PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

CHARLOTTE VOIGTS
VEG 56

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Planskisse og byggetegninger

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tormod Bjerkeset	Kjersti Tråsdahl

Gateadresse
Charlotte Voigts veg 56

Poststed	Postnr
CHARLOTTENLUND	7060

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe fukt på listverk på døren ved badet, dette er utbedret og byttet.

Document reference: 164260006

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet termostat for fjernvarme i oktober 2025

Arbeid utført av: Værnes VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Sameiet har i løpet av høsten 2025 byttet ut alle defekte/råtne spiler og bordkledninger på begge terrassene. Dette er et arbeid som er utført på alle sameiets boenheter av faglærte. Lagt terrasse på husets bakside sommeren 2023. På dugnad, men med faglært hjelp.

Arbeid utført av: Sameiet Sjøhaven

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260006

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260006

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tormod Bjerkeset	eeed927e66a6ec1277650919d9a484f4e6c73fc0	03.02.2026 10:02:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Tråsdahl	bf419e89066ba4704286e9841fc0726e31ebaf59	03.02.2026 10:15:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260006

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig_i_kjede

Adresse

Charlotte Voigts veg 56
7060 CHARLOTTENLUND
5001/16/40/477/0/0

Rapportdato

04.02.2026

TG 0	0
TG 1	10
TG 2	4
TG 3	0
TG IU	2

Befaring utført den 26.01.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Charlotte Voigts veg 56 , 7060, CHARLOTTENLUND

Matrikkel: 5001/16/40/477/0/0

Boligtype: Enebolig_i_kjede

Byggeår: 2010 ifølge eiendomsverdi.

Tomt: 23 910.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Kjersti Andréa Tråsdahl, Tormod Bjerkeset

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Kjedet enebolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er vurdert på et generelt grunnlag da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

1 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
53 m^2	5 m^2	0 m^2	40 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre/gang, stue, kjøkken, bad og TV stue	Utvendig bod		Terrasse

2 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
36 m^2	0 m^2	0 m^2	16 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang, bad, og 3 soverom			Veranda og balkong

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
89 m^2	5 m^2	0 m^2	56 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
94 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummert

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

4 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: TG2 settes da det er bomlyd i flere flis, spesielt ved dør.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene. Vindu og dør er uheldig plassert i våt sone.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad 1 etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da hjemmelshaver ikke godkjente dette.

Bad 2 etasje - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da hjemmelshaver ikke godkjente dette.

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny og ikke de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
03.02.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 17.03.2014

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

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

4 Drenering

TG 1

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Støpt plate på mark.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

5 Yttervegger / fasader

TG 1

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Utvendig kledning består av liggende trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.
Sameiet har jevnlig inspeksjon og tar løpende vedlikehold.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

7 Terrasse og veranda

TG 1

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

Type:
Etablert Takterrasse i 2 etasje
Etablert balkong i 2 etasje
Etablert terrasse med utgang fra kjøkken.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Takterasse som er tekket med asfaltpapp/membran og ned trelemmer/terrassebord. Langsgående rekkverk.
TG satt ut fra alder da åpent areal var dekket av snø og ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales videre inspeksjon når snøen er borte.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

8 Bad 1 etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft
mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er lokalt bra fall rundt sluk, og tilnærmet flatt resten av gulvet, det er over 2.5cm høudeforskjell mellom topp slukrist og topp overflate ved dør.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG2 settes da det er bomlyd i flere flis, spesielt ved dør.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

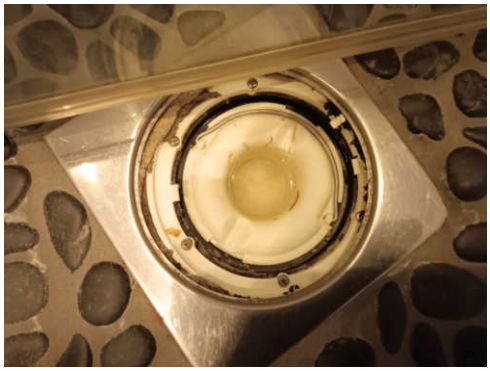
Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

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

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

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Det observeres noen småhakk og sprekker i emaljen på vask. Dette er hovedsaklig kosmetisk.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.
Riss og sprekker i emaljen på vask, TG2 på dette.

Levetid:

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

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da hjemmelshaver ikke godkjente dette.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da hjemmelshaver ikke godkjente dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning på bad over 10 år.

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

9 Bad 2 etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Vindu og dør uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet
og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av badekar.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Fra topp dørterskel til kant badekar måles 20mm høydeforskjell.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.
Vindu og dør er uheldig plassert i våt sone.

Levetid:

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

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

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da Badekar er etablert over.

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

Kommentar:
Det er ikke mulig å inspisere sluket da badekar er etablert over, om det er synlig mansjett eller klemring er derfor ikke inspisert.

Bilde



CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

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

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da hjemmelshaver ikke godkjente dette.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da hjemmelshaver ikke godkjente dette.

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.
Det anbefales å lette tilgang til sluk.

10 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

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

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 1:Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Det observeres stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

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

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

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

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod/teknisk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB er ikke i leiligheten da den er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

13 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

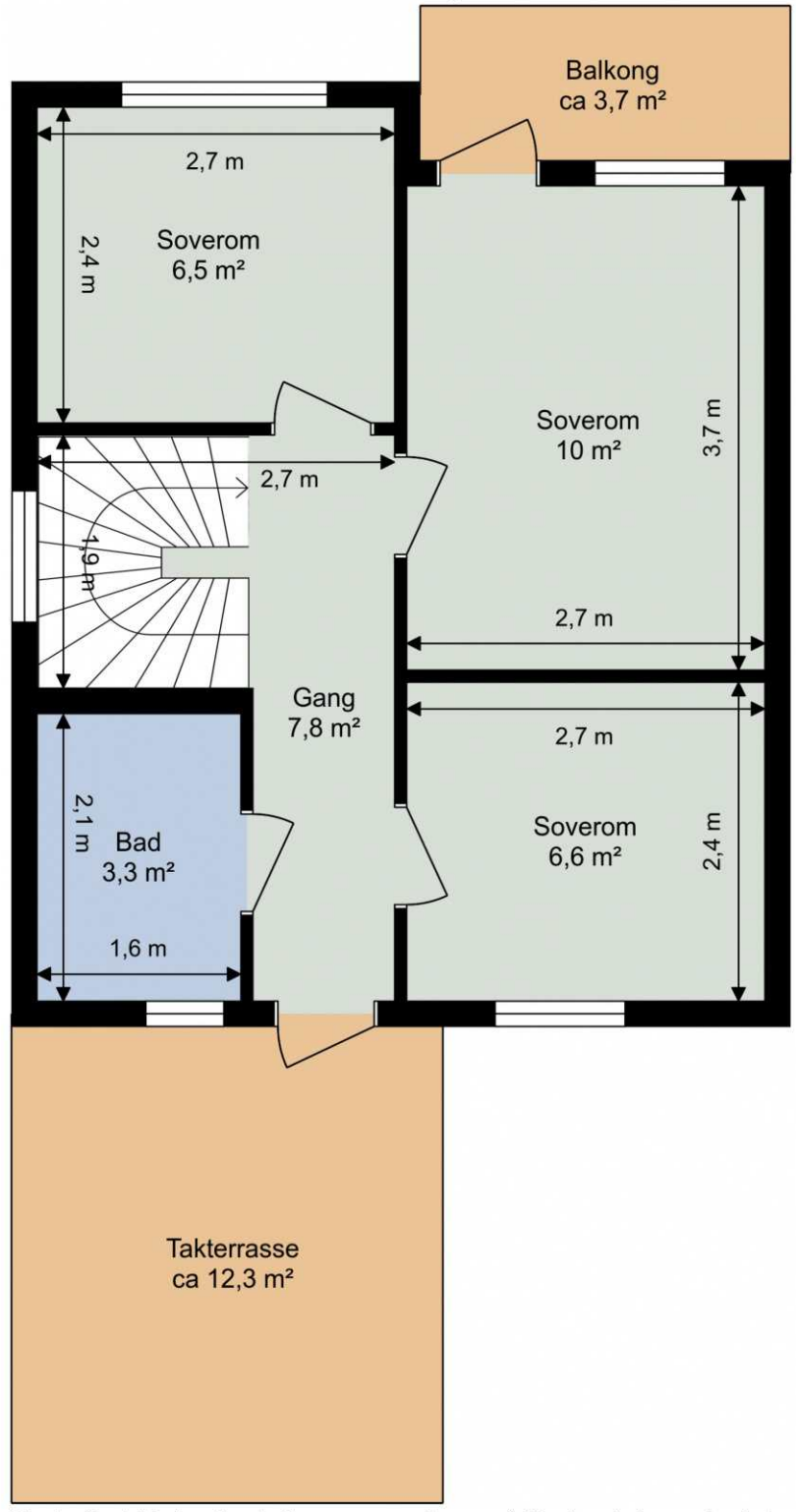
Bilde



CHARLOTTE VOIGTS VEG 56 - 5001/16/40/477/0/0

Charlotte Voigts veg 56

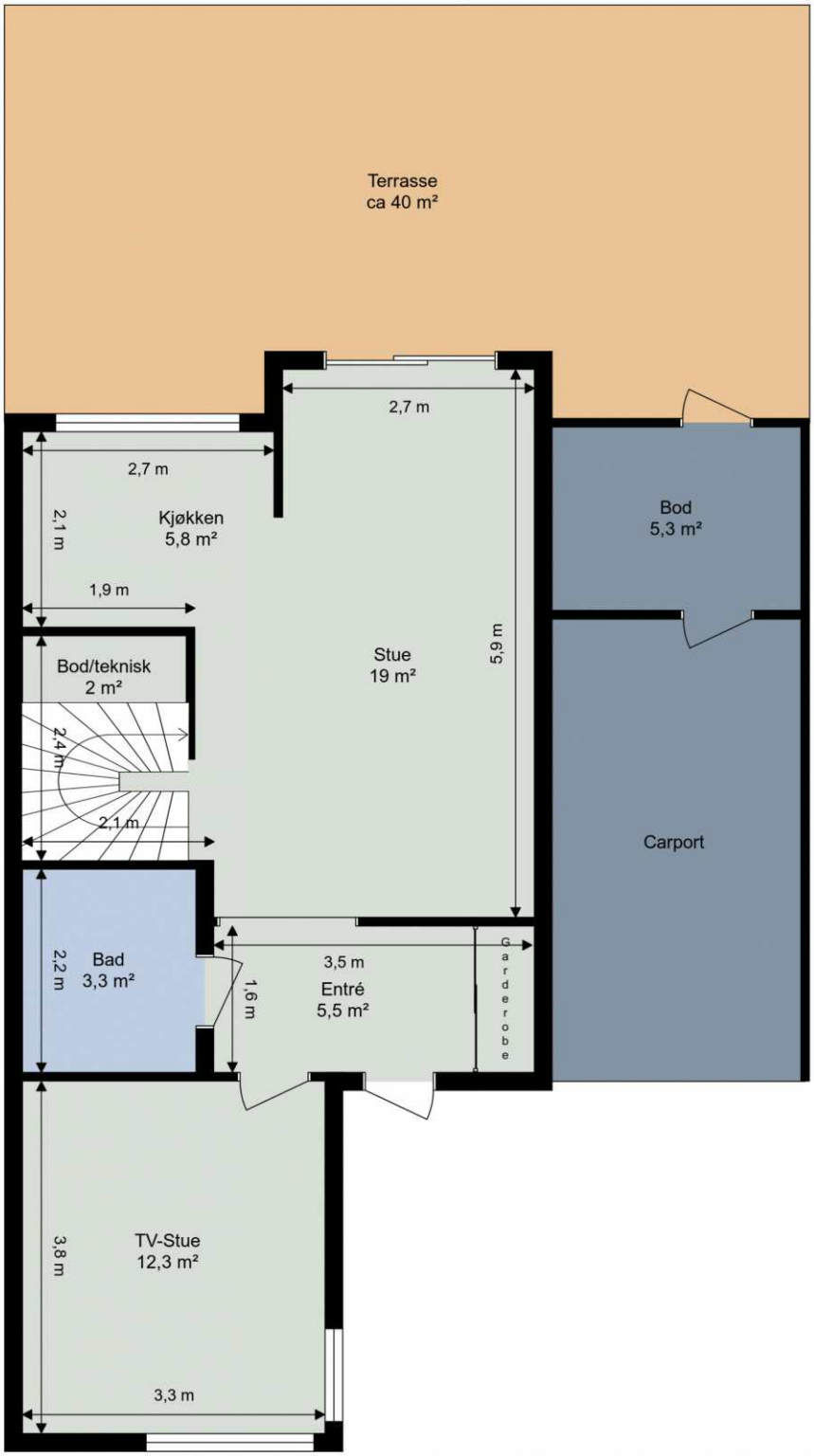
2. Etasje



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

Charlotte Voigts veg 56

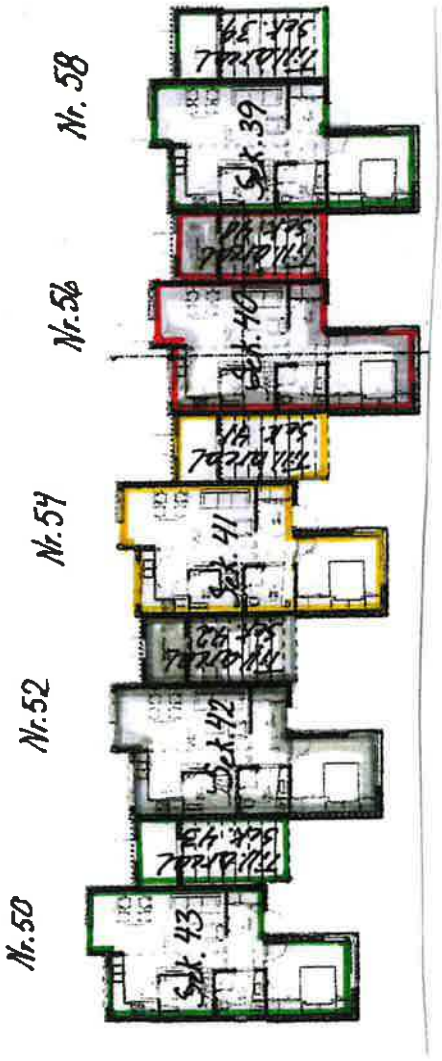
1. Etasje



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

side 28

Eierseksjonering/reseksjonering
Gnr. 16 Bnr. 477
Seksjon nr.: 39-40-41-42-43
Felles



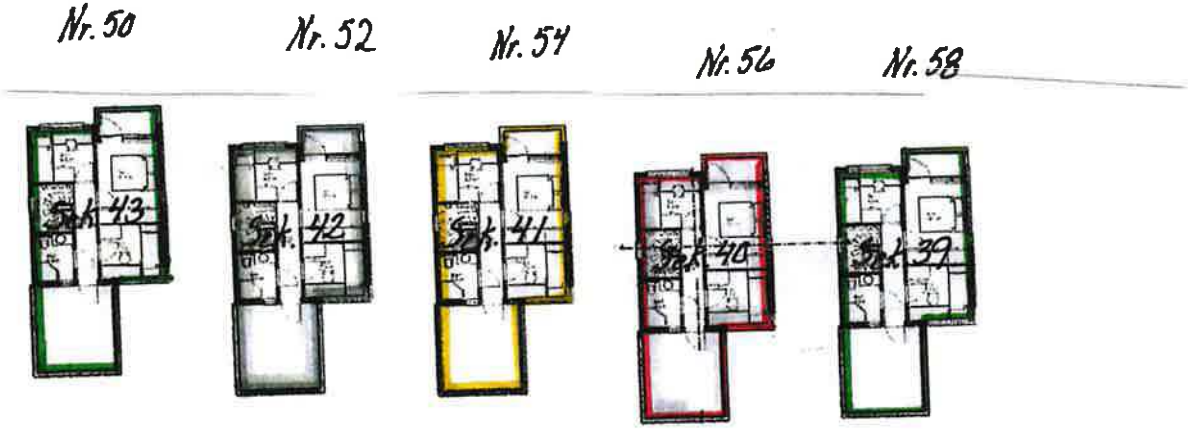
Plan 1. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/577655/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 11:57

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 16 Bnr. 477
Seksjon nr.: 39-40-41-42-43
Felles

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



Plan 2. etg.

Side 61 av 62



1:200



Snitt A-A

1:200



1:200



Snitt A2-A2

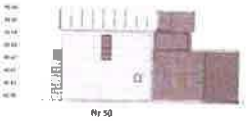
1:200





Fasade Sør

1:200



Fasade øst

1:200



Fasade nord

1:200



Fasade vest

1:200

FELLESAREAL

Arealer beregnet etter NS 3940:2023

Arealberegninger for bolig nr 50-58
pr bolig
BYA 63.1 m²
BRA 94.9m²
Gr.fate 87 m²

For hele rekka
BYA 415.5 m²
BRA 674 m²
Gr.fate 335 m²





19.12.2025

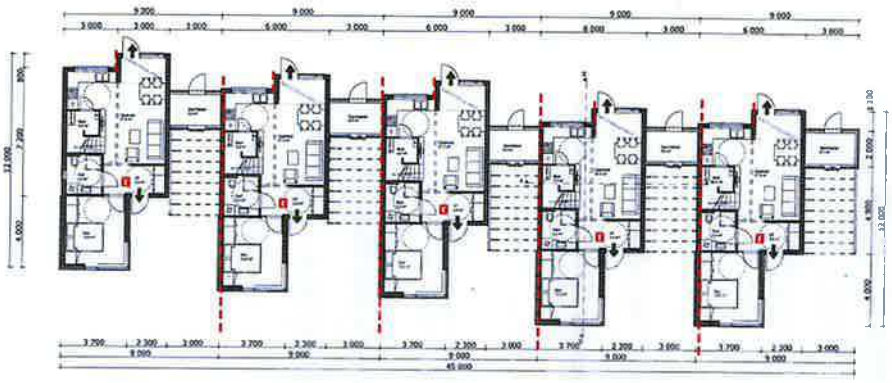
Sjøhaven 06-194

Rekke 3B Nr 50-58 IC-212

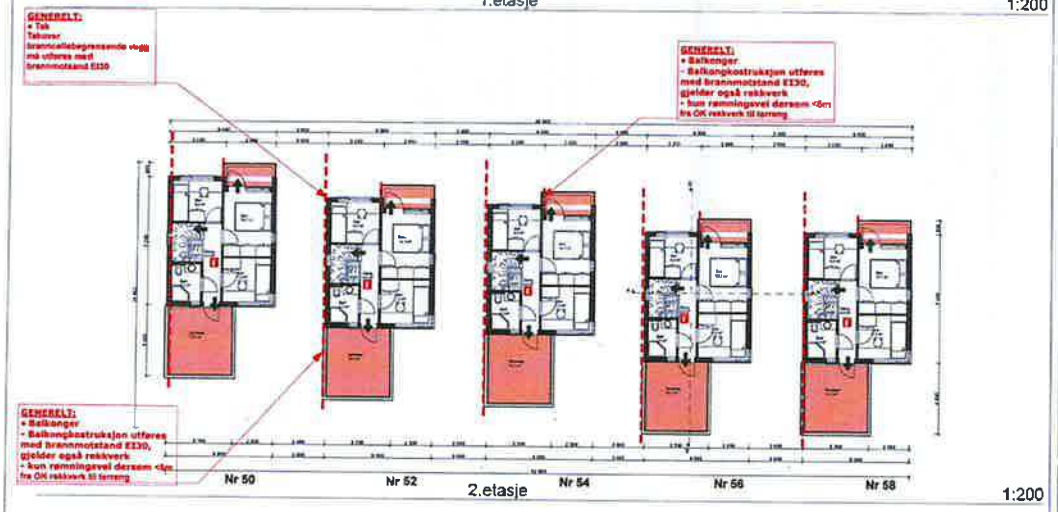
Byggemeld ng 1:200

Peab Bolig AS

NORGESHUS



1.etasje 1:200



2.etasje 1:200

MERKNADER:

E-4

Arealer beregnet etter NS 3940:2007

Forenklet brannteknisk prosjektering jht. VTEK 4.utgave mars 2007
- § 7-22 Risikoklasse, RKL: 4, bolig
- § 7-22 Brannklasse, BKL 1
- § 7-23 Bæremde bygningsdelers brannmotstand: R30 (B30)
Ingen krav til innvendig eller utvendig trappeløp
- §7-24.2 Overflater og kledning jfr. VTEK §7-24 tabell 1A
- § 7-24.3a Brannceller begrensende bygningsdel: EI 30 (B30)
Brannmotstand på den og vindu jfr. VTEK.
Brannspredning via fasader
- utføres av takfot/gesims iht. byggdata/blad 626.108 Skrå tretak med kaldt loft eller 525.107 skråtak med oppholdsrom på deler av loft.
- § 7-24.3b Brannseksjoner: Ikke behov for seksjonering av bygningen
- § 7-24.4 Tekniske installasjoner skal utføres jfr. VTEK
- § 7-25 Brannslokkeutstyr: det skal installeres håndslokkeutstyr eller brannslange
- § 7-26 Brannspredning mellom byggverk: avstand mellom byggverk kan være mindre enn 8m når byggverkene er skilt med brannceller begrensende bygningsdel. det forutsettes at avstand til nabovekka er større enn 8 m, ingen tiltak nødvendig.
- § 7-27.3 Utgang fra brannceller: via hovedinngangsdør eller via balkong/rømningsvei/du både fra hovedplan og kjellerplan.
- § 7-28 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap: Det må etableres tilrettelbende adkomstvei og oppstillingsplass. Slokkevann, brannhum maks. 25-50 fra hovedangrepsvei.

