Blusuvoll alle 3, 7052 TRONDHEIM



PROPR.NO

Selger
Egil Kongsvold
97034973

Prisantydning
2 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5001 Gnr. 58 Bnr. 103 Snr. 5

Attraktiv 2-roms selveierleilighet med solrik balkong

PRISANTYDNING
kr 2 490 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 139 646 kr

TOTALPRIS
kr 2 629 646 kr

FELLESKOST/MND
kr 2 257 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 386 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
37kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
7kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 077kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1936



Velkommen til Blusuvoll allé 3!



Leiligheten har åpen stue- kjøkkenløsning, ett soverom, bad, entré og balkong. I tillegg 7 kvm bod i kjeller for ekstra oppbevaring.



Lettstelt og lys selveierleilighet i byggets 2. etasje.



Fra stuen er det utgang til solrik balkong på ca. 8 kvm.



Balkongen er sørvest-vendt med meget gode solforhold.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og avtrekksvifte.





Kjøkkenet er godt utnyttet med skuffer og skap.



Hyggelig vedovn for ekstra kalde dager.



Pent flislagt bad på 4,7 kvm med gulvvarme.



Baderom med vaskeservant og skap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Elektrisk avtrekksvifte.



Praktisk dusjnisje med skyvedører.



Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Entré med god plass til ytterklær og fottøy. Praktisk porttelefon. Ytterdør ble skiftet i 2023.



Leilighetsbygget er velholdt med stor hage og parkeringsplasser.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse som viser arealdisponering i leiligheten.

Bygget har i nyere tid gjennomgått betydelige oppgraderinger med nytt tak i 2008, ny drenering i 2012 samt kledning, veranda, vinduer og dører fra 2018.

Om boligen

Leiligheten har god standard og har sentral, men tilbaketrukket beliggenhet. Det er gangavstand til Trondheim sentrum, studiesteder, og offentlig kommunikasjon. Stor hage felles for leilighetene i bygget. Leiligheten er perfekt for par som ønsker å etablere seg.

Særlig verdt å nevne:
* Praktisk planløsning med ett soverom.
* 8 kvm balkong med sol fra morgen til kveld
* Privat parkering for bygget
* Beliggenhet i 2. etasje med lite innsyn
* God lagringsplass i bod i kjeller
* Kjøkken med integrerte hvitevarer
* Vedovn
* Gangavstand til dagligvarebutikker og spisesteder

Beliggenhet

Blusuvoll allé ligger i et sentralt og rolig nabolag. I området finner man dagligvarebutikker, spisesteder, barnehager og skoler, noe som gjør det praktisk for hverdagslige gjøremål. Det er gangavstand til NTNU, St Olavs hospital og Midtbyen. Gode bussforbindelser til andre deler av byen, og med enkel tilgang til rekreasjonsområdene i marka. Alt i alt er Blusuvoll allé et hyggelig og trygt nabolag å bo i.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt med Atle på tlf. 92 46 36 09, så finner vi en tid.

Omkostninger

2 490 000 kr (Prisantydning)
139 646 kr (Andel av fellesgjeld)
---
2 629 646 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
65 720 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

77 710 kr (Omkostninger totalt)

---

2 707 356 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Blusuvoll alle 3

7052 TRONDHEIM

5001/58/5/103/0/0

Rapportdato

12.05.2026

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

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Befaring utført den 06.05.2026 av:



Øyvind L. Klokk
Klæbu Entreprenør AS

Hoemsvegen 4E
7019 Trondheim

+4799014914
oyvindklokk@hotmail.com

Over 10 års erfaring med byggteknisk taksering. Sertifisert takstmann innen tilstand, verdi og skadetaksering.

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.

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

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.

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

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: Blusuvoll alle 3 , 7052, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/58/5/103/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: Selger opplyser om at byggeår er 1936

Tomt: 1 076.50 m^2

Hjemmelshaver(e): Egil Kongsvold, May Irene Kongsvold

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er en 6-mannsbolig som er oppført i 1936 som er rehabilitert med nye fasader, vinduer og dører i 2018. Bygget er på to etasjer over kjeller + loft. Grunnmuren er i betong. Hovedkonstruksjoner og etasjeskillere i treverk. Utvendige fasader er kledd med stående trepanel. Taket har valmtaksform og er tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Tak er rehabilitert i 2008. Nye vinduer, kledning og balkong i 2012. Drenering ble tatt også i 2012.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

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.

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Leilighet i 2.etg snr.5

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
37 m^2	7 m^2	0 m^2	8 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang, bad, stue, kjøkken og soverom.	Bod i felles kjeller.		Balkong.

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

BRA
44 m^2

Merknader om areal: Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

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.

1 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Kjøkken: Årsak: Det er påvist manglende varme/fuktstopper og antydning til svelling under benkeplate, over oppvaskmaskin. Risiko: Hvis det får fortsette uten utbedring kan det utvikle seg og benkeplate kan sprekke opp. Konsekvens: Det må påregnes å utbedre dette og etablere varme/fuktstopper så det ikke utvikler seg videre.

4 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Årsak: Det er manglende dokumentasjon på utført arbeid og membranens alder er usikker. Dørstokk er ikke bygget opp for tilstrekkelig fuktsikring. Det er påvist ikke tilstrekkelig fall mot sluk hvis en vannlekkasje skulle oppstå. Dusjsonen er påstøpt og høyere enn resten av badegulvet. Risiko: Ved en vannlekkasje eller blokkering i sluk så kan vann renne over dørsterskel og dette kan føre til vannskader og følgeskader. Da det er usikker alder på membran så vannlekkasje oppstå. Konsekvens: Det må forventes å rengjøre sluk i dusjsone og sluk under vaskemaskin for å forebygge blokkering. Renovering av bad kan nærme seg for å få en optimal fuktsikring. Anbefalt tiltak: Dusjkabinett kan vurderes som ett forebyggende tiltak så vann går direkte i sluk. Anbefaler å ta kontakt med en fagperson på våtrom for å få råd videre.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. 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. Årsak: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert Risiko: Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Konsekvens: Det må forventes å bytte dørterskel til en flat dørterskel slik at det blir tilstrekkelig tilluft mellom terskel og dørblad. Anbefalt tiltak: Anbefaler å ta kontakt med byggvarehandel eller vindu/dør leverandør for å få råd om løsning.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Piper / ildsteder: Selger opplyser at det trolig er teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss og sprekker i pussen ble avdekket. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak fra balkong i 2.etg. Årsak: Det er ikke fremlagt noe rapport fra brann/feiervesen. Teglsteinspipe fra byggeår har ikke dokumentasjon på at den er rehabilitert. Risiko: Det kan være at den ikke er godkjent for vedfyring da det ikke foreligger noe dokumentasjon på utbedring av pipe. Konsekvens: Det kan forventes at det må gjøres noe rehabilitering med teglsteinspipe i sameie hvis vedovn skal brukes som en varmekilde. Anbefalt tiltak: Anbefaler å ta kontakt med fagperson på ildsteder for å få råd om løsning på utbedring av pipe.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Innvendige overflater: Årsak: Det er påvist ujevn/skjevt gulv. Det er utført lasermåling og 57mm differanse fra yttervegg stue/kjøkken mot vegg bad. I gamle hus er det normalt at hele gulvet heller. Målt høydeforskjell på over 30 mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik Risiko: Ujevnt undergulv fører ofte til at parkett eller laminat "flyter" ujevnt. Dette kan skape knirk og svikt når man går på det. Konsekvens: Det kan forventes at det kan oppstå noe knirk i gulv. Montering av skap e.l må trolig justeres for å stå stabilt. Anbefalt tiltak: Det vurderes at det ikke er behov for noe strakstiltak på befaringsdagen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i leiligheten. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er heller ikke påvist knirk i gulv på bafaringsdagen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

1 Dokumentasjon

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

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selger har ikke ingen kjennskap til noen vesentlige avvik eller svakheter ved boligen.
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
26.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens digitale arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Selger har ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

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

Kommentar:
Det er ikke påvist avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare.

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Selger opplyser om at ytterdør ble byttet i 2012. Innerdører er av ukjent alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2018 på vinduer og 2017 på balkongdør

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.
Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

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 vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Vinduer og dører





Balkongdør



Vindu

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 balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Det er påvist forskriftsmessig rekkverkshøyde.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Balkong





5 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er ikke påvist noen tegn til skader eller avvik på overflater på befaringsdagen.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk under vaskemaskin. Det registreres lite fall, målt 1cm.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet under vaskemaskin.

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til smøremembran i sluk under vaskemaskin og i dusjsone.
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket under vaskemaskin.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av bad.

Sluk



Dusjsone



Under vaskemaskin

Kommentar:
Årsak:
Det er manglende dokumentasjon på utført arbeid og membranens alder er usikker.
Dørstokk er ikke bygget opp for tilstrekkelig fuktsikring.
Det er påvist ikke tilstrekkelig fall mot sluk hvis en vannlekkasje skulle oppstå.
Dusjsonen er påstøpt og høyere enn resten av badegulvet.

Risiko:
Ved en vannlekkasje eller blokkering i sluk så kan vann renne over dørsterskel og dette kan føre til vannskader og følgeskader.
Da det er usikker alder på membran så vannlekkasje oppstå.

Konsekvens:
Det må forventes å rengjøre sluk i dusjsone og sluk under vaskemaskin for å forebygge blokkering. Renovering av bad kan nærme seg for å få en optimal fuktsikring.

Anbefalt tiltak:
Dusjkabinett kan vurderes som ett forebyggende tiltak så vann går direkte i sluk.
Anbefaler å ta kontakt med en fagperson på våtrom for å få råd videre.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

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)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.
Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

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

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. 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.

Årsak:
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert

Risiko:
Fører til redusert avtrekkseffekt når
døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Konsekvens:
Det må forventes å bytte dørterskel til en flat dørterskel slik at det blir tilstrekkelig tilluft mellom terskel og dørblad.

Anbefalt tiltak:
Anbefaler å ta kontakt med byggvarehandel eller vindu/dør leverandør for å få råd om løsning.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- 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 normal levetid for galvanisert rør 20-40 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?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom i gang bak dusjsone.
Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran ved målingen på befaringsdagen.

Tilstøtende vegg i gang bak dusjsone:



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Selger opplyser at det trolig er teglsteinspipe fra byggeåret.
Noe riss og sprekker i pussen ble avdekket.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak fra balkong i 2.etg.

Årsak:
Det er ikke fremlagt noe rapport fra brann/feiervesen.
Teglsteinspipe fra byggeår har ikke dokumentasjon på at den er rehabilitert.

Risiko:
Det kan være at den ikke er godkjent for vedfyring da det ikke foreligger noe dokumentasjon på utbedring av pipe.

Konsekvens:
Det kan forventes at det må gjøres noe rehabilitering med teglsteinspipe i sameie hvis vedovn skal brukes som en varmekilde.

Anbefalt tiltak:
Anbefaler å ta kontakt med fagperson på ildsteder for å få råd om løsning på utbedring av pipe.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Piper/ildsted



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?
Ja

Kommentar:
Det er påvist antydning til svelling under benkeplate, over oppvaskmaskin.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Generell beskrivelse av innredning
Skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

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:
Årsak:
Det er påvist manglende varme/fuktstopper og antydning til svelling under benkeplate, over oppvaskmaskin.

Risiko:
Hvis det får fortsette uten utbedring kan det utvikle seg og benkeplate kan sprekke opp.

Konsekvens:
Det må påregnes å utbedre dette og etablere varme/fuktstopper så det ikke utvikler seg videre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svelle mer og sprekke opp i samme område. Ta kontakt med en byggvarehandel eller kjøkken leverandør for riktig produkt.

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Kjøkken





Ventilator





Fuktmåling i benkskap



Manglende fuktstopper.

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

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

Kommentar:
Det er påvist kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er påvist tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 2005 og rommer 194 liter. Plassering fellesrom i kjeller.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) på bad. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere tilluft / gjennomstrømning til våtrommet.

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

VVS



Bad rør i rør tappevann



Bereder i felles kjellerom

9 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 entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Selger informerer om at dette ikke foreligger.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Det er ikke påvist noe funn av synlige avvik på befaringsdagen.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

10 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

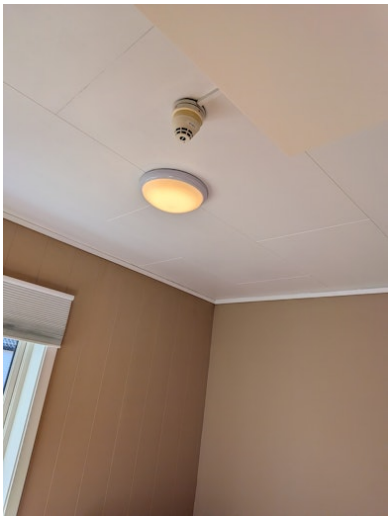
Er det brannslukkere i boligen?
Ja, det er registrert brannslukningsapparat i gang.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja, det er registrert detektor på soverom og gang.

Brannvarslere/detektorer









Overflater gulv
Parkett, laminat, flis.

Overflater vegg / himling
Panelplater på vegg i gang, stue og soverom. Flis vegg bad. Malte himlingsplater alle rom.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Årsak:
Det er påvist ujevn/skjevt gulv. Det er utført lasermåling og 57mm differanse fra yttervegg stue/kjøkken mot vegg bad. I gamle hus er det normalt at hele gulvet heller. Målt høydeforskjell på over 30 mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Risiko:
Ujevnt undergulv fører ofte til at parkett eller laminat "flyter" ujevnt. Dette kan skape knirk og svikt når man går på det.

Konsekvens:
Det kan forventes at det kan oppstå noe knirk i gulv. Montering av skap e.l må trolig justeres for å stå stabilt.

Anbefalt tiltak:
Det vurderes at det ikke er behov for noe strakstiltak på befaringsdagen.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i leiligheten.
Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det er heller ikke påvist knirk i gulv på bafaringsdagen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

BLUSUVOLL ALLE 3 - 5001/58/5/103/0/0

Egenerklæring

Blusuvoll alle 3, 7052 TRONDHEIM

26 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Blusuvoll alle 3	Blusuvoll alle 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 79799291

Informasjon om selger

Selger

Kongsvold, Egil

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Før min eietid

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Før min eietid

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2018

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kledning, balkong, vinduer og dører

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Før min eietid

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje i kobling fra en leilighet i 1. etasje. Er reparert av rørlegger

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2012

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny drenering rundt bygget.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Før min eietid

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje på vannforsyning til huset, rør ute.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgraving, bytte av felles bakkeklaring og tilbakeføring

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

H Granmo VVS AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 64537584

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Egil Kongsvold	**2026-04-26**

Identification

Egil Kongsvold

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Egil Kongsvold	26/04-2026 16:42:27	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	jun. 2025	jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	31.12.2025	2024	Endring
EIENDELER																
Omløpsmidler																
1500 Kundefordringer	15 659	15 659	20 494	20 494	25 329	25 329	30 164	34 999	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	10 824	15 659	-4 835
Kundefordringer	**15 659**	**15 659**	**20 494**	**20 494**	**25 329**	**25 329**	**30 164**	**34 999**	**10 824**	**10 824**	**10 824**	**10 824**	**10 824**	**10 824**	**15 659**	**-4 835**
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	25 646	22 796	19 946	17 097	14 248	11 398	8 548	5 699	45 174	42 324	38 797	35 270	31 743	31 743	25 646	6 098
Andre fordringer	**25 646**	**22 796**	**19 946**	**17 097**	**14 248**	**11 398**	**8 548**	**5 699**	**45 174**	**42 324**	**38 797**	**35 270**	**31 743**	**31 743**	**25 646**	**6 098**
Fordringer	**41 304**	**38 455**	**40 440**	**37 591**	**39 576**	**36 727**	**38 712**	**40 698**	**55 998**	**53 148**	**49 621**	**46 094**	**42 567**	**42 567**	**41 304**	**1 262**
1930 Bank DNB 1503.23.32096	54 468	58 223	53 286	58 585	59 234	56 470	60 537	50 078	77 932	41 314	47 027	52 881	58 648	58 648	54 468	4 180
Bankinnskudd, kontanter og lignende	**54 468**	**58 223**	**53 286**	**58 585**	**59 234**	**56 470**	**60 537**	**50 078**	**77 932**	**41 314**	**47 027**	**52 881**	**58 648**	**58 648**	**54 468**	**4 180**
Omløpsmidler	**95 773**	**96 678**	**93 727**	**96 176**	**98 810**	**93 197**	**99 249**	**90 776**	**133 930**	**94 462**	**96 648**	**98 975**	**101 215**	**101 215**	**95 773**	**5 443**
SUM EIENDELER	**95 773**	**96 678**	**93 727**	**96 176**	**98 810**	**93 197**	**99 249**	**90 776**	**133 930**	**94 462**	**96 648**	**98 975**	**101 215**	**101 215**	**95 773**	**5 443**
EGENKAPITAL OG GJELD																
Egenkapital																
2050 Annen egenkapital	-1 146 674	-1 146 674	-1 146 674	-1 146 674	-1 146 674	-1 146 674	-1 146 674	-1 146 674	-1 146 674	-1 146 674	-1 146 674	-1 146 674	-1 033 308	-1 033 308	-1 146 674	113 366
Annen egenkapital	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 033 308**	**-1 033 308**	**-1 146 674**	**113 366**
Opptjent egenkapital	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 146 674**	**-1 033 308**	**-1 033 308**	**-1 146 674**	**113 366**
Udisponert resultat		**60 819**	**67 201**	**74 609**	**81 477**	**80 376**	**90 968**	**87 064**	**91 999**	**99 315**	**106 228**	**113 074**	**-**	**-**	**-**	**-**
Egenkapital	**-1 146 674**	**-1 085 855**	**-1 079 473**	**-1 072 065**	**-1 065 197**	**-1 066 298**	**-1 055 706**	**-1 059 610**	**-1 054 675**	**-1 047 359**	**-1 040 446**	**-1 033 600**	**-1 033 308**	**-1 033 308**	**-1 146 674**	**113 366**
Gjeld																
Gjeld til kredittinstitusjoner																
2240 Pantelån	1 181 228	1 177 217	1 173 200	1 168 242	1 164 008	1 159 495	1 155 202	1 150 633	1 146 281	1 141 821	1 137 095	1 132 575	1 127 710	1 127 710	1 181 228	-53 518
Gjeld til kredittinstitusjoner	**1 181 228**	**1 177 217**	**1 173 200**	**1 168 242**	**1 164 008**	**1 159 495**	**1 155 202**	**1 150 633**	**1 146 281**	**1 141 821**	**1 137 095**	**1 132 575**	**1 127 710**	**1 127 710**	**1 181 228**	**-53 518**
Annen langsiktig gjeld	**1 181 228**	**1 177 217**	**1 173 200**	**1 168 242**	**1 164 008**	**1 159 495**	**1 155 202**	**1 150 633**	**1 146 281**	**1 141 821**	**1 137 095**	**1 132 575**	**1 127 710**	**1 127 710**	**1 181 228**	**-53 518**

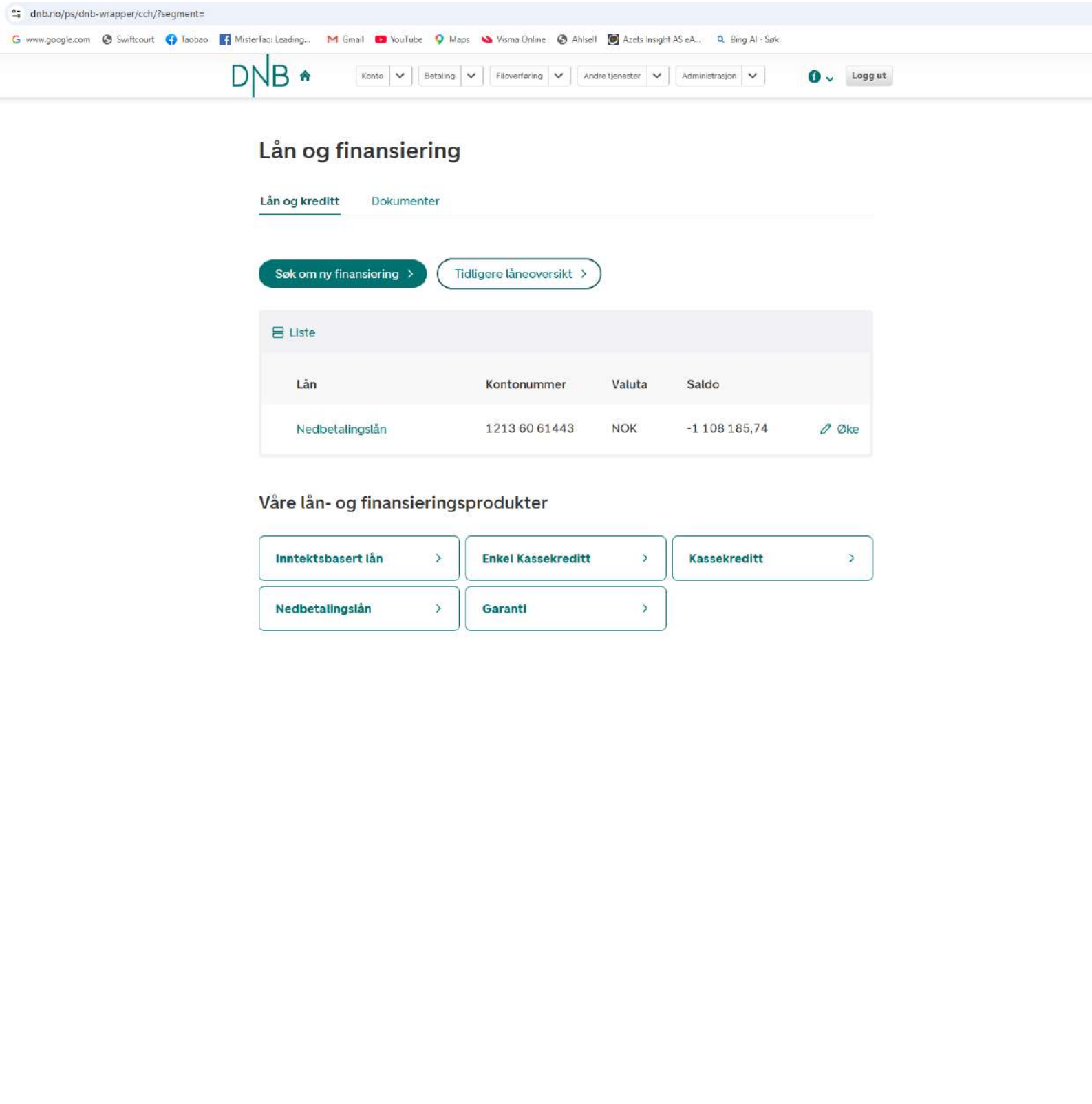
Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	jun. 2025	jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	31.12.2025	2024	Endring
2400 Leverandørgjeld	53 182	5 316	-	-	-	-	-247	-247	42 324	-	-	-	-	-	53 182	-53 182
Leverandørgjeld	**53 182**	**5 316**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-247**	**-247**	**42 324**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**53 182**	**-53 182**
2950 Påløpt rente	8 036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 813	6 813	8 036	-1 224
Annen kortsiktig gjeld	**8 036**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**6 813**	**6 813**	**8 036**	**-1 224**
Kortsiktig gjeld	**61 218**	**5 316**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-247**	**-247**	**42 324**	**-**	**-**	**-**	**6 813**	**6 813**	**61 218**	**-54 406**
Gjeld	**1 242 447**	**1 182 533**	**1 173 200**	**1 168 242**	**1 164 008**	**1 159 495**	**1 154 955**	**1 150 386**	**1 188 605**	**1 141 821**	**1 137 095**	**1 132 575**	**1 134 523**	**1 134 523**	**1 242 447**	**-107 924**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**95 773**	**96 678**	**93 727**	**96 176**	**98 810**	**93 197**	**99 249**	**90 776**	**133 930**	**94 462**	**96 648**	**98 975**	**101 215**	**101 215**	**95 773**	**5 443**

- **Fellesutgift p.t pr. mnd kr:** 2 257,00 (740 husleie + 1 517 andel sameielån – se vedlagt faktura nr. 1240 for april 2026)
- **Fellesutgift betalt t.o.m.:** 01.04.2026
- **Fellesutgiftene dekker:** Se vedlagte regnskapsrapport, balanserapport, resultatrapport og faktura for seksjon 5
- **Uoppgjorte krav p.t.:** Ingen
- **Foreligger det planer som kan medføre endringer av disse?** Nei
- **Har sameie fellesgjeld?** Ja
- **Hvis ja; Sameie sin totale fellesgjeld pr./kr:** -1 108 185,74
- **Seksjonens andel av fellesgjelden pr./kr:** 139 646,-
- **Sikkerhet for lånet:** Vet ikke
- **Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd:** Se vedlagte rapporter + faktura for seksjon 5
- **Bygningsforsikring:** Gjensidige
- **Følger det parkeringsplass med enheten?** Ja
- **Har sameiet vedtektsfestet forkjøpsrett?** Vet ikke
- **Gebyr meglerpakke/opplysninger kr.:** Vet ikke
- **Eierskiftegebyr kr.:** Vet ikke
- **Vil vi få oversendt faktura på gebyrene?** Vet ikke
- **Hvis nei, hvilken konto skal gebyrene overføres til?** Vet ikke
- **Kontaktinformasjon sameiet:** Se Brønnøysundregisteret
- **Ev. andre opplysninger?** Nei

Vedlegg (samme pakke som tidligere + ny faktura og andelsoversikt):

- Signert - Blusuvoll alle 3 Protokoll 2026.pdf
- Balanserapport - 01.01.2025 - 31.12.2025.pdf
- Resultatrapport - 01.01.2025 - 31.12.2025.pdf
- Regnskapsrapport 2025 (1).pdf
- Vedtekter Sameiet Blusuvoll allé 3 (2).pdf
- Gjeld Blusuvoll Alle 3 22.04.2026.png
- Faktura-1240.pdf (seksjon 5)
- Andel lån.png

Mvh **Torbjørn Kleppe**
Forretningsfører for Sameiet Blusuvoll Alle 3


dnb.no/ps/dnb-wrapper/cch/?segment=
www.google.com
Swiftcourt
Taobao
MisterTao: Leading...
Gmail
YouTube
Maps
Visma Online
Ahlsell
Azets Insight AS eA...
Bing AI - Søk
DNB
Konto
Betaling
Filoverføring
Andre tjenester
Administrasjon
Logg ut
Lån og finansiering
Lån og kreditt
Dokumenter
Søk om ny finansiering
Tidligere låneoversikt
Liste
Lån
Kontonummer
Valuta
Saldo
Nedbetalingslån
1213 60 61443
NOK
-1 108 185,74
Øke
Våre lån- og finansieringsprodukter
Inntektsbasert lån
Enkel Kassekreditt
Kassekreditt
Nedbetalingslån
Garanti

Resultatrapport 2025	jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	jun. 2025	jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	2025	2024	Endring
Driftsresultat															
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	17 916	17 916	17 916	17 916	17 916	17 916	17 916	17 916	17 916	17 916	17 916	17 916	214 992	214 992	-
Salgsinntekter	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**214 992**	**214 992**	**-**
3900 Annen driftsrelatert inntekt	53 182	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53 182	-	53 182
Annen driftsinntekt	**53 182**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**53 182**	**-**	**53 182**
Driftsinntekter	**71 098**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**17 916**	**268 174**	**214 992**	**53 182**
6340 Lys, varme	234	248	248	247	250	247	-	466	233	239	248	264	2 924	2 781	142
6420 Leie datasystemer	1 498	-	-	-	-	-	1 412	-	-	-	-	-	2 910	2 841	69
6550 Driftsmateriale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 636	-4 636
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-	-	-	-	-	-	10 000	2 500	-	-	-	-	12 500	38 847	-26 347
6650 Service og kontroll	5 316	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 316	-	5 316
6705 Honorar regnskap	-	-	-	-	8 269	-	-	-	-	-	-	-	8 269	7 875	394
7500 Forsikringspremie	2 850	2 850	2 850	2 850	2 850	2 850	2 850	2 850	2 850	3 527	3 527	3 527	36 226	33 954	2 272
7710 Generalforsamling	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60	-60
7740 Øredifferanser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7770 Bank og kortgebyrer	43	68	88	93	68	16	34	3	48	34	41	108	645	56	589
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 615	-6 615
Annen driftskostnad	**9 940**	**3 165**	**3 186**	**3 189**	**11 436**	**3 113**	**14 296**	**5 818**	**3 131**	**3 800**	**3 816**	**3 899**	**68 790**	**97 665**	**-28 875**
Driftskostnader	**9 940**	**3 165**	**3 186**	**3 189**	**11 436**	**3 113**	**14 296**	**5 818**	**3 131**	**3 800**	**3 816**	**3 899**	**68 790**	**97 665**	**-28 875**
Driftsresultat	**61 158**	**14 751**	**14 730**	**14 727**	**6 480**	**14 803**	**3 620**	**12 098**	**14 785**	**14 116**	**14 100**	**14 017**	**199 384**	**117 327**	**82 057**
Finansinntekter og finanskostnader															
8050 Annen renteinntekt	-	-	-	-	-	-	-	499	-	-	-	-	499	-	499
8070 Annen finansinntekt	-	-	-	-	-	3 589	-	-	-	-	-	-	3 589	3 303	286
Annen finansinntekt	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3 589**	**-**	**499**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 088**	**3 303**	**785**
Finansinntekter	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3 589**	**-**	**499**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 088**	**3 303**	**785**
8150 Annen rentekostnad	339	8 369	7 323	7 859	7 580	7 800	7 523	7 663	7 469	7 202	7 254	13 725	90 106	100 543	-10 437

Resultatrapport 2025	jan. 2025	feb. 2025	mar. 2025	apr. 2025	mai. 2025	jun. 2025	jul. 2025	aug. 2025	sep. 2025	okt. 2025	nov. 2025	des. 2025	2025	2024	Endring
Annen finanskostnad	339	8 369	7 323	7 859	7 580	7 800	7 523	7 663	7 469	7 202	7 254	13 725	90 106	100 543	-10 437
Finanskostnader	339	8 369	7 323	7 859	7 580	7 800	7 523	7 663	7 469	7 202	7 254	13 725	90 106	100 543	-10 437
Netto finansresultat	-339	-8 369	-7 323	-7 859	-7 580	-4 211	-7 523	-7 163	-7 469	-7 202	-7 254	-13 725	-86 017	-97 240	11 223
Ordinært resultat før skattekostnad	60 819	6 382	7 408	6 868	-1 101	10 592	-3 904	4 934	7 316	6 913	6 846	292	113 366	20 087	93 280
Ordinært resultat	60 819	6 382	7 408	6 868	-1 101	10 592	-3 904	4 934	7 316	6 913	6 846	292	113 366	20 087	93 280
Årsresultat	60 819	6 382	7 408	6 868	-1 101	10 592	-3 904	4 934	7 316	6 913	6 846	292	113 366	20 087	93 280
Overføringer															
8960 Overføringer annen egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113 366	113 366	20 087	93 280
Sum overføringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113 366	113 366	20 087	93 280

Sameiet Blusuvoll Alle 3

v/Torbjørn Kleppe, Kometvegen 15 A, 7506 Stjørdal, Norge
Mobil: 93092371
E-postadresse: torbjorn.kleppe@gmail.com
Org.nr.: NO 996 884 198

Seksjon 5
Blusuvoll Allè 3
7052 Trondheim

FAKTURA

Fakturanr.: 1240
Fakturadato: 2026-03-01
Kundenr.: 10005

Betalingsinformasjon
Forfallsdato: 2026-04-01
Kontonummer: 1503.23.32096

Ordrenummer: 5
Ordredato: 2010-01-01
Deres kontakt: Egil Kongsvold
Leveringsadresse: Blusuvoll Allè 3
7052 Trondheim, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris*	*Beløp*
5 Husleie seksjon 5. Periode: 2026-04-01 - 2026-04-30	1	740,00	740,00
Sameielån andel seksjon 5. Periode: 2026-04-01 - 2026-04-30	1	1 517,00	1 517,00
Betales til bankkonto 1503.23.32096		**NOK**	**2 257,00**

Seksjon	Eier per 27.04.2026	Sameiebrøk (/5428)	Sameiebrøk	Andel av lån
				1 108 185,74
1	Kristina Sellesbakk	554	0,102063375	113 105
2	Torbjørn Kleppe	674	0,124170965	137 604
3	Lars Martin Thuestad	1465	0,269896831	299 096
4	Elisabeth Moen	564	0,103905674	115 147
5	Egil Kongsvold	684	0,126013265	139 646
6	Leonardo og Ingvild	1487	0,273949889	303 587
			1	1 108 185,74

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn: Blussuvoll alle 3 Gårdsnummer 58 Bruksnummer 103

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Blussuvoll alle 3 består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelings-begjæring datert 27.10.05.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokalet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjonsloven; disse vedtekter; samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut - for egen regning - den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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 sameiermøtet. Styret har herunder - i samsvar med lov om eierseksjoner - å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som

stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager - høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- 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 fellesutgiftene.

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.

§ 13 OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr.35.)

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameietes side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

****

Disse vedtekter er vedtatt i konstituerende sameiermøte i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31 § 28

Trondheim,

Navn

Navn

Navn

Navn

Navn

Navn

ØkoRåd Trondheim AS

Regnskapsrapport pr desember 2025

Sameiet Blusuvoll Alle 3

Marianne Solem
08.01.2026

Kommentarer til regnskapet pr 31.12.25

Resultat og omsetning

Regnskapet viser for perioden et overskudd på kr. 113 366,- og en omsetning på kr. 268 174,-.
Samme periode i fjor viste regnskapet et overskudd på kr.20 087,- og en omsetning på kr. 214 992,-.

Kunder og leverandører

Åpne poster leverandører inneholder ingen gamle åpne poster.

Bank

Bankkontoer er avstemt.

Blusuvoll alle 3 Protokoll 2026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Ruspini, Leonardo Carlos (25.08.1982), signert 15.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Thuestad, Lars Martin (27.07.1981), signert 15.04.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT SAMEIEMØTE I SAMEIET BLUSUVOLL ALLÉ 3

Dato: 14. april 2026 **Tid**: Kl. 19:00–20:00 **Sted**: Elektronisk via Google Meet

Møteleder: Egil Kongsvold **Referent**: Torbjørn Kleppe **Underskrivere**: Lars Martin Thuestad, Leonardo Ruspini

1. Godkjenning av innkalling og valg av møteleder, referent og underskrivere

Tilstedeværende sameiere:

- Seksjon 2: Torbjørn Kleppe (til stede)
- Seksjon 3: Lars Martin Thuestad (til stede)
- Seksjon 4: Elisabeth Moen (til stede)
- Seksjon 5: Egil Kongsvold (til stede)
- Seksjon 6: Leonardo Ruspini (til stede)

Antall stemmer til stede: 5 (av 6 mulige).

Valg:

- Møteleder: Egil Kongsvold
- Referent: Torbjørn Kleppe
- Underskrivere: Lars Martin Thuestad og Leonardo Ruspini

Vedtak: Innkallingen godkjent enstemmig. Valg av møteleder, referent og underskrivere godkjent enstemmig. Stemmer: 5 for, 0 mot, 0 blanke.

2. Gjennomgang og godkjenning av regnskapet for 2025

Regnskap for 2025 ble lagt frem.

Kommentarer: Torbjørn stilte spørsmål om hvorvidt utgift til utbedring av rør (faktura fra Granbo VVS kr 53 182,-) er medtatt i regnskapet.

Vedtak: Regnskapet godkjent enstemmig. Stemmer: 5 for, 0 mot, 0 blanke.

3. Gjennomgang og godkjenning av budsjett for 2026

Budsjett for 2026 ble lagt frem.

Kommentarer: Lars Martin kommenterte at sameiet ikke bør budsjettere med underskudd. Alle var enige. Budsjettet godkjennes forutsatt at posten for driftsmateriale settes til kr 0,- og vedlikehold til kr 500,- per måned.

Vedtak: Budsjettet godkjent enstemmig med de nevnte endringene. Stemmer: 5 for, 0 mot, 0 blanke.

4. Innkomne saker til behandling

Dokumentet er signert digitalt av:

- Ruspini, Leonardo Carlos (25.08.1982), 15.04.2026
- Thuestad, Lars Martin (27.07.1981), 15.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

a. Tidligere forslag om anskaffelse av utebenk til hagen Vedtak: Sameiet kjøper ikke utebenk. Stemmer: 5 for, 0 mot, 0 blanke.

b. Tidligere forslag om anskaffelse av kasse til strøsand Vedtak: Sameiet kjøper ikke kasse. Strøsand kjøpes inn etter behov. Kvitteringer tas vare på slik at utlegg dekkes av sameiet. Stemmer: 5 for, 0 mot, 0 blanke.

5. Valg av leder og styremedlemmer for kommende periode

Vedtak:

- Styreleder: Lars Martin Thuestad
- Styremedlem: Leonardo Ruspini
- Kontaktperson: Elisabeth Moen

Stemmer: 5 for, 0 mot, 0 blanke.

6. Avslutning

Protokollen ble lest opp og godkjent.

Underskrifter: Møteleder: Egil Kongsvold Underskrivere: Lars Martin Thuestad, Leonardo Ruspini

Møtet hevet: Kl. 20:00.

