PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

BREGNEVEGEN 50

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Plantegninger

Byggemeldte tegninger

Attester

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tinglyste erklæringer

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251122

Selger 1 navn
Thomas Fladseth Foosnæs

Gateadresse
Bregnevegen 50

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7050

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Gunnar Foosnæs

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Thomas Foosnæs

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251122

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Nytt stålrør montert i pipe.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251122

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Foosnæs	aedc301db4c0e0e7d31b3142253c1b95bc6a3868	11.08.2025 17:54:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251122

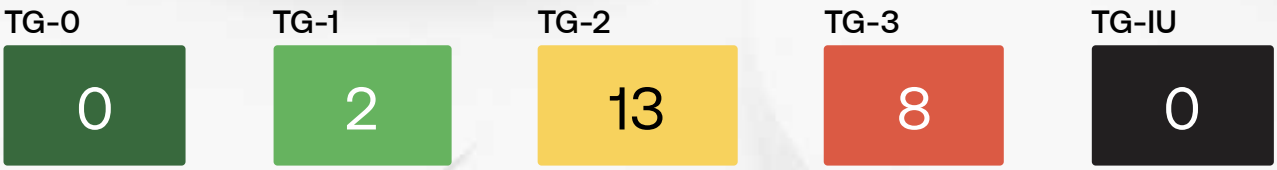
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Bregnevegen 50
7050 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1957
BRA: 152 m^2
BRA-i: 152 m^2

Samlet vurdering



Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Bregnevegen 50
7050 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34402

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ukjent om det er etablert noen form for utvendig fuktsikring på boligen. Ved en kontroll av areal i kjeller er det påvist fuktproblematikk med flere skader som mineraltutslag og soppdannelser.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste skader/avvik i kjeller er det påregnelig med tiltak på boligens utvendige fuktsikring.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Som nevnt under punkt "Drenering" er det i kjeller påvist fuktproblematikk med påfølgende skader som mineralutslag og soppdannelser.

Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales sett i sammenheng med tiltak på utvendig fuktsikring.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse er av ukjent alder. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skjevheter og stedvis begynnende råteskader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader/avvik som blant annet kondensskader, fuktinntrekk og begynnende råteskader i karmer. Flere vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt og pakninger er som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert påkrevd snøfangersystem.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er påvist betydelige skjevheter og stedvis knirk i etasjeskiller. Årsak til dette er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå årsak til påviste skader/avvik.

Utbedringskostnad er kun for ytterligere kontroll. Det må påregnes ytterligere kostnader.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende rekkverk på trapp ned til kjeller og manglende håndløper på en side av trappeløp.

Anbefalte tiltak

Påviste skader og avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Baderom

Oppsummering

Baderommet fremstår med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Av utstyr finnes det badekar og innredning med servant. Sluket er et plastsluk og rommet ventileres med naturlig avtrekk via ventil på vindu og på vegg.

Med bakgrunn i utførelse på tettesjikt og påviste skader/avvik må det påregnes tiltak før videre bruk.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligens grunnmur vurderes å være oppført i en kombinasjon av støpt betong og teglstein. Det er flere plasser påvist skader som riss- og sprekkdannelser, samt en del skjevheter.

Kontrollen av utvendige overflater ble begrenset da de i all hovedsak er skjult under terrengnivå.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med tiltak på boligens utvendig fuktsikring anbefales en utvidet kontroll av boligens grunnmur for å fastslå korrekt tilstand. Det er påregnelig med tiltak.

Yttervegger

Oppsummering

Utover normal aldringmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes overflatebehandling av utvendige overflater i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist mangelfull lufting av konstruksjonen og en del misfarging med stedvis soppdannelser i undertak.

Det er ikke mulig med kontroll for å fastslå om det er etablert noen form for dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner, men med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik vurderes det å være lite trolig at dette er etablert.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik er det påregnelig med tiltak.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det er påregnelig med en del skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Boligens utvendige takflater er tekket med takstein som er av ukjent alder. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del mosegroing.

Det er ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn slitasje og begrenset kontroll anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader på innredning og utstyr.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader er det påregnelig med tiltak.

Oppsummering av avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen har ikke ønsket effekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ved en oppgradering av kjøkkenet anbefales også skifte av mekanisk avtrekk over stekesonen.

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist at det kun er etablert naturlig avtrekk fra rommet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist avvik er det påregnelig med tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid,

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid,

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er av eldre dato og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Videre bemerkes det at den ikke er tilfredsstillende lekkasjesikret og at det ved en eventuell lekkasje derfor er fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og påviste avvik må det påregnes tiltak.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligens vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av boligen.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller: Dagens innredning og bruk avviker fra godkjente byggetegninger. Boligen er ikke bygd med garasje som viste på tegninger. Dette arealet er i dag innredet som en kjellerstue. Arealet er også mindre enn hva som kommer fram på tegning i byggesak.

1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjent byggetegninger.

Loft: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.

Garasje: Denne er bygd iht. godkjenning.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Kjellerstue tilfredsstille ikke krav til rom for varig opphold.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Utstyr er eldre enn 10år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.8.2025

Rapportdato
22.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Gunnar Foosnæs (dødsbo)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Telefon: **48257022**
Epost: **alexander@tft.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Bregnevegen 50, 7050 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	66	Bruksnr:	178	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1957**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført i en kombinasjon av teglstein og støpt betong. Utvendige fasader fremstår i pusset utførelse. Vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	152	152	0	0	37
Frittstående garasje	41	0	41	0	0
Totalt m²	**193**	**152**	**41**	**0**	**37**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	55	55	0	0	0
1. etasje	58	58	0	0	37
Loft	39	39	0	0	0
Totalt m²	**152**	**152**	**0**	**0**	**37**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	41	39	2
Totalt m²	**41**	**39**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	55	15	40	Kjellerstue.	Div. boder.
1. etasje	58	58	0	Vindfang, gang, stue/spisestue og kjøkken.	Ingen.
Loft	39	39	0	Gang, baderom, wc og 3 soverom.	Ingen.
Totalt m²	**152**	**112**	**40**		

Bygning: Frittstående garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	41	0	41	0	0
Totalt m²	**41**	**0**	**41**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Det er ukjent om det er etablert noen form for utvendig fuktsikring på boligen. Ved en kontroll av areal i kjeller er det påvist fuktproblematikk med flere skader som mineraltutslag og soppdannelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste skader/avvik i kjeller er det påregnelig med tiltak på boligens utvendige fuktsikring.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Boligens grunnmur vurderes å være oppført i en kombinasjon av støpt betong og teglstein. Det er flere plasser påvist skader som riss- og sprekkdannelser, samt en del skjevheter.

Kontrollen av utvendige overflater ble begrenset da de i all hovedsak er skjult under terrengnivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med tiltak på boligens utvendig fuktsikring anbefales en utvidet kontroll av boligens grunnmur for å fastslå korrekt tilstand. Det er påregnelig med tiltak.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Som nevnt under punkt "Drenering" er det i kjeller påvist fuktproblematikk med påfølgende skader som mineralutslag og soppdannelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anbefales sett i sammenheng med tiltak på utvendig fuktsikring.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Terrasse er av ukjent alder. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skjevheter og stedvis begynnende råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer og balkongdør er i all hovedsak fra 1990-tallet. Enkelt vinduer er av eldre dato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist skader/avvik som blant annet kondensskader, fuktinntrekk og begynnende råteskader i karmer. Flere vinduer har behov for justeringer for at de skal gå friksjonsfritt og pakninger er som følge av alder blitt noe harde og vil derfor ha redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Utover normal aldringmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes overflatebehandling av utvendige overflater i tiden som kommer.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det er påvist mangelfull lufting av konstruksjonen og en del misfarging med stedvis soppdannelser i undertak.

Det er ikke mulig med kontroll for å fastslå om det er etablert noen form for dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner, men med bakgrunn i alder og påviste skader/avvik vurderes det å være lite trolig at dette er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik er det påregnelig med tiltak.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved renner og nedløp.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det er påregnelig med en del skjevheter.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking	TG-2
Boligens utvendige takflater er tekket med takstein som er av ukjent alder. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist en del mosegroing. Det er ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av beslagsløsninger.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn slitasje og begrenset kontroll anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert påkrevd snøfangersystem.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Det er påvist betydelige skjevheter og stedvis knirk i etasjeskiller. Årsak til dette er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontroll for å fastslå årsak til påviste skader/avvik.