TEGNFORKLARING

BRANNCELLEBEGRENSENDE KONSTRUKSJON

Brannceller begrensende vegg EI30 (B30)

SYMBOLER

Rømningsutgang

Håndslokker

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:
AMS		

GAV:	BYA:	SAK:	VOLUM:
se merknad	se merknad	se merknad	m³
BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	MOH:	FORMAT:
Trondheim	16/477	-	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Sjøhaven	09-194
TEGNINGEN VISER:	TEGNINGS NR.:
Rekke 3B	IC-505
STATUS:	MÅLESTOKK:
Brannplaner	1:200

TILTAKSHAVER:
Peab Bolig AS

BYGGETRINN:

NORGESHUS
Primahus as

00CSH/16577
10/10674-5 V4 Rotvoll Nedre, Bolig

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 181, 7233 MELHUS, TLF: 72 85 99 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
-

HENVISNINGER

Arealet fastsatt i kote NG 2348 2007

Utomhusplan er utarbeidet på av Agnell, med mindre
tilpasninger







Sjøhaven

09-194

Utomhusplan

IC-201

Byggemelding

1:750

Peab Bolig AS

NORGESHUS
det du vil ha

Utomhusplan fra [illegible]

1:750

enova

Energiattest



Adresse **Charlotte Voigts veg 56, 7060 CHARLOTTENLUND**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256182**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300168916**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **477**
Seksjonsnummer **40**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **103,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **105,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 990 kWh**



Charlotte Voigts veg 56, 7060 CHARLOTTENLUND

Detaljering

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

Charlotte Voigts veg 56, 7060 CHARLOTTENLUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

https://www.enova.no/energimerking

Benum & Johansen
v/Kristoffer Stenrud
Fjordgata 31, 7010 TRONDHEIM
E-post: kristoffer.stenrud@privatmegleren.no

Deres ref.: 164260006 . Vår ref.: 10129-1-40 Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sjøhaven
Organisasjonsnr:	897545012
Seksjonseier:	Tråsdahl, Kjersti Andréa
Medeier:	Bjerkeset, Tormod
Adresse:	Charlotte Voigts veg 56, 7060 CHARLOTTENLUND
Seksjonsnummer:	40
Gnr.	16
Bnr.	477

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2026
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via TOBB. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- Forsikring: Gjensidige Forsikring med polisenr.: 91862644
- Lån: Selskapet har ingen lån
- Parkering: Til hver boenhet er det tilstøtende biloppstillingsplass/carport seksjonert som tilleggsareal
- Årsoppgave 2025: leveres av TOBB, kommer månedsskifte januar/februar.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 400,37
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/Internett	513,00	
Felleskostnader	1 887,37	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hege Lervik Wuttudal pr. e-post: hege.wuttudal@obos.no eller via telefon 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter for Sameiet Sjøhaven

(org. nr. 897 545 012)
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret av årsmøtet 16.01.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sjøhaven. Sameiet består av 60 boligseksjoner på eiendommen gnr. 16, bnr. 477 i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 21. juli 2011. Seksjonsbrøken er fordelt med en eierandel på hver boenhet, til sammen 60 eierandeler.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen, og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er selve boenheten som omfattes av begrepet seksjon. Til hver boenhet er det tilstøtende biloppstillingsplass/carport seksjonert som tilleggsareal. Øvrig areal på eiendommen er fellesareal. Sameiet disponerer seks gjesteparkeringsplasser på fellesarealet. Styret administrer bruken av disse plassene og kan fastsette bruksreglement.

Fellesarealer på bakkeplan som naturlig flukter med den enkeltes seksjon, kan ikke benyttes av øvrige seksjonseiere på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder. Samtlige seksjoner har gjensidig rett til adkomst og tilgang via fellesarealer for nødvendig vedlikehold.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, selve boligen og tilleggsdelen, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Det skal ikke foretas endring av husets utvendige farge uten samtykke fra årsmøtet. For andre endringer på utvendig fasade kreves skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Dette gjelder blant annet montering av parabolantenner, oppsett av platting, levegg og markise. Byggetiltak i tråd med opprinnelig godkjent byggesøknad kan gjennomføres og anses som behandlet og godkjent av styret. Andre byggetiltak må godkjennes av styret/årsmøtet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører ulemper for øvrige beboere.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som dører, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, anlegg for vannbåren vare, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter ikke utvendig maling av dører og vinduer.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, anlegg for vannbåren varme, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for carport. Dette omfatter reparasjoner og utskiftinger.

(5) For de naturlig tilstøtende hagearealer til den enkeltes seksjon påhviler vedlikeholdsansvaret sameieren. Dette gjelder bl.a. plenklipping, stell av planter/hekk og ev. gjerder, levegg, bod, platting, steinheller og lignende.

(6) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(7) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.

(8) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

(9) Sameierne har tillatelse til å bygge utvidet bod (hustype A, B, C og D) og/eller levegg ved kjøkken eller sportsbod. All slik etablering skal utføres i samsvar med planskisser og utforming som er vedlagt disse vedtekter. Dette sikrer enhetlig estetikk og funksjonalitet i sameiet.

Sameierne er økonomisk ansvarlige for alle kostnader knyttet til etablering, vedlikehold, reparasjon og utskifting av slike konstruksjoner. Dette inkluderer materialer, arbeidskraft m.v.

Påbegynt etablering skal gjennomføres og avsluttes innen rimelig tid for å minimere ulemper for naboer og sikre at området holdes ryddig og trygt.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne, herunder eventuelle støyskjermer mot vei og jernbane.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen eller tilleggsdeler, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig maling av dører og vindu, samt utskifting av vinduer og balkongdører, herunder nødvendig utskifting av termoglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom sameierne med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Som skriftlig regnes elektronisk kommunikasjon. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- fastsette styrets vederlag
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene,
h) endring av vedtektene.

(4) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder vedtak om tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser.

(5) Følgende vedtak krever samtykke fra seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- Bomiljøtiltak som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

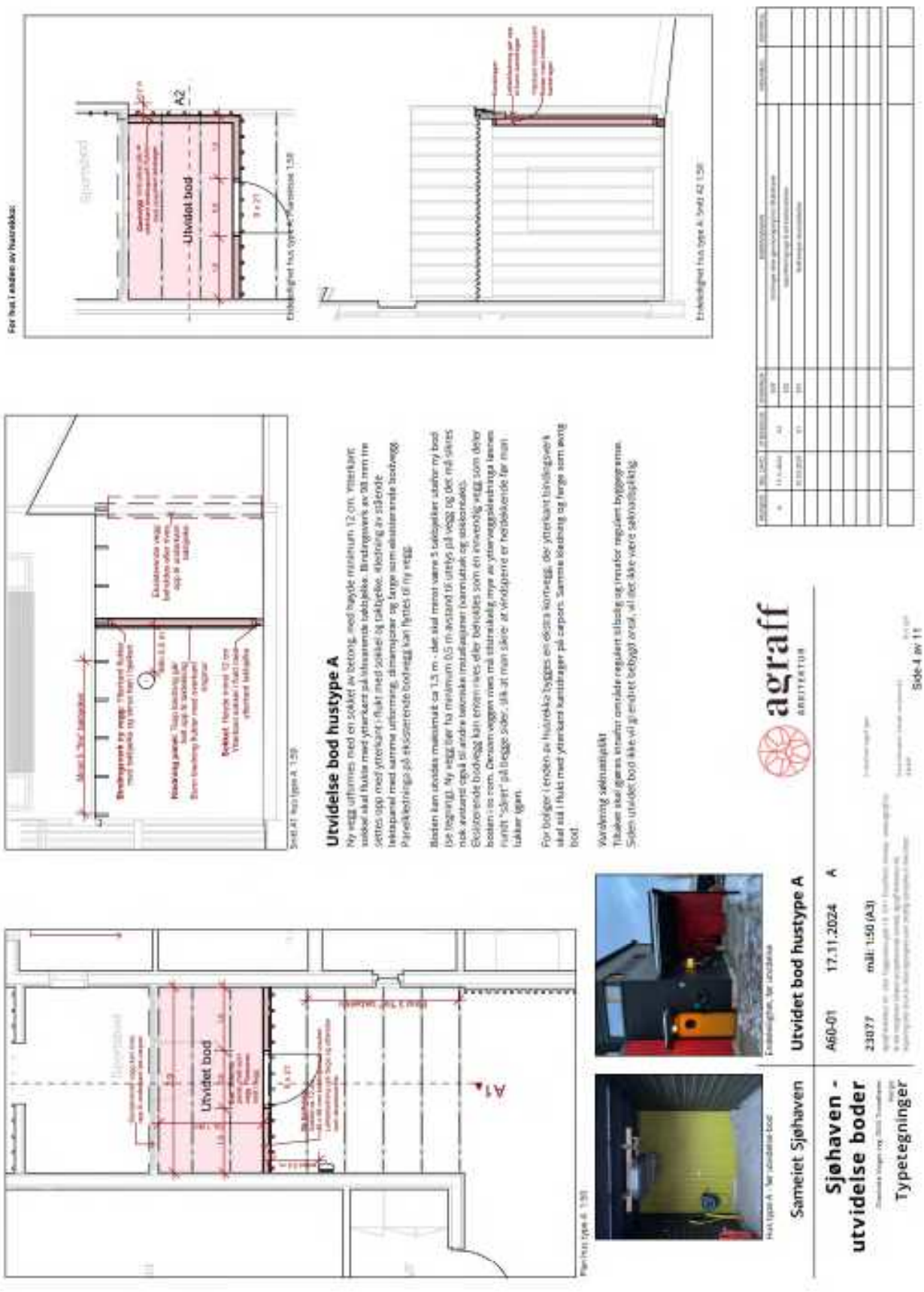
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

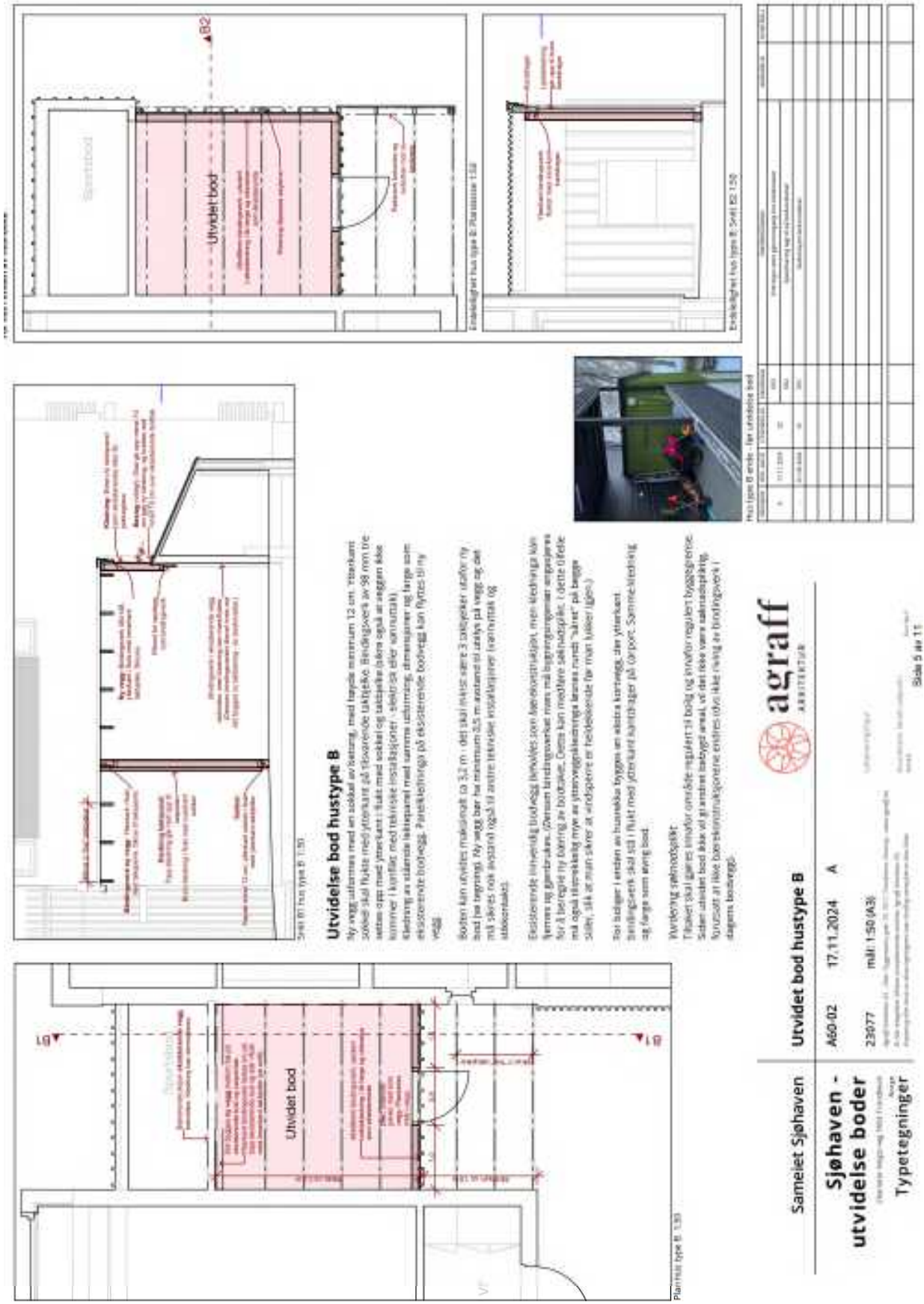
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Vedlegg jf. pkt 4-1 (9)

Utvidelse av bod – hustype A



Utvidelse av bod – hustype B



Utvidelse bod hustype C og D

Felles for alle:

Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm over bakken. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel. Kledning av liggende, falset panel, svartbeiset, likt som hovedhus.

Eksisterende bodvegg kan rives eller beholdes som en innvendig vegg som deler boden i to rom. Dersom veggen rives må tilstrekkelig mye av ytterveggkledningen lesnes rundt "såret" på begge sider, slik at man sikrer at vindsperre er heidekkende før man lukker igjen.

For boliger i **enden av husrekka** bygges en ekstra vegg, der kledning skal ligge 5 cm innenfor ytterveggen i etasjen over. Samme type kledning og farge som øvrig bod.

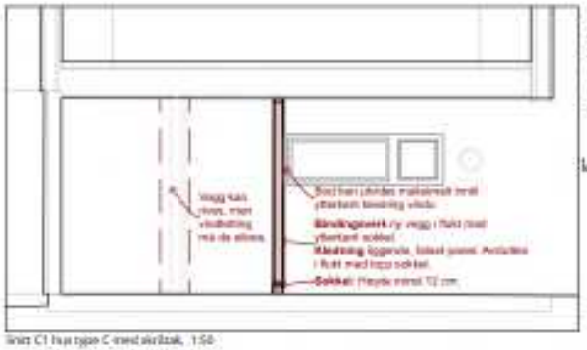
Nordenning saksnodspliktt

Tiltaket skal gjøres innafor område regulert til bolig og innafor regulert byggegrense. Siden utvidet bod ikke vil gi endret bebygd areal, vil det ikke være søknadspliktig.



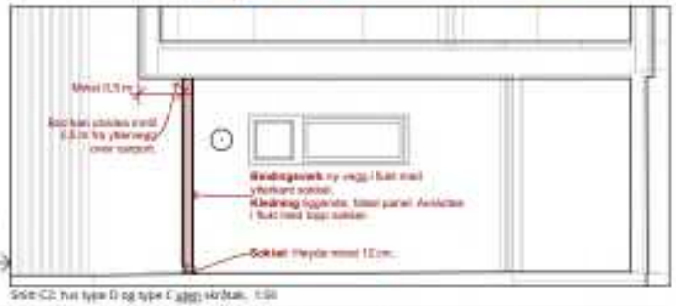
Hus type C - før utvidelse bod

1. For hustype C med skråtak (husnummer 39, 41, 43, 54 og 47):
Boden kan utvides maksimalt inntil vindu (ikke hele vinduet) for å kunne tilstrekkelig areal til klesoppstillingsplass. Det må tas hensyn til vannrenn og stikkontakt. Se tegning C1.

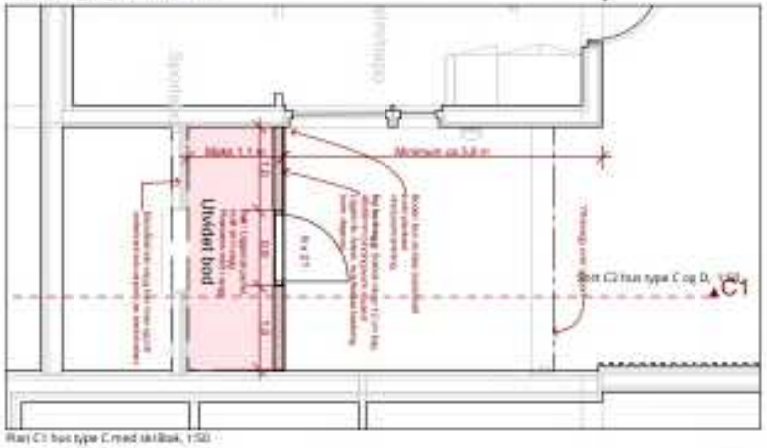


Snitt C1 hus type C med skråtak, 1:50

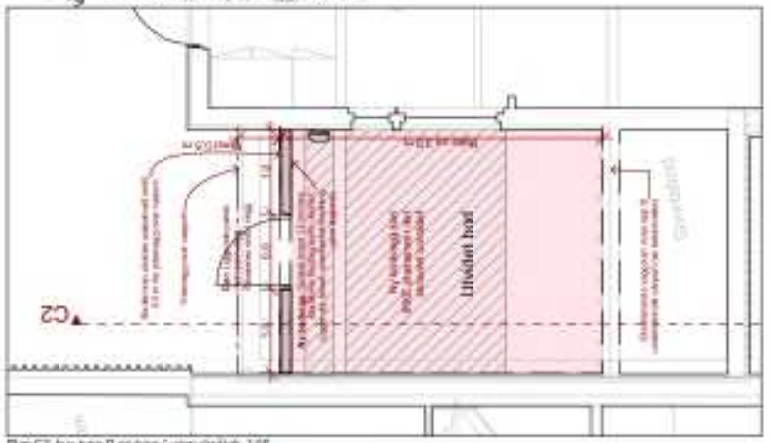
2: Øvrige hustype C (dvs uten skråtak) samt hustype D:
Boden kan utvides maksimalt til 0,5 m innenfor ytterkant av tak over carport. Se tegning C2. Ny bodvegg kan også plasseres lenger inn, men ikke slik at veggen treffer vindu, utelys eller vannuttak.



Snitt C2: hus type D og type C uten skråtak, 1:50



Plan C1: hus type C med skråtak, 1:50

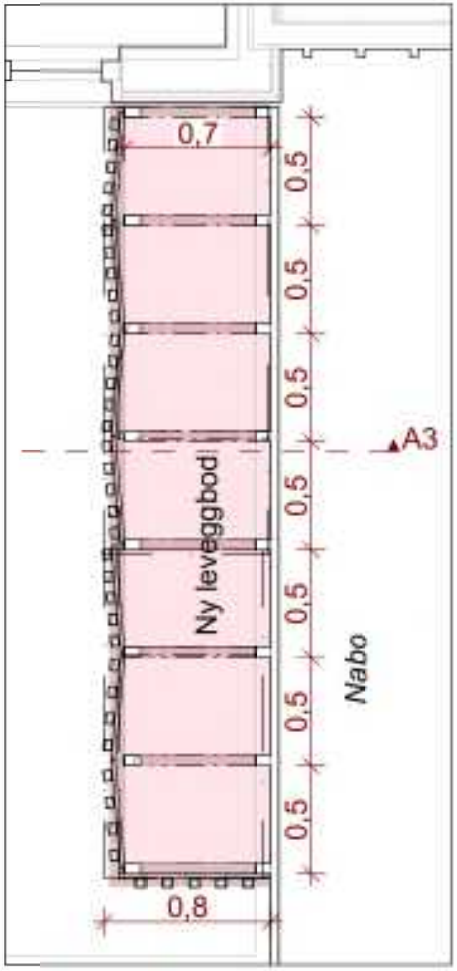


Plan C2: hus type D og type C uten skråtak, 1:50

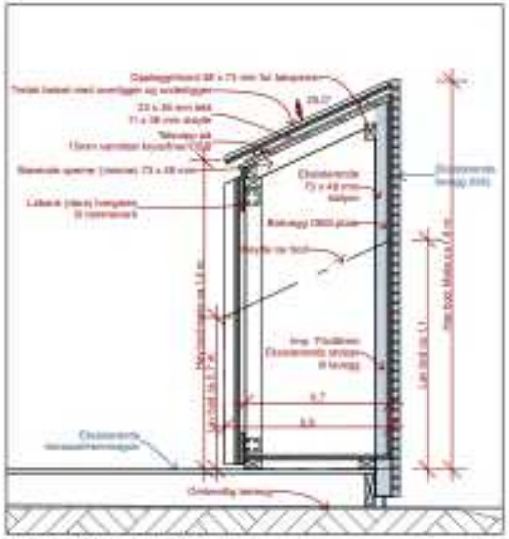
(MERK: Hustypene er på tegning vist speilvendt sammenlikna med hverandre.)

Sameiet Sjøhaven	Utvidet bod hustype C og D	agraff ARKITEKTUR
Sjøhaven - utvidelse boder	A60-03 17.11.2024 A	
Typetegninger	25077 mål: 1:50 (A3)	

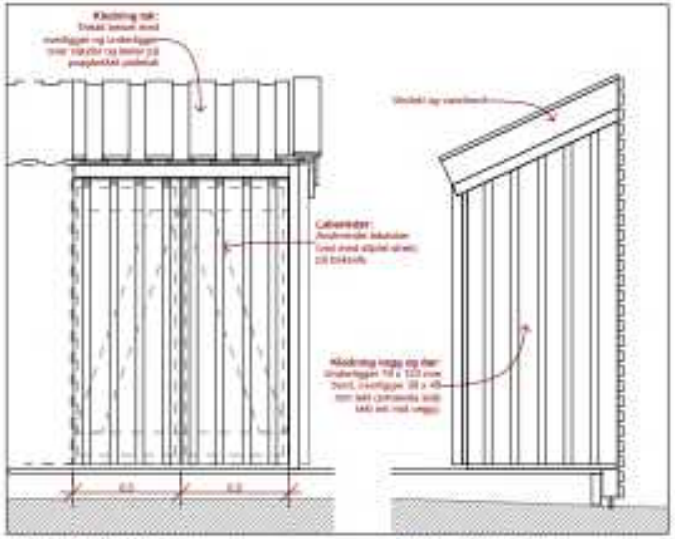
Revisjon	Rev. dato	Kontrollert av	Endringer	Endringsbeskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
A	11.11.2024	SG	000	Endringer etter tilbakemelding fra tiltakshaver		
			002	Søknadsmengde til kommunen/etat		
–	17.10.2024	SF	001	Skiftevis skissemateriale		



Plantegning 1:20, leveggskap type 1



Snitt (A3) 1:20, leveggskap type 1



Oppriss fronvegg 1:20

Oppriss endevegg 1:20

Beskrivelse - utforming leveggskap:

Plassering og størrelse:
Det kan maks. bygges én rekke med leveggskap per boligenhet. Nye boder bygges som **leveggskap** der hvor det allerede er satt opp levegg (levegg skal være i tråd med gjeldende typetegning for sameiet). *NB! Dersom bodene plasseres utenfor byggegrenser i reguleringsplanen kan/vil dette utløse søknadsplikt.*

Leveggskapene bygges i et antall moduler, hver på 0,5 m bredde - enten i høy variant eller lav variant. Høy variant skal alltid plasseres nærmest huset. *Viktig:* Høyde på leveggskap må vurdert ta hensyn til terrenget også mot nærmeste nabo, slik at de ikke overskrider høydebegrensing.

Konstruksjon: Leveggskap bygges av enkle rammer av 48 x 73 mm impregnert trevirk, ved hver levegg-stolpe (avstand c/c 50 cm). Takvinkel skal være lik boder ellers i sameiet (25 grader), høyde mot åpningsside er vist på tegning, se snitt. De bærende rammene avstives og kuttes etter behov.

Taket bygges slik: Det legges 15 mm vannfast OSB-plate på rammene. På denne legges takpapp/duk for taktekking (Tyvek el.tilsv.). Deretter legges sløyfer/kjølelekter i fallretning (avstand c/c 50 cm), og kryssleking i bodens lengderetning. Til slutt legges tretak i fallretning, som tømmermannskledning med over og underliggere. Se snitt.