Oppfølging

- Styret (Lars Martin Thuestad som ny styreleder) følger opp endringene i budsjettet for 2026.
- Budsjettet for 2026 er oppdatert i henhold til vedtaket under punkt 3 (driftsmateriale kr 0,- per måned og avsetning til vedlikeholdsfond kr 500,- per måned) og vedlegges protokollen.
- Elisabeth Moen overtar som forretningsfører og kontaktperson.
- Torbjørn Kleppe (seksjon 2) trer ut når salget av leiligheten er gjennomført.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Ruspini, Leonardo Carlos (25.08.1982), 15.04.2026
- Thuestad, Lars Martin (27.07.1981), 15.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

Budsjett Sameiet Blusuvoll Allé 3 2026															
Inntekter															
	Januar	**Februar**	**Mars**	**April**	**Mai**	**Juni**	**Juli**	**August**	**Septembe**	**Oktober**	**November**	**Desember**	**Totalt**		**Noter**
Husleie	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916			
Inntekter totalt	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916	17916	214992		
Driftskostnader															
Strøm og nettleie	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200			
Leie datasystemer (økonomi, Tripletex)											2000				
Brannalarm kontroll/vedlikehold				6000											
Forsikring									41824						
Regnskapsføring								8000							
Driftsmateriale (div)															
Satt av til vedlikeholdsfond	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500			1
TV/Internett	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Bankgebyrer	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
Driftskostnader totalt	800	800	800	6800	800	800	800	8800	42624	800	2800	800	67424		
Finanskostnader (lån)															
Finanskostnader totalt	11777	11777	11777	11777	11777	11777	11777	11777	11777	11777	11777	11777	141324		
Budsjettert årsresultat	5339	5339	5339	-661	5339	5339	5339	-2661	-36485	5339	3339	5339	**6244**		
	5339	10678	16017	15356	20695	26034	31373	28712	-7773	-2434	905	6244			
Noter															
1. Avsetning til vedlikeholdssfond i hendold til vedtekter § 5															

Dokumentet er signert digitalt av:
• Ruspini, Leonardo Carlos (25.08.1982), 15.04.2026
• Thuestad, Lars Martin (27.07.1981), 15.04.2026

Forseglet av
Posten Norge

Celle: J13
Merknad: Kleppe, Torbjørn:
Pris på forsikring oppdatert 26.03.2026

Celle: N24
Merknad: Torbjørn Kleppe:
Saldo bank 26.03.2026: ca kr. 72.000, -

Dokumentet er signert digitalt av:

- Ruspini, Leonardo Carlos (25.08.1982), 15.04.2026
- Thuestad, Lars Martin (27.07.1981), 15.04.2026

Forseglet av
Posten Norge

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 58, Bruksnummer 103, Seksjonsnummer 5 i 5001 TRONDHEIM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	11.05.2026 kl. 10.40
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	11.05.2026 kl. 10.39

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/945854-1/200 05.01.2024 11:50

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
KONGSVOLD EGIL
FØDT: 24.06.1951 IDEELL: 1/2
KONGSVOLD MAY IRENE MELLEBY
FØDT: 15.11.1951 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1935/900320-1/107 13.08.1935

ERKLÆRING/AVTALE
Refusjonsplikt til kommunen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 58 BNR: 103

2016/944748-2/200 14.10.2016

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 58 BNR: 448
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/945855-1/200 05.01.2024 11:50

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 955 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2033924-1/200 02.10.2024 10:06 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE
ORG.NR: 944 521 836
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2040108-1/200 03.10.2024 09:03 ** MASSETRANSPORT
FRA: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2005/22936-1/107 20.10.2005 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 684/5428

2010/36841-1/200 18.01.2010 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/151356-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1601 GNR: 58 BNR: 103 FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**58**	**103**	**0**	**5**	Blusuvoll alle 3, 7052 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1076.45m^2
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	1076.45m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r0306	Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler (12.6.1914)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0010	Kvilhaugen, bebyggelsesplan. (2.11.1937)
r0010a	Kvilhaugen (17.11.1958)
r0010b	Nordahl Bruns veg. Kvilhaugen (14.11.1933)
r0078k	Strindvegen 36 Deling av eiendom (16.12.1994)
r0078n	Kong Inges gt. 27B, 58/81 (22.4.2005)
r0157b	Nedre Bakklandet 56 m/fl. 409/56,60,62,74,87,89,90 og 482.
r0157c	Nedre Bakklandet 56 m.fl. Gnr. 409 bnr.87 m.fl. (24.5.2007)
r0172f	NTH, Norges Tekniske Høgskoles interesseområde (4.8.1967)
r0280b	Thomas Von Westens gt. - Innherredsvegen til gamle bygrense omkring Katrinelyst hovedgård (25.6.1937)
r0280d	Landstads veg 13, 15 og 17 Endret tomtedeling. (1.11.1933)
r0280i	Tomtedelingsplan og bebyggelsesplan, Asbjørnsens gt. 8 -12 og 15 - 21 og Landstads veg 11 - 25 (6.5.1931)
r0306a	Deling av Statsingeniør Dahls gate 63 (26.5.1986)

r0306ab	Maristuveien 5, 406/85. (21.9.1990)
r0306ac	Tyholt alle 14, 57/21 (1.6.2005)
r0306ad	Nordahl Bruns veg 2, 57/111. (31.3.1987)
r0306ae	Veimester Kroghs gt. 20, 11/77 (1.9.1987)
r0306af	Nedre Petersborg gate 6, 407/254. (30.8.2005)
r0306ag	Klingenbergs veg 7, 411/16. (23.2.2006)
r0306ai	Veimester Krohgs gate 8, 11/71
r0306aj	Gamle Kongevei 66, 9/147 (11.12.2006)
r0306ak	Vegmester Krohgs gt. 3, 11/56 og V.M.Krohgs gt. 13 11/63 (14.11.2007)
r0306al	Skule Bårdsøns gate 13, 58/53 og 15, 58/52.
r0306am	Stadsing. Dahls gt 46 og 48, gnr 411 bnr 30 og 32 (4.12.2009)
r0306b	Kristianfelds gt. 1 og 1 B Reguleringsendring (5.8.1986)
r0306c	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Guttorms gate 8 (10.11.1986)
r0306e	Øvre Møllenbergs gt. 22, Gnr.409 Bnr.154. Deling (22.6.1987)
r0306i	Strindvegen 67, 61/4, fradeling. (18.7.1989)
r0306m	Deling av eiendommen Nidarøy gate 4, gnr. 404/281 (18.9.1990)
r0306q	Klingenbergs vei 3. Fradeling. (1.3.1982)
r0306r	Klingenbergs vei 5, gnr 411 bnr 14 (22.1.1998)
r0306s	Stadsingeniør Dahls gate 24, gnr. 410/400 Reguleringsendring / deling. (16.7.1999)
r0306t	Petersborg 10, gnr 407 bnr 253 (20.12.1999)
r0306w	Henrik Mathiesens vei 57, gnr. 410/455 Reguleringsendring og deling. (7.2.2002)
r0306z	Strindvegen 48 (48A), 58/24. (27.10.2005)
r0306aa	Christian Fredriks gt. 20, gnr.406/529 (1.12.2003)
r0335d	Frostaveien 3, 411/249,229,113, midlertidig plassering av hus som skal flyttes. (30.8.2007)
r0566a	Weidemanns vei 40, gnr. 410/2 - off. barnehage (21.6.2007)
r0574	Bjørnssons gate, Welhavens gate, Statsing. Dahls gate, Chr. Monsens gate og Henrik Mathisens gate. (26.1.1959)
r0574a	St.ing. Dahls gate. Norges lærerhøgskole.Plassering av undervisningspaviljonger og servicebygg. (21.12.1965)
r0622a	Nidarø. (14.10.1963)
r0631	Skrenten (11.2.1963)
r0641b	Tormods gate gategrunn, gnr. 405/214 og gnr. 405/17, samt Tormods gate nr.6, gnr. 405/12 Endret regulering og grensejustering. Utgår ved komm.delplan Elgeseter K-236 (16.10.1998)
r1098c	Byggeplan og tomtedeling for kvartalet mellom Lindemanns gt-Holbergs gt-S Sivertsons gt og Henrik Mathiesens veg (6.9.1923)
r1170a	E6-øst, delplan 3, Strindheim / Gildheimsområdet. (23.11.2006)

r1170b	E6-øst, delplan 1, parsell Nyhavna-Nedre Møllenberggate (23.11.2006)
r20100015	Tungasletta 6, gnr/bnr 15/77 (28.4.2011)
r20110062	Kong Inges gate, fortau (30.1.2014)
r20110081	Mellomveien 18A, B, C, D (31.10.2013)
r20220039	Innherredsveien 71 (20.11.2025)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

MERKNAD TIL LEVERT PRODUKT

Aktuelt produkt:
WI50011350 Gjeldende regulering, bestemmelser og ev planforslag

MERKNAD:

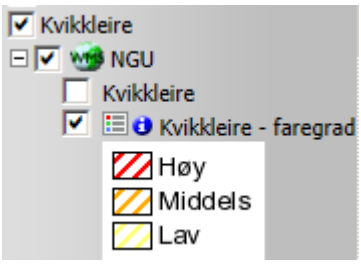
Lenke til **Web-kart** på Trondheim kommunes internettside,
Velg Verktøy : Arealplaner

Veileding:

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Hold musepeker rolig i aktuell planflate
- Klikk på aktuell lenke i informasjonsfeltet (tooltip).
- Du får da opp Planinformasjon - til venstre. Plankart, bestemmelser og vedtak kan hentes fram.

Grunnforhold
Lenke til Web - Kart som viser kvikkleire faregrad

- Finn aktuelt område vha søk på adresse, eiendom eller plan.
- Velg karttype GRUNNFORHOLD
- Slå på kartlag Kvikkleire - faregrad

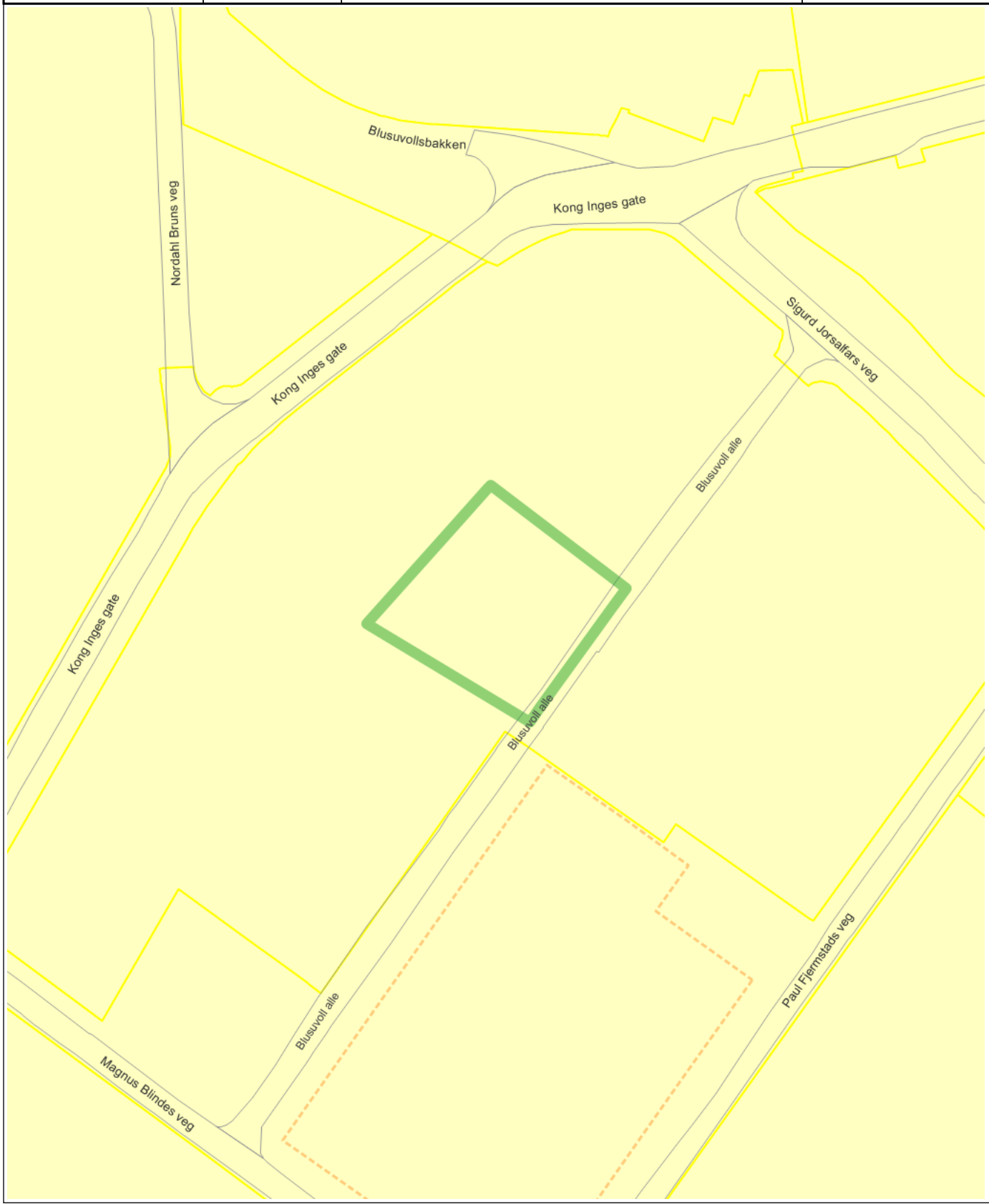


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Blusuvoll alle 3 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

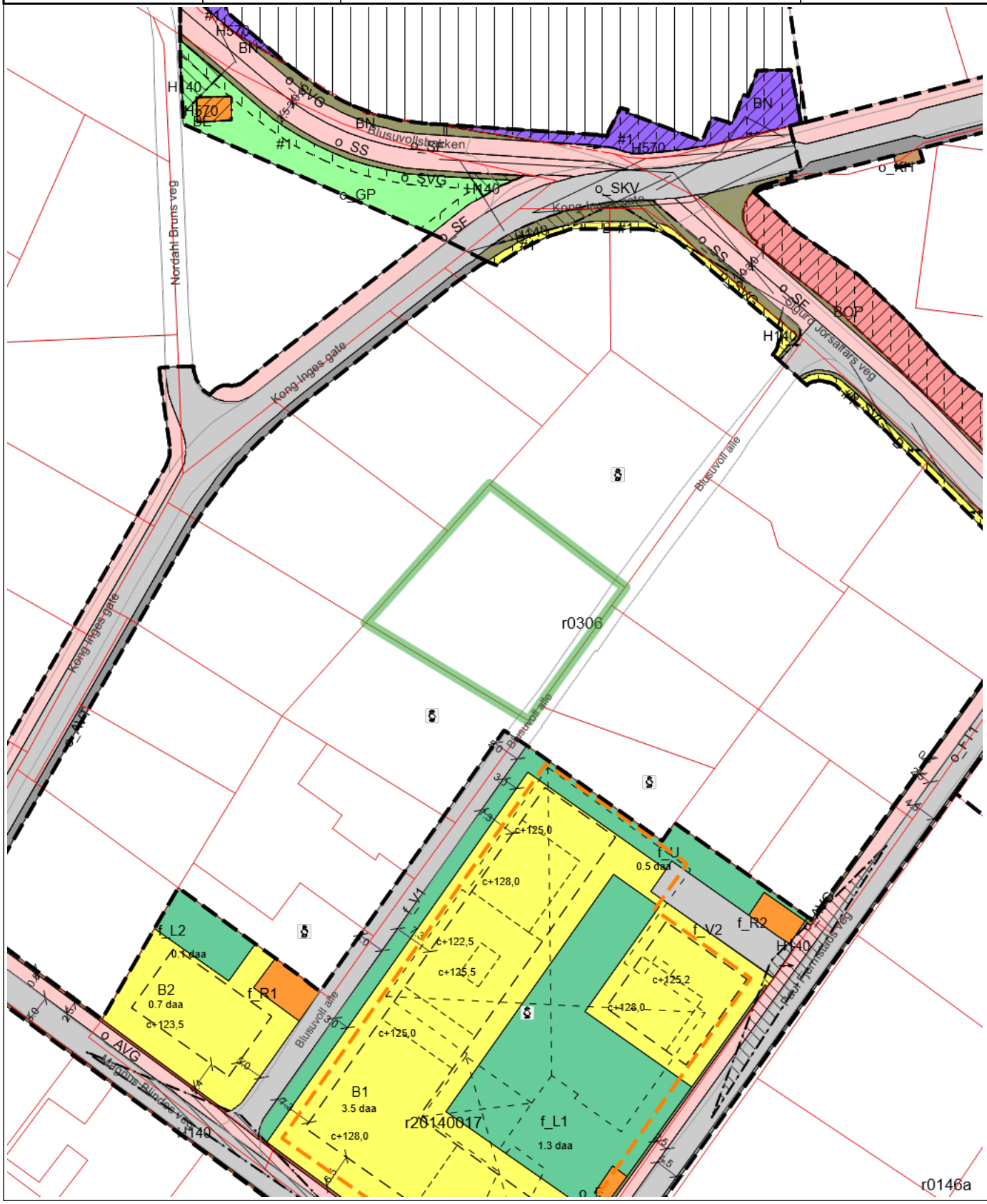
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Blusuvoll alle 3 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

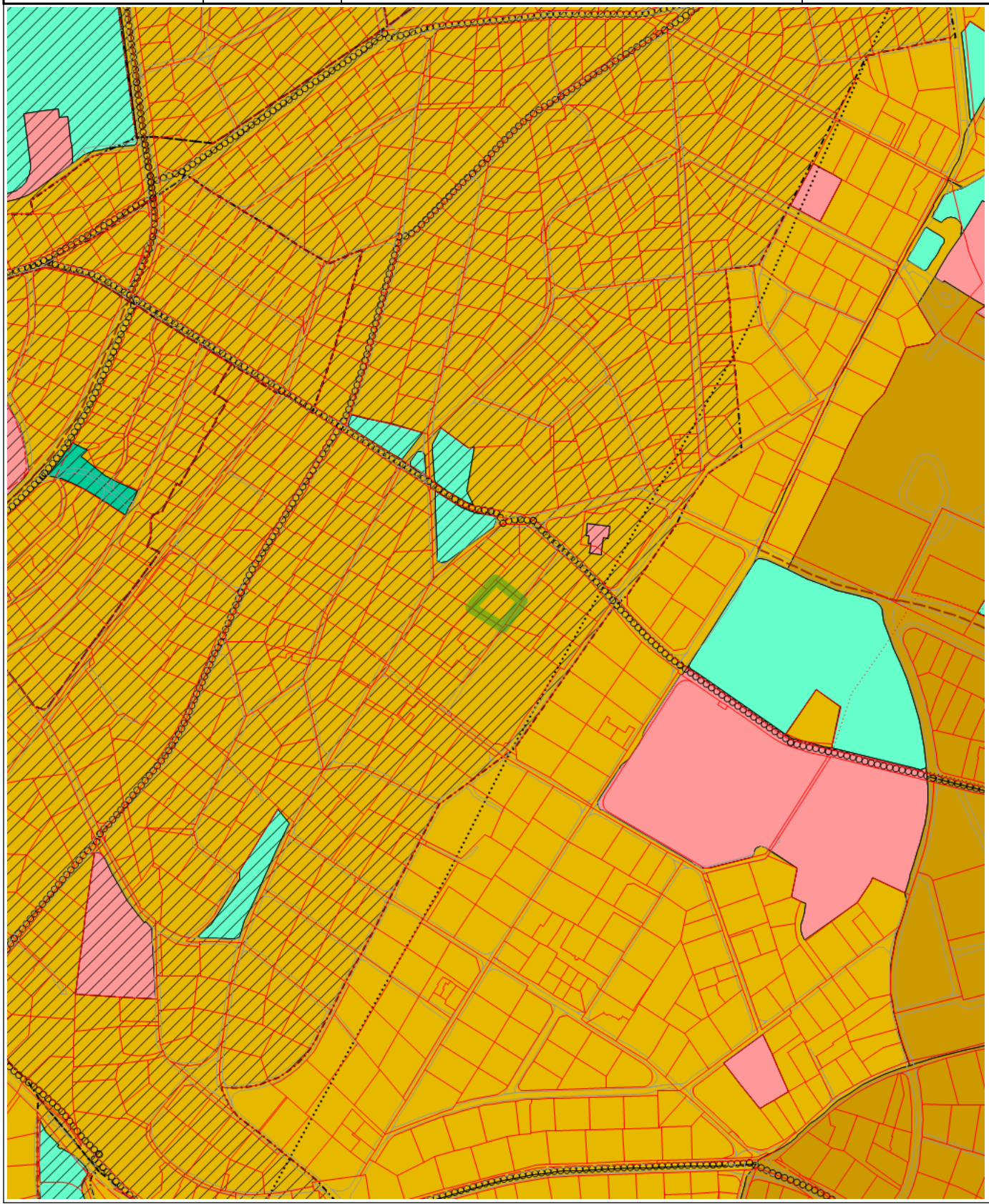
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Parkering

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Blusuvoll alle 3 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Jernbane - tunell


Kollektivtrase


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Indledende bemerkninger.

Efter en mangeaarig Behandling av forskjellige Forslag til Regulering for de østlige og sydlige Bydele uten noget Resultat, nedsatte Formandskapet den 17de Januar 1907 en Komite til at avgi en Uttalelse om Byreguleringen.

Komiteen fremkom d. 13. April s. A. med en Redegjørelse — cfr. Kommuneforhandlingerne for 1907 sak No. 46 — og foreslog at der indbødes til en Konkurrence mellem Arkitekter og Ingeniører i Norge, Sverrige, Danmark og Finland om Regulering for Trondhjems ytre Strøk og Byggebelte, hvilket Forslag blev vedtat av Bystyret d. 20 Juni s. A.

Program med indbydelse til Konkurrancen blev utstedt den 21 Mars 1910, og ved Fristens Utløp den 1ste Novbr. s. A. indkom ialt 18 Projekter, av hvilke de 3 præmierede og 2 indkjøpte blev Kommunens Eiendom.

I disse Projekter fik man et værdifuldt Materiale til den videre Bearbeidelse av Opgaven, som i Henhold til Bystyrets Beslutning av 26—2—1911 paabegyndtes i Mars s. A. med Assistance av den for Anledningen engangerede Specialist *Civilingeniør Fritz W. Berger*, Stockholm, og *Avdelingsarkitet* ved Stadskonduktørkontoret *Sverre Pedersen*.

Da man straks var klar over, at Planen for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte i alt væsentlig kunde bearbeides uavhængig av Vestbyen, har Arbeidet til Dato hovedsagelig gaat ut paa Forslaget til Plan for disse, hvor Interesserne for en endelig Ordning var av største Betydning. Denne Del av Arbeidet er nu færdig, og man tillater sig herved at forelægge *Forslag til Reguleringsplan for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte.*

Man har under Utarbeidelsen av den foreliggende Plan søkt at nyttiggjøre sig de gode Ideer som indeholdes i de ved Konkurrencen erhvervede Projekter, og idet man stadig har tat Hensyn til Økonomien, har man søkt at tilfredsstille de tekniske og æstetiske Krav paa en Maate, som skulde kunne gjøre Planen gjennemførbar. Det er imidlertid en Selvfølge, at det ikke kan opnaaes at tilveiebringe en tilfredsstillende Regulering for de ytre Bydele og Byggebeltet uten Omkostninger.

En Opgave over de Ekspropriationer og Indkjøp, som maa foretages, fremlægges imidlertid som egen Sak. For at tilfredsstille Hygienens Fordringer er som vanlig ca. 40 % av Omraadet utlagt til Gater og uobygget Areal (Parker, Plantninger, Pladser).

Beskrivelse.

Det Omraade, som er behandlet i denne Plan, udmerker sig ved at det varierer sterkt i Form. Mellem de to store Flater Lademoen og Øen ligger et Høideparti og skiller. Da der er bygget adskillig netop der, hvor man mest trængte at ha frie hænder, har det været meget vanskelig at faa ført frem Hovedgater med saa gode Stigningsforhold som man hadde ønsket. Man har dog undgaat større Stigning end 1 : 18 og dette er ogsaa Tilfældet bare for nogle faa korte Strækninger. Idet man gaar ut fra Nord, skal disse Hovedgater her opregnes.

A. *Opfarten ved Bakaunet.* Gaar ut fra Buran med en Maksimalstigning 1 : 20 til Svingen ved Bakauunet Gaard. Derfra med en max. Stign. 1 : 18 op til „Kringsjaa". Med noget mere Sjaktning lar den sig føre helt op med max. Stign. 1 : 20.

B. *Den nye Opfart fra Bakke Bro.* Gaar i Retning av Skandsegaten, svinger saa mot nordøst forbi den nordre Del av Smaabergene op til Fæstningsgaten. Max. Stign. 1 : 20.

C. *Opfart syd om Lillegaardsparken til Sindsager* med Fortsættelse i Jonsvandsveien. Max. Stign. 1 : 18. Med en liten Ændring (vist paa Alternativt Bilag) av Pladsen paa Teglverkets Grund lar den sig føre op med 1 : 20 til Krydset med Ringveien ovenfor Sindsager.

D. *Opfart fra Vollan til Sindsaker gj.* Dalen nordom Høiskolen. Max. Stign. 1 : 20. Øvre Allé føres over den paa Bro.

E. *Opfart sondenfor Høiskoleomraadet* over Hesthagen. Max. Stign. 1 : 18.

I Tilslutning til A. Buran — Bakauneopfarten, skal bemerkes, at der i Tilknytning til den er ført en Vei op fra krydset ved Kathrinelyst, som træffer Buranopfarten ved Bakaunet. Dens Max.stign. overstiger intet Sted 1 : 20.

Hovedforbindelser:

Forbindelsen mellem Øst- og Sydbyen sker ved en Gate mellem Buranopfarten og Vollanopfarten. Den staar i Forbindelse med de foran nævnte Opfartsveie naar undtages den over Hesthagen. Desuten har man planlagt Korsgaten som en anden Forbindelse for de lavereliggende Dele, idet Vollabakken kun vanskelig og med langt større Omkostninger end for Korsgatens Vedkommende lar sig omforme med brukbare Stigningsforhold. Det vil imidlertid vare længe før der kan bli Spørsmaal om en Realisation av denne Forbindelse, som er avhængig av T.hjems Aktieteglverks Flytning og Terrængets Utplanering opover mot Sindsager.

Ringgaten som gjennemløper det hele Areal utgaar inde i Østbyen fra Strandveien syd for Isidor Nilsens mek. Verksted. Den følger Bakkekammen paa Ladebækkens nordre Side, svinger i en stor Bue ned mot Jernbanelinjen, som den passerer ved Dalen Blindeskole, krydser Indherredsveien ved Kathrinelyst, skraar sig derefter op igjennem Bakkerne til Bakaunet, gaar saa op til Plateauet ovenfor Rosenborg til den træffer Fæstningsgaten, som den følger til Krydset med Tyholdtveien, fortsætter derpaa i en svak Bue ned til Jonsvandsveien, som den krydser et Stykke ovenfor Øvre Allé, gaar derpaa ned gjennem Dalen mellem Sindsaker og Gløshaugen til Elgesæter Plads. Herfra følger den Klostergaten utover Øen til den ved en Bro kommer over til Ilevolden.

En ytre Ring skiller sig ut fra Ringgaten ret ned for Kuhaugen; den følger Aassiden noget høiere oppe og svinger bak Høiskoleplateauet ned til Stavnehalvøen, som den naar ved en Bro. De vigtigste *Radialgater* er: *Strandveien, Mellemveien,* med dens Forlængelse til Lade indenfor Jernbanelinjen, *Indherredsveien, Nonnegaten* indtil den nye Ringvei. *Den nye Opfart* fra Bakke Bro m Tyholdtveien. *Den nye Opfart* over Aktieteglverket m. Jonsvandsveien, *Den nye Opfart* gjennem Dalen ved Gløshaugen, Elgesæter Gate og Klostergaten med dens Forlængelse utover Øen og dens Tverforbindelse over Klosterdalen.

Bredden mellem Byggelinjerne er for disse Hovedtrafikaarer varierende mellem 25—30 meter i aapen Bebyggelse og gjennemgaaende 20 meter i tæt-

bebygget Strøk. I Strøk, hvor der allerede er opført Huse i Tætbebyggelse, er Bredden bare undtagelsesvis mindre.

Øvre Allé er planlagt som en Promenadegate mellem Høiskolen og den nye Folkeskolebygning paa Sindsager. Dens Bredde blir 30 m. mellem Byggelinjerne og den forutsættes beplantet paa begge Sider. Likssaa er i Strøket ovenfor Rosenborg en Allè-gate lagt med den nye foreslaatte Kirke som Fond i den ene Ende og Kristiansten i den anden og med 25 m. Bredde mellem Husene. Trafikken gaar helt utenom Øvre Allé og berører blot en liten Del av den anden Allégate.

Ringveiens Plads, for Størsteparten i stetkt vekslende Terræng, og den Variation, som opstaar ved at den dels gaar gjennem tæt og dels gjennem aapen Bebyggelse og passerer flere offentlige Bygninger har man ment skulde byde Avveksling nok uten store Forandringer i Profilet. I Østbyen, hvor Terrænget er flatest, er den tænkt som en Allégate dels avbrutt av Pladse.

Langs Dens nordre Side er planlagt en Spadservei. Paa den søndre Side lar dette sig ikke gjøre, da en Række Villatomter er solgt med Grænse helt ned til Elven.

Bebyggelsen:

Tæt Bebyggelse er planlagt paa største Delen av Flaten Elgesæter-Valene samt et Stykke utover Øen for at faa Forbindelse istand med den allerede eksisterende Murbebyggelse ved Elvegaarden. Paa det sidstnævnte Sted er projekteret fuldt Kvartal med Facader mot Elven. Langs Opfarten ved Gløshaugen er tænkt sammenhængende Bebyggelse paa begge sider, dertil noget mellem Korsgaten og Vollabakken og paa Petersborg. Flaten ovenfor Rosenborg som jo egner sig godt til Tætbebyggelse, er tænkt som en Bydel for sig med nødvendige offentlige Bygninger. Kirken er foreslaat lagt paa Haugen ovenfor Kringsjaa. Indtil den nye Opfart fra Bakke Bro blir til Virkelighet, føres Trafiken ad 2 Diagonalgater ned til Nonnegaten. (Det bemerkes at man for Opfartens Vedk. i Dalen ved Gløshaugen ogsaa har tat under Overveielse aapent Bygningssæt, uten at man endnu har tat definitivt Standpunkt hertil). Inde i Østbyen er Voldsminde og Ulstadløkken samt Lilleby med de tilgrænsende Eiendomme vest for Ladeveien utlagt til Tætbebyggelse. Det bemerkes at Trafiken derinde er foreslaat ledet gjennem den gamle Undergang som utvides og forhøies saa den kan passeres av Sporvogne. Derfra deler den sig i 2 Aarer, hvorav 1 gaar til Havnen og 1 skraar sig op til Jægershvile. Ladeveien blir ikke Trafikgate og det vanskelige Spørsmaal *Planovergang* eller *Undergang* ved Krydset med Jernbanelinjen ved Lilleby Skole kommer man saaledes forbi.

Resten av Byomraadet er foreslaat utlagt til aapen Bebyggelse med Mur, 250 m² og 2½ Etg., naar undtages de Strøk, som allerede er utlagt til Trebebyggelse.

Arbeiderboliger:

Til Arbeiderboliger egner sig for Tætbebyggelse (Kaserner) Kommunens Eiendom Ulstadløkken paa begge Sider av Jernbanelinjen samt Dele av Kommunens Eiendom Rosenborg. Til villamæssig Bebyggelse og Egne-Hjem Kommunens Arealer ved Tyholdtveien, idet disse ligger i kort Avstand fra Byens Centrum. Det er dog at forutse, at det blir Østbyen som i Fremtiden hoved-

sagelig vil komme til at avgi Plads for Arbeiderbefolkningen, og ønskelig hadde det derfor været, om Kommunen hadde eiet noget mere Jord derute, end Tilfældet nu er.

Til Industriterritorium

er avsat Plads paa Jarlheimsletten, hvor Kommunen eier nogen Grund. Man er klar over at Arealet er litet, uten at man av økonomiske Hensyn tør foreslaa mere paa dette Tidspunkt. Jernbanespor bør helst inddrages til Kvartalernes Midte, saa Gaterne helt kan brukes for anden Trafik.

Plantninger:

Rundt *den tekniske Høiskole* er Gløshaugens Skraaninger tænkt parklagt. Det er greit at det vil være til stor Fordel for Anlægget at al anden Bebyggelse holdes paa nogen Avstand fra det baade av praktiske og æstetiske Grunde. Smaabergene danner naturlig den anden store Park i Øst-Sydbyen. Av Klingenbergmarken er ogsaa en større Del av de høiereliggende Partier tænkt til Plantninger, fortrinsvis Arealer som vanskelig lar sig bebygge. Naturlig hadde det været, at en større Del av Ladehammeren hadde kunnet utlægges til Park, men av økonomiske Hensyn tør man ikke foreslaa mere end den øverste Top. Mindre Pladser og Plantninger er avsat i de forskjellige Dele av Planen for at bidrage til Avveksling og for at lette Trafiken.

Elgesæter Plads ved Broens søndre Side er tænkt utformet til en Arkitekturplads, idet offentlige Bygninger, hvoriblandt en Kirke, er lagt til den. Den skulde da bli Sydbyens Færdselscentrum, likesom Eliplads med Trafikpladsen ved Buran er Østbyens. Det øvre Rosenborgplateau har en større 3-kantet Trafikplads og flere Smaapladser

Idrætspladser:

Paa Planen er foreslaat 2 større Idrætspladser, en for Sydbyen og en for Østbyen. For det Tilfælde at Statsbanerne lægger sine Verksteder paa Ringves Jord, maa en anden Tomt for Idrætsplads for Østbyen søkes.

Mindre Idrætspladser og Lekepladser er foreslaat paa flere Steder, blandt andet paa Fæstningens Omraade og i Duedalen.

Offentlige Bygninger:

Kirker er foreslaat ved Elgesæter Plads for Sydbyen, paa Fæstningens Grund overfor Skandsegaten til Erstatning for den nuværende Bakke Kirke og paa Knausen ved Rosenborg Gaard for den nye Menighet paa Øvre Rosenborg. De faar da en passende indbyrdes Avstand fra hinanden. Man har ikke villet nærmere angi Plads for offentlige Bygninger i Byggebeltet, men der er sørget for at de lar sig let og virkningsfuldt anbringe. For Folkeskolen er reserveret Pladser paa Marinevold og Lillegaarden. I Østbyen er Brandstationen lagt omtrent paa den oprindelige Tomt. Forøvrig er i Planens forskjellige Dele Pladser avmerket for ev. fremtidige offentlige Bygninger av forskjellig Slags. Til Utvidelse av Sykehuset er avsat Arealer nordenfor den nuværende Sykehustomt.

Kirkegaard:

Østbyens Kirkegaard er utvidet til vel det firedobbelte av sin tidligere Størrelse. Det bemerkes at for Syd og Vestbyen blir Begravelsesplads paa

Stavnehalvøen, som er indkjøpt delvis dertil og delvis av Hensyn til den nye Broforbindelse.

Broer:

Nye Broer er foreslaat ved Stavne og paa Spidsen av Øen. Medens en ev. Bro ved Sommerro er avhængig av Statsbanernes Bestemmelse av Pladsen for Verkstederne. Elgesæter Plads er formet saadan, at en ny Bro kan opføres uavhængig av den gamle.

Større Planeringsarbeider:

Ladebækken er lagt i kulvert paa en stor Del av sit Løp inden Planomraadet og Dalen tænkt adskillig utfyldt. Paa et kortere Stykke hvor den ligger aapen, er der projekteret Lekeplads. Omraadet nedenfor Sindsager maa bli Gjenstand for adskillig fremtidig Bearbeidelse og Tørlægning, likesaa Dalen ved Høiskolen.

Det bemerkes at der indenfor det Omraade av Byen (de indre Dele), som ikke indgaar i denne Plan for Syd- og Østbyens Regulering, foreligger adskillige Reguleringsspørsmaal, sam bør utredes. Likesaa bør der utarbeides Forslag til Forandring av Bygningsloven tilsigtende, at indføre mere ordnede Bestemmelser for Bebyggelsen og visse Paabud om Tomteinddeling.

Saken om Bygrænsens Regulering, som bør fremmes alene, uavhængig av denne Plan, vil ved Planen faa faste Holdepunkter, idet den nye Bygrænse bør lægges i de projekterte Gater og saavidt mulig undgaa at krydse Kvartaler.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

Forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Aar 1912 den 16de august avholdt reguleringskommissionen møte paa formandskapets komiteværelse til behandling av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebælte.

Tilstede var de herrer Loreng, Fjermstad og Sand (de av Strindens herredsstyre i henhold til bygningslovens § 107—4 opnævnte mænd).

Fremlagt blev beskrivelse av reguleringsplanen dateret 11te juli og skrivelse fra Bjerknes, Bryn og stadskonduktøren til Trondhjems magistrat og formandskap av 30te s. m. Disse dokumenter blev oplæste og planen i sine hovedtræk gjennemgaat.

Man besluttede at anmode magistraten om at foranledige planen utlagt overensstemmende med bygningslovens § 5—2 i et tidsrum av 6 uker. Hr. Fjermstad henstilled at et eksemplar av planen forsaavidt angaar beltet blir utlagt i Strindens kommunelokale.

Bauck. M. Bøckmann. Johan Bruun. A. Motzfeldt. W. Darre Jenssen, kst.

A. Sand. P. Fjermstad. E. Loreng. Johan Kirksæter. E. Brevig.

Joh. Christensen.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert etter bystyrevedtak 27.3.2025



Vedtatt
27. mars 2025

Veiledning til bestemmelsene

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

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

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

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

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

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

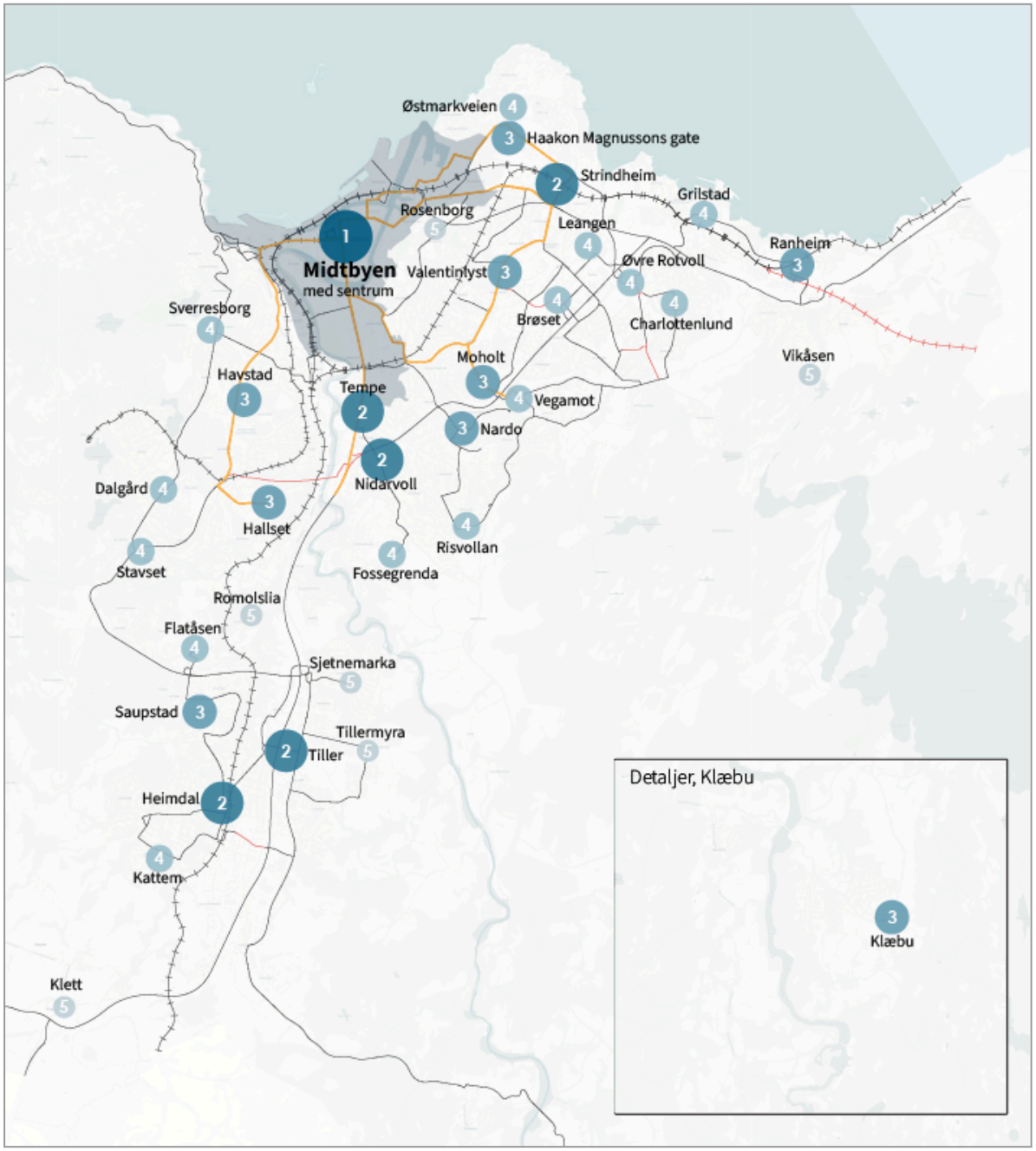
***Kommunens veiledere** for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planen er Klimaveileder for plan- og byggesaker og Norm for Blågrønn faktor. Arkitekturstrategien vil utdype gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk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

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

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

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

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



Følgende forkortelser er brukt i bestemmelsene:

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

Innhold

Generelle bestemmelser **5**

§ 1 Formål 5

§ 2 Virkninger av planen 5

§ 3 Plankrav og medvirkning 6

§ 4 Rekkefølgekrav 6

§ 5 Utbyggingsavtale 7

§ 6 Byggegrenser 7

Bestemmelser om innhold og kvalitet **9**

§ 7 Levekår og folkehelse 9

§ 8 Arkitektur og byform 9

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø 10

§ 10 Bolig og bokvalitet 12

§ 11 Natur og grønne kvaliteter 14

§ 12 Overvann og vassdrag 15

§ 13 Mobilitet 16

§ 14 Parkering 18

§ 15 Energi og klima 20

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet 21

§ 17 Teknisk infrastruktur 21

§ 18 Rett virksomhet på rett sted 22

§ 19 Støy og stille områder 23

§ 20 Forurensning og stråling 25

§ 21 Massehåndtering 26

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen 26

Bestemmelser til arealkategorier **27**

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

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

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002) 33

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

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

Hensynssoner og bestemmelsesområder **36**

§ 28 Sikringssoner og faresoner 36

§ 29 Soner med særlige hensyn 38

§ 30 Båndleggingssoner 39

§ 31 Gjennomføringssoner 39

§ 32 Bestemmelsesområder 39

Vedlegg 41

Generelle bestemmelser

§ 1 Formål

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

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

§ 2 Virkninger av planen

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

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

§ 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Plankrav og medvirkning

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

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

§ 4 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

§ 5 Utbyggingsavtale

§ 5.1 Geografisk avgrensning

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

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

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

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

§ 5.3 Boligsosiale tiltak

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

§ 5.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

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

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

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

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

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser om innhold og kvalitet

§ 7 Levekår og folkehelse

§ 7.1 Folkehelse

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

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

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

§ 7.2 Universell utforming

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

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

§ 7.3 Barn og unge

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

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

§ 8 Arkitektur og byform

§ 8.1 Generelt

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

§ 8.2 Arkitektur

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

§ 8.3 Bymiljø

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

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

§ 8.4 Overordnede strukturer

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

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

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

§ 8.5 Høyhus

Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.