Utbedringskostnad er kun for ytterligere kontroll. Det må påregnes ytterligere kostnader.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Det er opplyst at pipe er rehabilitert med innvendig stålrør.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist flere skader på innredning og utstyr.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader er det påregnelig med tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Mekanisk avtrekk over stekesonen har ikke ønsket effekt.	

Anbefalte tiltak avtrekk

Ved en oppgradering av kjøkkenet anbefales også skifte av mekanisk avtrekk over stekesonen.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Kjeller: Dagens innredning og bruk avviker fra godkjente byggetegninger. Boligen er ikke bygd med garasje som viste på tegninger. Dette arealet er i dag innredet som en kjellerstue. Arealet er også mindre enn hva som kommer fram på tegning i byggesak.

1.etg: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjent byggetegninger.

Loft: Dagens innredning og bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger.

Garasje: Denne er bygd iht. godkjenning.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Kjellerstue tilfredsstille ikke krav til rom for varig opphold.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Utstyr er eldre enn 10år.

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist at det kun er etablert naturlig avtrekk fra rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påvist avvik er det påregnelig med tiltak.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendige trapper er oppført i tre.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-3**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist manglende rekkverk på trapp ned til kjeller og manglende håndløper på en side av trappeløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader og avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Anlegget har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Anlegget har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Omfang og utførelse er ukjent.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er av eldre dato og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
	Bod
Fundament	
	Plassert på gulv
Årstall	
	1999
Størrelse	
	200 liter
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den har oppnådd forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. Videre bemerkes det at den ikke er tilfredsstillende lekkasjesikret og at det ved en eventuell lekkasje derfor er fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og påviste avvik må det påregnes tiltak.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligens ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vinduer og vegger.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligens vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å bedre ventileringen av boligen.

6.23 Våtrom: Baderom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Baderommet fremstår med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Av utstyr finnes det badekar og innredning med servant. Sluket er et plastsluk og rommet ventileres med naturlig avtrekk via ventil på vindu og på vegg.

Med bakgrunn i utførelse på tettesjikt og påviste skader/avvik må det påregnes tiltak før videre bruk.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste skader/avvik er det påregnelig med tiltak.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

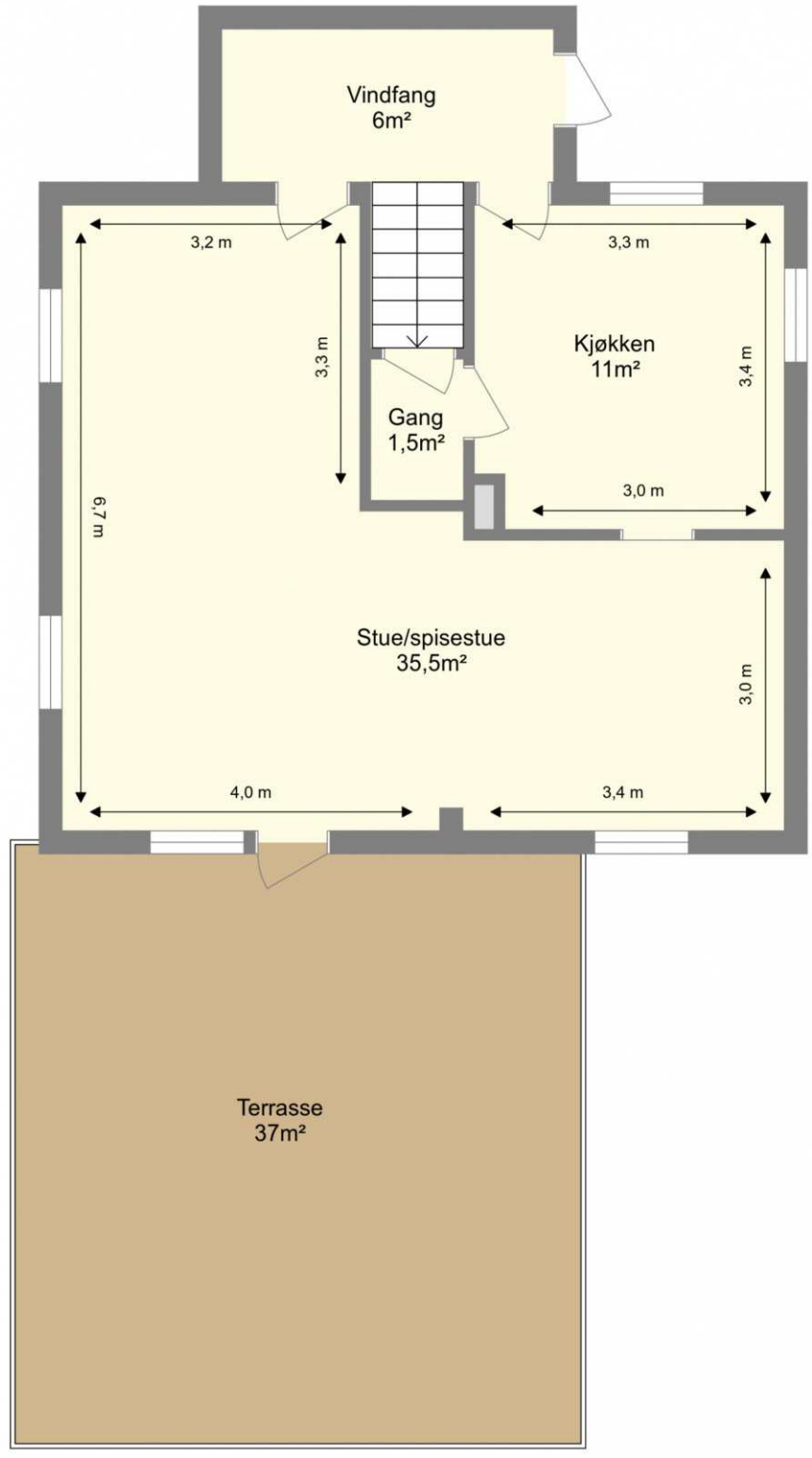
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Bregnevegen 50

1. Etasje

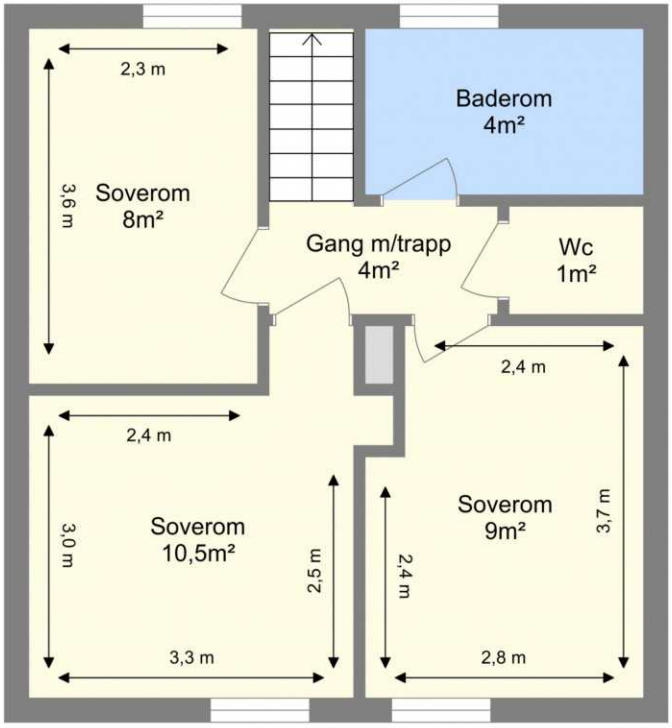


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Bregnevegen 50

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

J.-nr. 434/55

Kr. 4,30 bet. 18/3-55 Bdl. 2 kop. bet.

