ 32.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting
Før planlegging eller gjennomføring av tiltak innenfor området skal behov for offentlig tjenesteyting avklares.

På Hallset skal bestemmelsen ivareta et nytt helse- og velferdssenter, på Tempe og Overvik en ny barnehage, og på Strindheim en utvidelse av skoletomt.

§ 32.7 Bestemmelsesområde #7, avfallsdeponi med randsone

§ 32.7.1 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering
Før det kan vedtas nye reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområdene må det undersøkes om det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Kommunens aktsomhetskart for deponi og randsoner angir soneinndeling i området. Det er krav om dokumenterte tiltak, for å forhindre risiko for at opphoping og gassinntrenging oppstår i bygninger og infrastruktur. Det skal måles på metangass og andre relevante gasser. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er noen risiko og heller ikke behov for tiltak.

§ 32.7.2 Helhetlig utredning av randsone utenfor avfallsdeponi
Det skal foreligge en helhetlig utredning av randsonen utenfor deponiet for å avklare om følsom bebyggelse kan etableres. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting av detaljreguleringsplaner. Utredningen skal vise muligheter og konsekvenser for ulike utbyggingsformål i randsonen, for miljø, helse og økonomisk risiko for kommunen.

Utredningen skal ta høyde for at nye tiltak på deponiet eller i randsonen kan endre utstrekningen av randsonen.

§ 32.7.3 Krav til dokumentasjon av sikker håndtering av deponigass og forurensede masser
I reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak i bestemmelsesområdet skal det vises hvordan deponigass og forurensede masser skal håndteres. Helse og miljømessig konsekvens skal vurderes. Vurderinger og forutsetninger må tilpasses hvert enkelt utbyggingstiltak.

§ 32.8 Bestemmelsesområde #8 og #9, Framtidig godsterminal
Innenfor områdene #8 på Heggstadmoen og #9 på Torgård skal alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighetene for uttalelse før eventuell tillatelse kan gis. Dette gjelder inntil jernbanemyndighetene beslutter endelig lokalisering eller frafaller behovet for areal til ny godsterminal for Trondheimsregionen.

Detaljregulering innenfor bestemmelsesområdene skal avvente lokalisering av ny godsterminal. Når lokalisering av godsterminal er avgjort, skal planlegging og utbygging av området skje i sammenheng med godsterminalen.

§ 32.9 Bestemmelsesområde #10, Tunga fengsel
Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke oppføres bygninger eller konstruksjoner som kan gi innsyn til fengselets luftegård.

§ 32.10 Bestemmelsesområde #11, Overnatting i næringsareal
Innenfor bestemmelsesområdet tillates næringsbebyggelse og overnatting

§ 32.11 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark
Innenfor området skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. Særskilte krav til blågrønn faktor for området, angitt i kommunens Norm for blågrønn faktor, skal oppfylles. Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes. For eksisterende alleer og trerekker skal trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes skal erstattes.

Vedlegg

- Temakart til kommuneplanens arealdel 2022-2034, revidert februar 2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Vedtatt
27. mars 2025