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

§ 8.6 Svalganger

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

§ 8.7 Terrengtilpasning

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

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

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø

§ 9.1 Fredete kulturminner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9.3 Hensynssoner kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

§ 9.5 Kulturminnevurdering

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

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

§ 10 Bolig og bokvalitet

§ 10.1 Variert boligsammensetning

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

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

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

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

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

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

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

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

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

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

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

Retningslinjer for innendørs fellesarealer:

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

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

§ 10.4 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

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

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

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

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

§ 10.5 Etablering av hybler

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

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

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

§ 11 Natur og grønne kvaliteter

§ 11.1 Natur og grønne kvaliteter

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

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

§ 11.2 Vegetasjon

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

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

§ 11.3 Karbonrike arealer

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

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

§ 12 Overvann og vassdrag

§ 12.1 Overvannshåndtering

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

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

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

§ 12.2 Blågrønn faktor

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

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

§ 12.3 Vassdrag

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

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

§ 13 Mobilitet

§ 13.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

§ 13.3 Snøopplag

Langs offentlig veg skal det sikres minst en meter snøopplag.

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

§ 13.4 Mobilitetsutredning

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

Mobilitetsutredningen bør vise:

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

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

§ 13.5 Fjernveg

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

§ 13.6 Hovedveg

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

§ 13.7 Kollektivtrasé

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

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

Langs sykkelnettet skal det sikres et sammenhengende tilbud for syklende som oppleves som trygt og enkelt å bruke. Det skal sikres gjennomgående tilbud for sykkel i kryss.

Der sykkelnett sammenfaller med hovedveg og/eller kollektivtrasé skal det hovedsakelig tilrettelegges for beskyttet sykkelanlegg. Bruk av fortau og gangfelt ved kryssing bør unngås som del av tilbudet for syklister i sykkelnettet.

§ 13.9 Turveg

Turveger vist i byggeområder kan reguleres til og utformes som gangveg. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for nærhet til turveger.

§ 14 Parkering

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med følgende norm:

Byggesone	**Sykkel**	**Bil - per 100 m² BRA**
Byggesone 1 - felt S1	Største tall av 3 parkeringsplass pr. 100 m² BRA og 1,5 parkeringsplass per boenhet	Midtbyen: 0 / S1: maks. 0,4
Byggesone 1 - felt S2-S5		min 0,1 - maks 0,7
Byggesone 2		min 0,2 - maks 0,9
Byggesone 3		min 0,4 - maks 1,1
Øvrige soner		min 0,6 - maks 1,5
Frittliggende eneboliger og tomannsboliger i byggesone 3 og øvrige soner	4 pr. boenhet	min. 2 pr. boenhet

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m^2 BRA i samsvar med følgende norm, gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy:

Sykkel			**Bil**		
Forretning	**Kontor**	**Privat tjenesteyting**	**Forretning**	**Kontor**	**Privat tjenesteyting**
min. 3	min. 2,5	min. 3	maks. 1	maks. 0,1	maks. 0,5

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp og maksimumskrav rundes ned til nærmeste hele tall.

§ 14.3 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne

Ved søknad om tiltak og ved utarbeidelse av planer skal det etableres minst 1 plass, unntatt ved frittliggende en- og tomannsboliger. Kravet til antall plasser skal for øvrig være den høyeste verdien av enten:

- 5 prosent av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m^2 BRA

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

Parkeringsplassene for personer med nedsatt bevegelsesevne bør fordeles mellom parkeringskjeller og gateplan for å sikre et godt tilbud til ulike grupper av personer med nedsatt bevegelsesevne og biler med ekstra stor høyde.

§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy

I tillegg til parkeringsplasser etablert etter § 14.1 og § 14.2, skal det etableres bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy. Antall parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan. Det skal alltid sikres minst 1 parkeringsplass.

Kravet gjelder ikke for frittliggende eneboliger og tomannsboliger, eller for kontor i felt S1. Kravet kan frafalles dersom det er tilstrekkelig tilgang på offentlige plasser i nærheten.

§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser

§ 14.5.1 Plassering

Plassering av parkeringsplasser skal vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan eller byggesak. Felles parkeringsanlegg skal som hovedregel anlegges ved kjøreadkomst fra veg.

Ved anleggelse av flere enn åtte parkeringsplasser, bør det vurderes å samle disse i felles parkeringsanlegg.

§ 14.5.2 Utforming

Parkeringsplass for bil skal være minst 2,6 meter bred når biler parkerer ved siden av hverandre, og utvides med tilstrekkelig bredde ved fast fysisk hindring inntil parkeringsplassen. Ved vedlikehold av eksisterende anlegg kan 2,3 meters bredde aksepteres. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter. På felles parkeringsanlegg skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 6,0 meter ved vinkelrett parkering. På annen parkering skal manøvreringsareal bak parkeringsplassen være minst 5,0 meter.

Det bør sikres fri høyde på minst 2,6 meter på HC-parkeringsplass ved hovedinngang eller heis. Detaljutforming av parkeringsanlegg bør være i henhold til Statens vegvesen Håndbok N100.

Der parkeringsanlegg legges i bygning eller under bygning (parkeringskjeller) bør adkomst innlemmes som del av fasaden. Ved behov for rampe eller bilheis/spesialheis bør denne legges innvendig.

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger. Det skal legges stor vekt på brukbarhet, tilgjengelighet og trygghet ved utforming.

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:

- *minst 50 prosent være innvendig i bygg eller ha overbygg, men etableres i tillegg til annet bodareal*
- *minst 15 prosent være for sykkelvogner og lastesykler, og være minst 1 m x 2,6 m*
- *det for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte*

Der normen gir krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser bør det avsettes areal til vask og enkel service. Parkering for sykkel i kjeller bør legges i første parkeringsplan, og det bør sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler. Andel sykkelparkeringsplasser i to-etasjes stativ bør begrenses. Parkeringsareal for normale sykler bør være minst 0,75 m^2 pr plass, med låsefunksjon mot sykkelramme.

§ 15 Energi og klima

§ 15.1 Klimamål

Alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at klimagassutslippene gjennom livsløpet blir lavest mulig. I alle planforslag skal prosjektets mål for utslipp av klimagasser angis i planens formålsbestemmelse. "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune" skal legges til grunn ved valg av løsninger.

Alle bygge- og anleggsplasser bør være fossilfrie innen 2025 og utslippsfrie innen 2030. Infrastruktur for fossilfri og utslippsfri anleggsplass bør tilrettelegges på et tidlig tidspunkt.

§ 15.2 Klima- og energidokumentasjon

Forventede klimakonsekvenser som følge av gjennomføring av reguleringsplaner skal dokumenteres i samsvar med kriterier i "Klimaveileder for plan- og byggesaker i Trondheim kommune". Forventede klimakonsekvenser skal dokumenteres gjennom klimagassberegninger. Kommunen kan kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres.

I planer og byggesaker skal det ved valg mellom riving og bevaring av eksisterende bygningsmasse synliggjøres hva som gir lavest klimagassutslipp av vedlikehold, hel eller delvis rehabilitering til ny bruk eller riving.

Detaljplaner skal redegjøre for tiltak for å redusere behovet for tilført energi og belastningen planen vil ha på energisystemet i området. Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m2 oppvarmet BRA, skal energibehov og energiforsyningsløsning beregnes.

§ 15.3 Klimavennlig utforming

Det skal i størst mulig grad benyttes klimavennlige materialer. Nye bygg skal gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk.

Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å høste lokal energi. Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting. Før bortregulering av eksisterende bygg skal ombrukspotensialet kartlegges.

§ 15.4 Fjernvarme

Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 1000 m^2 BRA innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for mindre bruksareal innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

Det kan kun fritas for tilknytningsplikt til fjernvarme hvis det dokumenteres at klimagass-utslippene ved andre energiløsninger er lavere og belastningen på el-nettet blir akseptabel. Nødvendig anleggsarbeid for å etablere løsningene skal inkluderes i klimagassberegningen.

Akseptabel belastning på el-nettet tilsier at varmeløsningen ved dimensjonerende utetemperatur ikke belaster el-nettet vesentlig mer enn tilsvarende bygg som tilfredsstiller gjeldende byggteknisk forskrift og som benytter fjernvarme som primærvarmekilde.

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

§ 16.1 Klimarelaterte hendelser

Planforslag og byggesaker i områder med potensiell risiko for klimarelaterte hendelser skal ha spesiell fokus på avbøtende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Ved planforslag innenfor arealer markert i temakartet skal ROS-analysen alltid omfatte klimarelaterte hendelser. Tiltakene skal ivareta og styrke naturmangfold, økologiske funksjoner og opplevelseskvaliteter.

Temakart klimarelatert risiko viser områder der det er kartlagt potensiell risiko for klimarelaterte hendelser. Høye utslippscenario (RCP 8.5) fra nasjonale klimaframskrivninger for 100 år fram i tid skal legges til grunn for vurderinger

§ 16.2 Områdeskred (kvikkleire)

Alle planforslag og tiltak etter PBL 20-1 a, b, d, f, g, j, k, l, m og n skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred. I områder under marin grense skal det vurderes om de kan bli berørt av områdeskred, enten som løsneområde eller utløpsområde.

I områder med fare for områdeskred skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred etter NVEs veileder 1/2019 eller senere oppdateringer. Dette gjelder områder med fare for områdeskred markert i temakart kvikkleire, samt fareområder avdekket etter andre ledd.

§ 17 Teknisk infrastruktur

§ 17.1 Godkjenning av tekniske planer

For alle planforslag skal det utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur, inklusive plassering av fjernvarme. VA-norm, sanitærreglement og renovasjonsteknisk norm for Trondheim kommune skal oppfylles.

Teknisk plangodkjenning av vann- og avløpsanlegg og renovasjonsløsning skal foreligge før relevant igangsettingstillatelse kan gis.

§ 17.2 Husholdningsavfall

Oppsamlingsløsning for nye husholdninger	**Antall boliger**
Småbeholdere på hjul	1-10
Nedgravde containere	6-310
Stasjonært avfallssug	250 og mer

Oppsamlingsløsning over og under bakken skal plasseres på egen grunn. Der to eller flere nye eller eksisterende utbyggingsområder ligger nær hverandre, skal disse sees i sammenheng for å sikre en god og effektiv avfallsløsning.

I byggesone 1 og 2 kan plassering av felles avfallsløsninger vurderes langs gater med møbleringssone på minimum 2,5 meter ut mot kjøreveg. Vurderingen skal vektlegge estetikk, trafikksikkerhet, tilgjengelighet og drift av infrastruktur.

Mobilt avfallssug kan vurderes i utbyggingsområder med mellom 20 og 250 boliger i tilfeller hvor en løsning med nedgravde containere ikke lar seg gjennomføre.

Overlapp i spennet for antall boliger synliggjør at valg av løsning må vurderes i detaljplan.

§ 17.3 Næringsavfall

I byggesone 1 og 2 skal næringsavfall løses innomhus.

I øvrige byggeområder skal næringsavfall løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus bør det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger.

I byggesone 1 og 2 bør det vurderes om næringsarealer kan ha felles renovasjonsløsning med husholdninger i samme bygg eller på nærliggende tomt.

§ 17.4 Offentlig returpunkt og ombrukssentral

Ved planlegging og oppføring av nye bygg på over 1000 m^2 BRA i byggesone 1, 2 eller 3 må det avklares om det skal sikres areal til offentlige returpunkt for renovasjon.

Ved utarbeiding av områdeplaner i byggesone 1 og 2 skal areal til ombrukssentral vurderes.

§ 18 Rett virksomhet på rett sted

Virksomheter skal lokaliseres etter prinsippet rett virksomhet på rett sted. Støyende virksomheter og virksomheter med sikkerhetssoner skal etableres med god avstand fra boliger eller andre følsomme formål.

Prinsippet rett virksomhet på rett sted er illustrert i temakart, og innebærer:

- *Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres langs kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim, i tilknytning til kollektivknutepunktene Heimdal, Tiller og Strindheim, eller i større lokale sentrumskjerner (felt S3), eller i andre områder der kollektivdekningen er/kan bli tilfredsstillende i løpet av planperioden. I disse områdene skal arbeidsplassintensive virksomheter kun etableres innenfor byggesone 1, byggesone 2 eller fra andre etasje og opp innenfor formålet næringsbebyggelse. Arbeidsplassintensive virksomheter kan også lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse på Tunga fra andre etasje og opp.*
- *Publikumsrettede virksomheter, som handel, tjenesteyting og andre kultur- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1, på Midtbyhalvøya. Små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt skal kun tillates i byggesone 1, og på inntil 400 m^2 BRA i byggesone 2.*

- *Hotell skal kun tillates innenfor Midtbyen og sentrumsområdene rundt (felt S1) og i de største knutepunktene (felt S2)*
- *Forretninger generelt skal lokaliseres i byggesone 1. Dagligvareforretninger på inntil 2 000 m^2 BRA kan vurderes tillatt i byggesone 2 og 3 gjennom detaljreguleringsplan. Forretninger for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller og Tunga. BRA for handel defineres som summen av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften. Areal til parkering og varelevering inngår ikke.*
- *Næringsvirksomheter med få besøkende, som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter, skal lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse, eller innenfor byggesone 1-3. Virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene bør ikke lokaliseres i byggesone 1-3.*
- *Arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal fortrinnsvis lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse i felt merket NA.*

Ved arbeidsintensiv virksomhet/kontorformål bør det settes av areal til uteoppholdsareal for ansatte.

§ 19 Støy og stille områder

§ 19.1 Statlig retningslinje T-1442

Retningslinje T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder. Retningslinjens anbefalte støygrenser, angitt i tabell 2, og angitte kvalitetskriterier skal tilfredsstilles. Støynivå skal være premissgivende for valg av formål, plassering og planløsning. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner skal det utredes kompenserende kvaliteter som sikres i reguleringsbestemmelser.

§ 19.2 Støyutredning

Støy fra veg, bane, havnevirksomhet, helikopter og industri skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. For veg, bane og helikopter skal støykart i kommunens kartløsning legges til grunn for vurdering av behovet for støyutredning.

§ 19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

§ 19.3.1 Gul støysone

Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom følgende krav oppfylles:

a. Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:
   - i nedre del av gul støysone: ha en stille side hvor soverom kan plasseres
   - i øvre del av gul støysone: ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres

b. Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå.

§ 19.3.2 Støyfølsom arealbruk i rød støysone
Det kan tillates boliger i rød støysone innenfor byggesone 1 og byggesone 2, dersom følgende krav oppfylles:

a. L_{den} er under 70 dB og L_{5AF} er under 85 dB ved fasade og NS8175 overholdes
b. Ved etablering av boliger skal alle boenheter ha en stille side hvor uteoppholdsareal kan plasseres, der minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal plasseres.
c. Ved etablering av helsebygg for langtidsopphold skal beboerrom behandles som boenhet.

§ 19.3.3 Unntak i byggesone 1 og 2, i rød og gul støysone
Det kan aksepteres dempet fasade som erstatning for stille side i for en liten andel av de støyutsatte boligene i byggesone 1 og 2, og i tråd med føringer for bokvalitet i § 10.2. Dette forutsetter at andre løsninger ikke er mulig, og behovet for unntak skal begrunnes i planbeskrivelsen. Tilstrekkelig bokvalitet må sikres i reguleringsbestemmelsene. Løsninger for dempet fasade skal gi god bokvalitet og sikre god utlufting av boliger.

§ 19.4 Støyskjermingstiltak
Plassering av formål, utforming av terreng, bygninger og fasader, samt valg av materialer skal bidra til å redusere behovet for støyskjermer. Nødvendige støyskjermingstiltak skal ha minst mulig visuell og fysisk barrierevirkning og ha god tilpasning til stedskarakteren.

§ 19.5 Stille områder og grønnstruktur
I og i nærheten av stille områder vist i *Temakart støysone veg og stille områder* og formålet blå/grønnstruktur, skal det dokumenteres ved planlegging og søknad at tiltak ikke medfører en økning av støynivået i disse områdene.

Lydpåvirkning (Lden) fra vegtrafikk, bane, trikk, helikopter, havne- og industrivirksomhet bør holdes under 55 dBA for grønnstruktur generelt og under 50 dBA for stille områder. Ved flere støykilder bør sumstøy vurderes. For andre støykilder brukes grenseverdier i T-1442. Støynivå fra tekniske installasjoner bør tilfredsstille samme krav som stilles til lydnivå ved boligfasade.

§ 19.6 Bygge- og anleggsfasen
Bygge- og anleggsstøy skal vurderes i alle planforslag. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse med tilliggende uteoppholdsareal.

§ 20 Forurensning og stråling

§ 20.1 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune

I områder med mistanke om forurenset grunn skal forurensningen undersøkes. Ved påvist forurensning skal tiltaksplan i tråd med forurensningsforskriftens kap.2 godkjennes av forurensningsmyndigheten, alternativt må de godkjenne dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Kommunens forvaltningsdatabase Aktsomhet – forurenset grunn og grunnforuresning.no skal benyttes for å vurdere risiko for forurensning.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 for forurenset grunn. Statens forurensningstilsyns veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 20.2 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planforslag og tiltak etter pbl § 20-1, inkludert bygge- og anleggsfasen.

I rød sone etter T-1520 tillates ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan skje i byggesone 1 og 2, etter en medisinskfaglig vurdering, men aldri i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet. Uteoppholdsareal skal sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Luftforurensning skal utredes når tiltak ligger innenfor rød eller gul sone i Trondheim kommunes temakart for luftforurensing, og i områder hvor det er grunn til å tro at luftforurensningsnivået kan være innenfor gul eller rød sone ihht. T-1520.

Det bør ikke tillates bebyggelse med formål som er følsom for luftforurensning nærmere tunnelåpninger enn 50 til 100 meter, avhengig av trafikkmengde.

Gul sone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minst mulig eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy, skal den totale belastningen vurderes etter en helsefaglig vurdering.

§ 20.3 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og uteoppholdsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 21 Massehåndtering

§ 21.1 Gjenbruk av matjord

I alle plan- og byggesaker som tillater omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan som sikrer at jordressursen ivaretas på best mulig måte. Trondheim kommune skal godkjenne matjordplanen. Ivaretaking av matjorda skal sikres i med bestemmelser i reguleringsplanen.

Permanent omdisponering av større arealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrka og dyrkbar jord i regionen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord.

Ved midlertidig omdisponering av dyrka jord skal det sikres at jordressursen blir ivaretatt og jordbruksareal reetablert på best mulig måte.
Matjordplanen må vise tiltak for å motvirke fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Mattilsynet kan gi opplysninger.

§ 21.2. Midlertidig massehåndtering og mellomlagring av ombruksmaterialer

I planforslag for større utbyggingsområder med trinnvis utbygging skal det vurderes avsatt arealer til mellomlagring av overskuddsmasse og gjenbruksmaterialer fra egne og andre utbyggingsprosjekter i bydelen.

Muligheten for ombruk og materialgjenvinning bør vurderes og massebalanse tilstrebes.

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I bygge- og anleggsfasen skal det være god framkommelighet, trafikksikkerhet og orienterbarhet for gående, syklende og kollektivtransport.

Planen bør redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, ivaretakelse av terreng og verdifull vegetasjon, renhold og støvdemping, framkommelighet og trafikksikkerhet for gående, syklende og kollektivtransport, håndtering av avrenning for å ivareta hensyn til vannmiljø og avløpsnett samt tiltak for å redusere klimagassutslipp. Lange omveier for gående og syklende bør unngås.

Tiltakshaver er ansvarlig for at planen foreligger, at planen er tilgjengelig på bygge-/anleggsplassen og at den er kjent for foretakene som utfører arbeid. Det bør vises hvordan kravene i §§ 15.2, 19.6 og 20.2 tilfredsstilles og dokumenteres i bygge-og anleggsfasen. Ved større prosjekter bør planen revideres. Ved flere utbygginger i samme område bør tiltakene samordnes.

Bestemmelser til arealkategorier

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

§ 23.1 Felles formålsbestemmelser byggesone 1-4

Byggesone 1 og 2 utgjør tilsammen de mest sentrale byområdene i kommunen, hvor det skal legges til rette for at hovedandelen av nye boliger lokaliseres.

Arbeidsplassintensive virksomheter skal lokaliseres i byggesone 1 og 2 langs kollektivbuen og ved de store knutepunktene.

Byggesone 1 skal utvikles med et mangfold av publikumsfunksjoner tilpasset stedets omland, og et aktivt og levende bymiljø.

Byggesone 2 og 3 skal videreutvikles som områder for boliger med innslag av næring, og nødvendig areal til tjenesteyting og idrett. Virksomheter med mange besøkende, eller som ikke kan tilpasses bystrukturen eller gir vesentlig belastning på tilliggende vegnett, bymiljø og bomiljøer tillates normalt ikke.

Byggesone 4 skal utvikles i tråd med omgivelsene, og antall nye boliger skal begrenses.

Ved regulering kan justeringer av grensene mellom byggesonene vurderes etter en stedsanalyse. Dette for å sikre bedre utnyttelse av arealer innenfor byggesonene og bedre tilpasning til etablert gate- og bebyggelsesstruktur, samt hensynta naturlige terreng-avgrensninger, viktige natur- og kulturhistoriske verdier eller fjernvirkning i landskapet.

For alle planforslag skal det tidlig i planprosessen avklares behov for å innpasse areal til nye, eller utvidelse av eksisterende, offentlige funksjoner eller annen nødvendig infrastruktur.

Dagligvarehandel skal lokaliseres i tilknytning til bydelens gang- og sykkelnett og nært godt kollektivtilbud.

Alle byggesonene skal utvikles på en måte som bidrar til å skape en inkluderende by, der bymiljø og møteplasser er tilgjengelige og åpne for alle

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med høy tetthet og kvalitet, og sammenhengende byromsnettverk.

Ny bebyggelse skal utformes og plasseres slik at den ikke er til hinder for at omkringliggende eiendommer kan utvikles med tilsvarende tetthet og kvalitet, der hvor dette kan være aktuelt.

Langs fasader som henvender seg mot hovedgater og offentlige byrom skal det vurderes etablert utendørs møbleringssone som muliggjør tilrettelegging for utendørs byliv.

Første etasje, herunder areal på bakkeplan trukket inn under tak, ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ikke inneholde parkeringsanlegg, boder og lager, samt større rom for tekniske anlegg.

Stopp for tjeneste- og varelevering og renovasjonsbiler skal fortrinnsvis etableres i forbindelse med møbleringssone langs sidegater.

Det skal tilstrebes et finmasket gangnett. Ved planlegging av ny bebyggelsesstruktur bør kvartaler ha maksimal bredde/lengde på 70 meter, og fasadene underdeles med sprang i fasadeliv og variert material- og fargebruk minst hver 30. meter. Førsteetasjer ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom bør ligge på samme nivå som gateplan for å muliggjøre innganger fra gata. Felles oppholdsrom for flere boenheter, kantiner eller lignende skal fortrinnsvis plasseres her. Som en mindre del av møbleringsarealet langs gater kan det etableres langsgående offentlig korttidsparkering for besøkende, HC parkering og taxi.

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 130 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.3.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse. Arealkrevende næring tillates ikke.
b. Kulturinstitusjoner over 500 m^2 BRA tillates kun innenfor felt S1.
c. Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til forretninger.
d. Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.
e. Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til boenheter.

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

Sentrumsstrategien og Gatebruksplan for Midtbyen skal legges til grunn som stedsanalyse for planforslag i byggesone 1, felt S1 Midtbyen og Trondheim sentrum.

Mot torg og sentrale gaterom/strøk skal fasader i første etasje ha et åpent uttrykk og en stor andel vinduer, samt dører med direkte adkomst fra gateplan.

Arealene i etasje på gateplan bør være fleksible for ulike typer virksomheter og enhetsinndeling. Takhøyde bør være minimum 4,5 meter brutto. Vinduer bør ikke dekkes med folie eller lignende.

§ 23.3.4 Bymiljø

a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m^2 BRA helt eller delvis innenfor felt S2-4 skal offentlig torg eller park på minst 500 m^2 etableres der dette ikke finnes fra før.
b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende.
c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med høy bymessig kvalitet. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsens hovedvolumer.

Parkering bør plasseres i fellesanlegg i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen.

§ 23.4 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.4.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal minst være 100 % BRA der dette er forenlig med kulturhistoriske verdier, boligkvalitet og nok uteoppholdsareal. Areal i kjeller skal ikke medregnes i % BRA.

§ 23.4.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m^2 BRA, idrettsanlegg, næringsbebyggelse.
b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder

23.5.1 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting skal alltid tilpasses områdets strøkskarakter, og ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

Ved planlegging av større nye byggeområder eller transformasjonsområder skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Fotavtrykk og høyder på ny bebyggelse bør ikke være større enn eksisterende bebyggelse, og ikke større enn at grønn karakter og landskapstrekk ivaretas. Bebyggelsen bør plasseres i tråd med eksisterende byggelinjer mot veg og grønne områder. Det bør defineres en tydelig avgrensning av tomta mot tilliggende gater, fortrinnsvis ved bruk av busker, trær eller annen beplantning.

§ 23.5.2 Arealbruk

a. Innenfor byggesone 3 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, idrettsanlegg, og næringsbebyggelse.
b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.6 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.6.1 Utnyttelsesgrad
Grad av utnytting skal ikke overstige 50 % BRA og det tillates kun småhusbebyggelse i form av ene- eller tomannsboliger. Ivaretakelse av eksisterende bomiljø, naturverdier og kulturhistoriske verdier skal tillegges stor vekt ved nye bygninger og andre tiltak.

§ 23.6.2 Arealbruk
Andre formål enn bolig tillates ikke. Unntatt er eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også andre funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)

§ 24.1.1 Generelle bestemmelser
Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg før igangsettingstillatelse kan gis.

Fritidsbebyggelse skal tilpasses tomtearealet, og bør ha maksimalt 80 m^2 BRA for hovedbygg.

§ 24.1.2 Felt F1 Selbusjøen
Innenfor feltet tillates inntil 25 fritidsboliger totalt, og hver tomt kan være maksimalt 1 dekar.

§ 24.1.3 Kolonihage Grendstad
Innenfor området tillates inntil 6 parseller. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minst 30 m. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m^2.

§ 24.2 Tjenesteyting (1160)
Arealene vist som tjenesteyting skal benyttes til barnehager, skoler, helse- og omsorgsinstitusjoner, brannstasjoner, fengsel, museer og kirker/religiøse forsamlingslokaler. Idrettsanlegg tillates etablert innenfor formålet.

Felles bestemmelser for byggesone 1 og 2 - § 23.2 og tilhørende retningslinjer - skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor formålet tjenesteyting. Det skal legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

Minimum uteoppholdsareal til offentlig tjenesteyting:
Barnehager: 24 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per barn.
Skole: 25 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per elev. Deler kan være regulert som offentlig friområde.
Helse- og velferdssenter: 25 m^2 godt egnet uteoppholdsareal per 100 m^2 bruksareal.

§ 24.3 Råstoffutvinning (1200)

Ved planforslag og behandling av søknad om råstoffutvinning skal det foreligge en vurdering av miljøbelastninger for influensområdet knyttet til driften og transport til og fra området, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/ stedskvalitet og biologisk naturmangfold. Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes til jordbruksdrift. Felt merket RN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

Innenfor formålet kan det etableres næringsvirksomheter i tråd med prinsippet for rett virksomhet på rett sted. Energianlegg tillates. Ved søknad om tiltak gjelder formål angitt i vedtatt reguleringsplan foran formål angitt i arealdelen dersom motstrid.

Innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse bør det kun tillates håndverk og industri (1340), lager (1350) og bensin-/energistasjon (1360), samt energianlegg. Dette med unntak av på Strindheim mellom jernbanen og Innherredsveien, hvor det fra andre etasje og opp kan etableres kontor (1310).

Innenfor felt merket NA bør næringsarealene forbeholdes større produksjons- og lager/logistikkvirksomheter med behov for stort, sammenhengende areal.

På Tiller og Tunga i felter merket NF kan det vurderes tillatt forretning for plasskrevende varegrupper gjennom reguleringsplan.

For Tunga næringsområde tillates det kontor for virksomheter med få besøkende fra andre etasje og opp. Etasjer på bakkeplan skal forbeholdes næringsformål som angitt over.

Det vises for øvrig til retningslinjene under § 18 Rett virksomhet på rett sted.

§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming

a. Effektiv arealutnyttelse skal ivaretas gjennom høy tetthet tilpasset omgivelsene og områdets tilgjengelighet i henhold til prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Alle planforslag og søknader om tiltak skal vise hvordan plassering og utforming av bebyggelse og adkomster bidrar til effektiv arealutnyttelse for tomta og tilsluttende næringsarealer. Det skal primært etableres felles renovasjon- og varelevering. Varelevering skal etableres slik at det ikke er til unødig ulempe for omgivelsene.
b. For å sikre tilstrekkelig areal til virksomhetenes arealkrevende funksjoner skal arealene på bakkeplan både ute og inne reserveres til disse funksjonene. Bakkeplanet skal ikke avsettes til parkering for ansatte.
   I ytterkant av næringsområdene, mot samferdselsanlegg, boliger og andre områder for opphold, skal det etableres visuell skjerming ved bruk av vegetasjon.

Punkt b gjelder ikke for nåværende næringsbebyggelse langs Haakon VII's gate vest for Leangen allé.

Det bør legges til rette for uteoppholdsareal for ansatte. Belysning skal utformes slik at landbruks- natur- og friluftslivsområder skjermes mot lysforurensning.

§ 24.4.3 Tilrettelegging for næringstransport
Det skal sikres god framkommelighet for næringstransport i områder for næringsbebyggelse. Ved regulering av arealkrevende næring skal det legges til rette for lade- og fylleinfrastruktur dersom behovet i området ikke er dekket.

§ 24.5 Idrettsanlegg (1400)
Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og egenorganisert aktivitet.

§ 24.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

§ 24.6.1 Arealbruk
Innenfor formålet tillates energianlegg (1510), vannforsyningsanlegg (1541), renovasjonsanlegg (1550), og øvrige kommunaltekniske anlegg (1560) og massedeponi. T-1442 og T-1520 skal ligge til grunn for vurderingene av støy og luftkvalitet.

§ 24.6.2 Massedeponi
Ved detaljregulering og søknad om etablering av massedeponi skal det foreligge en plan for drifts- og anleggsfasen. Planen skal sikre naturverdier og trinnvis utvikling av deponiet, slik at naturverdier ivaretas fram til området tas i bruk.

Etterbruk til LNFR skal sikres i reguleringsplan. Jordbruksarealer skal istandsettes for jordbruksdrift. Felt merket MN kan ha næringsbebyggelse som etterbruk. Dette må sikres i reguleringsplan.

Ved etablering av nye massedeponi eller ved vesentlige utvidelser, skal det vurderes sorteringsanlegg og muligheter for gjenbruk av rene masser.

Planen bør også redegjøre for miljøbelastninger knyttet til drift og transport til og fra deponiet for influensområdet, geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, landskap/stedskvalitet, og naturmangfold og vannmiljø.

§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

§ 24.7.1 Effektiv arealbruk
Ved planlegging og utbygging av nye byggeprosjekter skal det legges vekt på effektiv arealbruk innenfor de rammene som for øvrig er gitt i bestemmelsene. Andel areal på bakkeplan avsatt til kjøring og parkering skal begrenses.

§ 24.7.2 Knutepunkter KB1
Innenfor felter merket KB1 på Heimdal, Tiller og Tempe tillates tjenesteyting, idrettsanlegg og næringsbebyggelse. Felles bestemmelser og retningslinjer for byggesone 1 og 2 (§ 23.2) skal gjelde for utforming av bebyggelse, bymiljø og samferdsel innenfor områdene.

§ 24.7.3 Granåsen KB2
Innenfor områdene KB2 tillates kombinert bebyggelse for utvikling av Granåsen skianlegg. Bolig eller fritidsbebyggelse tillates ikke.

§ 24.7.4 Rotvolltrekanten KB3 (unntatt rettskraft inntil innsigelse til arealet er løst)
Det skal settes av areal til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for næringsareal på resterende areal og over bussdepot, bydrift og energistasjon der dette er mulig.

§ 24.7.5 Klett-krysset KB4
Innenfor området tillates kombinert formål bensinstasjon/vegserviceanlegg og bevertning.

§ 24.7.6 Fossegrenda KB5
Innenfor område KB5 tillates bolig og næring med minimum utnyttelse 100% BRA.

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)

§ 25.1 Opparbeidelse og bruk
Formålet omfatter naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengene i blå/grønnstrukturen, eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas og styrkes.

Tiltak for å fremme friluftsliv, lek og rekreasjon tillates, men innenfor naturområder kun dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke. Unntak er bruk av bebyggelse med antikvarisk verdi klasse A-C, som kan benyttes til funksjoner innenfor formålene tjenesteyting og bevertning.

Arter oppført på listen over fremmede arter og/eller definert som problemart i Trondheim skal unngås i blå/grønnstrukturen. Det bør i størst mulig grad brukes vegetasjon som er naturlig for stedet.

§ 25.2 Offentlige parker
Arealene skal gi tilbud til alle og være offentlig tilgjengelige. Overvannshåndtering skal være godt ivaretatt. Materialbruk og utførelse skal ha høy kvalitet og sikre lang levetid ved høy bruksintensitet.

All vegetasjon bør sikres gode vekstforhold. Der offentlig park etableres på tak eller konstruksjoner under bakken bør konstruksjonen dimensjoneres til å tåle etablering av trær, vegetasjon og jordoverdekning, samt vedlikeholdskjøretøy.

§ 25.3 Felt B - fremtidige offentlig parker og torg
Arealer merket B skal ved regulering avsettes til offentlig torg eller park. Nøyaktig plassering og utforming av området bestemmes i reguleringsplan, men arealet skal ikke reduseres. Inntil arealet detaljreguleres kan tiltak gjennomføres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Parker bør ha en tydelig avgrensning mot private arealer, og bør ha direkte tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

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

§ 26.1 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder er det ikke tillatt å gjøre bruksendringer eller oppføre nye bygninger, nye boenheter eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

Ved søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en følge av bruksrasjonaliseringstiltak i landbruket, godkjent etter jordlov og konsesjonslov, kan dispensasjon vurderes. Fradeling av boenheter tilknyttet tunet tillates ikke.

I LNFR-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Det tas særlig hensyn til langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskapet.

For endringer på bebygde eiendommer legges det vekt på tiltakets tilpasning på eiendommen og helhetlige kulturlandskapsvurderinger. Nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

§ 26.2 Våningshus for landbruksdrift

Det kan tillates inntil to våningshus der det av hensyn til landbruksdrifta av eiendommen er nødvendig.

Våningshuset skal plasseres i tilknytning til tunet på landbrukseiendommen og utformes på en slik måte at den blir en naturlig del av det tradisjonelle kulturlandskapet, samt tilpasses eksisterende bygningsmasse når det gjelder takvinkler, materialvalg, farger og stilart.

Våningshuset bør ikke berøre dyrka jord (fulldyrka eller overflatedyrka) jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart) med mindre det ikke finnes andre alternativ.

§ 26.3 Fritidsbebyggelse

Oppføring av ny eller utvidelse av bestående fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.

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

§ 27.1 Ferdsel (6100) og farled (6200)

Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt.

§ 27.2 Fiske (6300)

Tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske eller som kan hindre gytesuksess er ikke tillatt, herunder plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.

Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt.

§ 27.3 Naturområde (6600)

Det tillates ikke inngrep og faste installasjoner, eller tiltak som forringer områdenes økologiske funksjon for vannfugl og fisk. Tiltak som bidrar til forbedring av naturmangfold kan tillates.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Grilstadfjæra, Ranheimsfjæra og Grytbakkfjæra skal skog- og buskvegetasjon mellom Ladestien og fjæreområdene ivaretas eller reetableres.

I økologiske funksjonsområder i Leangenbukta, Munkholmen (selve moloen), Være-plattformen og Grytbakkfjæra er det av hensyn til vannfugl forbud mot motordrevne fartøy og all ferdsel 1.april til 31.august.

Transportkjøring av motordrevne turistbåter kan tillates til kaia på Munkholmen i hastighet inntil 5 knop, etter søknad til Trondheim kommune.

§ 27.4 Friluftsområde (6700)

Innenfor områder avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag skal det tas hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Anlegg, tiltak og aktivitet til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring inntil 5 knop for kjøretøy som ivaretar rutegående transport etter yrkestransportlova, sikkerhetstjenester, eller drift og vedlikehold av friluftsområdene.

Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensing:

- Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter
- Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjenester, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste

Hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 28 Sikringssoner og faresoner

§ 28.1 Sikringssoner drikkevann - Formål og kommunal myndighet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Formålet med hensynssonene er å redusere fare for forurensning av vannforsyningssystemet ved å hindre økt aktivitet i tilsigsområdet. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen ved utøvelse av kommunal avgjørelsesmyndighet.

§ 28.2 Sikringssoner drikkevann - Forbud mot forurensning - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Forbudet omfatter blant annet tiltak/virksomhet listet opp under § 28.3, § 28.4 og § 28.5.

§ 28.3 Sikringssone drikkevann (110) - Jonsvatnet - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

Som vassdrag regnes Jonsvatnet (Litlvatnet, Storvatnet og Kilvatnet) og mindre bekker/tilsig.

§ 28.3.1 Ferdsel og opphold

Følgende bestemmelser gjelder for enhver som ferdes eller oppholder seg i vassdrag eller innenfor 100 m fra vassdrag:

a. Det er forbudt med bading (både for mennesker og husdyr), padlebrett/SUP, brettseiling, dykking og lignende aktiviteter.
b. Det er forbudt å sette opp telt, hengekøye, parkere bobil og lignende, eller på annen måte slå leir, ved f.eks. å tenne bål, solbade eller på annen måte oppholde seg i sonen utover å gå tur og ha en kort rastepause.
c. Det er forbudt å arrangere idrettsarrangement og andre organiserte arrangementer uten tillatelse fra kommunen.
d. Det er forbudt å bruke motorfartøy eller motorisert redskap på eller i Jonsvatnet, både på islagt og åpent vann uten tillatelse fra kommunen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Det er likevel tillatt å bruke motorisert fartøy til nødvendig drift av vannverket.
e. Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i sonen. Dersom fiskeutstyr/båt er benyttet i et annet vassdrag/sjø, må det rengjøres og tørkes fullstendig eller desinfiseres før det tas med inn i sonen.
f. Det er båndtvang for hund og andre kjæledyr (med unntak for katter). Påbudet om båndtvang for hund gjelder ikke ved jakt. Ekskrementer skal samles opp og tas ut av sonen eller kastes i avfallsoppsamler. Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre kjæledyr i nærhet av vannkant eller på islagt vann.

g. Det er forbudt å ferdes med hest. Offentlig vei, adkomstvei til det respektive gårdsbruk samt godkjent/sikret beiteareal er unntatt fra forbudet.

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:
Hele hensynssonen:

a. Det er forbudt å lagre avfall eller avløpsslam.
b. Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann. Fritidsboliger skal ha avløpsfritt forbrenningstoalett eller annen løsning..
c. Kunstgjødsel må primært lagres under tak eller sekundært være forsvarlig tildekket. Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel eller avløpsslam til nedbørfeltet.
d. Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå slik at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i sonen. Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjon, oljeskift og lignende aktiviteter som kan medføre fare for forurensning i sonen. Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.
e. Det er forbudt å salte veier.