Sak nr.	Behandlet
550282	-2 MAJ 1955

STRINDA BYGNINGSRÅD

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

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

Anmeldelsen, tillikemed det fastsatte gebyr, kr. 4,30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda,

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på g.nr. 66 (parsell av), b.nr. 4 Nidaros ~~vei~~ ~~gate~~ nr. aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse). En bolig m. mur

Strinda, den 10-2 1955

Byggherre: Odd Steen

Anmelder: Odd Steen

Adresse:

Adresse:

Ansvarshavende: Kr. Wiikdal

Adresse: Biskop Sigurds g. 10 (Tlf. 23583)

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

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

Tomtens størrelse ca. 6000 · m²

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal 64. m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 stk. plan, snitt, og fasader

2 stk. situasjonskart

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

fast leire

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

Kloakk og vann skal tilknyttes off. ledning

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

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

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

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

i kunhold til reguleringsplan

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

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

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

garasje i kjeller

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

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

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus. — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).
A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold.)

B.) Etasjene: 40 cm betong bl. 1-3-7.
Engelsk hulmur utvendi, betongpuss
innvendi, et lag papp. Jf bl, paml. 3/48.

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekking: tretak tekket med papp
(Se dept. forskrifter kapt. XII). og sementstein.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).
1 stk. pipe med et røklop 9"x9"
i luftløp
over fyrrom.

§ 104—107. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
Støkus vedbod matbod i kjeller

§ 109. Klosetter: 1 stk.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Str.byg.jnr. 431/55.

Korrigerte tegninger oversendes Arbeidsinspektören til uttalelse ved. butikk og spiserom i sokkelen.

Strinda bygningssjefkontor, den 19. januar 1956.

Rolf G. Braun.

MOTT
20 JAN 1956
7. A.- J. nr. 139

Per Erlien.

139/56.
OR/GWS. II

Odd Stene.
Bolig med butikk i kjelleretasjen,
på parcell av Nidarö.

Går med vedlegg tilbake til Strinda bygningssjefkontor med fölgende uttalelse, for såvidt angår butikken i kjelleretasjen:

1. Det må bygges area for butikken og de ydre rom.

2. Den frie takhöyde i butikken må ikke være mindre enn 2,5 m. Takhöyden i spiserom og garderobe må være minst 2,3 m.

3. Butikk, lager- og personalrom må ventileres effektivt og oppvarmes tilstrekkelig i den kolde årstid.

7. ARBEIDSINSPEKTORAT,
Trondheim, den 20. januar 1956.

O. Ruyter.
Arbeidsinspektör.

Str.byg.jnr. 432/55. "Bregnevegen 50".

Korrigerte tegninger mottatt 4/6-56 godkjennes i det en viser til bygningsrådets vedtak for saken.

Strinda bygningssjefkontor, den 7. juni 1956.

Rolf G. Braun

Per Erlien

ASG. BJÆRUMS TRYKKERI

Strinda bygningsråd			Str. byg. nr. 363-431/55
G.nr. 66	B.nr.	Fremlagt den 2/5-55	55/282

Situasjonskart og byggemelding fra Odd Stene på enebolig på oarsell av gnr. 66, bnr. 4, Nidar.

Vedtak:

Ad. situasjonskartet :
Tomten er byggeklar så snart eieren har fått formannskapets dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 48-1 og avgitt tinglyst erklæring vedrörende gateopparbeidelse som bestemt av bygningsrådet. Dispensasjon anbefales under henvisning til herredsingeniörens påtegning av 4/3-55.
Eiendommen må tilknyttes off. vann- og kloakkledninger og kloakkgebyr kr. 100,- må betales ved henvendelse til Strinda ingeniörvesen.

Ad. byggemeldingen:
Planen kan godkjennes på betingelse av at huset plaseres slik at möneretningen blir i overensstemmelse med reguleringsplanen. Planen må dessuten speilvendes slik at stuene blir liggende mot syd og vest og garasjen mot syd.
Garasjen må oppföres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 36.
Alle rom skal ha netto gr.fl. på 6 m2. Faste kott skal fratrekkes.
Det må legges frem beregninger av varmegjennomgangstallet slik at en får se om veggen fyller kravene i byggeforskriftene.
Byggetillatelse betinget av sirkulærets avsnitt A pkt. 2 og 9 . Byggherren må dessuten rette seg etter bestemmelsene i avsnitt B samt C pkt. 1,7 og 20.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

Asg. Bjørum

Strinda bygningsråd			Str. byg. nr. 43/55
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 14/5-56	56/200

Söknad fra Odd Stene om tillatelse til å innrede butikk i kjeller på Bregnevegen nr. 50.

Vedtak:

Ifölge reguleringsvedtektene for området kan det ikke plaseres butikker andre steder enn regulert. Det er ikke regulert butikk på denne tomt og söknaden kan derfor ikke innvilges.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR

Strinda Bygningsråd			Str. byg. nr. 431/55
G.nr.	B.nr.	Fremlagt den 21/1-57	Sak nr. 57/34

Saken gjelder söknad fra Odd Stene om å få innrede forretning i rom bestemt til garasje i kjelleren på Bregnevegen nr. 50.

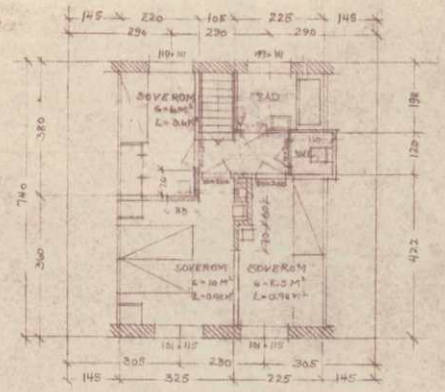
Vedtak:

Bygningsrådet visertil sitt vedtak av 14/5-56. Bortsett fra reguleringsvedtektene strider arrangementet også mot bestemmelsene i bygningslovens § 105 idet det ikke er anordnet lysgrav rundt arbeidsrommet i kjeller.
Söknaden kan derfor ikke innvilges.

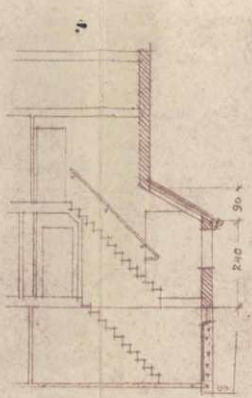
Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.

(ODD STENE)
TRONDHEIM

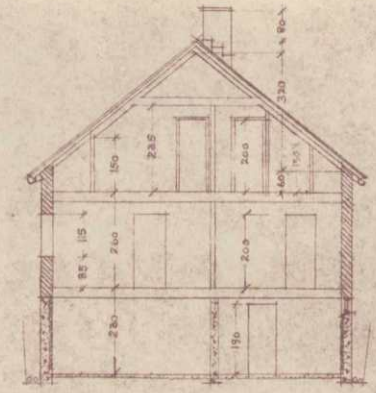
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG



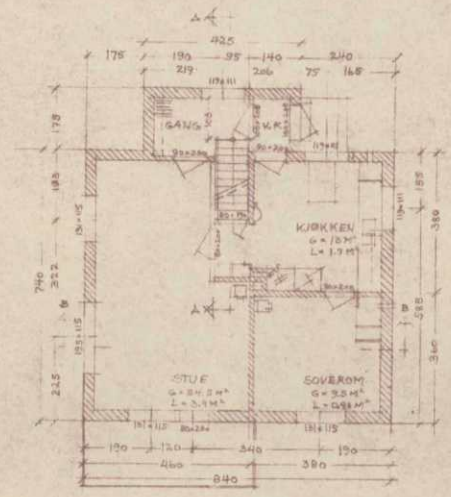
PLAN AV 2. ETASJE



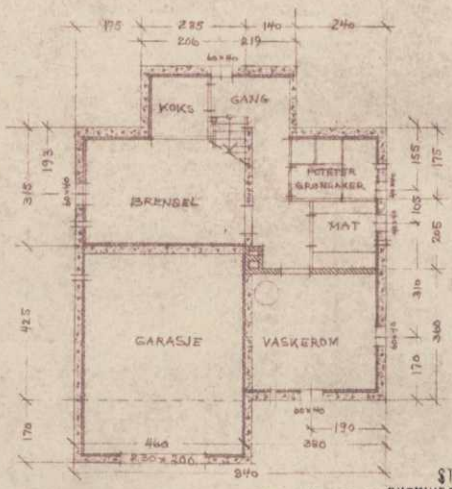
SNITT A-A.



SNITT B-B.