Dører utføres som enkle labankdører, med stående lektepanel, tilsvarende boder ellers. Hengsles til rammene. Kledninga skråskjæres i toppen, for å hindre ansamling av vann. Endevegg/gavl på leveggskapet utformes med stående lektepanel, tilsvarende dører.

All kledning/utvendig overflate beises i samme farge som eksisterende levegg.

Alt treverk skal være impregnert.
Alt utvendig beises i mørk farge som hovedhus og levegg.





Illustrasjon høy og lav bod

Sameiet Sjøhaven

Levegg-bod type 1 ved kjøkken

agraff ARKITEKTUR

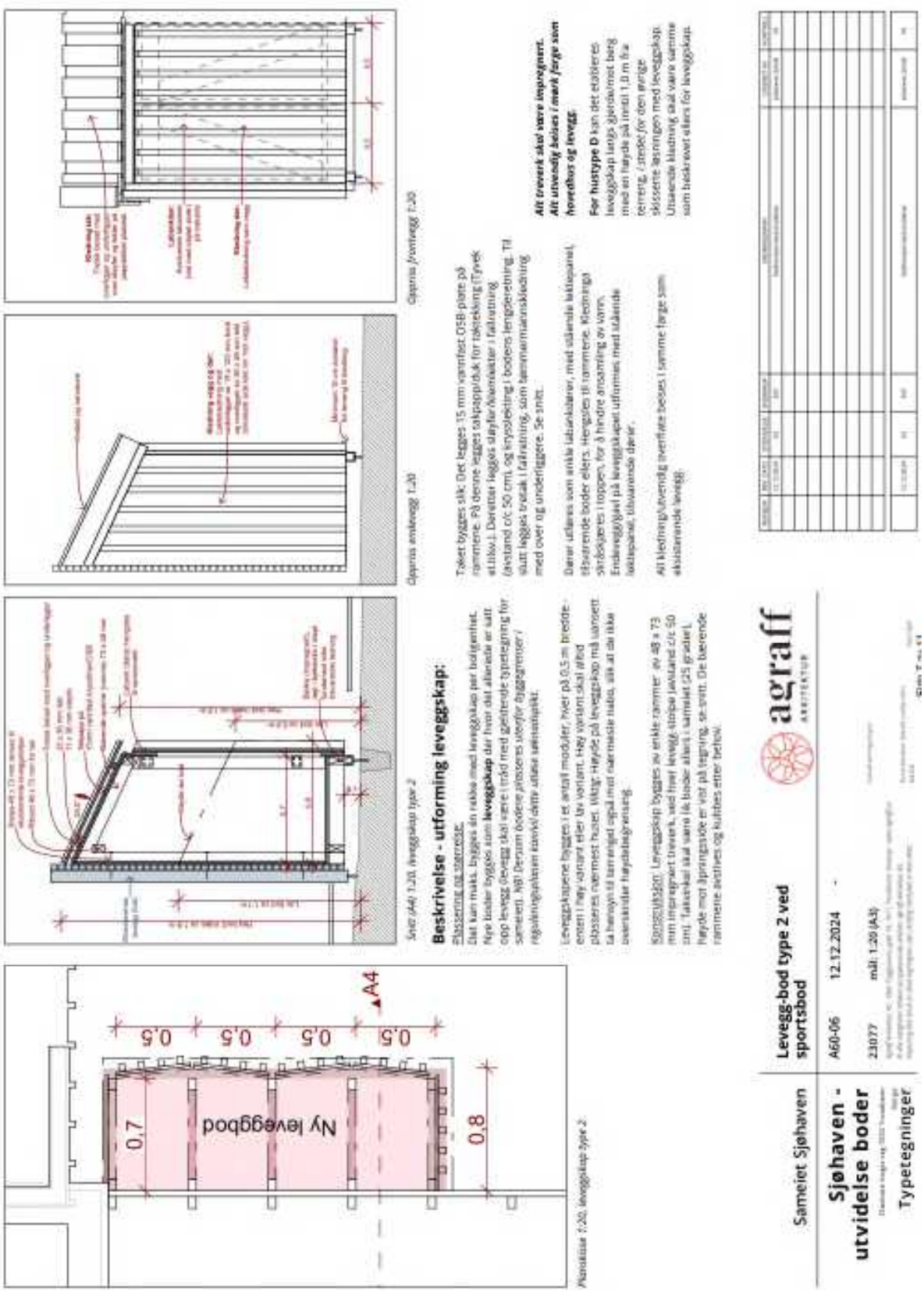
Sjøhaven - utvidelse boder

Typetegninger

A60-05 12.12.2024 A

23077 mål: 1:20 (A3)

Utforming levegg-bod ved sportsbod



ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SJØHAVEN

Vedtatt i sameiermøte 17.10.2011,
sist endret i årsmøte 19.03.2019

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gir utfyllende informasjon til sameiets vedtekter om bruk og endring av fellesarealene.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at ikke fellesarealet mot Charlotte Voigts veg benyttes til parkering av bil, hengere, eller lignende foruten om biloppstillingsplassen tilhørende hver seksjon.

Det er trangt og begrenset med grøntarealer mellom husrekkene. Grøntarealet mot Charlotte Voigts veg skal derfor bevares i henhold til opprinnelig landskapsplan.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, redskapsbod, lekestue, plattinger høyre enn 0,5 m over terreng, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
Levegg skal bygges i henhold til godkjent mal. Dette gjelder også riktig bruk av farger, svart/impregnert trehvitt på spiler/reisverk. Lavt gjerde kan også bygges i samme utførelse. Mindre justeringer av dimensjoner på tverrprofil på horisontalliggende spiler aksepteres.

Beboer er i tillegg til å søke styret, selv ansvarlig for å søke kommunen dersom tiltaket er søknadspliktig, samt forsikre seg om at:

- bestemmelser som følger av kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder selv om byggeprosjektet i utgangspunktet er unntatt fra saksbehandlingsreglene.
- alle tiltak tilfredsstiller plan- og bygningsloven og forskriftene som hører til. Tiltakene må heller ikke komme i konflikt med annet regelverk. Ett tiltak kan for eksempel ikke plasseres slik at risikoen for brannspredning mellom byggene øker.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i sameiet

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjøhaven

Tid: Torsdag 16. januar 2025 (kl 12:00) - fredag 17. januar 2025 (kl 12:00)

Sted: Digitalt på Min side, https://tobb.bbl.no/minside/

Ekstraordinært årsmøte vil foregå digitalt - for å delta må seksjonseier aktivere seg som bruker på Min side (ta kontakt med TOBB for evt. bistand).

I høringsperioden vil man kunne lese sakene og evt. kommentere og stille spørsmål.

Tidsskjema for avholdelse av møtet:

Høringsperiode: 13.01.25 klokken 12:00 - 14.01.25 klokken 12:00

Stemmeperiode: 16.01.25 klokken 12:00 - 17.01.25 klokken 12:00

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Christine Nordgård

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Hege Åmot (TOBB)

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Pål Kristian Jakobsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Forslag til vedtak: Antall stemmeberettigede protokollføres etter at stemmeperioden er avsluttet.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Forslag til vedtak: Ingen bemerkning.

Møtet erklæres lovlig satt.

2. Malverk for levegg/leveggskap

Styret viser til vedtak fra ordinært årsmøte 22.04.2024.

Styret har nå fått utarbeidet endelige tegninger for bygging av levegg/leveggskap - se vedlegg.

Saken krever alminnelig flertall i tillegg til at vedtektene korrigeres, jf. sak 4.

Forslag til vedtak: Framlagte tegninger godkjennes.

3. Malverk for bodutvidelse

Styret viser til vedtak fra ordinært årsmøte 22.04.2024.

Styret har nå fått utarbeidet endelige tegninger for bygging av utvidet bod - se vedlegg.

Saken krever alminnelig flertall i tillegg til at vedtektene korrigeres, jf. sak 4.

Forslag til vedtak: Framlagte tegninger godkjennes.

4. Endring av vedtekter

Dersom sak 2 og/eller 3 vedtas, foreslår styret en vedtektsendring.

Evt. dersom en av sakene vedtas, så vil første setning korrigeres til å enten gjelde tillatelse til å bygge utvidet bod ELLER levegg ved kjøkken eller sportsbod.

Styret foreslår å ta inn et nytt avsnitt under vedtektenes pkt. 4-1, Sameiernes vedlikeholdsplikt.

Nytt avsnitt:

(9) Sameierne har tillatelse til å bygge utvidet bod (hustype A, B, C og D) og/eller levegg ved kjøkken eller sportsbod. All slik etablering skal utføres i samsvar med planskisser og utforming som er vedlagt disse vedtektene. Dette sikrer enhetlig estetikk og funksjonalitet i sameiet.

Sameierne er økonomisk ansvarlige for alle kostnader knyttet til etablering, vedlikehold, reparasjon og utskifting av slike konstruksjoner. Dette inkluderer materialer, arbeidskraft m.v.

Påbegynt etablering skal gjennomføres og avsluttes innen rimelig tid for å minimere ulemper for naboer og sikre at området holdes ryddig og trygt.

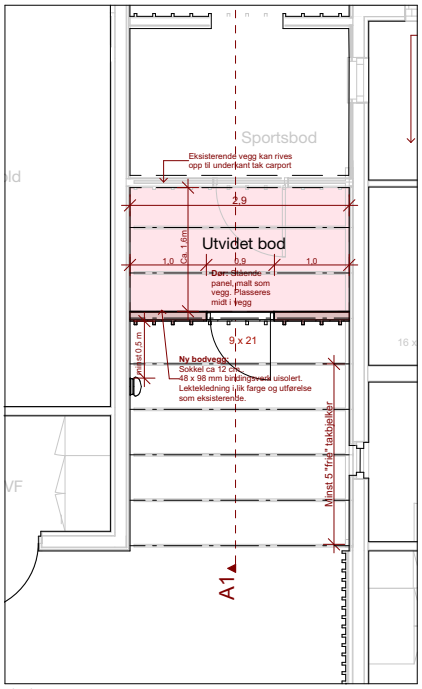
Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Foreslått avsnitt tas inn under vedtektenes pkt. 4-1.

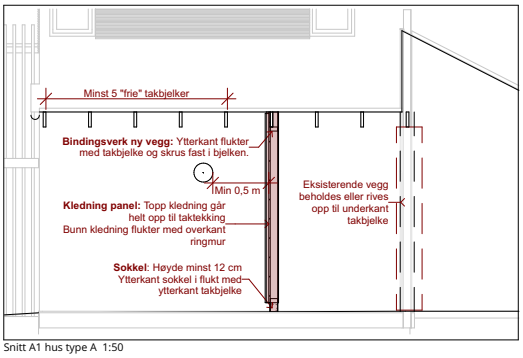
Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i

årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

07.01.2025
Sameiet Sjøhaven
Styret



Plan hus type A 1:50



Snitt A1 hus type A 1:50

Utvidelse bod hustype A

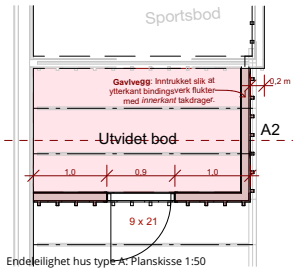
Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm. Ytterkant sokkel skal flukte med ytterkant på tilsvarende takbjelke. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel og takbjelke. Kledning av stående lektepanel med samme utforming, dimensjoner og farge som eksisterende bodvegg. Panelkledninga på eksisterende bodvegg kan flyttes til ny vegg.

Boden kan utvides maksimalt ca 1,5 m - det skal minst være 5 takbjelker utafor ny bod (se tegning). Ny vegg bør ha minimum 0,5 m avstand til utelys på vegg og det må sikres nok avstand også til andre tekniske installasjoner (vannuttak og stikkontakt).
Eksisterende bodvegg kan enten rives eller beholdes som en innvendig vegg som deler boden i to rom. *Dersom veggen rives* må tilstrekkelig mye av ytterveggskledninga løsnes rundt "såret" på begge sider, slik at man sikrer at vindsperre er heldekkende før man lukker igjen.

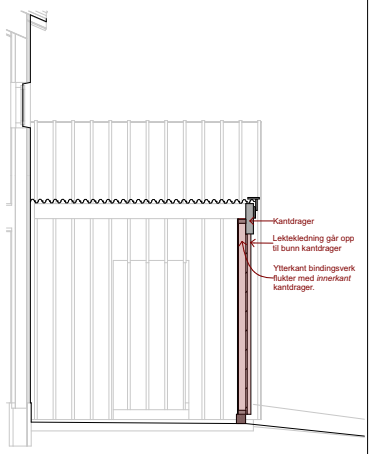
For boliger i enden av husrekka bygges en ekstra kortvegg, der ytterkant bindingsverk skal stå i flukt med ytterkant kantdrager på carport. Samme kledning og farge som øvrig bod.

Vurdering søknadsplikt
Tiltaket skal gjøres innafor område regulert til bolig og innafor regulert byggegrense. Siden utvidet bod ikke vil gi endret bebygd areal, vil det ikke være søknadspliktig.

For hus i enden av husrekka:



Endeleilighet hus type A: Planskisse 1:50



Endeleilighet hus type A: Snitt A2 1:50



Hus type A - før utvidelse bod



Endeleilighet, før utvidelse

Sameiet Sjøhaven

Utvidet bod hustype A

agraff ARKITEKTUR

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	ANSVARLIG	KONTROLL
A	17.11.2024	02	E03	Endringer etter gjennomgang hos tiltakshaver		
			E02	Spesifisering lagt til på bodutvidelser		
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser		

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

A60-01 17.11.2024 A

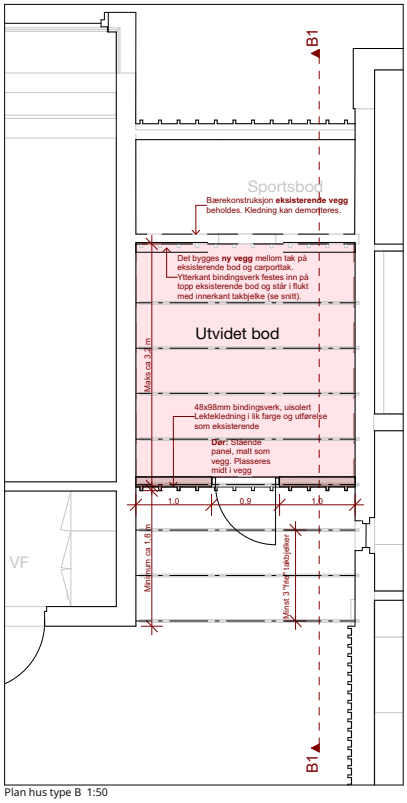
23077 **mål: 1:50 (A3)**

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

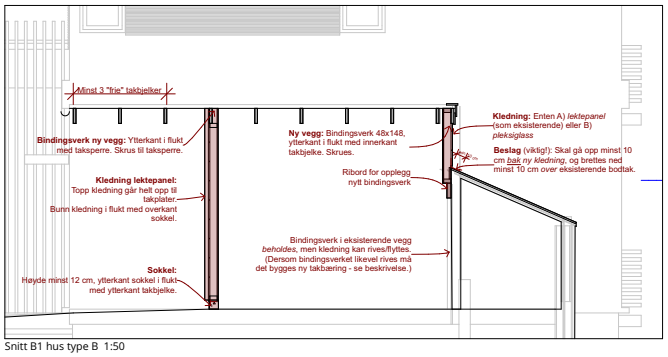
Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

Nordpil



Plan hus type B 1:50



Snitt B1 hus type B 1:50

Utvidelse bod hustype B

Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm. Ytterkant sokkel skal flukte med ytterkant på tilsvarende takbjelke. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel og takbjelke (sikre også at veggen ikke kommer i konflikt med tekniske installasjoner - elektrisk eller vannuttak). Kledning av stående lektepanel med samme utforming, dimensjoner og farge som eksisterende bodvegg. Panelkledninga på eksisterende bodvegg kan flyttes til ny vegg.

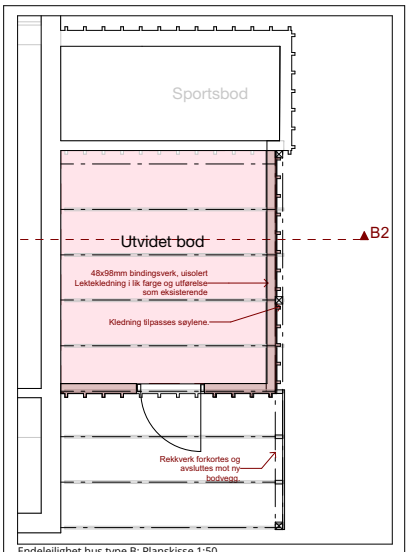
Boden kan utvides maksimalt ca 3,2 m - det skal minst være 3 takbjelker utafor ny bod (se tegning). Ny vegg bør ha minimum 0,5 m avstand til utelys på vegg og det må sikres nok avstand også til andre tekniske installasjoner (vannuttak og stikkontakt).

Eksisterende innvendig bodvegg *beholdes som bærekonstruksjon*, men kledninga kan fjernes og gjenbrukes. (*Dersom* bindingsverket rives må bygningsingeniør engasjeres for å beregne ny bæring av bodtaket, Dette kan medføre søknadsplikt. I dette tilfelle må også tilstrekkelig mye av ytterveggskledninga løsnes rundt "såret" på begge sider, slik at man sikrer at vindsperre er heldekkende før man lukker igjen.)

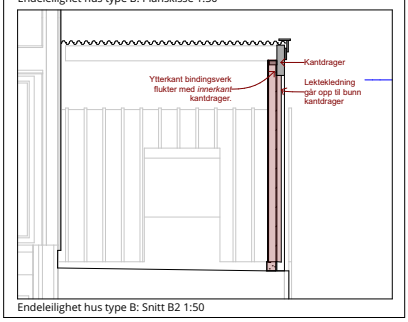
For boliger i enden av husrekka bygges en ekstra kortvegg, der ytterkant bindingsverk skal stå i flukt med ytterkant kantdrager på carport. Samme kledning og farge som øvrig bod.

Vurdering søknadsplikt
Tiltaket skal gjøres innafor område regulert til bolig og innafor regulert byggegrense. Siden utvidet bod ikke vil gi endret bebygd areal, vil det ikke være søknadspliktig, forutsatt at ikke bærekonstruksjonene endres (dvs ikke riving av bindingsverk i dagens bodvegg).

For hus i enden av husrekka:



Endeleilighet hus type B: Planskisse 1:50



Endeleilighet hus type B: Snitt B2 1:50



Hus type B ende - før utvidelse bod

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	ANSVARLIG	KONTROLL
A	17.11.2024	02	E03	Endringer etter gjennomgang hos tiltakshaver		
			E02	Spesifisering lagt til på bodutvidelser		
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser		

Sameiet Sjøhaven

Utvidet bod hustype B

agraff ARKITEKTUR

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

A60-02 17.11.2024 A

23077 **mål: 1:50 (A3)**

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

Nordpil

Utvidelse bod hustype C og D

Felles for alle:

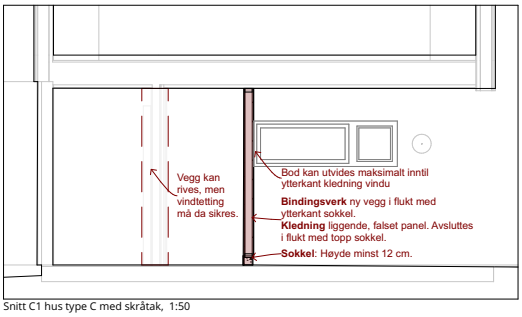
Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm over bakken. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel. Kledning av liggende, falset panel, svartbeiset, likt som hovedhus.
Eksisterende bodvegg kan rives eller beholdes som en innvendig vegg som deler boden i to rom. *Dersom veggen rives* må tilstrekkelig mye av ytterveggskledninga løsnes rundt "såret" på begge sider, slik at man sikrer at vindsperre er heldekkende før man lukker igjen.

For boliger i **enden av husrekka** bygges en ekstra vegg, der *kledning skal ligge 5 cm innenfor ytterveggen* i etasjen over. Samme type kledning og farge som øvrig bod.

Vurdering søknadsplikt
Tiltaket skal gjøres innafor område regulert til bolig og innafor regulert byggegrense. Siden utvidet bod ikke vil gi endret bebygd areal, vil det ikke være søknadspliktig.



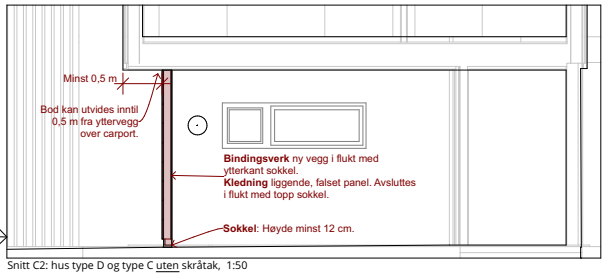
Hus type C - før utvidelse bod



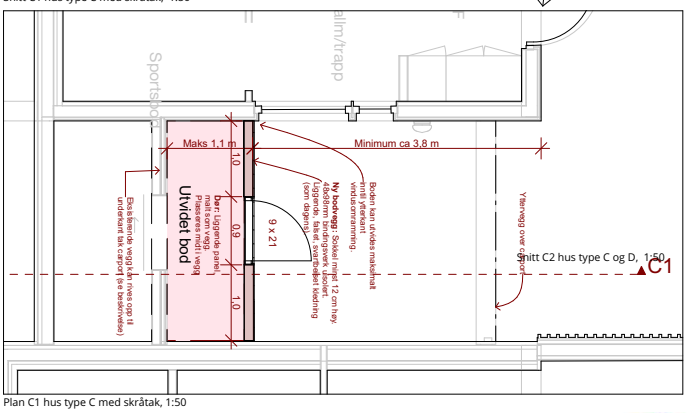
Snitt C1 hus type C med skråtak, 1:50

1. For hustype C med skråtak (husnummer 39, 41, 43, 54 og 47) :
Boden kan utvides maksimalt inntil vindu (ikke forbi vindu) for å ivareta tilstrekkelig areal til biloppstillingsplass. Det må tas hensyn til vannkran og stikkontakt. Se tegning C1

2: Øvrige hustype C (dvs uten skråtak) samt hustype D:
Boden kan utvides maksimalt til 0,5 m innenfor ytterkant av tak over carport. Se tegning C2. Ny bodvegg kan også plasseres lenger inn, men ikke slik at veggen treffer vindu, utelys eller vannuttak.

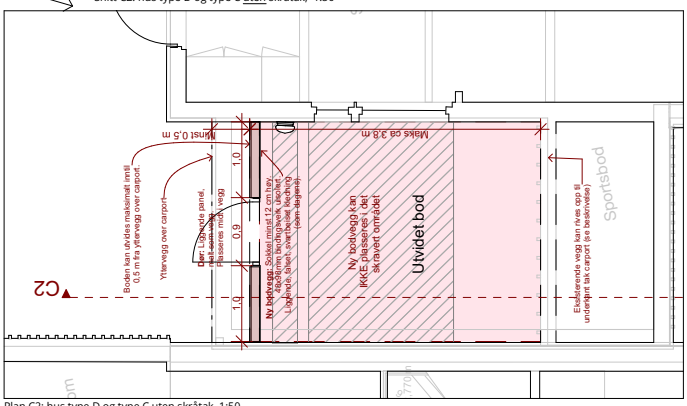


Snitt C2: hus type D og type C uten skråtak, 1:50



Plan C1 hus type C med skråtak, 1:50

(MERK: Hustypene er på tegning vist speilvendt sammenlika med hverandre.)