§ 28.4 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)

§ 28.4.1 Arealbruk

Det tillates ikke boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse over deponimasser innenfor faresone for avfallsdeponi, så lenge det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Det vises til Miljødirektoratets veileder "Bygging på nedlagte deponier" for ytterligere krav ved detaljregulering innenfor faresonen.

Det må i tillegg dokumenteres at etablering av boligbebyggelse eller annen følsom bebyggelse innenfor faresonen for avfallsdeponi er helse- og miljømessig forsvarlig. I hvert tilfelle vil det måtte gjøres en konkret risikovurdering. Dette må utredes detaljert i reguleringsplanprosessen

Nettstasjon tillates ikke plassert i rom under bakkeplan innenfor hensynssonen.

§ 28.4.2 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering og søknad om tiltak:

a. Ved regulering innenfor faresone avfallsdeponi, skal det:
   - undersøkes hvilken risiko avfallsfyllingen i helhet utgjør for spredning av miljøgifter og deponigass til omkringliggende miljø.
   - undersøkes i hvilken grad endret arealbruk og tiltak kan føre til økt spredning. Dersom det er uakseptabel risiko for spredning, må reduserende tiltak beskrives i tiltaksplan for forurenset grunn og iverksettes før utbygging.

- avklares om det er behov for gassoppsamlende tiltak. Ved fare for gassdannelse og transport/migrasjon, skal det utarbeides en helhetlig plan mot eksplosjonsfare og gassinntregning i bygg. Planen skal omfatte:
    - både bygge- og driftsfase, og inkludere kontroll- og vedlikeholdstiltak.
    - redegjøre for hvordan man over tid kan dokumentere at gassinntrengning i bygg kan hindres.
    - inkludere metangass og andre relevante gasser.
    - vurderinger av og behov for tiltak mot eksplosjonsfare.
    - planen skal angi hvem som er ansvarlig for tiltakene og vedlikeholdet.
    - nødvendige tiltak skal sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplan
- vurderes om reguleringsplanen innebærer økonomisk risiko for kommunen

b. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å forhindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre relevante gasser.

c. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Dette skal beskrives i detaljregulering innenfor hensynssonen. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er behov for tiltak mot gass.

d. Nye terrenginngrep må ikke negativt påvirke eventuelle tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer for å hindre spredning av forurensning til vann og deponigass.

e. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering før igangsetting av tiltak eller detaljregulering.

f. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 29 Soner med særlige hensyn

§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek

Innenfor hensynssone landbruk skal det tas særlig hensyn til arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal. Innenfor hensynssonen gjelder også føringer knyttet til byggegrense langsiktig jordvern i § 6.5.

§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka

Her gjelder føringer knyttet til markagrensa, angitt i § 6.4.

§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1

Innenfor hensynssonene bør det ikke tillates ny bebyggelse eller andre tiltak som forringer de økologiske funksjonene. Det skal legges vekt på å ivareta og helst forsterke skogstruktur

og/eller vegetasjon, og bortfall av kvaliteter må kompenseres. Innenfor hensynssoner langs vassdrag skal det legges vekt på å etablere og sikre grønne forbindelser.

Tiltak å fremme friluftslivet kan tillates så fremt de hensyntar viktige naturverdier og kulturminner og viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt.

Hensynssone Gaulosen - gyteområde. Hensynet til gytesuksess for fisk skal vektlegges ved behandling av søknad om tiltak i sonen.

§ 29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren
Her gjelder føringer knyttet til forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren, angitt i § 6.3.

§ 29.5 Hensynssone mineralressurser (H590)
Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området som vil forringe eller hindre framtidig uttak av mineralressursen. Kun underjordsdrift av råstoffutvinning bør tillates innenfor hensynssonen.

§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)
Spesifikke retningslinjer for de ulike hensynssonene angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og skal følges ved utforming av nye planer og tiltak.

§ 30 Båndleggingssoner

§ 30.1 Båndlegging etter energiloven (H740)
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 31 Gjennomføringssoner

§ 31.1 Hensynssone krav om felles planlegging - Ladalen
Før detaljregulering skal det utarbeides en prinsipiell plan som viser adkomst for alle trafikantgrupper inkludert varelevering og konsept for teknisk infrastruktur til alle byggeområdene.

§ 32 Bestemmelsesområder

§ 32.1 Bestemmelsesområde #1, Kaibasert næring
For sentrumsformål i bestemmelsesområdet skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse til havromsteknologi som trenger tilgang til kai ivaretas. Dette må avklares ved oppstart av detaljregulering.

§ 32.2 Bestemmelsesområde #2, Byøkologisk forsøksområde miljøkvalitet
Området skal utvikles til et byøkologisk forsøksområde i samsvar med definisjonen av byøkologisk forsøksområde i reguleringsplan r0219 for Svartlamoen. Forsøksområdet skal være i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna, og reserveres til eksperimentell boligbygging

med høy miljøkvalitet, muligheter for selvbygging, gjenbruk/resirkulert bebyggelse, mangfoldig arkitektonisk formspråk. Området kan benyttes til byggeformål ved behov for flytting av bygningsmasse ved sporutvidelse til jernbanen.

Ved detaljregulering innenfor felt 1 og 2 i KDP Nyhavna skal opparbeidelse av arealet være sikret. Området skal opparbeides til offentlig grønnstruktur i påvente av utvikling til forsøksområde, og tilrettelagt for uorganisert aktivitet.

§ 32.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetsfunksjoner

Innenfor bestemmelsesområdet skal mobilitetsfunksjoner samles ett eller flere steder med bydelsparkering, i tråd med mål om et bilfritt område på Nyhavna. Dette sikres ved detaljregulering innenfor felt 1 - 10 i KDP. Det kan benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke parkeringskravet for boligene inntil 250 av boligene totalt innenfor feltene er tatt i bruk.

§ 32.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia

Innenfor området skal det etableres offentlig sjøbad i tråd med Kvalitetsprogram for Nyhavna.

§ 32.5 Bestemmelsesområde #5, Støy langs E6

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.

§ 32.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting

Før planlegging eller gjennomføring av tiltak innenfor området skal behov for offentlig tjenesteyting avklares.

På Hallset skal bestemmelsen ivareta et nytt helse- og velferdssenter, på Tempe og Overvik en ny barnehage, og på Strindheim en utvidelse av skoletomt.

§ 32.7 Bestemmelsesområde #7, avfallsdeponi med randsone

§ 32.7.1 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering

Før det kan vedtas nye reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområdene må det undersøkes om det er risiko for at gass fra nedlagt avfallsdeponi kan trenge inn i bygninger og avløp. Kommunens aktsomhetskart for deponi og randsoner angir soneinndeling i området. Det er krav om dokumenterte tiltak, for å forhindre risiko for at opphoping og gassinntrenging oppstår i bygninger og infrastruktur. Det skal måles på metangass og andre relevante gasser. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er noen risiko og heller ikke behov for tiltak.

§ 32.7.2 Helhetlig utredning av randsone utenfor avfallsdeponi

Det skal foreligge en helhetlig utredning av randsonen utenfor deponiet for å avklare om følsom bebyggelse kan etableres. Denne skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting av detaljreguleringsplaner. Utredningen skal vise muligheter og konsekvenser for ulike utbyggingsformål i randsonen, for miljø, helse og økonomisk risiko for kommunen.

Utredningen skal ta høyde for at nye tiltak på deponiet eller i randsonen kan endre utstrekningen av randsonen.

§ 32.7.3 Krav til dokumentasjon av sikker håndtering av deponigass og forurensede masser
I reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak i bestemmelsesområdet skal det vises hvordan deponigass og forurensede masser skal håndteres. Helse og miljømessig konsekvens skal vurderes. Vurderinger og forutsetninger må tilpasses hvert enkelt utbyggingstiltak.

§ 32.8 Bestemmelsesområde #8 og #9, Framtidig godsterminal
Innenfor områdene #8 på Heggstadmoen og #9 på Torgård skal alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges jernbanemyndighetene for uttalelse før eventuell tillatelse kan gis. Dette gjelder inntil jernbanemyndighetene beslutter endelig lokalisering eller frafaller behovet for areal til ny godsterminal for Trondheimsregionen.

Detaljregulering innenfor bestemmelsesområdene skal avvente lokalisering av ny godsterminal. Når lokalisering av godsterminal er avgjort, skal planlegging og utbygging av området skje i sammenheng med godsterminalen.

§ 32.9 Bestemmelsesområde #10, Tunga fengsel
Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke oppføres bygninger eller konstruksjoner som kan gi innsyn til fengselets luftegård.

§ 32.10 Bestemmelsesområde #11, Overnatting i næringsareal
Innenfor bestemmelsesområdet tillates næringsbebyggelse og overnatting

§ 32.11 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark
Innenfor området skal det tas særskilt hensyn til naturverdier, kulturmiljø og landskap. Særskilte krav til blågrønn faktor for området, angitt i kommunens Norm for blågrønn faktor, skal oppfylles. Ved planlegging av nye samferdselsanlegg skal etablering av allé eller trær vurderes. For eksisterende alleer og trerekker skal trær og tilstrekkelig rotsone bevares. Allétrær som fjernes skal erstattes.

Vedlegg

- Temakart til kommuneplanens arealdel 2022-2034, revidert februar 2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Vedtatt
27. mars 2025



Foto: Trondheim kommune

Kopi.

TRIN. 1266
1912

KART
TRONDHJEM
MED BYGGEBELTE

UTGIVET VED
TRONDHJEMS STADSKONDUKTØRKONTOR
1909

Maaiestok 1 : 2500

Ækvidistance (Höideforskjel mellem 2 Kurver) = 2 m

Approbert av Bystyret
23/1 - 1912

Approb. ved Kgl. res. 12/6 1914

Forslag til Regulering
Forslag til Regulering

for de
Sydlige og Sydlige Bydele
med tilhørende Byggebelte.

Utarbeidet av Ingeniørene Chr. Berg, Fritz W. Bonnevie og Andr. Aagaard Thorsen
ved Trondhjems Stadskondukt-Kontor.
Mai 1911 – Mai 1912.

Ingeniør Chr. Berg

Oversigt over Hovedgaaer, Veier og Jernbane.

20 m. eller mere Byggelinjer 20 m. (Gaarbukter fra 40 – 20 m. bred)
20 " " 15 m. " (" " 30 – 15 " ")
12 " " 12 m. " (" " 24 – 12 " ")

Bestående og ikke Veier, som intet gaar i Forslaget

Bygninger | Bekk og Grøfter

Bebygget indre Bygninger

Ligger Bebygget indre Bygninger

Offentlig Bygninger

Bygninger ikke over 2 Etasjer, Sidebygninger etc.

Ingeniør Chr. Berg

FORTEGNELSE
over
GATER OG VEITER
med Henvisning til deres Beliggenhet.

FORTEGNELSE
over
OFFENTLIGE BYGNINGER, BANKER
STØRRE INDUSTRIELLE BEDRIFTER etc.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Frode Jakhelln Laugen
Blusuvoll Alle 3

N-7052 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kristian Tanum	10/16473 oppgis ved alle henvendelser		26.04.2010

Blusuvoll Alle 3, svar på forespørsel om gjeldende krav i forbindelse med tidligere utvidelse av eierseksjon og fasadeendring

Viser til Deres forespørsel mottatt 13.04.2010.

Det er ikke alle spørsmålene byggesakskontoret kan svare på. Når det gjelder for eksempel forskriftskrav, så er det ansvarlig prosjekterende (søknad) eller tiltakshaver (melding) som er ansvarlig for at disse blir fulgt. Byggesakskontoret kan ikke gå inn på dette i detalj da vi da påtar oss en rolle vi ikke er tillagt; ansvarlig prosjekterende.

Byarkivet på Dora har alle dokumenter vedrørende tidligere saker på eiendommen. Dokumentene er tilgjengelige der.

Vi går ut fra at du med leilighet 0301 mener leilighet H0103 eller seksjon 3 som du selv eier.

Så til spørsmålene:

1. På det tidspunkt meldingen ble sendt inn hadde hele eiendommen en eier. Hvorvidt den aktuelle delen av kjelleren var en del av overliggende boenhet på dette tidspunktet er uklart. Siden hele eiendommen hadde en eier var det ikke behov for noe samtykke fra sameie el.l. Det som er klart er at eiendommen ble seksjonert i oktober 2005, altså etter at bruksendring til kjellerstue og ”juniorhybel” var godkjent. For å finne ut hvordan bygningen var delt opp før den ble seksjonert henvises det til Byarkivet på Dora.

   a. Dersom kjellerarealet ikke var en del av boenheten skulle den vært behandlet som en søknad om tillatelse til tiltak, jfr. plan- og bygningslovens § 93, med ansvarlige foretak. Dersom det viser seg at det er gjort en saksbehandlingsfeil beklager vi dette, men kan ikke se at det vil ha noen hensikt å oppheve vedtaket fra 2005. Det er i foreliggende sak tiltakshaver som er ansvarlig for at forskriftskrav oppfylles.

2. Det er ikke krav om ferdigattest i meldingssaker.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	10/16473	26.04.2010

3. – 6. Brann- og lydkrav framkommer av tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK). TEK finnes for eksempel her: http://www.be.no/beweb/regler/regeltop.html På samme sted finnes også veiledning til teknisk forskrift som utdyper forskriften noe.

7. Byggesakskontoret har ikke funnet noe dokumentasjon på at veranda tilhørende seksjon 3 er omsøkt og godkjent. Vi har tatt utgangspunkt i plan- og fasadetegningene fra 2005, de inneholder ingen verandaer. Etter dette er det kun godkjent verandaer i seksjon 2 og 5. Om det før 2005 er godkjent verandaer som feilaktig ikke er vist i tegningsmaterialet fra 2005, så vil dette framkomme av eldre dokumentasjon på byarkivet.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kristian Tanum
saksbehandler

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 05.11.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900 Godkjente bygningstegninger Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 58 **Bruksnr.:** 103 **Seksjonsnr.:** 5
Adresse: Blusuvoll alle 3, 7052 TRONDHEIM
Referanse: Blusuvoll alle 3, 7052 TRONDHEIM (H0202) #320592

9158275

Merknad

Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 05.11.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 58 **Bruksnr.:** 103 **Seksjonsnr.:** 5
Adresse: Blusuvoll alle 3, 7052 TRONDHEIM
Referanse: Blusuvoll alle 3, 7052 TRONDHEIM (H0202) #320592

9158275

Merknad

Finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR DSP 96/09

Frode Jakhelln Laugen
Blusuvoll Alle 3

N-7052 TRONDHEIM

AVSLAG DISPENSASJON og VARSEL OM PÅLEGG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kristian Tanum	08/30476 oppgis ved alle henvendelser		12.01.2009

Blusuvoll Alle 3, avslag - søknad om dispensasjon fra parkeringskrav i forbindelse med søknad om bruksendring

Byggested: **Blusuvoll Alle 3** Gnr.: **58** Bnr.: **103**
Ansvarlig søker: **Frode Jakhelln Laugen**
Tiltakshaver: **Frode Jakhelln Laugen**

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 dispensasjon er mottatt byggesakskontoret 11.08.2008.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder dispensasjon fra § 7.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Naboer og gjenboere er ikke varslet på lovbestemt måte. Da søknaden avslås ser byggesakskontoret ingen hensikt med at søknaden suppleres med nabovarsel.

Planstatus

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R306 datert 12.06.1914 med bestemmelser. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Det søkes om dispensasjon fra § 7.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, krav til parkering. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Kommuneplanens arealdel er vedtatt høsten 2007 og gjelder hele Trondheim kommune. Eiendommen ligger i ytre sone, et godt stykke unna midtre sone. Grensene mellom de ulike sonene er nøye vurdert og har blant annet med avstand til servicefunksjoner og hovedkollektivårer å gjøre. En evt. bruksendring til separat boenhet i kjeller medfører at man må vurdere om kravene til uterom og parkering tilfredsstilles for hele bygningen. I henhold til parkeringskravet skal det i ytre sone være minimum 1,5 parkeringsplasser pr 70m^2 BRA eller boenhet. Det er søkt om dispensasjon fra parkeringskravet, da man ikke klarer å innfri dette kravet på egen eiendom. Kravet innfris verken om man regner utfra antall boenheter eller bruksareal.

Som særlige grunner oppgir eier:

Juniorhybelen er tilpasset studenter, noe som gjør at sannsynligheten for at personen som leier har bil er lav. Dette har gjort at vi leier ut juniorhybelen uten parkeringsplass for å sikre at eierne av leilighetene i Blusuvoll Allé 3 ikke blir påvirket av utleien.

En godkjenning av parkeringsforholdene og bruksendring vil altså ikke føre til flere beboere eller biler i Blusuvoll Allé 3.

Parkeringskravet gjelder i forhold til bruksareal eller antall boenheter. Hvem som faktisk bor i en boenhet eller at boenheten pr i dag leies ut uten parkeringsplass har ingen innvirkning i forhold til denne bestemmelsen. Bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven åpner ikke for slike begrensninger av bruken. Eiendommen ligger ikke i umiddelbar nærhet av midtre sone, som har lavere krav til parkering. Det kan heller ikke sies at området har spesielt god kollektivdekning eller nærhet til servicefunksjoner. Det er derfor ikke utenkelig at beboere i dette området har behov for bil. Byggesakskontoret kan ikke se at bestemmelsen er urimelig streng i dette området.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret ikke å kunne dispensere fra § 7.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Byggesakskontoret er kjent med at tilleggsdel til hovedleiligheten leies ut som separat boenhet. Dette framkommer av dispensasjonssøknaden og det er også opprettet ulovlighetssak ved eiendommen, jfr. sak 07/42441. Dette er en søknadspliktig bruksendring som ikke er i tråd med godkjenning av ”juniorhybel” som tilleggsdel til hovedleiligheten, jfr. sak 05/29293. Da dispensasjonssøknaden avslås vil ikke denne bruksendringen kunne godkjennes. Utleie av tilleggsdelen som separat boenhet anses dermed for å være i vesentlig strid med plan- og bygningslovgivningen. Det gis derfor varsel om pålegg og sendes kopi av dette vedtak til byggesakskontorets ulovlighetsgruppe.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	08/30476	12.01.2009

VEDTAK:

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 7, AVSLÅS DISPENSASJON FRA § 7.1 I BESTEMMELSENE TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Varsel om pålegg
I samsvar med forvaltningsloven § 16 varsles De om at pålegg om retting av det ulovlige forhold, jf. plan- og bygningslovens § 113, vil bli vurdert dersom det ulovlige forhold ikke er rettet **innen 04.02.2009**. De har anledning til å uttale Dem innen samme frist.

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

Gebyrer i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kristian Tanum
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Frode Jakhelln Laugen, Blusuvoll Alle 3, 7052 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Ulovlighetsgruppa, her

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, 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 §BY 461/09

Frode Jakhelln Laugen
Blusuvoll Alle 3

N-7052 TRONDHEIM

AVVISNING AV KLAGE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Linda Evensen	08/30476 oppgis ved alle henvendelser		11.02.2009

Blusuvoll Alle 3, avvisning av klage på varsel om pålegg og søknad om utsettelse av gjennomføring av vedtak

Byggested: **Blusuvoll Alle 3** Gnr.: **58** Bnr.: **103**

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

Innledning

Det vises til Deres brev mottatt byggesakskontoret 04.02.2009. Brevet er framsatt som en klage på varsel om pålegg gitt i forbindelse med delegasjonssvedtak nr. FBR DSP 96/09 datert 12.01.2009, og en søknad om utsettelse av gjennomføring av vedtak. Varselet om pålegg lyder: *" I samsvar med forvaltningsloven § 16 varsles De om at pålegg om retting av det ulovlige forhold, jf. plan- og bygningslovens § 113, vil bli vurdert dersom det ulovlige forhold ikke er rettet* ***innen 04.02.2009****. De har anledning til å uttale Dem innen samme frist."*

Klager anfører at utleie foregår i tråd med godkjenning av kjellerdel som "juniorhybel" og ikke som egen boenhet.

Vurdering/begrunnelse

Klagen

I følge forvaltningsloven (fvl) § 28, 1. ledd, kan *enkeltvedtak* påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Et enkeltvedtak er et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer, jf. fvl. § 2, 1. ledd, bokstav b.

Forvaltningsloven § 16, 1. ledd lyder: *"Part som ikke allerede ved søknad eller på annen måte har uttalt seg i saken, skal varsles før vedtak treffes og gis høve til å uttale seg innen en nærmere angitt frist."*

Et forvaltningsorgan har altså en plikt til å komme med et forhåndsvarsel før et vedtak treffes, dersom parten ikke har uttalt seg om saken, enten ved søknad eller på annen måte tidligere. Dette for at parten skal få en mulighet til å uttale seg før vedtak treffes. Et varsel om pålegg er nettopp et slikt forhåndsvarsel. Varsel om pålegg kan derfor ikke anses som et enkeltvedtak som kan påklages.

Selv om varselet er framsatt i samme brev som vedtak om avslag på søknad om dispensasjon, er det ikke å anse som en del av vedtaket. Varselet er i brevet tydelig markert etter selve vedtaket om avslag.

Byggesakskontoret kan på bakgrunn av ovennevnte ikke se at vilkårene for å ta Deres klage under behandling er oppfylt. Deres klage vil derfor ikke behandles.

I følge forvaltningsloven § 33, andre ledd, siste punktum, skal kommunen avvise saken dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger.

Det bemerkes at Deres brev vil bli å anse som en uttalelse til vårt varsel om pålegg.

Søknad om utsatt iverksetting av vedtak
Det vises til forvaltningsloven § 42, 1. ledd hvor det står at underinstansen, klageinstans eller annet overordnet organ kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Da det på nåværende tidspunkt ikke er fattet noe vedtak om pålegg i saken, vil heller ikke retting av det ulovlige forhold bli iverksatt. Deres anmodning om utsatt iverksetting av vedtak behandles derfor ikke.

VEDTAK:

KLAGE AV 04.02.2009 PÅ VARSEL OM PÅLEGG AVVISES.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Vedtaket er fattet i medhold av forvaltningsloven § 33, andre ledd, siste punktum, jf. § 28, 1. ledd ledd.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Det er viktig at man i klagen på avvisningsvedtaket angir hvilke særlige grunner som gjør det rimelig at klagen blir prøvd. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Linda Evensen
jurist

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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, 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

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 4825/11

Tor Egil Krogstad
Gyldenløves gate 12

N-7014 TRONDHEIM

AVSLAG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Hans Aleksander Østhagen	11/42760 oppgis ved alle henvendelser		04.10.2011

Blusuvoll Alle 3, seksjon 1 og 4, avslag på søknad uten ansvarsrett for oppføring av veranda

Byggested: **Blusuvoll Alle 3** Gnr./Bnr.: **58/103/0/1**
Tiltakshaver: **Tor Egil Krogstad**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom, er mottatt byggesakskontoret 16.09.2011.

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

Søknaden gjelder oppføring av veranda i første og andre etasje på husets søndre gavl og sørøstre hjørne.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan *R0306 for de østlige og sydlige bydeler*, stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til bolig.

Nabovarsel
Det er ikke gjennomført tilstrekkelig varsling av naboer og gjenboere, men dette har ingen betydning i dette tilfellet siden kommunen uansett avslår på annet grunnlag.

Tiltaket
Det følger av pbl. § 29-1 at *"ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov"*. Videre skal *"ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering"*, jf. pbl. § 29-2.

Bygningen i Blusuvoll Alle 3 er en firemannsbolig oppført på 1930-tallet med tilhørende typiske bygningstrekk for perioden. Firemannsboligene og bygningsmiljøene disse er del av er særlig stedstypiske for Trondheim og kommunen ønsker derfor at eksisterende og opprinnelige eksteriørelementer beholdes. Tiltaket vil etter kommunens skjønn virke forstyrrende og redusere byggets særpreg, og dermed forringe bygningens arkitektoniske-, kulturhistoriske- og visuelle kvaliteter. Tiltaket anses dermed å være i strid med pbl. § 29-2.

Byantikvaren har utviklet retningslinjer for eksteriørbehandling av firemannsboligen. Av punkt 3.1 fremgår det at "*Verandaer kan tilbygges på langvegg, foran vindu nærmest hushjørne i begge etasjer.*" Å tillate en veranda på gavlveggen vil dermed være i strid med de utviklede retningslinjene.

Det omsøkte tiltak vil videre bryte den visuelle byggelinjen mot Blusuvoll Alle og med praksisen med plassering av verandaer på langvegg ut mot hagene.

Endelig er kommunen av den oppfatning at verandaene vil komme på bekostning av eksisterende biloppstillingsplass. Tiltaket er vist med dybde på 1,7 meter og det vil, slik kommunen ser det, ikke være tilstrekkelig plass mellom tiltaket og vei til biloppstilling vinkelrett på kjøreretningen, slik dagens praksis er. Det antas at plassen er en del av byggverkets nødvendige parkerings- og oppstillingsplass. Det vises til sameiets samtykkeerklæring hvor det settes som forutsetning av tiltaket ikke skal gå på bekostning av antall biloppstillingsplasser

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret ikke å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM AVSLÅS.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 29-2. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/42760	04.10.2011

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Hans Aleksander Østhagen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/42760	04.10.2011

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:	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

TAKST-FORUM TRØNDELAG AS

Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-20/81332 oppgis ved alle henvendelser		26.02.2020

Blusuvoll Allé 3, ferdigattest for flytting av bærende vegger, takvindu, endring av trapp og brannalarmanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	58/103/6/0
Ansvarlig søker:	TAKST-FORUM TRØNDELAG AS
Tiltakshaver:	Ingvild Lien Lømo

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Ingvild Lien Lømo

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 07.02.2020. Søknaden er komplettert 20.02.2020.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-19/813795 datert 24.10.2019.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4710/12

Håvard Stensvold
Blusuvoll Alle 3

N-7052 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anne Brit Varland Storli	12/25459 oppgis ved alle henvendelser		03.05.2013

Blusuvoll Alle 3, ferdigattest for veranda

Byggested: **Blusuvoll Alle 3** Gnr./Bnr.: **58/103**
Bygningsnummer: **182217387**
Tiltakshaver: **Håvard Stensvold**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 19.10.2012. Da naboen hadde varslet om at verandaen ikke var oppført i samsvar med tillatelsen, ble det igangsatt tilsyn med tiltaket. Tilsynet ble avsluttet med henleggelse av sak 23.04.2013 etter befaring. Det er etter dette ikke noe til hinder for å behandle søknaden om ferdigattest.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i så nært samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, at ferdigattest kan utstedes.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR MIN 3670/12, samt den mindre endringen beskrevet i brev vedrørende henleggelse av 23.04.2013.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Anne Brit Varland Storli
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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
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	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	08/20337	18.06.2008

MELDING OM FERDIGSTILT ARBEID

TRONDHEIM KOMMUNE
RTB
Kopi til:
31 OKT. 2008
Saksnr: 08/20337 -7
Løpenr: 183460/08
Videres.til:
Arkivkode: C42

Vår ref.: 08/20337
oppgis ved alle henvendelser

Byggested: **Blusuvoll Alle 3** Gnr.: **58** Bnr.: **103**
Tiltakets art: **Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig**
Tiltakshaver: **Håvard Stensvold**

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

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

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

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

20. OKT. 08

Trondheim den 28. okt. 08

Underskrift Håvard Stensvold

Meldingen sendes:

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7004 Trondheim

På forhånd takk!

000VR / 40311927 Geomatikk
08/20337-7 H1 Blusuvoll Alle 3, me

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

41 | Bygn.rådets j.nr. HFT

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Blussuvoll Allé 3		den 14.3.1978	Sak nr. B 399/78

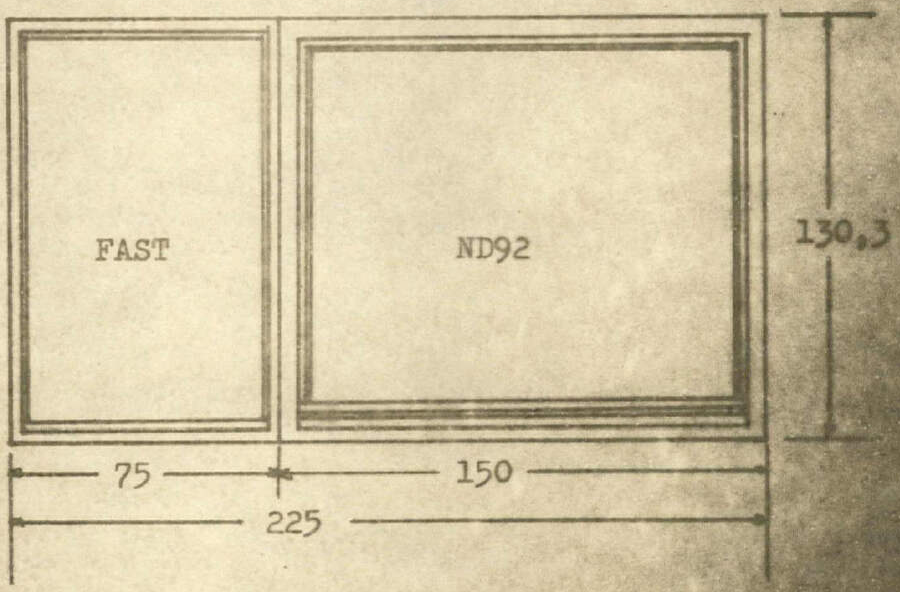
Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad av 24.2.1978 fra Kjellrun Heggelund om tillatelse til utskifting av endel gamle 2-fags og 3-fags vinduer med hele ruter.

Vedtak:

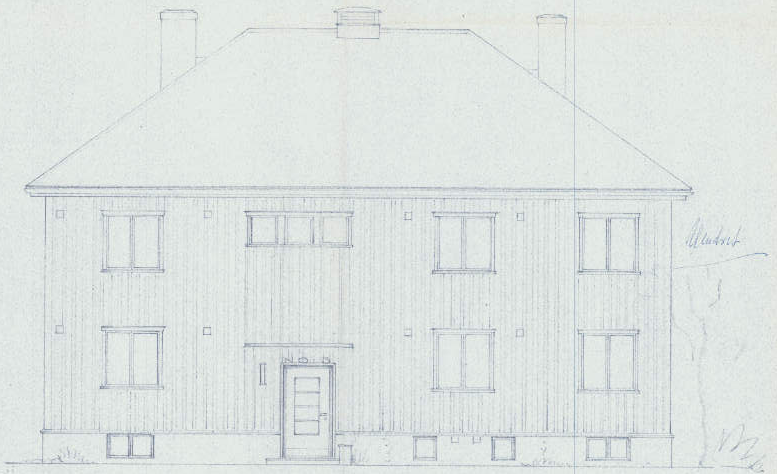
Vindusforandringen godkjennes som omsøkt.



6 stk ND92/fast 225 x 130,3

TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK NR
1.2.78-00390
BYGNINGSRÅD

Blad 5

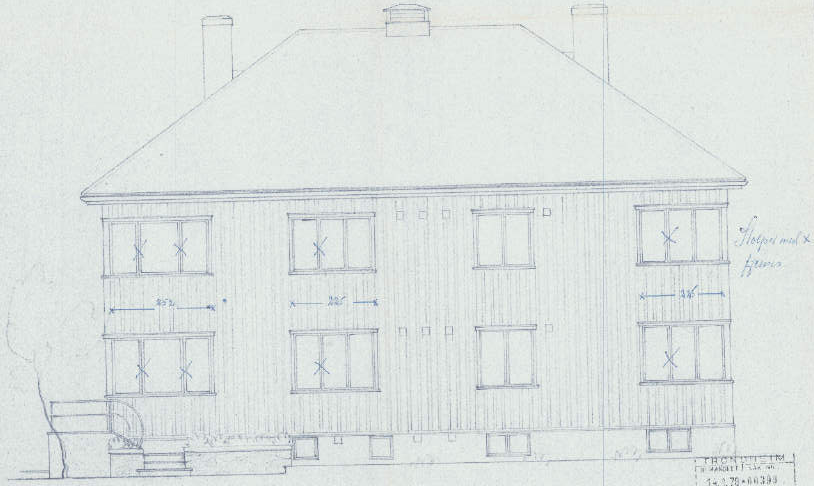


MOT NORD.

TRONDHEIM
14.3.75 • 00199
BYGNINGSRÅD

HUS VÅ ELGSUVOLL ALLE NR. 5.

Blad 6



Hjelper med X fjerne

MOT SYD

HUS VÅ BLUSVOLL ALLE NR 2
Tegnet i mon 1905
Oscar Fleisen
Oslo Kommunale Husbygningskontor

Blad 3.



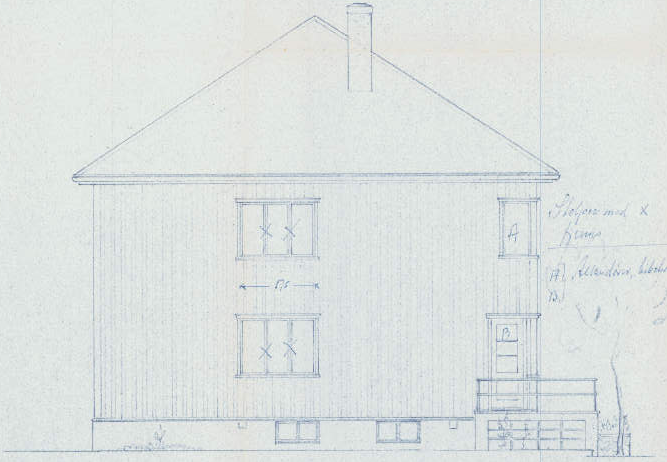
Støtper mot X

MOT ØST.

TRONDHEIM
BYGNINGSRÅD
14.3.36 • 00399

HUS PÅ BLUSUVOLL ALLE NR. 5.
1935
Arkitekt
Ing. Ark. M. N. A. L.

Blad 7



Støpt med x
Kamp

MOT VEST.

TRONDHEIM
14.5.75 • 88389
BYGNINGSRÅD

HUS FR BLUSUVOLL ALLE NR 3.
Tegnet i mars 1935
Carl Fasmer
Cert. Arch. M. R.A.

08/26731-1- (122646/08)

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

B058Z/18482579 Geomatikk
08/26731-1 H1 Blusuvoll alle 3, ny

Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling

Byggesakskontoret har den 02.04.08 fått seg forelagt spørsmål om krav til byggesaksbehandling av tiltak på følgende eiendom i Trondheim kommune:

Adresse: Blusuvold alle nr. 3 gnr/bnr: 58 / 103

Beskrivelse av tiltaket:

Nytt takvindu på boligens sørside.

Slik planene er framstilt overfor byggesakskontoret, jf. beskrivelsen gitt ovenfor, anses tiltaket verken å være søknads- eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven. Det vises til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 5 og 6.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at selv om tiltaket er unntatt fra byggesaksbehandling, har tiltakshaver ansvar for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf. plan- og bygningsloven § 95 nr. 3 og forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll (SAK) § 4.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

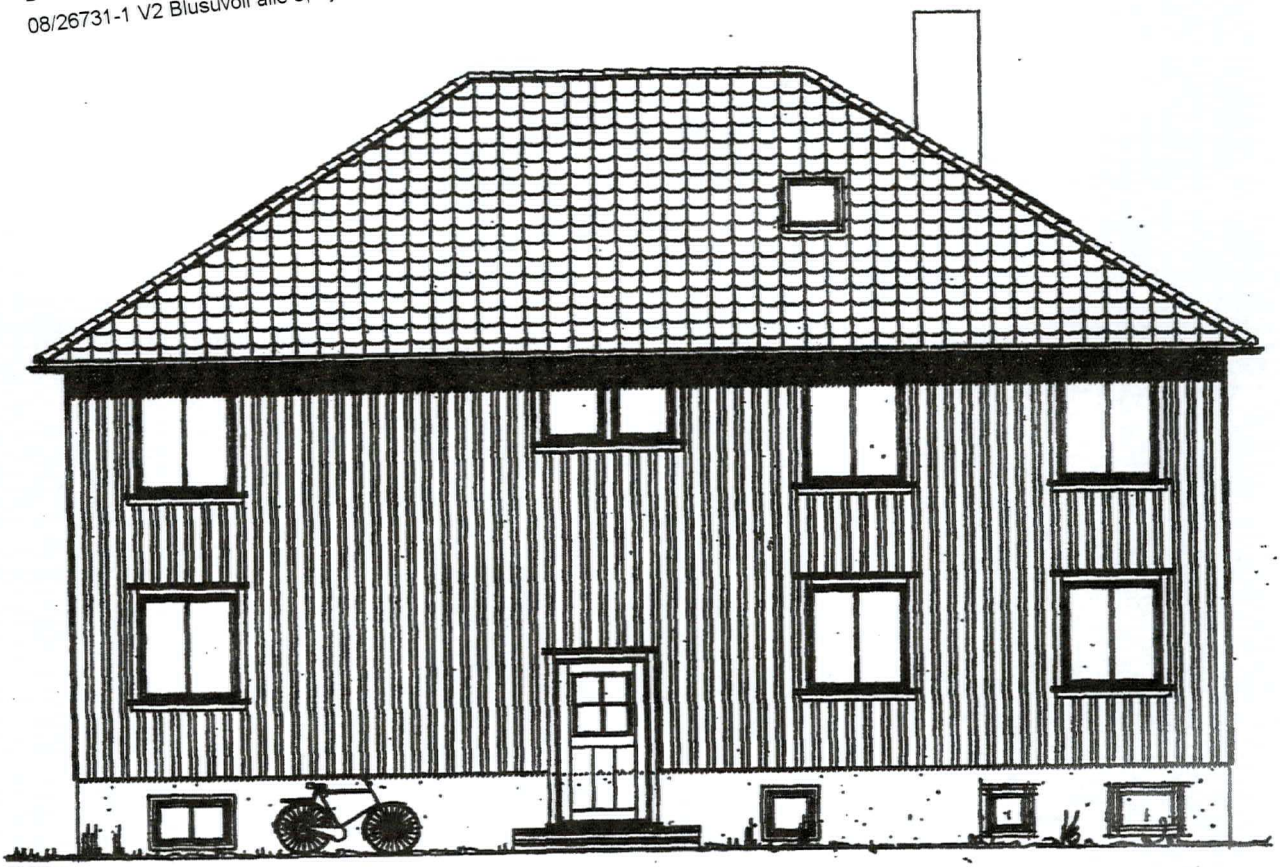
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

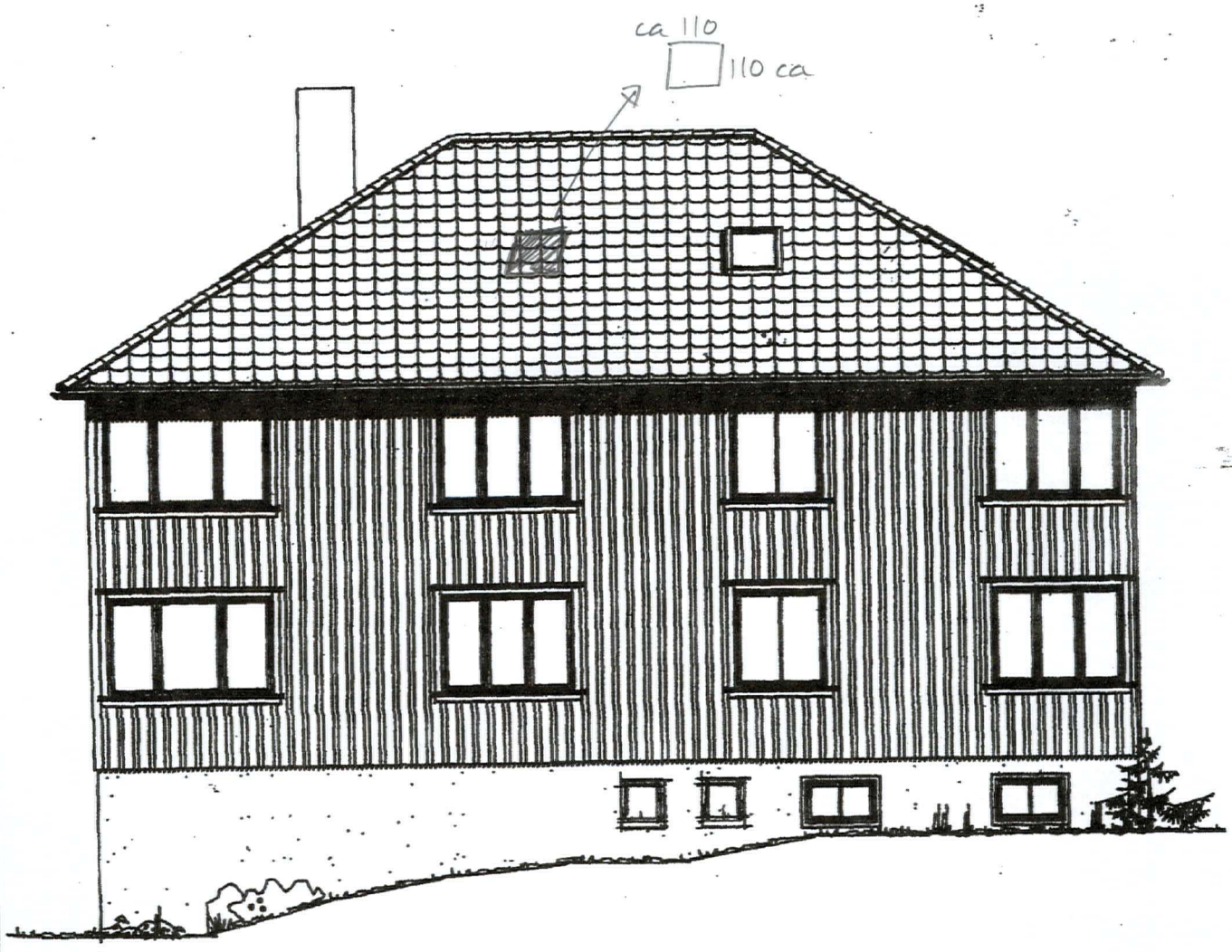
saksbehandler

Vedlegg: 2 -

Original beholdes av byggesakskontoret og arkiveres i Trondheim kommunes elektroniske saksbehandlingssystem.
Kopi utstedes til tiltakshaver.