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV KJELLER

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
14 AUG. 1956

TYPE 6+i MUR

PLANER OG SNITT MÅL 1:100

TEGNET AV ARKITEKTER MAGNE KARLSNES HAUGEN OG BJARNE SANDBAKKEN

GODKJENT AV DEN HELSEKONTROLLERTE BOLIGKONTROLL OSLO 25.V.1955

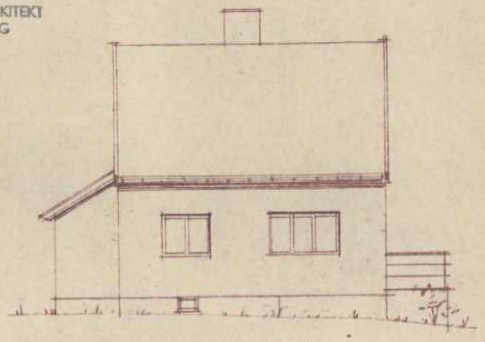
REV. 17.1.56

Brukstillatelse meddelt den 11/1-61 Tegning korrigert.
nærværende planer er ajourført (d.v.s. flyttet på garasjen)
STRINDA BYGNINGSVESEN

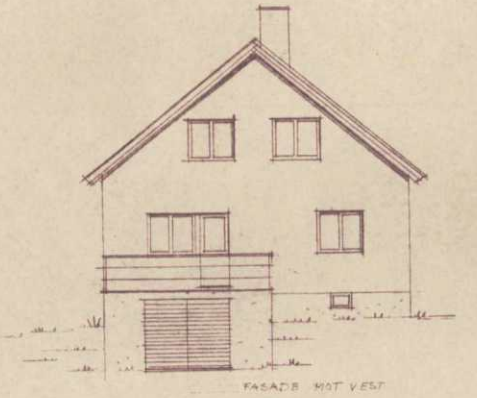
Bregnev. 50

GOD STENØ
TRONDHEIM

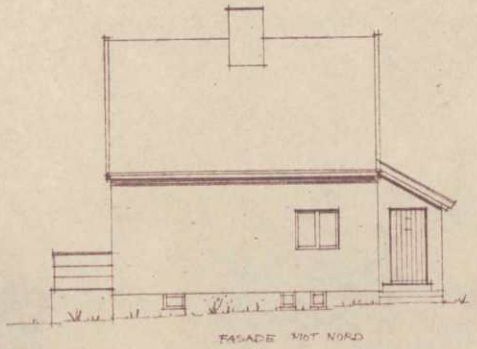
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR TRØNDELAG



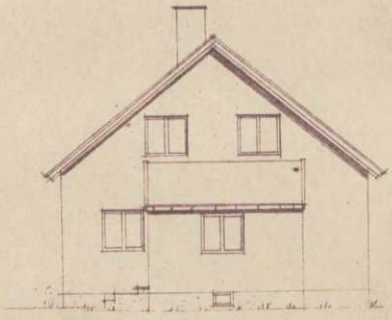
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
- 4 JUNI 1956
Jm 43 15

TYPE 6 I MUR

FASADER MÅL 1:100

TEGNET AV ARKITEKTER MYKLE K. HOLBÆK HANSSEN OG BJARNE SANDBARKEN

GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET, OSLO 25-9-1951

Bregnev. 5D

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Delegasjonssak nr: FBR MEL 1214/07

Gunnar Foosnæs
Bregnevegen 50

N-7050 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Vegard Fjeld	07/19585 oppgis ved alle henvendelser		25.05.2007

Bregnevegen 50, melding om tiltak for riving garasje og oppføring av ny

Byggested: **Bregnevegen 50** Gnr.: **66** Bnr.: **178**
Tiltakshaver: **Gunnar Foosnæs**

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 melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt byggesakskontoret 04.05.2007.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 04.05.2007 og 25.05.2007 ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder riving av eksisterende garasje og oppføring av ny.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Frydenberg – Lilleberg (R 106d), endring av reguleringsplan stadfestet 10.04.1963. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/19585	25.05.2007

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

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

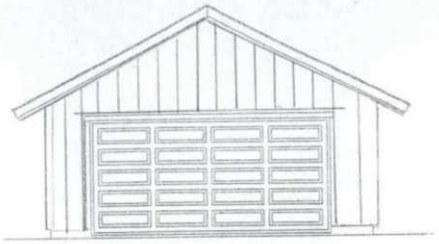
Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

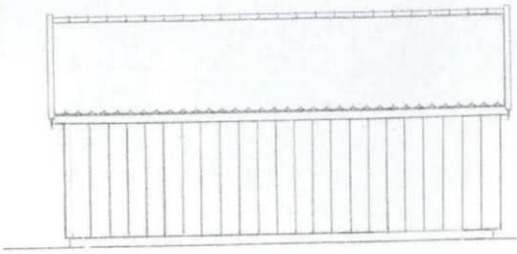
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Vegard Fjeld
saksbehandler

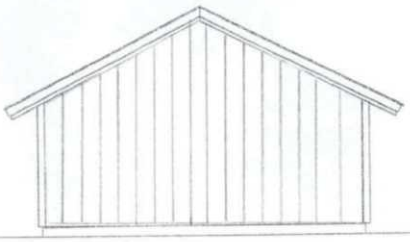
Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