Plan C2: hus type D og type C uten skråtak, 1:50

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRINGS	ENDRINGSNAVN	ANSVARLIG	KONTROLL
A	17.11.2024	02	E03	Endringer etter gjennomgang hos tiltakshaver		
			E02	Spesifisering lagt til på bodutvidelser		
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser		

Sameiet Sjøhaven

Utvidet bod hustype C og D

agraff ARKITEKTUR

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

A60-03 17.11.2024 A

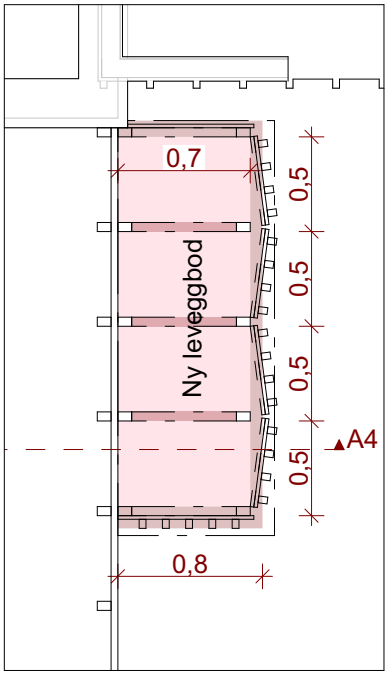
23077 mål: 1:50 (A3)

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

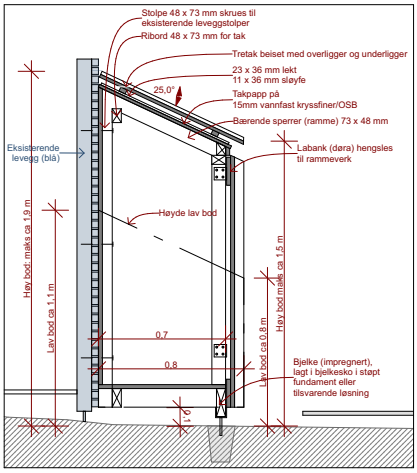
Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

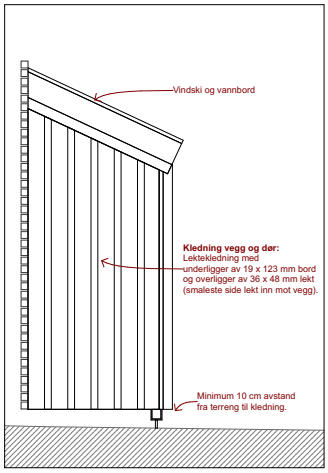
Nordpil



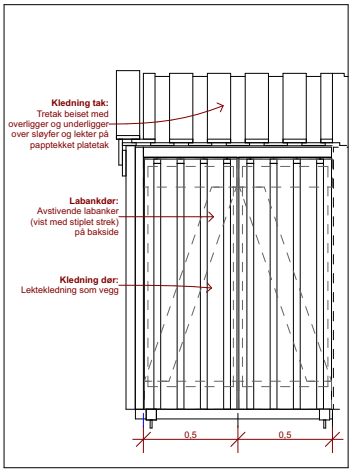
Planskisse 1:20, leveggskap type 2



Snitt (A4) 1:20, leveggskap type 2



Oppriss endevegg 1:20



Oppriss frontvegg 1:20

Beskrivelse - utforming leveggskap:

Plassering og størrelse:
Det kan maks. bygges én rekke med leveggskap per boligenhet. Nye boder bygges som **leveggskap** der hvor det allerede er satt opp levegg (levegg skal være i tråd med gjeldende typetegning for sameiet). *NB! Dersom bodene plasseres utenfor byggegrenser i reguleringsplanen kan/vil dette utløse søknadsplikt.*

Leveggskapene bygges i et antall moduler, hver på 0,5 m bredde - enten i høy variant eller lav variant. Høy variant skal alltid plasseres nærmest huset. *Viktig:* Høyde på leveggskap må uansett ta hensyn til terrenget også mot nærmeste nabo, slik at de ikke overskrider høydebegrensing.

Konstruksjon: Leveggskap bygges av enkle rammer av 48 x 73 mm impregnert treverk, ved hver levegg-stolpe (avstand c/c 50 cm). Takvinkel skal være lik boder ellers i sameiet (25 grader), høyde mot åpningsside er vist på tegning, se snitt. De bærende rammene avstives og kubbes etter behov.

Taket bygges slik: Det legges 15 mm vannfast OSB-plate på rammene. På denne legges takpapp/duk for taktekking (Tyvek el.tilsv.). Deretter legges sløyfer/klemlekter i fallretning (avstand c/c 50 cm), og krysslekting i bodens lengderetning. Til slutt legges tretak i fallretning, som tømmermannskledning med over og underliggere. Se snitt.

Dører utføres som enkle labankdører, med stående lektepanel, tilsvarende boder ellers. Hengsles til rammene. Kledninga skråskjæres i toppen, for å hindre ansamling av vann. Endevegg/gavl på leveggskapet utformes med stående lektepanel, tilsvarende dører.

All kledning/utvendig overflate beises i samme farge som eksisterende levegg.

Alt treverk skal være impregnert. Alt utvendig beises i mørk farge som hovedhus og levegg.

For hustype D kan det etableres leveggskap langs gjerde/mot berg med en høyde på inntil 1,0 m fra terreng, *i stedet for* den øvrige skisserte løsningen med leveggskap. Utseende kledning skal være samme som beskrevet ellers for leveggskap.

Sameiet Sjøhaven

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

Levegg-bod type 2 ved sportsbod

A60-06 12.12.2024 -

23077 **mål: 1:20 (A3)**

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

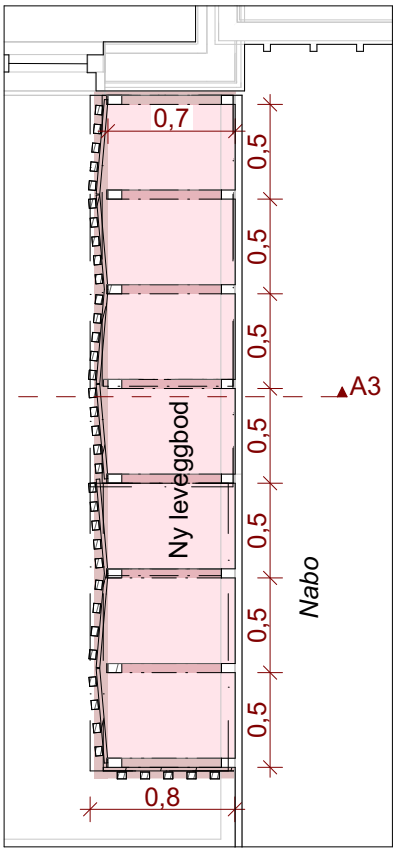
Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

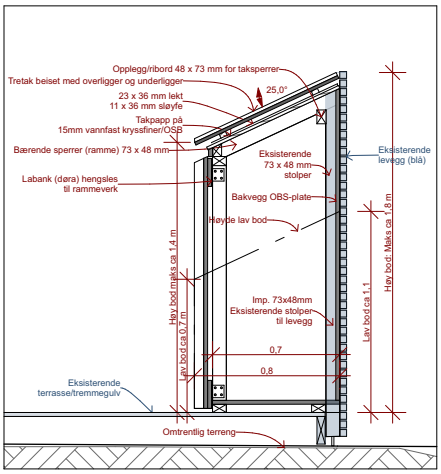
Nordpil

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	UTSENDT AV	KONTROLL
-	12.12.2024	03	E01	Nullrevisjon bodutvidelser	Johannes Smidt	FA

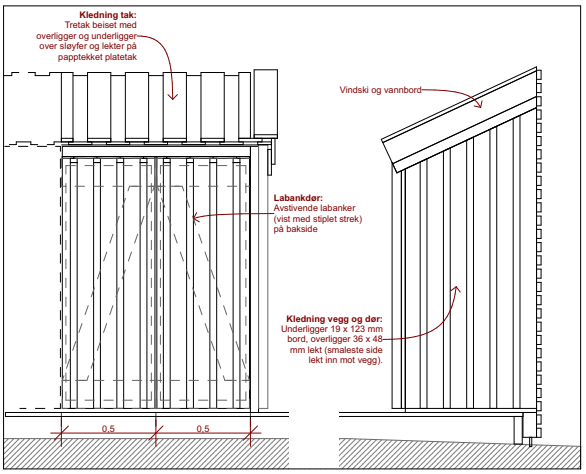
-	12.12.2024	03	E01	Nullrevisjon bodutvidelser	Johannes Smidt	FA



Planskisse 1:20, leveggskap type 1



Snitt (A3) 1:20, leveggskap type 1



Oppriss frontvegg 1:20 *Oppriss endevegg 1:20*

Beskrivelse - utforming leveggskap:

Plassering og størrelse:
Det kan maks. bygges én rekke med leveggskap per boligenhet. Nye boder bygges som **leveggskap** der hvor det allerede er satt opp levegg (levegg skal være i tråd med gjeldende typetegning for sameiet). *NB! Dersom bodene plasseres utenfor byggegrenser i reguleringsplanen kan/vil dette utløse søknadsplikt.*

Leveggskapene bygges i et antall moduler, hver på 0,5 m bredde - enten i høy variant eller lav variant. Høy variant skal alltid plasseres nærmest huset. *Viktig:* Høyde på leveggskap må uansett ta hensyn til terrenget også mot nærmeste nabo, slik at de ikke overskrider høydebegrensing.

Konstruksjon: Leveggskap bygges av enkle rammer av 48 x 73 mm impregnert treverk, ved hver levegg-stolpe (avstand c/c 50 cm). Takvinkel skal være lik boder ellers i sameiet (25 grader), høyde mot åpningsside er vist på tegning, se snitt. De bærende rammene avstives og kubbes etter behov.

Taket bygges slik: Det legges 15 mm vannfast OSB-plate på rammene. På denne legges takpapp/duk for taktekking (Tyvek el.tilsv.). Deretter legges sløyfer/klemlekter i fallretning (avstand c/c 50 cm), og krysslekting i bodens lengderetning. Til slutt legges tretak i fallretning, som tømmermannskledning med over og underliggere. Se snitt.

Dører utføres som enkle labankdører, med stående lektepanel, tilsvarende boder ellers. Hengsles til rammene. Kledninga skråskjæres i toppen, for å hindre ansamling av vann. Endevegg/gavl på leveggskapet utformes med stående lektepanel, tilsvarende dører.

All kledning/utvendig overflate beises i samme farge som eksisterende levegg.

Alt treverk skal være impregnert.
Alt utvendig beises i mørk farge som hovedhus og levegg.





Illustrasjon høy og lav bod

Sameiet Sjøhaven

Levegg-bod type 1 ved kjøkken

agraff ARKITEKTUR

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

A60-05 12.12.2024 A

23077 **mål: 1:20 (A3)**

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

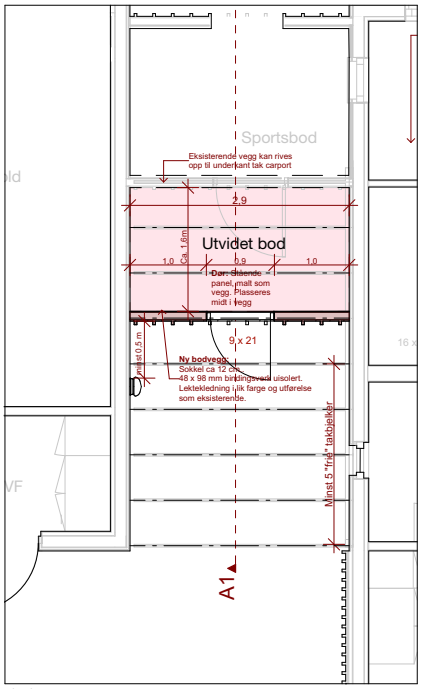
Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

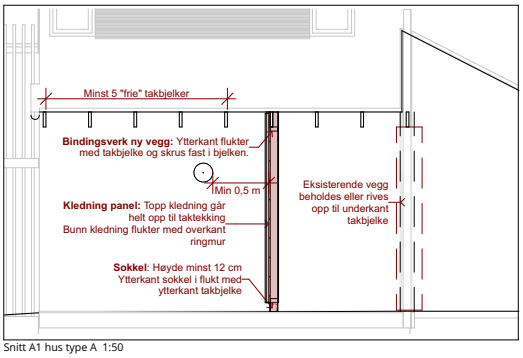
Nordpil

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	UTSENDT AV	KONTROLL
A	12.12.2024	03	E03	Endringer etter gjennomgang hos tiltakshaver	Johannes Smidt	FA
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser	Fredrik Asplin	

-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser	Fredrik Asplin	



Plan hus type A 1:50



Snitt A1 hus type A 1:50

Utvidelse bod hustype A

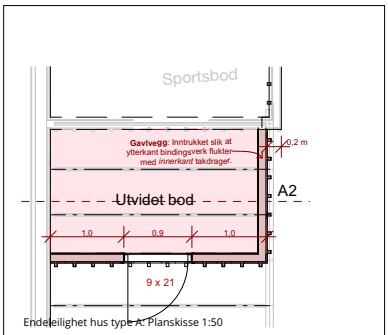
Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm. Ytterkant sokkel skal flukte med ytterkant på tilsvarende takbjelke. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel og takbjelke. Kledning av stående lektepanel med samme utforming, dimensjoner og farge som eksisterende bodvegg. Panelkledninga på eksisterende bodvegg kan flyttes til ny vegg.

Boden kan utvides maksimalt ca 1,5 m - det skal minst være 5 takbjelker utafor ny bod (se tegning). Ny vegg bør ha minimum 0,5 m avstand til utelys på vegg og det må sikres nok avstand også til andre tekniske installasjoner (vannuttak og stikkontakt).
Eksisterende bodvegg kan enten rives eller beholdes som en innvendig vegg som deler boden i to rom. *Dersom veggen rives* må tilstrekkelig mye av ytterveggskledninga løsnes rundt "såret" på begge sider, slik at man sikrer at vindsperre er heldekkende før man lukker igjen.

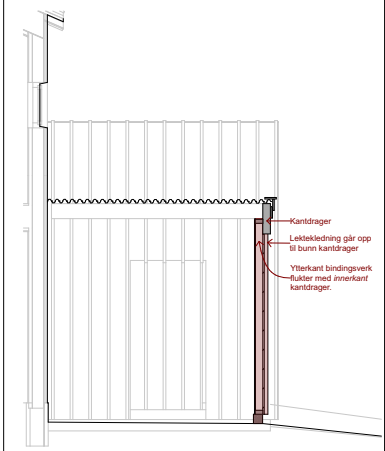
For boliger i enden av husrekka bygges en ekstra kortvegg, der ytterkant bindingsverk skal stå i flukt med ytterkant kantdrager på carport. Samme kledning og farge som øvrig bod.

Vurdering søknadsplikt
Tiltaket skal gjøres innafor område regulert til bolig og innafor regulert byggegrense. Siden utvidet bod ikke vil gi endret bebygd areal, vil det ikke være søknadspliktig.

For hus i enden av husrekka:



Endeleilighet hus type A: Planskisse 1:50



Endeleilighet hus type A: Snitt A2 1:50



Hus type A - før utvidelse bod



Endeleilighet, før utvidelse

Sameiet Sjøhaven

Utvidet bod hustype A

agraff ARKITEKTUR

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	ANSVARLIG	KONTROLL
A	17.11.2024	02	E03	Endringer etter gjennomgang hos tiltakshaver		
			E02	Spesifisering lagt til på bodutvidelser		
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser		

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

A60-01 17.11.2024 A

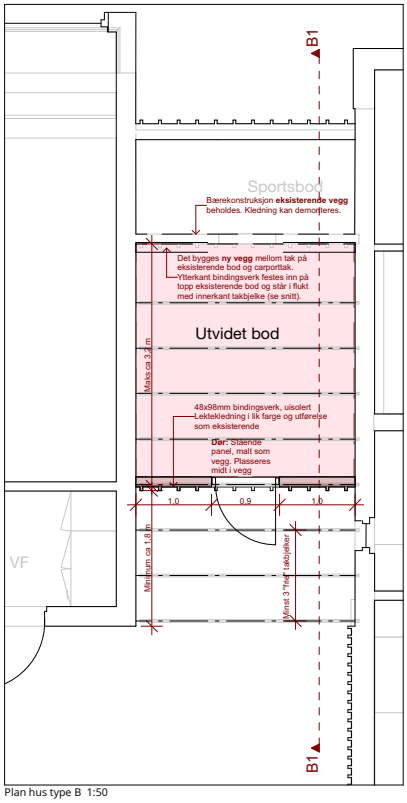
23077 **mål: 1:50 (A3)**

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

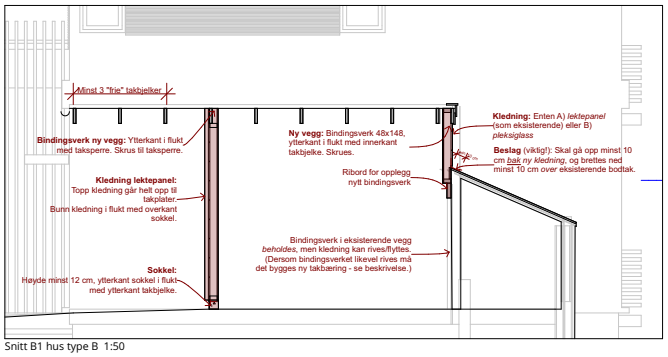
Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

Nordpil



Plan hus type B 1:50



Snitt B1 hus type B 1:50

Utvidelse bod hustype B

Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm. Ytterkant sokkel skal flukte med ytterkant på tilsvarende takbjelke. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel og takbjelke (sikre også at veggen ikke kommer i konflikt med tekniske installasjoner - elektrisk eller vannuttak). Kledning av stående lektepanel med samme utforming, dimensjoner og farge som eksisterende bodvegg. Panelkledninga på eksisterende bodvegg kan flyttes til ny vegg.

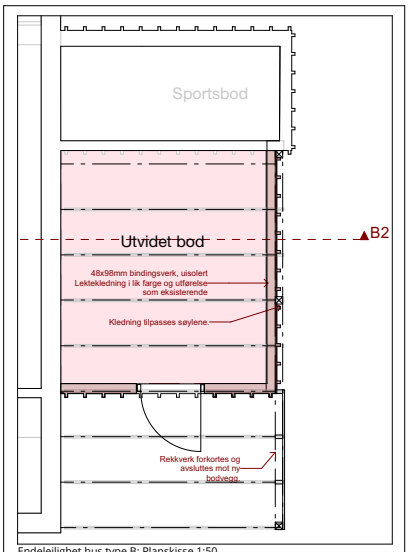
Boden kan utvides maksimalt ca 3,2 m - det skal minst være 3 takbjelker utafor ny bod (se tegning). Ny vegg bør ha minimum 0,5 m avstand til utelys på vegg og det må sikres nok avstand også til andre tekniske installasjoner (vannuttak og stikkontakt).

Eksisterende innvendig bodvegg *beholdes som bærekonstruksjon*, men kledninga kan fjernes og gjenbrukes. (*Dersom* bindingsverket rives må bygningsingeniør engasjeres for å beregne ny bæring av bodtaket, Dette kan medføre søknadsplikt. I dette tilfelle må også tilstrekkelig mye av ytterveggskledninga løsnes rundt "såret" på begge sider, slik at man sikrer at vindsperre er heldekkende før man lukker igjen.)

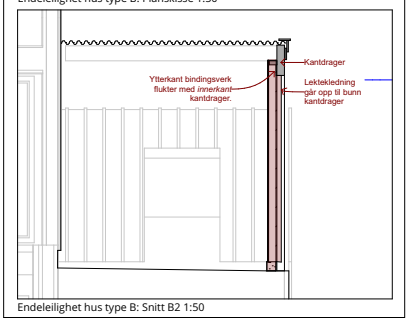
For boliger i enden av husrekka bygges en ekstra kortvegg, der ytterkant bindingsverk skal stå i flukt med ytterkant kantdrager på carport. Samme kledning og farge som øvrig bod.

Vurdering søknadsplikt
Tiltaket skal gjøres innafor område regulert til bolig og innafor regulert byggegrense. Siden utvidet bod ikke vil gi endret bebygd areal, vil det ikke være søknadspliktig, forutsatt at ikke bærekonstruksjonene endres (dvs ikke riving av bindingsverk i dagens bodvegg).

For hus i enden av husrekka:



Endeleilighet hus type B: Planskisse 1:50



Endeleilighet hus type B: Snitt B2 1:50



Hus type B ende - før utvidelse bod

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRING#	ENDRINGSNAVN	ANSVARLIG	KONTROLL
A	17.11.2024	02	E03	Endringer etter gjennomgang hos tiltakshaver		
			E02	Spesifisering lagt til på bodutvidelser		
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser		

Sameiet Sjøhaven

Utvidet bod hustype B

agraff ARKITEKTUR

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

A60-02 17.11.2024 A

23077 **mål: 1:50 (A3)**

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

Nordpil

Utvidelse bod hustype C og D

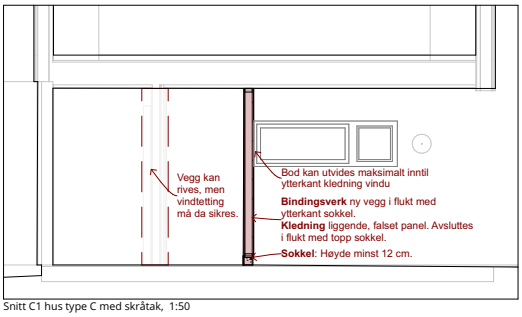
Felles for alle:
Ny vegg utformes med en sokkel av betong, med høyde minimum 12 cm over bakken. Bindingsverk av 98 mm tre settes opp med ytterkant i flukt med sokkel. Kledning av liggende, falset panel, svartbeiset, likt som hovedhus.
Eksisterende bodvegg kan rives eller beholdes som en innvendig vegg som deler boden i to rom. *Dersom veggen rives* må tilstrekkelig mye av ytterveggskledninga løsnes rundt "såret" på begge sider, slik at man sikrer at vindsperre er heldekkende før man lukker igjen.

For boliger i **enden av husrekka** bygges en ekstra vegg, der *kledning skal ligge 5 cm innenfor ytterveggen* i etasjen over. Samme type kledning og farge som øvrig bod.

Vurdering søknadsplikt
Tiltaket skal gjøres innafor område regulert til bolig og innafor regulert byggegrense. Siden utvidet bod ikke vil gi endret bebygd areal, vil det ikke være søknadspliktig.