Foto: Trondheim kommune

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

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

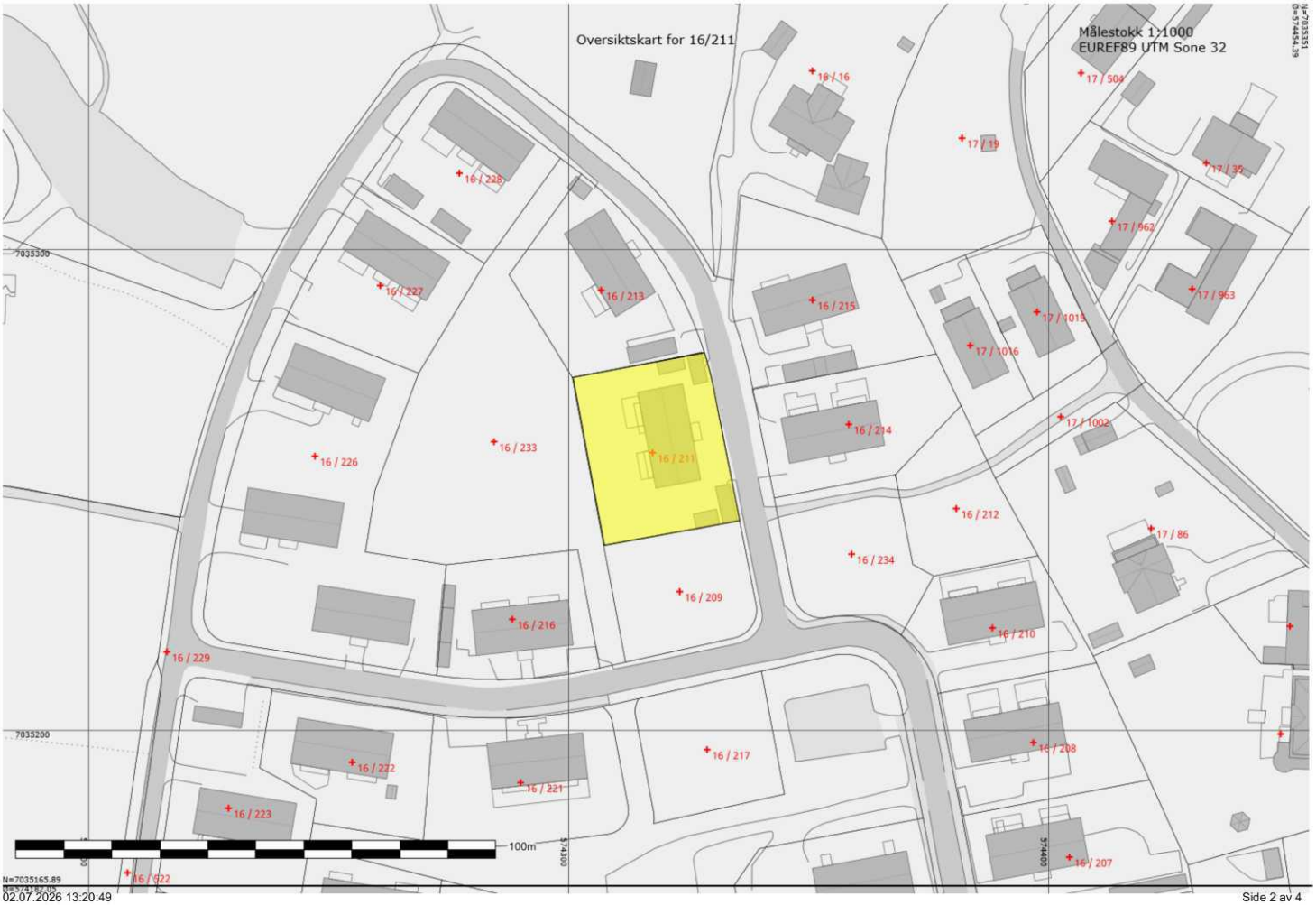
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**16**	**211**	**0**	**1**

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 / 35
17 / 962
17 / 963
16 / 228
16 / 227
16 / 213
16 / 215
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 / 217
16 / 222
16 / 221
16 / 223
16 / 207
16 / 22
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
1
2
3
4
5
27,98
8,24
35,46
27,54
28,76
50m

Areal og koordinater

Areal: 1017,40 Arealmerknad:

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

Ytre avgrensning

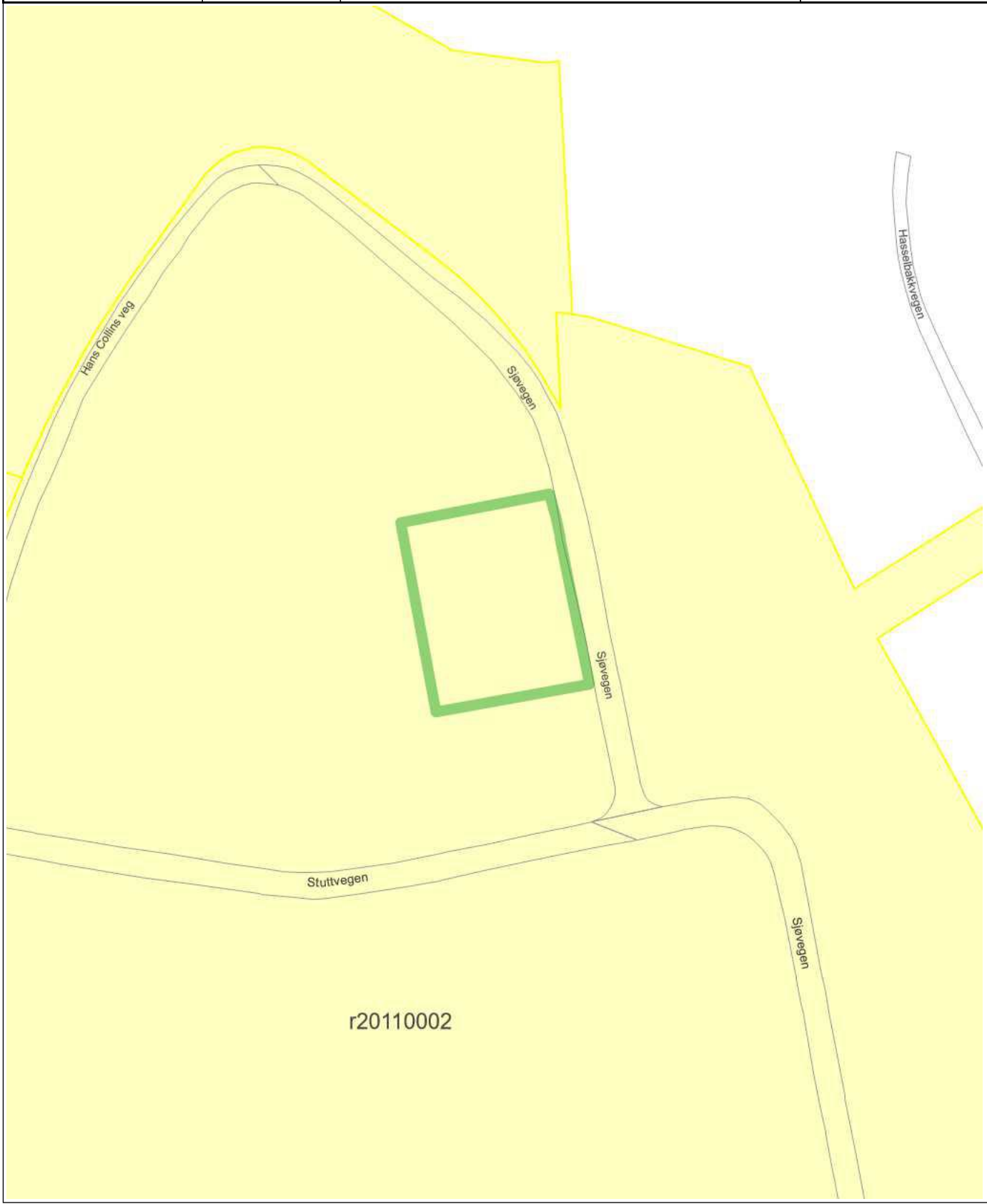
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035238,40	574307,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			35,46	Ikke hjelpelinje		11	
2	7035273,25	574300,79	Ikke spesifisert	Offentlig 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

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Sjøvegen 28 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Sjøvegen 28 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Teiggrensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Sti
- Søknad om deling etter 2014 (linje)
- Takoverbygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo
- Havflate

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 1
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

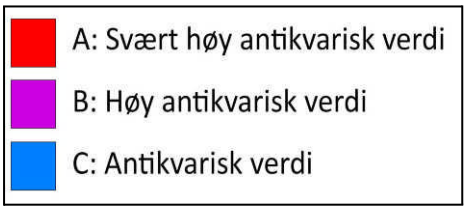
Mer om hva Kulturminnekartet viser

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

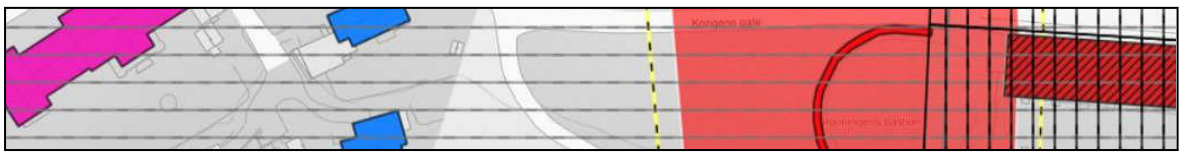
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



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).