B 0 5 9 1 / 18482581 Geomatikk
08/26731-1 V2 Blusuvoll alle 3, ny





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

KOPI

Delegasjonssak nr: FBR MB 2187/07

Siri Okstad
Blusuvoll Alle 3

N-7052 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Dagfinn M. Berg	07/26768 oppgis ved alle henvendelser		22.08.2007

Blusuvoll Alle 3, melding om tiltak for veranda til leilighet 2 og 5

Byggested: **Blusuvoll Alle 3** Gnr.: **58** Bnr.: **103**
Tiltakshaver: **Siri Okstad**

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

Innledning

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt byggesakskontoret 09.07.2007.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato og 22.08.2007ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder verandaer til leilighet 2 og 5.

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

Planstatus

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 306, stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse

Omsøkte tiltak er bygging av verandaer til leilighet 2 og 5, som ligger h.h.v. i 2 og 1 etasje i sør-østre hushjørne. I tillegg skal det innsettes verandadør. Det er tidligere godkjent verandaer på nordvest siden.
Øvrige seksjonseiere i boligen har skriftlig godkjent tiltaket.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	07/26768	22.08.2007

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

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES
Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

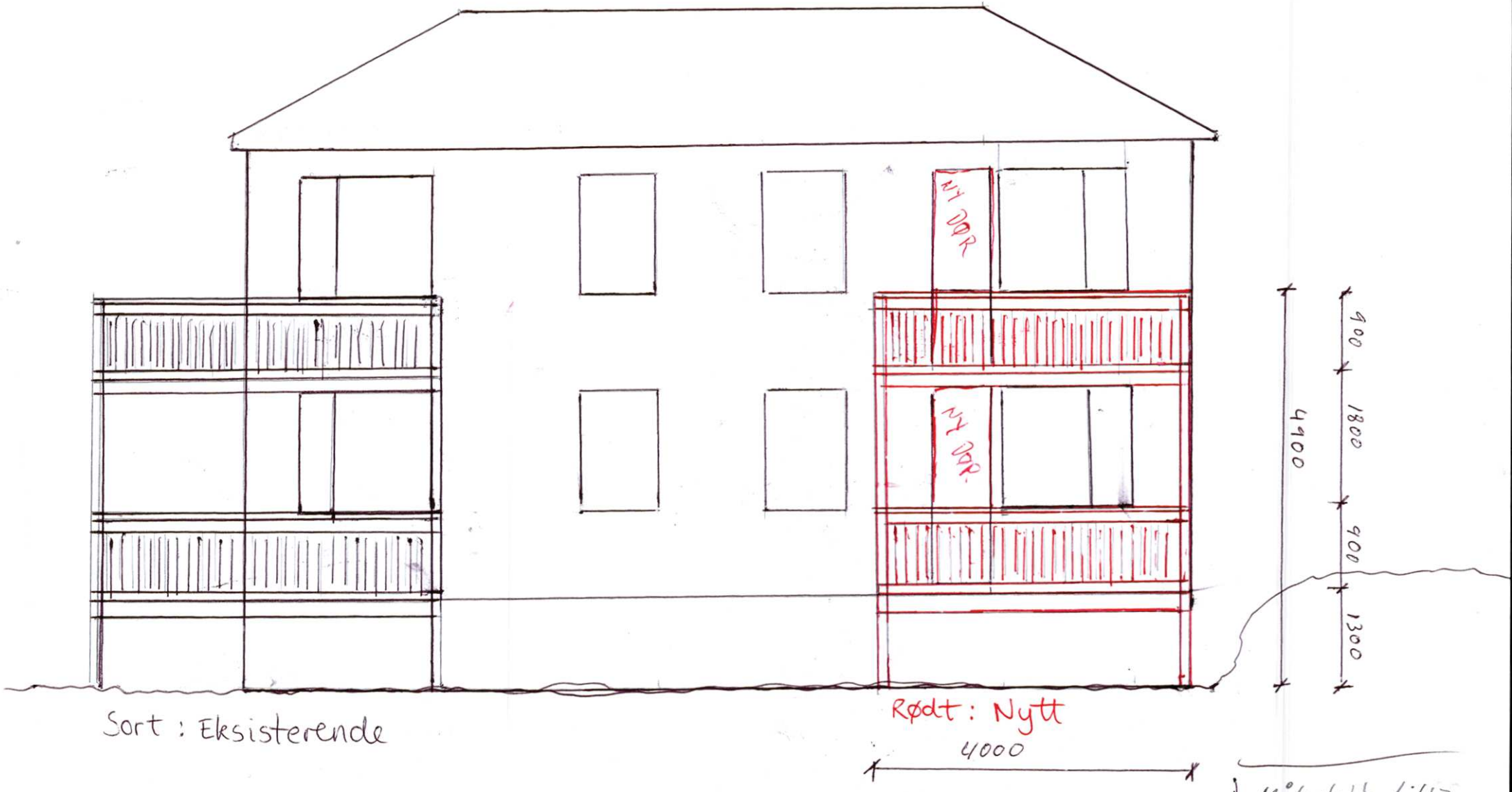
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Dagfinn M. Berg
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

FASADE SØR

B00LH/18476549 Geomatikk
07/26768-1 V2 BLUSUVOLL ALLE 3



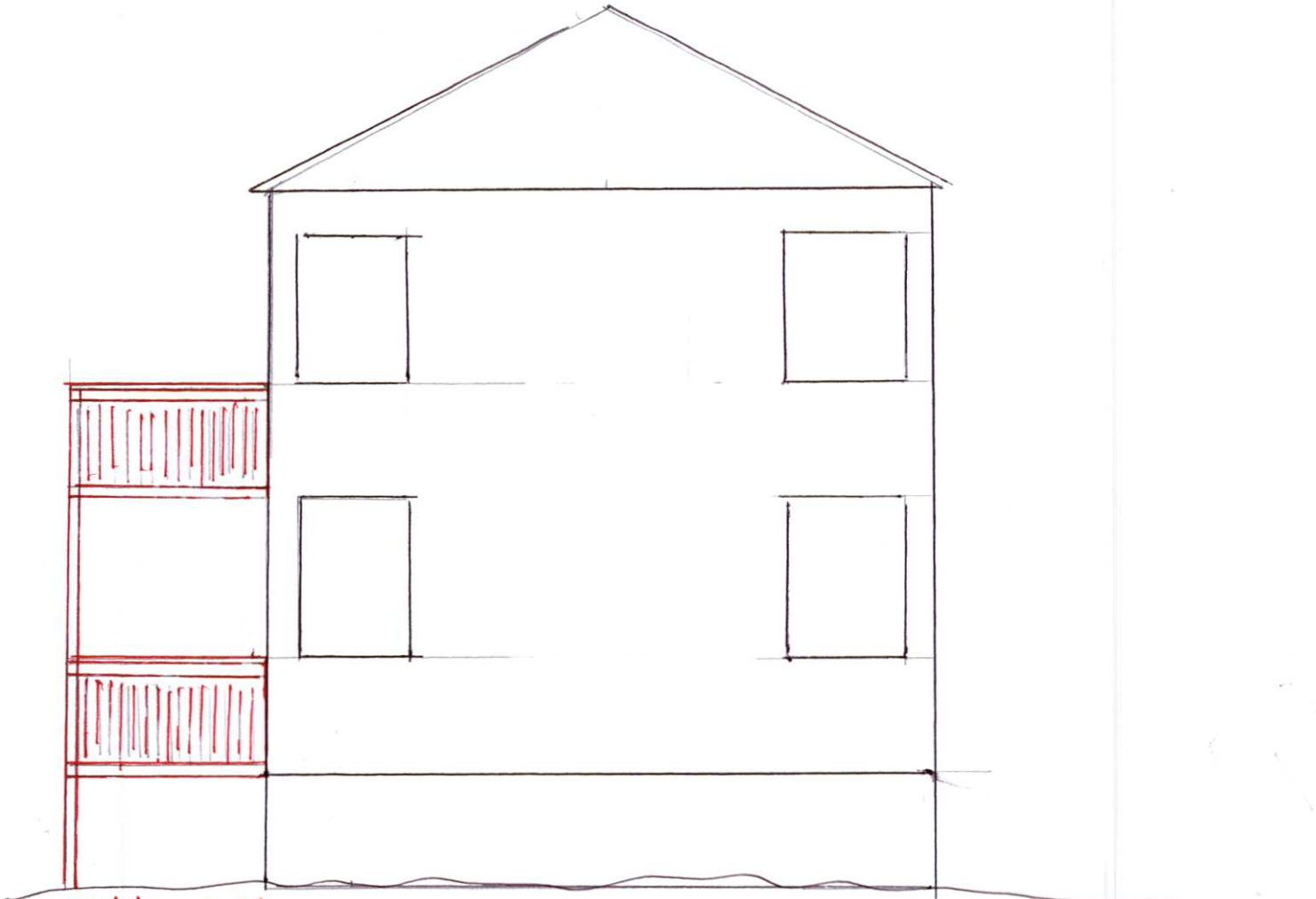
Sort : Eksisterende

Rødt : Nytt

Målestokk 1:667

Tegnet av HH.

FASADE ØST

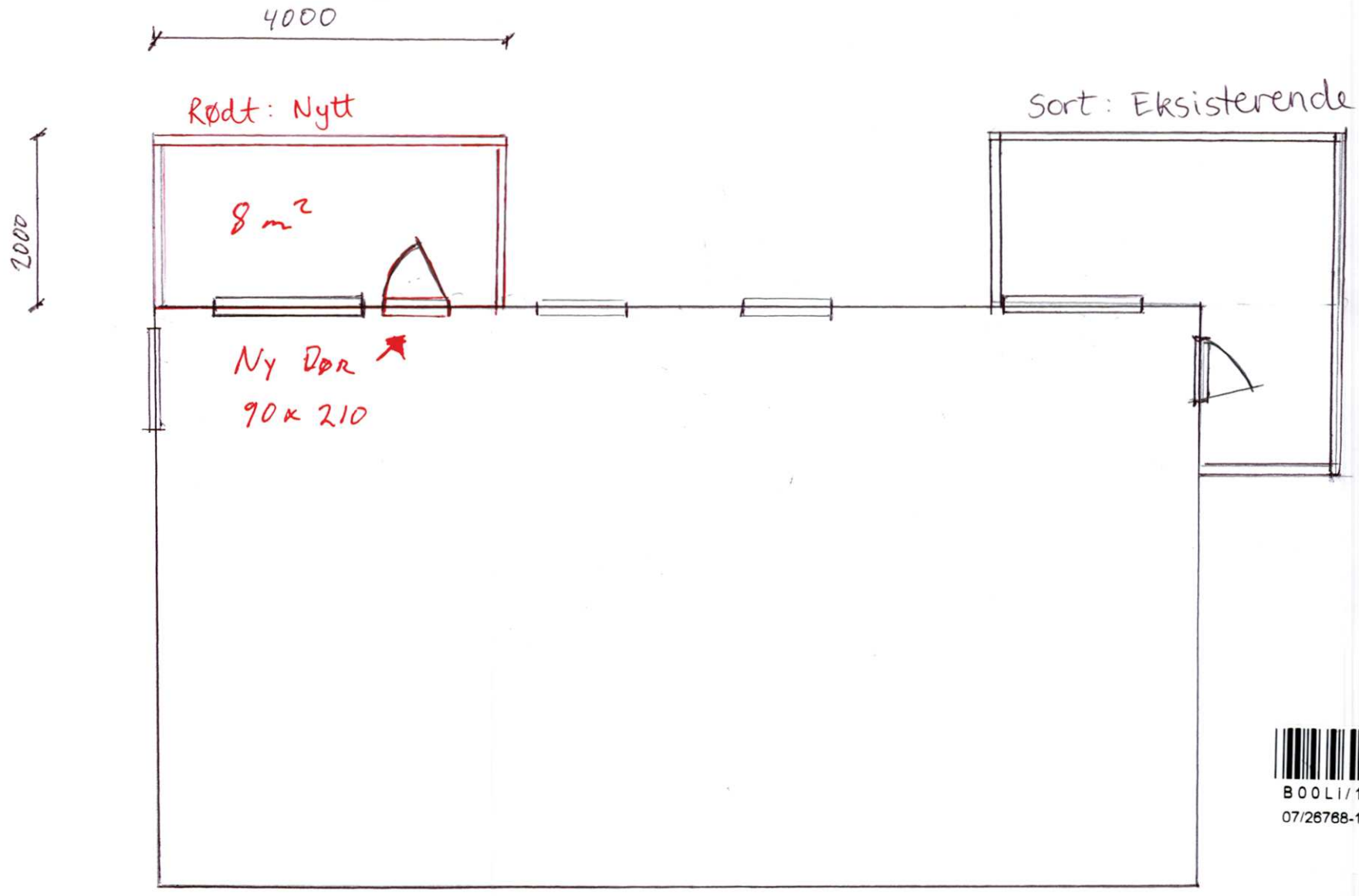


X ——— Y
2000

Målestokk 1:667

tegnet av H.H

SØR



NORD

B00LI/18476550 Geomatikk
07/26768-1 V3 BLUSUVOLL ALLE 3

Målestokk 1:667
Tegnet av: HH

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Vår referanse 07/26768	Vår dato 22.08.2007

MELDING OM IGANGSETTING

TRONDHEIM KOMMUNE
Saksbehandler: RTB | Kopi til:
30 JUNI 2008
Saksnr.: 07/26768 | Dok.nr: 6 | Løpenr.: 123092/08
Videres.til: | Arkivkode: L42 | U off.§

Vår ref.: 07/26768
oppgis ved alle henvendelser

Byggested: **Blusuvoll Alle 3** Gnr.: **58** Bnr.: **103**
Tiltakets art:
Tiltakshaver: **Siri Okstad**

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

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

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

Jeg/vi gir herved melding om at byggearbeidet oppstartes den

28. juni 2008

Trondheim den 26. juni 2008

Underskrift Siri Okstad

Meldingen sendes:

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7004 Trondheim

På forhånd takk!

08/27237-1-125163/08

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

B05Bo/18482676 Geomatikk
08/27237-1 H1 Blusuvoll alle 3, ti

Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling

Byggesakskontoret har den 03.06.08 fått seg forelagt spørsmål om krav til byggesaksbehandling av tiltak på følgende eiendom i Trondheim kommune:

Adresse: Blåsuvold Alle 3 gnr/bnr: 58 / 3

Beskrivelse av tiltaket:

skifte vindu på bak, vestside, 0,60 m lengre.

Slik planene er framstilt overfor byggesakskontoret, jf. beskrivelsen gitt ovenfor, anses tiltaket verken å være søknads- eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven. Det vises til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 5 og 6.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at selv om tiltaket er unntatt fra byggesaksbehandling, har tiltakshaver ansvar for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og annet regelverk, jf. plan- og bygningsloven § 95 nr. 3 og forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll (SAK) § 4.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Saksbehandler

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Vedlegg: 3

Original beholdes av byggesakskontoret og arkiveres i Trondheim kommunes elektroniske saksbehandlingssystem.
Kopi utstedes til tiltakshaver.

B05BQ / 18482678 Geomatikk
08/27237-1 V2 Blusuvoll alle 3, ti

E-1

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: | Kopi til:
31 AUG. 2005
Saksnr.: | Dok.nr.: | Løpenr.:
05/30153
Vedtr.dato: | Arkivkode | U.off.§

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: | Kopi til:
24 AUG. 2005
Saksnr.: | Dok.nr.: | Løpenr.:
05/29293
Vedtr.dato: | Arkivkode | U.off.§

ca. 60 cm lengre

NY MURFASADE 10.8.05

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Maskinteam AS

Blusuvoll alle 3

G.NR. B.NR. KOMMUNE: Trondheim

TEGN. KS PROSJ.NR. BLUSSU-1

GODKJ. TEGN. NR.

MÅL 1 : 100 DATO 03.08.2005 501

ATA Design System

nabilitering

ssader

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 2474/12

Håvard Stensvold
Blusuvoll Alle 3

N-7052 TRONDHEIM

AVSLAG

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Turid Hauan	12/25459 oppgis ved alle henvendelser		15.06.2012

Blusuvoll Alle 3, avslag til søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av veranda

Byggested: **Blusuvoll Alle 3** Gnr./Bnr.: **58/103**
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: **Håvard Stensvold**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 14.05.2012.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 14.05.2012 og 13.06.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av veranda i to etasjer i det sørvestre hjørne av huset.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R0306 med bestemmelser stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til boligformål.

Nabovarsel

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

Tiltaket
Byggesakskontoret skal vurdere tiltaket i forhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. I den forbindelse har tiltaket blitt spesielt vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 29-2 og § 31-1.

Det følger av plan- og bygningsloven i § 29-2 *"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."*
§ 31-1 sier følgende: "*Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende*."

Det ble i et foreløpig svar datert 05.06.2012 uttrykt:

"Byggesakskontorets vurdering av tiltaket er at det ikke er tilpasset bygget i sin helhet og at tiltaket ikke kan påregnes godkjent etter § 29-2 i plan- og bygningsloven...

Byggesakskontoret anbefaler at tiltaket endres og nærmer seg naboens godkjente utforming av veranda, da tiltaket slik det er presentert oss i dag med stor sannsynlighet ikke godkjennes."

Dette går egentlig utenfor kommunens vanlige prosedyrer i saksbehandling og skulle være en indikasjon på at tiltaket burde omgjøres for å få det godkjent. Tiltakshaver har på tross av byggesakskontorets råd valgt å opprettholde søknaden.

Bygningen i Blusuvoll Alle 3 er en firemannsbolig oppført på 1930-tallet og innehar typiske bygningstrekk fra perioden. Firemannsboligen er i dag en seksmannsbolig, men dens trekk fra perioden da den ble oppført er i all hovedsak inntakt. Denne typen boliger er særlig stedstypiske for Trondheim og det er i kommunens interesse å videreføre den historiske og arkitektoniske verdien slike boliger innehar. Byantikvaren har også i sitt informeringshefte om firemannsboligen uttalt følgende: "*I dag er det god grunn til å fremheve disse bygningene og miljøene de danner som kulturhistorisk viktige innslag i bybildet.* ". Tiltaket vil etter byggesakskontorets skjønn virke forstyrrende og redusere byggets særpreg, og dermed forringe bygningens historiske og arkitektoniske verdi. Tiltaket ansees å være i strid med § 31-1.

Byantikvaren gir ofte retningslinjer til eksteriørbehandling av den typiske firemannsboligen for i større grad å ta vare på dens estetiske kvaliteter. I sine retningslinjer for eksteriørbehandling punkt 3.2 står følgende: *Verandaer kan tilbygges på langvegg, foran vindu nærmest hushjørne i begge etasjer.* Veiledende mål opplyses også i skrivet. Tiltaket, slik det foreligger, plasseres rundt hjørnet og oppfattes av byggesakskontoret som for stor i sitt volum og dominerende i forhold til de normer som byantikvaren ønsker og de byggesakskontoret selv opererer etter.

Ved en vurdering av om tiltaket er i tråd med § 29-2 gjøres det hovedsaklig etter to momenter ut i fra lovteksten. Det første momentet er å vurdere om tiltaket i seg selv innehar gode visuelle kvaliteter. Under dette momentet finner byggesakskontoret at på tross av bruk av samme materiale som for øvrig på boligen vil utformingen med hensyn til volum, dimensjoner og formuttrykk være avgjørende. Byggesakskontoret mener at tiltaket, jamfør beskrivelser over, ikke er tilpasset huset og at tiltaket er for stort og dominerende i forhold til husets volum. Byggesakskontoret mener derfor at verandaen strider mot første moment i hjemmelen.

Det andre momentet går på om tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i forhold til sine omgivelser og plassering. Dette gjelder naturgitte og bygde omgivelser. Et stort flertall av de godkjente verandaene på firemannsboligene i strøket er utformet etter byantikvarens normer. Etter byggesakskontorets vurdering harmonerer tiltaket dårlig med strøkskarakteren og strider dermed også mot andre moment i paragrafen.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret ikke å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK AVSLÅS.

Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1. Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Dersom tiltakshaver ønsker å få klagesaken behandlet av bygningsrådet, må klager be uttrykkelig om dette i klagen. Om tiltakshaver ber om en slik behandlingsform, skal saken forelegges bygningsrådet. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, vil saken bli oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig behandling. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Turid Hauan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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.

Fra: Houen Gunnar [gunnar.houen@trondheim.kommune.no]
Til: Hauan Turid Johanne Madsø [Turid.Hauan@trondheim.kommune.no]
Kopi: Postmottak Miljoenheten [Miljoenheten.Postmottak@trondheim.kommune.no]
Sendt: 29.08.2012 10:23:50
Emne: Blusuvoll allé 3. Spørsmål vedr. fasadeendringer
Vedlegg:

Viser til drøfting i går, beklager litt forsinket tilbakemelding.

Blusuvoll allé 3 er eksempel på en bygningstype fra mellomkrigstiden som alltid har vært, og derfor naturligvis stadig er, sjelden: Nemlig seksmannsboligen som er innpasset innenfor den ytre form av en noe bred firemannsbolig. Det er ved eksteriørmessig registrering lett å overse bygningstypen - av den grunn er den ikke tidligere kommet med på byantikvarens aktsomhetskart som bygning med antikvarisk verdi. Noe den etter byantikvarens vurdering nok må sies å ha.

Vedr. det omsøkte tiltak skal bemerkes:
"Hovedregelen" som byggesakskontoret og byantikvaren i fellesskap søker å følge når det gjelder den "klassiske " firemannboligen er at tilbygging av verandaer bør gjennomføres som toetasjes verandaer med nærmere spesifisert maksimumsstørrelse, plassert foran den ene av langveggene - symmetrisk i forhold til fasadens midtakse og nær hushjørnene.

I dette tilfelle søkes om én forholdsvis stor toetasjes veranda som løper rundt det ene hushjørnet.

Byantikvarens vurdering av tiltaket er:

1 Verandaen er for stor i henhold til de retningslinjer vi konsekvent søker å følge, fremfor alt noe for dyp.

2 Hjørneløsningen er i dette tilfelle begrunnet, fordi den er relatert til den største leiligheten i hver etasje og fordi den bidrar til å fremheve det som i dette tilfelle er spesielt, nemlig at dette er (og opprinnnelig var) en bygning med tre leiligheter i hver etasje, der en hjørneveranda knyttet til den største leiligheten kan bidra til å fremheve og leseliggjøre nettopp at dette er en seksmannsbolig.

Hilsen
Gunnar Houen

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MIN 3670/12

Håvard Stensvold
Blusuvoll Alle 3

N-7052 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Turid Hauan	12/25459 oppgis ved alle henvendelser		31.08.2012

Blusuvoll Alle 3, igangsettingstillatelse - søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av veranda

Byggested: **Blusuvoll Alle 3** Gnr./Bnr.: **58/103**
Tiltakshaver: **Håvard Stensvold**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom, er mottatt byggesakskontoret 14.05.2012.

Søknaden har tidligere vært avslått og påklaget. Det er sendt inn reviderte tegninger og klagen har blitt trukket. Reviderte tegninger innsendt 31.08.2012 ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden gjelder oppføring av veranda i 2 etasjer på husets vestre hjørne.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Planstatus

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R0306 med bestemmelser stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til boligformål.

Nabovarsel

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

Tiltaket
Tiltaket har blitt avslått på et tidligere tidspunkt. Det er nå sendt inn reviderte tegninger og klagen er trukket. I forbindelse med ny gjennomgåelse av saken (grunnet klagen) har byantikvaren fått uttale seg. Han hadde følgende å si om tiltaket:

”Blusuvoll allé 3 er eksempel på en bygningstype fra mellomkrigstiden som alltid har vært, og derfor naturligvis stadig er, sjelden: Nemlig seksmannsboligen som er innpasset innenfor den ytre form av en noe bred firemannsbolig.Det er ved eksteriørmessig registrering lett å overse bygningstypen - av den grunn er den ikke tidligere kommet med på byantikvarens aktsomhetskart som bygning med antikvarisk verdi. Noe den etter byantikvarens vurdering nok må sies å ha.

Vedr. det omsøkte tiltak skal bemerkes:
”Hovedregelen” som byggesakskontoret og byantikvaren i fellesskap søker å følge når det gjelder den ”klassiske” firemannboligen er at tilbygging av verandaer bør gjennomføres som toetasjes verandaer med nærmere spesifisert maksimumsstørrelse, plassert foran den ene av langveggene - symmetrisk i forhold til fasadens midtakse og nær hushjørnene.

I dette tilfelle søkes om én forholdsvis stor toetasjes veranda som løper rundt det ene hushjørnet.

Byantikvarens vurdering av tiltaket er:
1 Verandaen er for stor i henhold til de retningslinjer vi konsekvent søker å følge, fremfor alt noe for dyp.

2 Hjørneløsningen er i dette tilfelle begrunnet, fordi den er relatert til den største leiligheten i hver etasje og fordi den bidrar til å fremheve det som i dette tilfelle er spesielt, nemlig at dette er (og opprinnelig var) en bygning med tre leiligheter i hver etasje, der en hjørneveranda knyttet til den største leiligheten kan bidra til å fremheve og leseliggjøre nettopp at dette er en seksmannsbolig.”

Byggesakskontoret vurderer at byantikvaren har gitt en god begrunnelse for hvorfor en hjørneveranda i dette tilfellet er hensiktsmessig, spesielt med tanke på at tiltaket gjenspeiler bygningstypen som sådan. Med reviderte tegninger er også dybden redusert til det byggesaks-kontoret anser er i samsvar med plan- og bygningslovens § 29-2.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-2 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.

Ansvar
Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

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 "Skjemaer" i venstre kolonne.

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.

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/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Turid Hauan
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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.

Fra: Houen Gunnar [gunnar.houen@trondheim.kommune.no]
Til: Hauan Turid Johanne Madsø [Turid.Hauan@trondheim.kommune.no]
Kopi: Postmottak Miljoenheten [Miljoenheten.Postmottak@trondheim.kommune.no]
Sendt: 29.08.2012 10:23:50
Emne: Blusuvoll allé 3. Spørsmål vedr. fasadeendringer
Vedlegg:

Viser til drøfting i går, beklager litt forsinket tilbakemelding.

Blusuvoll allé 3 er eksempel på en bygningstype fra mellomkrigstiden som alltid har vært, og derfor naturligvis stadig er, sjelden: Nemlig seksmannsboligen som er innpasset innenfor den ytre form av en noe bred firemannsbolig. Det er ved eksteriørmessig registrering lett å overse bygningstypen - av den grunn er den ikke tidligere kommet med på byantikvarens aktsomhetskart som bygning med antikvarisk verdi. Noe den etter byantikvarens vurdering nok må sies å ha.

Vedr. det omsøkte tiltak skal bemerkes:
"Hovedregelen" som byggesakskontoret og byantikvaren i fellesskap søker å følge når det gjelder den "klassiske " firemannboligen er at tilbygging av verandaer bør gjennomføres som toetasjes verandaer med nærmere spesifisert maksimumsstørrelse, plassert foran den ene av langveggene - symmetrisk i forhold til fasadens midtakse og nær hushjørnene.

I dette tilfelle søkes om én forholdsvis stor toetasjes veranda som løper rundt det ene hushjørnet.

Byantikvarens vurdering av tiltaket er:

1 Verandaen er for stor i henhold til de retningslinjer vi konsekvent søker å følge, fremfor alt noe for dyp.

2 Hjørneløsningen er i dette tilfelle begrunnet, fordi den er relatert til den største leiligheten i hver etasje og fordi den bidrar til å fremheve det som i dette tilfelle er spesielt, nemlig at dette er (og opprinnnelig var) en bygning med tre leiligheter i hver etasje, der en hjørneveranda knyttet til den største leiligheten kan bidra til å fremheve og leseliggjøre nettopp at dette er en seksmannsbolig.

Hilsen
Gunnar Houen

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

0 A Y i J / 511291
12/25459-27 H1 Blusuvoll Alle 3, s

Saksbehandler	Innvalgstelefon	Vår dato	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Henrik Øvrebø	**73 19 91 88**	**25.02.2013**	**2012/8467-423.1**
Juridisk enhet		Deres dato	Deres ref.
		24.10.2012	**12/25459**

Trondheim kommune - Byggesakskontoret
Postboks 2300, Sluppen
7004 TRONDHEIM

Elektronisk arkivdel
27 FEB 2013
12/25459-27-50050/13

Vedtak i klagesak - tillatelse til tiltak for oppføring av veranda - Blusuvoll Allé 3 - Trondheim 58/103

Det vises til brev fra Trondheim kommune av 24.10.2012. Saken gjelder klage over kommunen sitt vedtak av 31.08.2012 om godkjenning av veranda i Blusvoll Alle 3. Fylkesmannen har behandlet klagen som klageinstans etter plan- og bygningslova (pbl.)

Fylkesmannen har kommet til at kommunen sitt vedtak stadfestes.

Sakens bakgrunn
Kommunen har behandlet søknad om bygging av veranda i to etasjer i Blusvoll Alle 3. Det kom ikke innvendinger fra naboene. Den første søknaden ble likevel avslått av kommunen fordi verandaene var for dype sammenlignet med praksis for byggeskikken i området. Tiltaket ble så endret ved dybden ble redusert fra ca. 2,97 m til 2,5 m. Den nye søknad ble godkjent i vedtak av 31.08.2012.

Naboen i Kong Inges gate 45 sendte dernest en melding til kommunen med spørsmål om ikke verandaen er bygget større enn godkjent. Meldingen skal samtidig forståes som en klage på godkjenningen. Spørsmålet om verandaen er bygget større enn godkjent er en sak for kommunens tilsynsavdeling.

Klagen
Naboens forespørsel er ikke utformet som en klage, men den skal i følge kommunen anses som en klage, jfr. en muntlig telefonsamtale med naboen. Klagers hovedinnvending er at verandaen er større forespeilet i nabovarselet. Den skal i følge ham ta all hans utsikt mot sørøst.

Klager er nabo og dermed part i saken og klageberettiget, jfr. forvaltningslova (fvl.) § 28. Klagen er levert i tide jfr. fvl. § 28, 2. ledd.

Fylkesmannens kompetanse
Fvl. § 34 danner det rettslige utgangspunktet for Fylkesmannens kompetanse i klagesaker. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Fylkesmannen kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Rettsgrunnlag
Eiendommen (gnr/bnr 58/103) er regulert til tettbebyggelse i kommuneplanen. Det gjelder en gammel reguleringsplan: (R0306) «Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler, fra 12.06.1914. Planene fastsetter hvilke byggetiltak som er tillatt, jfr. pbl. §§ 11-6 og 12-4. Byggesaksmyndighetene vurderer byggetiltaket opp mot planene og kravene til tiltaket i lovgivningen, se særlig pbl. kap. 29.

Plan- og bygningslova § 29-1 sier at tiltaket skal ha god arkitektonisk utforming. Pbl. § 29-2 oppstiller krav om at tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlig omgivelser og plassering. Pbl. § 29-4 og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) § 6-3 regulerer byggverkets plassering i forhold til naboeiendommer.

Virkningen for naboenes utsikt- og solforhold og innsyn er blant relevante hensyn etter reglene. Utgangspunktet er imidlertid at den omsøkte plassering skal godkjennes dersom ikke avgjørende grunner taler imot dette, jfr. rundskriv H-18/90 fra Kommunal- og regionaldepartementet (se NOU 2005:12, side 338). Se også TEK10 kap. 7 - 9. Dette må få virkning også for verandaen.

Dersom tiltaket er i samsvar med gjeldende plan og kravene til tiltaket i loven, og søknaden er tilfredsstillende, skal det godkjennes. Vedtak skal være begrunnet, og begrunnelsen skal vise til de regler og nevne de faktiske forhold som vedtaket bygger på, jfr. fvl. § 25.

Fylkesmannen bemerker
Fylkesmannen har vurdert hvorvidt den omsøkte verandaen tar for stor del av naboens utsikt- og solforhold til at kommunen kan godkjenne denne etter plan- og bygningslovens regler. Vi har studert kart og flyfoto og vært på befaring. Fylkesmannen har ikke tatt stilling til hvorvidt verandaen er oppført i samsvar med godkjente tegninger. Dette spørsmålet overlates til kommunen å følge opp.

Etter at tiltaket ble justert skal verandaen stikke 2,5 meter ut fra husveggen. Den går rundt hjørnet på bygningen, og er i to etasjer. Byggesakskontoret har vurdert denne størrelsen og utformingen arkitektonisk opp mot pbl. § 29-2, i lys av uttalelsene fra Byantikvaren. Det står i vedtaket at:

«Byggesakskontoret vurderer at byantikvaren har gitt en god begrunnelse for hvorfor en hjørneveranda i dette tilfellet er hensiktsmessig, spesielt med tanke på at tiltaket gjenspeiler bygningstypen som sådan. Med reviderte tegninger er også dybden redusert til det byggesakskontoret anser er i samsvar med plan- og bygningslovens § 29-2.»

Flere av bolighusene i området har slik hjørneveranda som den omsøkte. Typen kan utvilsomt tillates. Spørsmålet er om den er for stor. Dybden på 2,5 meter gir en relativt romslig veranda. Den er klart større enn de opprinnelige verandaene på huset. Men verandaen innenfor hva som er vanlig i nabolaget i dag.

Avstanden til de nærmeste nabohusene er ca. 16 meter. Verandaen tar en del plass i utsynet fra Kong Inges gate 45 mot sørøst. Dette er imidlertid ikke hovedutsiktsretningen for denne boligen. Boligene i Kong Inges gate har først og fremst sitt utsyn mot nord. Fylkesmannen ser ikke at reduksjonen i utsikten som følge av verandaen er veldig stor, og ikke mer enn hva som er påregnelig.

Naboulemper har ikke vært en viktig del av saken for kommunen. Når ikke naboen hadde innvendinger mot tiltaket etter nabovarselet eller søknaden tilsier at naboene blir sterkt berørt, er det heller ikke et krav om at dette nevnes i begrunnelsen, jfr. fvl. § 25. Man kan forutsette at kommunen har stilt spørsmål ved eventuell naboulemper når de har behandlet saken, jfr. pbl. § 29-4.

Fylkesmannen slutter seg for øvrig til de vurderinger kommunen har gjort i vedtaket.

Konklusjon
Fylkesmannen har kommet til at verandaen ikke påfører naboene et for stort utsiktstap, eller andre ulemper som gjør at den er i strid med pbl. §§ 29-2 til 29-4.

Fylkesmannen finner ikke at kommunen har gjort saksbehandlingsfeil eller at begrunnelsen er mangelfull fordi utsiktsredusjonen ikke er omtalt. Under enhver omstendighet må utsikten være forsvarlig vurdert av Fylkesmannen med dette vedtaket.

Vedtak:

Trondheim kommune sitt vedtak av 31.08.2012 om tillatelse til bygging av veranda i Blusvoll Alle 3 stadfestes.

Klagen gis ikke medhold.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
fagsjef

Henrik Øvrebø
juridisk rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Håvard Stensvold	Blusvoll Alle 3	7052	TRONDHEIM
Eirik St. Ulset	Kong Inges gate 45	7052	TRONDHEIM

Fra: Håvard Stensvold [stensvold@netcom.no]
Til: Hauan Turid Johanne Madsø [Turid.Hauan@trondheim.kommune.no]
Kopi: Frode Laugen [frode@laugen.net]
Sendt: 31.08.2012 10:12:34
Emne: Fw: Nye tegninger for veranda vedlagt
Vedlegg: Balkonger4dwg-Model.pdf

Hei Turid Hauan

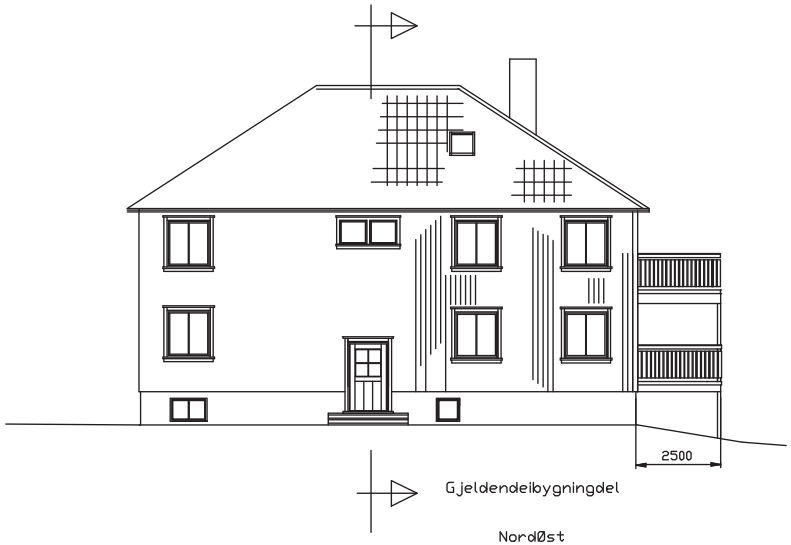
Vedlagt er tegninger på ny veranda, (ikke bakong som vedlegget heter), med nye mål, 2,5 meter i nordvestlig retning.

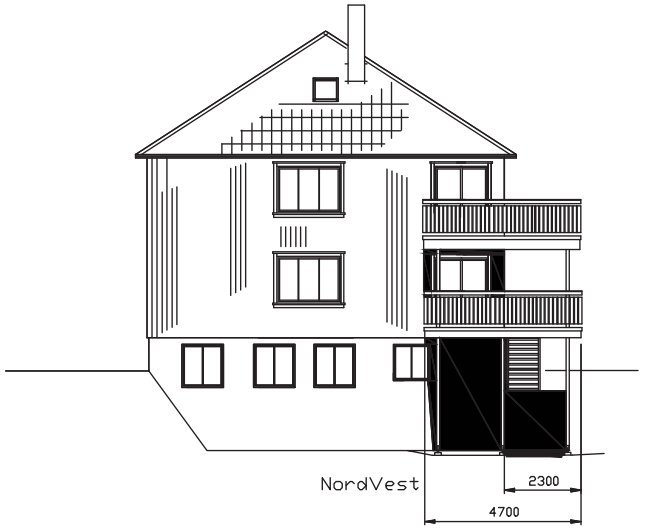
Etter avtale på telefon for to dager siden, trekker vi da vår klage i bygningsrådet så fremt dere kan godkjenne denne nå.