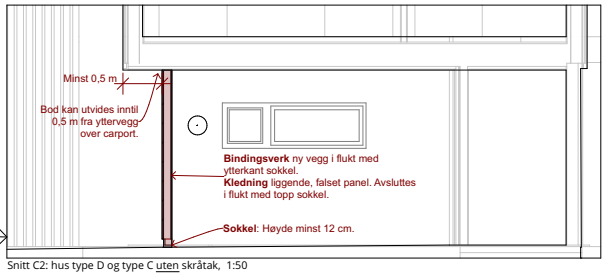
Hus type C - før utvidelse bod



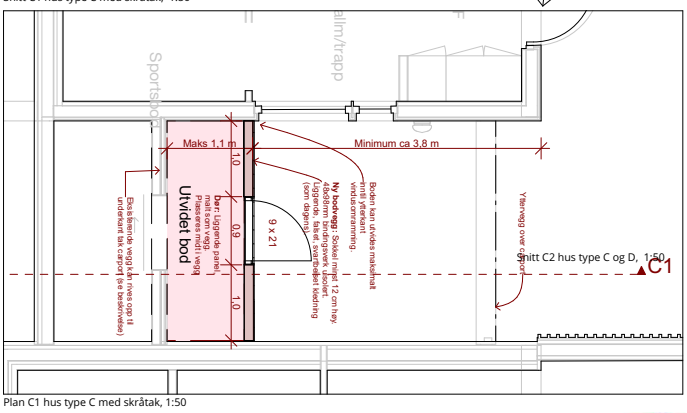
Snitt C1 hus type C med skråtak, 1:50

1. For hustype C med skråtak (husnummer 39, 41, 43, 54 og 47) :
Boden kan utvides maksimalt inntil vindu (ikke forbi vindu) for å ivareta tilstrekkelig areal til biloppstillingsplass. Det må tas hensyn til vannkran og stikkontakt. Se tegning C1

2: Øvrige hustype C (dvs uten skråtak) samt hustype D:
Boden kan utvides maksimalt til 0,5 m innenfor ytterkant av tak over carport. Se tegning C2. Ny bodvegg kan også plasseres lenger inn, men ikke slik at veggen treffer vindu, utelys eller vannuttak.

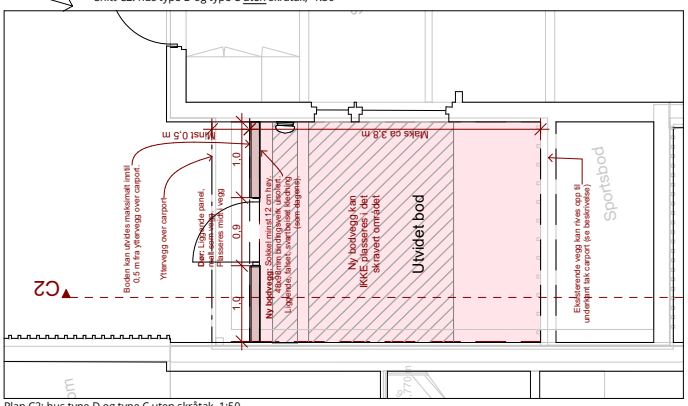


Snitt C2: hus type D og type C uten skråtak, 1:50



Plan C1 hus type C med skråtak, 1:50

(MERK: Hustypene er på tegning vist speilvendt sammenlika med hverandre.)



Plan C2: hus type D og type C uten skråtak, 1:50

REVISJON	REV. DATO	UTSENDELSE	ENDRINGS	ENDRINGSNAVN	ANSVARLIG	KONTROLL
A	17.11.2024	02	E03	Endringer etter gjennomgang hos tiltakshaver		
			E02	Spesifisering lagt til på bodutvidelser		
-	01.03.2024	01	E01	Nullrevisjon bodutvidelser		

Sameiet Sjøhaven

Utvidet bod hustype C og D

agraff ARKITEKTUR

Sjøhaven - utvidelse boder

Charlotte Voigts veg 7053 Trondheim
Norge

Typetegninger

A60-03 17.11.2024 A

23077 mål: 1:50 (A3)

Agraff Arkitektur AS - Olav Tryggvasons gate 19, 7011 Trondheim, Norway - www.agraff.no
© Alle rettigheter tilhører prosjekterende arkitekt, Agraff Arkitektur AS.
Kopiering eller bruk av disse tegningene uten skriftlig samtykke er ikke tillatt.

Lokaliseringsfigur

Koordinater lokalt nullpunkt
####

Nordpil

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sjøhaven

Tid: Tirsdag 22.04.2025 - kl.18:00

Sted: Charlottenlund videregående skole (auditoriet)

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Årsmelding for 2024

Se eget vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Varmepumpe - forslag fra beboer Håkon Prestegård

"Hei,
Jeg stiller følgende sak til årsmøtet.

Introduksjon:
Husene vi bor i her i gata blir varme om sommeren. Lufttemperaturen og solvarmen jobber godt og overetasjen blir merkbart varmere enn underetasjen. Sommeren 2024 var det så varmt at jeg målte over 28 grader i stua flere kvelder. Vi hadde våren 2024 nyfødt baby som mistrivdes i varmen. Halve huset ble ubeboelig for oss. Slik skal det ikke være i Charlotte Voigts Veg. Jeg mener tiden er inne for at Charlotte Voigts Veg tillater installasjon av air condition eller varmepumpe med kjøling for å gjøre husene mer behagelige og egnet om sommeren både for store og små.

Jeg hadde en varmepumpemontør innom på forsommeren 2024 som kom med anbefalinger til modell på varmepumpe og forslag til plasseringer mtp. enkel montering og hensyn til støy og luftmengde. Forslag til plassering for oss i nummer 44 av utedelen var enten i takterrassen eller i åpningen av carporten. Alternativt høyere oppe på veggen oppunder mønet slik som noen av husene har ventilasjonskasser allerede (vår hustype har ikke kasse oppe på veggen, ventilasjonsaggregatet står nede). Innedelen ble anbefalt montert i overetasjen oppe på veggen for å kunne kjøle ovenifra og nedover. For vår del vil det si i stua oppunder mønedrager. Montøren foreslår et par støysvake modeller siden vi bor tett her i gata, plassering som vil skjerme mot soveromsvinduer til naboer, og anbefaler også å kle inn utedelen i en spilekasse for å pynte den. Svarte rør fra utedel til gjennomføring i vegg for å blende godt med husfargen.

Jeg søkte styret om å få montere varmepumpe med kjøling i juni 2024, og etter styremøte i august 2024 fikk jeg avslag på søknaden med anbefaling om at dette må tas opp på årsmøtet.

Anbefalt lesing:
https://www.huseierne.no/nyheter/eksperten-svarer-disse-reglene-gjelder-for-varmepumper-i-sameier-og-borettslag/ "

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Det tillates å installere varmepumpe eller air condition, ved bruk av godkjent montør.

Styret gis i oppdrag å definere retningslinjer for air condition/ varmepumpe. Dette inkluderer plasseringer, støykrav og utforming, med frist innen utgangen av mai for å sørge for at beboerne som trenger kjøling av husene får gjort dette før sommeren slår til for fullt.

Retningslinjene skal også inneholde avklaringer for økonomisk ansvar som egenandel ved skader som følge av montering og ekstra arbeid ved kledningsbytte.

Styrets innstilling: Styret er delt i saken, der forhold som taler i mot er støy siden husene er så tette, estetiske moment, og at det finnes portable løsninger for aircondition. Argumenter for som belyses er behov for kjøling og inneklima.

Dersom forslaget vedtas gis styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for montering av varmepumpe.
Ingen seksjonseiere kan montere noe før denne evt. foreligger.
Dette for å sikre like regler for alle seksjonseierne.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Christine Nordgård

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens kandidat er:**
Jørgen Øverli

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Audun Idar Dekkerhus
Lars Andreas L. Wennersberg

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens kandidater er:**
Tobias Keiseraas
Tommy Greger Petterson
Anders Eivind Bråten

6.3 Styremedlem for 1 år

På valg:
Jørgen Øverli

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens kandidat er:**
Marius Rua

6.4 Varamedlem for 1 år

På valg:
Christian Johannessen
Håkon Prestegård

Forslag til vedtak: **Valgkomiteens kandidater er:**
Håkon Prestegård
Bjørn Sverre Linge

6.5 Valgkomite for 1 år

På valg:
Frank Hansen
Nils Erik Eggen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

11.04.2025
Sameiet Sjøhaven
styret

Sameiet Sjøhaven - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 044 000	994 320	1 044 040	1 099 440
Tillegg elektroniske fellesavtaler		346 320	343 440	347 000	355 000
Andre driftsinntekter		0	0	1 000 000	0
Sum driftsinntekter		**1 390 320**	**1 337 760**	**2 391 040**	**1 454 440**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-11 280	-11 280	-11 280	-12 690
Styrehonorar		-80 000	-80 000	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-141 072	-136 221	-141 070	-145 700
Honorar administrative tjenester		-30 584	-29 521	-30 600	-31 900
Eksterne honorar	2	-175 252	-10 510	-110 800	-26 500
Vaktmestertjenester		-188 123	-118 743	-177 000	-135 000
Renholdstjenester		0	-614	-1 000	0
Løpende vedlikehold	3	-32 434	-98 020	-80 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	4	-1 067 030	0	-1 500 000	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-343 680	-330 479	-347 000	-355 000
Forsikring		-230 174	-209 260	-228 100	-276 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 050	0	0	-1 500
Energi, felles		-7 052	-9 320	-11 000	-12 000
Andre driftsutgifter	5	-14 513	-36 863	-12 700	-18 000
Sum driftskostnader		**-2 322 243**	**-1 070 830**	**-2 740 550**	**-1 454 290**
DRIFTSRESULTAT		**-931 923**	**266 930**	**-349 510**	**150**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		82 391	48 748	15 300	15 300
Netto finansposter		**82 391**	**48 748**	**15 300**	**15 300**
Resultat før skattekostnad		**-849 532**	**315 679**	**-334 210**	**15 450**
Ordinært resultat etter skatt		-849 532	315 679	-334 210	15 450
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**-849 532**	**315 679**	**-334 210**	**15 450**
Disponering av totalresultat:		-849 532	315 679	-334 210	15 450
Overført til annen egenkapital		0	315 679	0	0
Overført fra annen egenkapital		-849 532	0	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	7	277 063	230 785
Mellomregning Klare Finans	7	8 080	1 931
Opptjente renter	7	59 021	48 545
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	963 859	1 566 583
Sum omløpsmidler		**1 308 023**	**1 847 844**
SUM EIENDELER		**1 308 023**	**1 847 844**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	746 340	1 595 872
Sum egenkapital		**746 340**	**1 595 872**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		498 473	231 250
Skyldig off. myndigheter		46 136	0
Forskudd kunder		16 160	19 310
Påløpte kostnader		914	1 412
Sum kortsiktig gjeld		**561 683**	**251 972**
Sum gjeld		**561 683**	**251 972**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 308 023**	**1 847 844**

Sted:_____, dato:_____

Christine Nordgård
Leder

Jørgen Øverli
Styremedlem

Audun Idar Dekkerhus
Styremedlem

Lars Andreas Lien Wennersberg
Styremedlem

Pål Kristian Jakobsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum personalkostnader	**11 280**	**11 280**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Fakturerte tjenester	147 804	0
Juridisk rådgivning	11 688	0
Teknisk rådgivning	4 688	0
Sum eksterne honorarer	**175 252**	**10 510**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerbare tjenester gjelder skisser og arbeidstegninger av Agraff Arkitektur AS.
Juridisk rådgivning gjelder forberedelser og tilstedeværelse på årsmøte advokat.
Teknisk rådgivning gjelder befaring av vinduer og fasader.

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	16 000	28 356
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	13 742	5 119
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 450	64 545
Reparasjon og vedlikehold annet	242	0
Sum vedlikehold	**32 434**	**98 020**

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 067 030	0
Sum periodisk vedlikehold	**1 067 030**	**0**

Periodisk vedlikehold gjelder takspyling, arbeid utfør av TOBB Byggdrift som vedlikehold tak carporter, bytte av spiler på balkonger og terrasser samt fasadeplater og justering dører.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	26 925
Kostnader vedr. styrearbeid	165	0
Generalforsamling/årsmøte	6 211	4 381
Bankgebyrer	601	616
Andre gebyrer	5 083	212
Tilskudd bomiljø	2 453	4 729
Sum andre driftsutgifter	**14 513**	**36 863**

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 595 872**	**1 280 193**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-849 532	315 679
Årets endring i disponible midler	**-849 532**	**315 679**
Disponible midler i periodens slutt	**746 340**	**1 595 872**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**746 340**	**1 595 872**

Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	34 879	23
Bankinnskudd	928 980	1 566 560

	2024	2023

Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

Sum bankinnskudd	**963 859**	**1 566 583**

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**1 595 872**	**1 280 193**
Annen egenkapital 01.01	1 595 872	1 280 193
Årets resultat	-849 532	315 679
Annen egenkapital 31.12	**746 340**	**1 595 872**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**746 340**	**1 595 872**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjøhaven.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøhaven

Styreleder	Christine Nordgård (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Audun Idar Dekkerhus (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Lars Andreas Lien Wennersberg (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Jørgen Øverli (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Pål Kristian Jakobsen (sign.)	25.03.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SJØHAVEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SJØHAVEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JHYW-YL002-ZVKBG-BVDTE-WZHQM-TE7HB

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-01 07:12:04 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: JJHYW-YL002-ZVKBG-BVDTE-WZHQM-TE7HB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Sameiet Sjøhaven

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Sjøhaven for 2024.



Styrets sammensetning i siste periode
Leder, Christine Nordgård
Styremedlem, Pål Kristian Jakobsen
Styremedlem, Jørgen Øverli
Styremedlem, Lars Andreas Lien Wennersberg
Styremedlem, Audun Idar Dekkerhus
Varamedlem, Håkon Prestegård
Varamedlem, Christian Johannessen
Styrets arbeid i siste periode

Styrets arbeid:
Styret har avholdt fem møter i perioden, og i hovedsak behandlet saker tilknyttet vedlikeholdsarbeid, malverk for leveggskap og utvidelse av boder, økonomi og budsjett, i tillegg til løpende saker. Vi har i perioden hatt flere forsikringssaker i sameiet som styret har håndtert. Det har også vært arbeid med oppfølging av (dårlig) brøyting i forbindelse med store snødump i vinter. Styret har nylig startet prosessen med å innhente tilbud på Fase 1 (anbudsprosess med videre) av maleprosessen som må gjennomføres i 2026, og dette arbeidet må videreføres av nytt styre.

I tillegg til styremøter, har styret hatt fortløpende dialog muntlig, på e-post og digitalt, slik at oppdukkende saker og oppfølging er blitt håndtert så raskt som mulig uten unødig opphold.

Ekstraordinært digitalt årsmøte i forbindelse med malverk for leveggskap og bodutvidelse ble avholdt 16. – 17. januar 2025.

Vedlikeholdsarbeid:
Styret har i 2024 og 2025 hatt fokus på gjennomføring av store og nødvendige vedlikeholdsoppgaver, som også følger av vedtak og forarbeid i forrige styre. Dette handler i hovedsak om takvask og diverse vedlikeholdsarbeid på vårt sameie som nå har passert godt over 10 år. Arbeidet er basert på vedlikeholdsplan, beboernes innmeldte vedlikeholdsbehov (mai -24), i tillegg til avdekket vedlikeholdsbehov ved befaring og i forbindelse med utbedringsarbeid. Alt arbeid er, i tråd med tidligere informasjon og styrevedtak, gjennomført av TOBB Byggdrift, for å kunne bidra til en mest mulig effektiv, helhetlig og kostnadsbesparende tilnærming. Styret valgte i februar 2025 å sette gjenstående vedlikeholdsarbeid på vent, for ikke å overskride budsjetterte vedlikeholdskostnader for 2025. Nytt styre tar stilling til når og hvordan gjenstående punkter er mest hensiktsmessig å gjennomføre.



Sameiets vedlikeholdsarbeid ble omtalt i TOBBs fagmagasin

Sentrale utbedringspunkt i perioden:
Takvask (se bilder):
Takvask av alle tak, herunder vask av alle takrenner og åpning av tette takrenner (flere takrenner var tette, og utbedring er avgjørende for å unngå råteskader på omkringliggende konstruksjoner). Noen tak var enkle å få vasket, andre har vært mer krevende der større lift har vært benyttet.



Utskifting av takrenner



Nyspylte tak

Carporter med takbjelker (se bilder):
Fjerne råteskader, ødelagt materiale og erstatte med nytt (herunder dragere)
Bytte skadde takplater
Tiltak for å hindre at tilsvarende råteskader oppstår igjen (unngå at vann blir liggende/tette hull)



Skifte av råtne takbjelker

Råteskader på kledning (se bilder):
Råteskadde spiler på balkonger og terrasser er byttet ut, disse ble også malebehandlet (grunnet + to lag maling) før de ble montert.
Bytte av toppbord/vannbord der dette har vært råteskadet.





Samarbeid!

Diverse vedlikeholdsoppgaver:
· Byttet ut ødelagte fasadeplater.
· Justering av dører.
· Oppretting av postkassestativ.
· Oppretting av beplanting.
· Reparasjon av balkong- og ytterdører

Gjenstående arbeid fra innmeldt vedlikeholdsbehov fra beboere:
· Malearbeid for hele sameiet (må) gjennomføres i 2026 som eget prosjekt
· Flere balkongdører har betydelige slitasjeskader, og bytting må vurderes

Sosiale arrangementer:
Det ble arrangert dugnad og sosialt treff mandag 6. mai 2024, og ny dugnad planlegges mai -25.

Økonomisk situasjon:
Styret har, også som en videreføring fra tidligere styre, valgt å bruke av opparbeidet egenkapital for å gjennomføre nødvendig vedlikeholdsarbeid i perioden. Det betyr at det ikke er gjort noen ekstrainnkreving fra beboere i forbindelse med det omfattende vedlikeholdsarbeidet. Dette har vært mulig gjennom at vi har bygd opp egenkapital over flere år, nettopp for å gjennomføre slike utbedringer.

Vi har derfor et underskudd på 849 532 kroner i forhold til budsjett for 2024 på grunn av vedlikeholdsarbeidet, men fortsatt god likviditet i sameiet til videre nødvendig vedlikeholdsarbeid og en god økonomisk buffer. Styret vil anbefale kommende styrer å fortsette å bygge egenkapital på tilsvarende måte som tidligere, da det frem i tid naturlig vil tilkomme nye vedlikeholdsbehov.

Styret i Sameiet Sjøhaven

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sjøhaven torsdag 16.01.2025 kl. 12:00 - Digitalt - min side (https://tobb.bbl.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Christine Nordgård

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Pål Kristian Jakobsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 18

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 18

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen
Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Malverk for levegg/leveggskap

Styret viser til vedtak fra ordinært årsmøte 22.04.2024.
Styret har nå fått utarbeidet endelige tegninger for bygging av levegg/leveggskap.
Saken krever alminnelig flertall i tillegg til at vedtektene korrigeres, jf. sak 4.

Resultat etter avstemning av beslutningssak:
Antall for: 13
Antall mot: 2
Antall blankt: 1

Vedtak:

Framlagte tegninger godkjennes.

3. Malverk for bodutvidelse

Styret viser til vedtak fra ordinært årsmøte 22.04.2024.
Styret har nå fått utarbeidet endelige tegninger for bygging av utvidet bod.
Saken krever alminnelig flertall i tillegg til at vedtektene korrigeres, jf. sak 4.

Resultat etter avstemning av beslutningssak
Antall for: 14
Antall mot: 2

Vedtak:

Framlagte tegninger godkjennes.

4. Endring av vedtekter

Dersom sak 2 og/eller 3 vedtas, foreslår styret en vedtektsendring.
Evt. dersom en av sakene vedtas, så vil første setning korrigeres til å enten gjelde tillatelse til å bygge utvidet bod ELLER levegg ved kjøkken eller sportsbod.
Styret foreslår å ta inn et nytt avsnitt under vedtektenes pkt. 4-1, Sameiernes vedlikeholdsplikt.
Nytt avsnitt:
(9) Sameierne har tillatelse til å bygge utvidet bod (hustype A, B, C og D) og/eller levegg ved kjøkken eller sportsbod. All slik etablering skal utføres i samsvar med planskisser og utforming som er vedlagt disse vedtektene. Dette sikrer enhetlig estetikk og funksjonalitet i sameiet.

Sameierne er økonomisk ansvarlige for alle kostnader knyttet til etablering, vedlikehold, reparasjon og utskifting av slike konstruksjoner. Dette inkluderer materialer, arbeidskraft m.v.

Påbegynt etablering skal gjennomføres og avsluttes innen rimelig tid for å minimere ulemper for naboer og sikre at området holdes ryddig og trygt.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Resultat etter avstemning av beslutningssak:
Antall for: 15
Antall mot: 1
Antall blankt: 0

Vedtak:

Foreslått avsnitt tas inn under vedtektenes pkt. 4-1.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Sjøhaven

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Christine Nordgård (sign.)	20.01.2025
Sekretær	Pål Kristian Jakobsen (sign.)	18.01.2025

Protokoll ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Sjøhaven

Dato: 9. september 2025

Sted: United Veterans MC, Lykkestien 12

1. **Åpning av møtet**
   Møtet ble åpnet av styreleder Jørgen Øverli som ønsket velkommen. Det ble konstatert at møtet var lovlig innkalt i henhold til eierseksjonsloven.

2. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
   Innkalling og dagsorden ble gjennomgått og godkjent.

3. **Valg av møteleder, referent og en andelseier til å underskrive protokoll.**

   Møteleder: Jørgen Øverli

   Referent: Rita Merete Sørskår-Venæs

   Protokollunderskriver: Bjørn Sverre Linge

4. **Registrering av oppmøte**

   Det ble ført oppmøteliste med navn, adresse og eventuelle fullmakter. Oppmøtelisten legges ved protokollen.

5. **Diskusjon**

   Det var åpent for diskusjon. Beboere hadde anledning til å fremme endringsforslag.

   Følgende innspill ble notert:

   - Under premiss 2: Ranheimsveien må bli mer trafikksikker. Fjerning av eksisterende sving slik den fremstår i dag er et tiltak.
   - Under Konsekvenser for sameiet sitt friområde: Området er spesielt mye brukt som frilekområde for barn i alle aldre, da dette er et svært trygt og skjermet område.
   - Konsekvenser for samfunnet skal renskrives til endelig tilsvar.
   - Konsekvenser for fjernvarmeanlegget: Her strykes siste setning; «~~Det er derfor sannsynlig at alternativ 4 vil få konsekvenser for levering av fjernvarme til hele Ranheimsområdet~~».
   - Det var kommet inn en skriftlig kommentar i forkant av møtet.

6. **Avstemning**
   Forslag til vedtak:
   «Sameiet godkjenner det innspillet om ny sykkelvei som arbeidsgruppen har utarbeidet, med de eventuelle endringsforslag som er foreslått og godkjent av sameiermøtet».

   Følgende avstemninger ble gjennomført:
   1. Det ble stemt over å sende inn Innstillingen utarbeidet av arbeidsgruppen: 15 stemmer for + 5 fullmakter = 20 stemmer for.

Confidential

2. Det ble stemt over å sende inn Innspill til forslag om ny gang- og sykkelvei, beskrevet som alternativ 5 med ett vedlegg. Utarbeidet av arbeidsgruppen. Ett vedlegg i form av en tilsvarende tabell som den Rambøll har i høringsutkastet: 15 stemmer for + 5 fullmakter = 20 stemmer for.