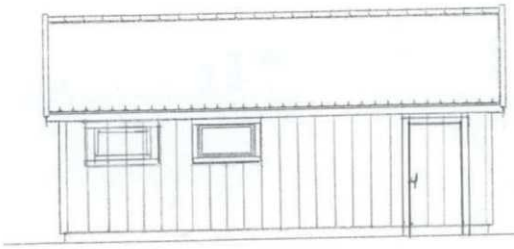
FASADE MOT: Sør



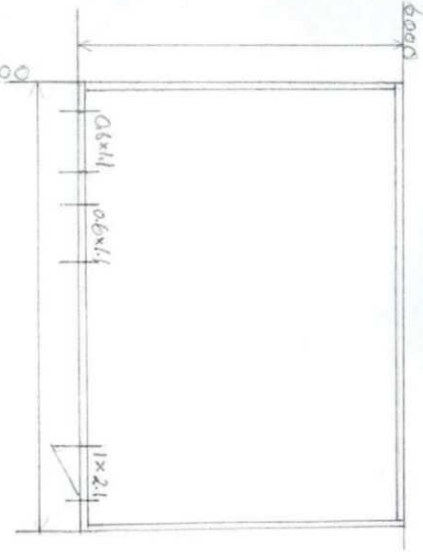
FASADE MOT: Øst

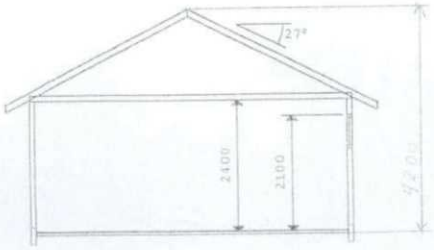


FASADE MOT: Nor



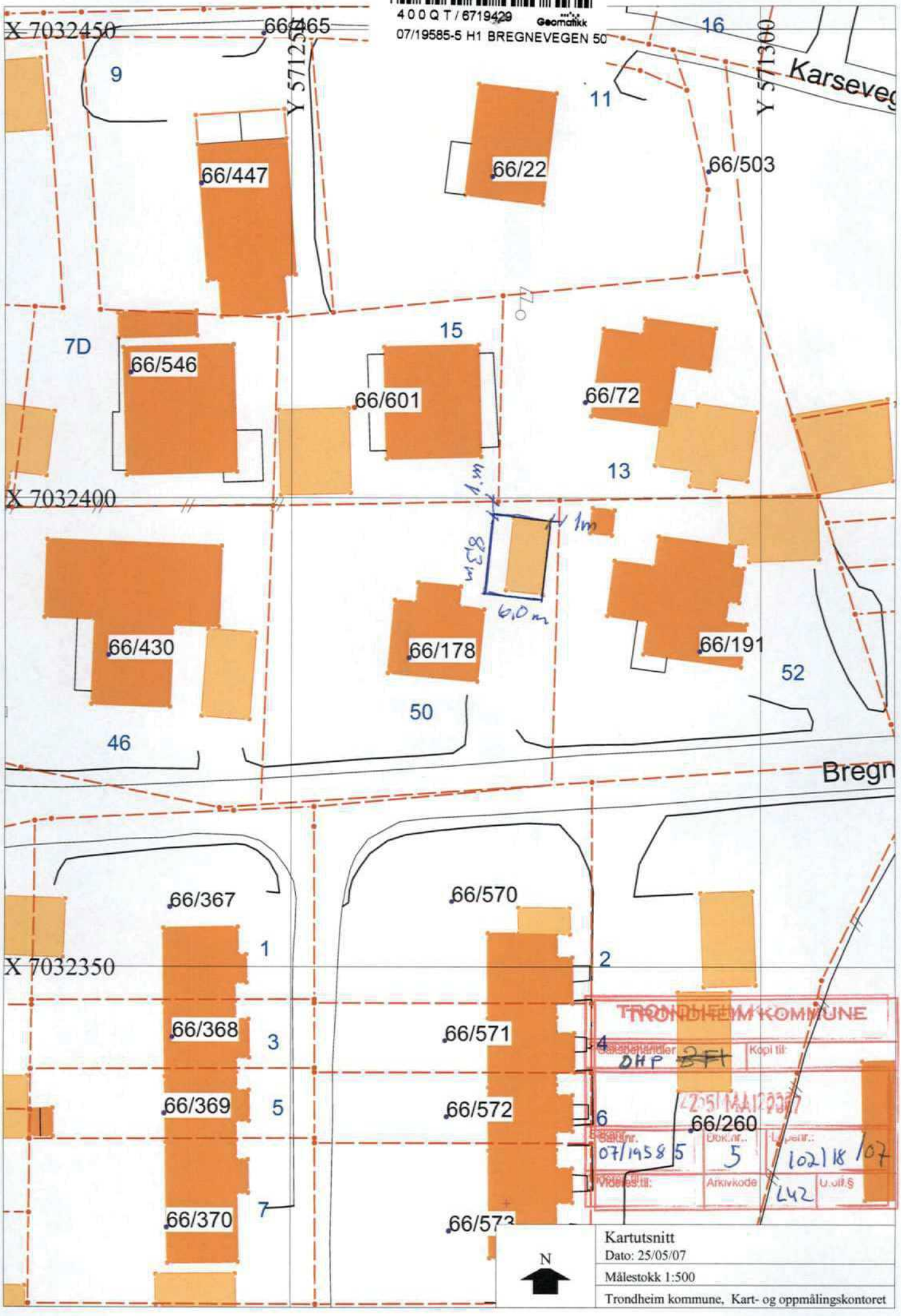
FASADE MOT: Vest





HOVEDSNITT

Byggherre: Gunnar Fosnes			
Byggadresse: Bregneveien 50			
Mål: 1:100	Type: DOBBEL-GARASJE	Tegn.nr.	Blad: 1
Utg.p.	Sign.	Dato: JULI 2003	


400QT/6719429
Geomatikk
07/19585-5 H1 BREGNEVEGEN 50
X 7032450
66/465
Y 571250
9
66/447
11
66/22
16
Y 571300
Karsevegen
66/503
7D
66/546
15
66/601
66/72
13
X 7032400
1,4m
1m
8,5m
6,0m
66/430
66/178
66/191
52
50
46
Bregn
66/367
1
X 7032350
66/570
2
66/368
3
66/571
4
66/369
5
66/572
6
66/260
66/370
7
66/573
N
TRONDHEIM KOMMUNE
Kopi til:
DHP BFI
25 MAI 2007
Saksnr.
07/19585
Dok.nr.
5
Løpenr.
10218/07
Arkivkode
L42
U.off.§
Kartutsnitt
Dato: 25/05/07
Målestokk 1:500
Trondheim kommune, Kart- og oppmålingskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
07/19585

Vår dato
25.05.2007

MELDING OM FERDIGSTILT ARBEID

TRONDHEIM KOMMUNE
Saksbehandler: RTB
Kopi til:
20 AUG. 2007
Saksnr.: 07/19585
Dokumnr.: 7
Innkom: 138062/07
Videresendt:
Arkivdel: L42
Utgått §

Vår ref.: 07/19585
oppgis ved alle henvendelser

B 0 1 E 5 / 18477581 Geomatikk
07/19585-7 H1 BREGNEVEGEN 50,

Byggested: **Bregnevegen 50** Gnr.: **66** Bnr.: **178**
Tiltakets art: **Garasje, ~~uthus, anneks knyttet til bolig~~**
Tiltakshaver: **Gunnar Foosnæs**

Iht. delingsloven og tilhørende forskrift er Trondheim kommune bl.a. pålagt å melde fra til GAB-systemet (for nasjonal statistikk) ved igangsetting av alle tiltak som er godkjent eller meldt til byggesakskontoret.

På bakgrunn av dette må byggesakskontoret be om at De sender oss melding om ferdigstillelse.

Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver i medhold av loven har plikt til å gi denne informasjonen og kan pålegges dette av kommunen.

Jeg/vi gir herved melding om at bygget er ferdigstilt den

6-7 2007

Trondheim den 8/8-07

Underskrift

Meldingen sendes:

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7004 Trondheim

På forhånd takk!

Attest nr. 6278

Bygg.jnr. 431/56

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

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

Bragernesgaten 50 nemlig enebolig

hvilket eieren herr Odd Stene har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 1/7-57

B. Forsmo

Byggekontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 27 OKT 1960

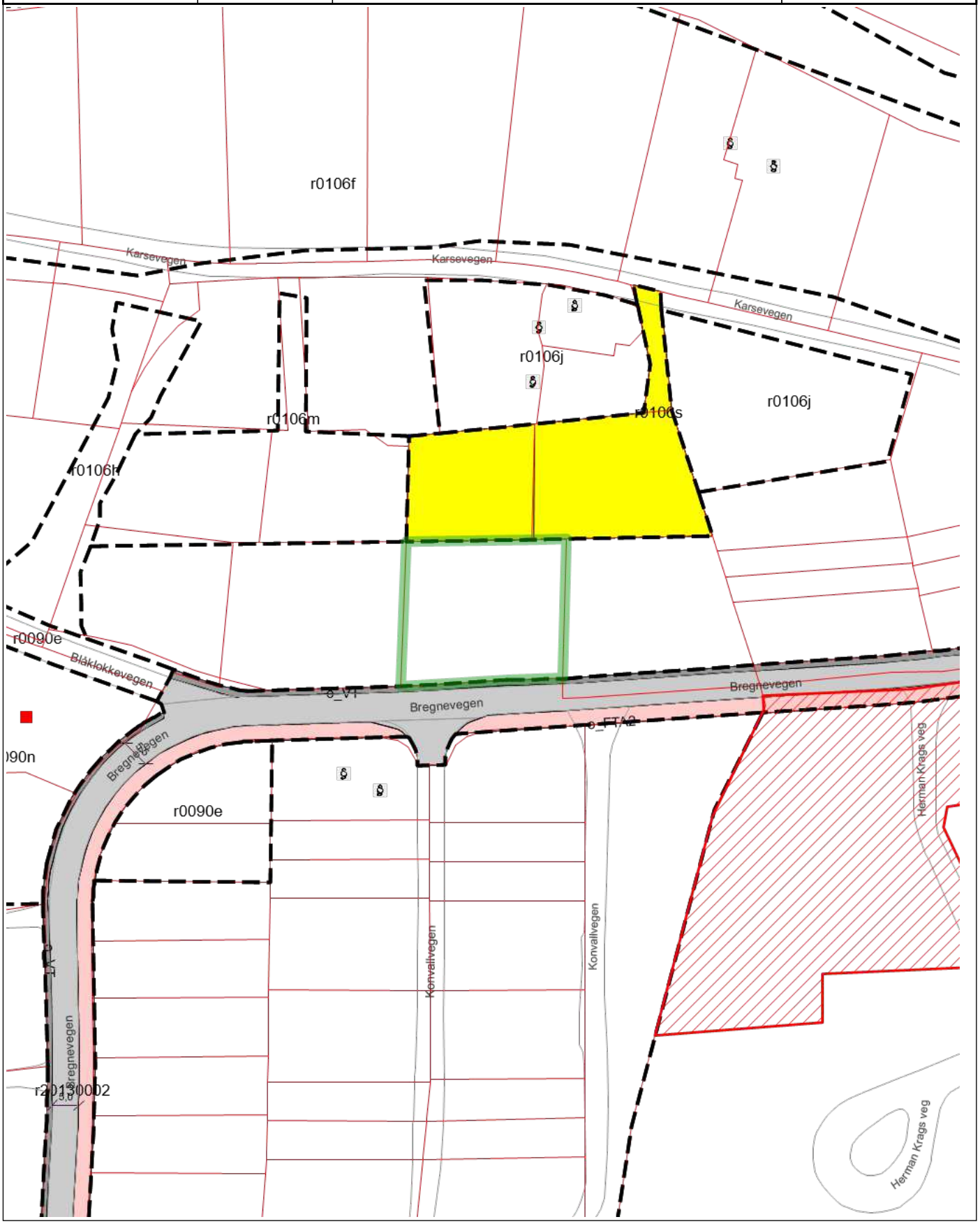
Kjeld Ingers

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 178	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bregnevegen 50 7050 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpGrense


Regulert tomtegrense


Måle- og avstandslinje


Bolig


Veg


Kjøreveg


Fortau


Sykkelveg/-felt

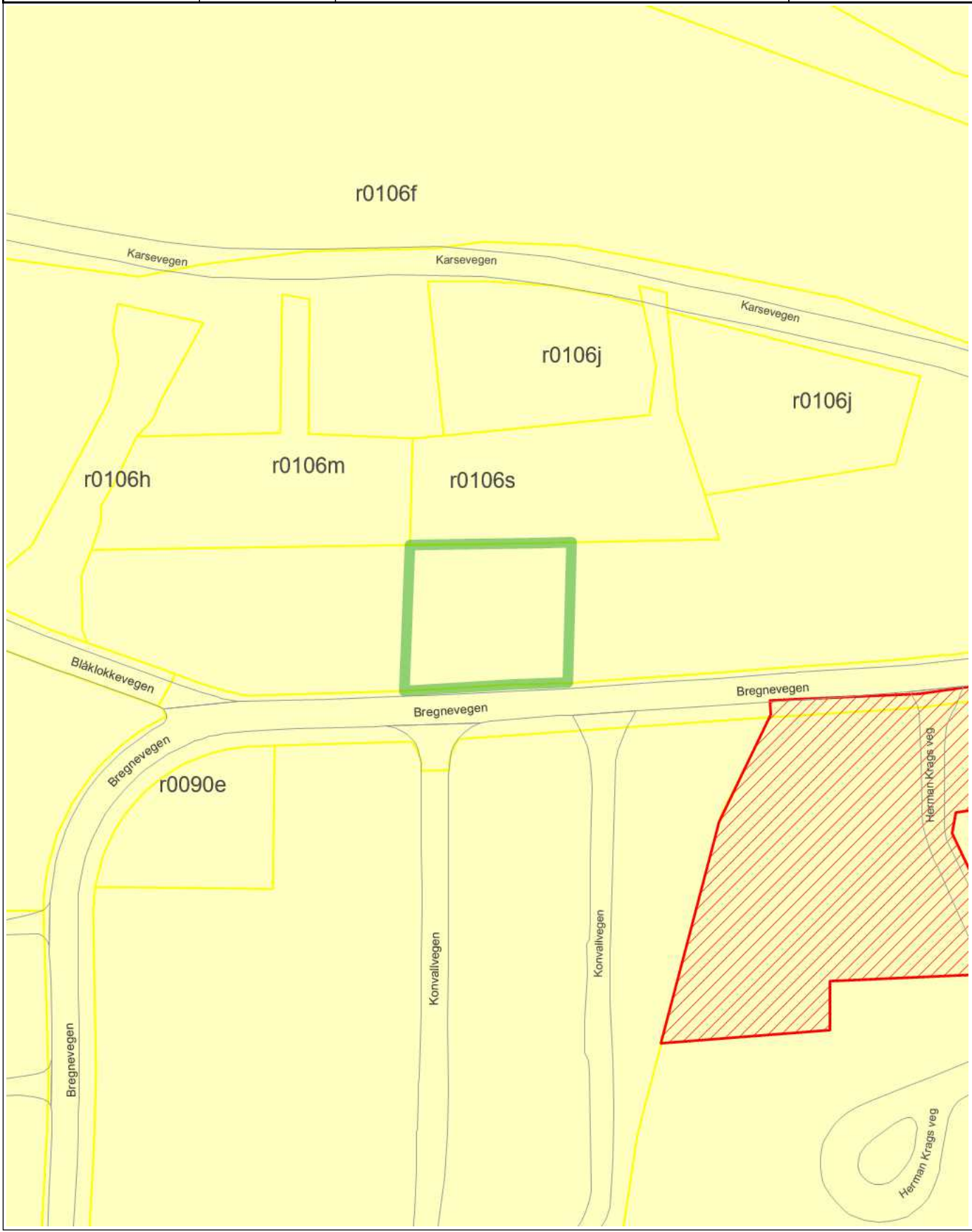

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 178	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bregnevegen 50 7050 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

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.

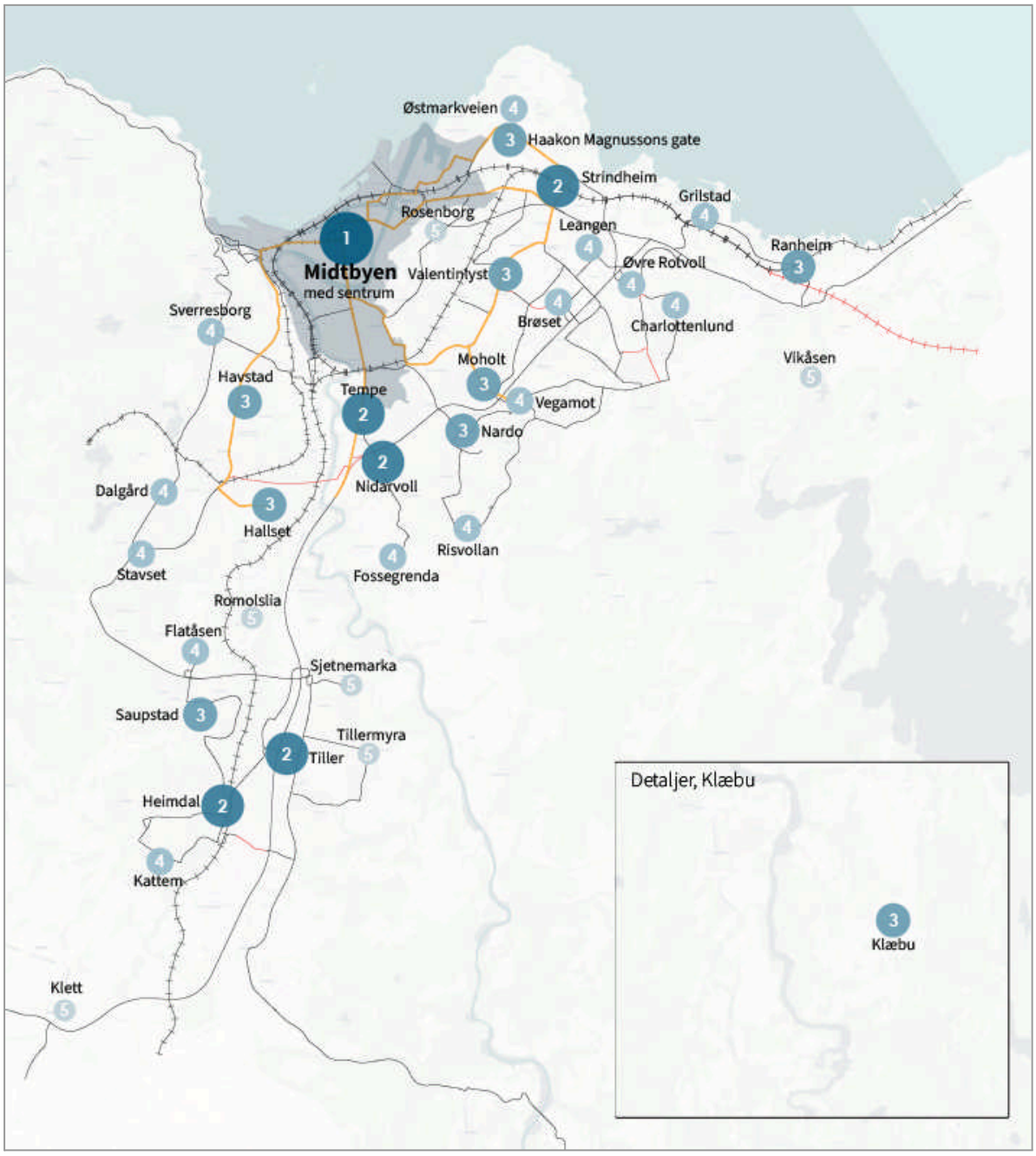
***Kommunens veiledere** for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planen er Klimaveileder for plan- og byggesaker og Norm for Blågrønn faktor. Arkitekturstrategien vil utdype gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk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