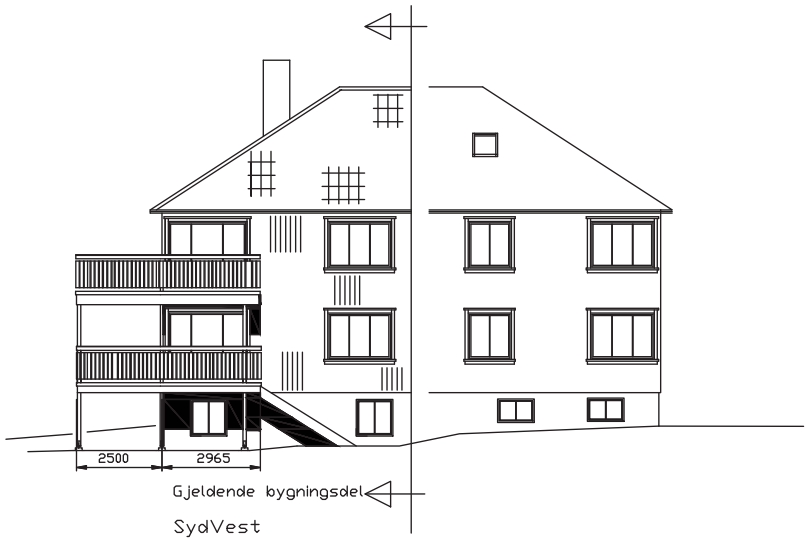
Vh
Håvard Stensvold

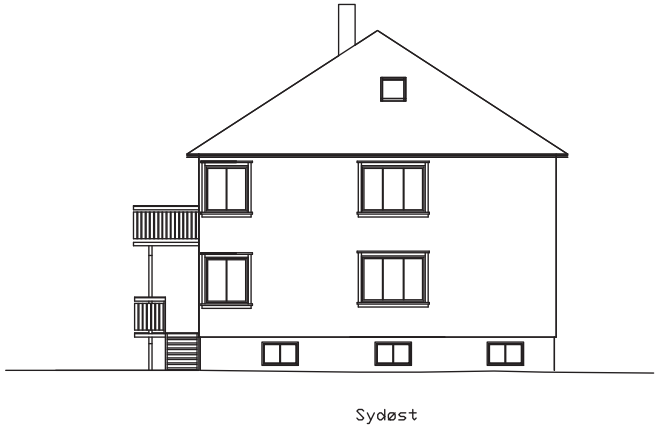
-----Opprinnelig melding-----
From: Frode Laugen
Sent: Thursday, August 30, 2012 7:38 PM
To: Håvard Stensvold
Subject: Nye tegninger for veranda vedlagt

F









Arne's Byggservice

OPPDRAGSGIVER: Frode Laugen
Blusuvoll Alle 3. Trondheim

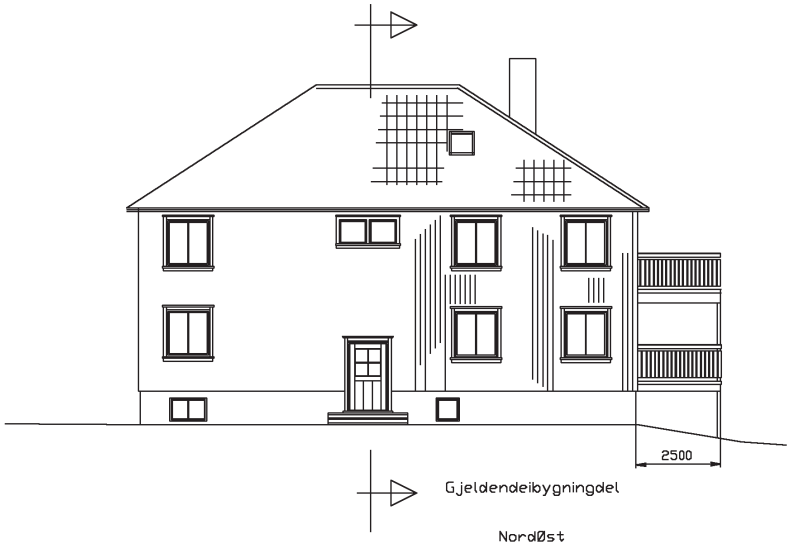
TEGNING VISER: Fasader
m/inntegnet altaner

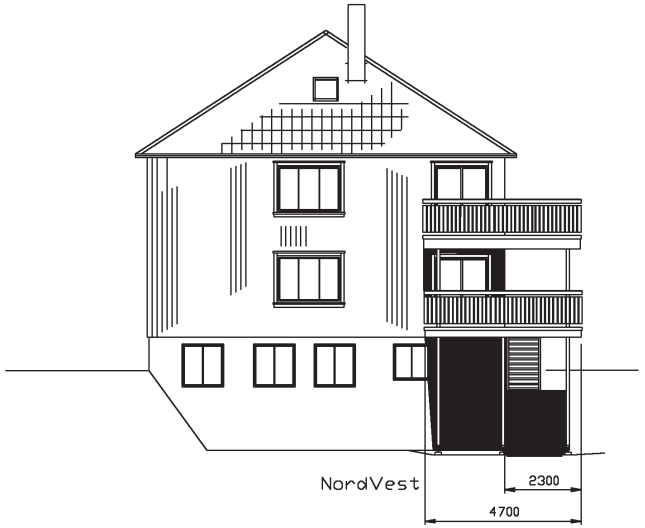
FASE: Byggemelding

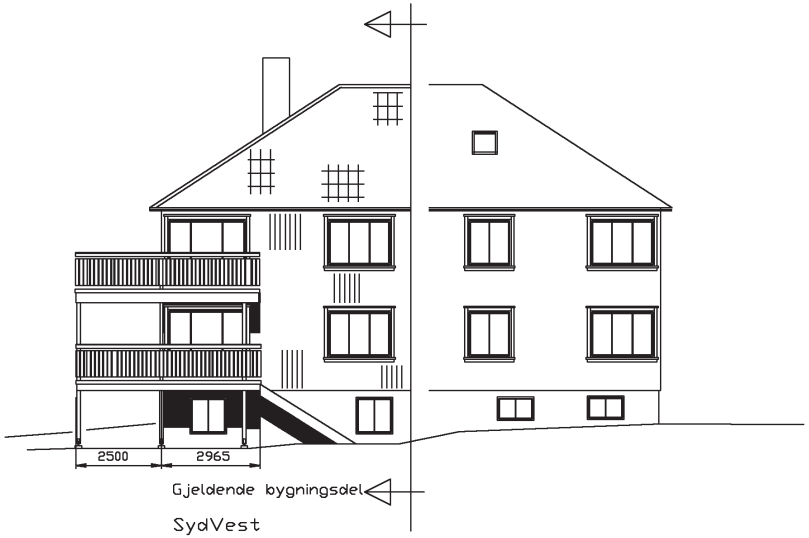
DATO:/ 10.06.2010

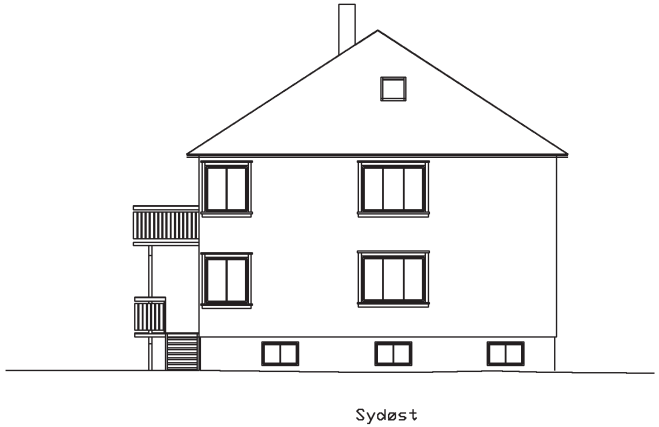
Revidert 30.08.2012

TEGNET AV: Arne Buan. MNITO
7350 Buvika
Tlf 72863599









Arne's\ Byggservice

OPPDRAGSGIVER:\ Frode\ Laugen
Blusuvoll\ Alle\ 3.\ Trondheim

TEGNING\ VISER:\ Fasader
m\/innteg net\ altaner

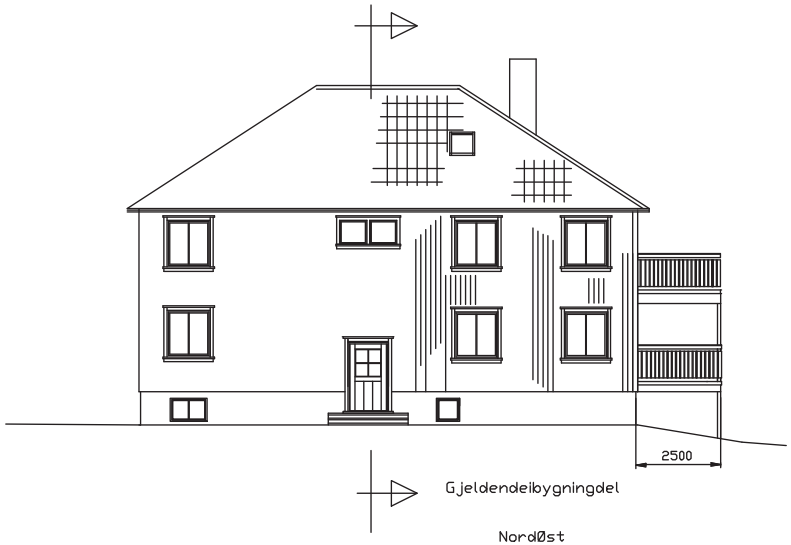
FASE: Byggemelding

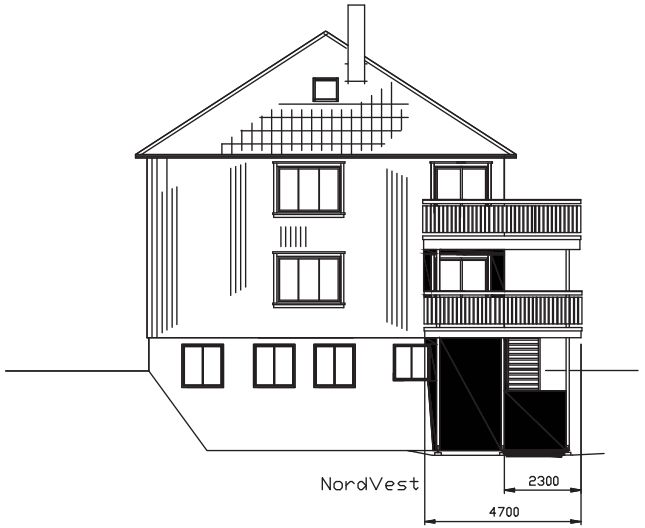
Målestokk: 1:150
DATO:\/ 10.06.2010

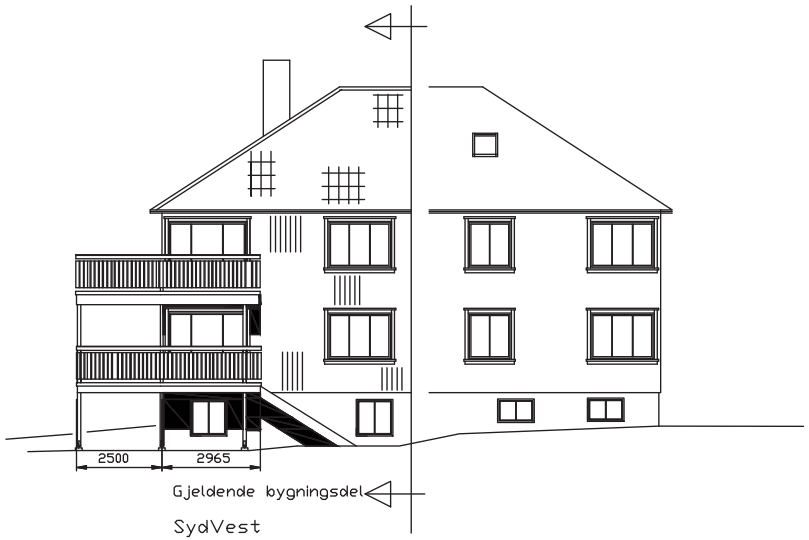
Revidert 30.08.2012

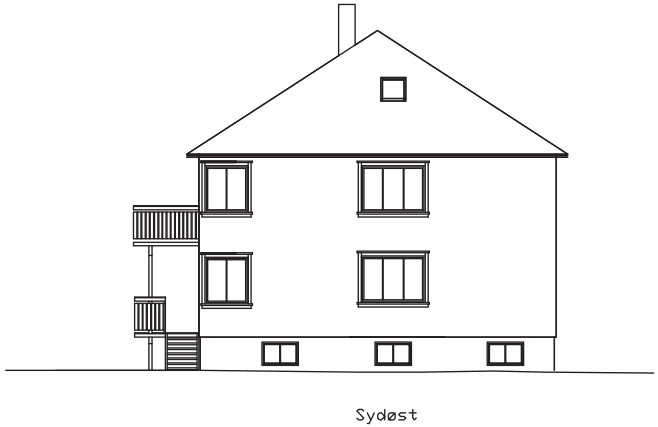
TEGNET\ \ AV:\ Arne\ Buan.\ \ MNITO

Buvikåsen 24
7350 Buvika
Tlf\ 72863599









Arne's Byggservice

OPPDRAGSGIVER: Frode Laugen
Blusuvoll Alle 3. Trondheim

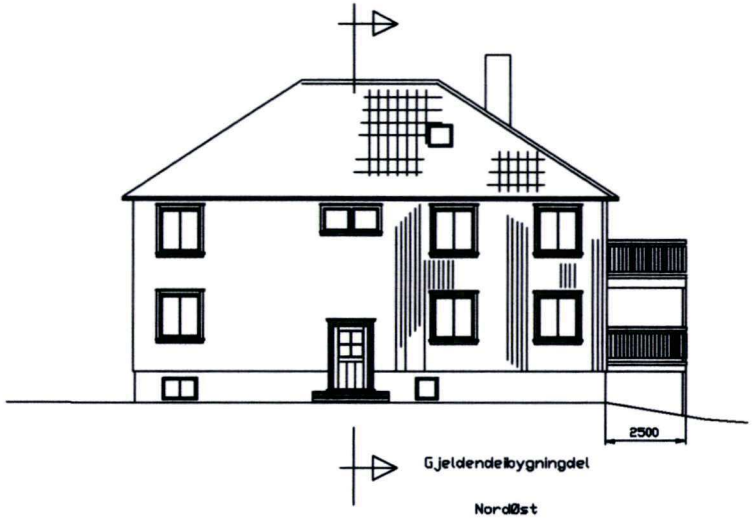
TEGNING VISER: Fasader
m/inntegnet altaner

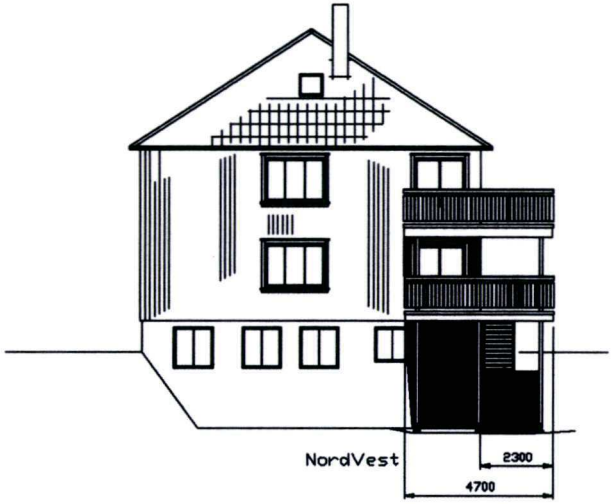
FASE: Byggemelding

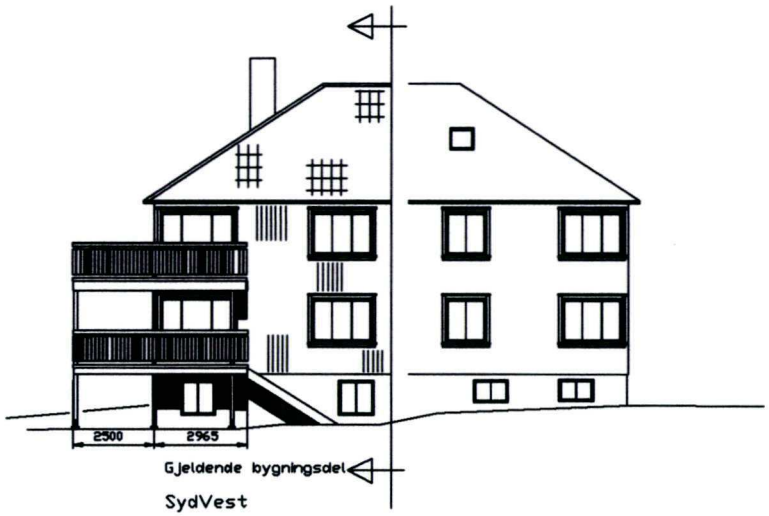
DATO:/ 10.06.2010

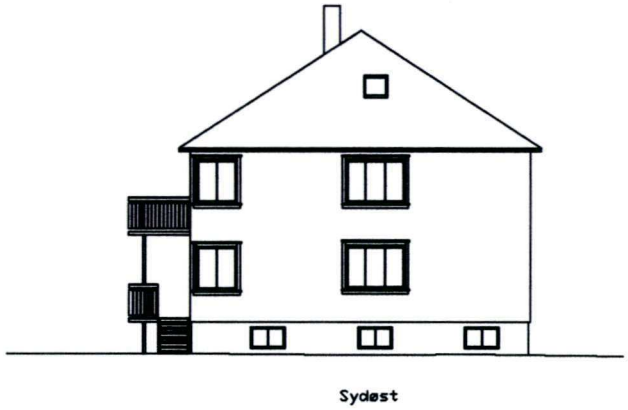
Revidert 30.08.2012

TEGNET AV: Arne Buan. MNITO
7350 Buvika
Tlf 72863599









Arne's Byggservice

OPPDRAGSGIVER: Frode Laugen
Blusuvoll Alle 3. Trondheim

TEGNING VISER: Fasader
m/inntegnet altaner

FASE: Byggemelding

TEGNET AV: Arne Buan. MNITO

DATO:/ 10.06.2010

Revidert 30.08.2012

7350 Buvika
Tlf 72863599

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR MEL 2152/08

Håvard Stensvold
Blusuvoll Alle 3

N-7052 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kristian Tanum	08/20337 oppgis ved alle henvendelser		18.06.2008

Blusuvoll Alle 3, melding om tiltak for riving og nybygg garasje

Byggested: **Blusuvoll Alle 3** Gnr.: **58** Bnr.: **103**
Tiltakshaver: **Håvard Stensvold**

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

Innledning

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86 a, er mottatt byggesakskontoret 16.05.2008.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 16.05.2008 og 16.06.2008 ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder riving og oppføring av ny garasje.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til det innmeldte tiltaket. Det er levert erklæring om samtykke til oppføring av bygning nærmere enn 4 m fra felles nabogrense fra nabo med gårds- og bruksnr 58/102 og 58/105. Fra nabo med gårds- og bruksnr 58/105 er samtykket begrenset til 1m fra nabogrensen. Det er tinglyst erklæring om rett til vedlikehold fra nabotomt 58/102.

Planstatus

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

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R306 datert 12.06.1914 med bestemmelser.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	08/20337	18.06.2008

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

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86 a.

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

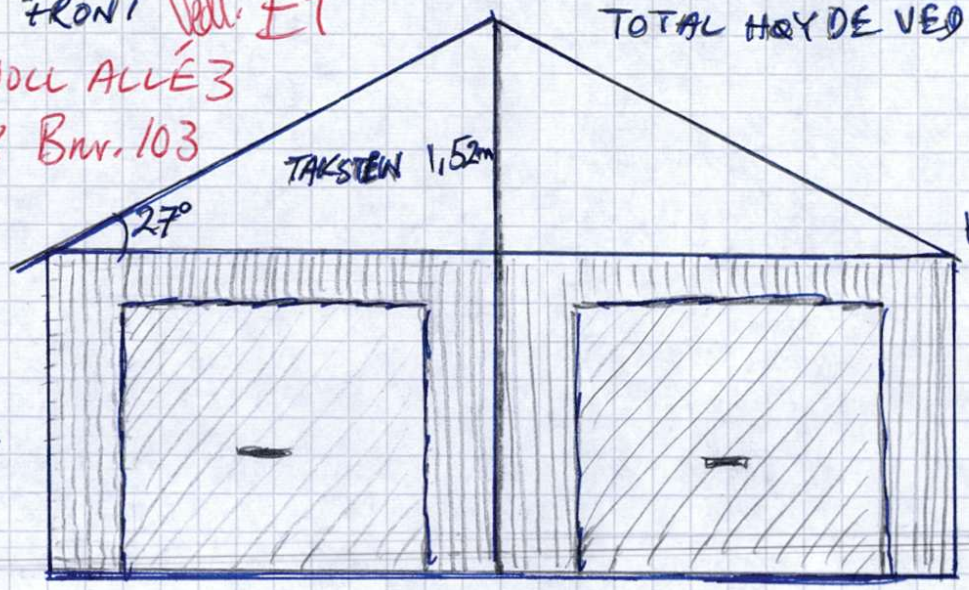
Kristian Tanum
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

FIG. 1 FRONT Vell. E1

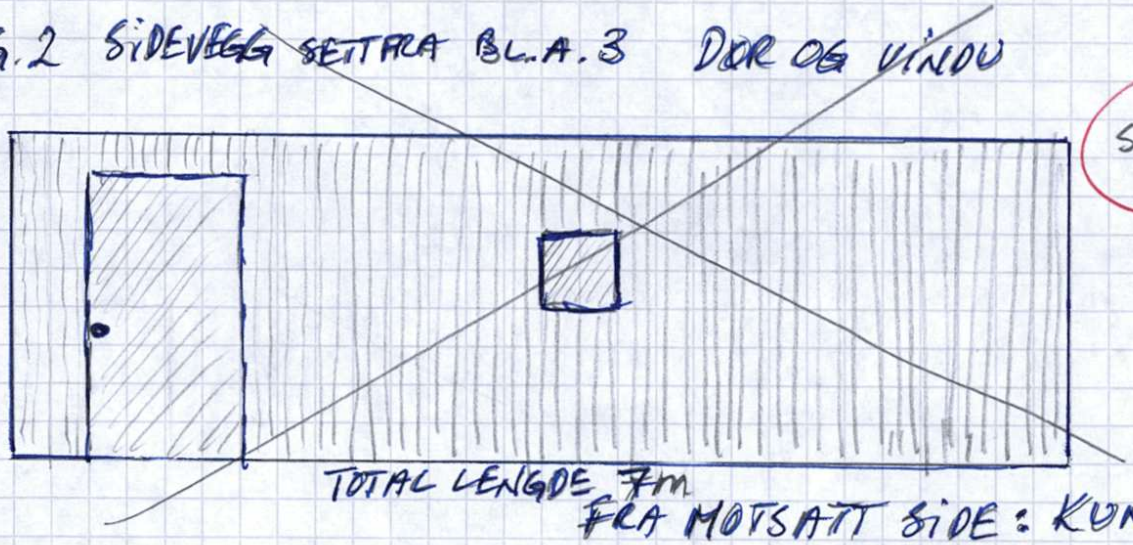
BLUSUVOLL ALLÉ 3

Gnr. 58 Bnr. 103



TOTAL BREDDE 6m

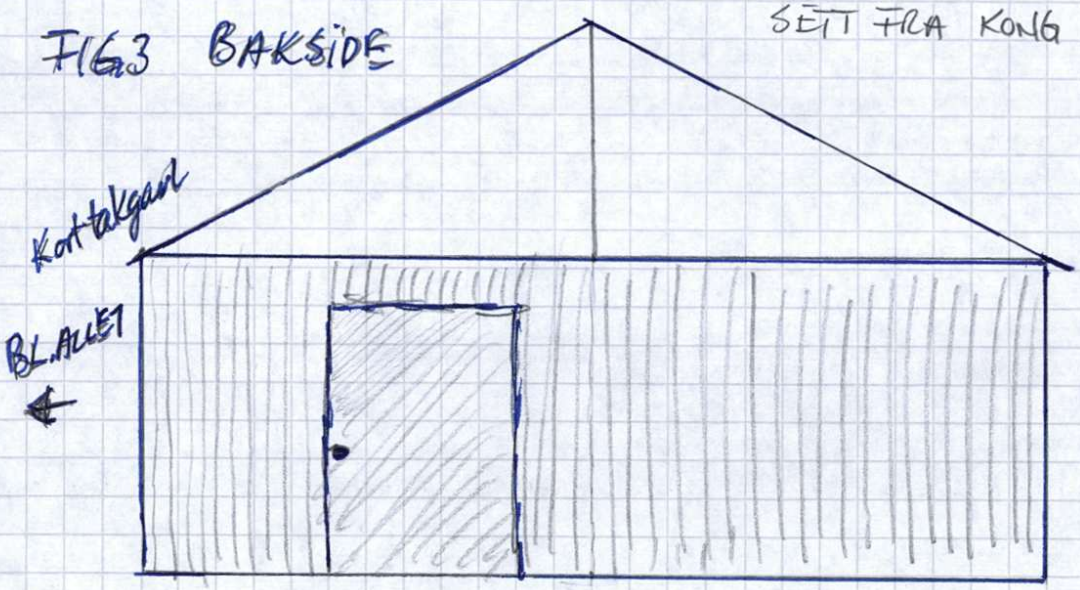
FIG. 2 SIDEVEGG SETT FRA BL.A. 3 DØR OG VINDU



FRA MOTSATT SIDE: KUN VINDU

FIG 3 BAKSIDE

SETT FRA KONG INGES G.T. 45



G 0 5 i M / 26881006 Geomatikk
08/20337-1 V3 Blusuvoll Alle 3, me

Håkard Steinsvold 14. mai 2008 tlf. 93440694

Målestokk 1:50

Vedl. E2

BLUSOVOLLALLÉ 3 Gnr. 58 Bnr. 103

FIG 2

GARASJE SETT FRA BLUSOVOLL ALLE 3. DØR OG VINDU

LENGDE 7,0 m

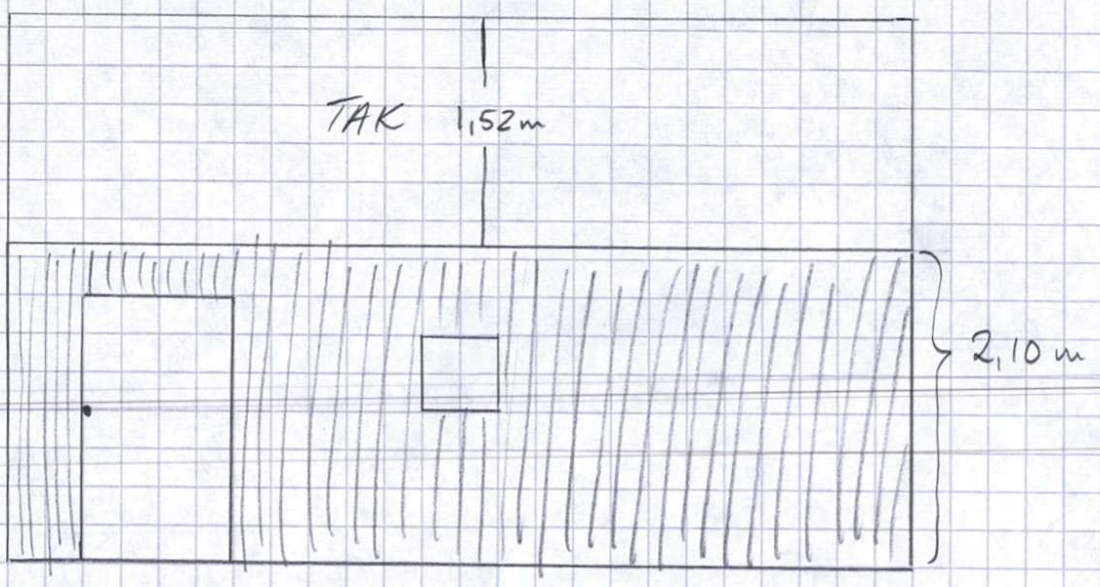
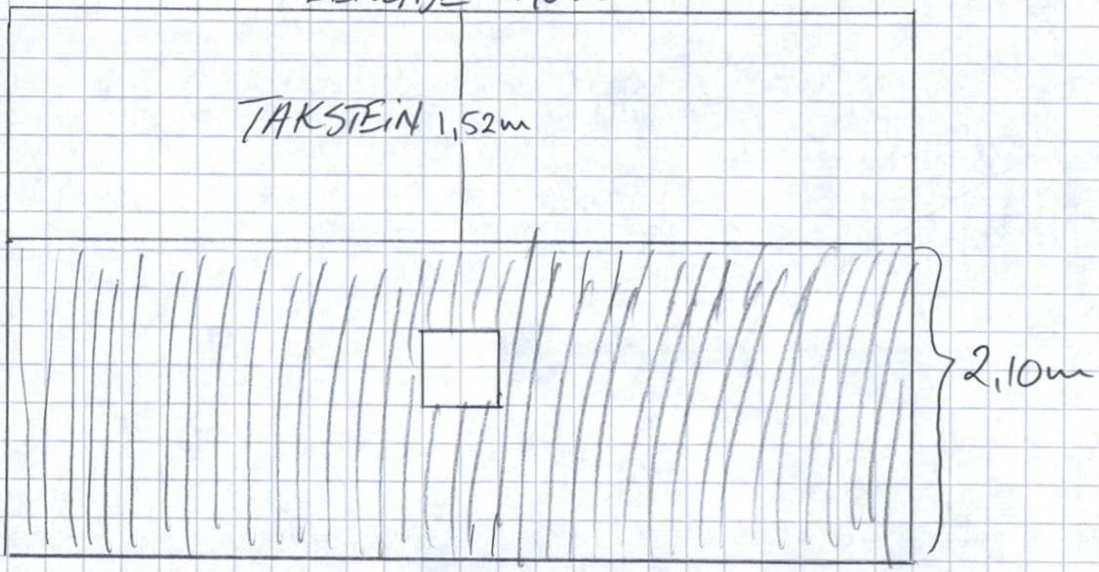


FIG 4. GARASJE SETT FRA BLUSOVOLL ALLE 1 KUN VINDU.

LENGDE 7,0 m



Håvard Stensvold 14. mai 2008 tlf 93440694

© MÅLESTOKK 1:50

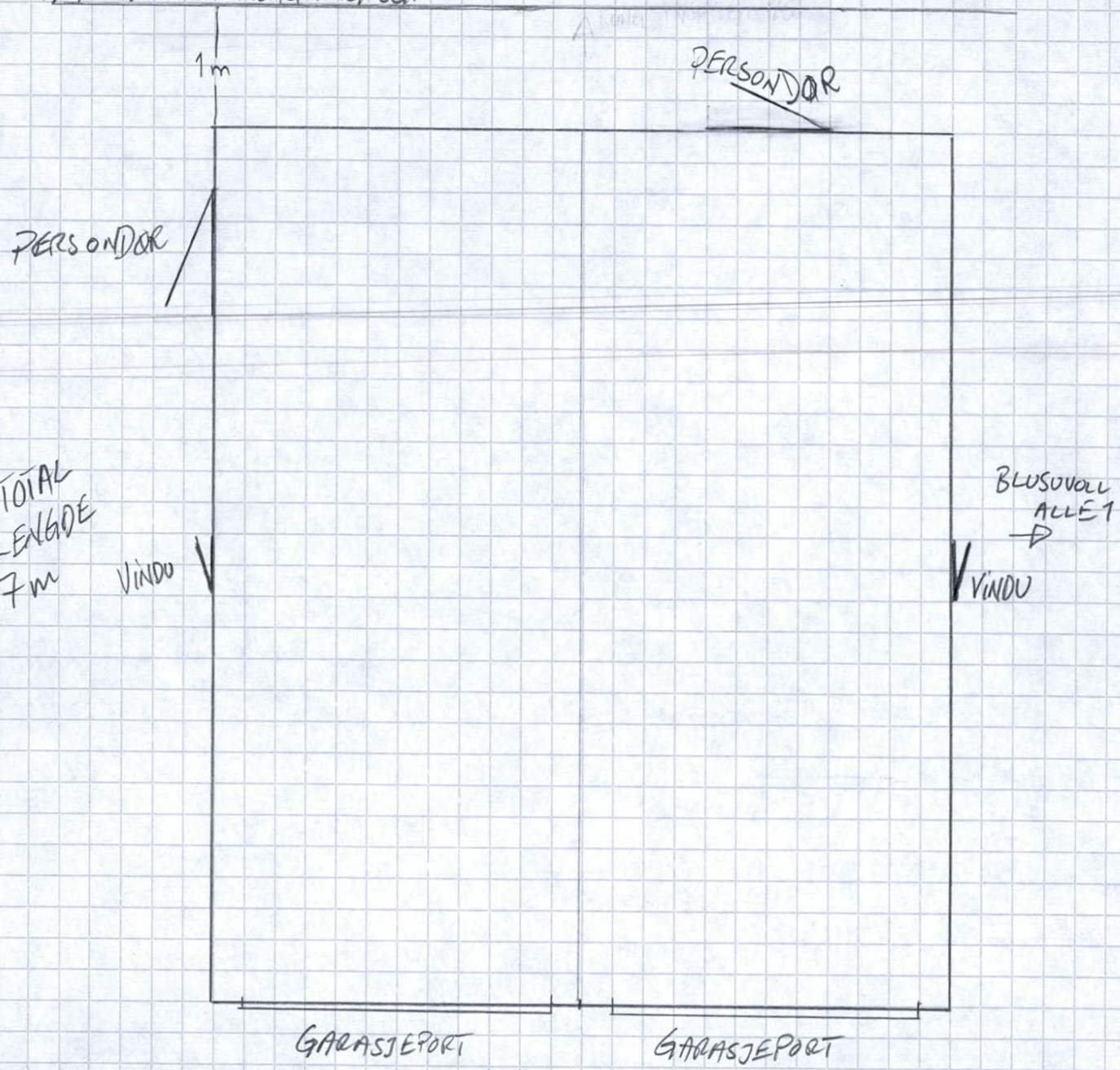
FIG 5
SNITT

Vedl. E3

BLUSUVOLL ALLÉ 3 GNR. 58 BNR. 103

GARASJE SETT OVENTRA

NABOGRENSE KONG INGESET

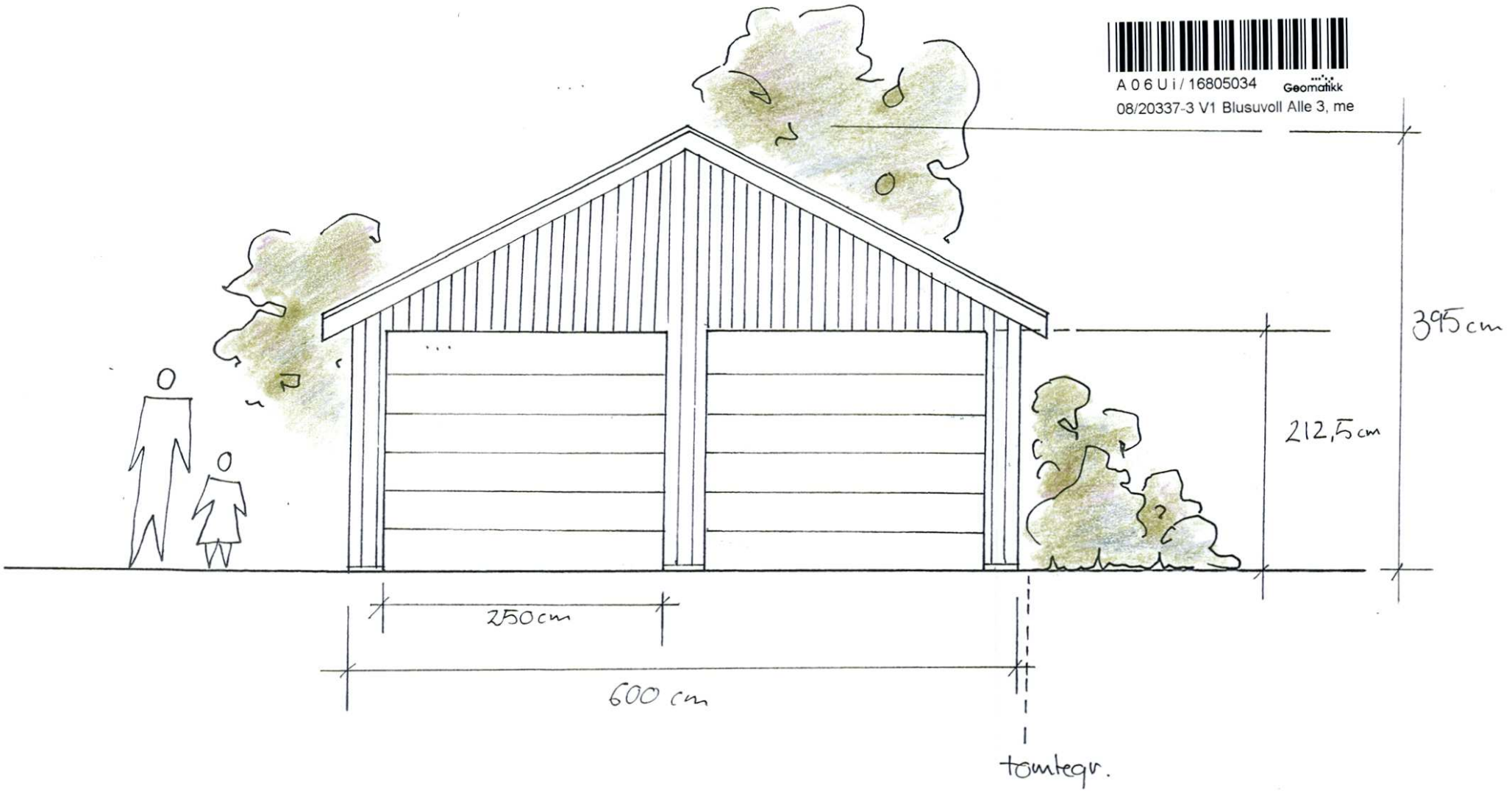


G05iN / 26881007 Geomatikk
08/20337-1 V4 Blusuvoll Alle 3, me

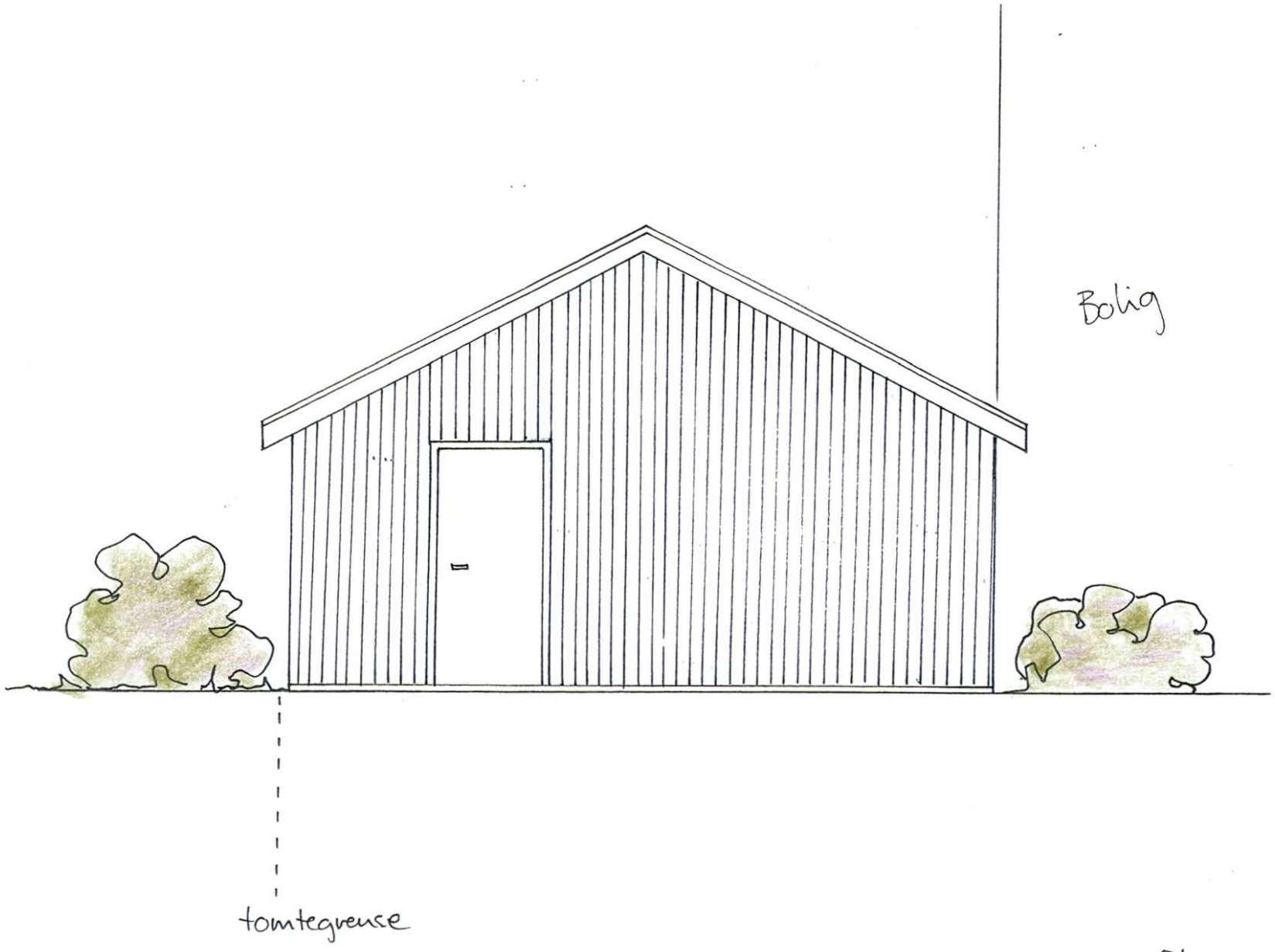
Håvard Steusvold 14. mai 2008 +/- 93440694