7. Avslutning

Før møtet ble avsluttet, meldte Jan Vidar Rognsvåg seg til å gjøre en QA/QC av endelig Innstilling, Innspill og vedlegg før arbeidsgruppen sender dette inn til kommunen.
Frist for å sende innspill til høringsutkastet er 12.09.2025.

Møteleder takket for oppmøtet.

(Møteleder)

(Referent)

(Protokollunderskriver)

Protokoll – Ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Sjøhaven

Dato: 1. september 2025
Sted: United Veterans MC, Lykkestien 12
Tid: 19:30–21:45

1. Åpning av møtet

Møtet ble åpnet av møteleder som ønsket velkommen. Det ble konstatert at møtet var lovlig innkalt i henhold til krav fra minst 10 % av sameiets eiere.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble gjennomgått og godkjent.

3. Valg av møteleder, referent og protokollunderskrivere

Møteleder: Jørgen Øverli
Referent: Rita Merete Sørskår-Venes
Protokollunderskrivere: Frank Hansen og Marius Rua

4. Registrering av oppmøte

Det ble ført oppmøteliste med navn, adresse og eventuelle fullmakter. Oppmøtelisten legges ved protokollen.

5. Merknad om fullmakter

Styret har besluttet at en beboer som møter med fullmakt kan avgi stemme både på egne vegne og på vegne av fullmaktsgiver. Disse stemmene kan avgis ulikt, ettersom de representerer forskjellige seksjoner. Dette skal protokollføres dersom det skjer.

6. Presentasjon av saken

Anders Eivind Bråten presenterte problemstilling og konsekvenser for sameiet knyttet til planlagt ny sykkelvei med alternativ 4 i planarbeidet. Andre andelseiere fikk anledning til å komme med innspill.

Confidential

7. Diskusjon

Det ble gjennomført en åpen diskusjon om hvilke konsekvenser planene for ny sykkelvei kan ha for sameiet.

Følgende ulemper med alternativ 4 for oss i Sameiet Sjøhaven ble nevnt:

- Alternativet er en stor inngripen i sameiets fellesareal. Fellesarealet fungere som hage og fristed for barn og voksne som ellers har små hageflekker.

- Pr. nå er sameiet og fellesområdet et trygt og barnevennlig og beskyttet område å vokse opp i uten gjennomgangstrafikk. Bortfall av dette gjør området mindre attraktivt for barnefamilier.

- Alternativet vil medføre støy og refleksjon av lyd. Et endret støybilde sammenlignet med i dag. I tillegg vil man få visuelt støy og bortfall av utsikt. Negativt for folkehelse.

- Bekymringer for trafikksikkerheten. Dette gjelder både krysningen Schmettows alle (jernbanebru) mot Arkitekt Ebbels veg og krysningen over Sjøveien i tillegg til trafikksikkerheten for myke trafikanter på tilsluttende veier til skissert sykkelsti.

- Skissert sykkeltrase vil ikke være naturlig å bruke for beboerne i sameiet.

Argumenter for alternativ løsning Ranheimsveien

- Syklistene bruker i dag Ranheimsveien – naturlig rutevalg

- Utbedring og tilrettelegging av Ranheimsveien vil ha minst inngripen. Man mener det er mulig å utbedre denne veien ved å ta av utmarken på oversiden av veien.

- Utfordre standard kravene til Statens veivesen; at traseen ikke behøver å være 4 m sykkelvei pluss 3 m gangvei. Det er flere eksempler på trafikkerte steder i Trondheim der disse kravene ikke er oppfylt. Eksempelvis Blomsterbrua på Solsiden, Tyholt... Kan sykkelsti og gangsti skilles?

- Et viktig premiss for sameiet er at denne løsningen ikke berører hagene til de husene som vender mot Ranheimsveien. (Fylkeskommunene eier 16/495 – areal mellom støyskjermen og hagene).

8. Forslag til vedtak

Følgende forslag til vedtak ble lagt frem:

Alternativ A:

«Sameiet er mot planene om ny sykkelvei slik alternativ 4 i planarbeidet legger opp til, og ber styret utarbeide en begrunnet uttalelse / innstilling om saken som sameiet kan vedta ved et nytt ekstraordinært sameiermøte»

Alternativ B:
«Sameiet stiller seg bak planene om ny sykkelvei slik alternativ 4 i planarbeidet legger opp til, og ber styret sende inn en uttalelse/innstilling som bekrefter dette.»

Alternativ C:
«Sameiet avgir ingen felles uttalelse. Beboere sender inn egne høringssvar.»

8. Avstemning

Avstemning ble gjennomført med 1 stemme per seksjon. Resultatet ble som følger:

Alternativ A: 23 stemmer + 10 fullmakter. Til sammen 33 stemmer
Alternativ B: 0 stemmer
Alternativ C: 0 stemmer

1 stemte blankt

Vedtak: «Sameiet er mot planene om ny sykkelvei slik alternativ 4 i planarbeidet legger opp til, og ber styret utarbeide en begrunnet uttalelse / innstilling om saken som sameiet kan vedta ved et nytt ekstraordinært sameiermøte»

Dersom noen fullmektiger stemte ulikt på egne vegne og på vegne av fullmaktsgiver, føres dette særskilt inn her: *ingen stemte ulikt*

10. Eventuelle supplerende vedtak

Det ble satt ned en arbeidsgruppe som fikk i oppgave å utarbeide et felles tilsvar fra sameiet. Arbeidsgruppen ble bestående av : Anders Eivingd Bråten, Eistein Guldseth, Lars Lien Wennesberg og Elisabeth Forsgren.

Alle sameiere kan sende inn innspill på høringsutkastet via Altinn i tillegg.

Det blir innkalt til nytt ekstraordinært sameiermøte mandag 08.09.2025

Kl.19.30 i de samme lokalene. Innkalling kommer senest 3 dager i forkant.

Frist for innsending av innspill er 12. september 2025.

Confidential

11. Avslutning

Møteleder oppsummerte vedtakene og takket for fremmøtet. Protokollen ble signert av møteleder, referent og to protokollunderskrivere.

(Møteleder)
(Referent)
(Protokollunderskriver)
(Protokollunderskriver)

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 941/14

NORGESHUS AS
Postboks 161

N-7224 MELHUS

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	11/38216 oppgis ved alle henvendelser		17.03.2014

Charlotte Voigts veg 56, Rotvoll Nedre, B3, bolig nr. 56, ferdigattest for nybygg bolig

Byggested: **Rotvoll Nedre, B3, Nr 56** Gnr./Bnr.: **16/477**
Ansvarlig søker: **NORGESHUS AS**
Tiltakshaver: **Peab Bolig Prosjekt AS**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 05.05.13.
Anmodningen er komplettert 11.11.13, 25.11.13 og 20.12.13.

Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i rammetillatelse, delegasjonssak nr. FBR RAM 2789/10 og igangsettingstillatelser, delegasjonssaker nr. FBR IGT 4254/10 og FBR IGT 4736/13.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Toril Nordal
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Peab Bolig Prosjekt AS, Postboks 93 Røa, 0701 OSLO

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/38216	17.03.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 2789/10

NORGESHUS AS
Postboka 161

N-7224 MELHUS

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Iren Hansen	10/10571 oppgis ved alle henvendelser	Anne Marit Storler	10.08.2010

Rotvoll Nedre, Boligfelt 1, Nr 56, rammetillatelse for nybygg bolig.

Byggested: **Rotvoll Nedre, boligfelt 1, nr 56** Gnr./Bnr.: **16/477**
Ansvarlig søker: **NORGESHUS AS**
Tiltakshaver: **PEAB AS**

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

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 12.03.2010.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato, 12.03, 06.05. og 18.05.2010 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av nybygg bolig med carport.
Omsøkt bolig ligger innenfor delfelt B8 som samlet kan ha BYA på maksimum 775m^2.

Formell forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader fra følgende:

- Gnr/bnr 16/465 Arve og Anniken Furunes m/naboer, Ranheimsvegen 71, 7053 RANHEIM
- Jernbaneverket, Postboks 4350, 2308 HAMAR.

Planstatus

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 468a, Rotvoll Nedre, gnr/bnr: 16/477, Sjøvegen og Ranheimsvegen med gjeldende bestemmelser, vedtatt 25.03.2010.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66 a pålegges omsøkte bygning(er) tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK).

Vurdering/begrunnelse

A) Anmerkninger fra naboer går ut på følgende:

1. 2.og 3. Kun en innkjørsel til 60 boenheter, samt plassering av denne og avfallsstasjon.
4. Boligtettheten i området er for stor.
5. Høydeplassering av husrekke 1 og 2 sett fra Ranheimsvegen.
6. Innsigelse vedrørende takform på omsøkte boliger.
7. Flere trær bør bevares.
8. Feilaktige gjengivelser av elementer på tegningsgrunnlaget.
9. Manglende gangveg utenfor det regulerte området for tiltaket.
10. Utforming og materialvalg av støyskjerm.

B) Anmerkning fra jernbaneverket:

1. Jernbaneverket har ingen vesentlige merknader til tiltaket, men forutsetter at bestemmelsene til reguleringsplanen for Rotvoll Nedre følges opp. For vår del gjelder dette spesielt punktene 3.6 og 5.3. Vi minner også om at det må tas kontakt med vår oppsynsmann på strekningen, Pål Stene (tlf: 916 72 647), for å avtale hvordan arbeidet langs linjen skal foregå. Dette av sikkerhetsmessige årsaker.

Ansvarlig søker i forbindelse med feltsøknad har følgende kommentar til anmerkningene:

A) Forhold som er avklart gjennom reguleringsplan er ikke kommentert, da de er tatt stilling til ved utarbeidelse av reguleringsplanen (1- 4).
5. Samlet sett er høydene disponert i forhold til universell utforming, massebalanse og høydemessig forløp gjennom området.
7. Alle trær som er regulert bevart er ivaretatt i prosjektmaterialet.
8. Bilene i snitt har normal størrelse.
9. Se reguleringssak.
10. Ansvarlig søker sier i sin kommentar at det vil bli redegjort for støyskjerming i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

B) Ingen kommentarer.

Byggesakskontorets vurdering vedrørende feltsøknaden:

A)1-4. Merknadene omfatter forhold som er i varetatt i reguleringsprosessen. På bakgrunn av dette vil det ikke bli gjort noen ny vurdering av disse punktene.
5. Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at søker er ansvarlig for at krav stilt i reguleringsplan blir etterfulgt, og det forutsettes at høydeplassering er i tråd med nylig vedtatt plan.
6. Takform er i henhold til reguleringsplan, byggesakskontoret har av den grunn ingen kommentarer.
7. Ivaretakelse av bevaringsverdig vegetasjon skal være i henhold til regulert plan.
8. Byggesakskontoret tar ikke stilling til bilers størrelse på illustrasjonsplan så fremt vegutforming er i henhold til gjeldende krav. Søker er ansvarlig for at utforming av internveger er i tråd med reguleringsplan og gjeldende vegnormer.
9. Anmerkning vedrørende manglende gangveg vil det ikke bli tatt stilling til da det ikke er innenfor det regulerte området. Eventuell gangveg vil således ikke være en del av byggesaken og vil av den grunn ikke bli tatt stilling til.
10. Byggesakskontoret viser i sin helhet til gjeldende reguleringsbestemmelse § 8 angående

utforming av støyskjerming, samt søkers bekreftelse på at dette vil bli ivaretatt ved igangsettingssøknad. Byggesakskontoret stiller krav om at naboer får nytt nabovarsel der blant annet illustrasjonstegninger og målsatte terrengsnitt blir forevist berørte naboer, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 94. nr 3.

Byggesakskontoret forutsetter at jernbaneverkets krav blir tatt til følge. I tillegg er søker ansvarlig for å dokumentere at støyskjerming mot jernbane blir ivaretatt ved søknad om igangsetting. Det gjøres oppmerksom på at innsendt dokumentasjon ikke viser plassering og utforming av støyskjerming mot jernbane.

Til orientering:
For øvrig gjøres det oppmerksom på at reguleringsbestemmelser knyttet til utomhusanlegg skal i varetas i forbindelse med feltsøknaden.

Byggesakskontorets vurdering av rammesøknad for bolig:

Ledningsnett:

Vi gjør oppmerksom på at ledningskart viser at tiltaket kan komme i konflikt med ledninger i bakken. Byggesakskontoret vil anbefale at man før igangsetting avklarer eventuell omlegging med ledningseier for å unngå framtidig skade. I søknaden om rammetillatelse uttales at det foreligger tinglyst erklæring på at vann- og avløpsanlegg krysser annens grunn. Det må av den grunn foreligge nødvendig dokumentasjon på dette.

Plassering av bygg:

Dokumentasjon på byggets endelig plassering, samt målsatt situasjonsplan med nødvendige avstander til veger og annen bebyggelse

Bebyggelsens utforming:

Det forutsettes at krav stilt i reguleringsbestemmelse §§ 3.4 og 3.5 angående bebyggelsens høyde, takutforming og fasadeutforming med materialbruk etterfølges. Det bes om en redegjørelse for fargevalg i de forskjellige boliger og rekker.
Målsatt/kotesatt dokumentasjon som viser eksisterende og nytt terreng, støyskjerm, fasader/snitt etc. Det må vises til høyde på støyskjerm og hvordan den forholder seg til boligen med hensyn på bl.a. utsyn/sol/skyggeforhold.

Planløsning:

Det må settes av tilstrekkelig plass som er egnet som bodareal, jf. teknisk forskrift § 10.34 med tilhørende veileder. Teknisk rom kan ikke være en del av dette minimumsarealet og vil av den grunn komme i tillegg. Dokumentasjon på at dette er i varetatt må foreligge.

Brannsikkerhet:

Plan som ivaretar brannsikkerhet, med spesielt fokus på brannsmitte mellom boliger må sendes inn. Nødvendig ansvarsrett på fagområde brann må foreligge.

Avfallsplan:

Avfallsplan må foreligge. Det forutsettes at kravene i avfallsforskriftens kapittel 15 etterleves. Byggesakskontoret gjør for øvrig oppmerksom på at sluttrapport må innsendes før ferdigattest kan gis.

Geoteknikk:

Redegjørelse for geoteknikk må sendes inn.

Byggesakskontoret har ellers ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Omsøkte bygning(er) må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66 a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende punkter være oppfylt:

1. *I søknaden om rammetillatelse uttales at det foreligger tinglyst erklæring på at vann- og avløpsanlegg krysser annens grunn. Det må av den grunn foreligge nødvendig dokumentasjon på dette.*
2. *Det forutsettes at krav stilt i reguleringsbestemmelse §§ 3.4 og 3.5 angående bebyggelsens høyde, takutforming og fasadeutforming med materialbruk etterfølges.*
3. *Målsatt/kotesatt dokumentasjon som viser eksisterende og nytt terreng, støyskjerm, fasader/snitt etc.*
4. *Alle nødvendige ansvarsretter og kontrollerklæringer må foreligge.*
5. *Det må settes av tilstrekkelig plass som er egnet som bodareal, jf. teknisk forskrift § 10.34 med tilhørende veileder. Teknisk rom kan ikke være en del av dette minimumsarealet og vil av den grunn komme i tillegg. Dokumentasjon på at dette er i varetatt må foreligge.*
6. *Dokumentasjon på byggets endelig plassering, samt målsatt situasjonsplan med nødvendige avstander til veger og annen bebyggelse.*
7. *Avfallsplan må foreligge. Det forutsettes at kravene i avfallsforskriftens kapittel 15 etterleves. Byggesakskontoret gjør for øvrig oppmerksom på at sluttrapport må innsendes før ferdigattest kan gis.*
8. *Skjema for energirapport må foreligge.*
9. *Det må redegjøres for tilgjengelighet med rullestol til vindu med mulighet for åpning/lufting.*
10. *Plan som ivaretar brannsikkerhet, med spesielt fokus på brannsmitte mellom boliger må sendes inn. Nødvendig ansvarsrett på fagområde brann må foreligge.*
11. *Redegjørelse for geoteknikk må sendes inn.*

<u>Byggesakskontoret tar forbehold om at opplistingen kan være mangelfull.</u>

Det henvises generelt til at søker er ansvarlig for og i å vareta alle krav og betingelser stilt i reguleringsplanen.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	10/10571	10.08.2010

Norgeshus AS org. nr: 948 490 412 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Arkitektur

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

Foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Iren Hansen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
PEAB AS, Sørkedalsveien 148, 0754 OSLO

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 4254/10

NORGESHUS AS
Postboka 161

N-7224 MELHUS

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Iren Hansen	10/10571 oppgis ved alle henvendelser		10.11.2010

Rotvoll Nedre, Boligfelt 1, Nr 56, igangsettingstillatelse for nybygg bolig med carport og bod.

Byggested: **Rotvoll Nedre, boligfelt 1, nr 56** Gnr./Bnr.: **16/477**
Ansvarlig søker: **NORGESHUS AS**
Tiltakshaver: **PEAB AS**

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

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 18.10.2010.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 18.10. 2010 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av oppføring av enebolig i kjede med carport og sportsbod.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 10.08.2010 i delegasjonssak nr. FBR 2780/10.

Vurdering/begrunnelse

Foreløpige vilkår stilt i rammetillatelsen i forbindelse med oppføring av boligene anses å være er oppfylt. Resterende vilkår skal være oppfylt før midlertidig brukstillatelse og noen før bolig nr. 32 omsøkes.
Dokumentasjon for byggets endelige plassering, avstander, uteopphold vil i følge søker bli ivaretatt av Agraff AS i separat igangsettingssøknad. Byggesakskontoret forutsetter at oppføring av gjerder i forbindelse med felles areal for uteopphold blir i varetatt i forbindelse ved søknad om blant annet støyskjerming av Agraff AS.
Fagområde for grunnarbeider og geoteknikk blir ivaretatt av ansvarlig søker, Agraff AS og Arne Hernes AS(for gjeldende fagområde) i feltsøknaden i forbindelse med infrastruktur og tomteopparbeidelse.
Det gjøres som tidligere nevnt oppmerksom på at søker er ansvarlig for å avklare med eventuelle ledningseiere, hvis omsøkt tiltak er i konflikt med eksisterende ledninger.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

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

Tildeling av ansvarsrett
Det er tidligere gitt ansvarsrett til følgende:

- Norgeshus AS org. nr: 948 490 412, SØK/PRO/KPR,tkl. 2 – Arkitekturfag/bygningsfys.

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
Norgeshus AS org. nr: 948 490 412 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Bygningsfysikk, sikkerhet ved brann, konstruksjonssikkerhet.
Primahus entreprenør AS, org. nr: 859 739 822 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Bygning og installasjoner, tømrerarbeid.
NTE, Ventilasjon Varme Sanitær AS, org. nr: 916 279 108 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Bygninger og installasjoner, Sanitær, varme, ventilasjonsinstallasjoner, rørtekniske anlegg.
Nidaros oppmåling AS, 984 430 299 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Oppmåling og utstikking.
Frost entreprenør AS, org. nr: 990 322 961 for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Betongarbeid.

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 18.10.2010 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Bygg- og anleggsavfall
Byggesakskontoret godkjenner avfallsplan mottatt 18.10.2010. Det forutsettes at kravene i avfallsforskriftens kapittel 15 etterleves. Byggesakskontoret gjør for øvrig oppmerksom på at sluttrapport må innsendes senest ved anmodning om ferdigattest.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

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

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

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Iren Hansen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
PEAB AS, Sørkedalsveien 148, 0754 OSLO

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

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

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 4736/13

NORGESHUS AS
Postboks 161

N-7224 MELHUS

GODKJENNING
- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	11/38216 oppgis ved alle henvendelser		16.12.2013

Charlotte Voigts veg 56, Rotvoll Nedre, B3, bolig nr. 56, endring av tillatelse for nybygg bolig, vedrørende ansvarsrett

Byggested: **Rotvoll Nedre, B3, bolig nr. 56** Gnr./Bnr.: **16/477**
Ansvarlig søker: **NORGESHUS AS**
Tiltakshaver: **PEAB AS**

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 25.11.13.

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IGT 4254/10.

Den omsøkte endringen omfatter endring av ansvarsrett ved at Frost Entrepenør AS, på grunn av konkurs, søkes erstattes av Horneberg Bygg AS for ansvarsområde utførelse og kontroll av utførelse for bygninger og installasjoner (betongarbeid) tiltaksklasse 2.

Byggesakskontoret har ingen merknader til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2789/10 og FBR IGT 4254/10.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Horneberg Bygg AS med organisasjonsnummer 987 668 059 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen betongarbeider, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

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

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/38216	16.12.2013

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Toril Nordal
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
PEAB AS, Sørkedalsveien 148, 0754 OSLO

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/38216	16.12.2013

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak



1.etasje 1:200



Snitt A-A 1:200



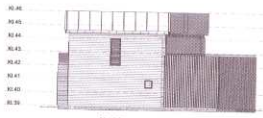
2.etasje 1:200



Snitt A2-A2 1:200



Fasade Sør 1:200



Fasade øst 1:200



Fasade nord 1:200



Fasade vest 1:200

MERKNADER:

Arealer beregnet etter NS 3940:2007

Arealberegninger for bolig nr 50-58:

pr bolig:
BYA: 83.1 m²
BRA: 94,9m²
Gr.flate: 67 m²

For hele rekka
BYA: 415.5 m²
BRA: 474.5m²
Gr.flate: 335 m²

DOCX 2 / 21851750
10/10571-1 V4 Rothoff Nedre, Bolig

LOKALISERINGSFIGUR:



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

TEGNET AV: AMS	KONTROLLERT AV: EK	DATO: 10.03.2010	
BYGGENUMMER: Trondheim	GNR/BNR. 16/477	MÅL: -	FORMAT: A2
PROSJEKT: Sjøhaven			PROSJEKTNR. 09-194
TEGNINGEN VISER: Rekke 3B Nr. 50-58			TEGNING NR.: IC-212
STATUS: Byggemelding			MÅLESTOKK: 1:200

TILTAKSHAVER:

Peab Bolig AS

PROSJEKTERENDE ARK:

NORGESHUS
- det du vil ha

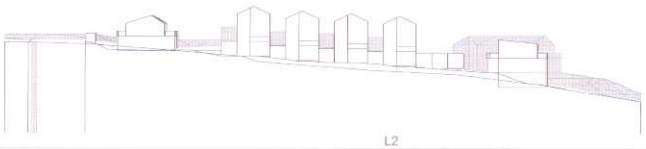
ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS. PB 161, 7223 MELHUS. TLF: 72 85 40 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

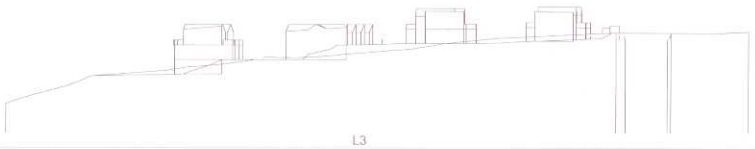
REV.
-



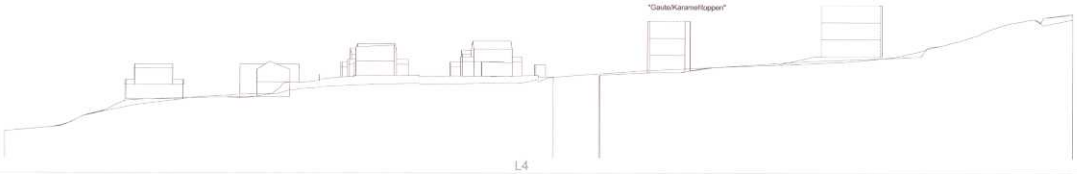
L1 1:500



L2 1:500



L3 1:500



L4 1:500

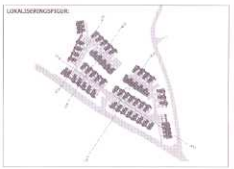
MERKNADER:

Arealer beregnet etter NS 3940:2007

D D C X 3 / 21851751

10/10571-1 V5 Rotvoll Nedre, Bolig

LOKALISERINGSFIGUR:



REV:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	
AMS	EK	10.03.2010	
BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	MOH:	FORMAT:
Trondheim	16/477	-	A2

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Sjøhaven	09-194
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Terrengsnitt	IC-202
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:500

TILTAKSHAVER:

Peab Bolig AS

PROSJEKTERENDE ARK:

NORGESHUS
- det du vil ha

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 163, 7231 MELHUS, TLF: 72 85 85 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
-



MERKNADER:

Arealer beregnet etter NS 3940:2007

D0CX1/21851749 Geomatikk
10/10571-1 V3 Rotvoll Nedre, Bolig

LOKALISERINGSFIGUR:



REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	
AMS	EK	10.03.2010	
BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	MOH:	FORMAT:
Trondheim	16/477	-	A2

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Sjøhaven	09-194
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Situasjonsplan	IC-200
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:750

TILTAKSHAVER:

Peab Bolig AS

PROSJEKTERENDE ARK:

NORGESHUS
- det du vil ha

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 141, 7033 TRONDHEIM, TLF: 72 85 44 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.: -



Utomhusplan fra Lark

1:750

MERKNADER:

Arealer beregnet etter NS 3940:2007

Utomhusplan er utarbeidet på av Agraff, med mindre tilpasninger.