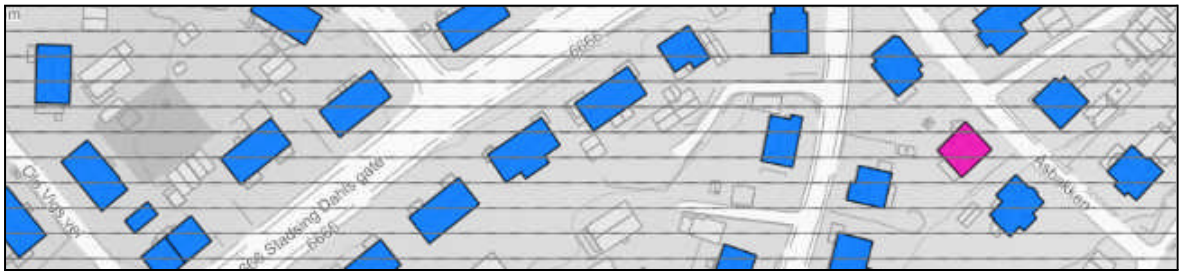
Bevaringsområde i reguleringsplan



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

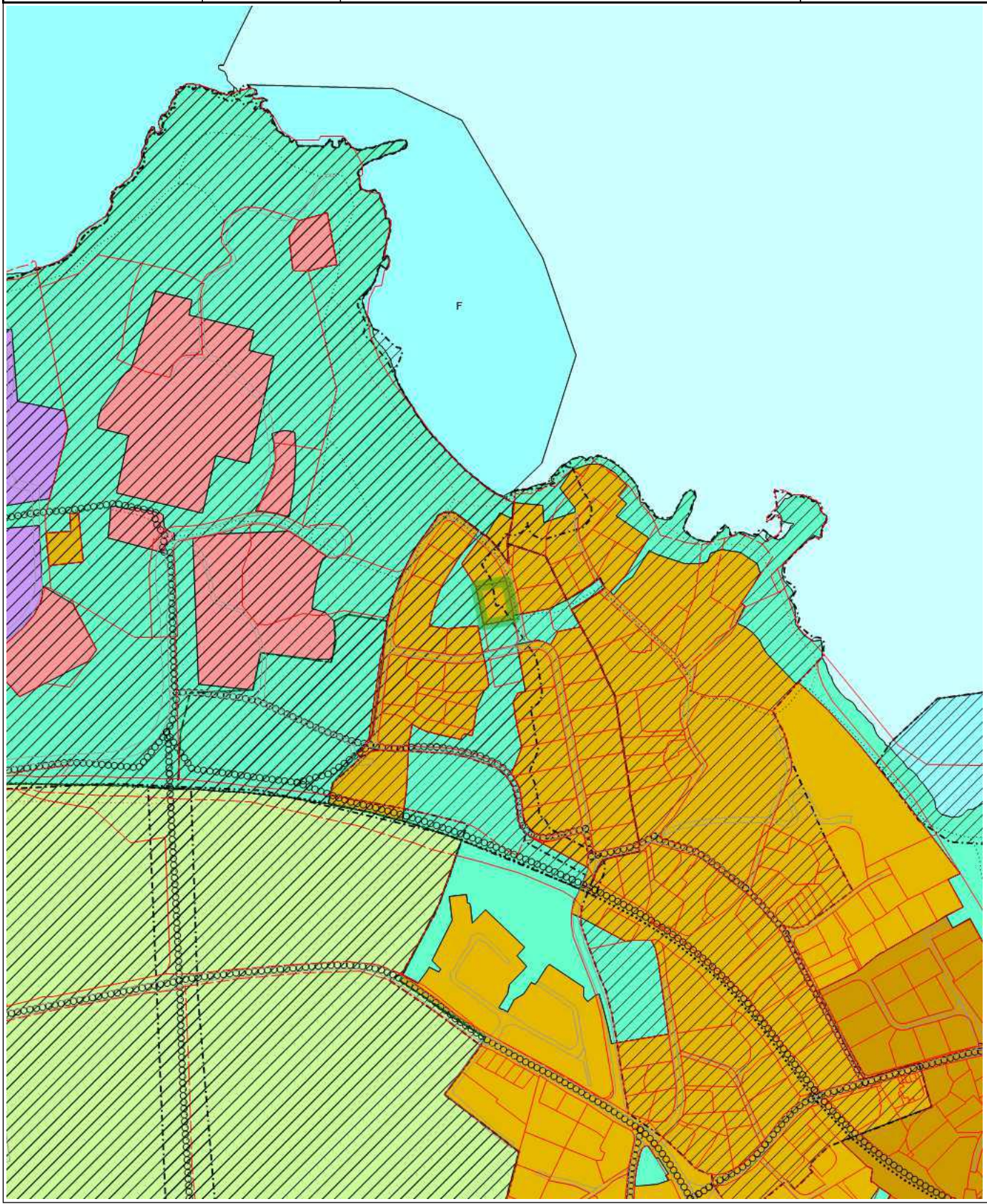
Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 1
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