MÅLESTOKK 1:50

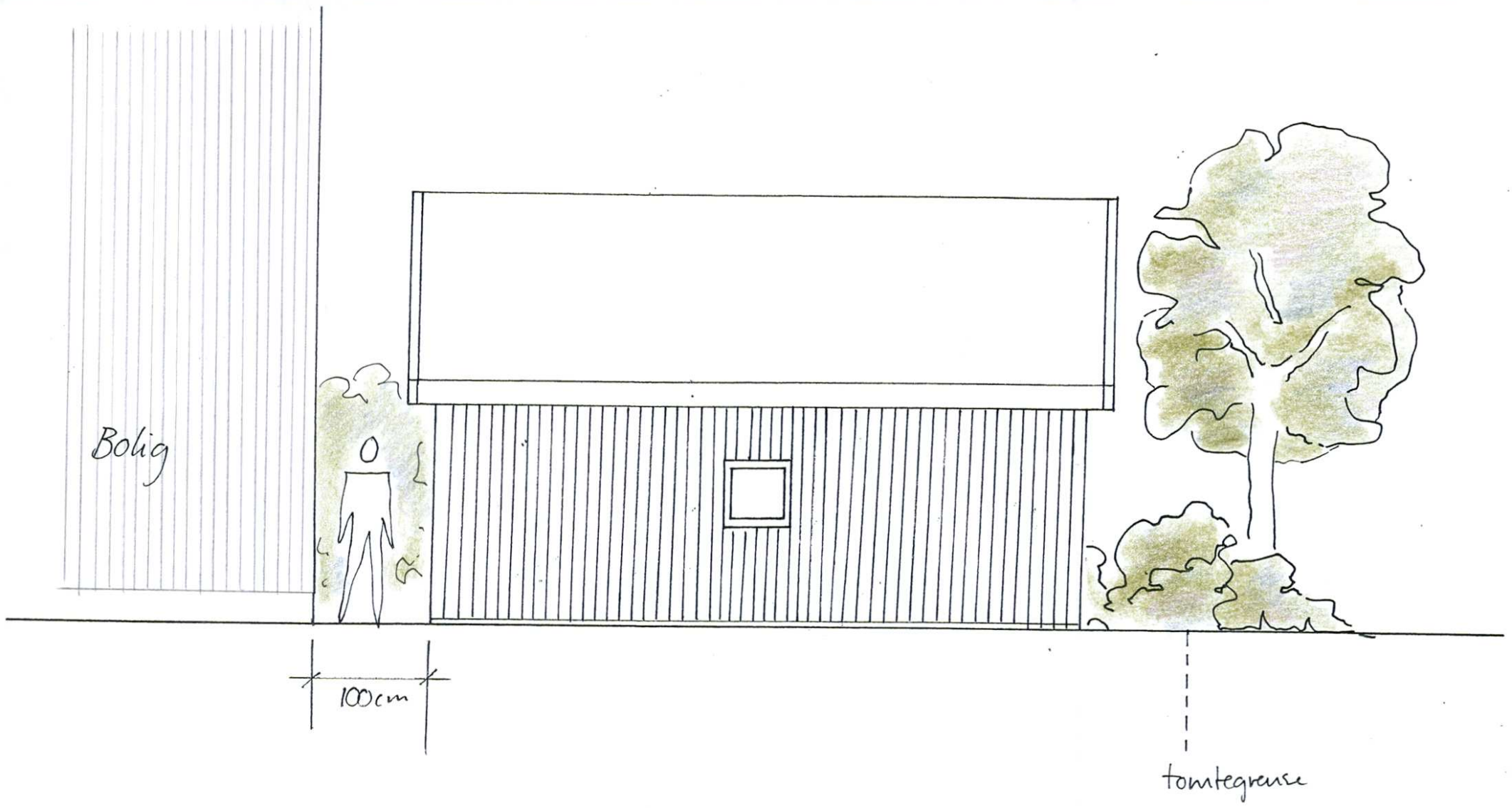
A 0 6 U i / 16805034 Geomatikk
08/20337-3 V1 Blusuvoll Alle 3, me



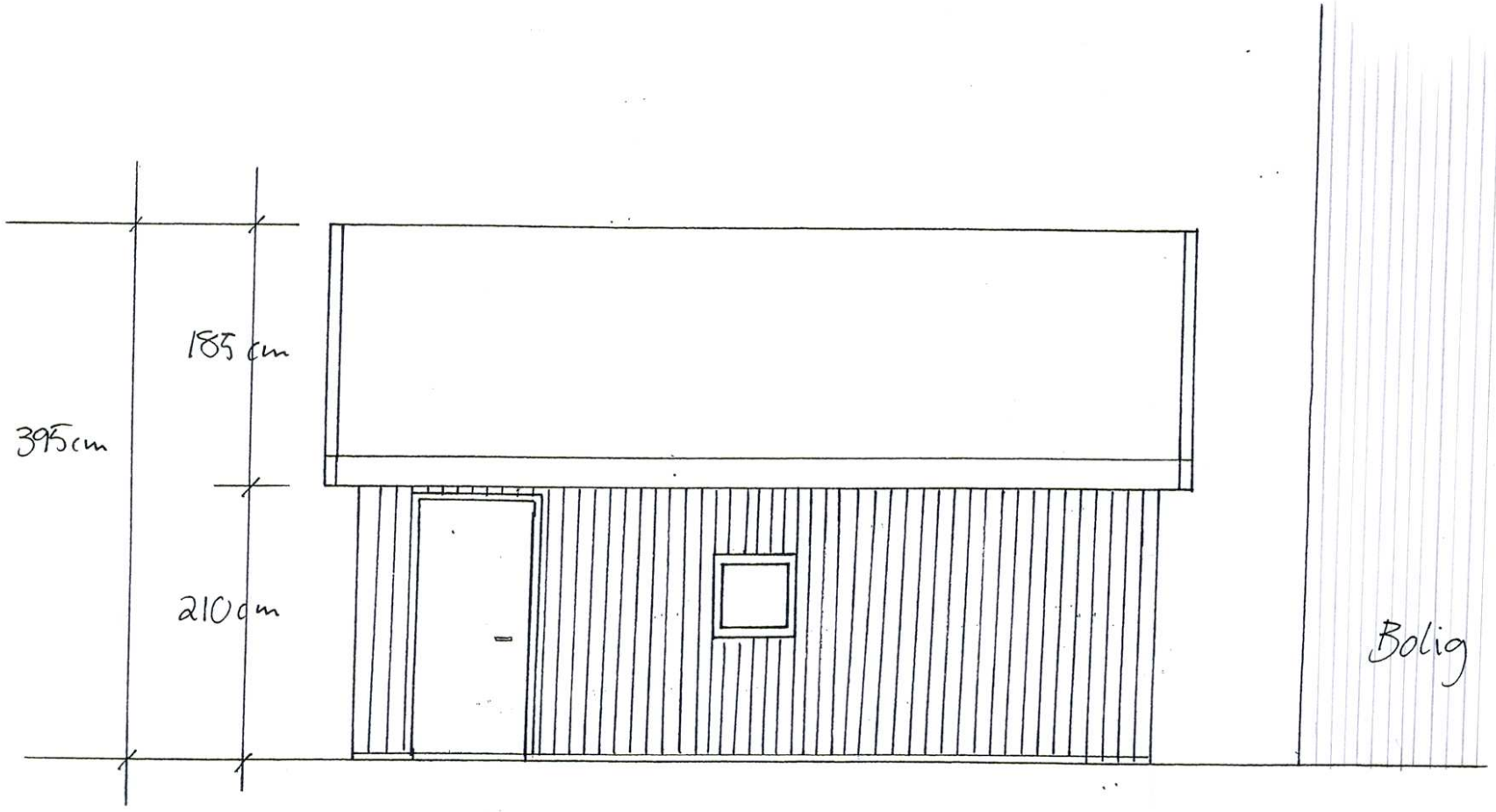
Blusuvoll Allé 3
Håvard Stensvold
Fasade sørøst
M = 1:50, 12.06.08
Vedl 6



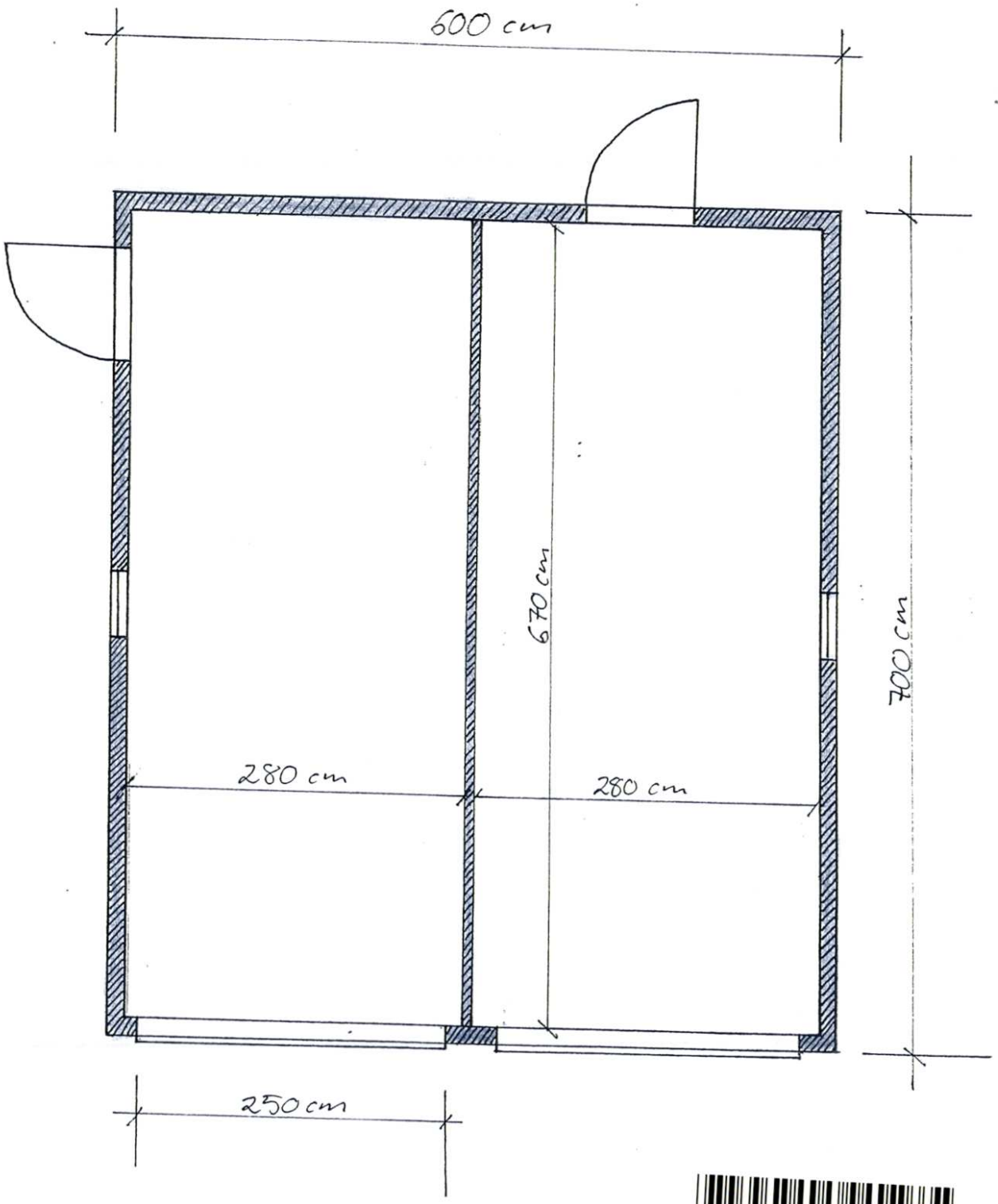
Blusuvoll Allé 3
Håvard Stensvold
Fasade nordvest
M = 1:50, 12.06.08
Vedl. 7.



Blusuvoll Allé 3
Håvard Stensvold
Fasade nordøst
M=1:50, 12.06.08
Vedl. 8



Blussvoll Allé 3
Håvard Stensvold
Fasade sørvest
M = 1:50, 12.06.08
Vedl. 9



Vedl. 10

A 0 6 U J / 16805035 Geomatikk
08/20337-3 V2 Blusuvoll Alle 3, me

Blusuvoll Allé 3
Haivard Stensvold
plan, garasje
M=1:50, 12.06.08

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

TAKST-FORUM TRØNDELAG AS

Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bente Svendsen	BYGG-19/81379 oppgis ved alle henvendelser	Nicolai Ingdahl	24.10.2019

Blusuvoll Allé 3, godkjent søknad om flytting av bærende vegger, innsetting av takvindu, endring av trapp og utvidelse av brannalarmanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	58/103/6/0
Ansvarlig søker:	TAKST-FORUM TRØNDELAG AS
Tiltakshaver:	Ingvild Lien Lømo

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bente Svendsen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Ingvild Lien Lømo

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

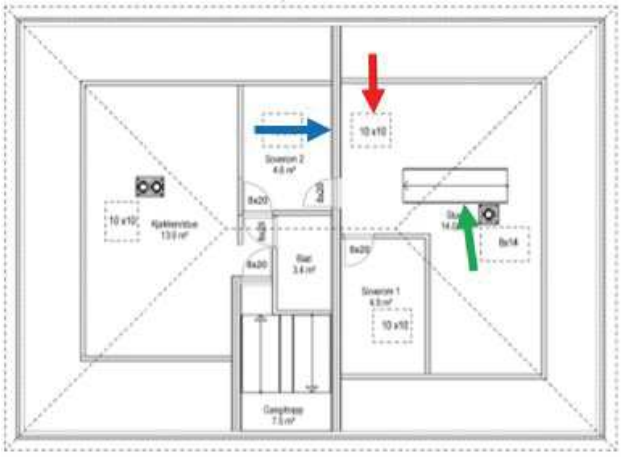
Generell informasjon

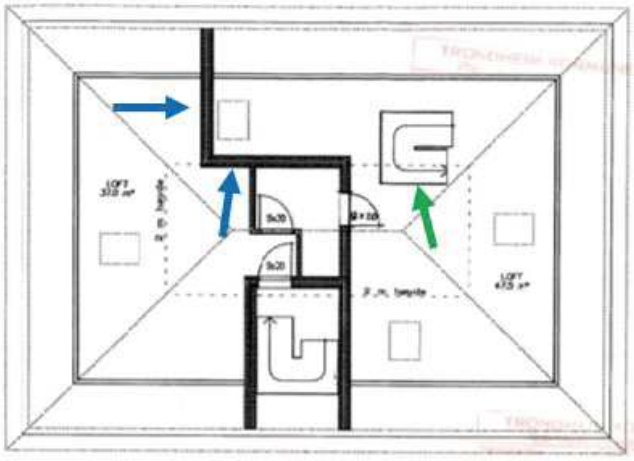
Vi mottok søknaden 26.04.2019. Søknaden er komplettert 21.06.2019, 10.07.2019 og 26.08.2019.

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

Søknaden gjaldt i utgangspunktet bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel. Etter nærmere gjennomgang av sak 05/30153 fra 2005 ser vi at det er uklart om loftet faktisk ble godkjent som hoveddel den gang. Vi velger derfor å la tvilen falle hjemmelshaver til gode og anser hele loftet som godkjent som hoveddel. Loftarealet er ikke godkjent som en egen boenhet, men som en del av seksjon 6 i andre etasje.

Imidlertid ser vi at det omsøkte tiltaket (til venstre under) avviker fra tillatelsen gitt i 2005 (til høyre under).





Bærevegger er flyttet, det er innsatt et ekstra takvindu, trappen har endret utforming og plassering og brannalarmanlegget skal utvides til å dekke loftet. Dette er søknadspliktige tiltak. Vi velger derfor å omgjøre søknaden slik at den omfatter disse endringene fremfor å omfatte bruksendring og behandler søknaden slik den foreligger. Siden søknaden ikke lenger omhandler bruksendring, faller behovet for dispensasjon bort.

Planstatus

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R 306. Eiendommen er regulert til bebyggelse.

Privatrettslige forhold

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

motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er ikke varslet, jf. SAK10 § 5-2 femte ledd.

Byggeprosjektet
Eksisterende bolig består av 6 leiligheter fordelt på 3 plan. Tiltaket er begrenset til seksjon 6 av boligen og omfatter endringer av bærende konstruksjoner på loft, etablering av et nytt takvindu og endring av intern trapp mellom 2. etasje og loft. Eksisterende brannalarmanlegg skal utvides slik at det også dekker loftet.

Det omsøkte tiltaket viser også to soverom på loftet som ikke var en del av planløsningen fra 2005. Siden loftet allerede er godkjent som hoveddel er opprettelse av soverom tiltak som ikke krever søknad jf. SAK10 §4-1bokstav d nr. 1. Likevel vil Byggesakskontoret gjøre oppmerksom på at alle tiltak, også de som ikke krever søknad, skal oppfylle kravene i byggteknisk forskrift. Byggesakskontoret kan ikke se at de to soverommene oppfyller kravene til tilpasset utforming jf. TEK17 § 12-7 første ledd, og stiller spørsmål ved om tilstrekkelig tilførsel av friskluft etter § 13-2 andre ledd er oppfylt.

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

Foretak med ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Siden tiltaket ikke omhandler bruksendring er det ikke behov for å dekke ansvarsområdene PRO Brann og UKPRO Brann. Disse fagområdene er dermed ikke lenger belagt med ansvar og vi ser bort fra ansvarserklæringene for PRO Brann og UKPRO Brann.

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Siden behovet for dispensasjon ikke lenger er til stede oppfyller søknaden kriteriene for 3 ukers behandlingstid. Kommunene har overskredet denne tidsfristen vesentlig og gebyret faller derfor bort i sin helhet.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye

vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

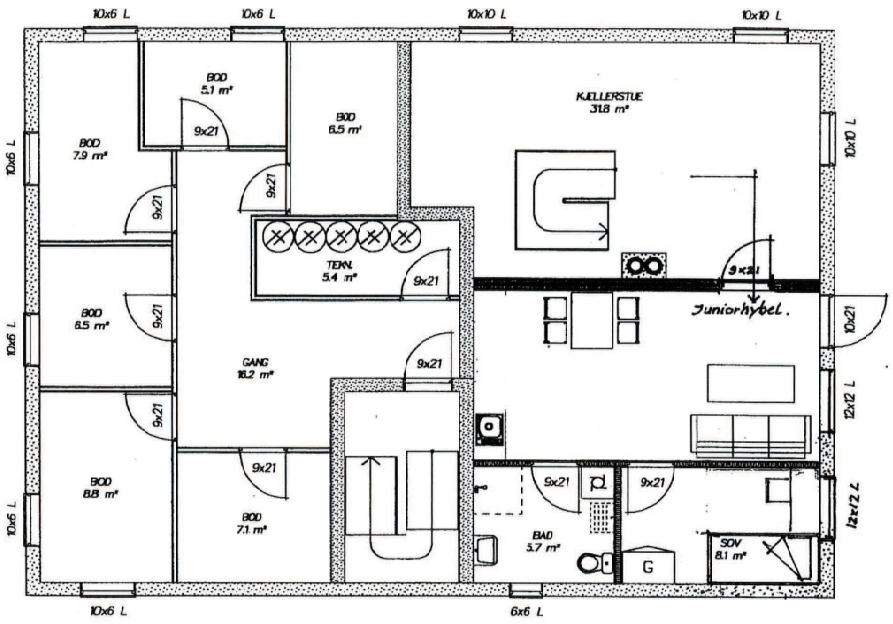
Klagen må undertegnes.

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

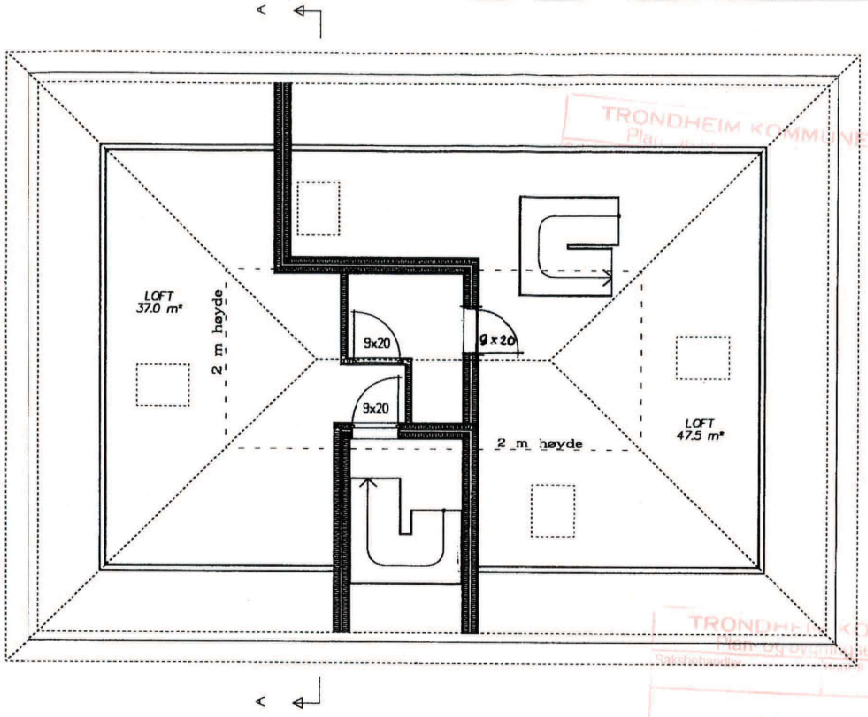
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

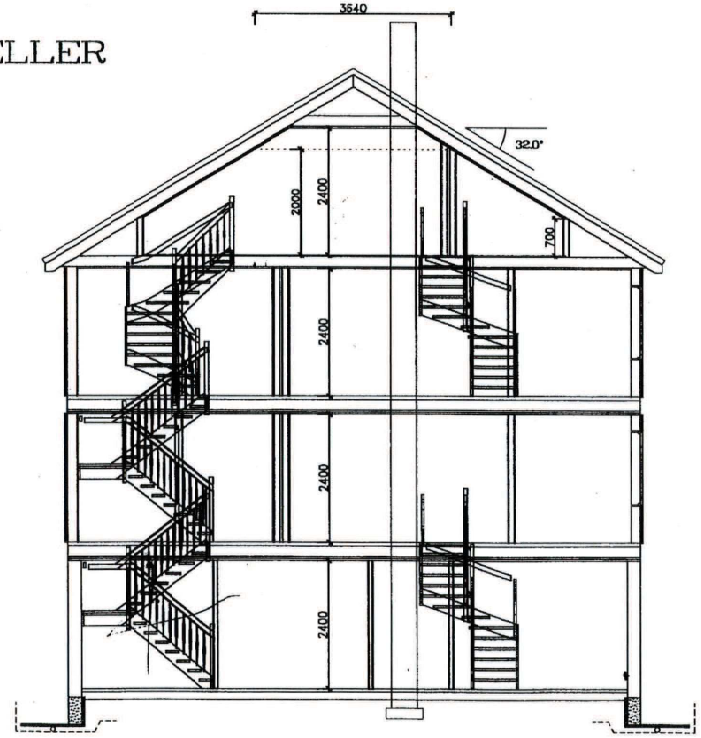
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om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



PLAN KJELLER



PLAN 3. ETASJE



SNITT A-A

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
31 AUG. 2005
Saksnr. 05/30153

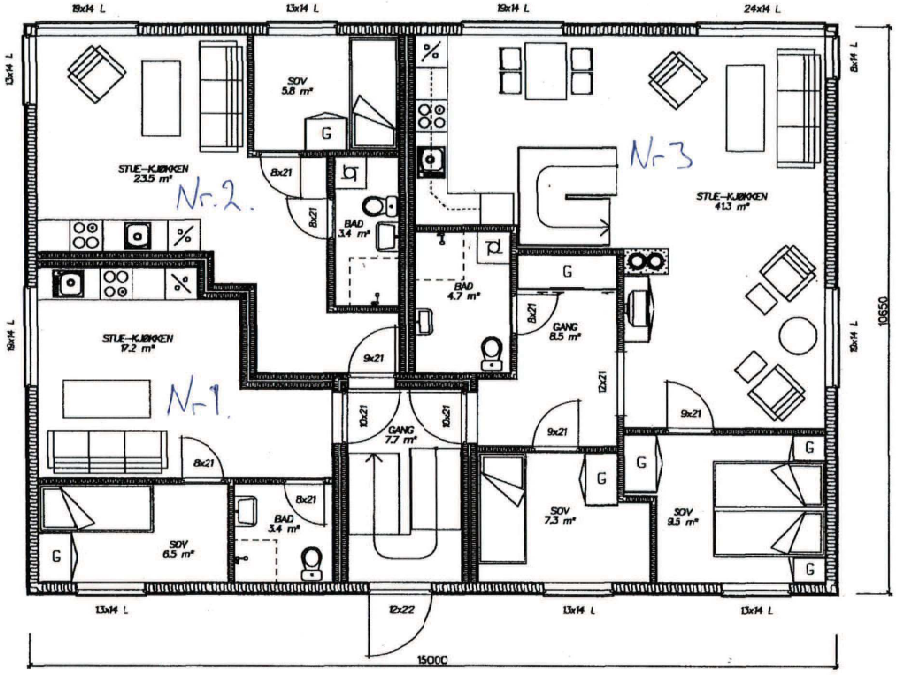
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
24 AUG. 2005
Saksnr. 05/29295

DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

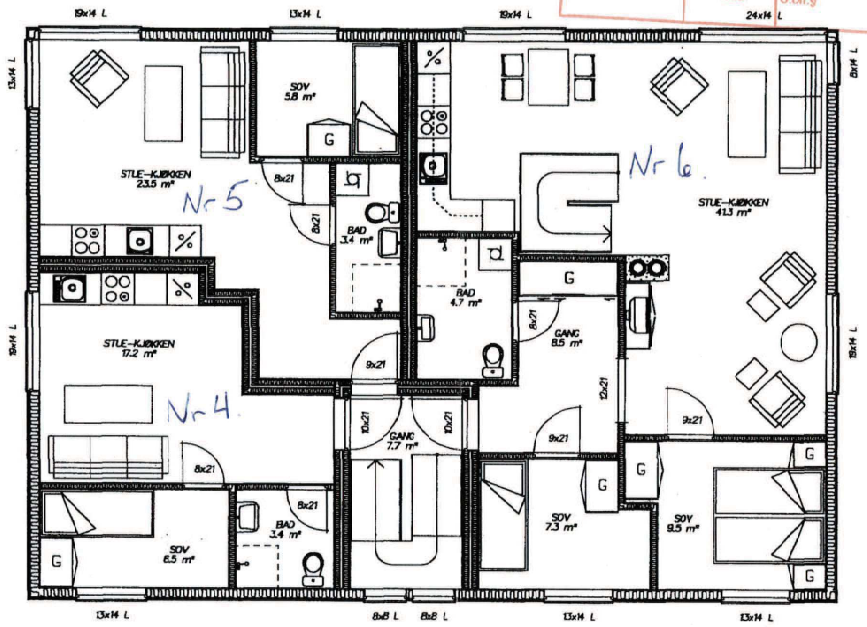
Rehabilitering	Maskinteam AS	G.NR.	B.NR.
Planer og snitt	Blusuvoll alle 3	KOMMUNE:	Trondheim
	TEGN. KS	PROSJ.NR.	BLUSSU-1
	GODK.		
	MÅL 1 : 100	TEGN. NR.	503
	DATO 03.08.2005		

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: | Kopi til:
31 AUG. 2005
Saksnr.: 05/30153 | Dok.nr. | Løpenr.:
Videresatt: | Arkivkode | U.off.§



PLAN 1. ETASJE

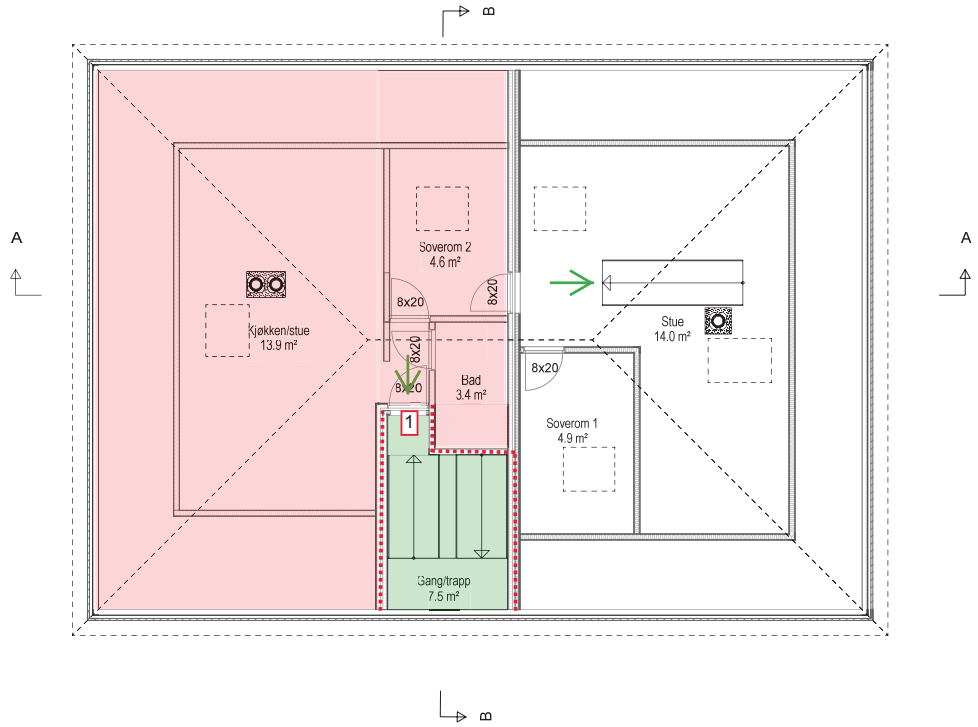


PLAN 2. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh. | Kopi til
24 AUG. 2005
Saksnr.: 05/29293 | Dok.nr. | Løpenr.:
Videresatt: | Arkivkode | U.off.§

DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Rehabilitering	Maskinteam AS			G.NR.	B.NR.
Planer	Blusuvoll alle 3			KOMMUNE:	Trondheim
			TEGN. KS	PROSJ.NR.	BLUSSU-1
			GODKJ.		
			MÅL 1 : 100	TEGN. NR.	502
			DATO 03.08.2005		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.



Tegnforklaring

- Rømningsrettning
- Rømningsvei
- Eksisterende branncellebegrensende konstruksjon. Trolig EI30 (B30)
- Eksisterende branncellebegrensende konstruksjon. Trolig REI 30 (B30)
- 1 EI2 30 Sa [B30] (Tett dør med anslagsterskel)

19.03.2019 RIBr - Nicolai Ingdahl

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:

Byggeplass: Blussuvoll alle 3

Kommune: Trondheim

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

Plan loft og snitt

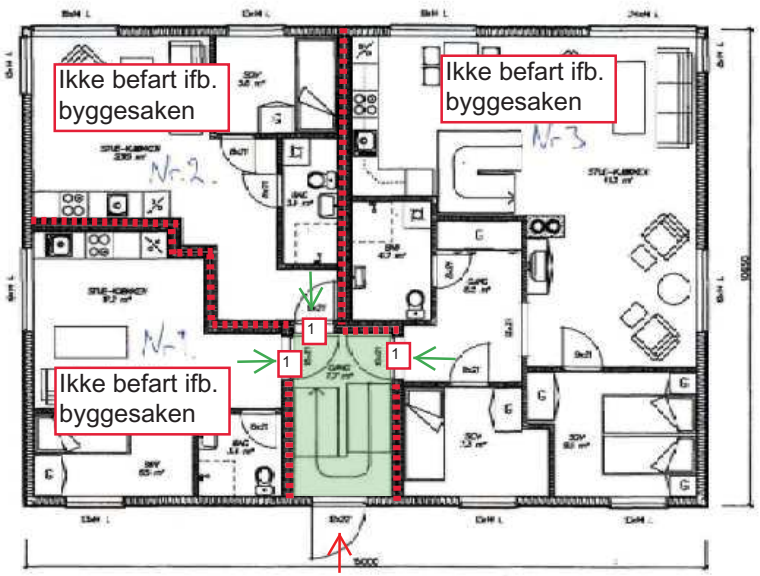
Dato: 19.03.2019

Tegn:

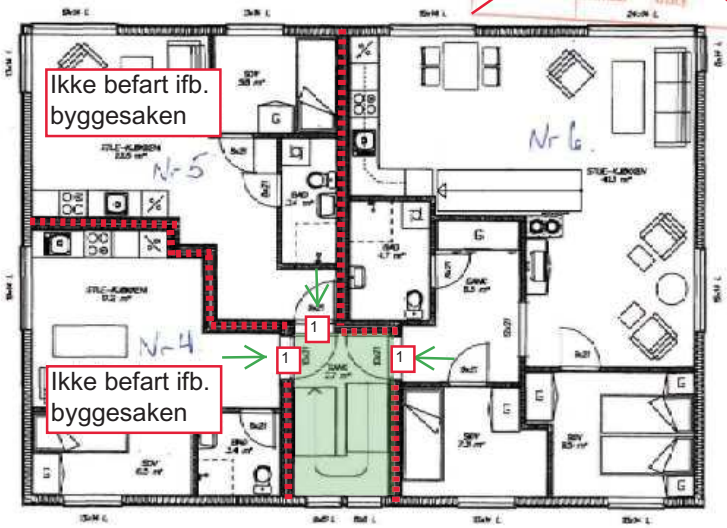
Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 501

Blussuvoll alle 3



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

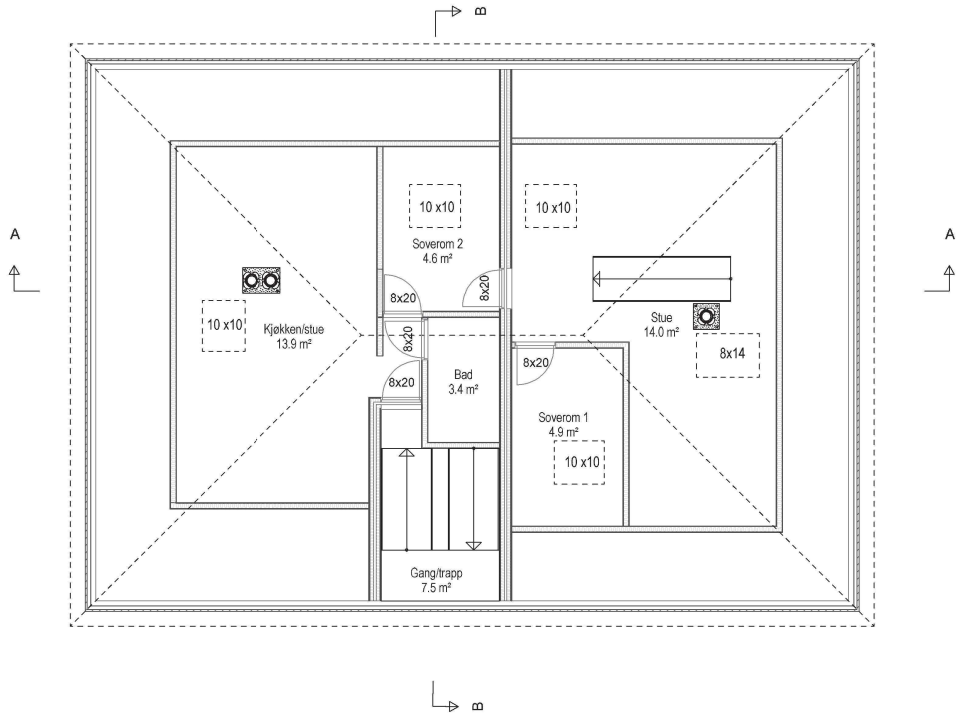
Tegnforklaring

- Brannvesnets hovedangrepsvei
- Eksisterende branncellebegrensende konstruksjon. Trolig EI30 (B30)
- Definert rømningsvei
- Rømningsrettning
- [1] Dør EI2 30-Sa [B30] (Tett med anslagsterskel)

19.03.2019 RIBr - Nicolai Ingdahl

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Rehabilitering	Mcskintecm AS	GNR.	BNR.	
Planer	Blusuvoll alle 3	KOMMUNE: Troncheim		
	TEGN. KS	PROSJ.NR. BLUSSU-1		
	GODKJ.			
	MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 502		
	DATO 03.08.2005			

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.



DATA DESIGN SYSTEM
A NEMETSCHEK COMPANY

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:

Byggeplass: Blussuvoll alle 3

Kommune: Trondheim

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

Plan loft og snitt

Dato: 19.03.2019

Tegn:

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 501

Blussuvoll alle 3



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

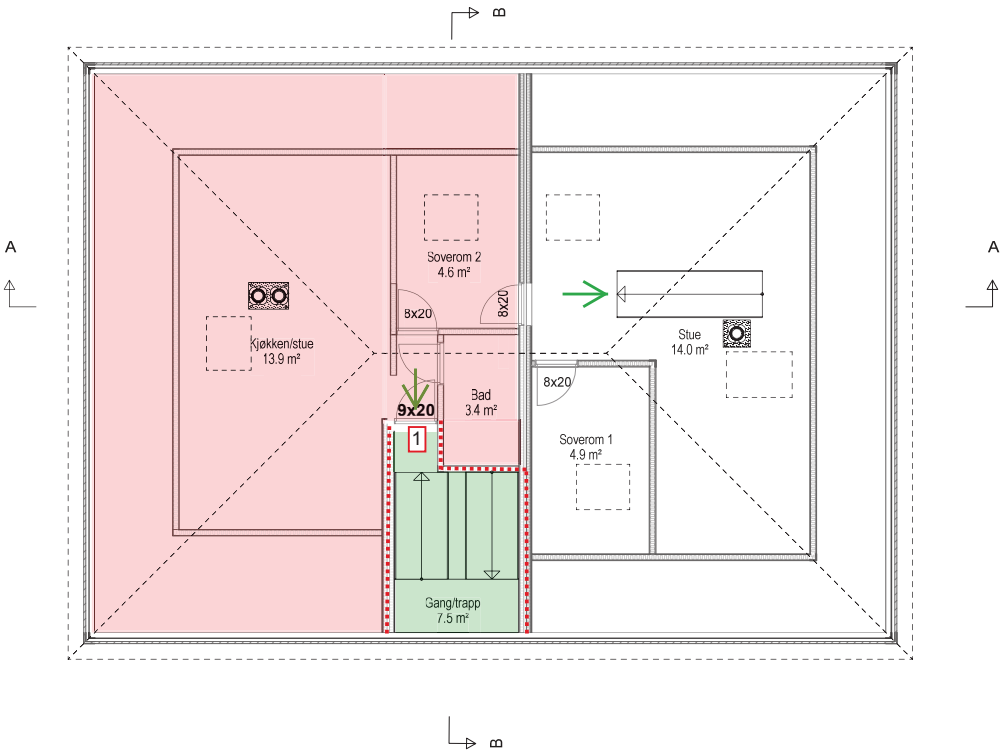
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
31 AUG 2005
05/30153

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
29 AUG 2005
05/29203

Revidert 19.03.2019 - Svingtrapp erstattet med rett trapp i 2 etg. Nicolai

Data Design System	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO
Rehabilitering	Mcskintecm AS		GNR.	BNR.
Planer	Blusuvoll alle 3		KOMMUNE: Troncheim	
		TEGN. KS	PROSJ.NR. BLUSSU-1	
		GODKJ.		
		MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 502	
		DATO 03.08.2005		

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.