D0CX4/21851752
10/10571-1 V6 Rotvoll Nedre, Bolig

LOKALISERINGSFIGUR:



REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	
AMS	EK	10.03.2010	
BYGGKOMMUNE:	GNR/BNR:	HOH:	FORMAT:
Trondheim	16/477	-	A2

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Sjøhaven	09-194
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Utomhusplan	IC-201
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:750

TILTAKSHAVER:

Peab Bolig AS

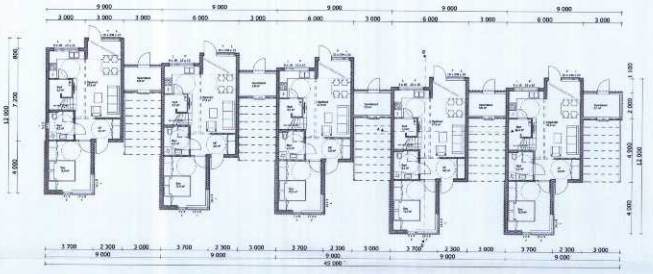
PROSJEKTERENDE ARK:

NORGESHUS
- det du vil ha

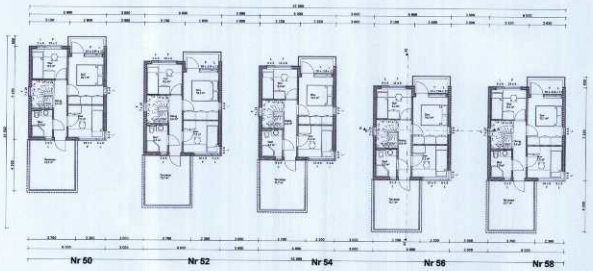
ARKITEKT- OG INGENIØRKONTOR NORGESHUS AS, PB 041, 7033 HELMUS, TLF: 73 95 09 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
-



1.etasje 1:200



2.etasje 1:200



Fasade Sør 1:200



Fasade Nord 1:200



Snitt A-A 1:200



Snitt A2-A2 1:200



Fasade Øst 1:200



Fasade Vest 1:200

MERKNADER:

Arealer beregnet etter NS 3940:2007

E-3

Arealberegninger for bolig nr 50-58:
pr bolig:
BYA: 96,7 m² (inkl. biloppstillingsplass)
BRA: 94,9m²
Gr.flate: 67 m²

For hele rekka
BYA: 483,5 m² (inkl. biloppstillingsplasser)
BRA: 474.5m²
Gr.flate: 335 m²

Iht. reguleringsbestemmelser §3.2:
Grad av utnytting felt B3 ≤ 985m²
I felt B3 inngår også 5stk boliger type C (sekes ikke for i denne omgang). BYA totalt for boliger type C på felt B3: ca. 467 m².
BYA felt B3 = 483,5m²+467m² = 950,0m² ≤ 985m² = OK!

0 0 C S G / 16576
10/1057-5 V3 Rotvoll Nedre, Bolig

LOKALISERINGSFIGUR:



REV.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
A	Fjl-vindu (siv 1.etg), ekst. koter vist på fasader.	ukj	13.10.10

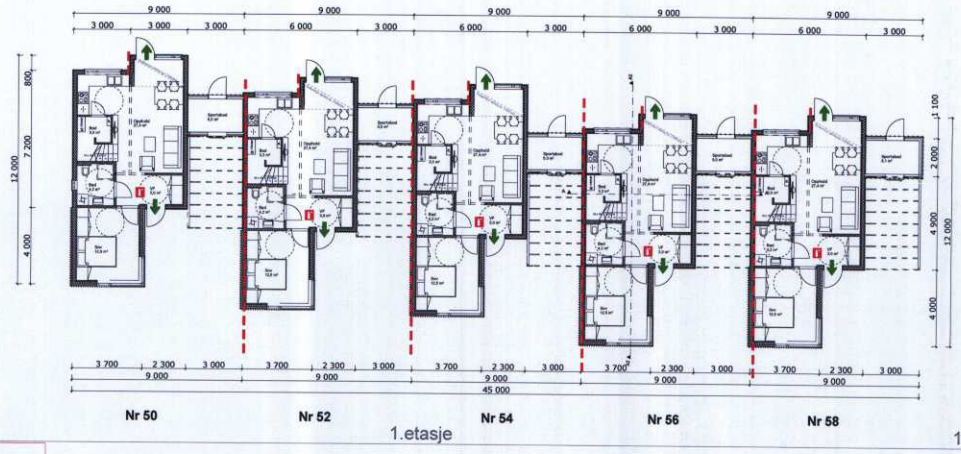
TEGNET AV: AMS	KONTROLLERT AV.: EK	DATO: 10.03.2010	
BYGGEKOMMUNE: Trondheim	GNR/BNR: 16/477	RKN: .	FORMAT: A2
PROSJEKT: Sjøhaven			PROSJEKTNR.: 09-194
TEGNINGEN VISER: Rekke 3B Nr. 50-58			TEGNING NR.: IC-212
STATUS: Byggemelding			MÅLESTOKK: 1:200

TILTAKSHAVER:
Peab Bolig AS

ENTREPRENØR:
NORGESHUS
Primahus as

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 1023 MELHUS, TLF: 72 85 65 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. A



1.etasje 1:200

GENERELT:
- Tak
Takover branncellebegrensende vegg må utføres med brannmotsand EI30

GENERELT:
- Balkonger
- Balkongkostruksjon utføres med brannmotstand EI30, gjelder også rekkverk
- kun rømningsvei dersom <5m fra OK rekkverk til terreng



GENERELT:
- Balkonger
- Balkongkostruksjon utføres med brannmotstand EI30, gjelder også rekkverk
- kun rømningsvei dersom <5m fra OK rekkverk til terreng

2.etasje 1:200

MERKNADER:

E-4

Arealer beregnet etter NS 3940:2007

Forenklet brannteknisk prosjektering iht. VTEK 4.utgave mars 2007
- § 7-22 Risikoklasse, RKL: 4, bolig
- § 7-22 Brannklasse, BKL 1
- § 7-23 Bærende bygningsdelers brannmotstand: R30 (B30)
Ingen krav til innvendig eller utvendig trappeløp
- §7-24.2 Overflater og kledning iht. VTEK §7-24 tabell 1A
- § 7-24.3a Branncellebegrensende bygningsdel: EI 30 (B30)
Brannmotstand på dør og vindu iht. VTEK.
Brannspredning via fasader
- utførelse av takfot/gesims iht. byggdetaljblad 525.106 Skrå tretak med kaldt loft eller 525.107 skråtak med oppholdsrom på deler av loft.
- § 7-24.3b Brannseksjoner: ikke behov for seksjonering av bygningen
- § 7-24.4 Tekniske instalasjoner skal utføres iht. VTEK
- § 7-25 Brannslokkeutstyr: det skal installeres håndslokkeutstyr eller brannslange
- § 7-26 Brannspredning mellom byggverk: avstand mellom byggverk kan være mindre enn 8m når byggverkene er skilt med branncellebegrensende bygningsdel. det forutsettes at avstand til naborekke er større enn 8 m, ingen tiltak nødvendig.
- § 7-27.3 Utgang fra branncelle: via hovedinngangsdør eller via balkong/rømningsvindu både for hovedplan og loftsplan.
- § 7-28 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap: Det må etableres tilfredstillende adkomstvei og oppstillingsplass. Slokkevann, brannkum maks. 25-50 fra hovedangrepsvei.

TEGNFORKLARING

BRANNCELLEBEGRENSENDE KONSTRUKSJON
Branncellebegrensende vegg EI30 (B30) ----

SYMBOLER
Rømningsutgang
Håndslokker

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:
AMS		

GRF:	BYA:	BRA:	VOLUM:
se merknad	se merknad	se merknad	m³
BYGGEKOMMUNE:	**GNR/BNR:**	**MOH:**	**FORMAT:**
Trondheim	16/477	.	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Sjøhaven	09-194
TEGNINGEN VISER:	**TEGNING NR.:**
Rekke 3B	IC-505
STATUS:	**MÅLESTOKK:**
Brannplaner	1:200

TILTAKSHAVER:
Peab Bolig AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Primahus as

00CSH/16577
10/10574-5 V4 Rotvoll Nedre, Bolig

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

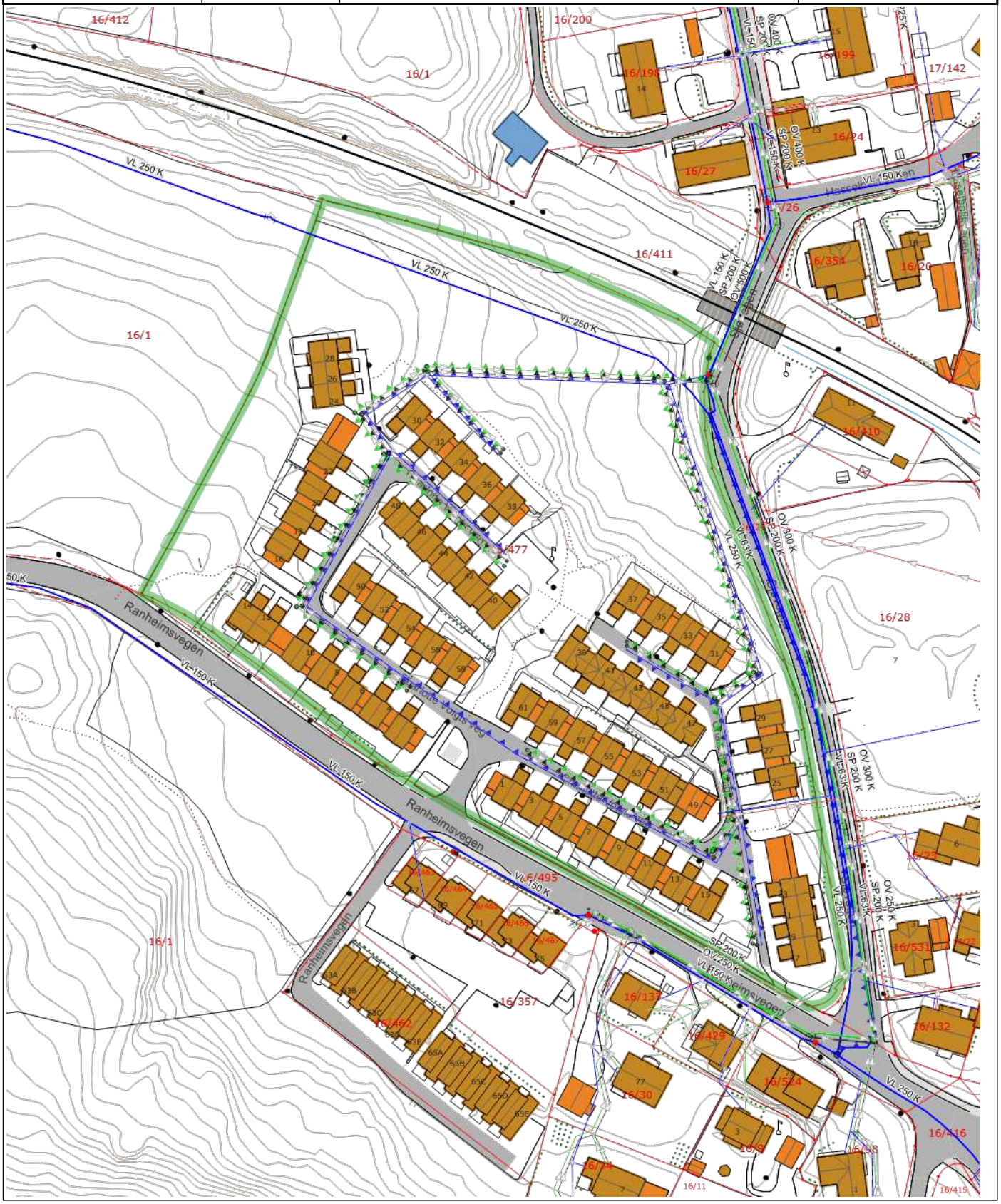
REV.
.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Charlotte Voigts veg 56 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Bru
- Fundament
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Charlotte Voigts veg 56 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

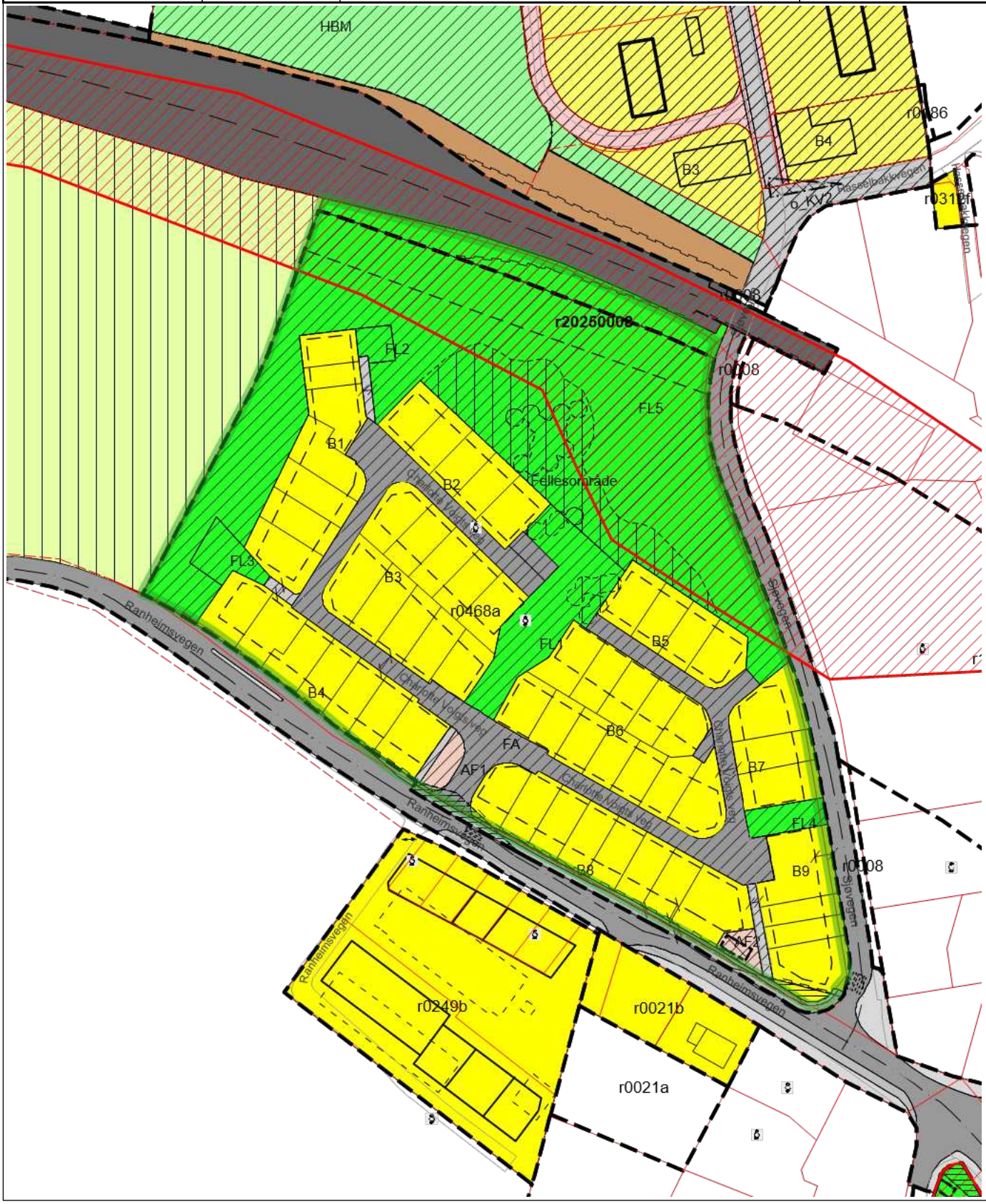
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 477	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Charlotte Voigts veg 56 7060 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Trase for jernbane
- Friområde

25/3-10 ,sak B nr. 34/10

Rita Ottervik ordfører

Hilde Hamm formannskapssekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: R 0468a
Arkivsak:09/4850

ROTVOLL NEDRE, GNR 16 BNR 477, SJØVEGEN OG RANHEIMSVEGEN
REGULERINGSPLAN
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert
Dato for siste revisjon av plankartet : 12.3.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 9.2.2010
Dato for bystyrets/bygningsrådets vedtak : 15.2.2010
: 25.3.2010

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ROJO Arkitekter AS, datert 12.3.2009, sist revidert 09.2.2010.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

- Byggeområder
  - Områder for boliger
  - Fortau
- Offentlige trafikkområder
  - Annen veggrunn
- Fareområde
  - Nettstasjon
- Spesialområder
  - Frisiktsone
  - Bevaring av landskap og vegetasjon
  - Bevaring av landskap og vegetasjon, trær
- Fellesområder
  - Felles avkjørsel/parkering
  - Felles gangveg
  - Felles lekeareal
  - Annet fellesareal

§ 3 BOLIGOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

Området skal benyttes til boligformål, herunder konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal tilrettelegges for vannbåren varme.

3.2 Grad av utnytting

Felt B1, BYA ≤ 680 m²
Felt B2, BYA ≤ 500 m²
Felt B3, BYA ≤ 985 m²
Felt B4, BYA ≤ 685 m²
Felt B5, BYA ≤ 405 m²
Felt B6, BYA ≤ 1135 m²
Felt B7, BYA ≤ 320 m²
Felt B8, BYA ≤ 775 m²
Felt B9, BYA ≤ 325 m²

3.3 Bebyggelsens plassering på tomta
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Illustrasjonsplan merket Agraff AS, datert 24.04.2009, sist revidert 08.02.2010, skal være veiledende for plassering av bebyggelse. Lette konstruksjoner, som støyskjermer og boder, kan plasseres utenfor byggegrensene langs Ranheimsvegen.

3.4 Bebyggelsens høyde
Kotehøyder for ok gulv 1. etg. er angitt på plankartet. 45 m² av boligens grunnflate per tomt kan ha gesimshøyde maksimalt 6 meter over ok gulv 1. etg. Resterende bebyggelse kan ha gesimshøyde maksimalt 4 meter over ok gulv 1. etasje inklusive rekkverk. Kjeller tillates. I felt B1, B2, B3, B5, B6 og B7 kan sokkel etableres der terrenget legger til rette for det.

Mot arealer regulert til felles lekeareal skal det oppføres gjerder med høyde inntil 90 cm.

3.5 Bebyggelsens utforming
Bebyggelsen, inklusive garasjer, carporter, boder og gjerder, skal utformes slik at den samlet får et harmonisk og variert uttrykk i volumoppbygging, farge- og materialvalg.

Bygningene skal ha saltak med samme vinkel på maksimalt 30 grader, i samme retning som bygningskroppens lengde. Blanke eller reflekterende materialer skal ikke benyttes som taktekking. Bygningsvolum på en etasje tillates med flatt tak. Hver rekke skal ha enhetlig utforming.

Alle boliger bør ha trinnfri adkomst. Minimum 50 % av boenhetene skal tilrettelegges for universell utforming med en planløsning der primære rom som entré, bad/WC, ett soverom, kjøkken og oppholdsrom er plassert i første etasje, med trinnfri adkomst. Utvendige boder skal ved disse enhetene være tilgjengelig for bevegelses- og orienteringshemmede.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER
Fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Avslutning av fortau mot kjøreareal skal anlegges med nedsenket kantstein.

§ 5 FELLESOMRÅDER
5.1 Felles avkjørsel og parkering
Felles avkjørsel/parkering skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet. Minimum fire p-plasser skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Avkjørsel/parkering skal utformes for lav kjørehastighet og med vekt på god formgiving. Interne veger skal maksimalt ha en stigning på 1:15. Bæreevnen til internvegene, inkludert vegskulderen, skal dimensjoneres for lastebil.

5.2 Felles gangveg
Felles gangveger er felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet og skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

5.3 Felles lekeareal
Det skal anlegges felles lekeareal, FL1-FL5, som vist på plankartet. Disse skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

Innenfor FL1 skal det opparbeides et areal til felles lek og møteplass med en samlet størrelse på minimum 400 m². Innenfor felt FL1-FL4 skal det opparbeides sandlekeplasser. Innenfor felt FL4 skal det opparbeides gangadkomst til Sjøvegen.

5.4 Annet fellesareal

Annet fellesareal, AF1 og AF2, er felles for alle eiendommer innenfor planområdet. Innenfor felt AF1 skal det opparbeides felles avfallsanlegg med nedgravde containere samt en parkeringsplass. Innenfor AF2 oppføres kombinert nettstasjon og fjernvarmesentral.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsone

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

6.2 Bevaring av landskap, vegetasjon og trær

Eksisterende landskap, vegetasjon og trær merket på plankartet skal bevares. Ved skade og eller elde skal vegetasjon erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med Trondheim kommune. Vegetasjon merket på plankartet skal skjermes mot skade i anleggsperioden.

Innenfor området tillates oppført lett fundamenterte, smale stier med tilhørende enkel tilrettelegging med benker, sikkerhetsgjerde og lignende. Ved tilrettelegging skal naturmaterialer benyttes. Alle tiltak og nødvendig skjøtsel skal gjennomføres på en skånsom måte.