FRYDENBERG - LILLEBERG.
ENDRING AV REGULERINGSPLAN STAD-FESTET DEN 24. FEBR. 1955.
TEGNING NR.
SAK NR. 1066
MÅL 1:1000.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.
DAT. 28.12.61.
TEGN. Rean
REGULERINGSAVDELINGEN.
KORR. 19-6-62 28.9.62 1.11.62 20.11.62.
R 106d
EKVIDISTANSE 1M
HUSPLASERING IFLG. TIDL. STADFESTET REGULERING.
NY-REGULERTE HUS MED INNTIL TO LEILIGHETER.
GRENSE FOR TIDL. STADF. SKILØYPE/FRIAREAL.
NY REGULERT SKILØYPE.
NY REGULERT VEG.
VEGER IFLG. TIDL. STADFESTET REGULERING.
EKSISTERENDE BEBYGGELSE.
KOMM. DEPT.
GRENSE FOR "REG. PLAN NARDO NORDRE" STADF. 29.7.1953.
FRIAREAL
SKILØYPE
BARNEHAGE
LEKEPLASS
GARASJER
Frydenberg
Nidarrø
Berg, østre
Berg, søndre
Nardo
Nordre
BLÅKLOKKEVEGEN
SYRINVEGEN
SYRINGVEGEN
SVEINUNGVEGEN
SYRINGSTIEN
KONVALLVEGEN
Bygningsvegen
Sidingkhevegen
Jonsvannsvegen
Fredrik Kolstads veg
Lilleberg
Berg Prestegård
L 7
L 8
L 9
L 10
L 11
L 12
BV.

J.nr. 603/63 D
JML/AN

Oslo, 10. april 1963

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR FRYDENBERG - LILLEBERG I STRINDA KOMMUNE

I henhold til § 28.1, jfr. § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av idag til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 24. januar 1963.

Bygn.kontorets kontroll-l.nr. 144/63

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

Johan L. Ditlefsen

Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**66**	**178**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 66/178
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
66 / 178
100m


66/178 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
66 / 446
66 / 646
66 / 385
66 / 546
66 / 4
66 / 601
66 / 72
66 / 287
7032400
5
6
1
23,98
6,54
66 / 286
66 / 285
66 / 432
27,36
26,31
66 / 430
66 / 178
66 / 191
66 / 435
4
3
2
20,57
10,36
66 / 1
66 / 367
66 / 570
66 / 168
50m
66 / 368
66 / 571
571300
N=7032339.49

Areal og koordinater

Areal: 820,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032382,97 Øst: 571262,52

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032399,71	571278,55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,31	Ikke hjelpelinje		11	
2	7032373,41	571277,84	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,36	Ikke hjelpelinje		10	
3	7032373,01	571267,49	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,57	Ikke hjelpelinje		10	
4	7032371,82	571246,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,36	Ikke hjelpelinje		11	
5	7032399,16	571248,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			23,98	Ikke hjelpelinje		11	
6	7032399,59	571272,01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			6,54	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 66	Bnr: 178	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bregnevegen 50 7050 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/305047/107
Attesteringstidspunkt 2025-08-12 10:44

Str.byg.nr. 431/56

Dagbok nr. 5047/57
Strinda og Selbu sorenskriverembete

20/8

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Odd Skuse
eier av gnr. 66 bnr. 178 Bleggata 46 nr 50
i Strinda, forplikter med dette meg og senere eiere av nevnte bruk til å opparbeide godkjent gate av inntil 8 - åtte - meters bredde, eventuelt forsynt med kloakk, til og forbi bruket når Strinda kommune forlanger det.
Dersom Strinda kommune selv opparbeider gaten forplikter jeg meg og senere eiere av bruket til å erstatte kommunen dens hele utlegg til opparbeidelsen av gaten i inntil 8 - åtte - meters bredde, eventuelt forsynt med kloakk inntil 305 mm. diameter, til og forbi bruket.

Erklæringen som blir å tinglyse avgis i samsvar med bestemmelsene i vedtekt tilbygningslovens § 48-1,3,4 og 5.

Trh. kvi, den 20/8 1957

Odd Skuse

Underskrevet i mitt nærvær:

S. Carlsen

arkt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/302105/107
Attesteringstidspunkt 2025-08-12 10:44

Stempelmerke kr. 50. - Dagbok nr. 2105/19 57
Strinda og Selbu sorenskriverembede

Nr. 41. a
EINERETT: SEM & SIENERSEN A/S, OSLO
1-54.

9/4 **Til innhefting i panteboka.**

Skjøte.

Undertegnede Alfred Dahl ,
Strinda *født* 27/10-1898 *(Datum og årstall)*
skjøter og overdrar herved til O d d Stene ,
født 25/9-1920 *(Datum og årstall)*
min/vår eiendom Bregnevegen nr.50 ,
g.nr. 66 *br.nr.* 178 *av skyld mk.* 0.05 *i* Strinda *herred*[1])
matr.nr. *i* [1])
for en kjøpesum stor kr. 4.766,00-firetusensjuhundredeogsekstiseks-
som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen er tidligere ved festekontrakt av 20/1-1956 , tgl. 14/2 s.a. festet av kjöperen .

Kjöperen har selv plikt til å ordne med eiendommens fredning mot veg og nabo ,

Kjöperen har selv plikt til å ordne med adkomst ,vann-og kloakkledning m.v.

Kjöperen har ingen rettigheter langsmed eller utenom selve parsellen (tomten) ,

Selgeren sörger for at de pengeheftelser som hviler på eiendommen og som vedkommer selgerens eiendom (hovedbruket) blir slettet av denne parsell .

Festeavgiften ,i h.t. festekontrakten av 20/1-56 ,betales til den dag dette skjöte underskrives .

/.....

Strinda den april 1957.

Alfred Dahl.
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Alfred Dahl
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Johan i Tanga Tobias Tapp

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Strinda den 9 april 1957.

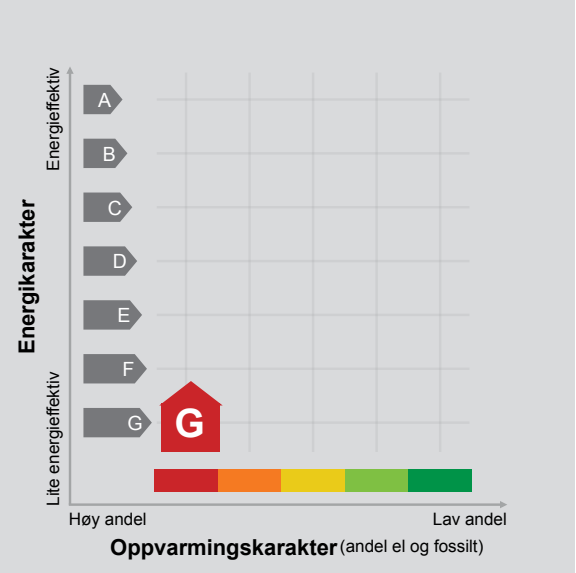
Gunhild Dahl.