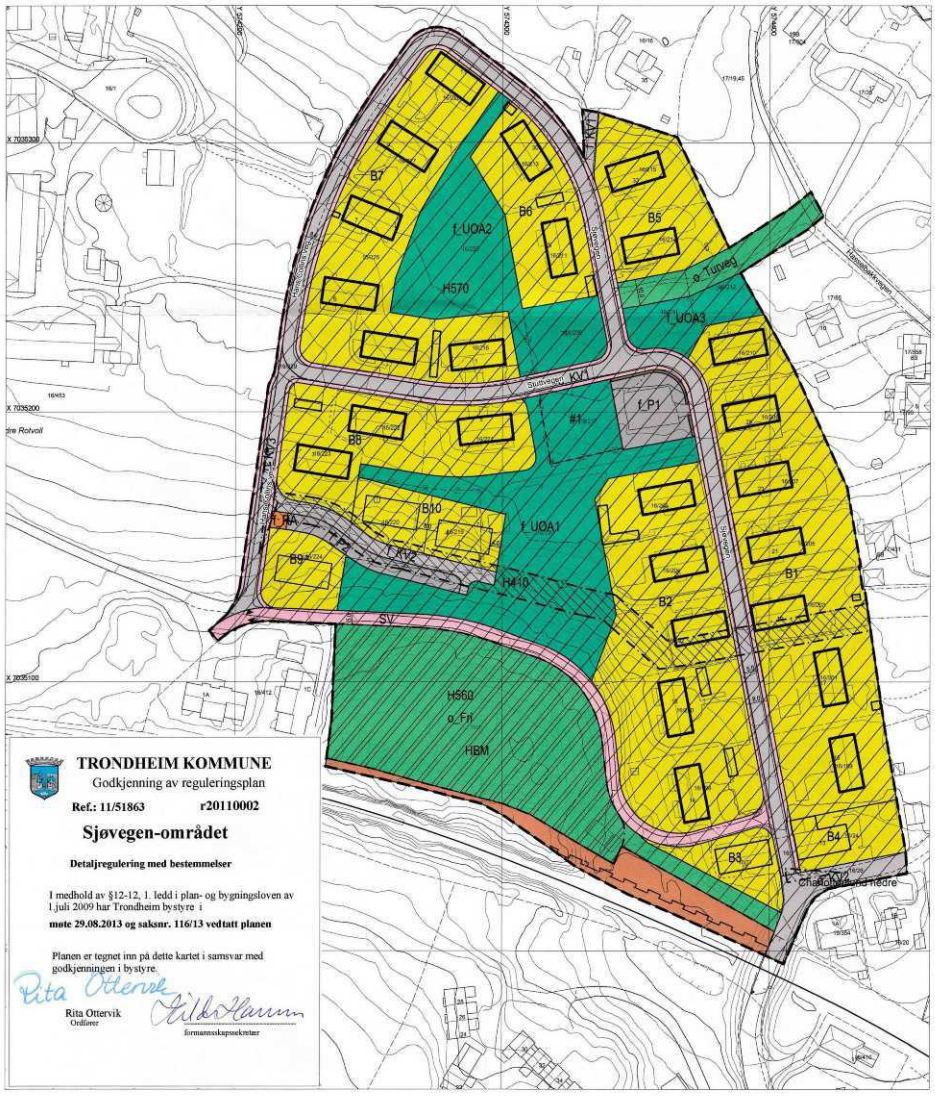
Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 211	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Sjøvegen 28 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

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 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)
- Trasé 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
- Bestemmelseområde

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. 1, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260199

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.