§ 7 FAREOMRÅDE

Kombinert nettstasjon og fjernvarmesentral skal oppføres som vist på plankartet.

§ 8 STØY OG FORURENSING

Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C.

Det skal oppføres støyskjerm og sikringsgjerde langs jernbanen i henhold til bestemmelse § 5.3.2 i Reguleringsplan for deler av Rotvoll nedre, gnr. 16, bnr. 1, datert 29.03.2007, og etter godkjenning av Jernbaneverket. Støyskjermen skal ha høyde som angitt i støyrapport 411205-1 Rotvoll nedre, merket Multiconsult, datert 13.04.2005.

Støyskjermingstiltak langs Ranheimsvegen skal utføres i henhold til anbefalinger i notat utarbeidet av Multiconsult, datert 13.04.2009, og oppføres som vist på plankartet. Ved endringer av trafikkmengder i Ranheimsvegen skal ny støyrapport legges til grunn før krav om støyskjermingstiltak kan frafalles. Eventuell støyskjerm langs Ranheimsvegen skal være variert og tilpasses bolighusenes materialbruk og farger, og gjerder forøvrig.

I anleggsperioden skal SFTs retningslinjer, i veileder til miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (TA-2115 2005, kapittel 4), overholdes vedrørende bygge- og anleggsstøy.

§ 9 PLANKRAV

9.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av området. Utearealene skal opparbeides i henhold til prinsipper for universell utforming.

9.2 Plan for bygge- og anleggsperioden

Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved en plan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og for transport i influensområdet, samt for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold i forbindelse med støyende

aktivitet. Planen skal vise plassering av riggområde og trafikkavvikling i anleggsfasen, og skal redegjøre for trafikksikkerheten til gående og syklende og beskrive eventuelle avbøtende tiltak. I anleggsperioden skal det oppføres sikringsgjerde mot naboer og ellers der det er nødvendig.

9.3 Miljøsaneringsplan
Før det gis igangsettingstillatelse skal det innleveres og godkjennes en undersøkelse av planområdet og arealet for nærmiljøanlegg i henhold til SFT-veiledning 99:01A, med tiltaksplan for fjerning/behandling av eventuelle forurensninger i grunnen i henhold til forurensningsforskriftens kapittel 2.

9.4 Ledningsplan
Før det gis rammetillatelse skal det innleveres og godkjennes ledningsplan.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING
10.1 Anleggsperioden
Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstiltak kan igangsettes.

10.2 Fortau langs Ranheimsvegen
Fortau og opphøyd gangfelt over Ranheimsvegen ved AF2 og AF1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for første bolig.

10.3 Fellesområder
AF1, AF2, FA og FL1 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for første bolig. FL2-4 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis for boliger i tilliggende byggeområder. Uteområdene skal være ferdig opparbeidet i henhold til plan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest gis.

10.4 Nærmiljøanlegg i Sjøvegen
Nærmiljøanlegg ved Sjøvegen skal opparbeides i samarbeid med kommunen etter plan godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse for bolig nr. 32 innenfor planområdet.

10.5 Støyskjermings- og sikkerhetstiltak
Bestemmelse 3.6.2 og 5.3.2 i Reguleringsplan for deler av område Rotvoll nedre, gnr. 16, bnr. 1, angående støyskjerm og sikkerhetsgjerde langs jernbanen, må oppfylles før brukstillatelse for første bolig kan gis.

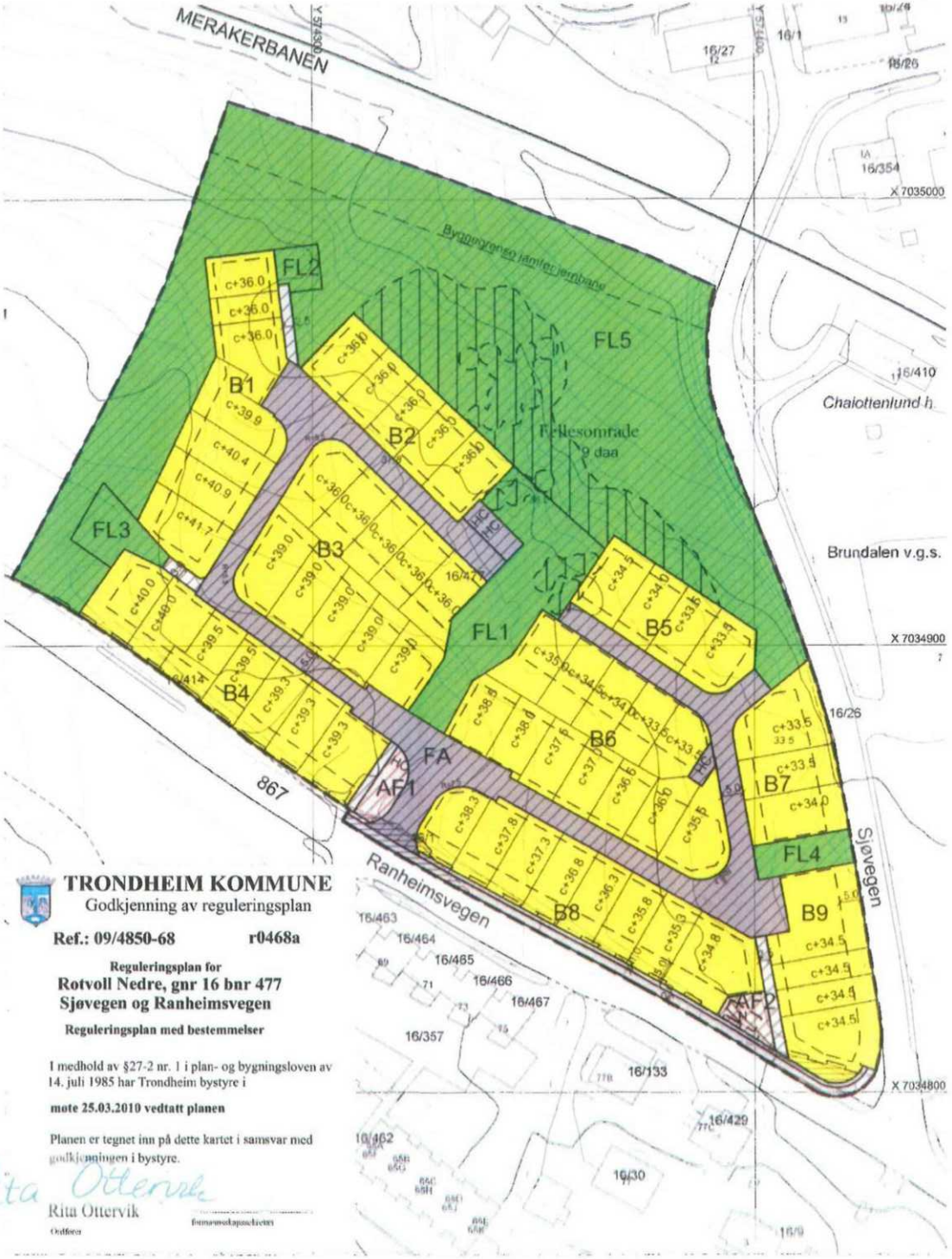
Støyskjermingstiltak langs Ranheimsvegen skal utføres før brukstillatelse for første bolig kan gis.

10.6 Tiltak mot forurensing
Før det kan gis igangsettingstillatelse, inklusive for nærmiljøanlegget, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensningsforskriften være godkjent av kommunen.

10.7 Skolekapasitet
Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før igangsettingstillatelse gis.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE
Notat utarbeidet av Multiconsult, datert 13.04.2009
Støyrapport 411205-1 Rotvoll nedre, merket Multiconsult, datert 13.04.2005
Bestemmelser til Reguleringsplan for deler av Rotvoll nedre, gnr. 16, bnr. 1, datert 29.03.2007
Illustrasjonsplan merket Agraff AS, datert 24.04.2009, sist revidert 08.02.2010

XXX



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 09/4850-68 **r0468a**

Reguleringsplan for
Rotvoll Nedre, gnr 16 bnr 477
Sjøvegen og Ranheimsvegen

Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i

møte 25.03.2010 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

fornavnsekspedisjonen

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for boliger (110)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Annen veggrunn (319)
- Fortau (320)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)
- Nettstasjon (510)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Frisiktsone(640)
- Bevaring av landskap og vegetasjon (663)
- Bevaring av landskap og vegetasjon, trær (663)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles gangveg (720)
- Felles lekeareal (750)
- Annet fellesareal (790)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Grense for fareområde (1205)
- Grense for bevaringsområde (1207)
- Byggegrense (1211)
- Frisiktlinje i vegkryss (1222)
- Regulert støyskjerm(1227)
- Anvisning av avkjørsel (1242)

Koordinatsystem: UTM sone 32, Euref 89

Ekvidistanse 1m 0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan for

Rotvoll nedre, gnr 16 bnr 477

Eier/tiltakshaver: Peab Bolig AS

MÅLESTOKK: 1:1000/A3
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
R1 Justering av planavgrensing	17.03.2009	EL	R5 Justering pga svingradier adkomst	08.01.2010	MBW
R2 Justering iht merknader fra TK	27.04.2009	EL	R6 Justering av bebyggelsesstruktur	11.01.2010	ML
R3 Justering iht merknader fra TK	29.04.2009	EL	R7 Justering av bebyggelsesstruktur langs Ranheimsvegen	14.01.2010	MBW
R4 Justering iht merknader fra TK	05.05.2009	EL	R8 Justering før sluttbehandling	09.02.2010	FHS

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	17.06.2009
Offentlig ettersyn	25.06.2009 - 20.08.2009
Behandlet i bygningsrådet/ planutvalget	02.03.2010
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.03.2010
Godkjent bystyret	25.03.2010

Planen er utarbeidet av: Rojo Arkitekter a/s

TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
MBW	**r0468a**
SAKSBEH.	ARKIVNR.
6MV	

DATO: 12.03.2009 | KOMMUNENS SAKSNR.: 09/4850

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 468

Arkivsak:01/34066

Reguleringsplan for deler av område
Rotvoll nedre, gnr. 16, bnr. 1
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 14.04.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 02.11.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 06.11.2006
Dato for Bystyrets vedtak	: 29.03.2007
Dato for reviderte kart og bestemmelser i bystyrets møte	: 29.03.2007

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ROJO Arkitekter AS og datert 14.04.2005, sist revidert 29.03.2007.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder - bolig
- Landbruksområder
- Offentlig trafikkområder
  - kjøreveg
  - annen veggrunn
  - gang- og sykkelveg
  - jernbane
- Fareområde - nettstasjon
- Spesialområder - bevaring av landskap- og vegetasjon
- Fellesområder - felles avkjørsel/parkering
  - felles lekeareal

§ 3 BOLIGOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg

3.1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser

3.1.3 For områdene A 1-3 og B skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan før rammetillatelse kan gis.

3.1.4 Ved bebyggelsens utforming skal det legges stor vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal utformes slik at den samlet får et harmonisk og helhetlig utrykk både i volumoppbygging, materialvalg og fargebruk

3.1.5 Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93 skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av planområdet.

Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser,

avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder samt beplantning, herunder redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal

3.1.6 50% av boligene innenfor området skal ha universell utforming

3.2 Grad av utnytting

3.2.1 Felt A 1-3 tillates bebygd med maksimal tomteutnyttelse TU på 60%
3.2.2 Felt B tillates bebygd med maksimal tomteutnyttelse TU på 70%
3.2.3 For sokkeletasjer i felt A 1-3 beregnes BRA som 50% av det totale arealet i sokkeletasjen
3.2.4 Garasjekjeller regnes ikke med i bruksarealet

3.3 Etasjetall og høyder

3.3.1 I felt A1-3 tillates oppført bebyggelse i maksimum 2 etasjer + sokketasje med maksimal gesimshøyde 7m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå mot felles adkomstveg Koteangivelse av maksimum gesimshøyde skal fastsettes i bebyggelsesplanen for området
3.3.2 I felt B tillates oppført bebyggelse i maksimum 2 etasjer med maksimum gesimshøyde 7 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Koteangivelse av maksimum gesimshøyde skal fastsettes i bebyggelsesplan for området
3.3.3 Større rom for tekniske installasjoner og kanalføringer tillates ikke over takflaten
3.3.4 Nødvendig høyde for heishus og trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig

3.4 Utforming

3.4.1 I felt A1-3 skal bebyggelsen ha flatt eller svakt hellende pulttak
3.4.2 Garasjer/carporter skal tilpasses bolighusene i form, materialbruk og farger
3.4.3 I felt B skal bebyggelsen ha flate tak

3.5 Adkomst og parkering

3.5.1 Planområdet og de enkelte felt skal ha adkomst som vist med på piler plankartet
3.5.2 Parkeringsdekning skal være i henhold til Trondheim kommunes parkeringsvedtekter
3.5.3 I felt A1-3 tillates oppført garasje/carport
3.5.4 I felt B skal 1 parkeringsplass pr. bolig etableres i parkeringskjeller
3.5.5 Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede
3.5.6 Parkeringsplasser på terreng skal være opparbeidet før ferdigattest gis
3.5.7 Alle boliger skal ha tilgang på hensiktsmessig bod og oppstillingsplasser for sykler og barnevogner i nær tilknytning til boligens inngangssoner

3.6 Støy/forurensning

3.6.1 Mot Ranheimsvegen skal støyskjerm oppføres som vist på plankartet og beskrevet i støyrapport utført av Multiconsult AS, datert 13.04.2005
3.6.2 Mot jernbanen skal støyskjermingstiltak være oppført som vist på plankartet og beskrevet i rapport utarbeidet av Multiconsult, datert 13.04.2005
3.6.3 Støyskjermingstiltakene skal være ferdigstilt før ferdigattest kan gis for boligfeltene som er berørt, jfr. støyrapport
3.6.4 Plan som viser transportruter for anleggstrafikk/skjerming mot anleggsstøy skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune
3.6.5 Før det gis igangsettingtillatelse for byggetiltak skal eventuelle forurensninger i grunnen være fjernet/brehandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding må ha funnet sted

3.7 Fjernvarme

3.7.1 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg

3.8 AF-ledninger

3.8.1 Ved søknad om byggetiltak skal det fremlegges en kapasitetsvurdering av AF-ledningene i området

§4. FELLESOMRÅDER

4.1 Felles avkjørsel/parkering

4.1.1 Felles avkjørsel/parkering skal være felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet

4.1.2 Avkjørsel skal opparbeides som strøksgate, utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning

4.1.3 Veg og adkomstarealer skal ha universell utforming

4.2 Felles leke areal

4.2.1 Felles leke areal er felles for alle tomter/eiendommer innenfor planområdet

4.2.2 Arealene tillates ikke brukt til parkering, lagring og lignende

4.2.3 Felles leke areal skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for første boligfelt kan gis

§5 TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Offentlig veg

5.1.1 Kryssutforming Sjøvegen/Ranheimsvegen/Lykkestien skal prosjekteres ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for området

5.1.2 Offentlig veg med kjøre- og gangareal skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Trondheim kommune

5.2 Offentlig gang- og sykkelvei

5.2.1 Offentlig gangveg vest i planområdet, Schmettows allé, skal ligge som i dag. Drift og vedlikehold må innordnes bevaringsverdien

5.3 Jernbane

5.3.1 Arealet skal kunne disponeres til dobbeltsporet jernbane

5.3.2 Det skal etableres høyt sikkerhetsgjerde (min. 1,8 m) fra enden av regulert støyskjerm og vestover langs sporet. Endelig plassering/avslutning av gjerdet avklares i forbindelse med befaring med Jernbaneverket

5.3.3 Sikkerhetsgjerde skal være oppsatt før brukstillatelse for første boligfelt gis

§6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Bevaring av landskap og vegetasjon

6.1.1 Regulert landbruksområde skal bevares som åpent beiteland. Tilgroing av ny trevegetasjon skal forhindres

6.2.1 Eksisterende trær merket på plankartet og andre vesentlige vegetasjonselementer skal bevares

6.2.2 Ved skade eller elde skal vegetasjon erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med Trondheim kommune

6.2.3 Trær merket på plankartet skal skjermes mot skade i anleggsperioden

§7 FAREOMRÅDE

7.1 Bygg/anlegg for energi – nettstasjon

7.1.1 Nettstasjon skal oppføres som vist på plankartet

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Skolekapasitet

8.1.1 Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet

8.2 Offentlig veg

8.2.1 Gangveger/fortau og kryss skal være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for første boligfelt gis, hvis ikke stenging av Ranheimsvegen er gjennomført

Bystyrets vedtak av 29.03.07 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Rotvoll nedre, deler av eiendom gnr./bnr. 16/1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket ROJO arkitekter as datert 14.04.2005, sist endret 02.11.2006 og i bestemmelser sist endret 06.11.2006.

Bystyret slutter seg til Rådmannens innstilling, men mener at bebyggelsen i det aktuelle utbyggingsområdet ikke skal overskride 2 etasjer, i samsvar med kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll § 9.3-2.

SETNINGEN "BEBYGGELSEN SKAL I PRINSIPP PLASSERES SOM VIST PÅ ILLUSTRASJONSPLAN DATERT 10.10.06" TAS UT AV REG.BEST. §3.1.3.

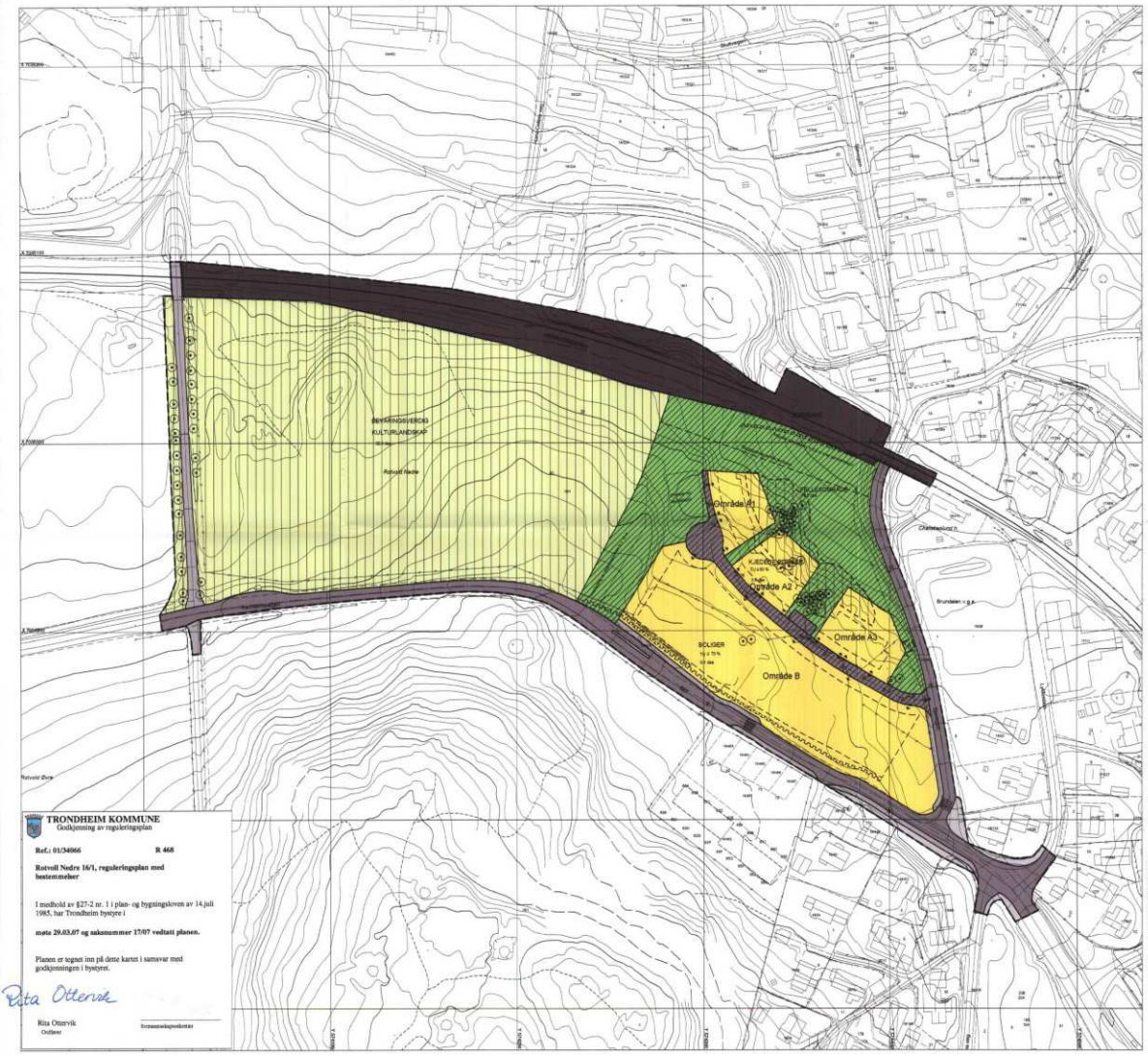
§ 3.2.2 Felt B tillates bebygd med maksimal tomteutnyttelse på TU 70 %

§3.3.2 I felt B tillates oppført bebyggelse i maksimum 2 etasjer med maksimum gesimshøyde 7 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Koteangivelse av maksimum gesimshøyde skal fastsettes i bebyggelsesplan for området.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.

(Adm. merknad: Kart og bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket)

Rita Ottervik



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for boliger (konsntrert småhusbebyggelse) (112)
- Område for boliger (blokkbebyggelse) (113)

LANDBRUKSOMRÅDER (200)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.2)
- Område for jord- og skogbruk (210)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Jernbane (350)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)
- Nettstasjon (510)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Bevaring av landskap og vegetasjon (663)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles lekeareal (750)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Byggegrense (1211)
- Regulert støyskjerm (1227)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Anvisning av avkjørsel (1242)
- Trær som skal bevares

0 10 20 30 40 50
Koordinatsystem: UTM sone32 Euref 89

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 01/34066 R 468

Rotvoll Nedre 16/1, reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i

møte 29.03.07 og saksnummer 17/07 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

Kommunalsjefen/sekretær

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan for deler av område
Rotvoll nedre gnr 16 bnr 1

Eiendomshaver: Sør-Trøndelag Fylkeskommune

MÅLESTOKK: 1:1000 (A1)
KARTBLAD: 511-215-44,45,54

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
R1. Planområdets utstrekning innmåling trær	14.09.2006	EL			
R2. Rev. for sluttbehandling	02.11.2006	FvS			
R3. RH bystyrets vedtak 29.03.2007	29.03.2007	Bst			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	09.06.2005	
Behandlet i bygningsråd/plan/utvalget	06.06.2005	
Offentlig ettersyn	14.06.05–19.07.06	
Behandlet i bygningsråd/plan/utvalget	12.12.2006	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	30.01.2007	
Godkjent i bystyret	29.03.2007	

Planen er utarbeidet av: PORO

TEGNET: EL | REGULERINGSPLAN NR.: r0468
SAKSBEH: FES | ARKIVNR.:

Dato: 14.04.2005 | Komunenes arkivnr: 01/34066

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:
Charlotte Voigts veg 56, 7060 Charlottenlund
Gnr. 16, Bnr. 477, Snr. 40, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260006

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Peder Benum

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 72 596

E-post: peder.benum@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.