Til vitterlighet:
1. Johanna Dahl
2. Tordis Dahl

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

ENERGIATTEST

Adresse	Bregnevegen 50
Postnummer	7050
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	66
Bruksnummer	178
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182287466
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156400
Dato	18.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

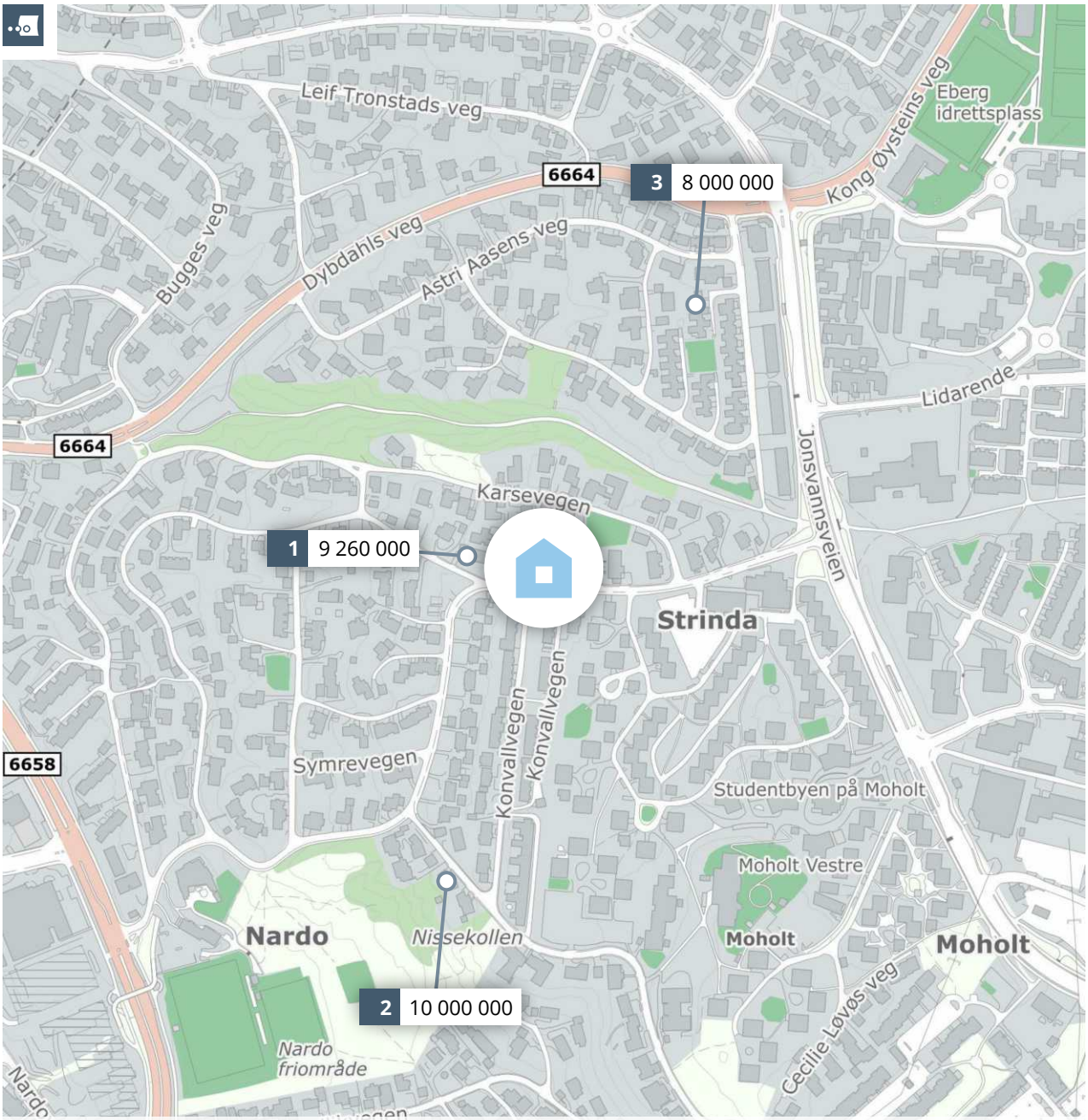
Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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



Meglers verdivurdering

BREGNEVEGEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 29.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bregnevegen 50, 7050 TRONDHEIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 66 BNR 178 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS NIDARRO

Verdivurdert til

7 990 000

-	7 990 000	52 566
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	152 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					820 m²	
Byggeår					1957	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blåklokkevegen 60 245 m² 1972 693 m² 3 sov	06.06.2025	7 700 000	**9 260 000**	0	9 260 000	**37 796**
2	Prestekragevegen 1 194 m² 1959 1 765 m² 4 sov	24.06.2025	10 700 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**51 546**
3	Frydenbergvegen 22 B 168 m² 1962 470 m² 3 sov	29.05.2024	7 800 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**47 619**

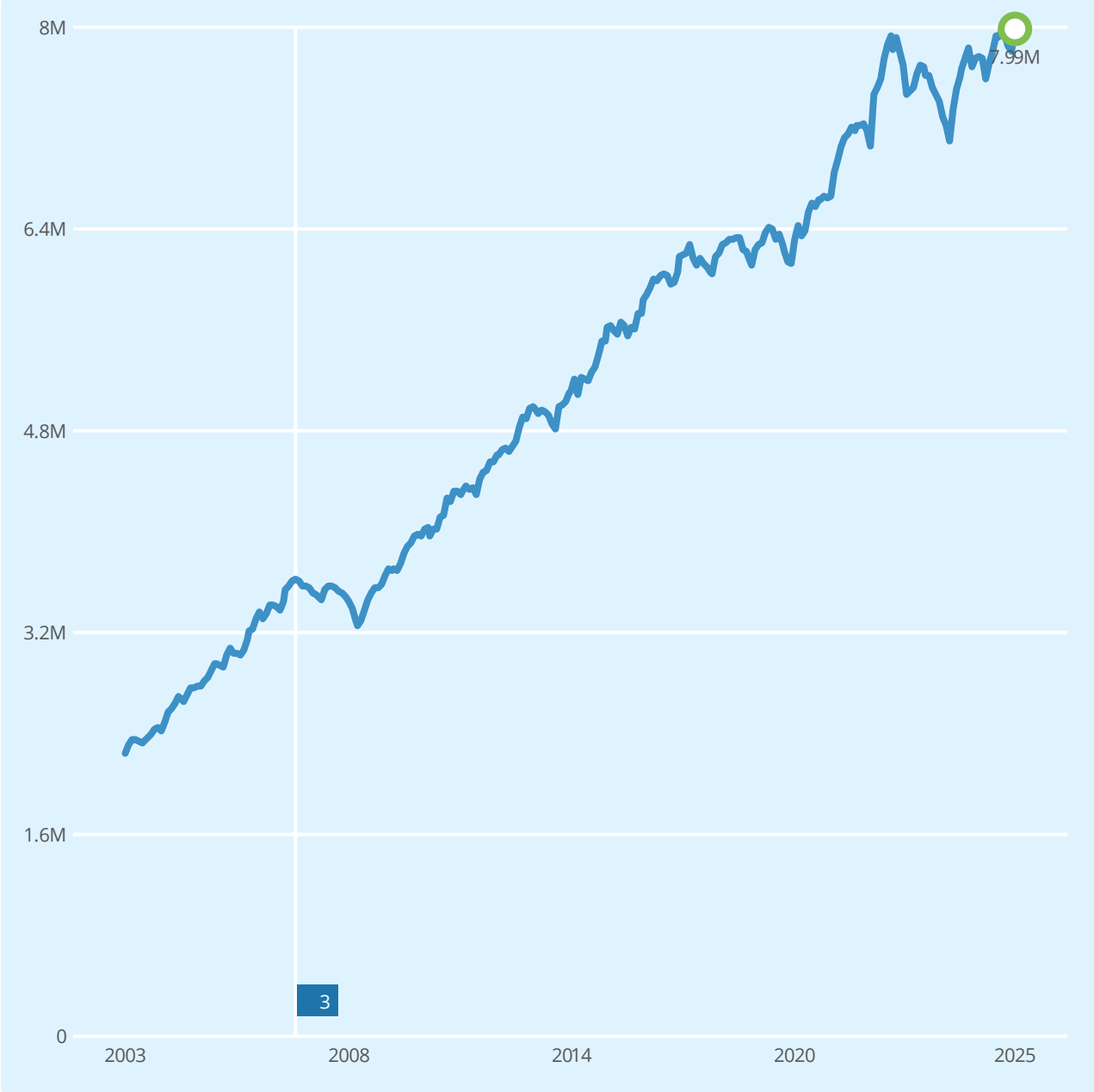
Eiendom med særdeles attraktiv beliggenhet i Blomsterbyen. Oppussing må påregnes av kjøper. Eiendommen har dobbelgarasje og en romslig og solrik tomt.

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 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Lerkendal bydel nå

28
eneboliger til salgs

9.7M
9.4M
9 139 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Eneboliger solgt i Lerkendal bydel siste 3 mnd

33
eneboliger solgt

8 113 000 Prisantydning i snitt
8 111 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

52 566 Bregnevegen 50 Totalpris 7 990 000
38 539 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd
37 947 Lerkendal bydel i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bregnevegen 50, 7050 Trondheim
Gnr. 66, Bnr. 178, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251122

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@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.