Tegnforklaring

- Rømningsrettning
- Rømningsvei
- Eksisterende branncellebegrensende konstruksjon. Trolig EI30 (B30)
- Eksisterende branncellebegrensende konstruksjon. Trolig REI 30 (B30)
- 1 EI2 30 Sa [B30] (Tett dør med anslagsterskel)

19.03.2019 RIBr - Nicolai Ingdahl

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:

Byggeplass: Blussuvoll alle 3

Kommune: Trondheim

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

Plan loft og snitt

Dato: 19.03.2019

Tegn:

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 501

Blussuvoll alle 3

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR MB 2331/05

Jan Grønflaten
Blusuvoll alle 3

N-7052 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Straume	05/29293/ oppgis ved alle henv.		05.09.2005

Blusuvoll alle 3, melding om tiltak for vindu og dør i kjeller

Byggested: **Blusuvoll alle 3** Gnr.: **58** Bnr.: **103**
Tiltakshaver: **Jan Grønflaten**

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

Innledning
Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt plan- og bygningsenheten 24.08.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder innreding av kjeller.

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

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.05.2005. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 306, *Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler*, stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til boligformål.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/29293	05.09.2005

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket gjelder innredning av rom i kjeller og innsetting av vinduer og dør. Kjelleren er beskrevet som en "juniorhybel" og på tegningene vist med eget bad, soverom og oppholdsrom. Det er en egen inngang, samt forbindelse til hovedenheten gjennom kjellerstuen. Det presiseres at dette ikke er å forstå som en egen boenhet, kun som tilleggsdel til hovedleiligheten.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

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

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

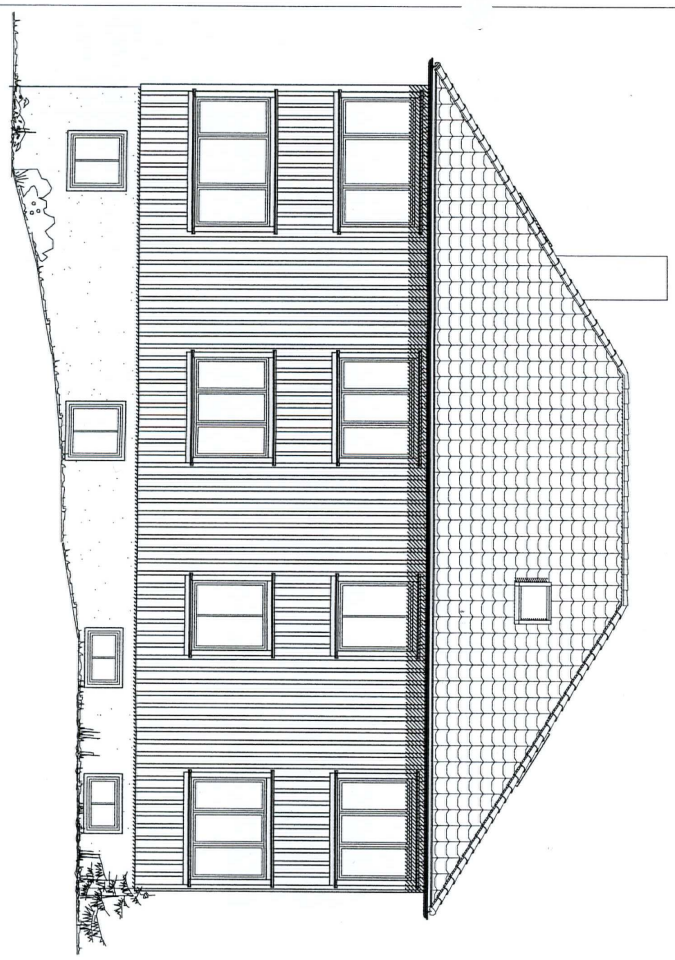
Eventuelle rørarbeider må meldes Trondheim bydrift, VA-seksjonen.

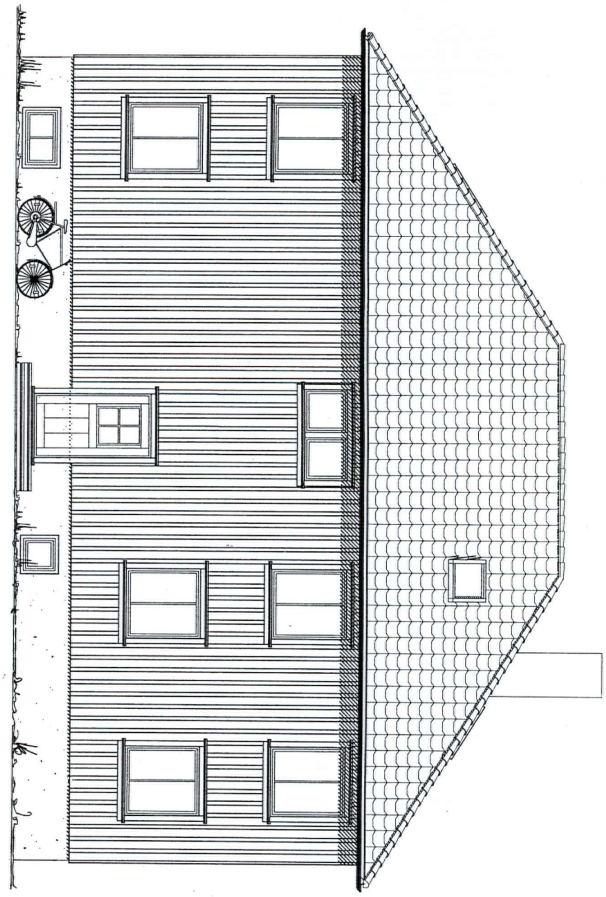
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

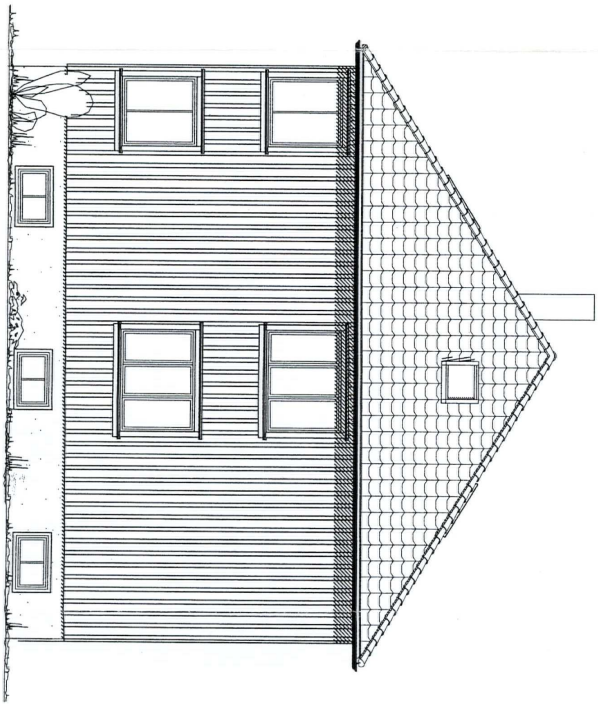
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

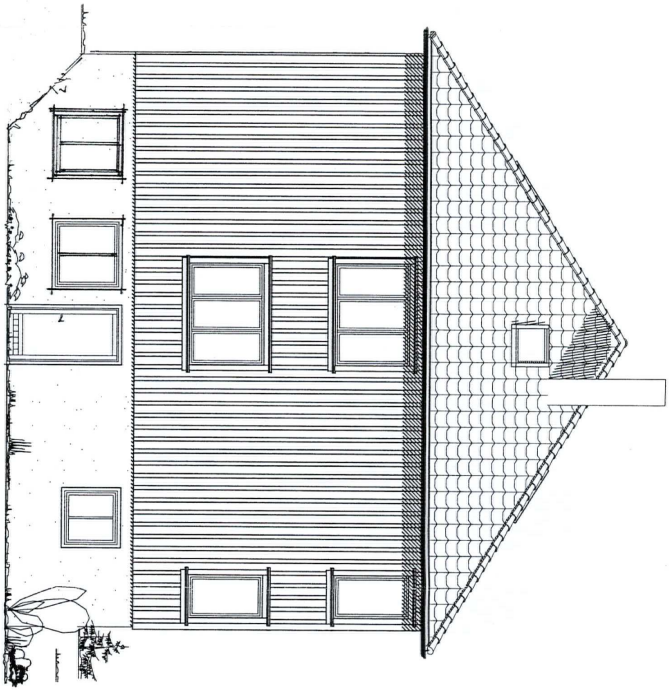
Marianne Straume
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak









DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
		NY MURFASADE		10.8.05

Rehabilitering Maskinteam AS G.NR. B.NR.

Fasader Blusuvoll alle 3 KOMMUNE: Trondheim

TEGN.	KS	PROSJ.NR.	BLUSSU~1
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	501
DATO	03.08.2005		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksnr 05/229293
24 AUG. 2005

E-1

E-2

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh. Kopi til
24 AUG. 2005
Dok.nr. Løpenr.
Saksnr. 05/29293 Vedlegg

Eksisterende mur fjernes. 10.aug.

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

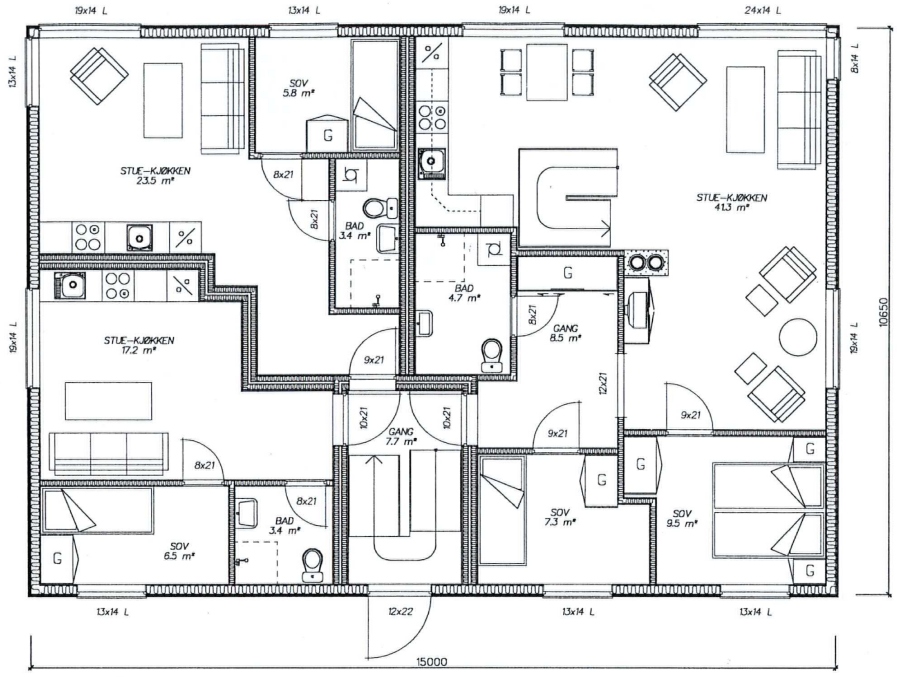
DATA DESIGN SYSTEM

Rehabilitering Maskinteam AS G.NR. B.NR.

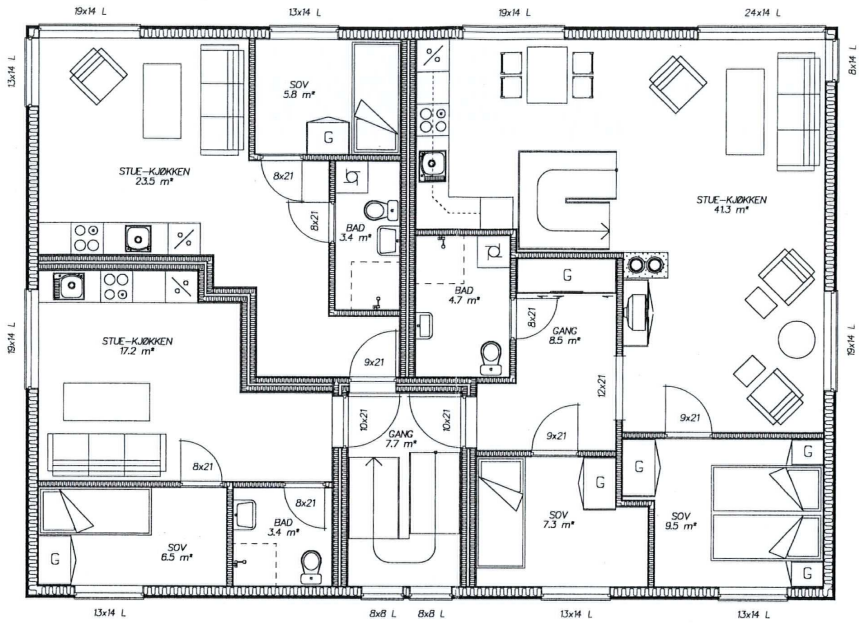
Fasader Blusvoll alle 3 KOMMUNE: Trondheim

TEGN.	KS	PROSJ.NR.	BLUSSU-1
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	S01
DATO	03.08.2005		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh.
Kopi til
24 AUG. 2005
Saksnr.: 05/29293
Dok.nr.
Løpenr.:
Videres.til
Arkivkode
Off.§

DATA DESIGN SYSTEM

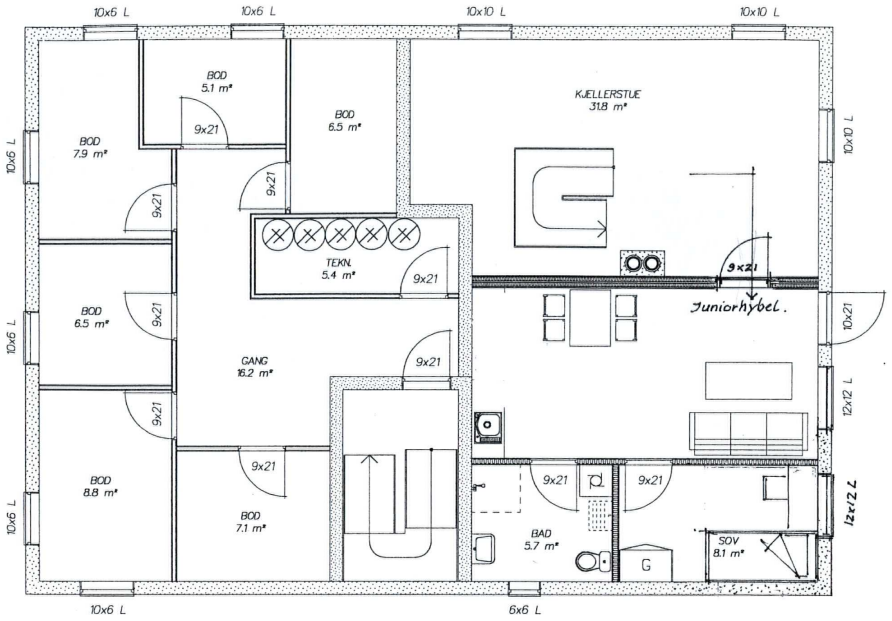
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Rehabilitering — Maskinteam AS — G.NR. — B.NR.

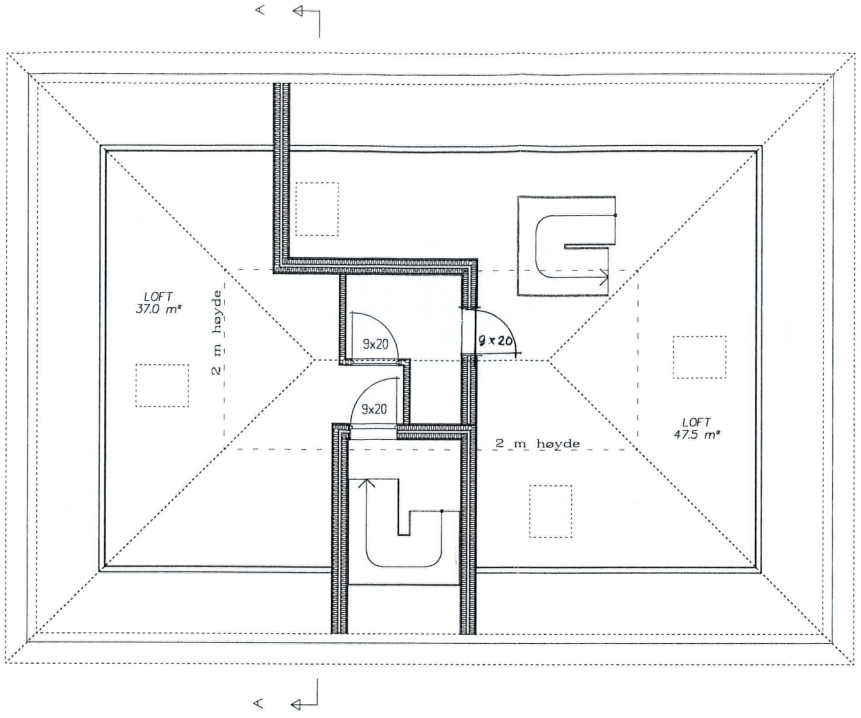
Planer — Blusuvoll alle 3 — KOMMUNE: Trondheim

TEGN. KS		PROSJ.NR. BLUSSU~1
GODKJ.		
MÅL 1 : 100		TEGN. NR. 502
DATO 03.08.2005		

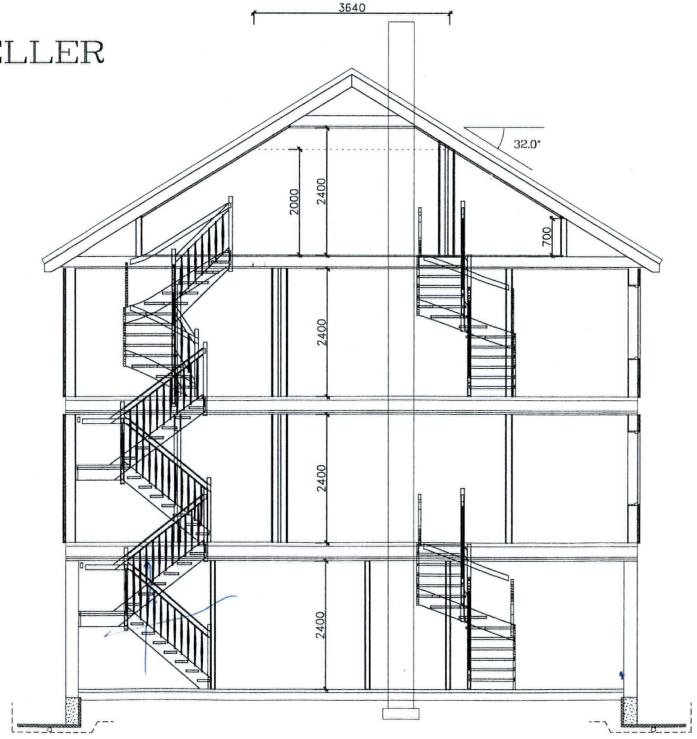
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.



PLAN KJELLER



PLAN 3. ETASJE



SNITT A-A

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh.
Kopi til
24 AUG. 2005
05/29293
Vidares.til:
Arkivkode
U.off.§

DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Rehabilitering	Maskinteam AS			G.NR.	B.NR.
Planer og snitt	Blusuvoll alle 3			KOMMUNE:	Trondheim
				TEGN. KS	PROSJ.NR. BLUSSU~1
				GODKJ.	
				MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 503
				DATO 03.08.2005	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR MB 2340/05

Jan Grønflaten
Blusuvoll alle 3

N-7052 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Straume	05/30153/ oppgis ved alle henv.		05.09.2005

Blusuvoll alle 3, melding om tiltak for innredning av loft

Byggested: **Blusuvoll alle 3** Gnr.: **58** Bnr.: **103**
Tiltakshaver: **Jan Grønflaten**

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

Innledning
Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er mottatt plan- og bygningsenheten 31.08.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder innredning av loft.

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

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.05.2005. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 306, *Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler*, stadfestet 12.06.1914. Eiendommen er regulert til boligformål.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/30153	05.09.2005

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket gjelder innredning av loft. Loftet skal benyttes som tilleggsdel til leilighet nr.6 i 2.etasje.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til det innmeldte tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Marianne Straume
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Kopi til:
Sakbeh.:
31 AUG. 2005
Dok.nr.:
Løpenr.:
Saksnr.:
05/30157
Vedr.dato:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Kopi til:
Sakbeh.:
24 AUG. 2005
Dok.nr.:
Løpenr.:
Saksnr.:
05/29293
Vedr.dato:
Arkivkode:
U.off.§

E-1

NY MUREFASADE

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

DATA DESIGN SYSTEM

Rehabilitering — Maskinteam AS — G.NR. — B.NR.

Fasader — Blusvoll alle 3 — KOMMUNE: Trondheim

TEGN.	KS	PROSJ.NR.	BLUSSU-1
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	S01
DATO	03.08.2005		

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.

E-2

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Kopi til:
24 AUG. 2005
Saksnr.: 05/12093 Løpenr.:
Vedlegg: U.off.§

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.:
Kopi til:
31 AUG. 2005
Saksnr.: 05/30153 Løpenr.:
Vbsres.til: U.off.§
Arkivkode:

Eksisterende Murfasade. Lo.aos A.

DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

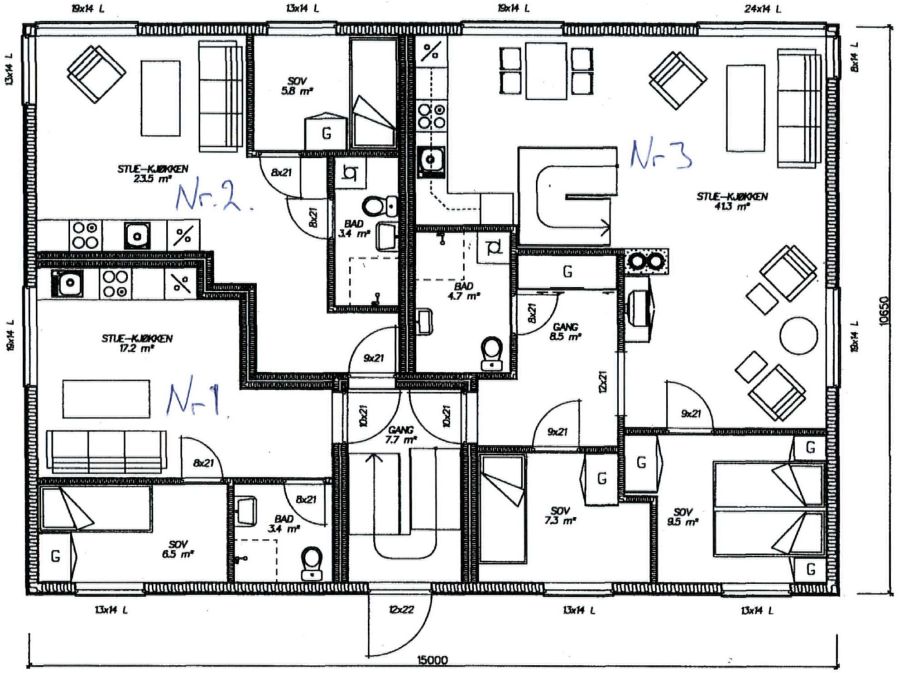
Rehabilitering — Maskinteam AS — G.NR. — B.NR.

Fasader — Blusvoll alle 3 — KOMMUNE: Trondheim

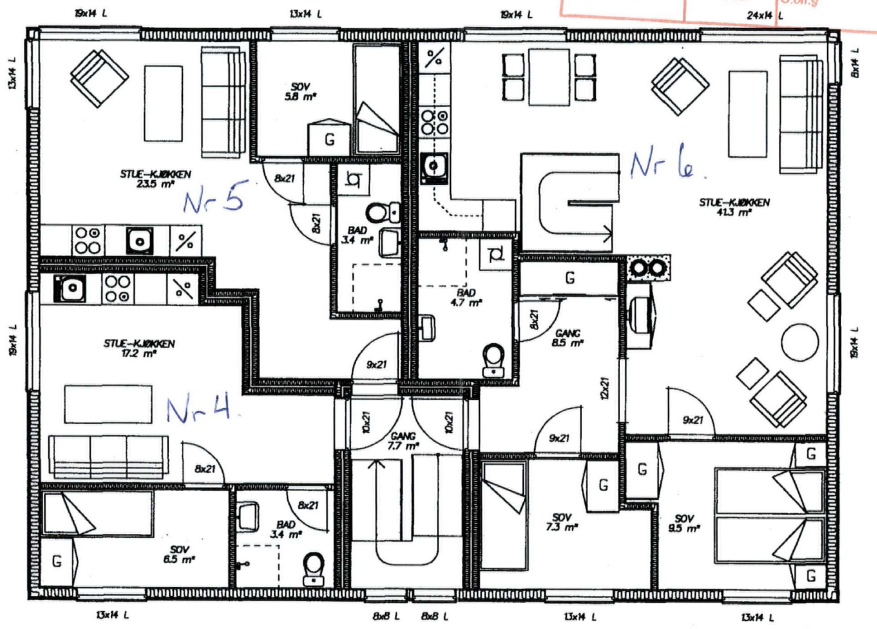
TEGN.	KS	PROSJ.NR.	BLUSSU-1
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	S01
DATO	03.08.2005		

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OVERFØRES TIL UTENFORSTÅENDE UTEN SAMTYKKE.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: | Kopi til:
31 AUG. 2005
Saksnr.: 05/30153 | Dok.nr. | Løpenr.:
Videresatt: | Arkivkode: | U.off.§



PLAN 1. ETASJE



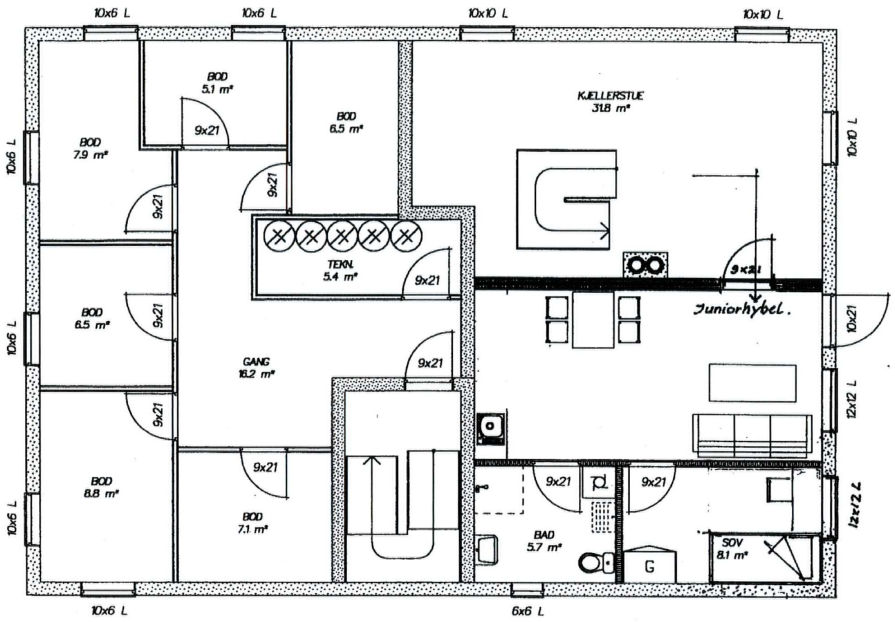
PLAN 2. ETASJE

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: | Kopi til:
24 AUG. 2005
Saksnr.: 05/29293 | Dok.nr. | Løpenr.:
Videresatt: | Arkivkode: | U.off.§

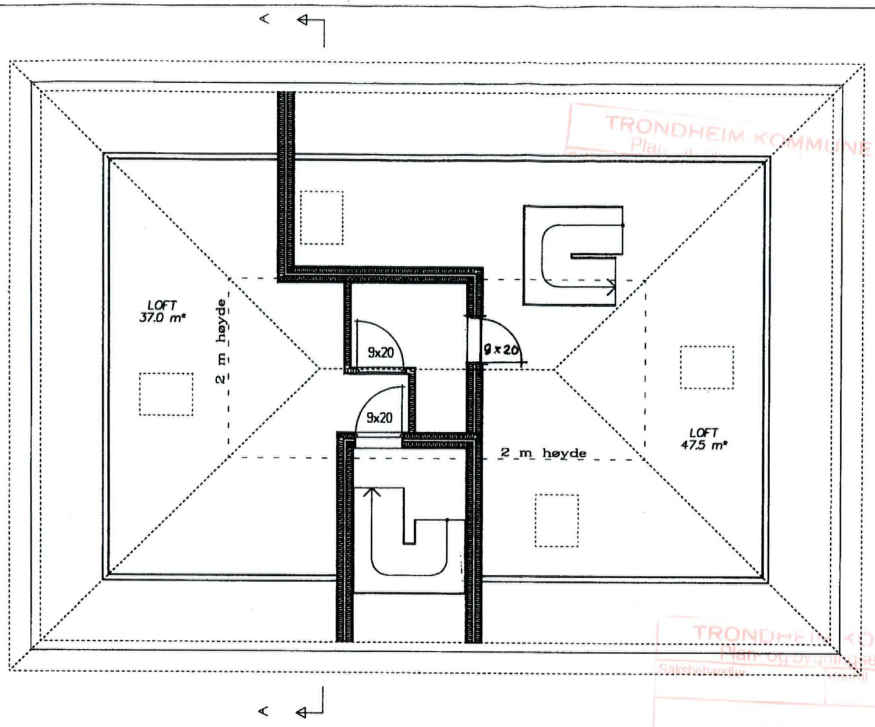
DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Rehabilitering	Maskinteam AS	G.NR.	B.NR.
Planer	Blusuvoll alle 3	KOMMUNE:	Trondheim
	TEGN. KS	PROSJ.NR.	BLUSSU~1
	GODKJ.		
	MÅL 1 : 100	TEGN. NR.	502
	DATO 03.08.2005		

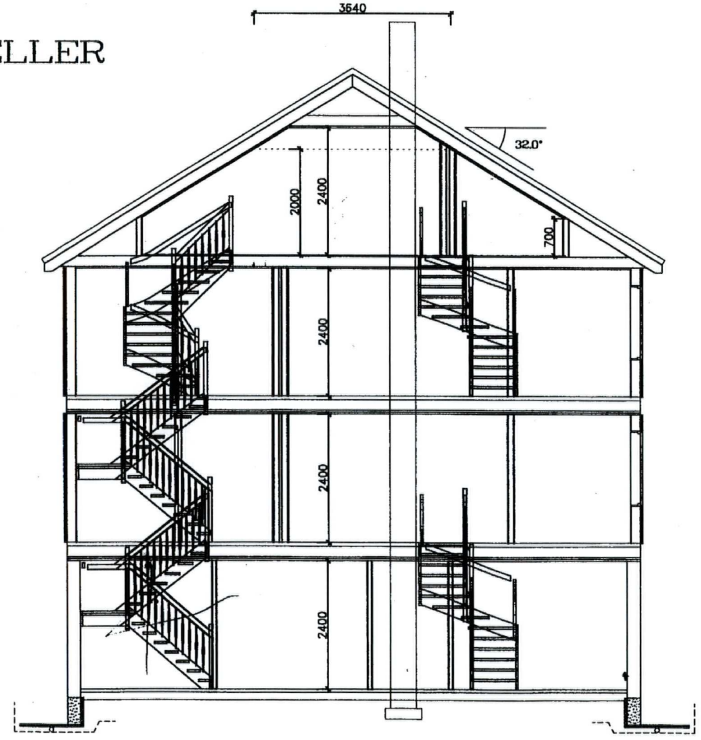
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.



PLAN KJELLER



PLAN 3. ETASJE



SNITT A-A

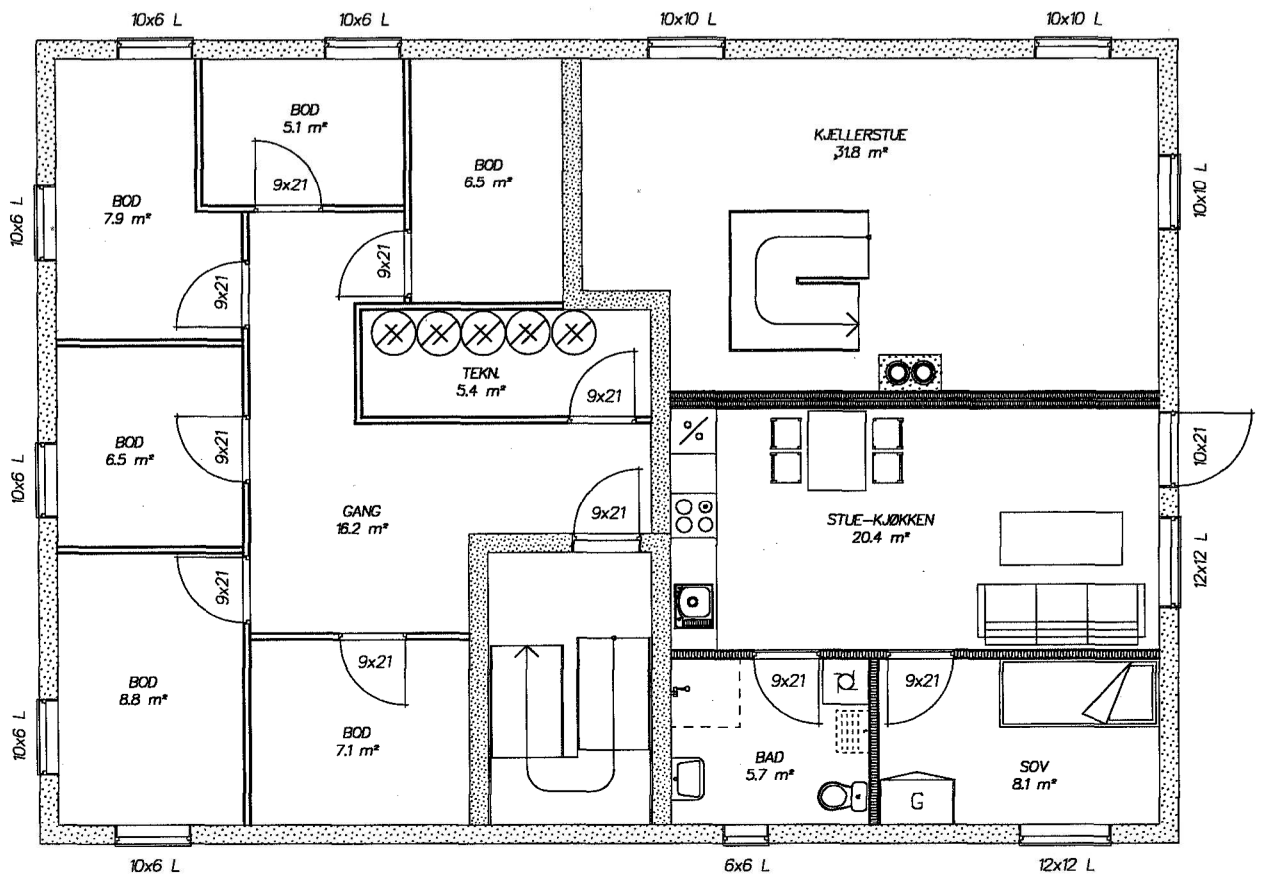
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
31 AUG. 2005
Saksnr. 05/30153
Dok.nr.
Løpenr.
Arkivkode
U.off.§

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.
Kopi til
24 AUG. 2005
Saksnr. 05/29293
Dok.nr.
Løpenr.
Viderales til:
Arkivkode
U.off.§

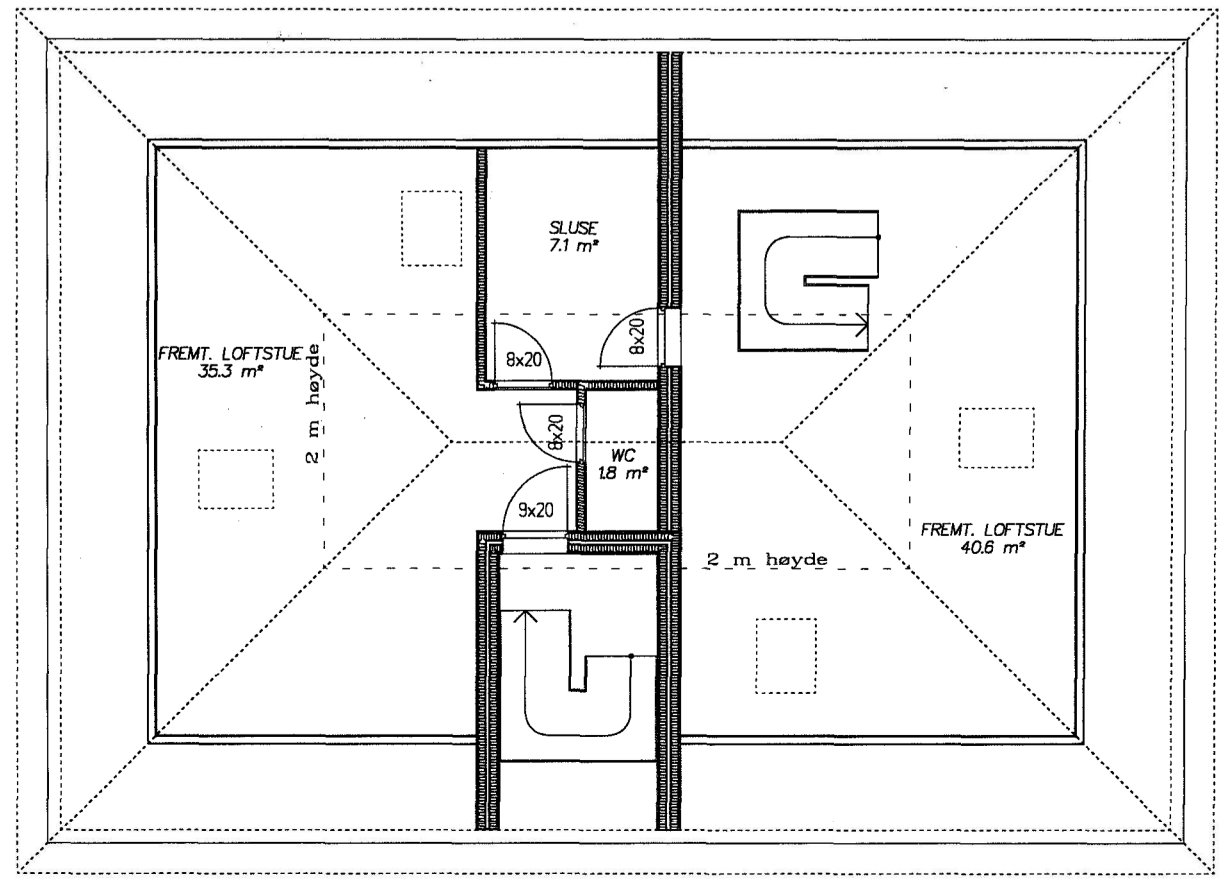
DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Rehabilitering	Maskinteam AS	G.NR.	B.NR.
Planer og snitt	Blusuvoll alle 3	KOMMUNE:	Trondheim
	TEGN. KS	PROSJ.NR.	BLUSSU-1
	GODKJ.		
	MÅL 1 : 100	TEGN. NR.	503
	DATO 03.08.2005		

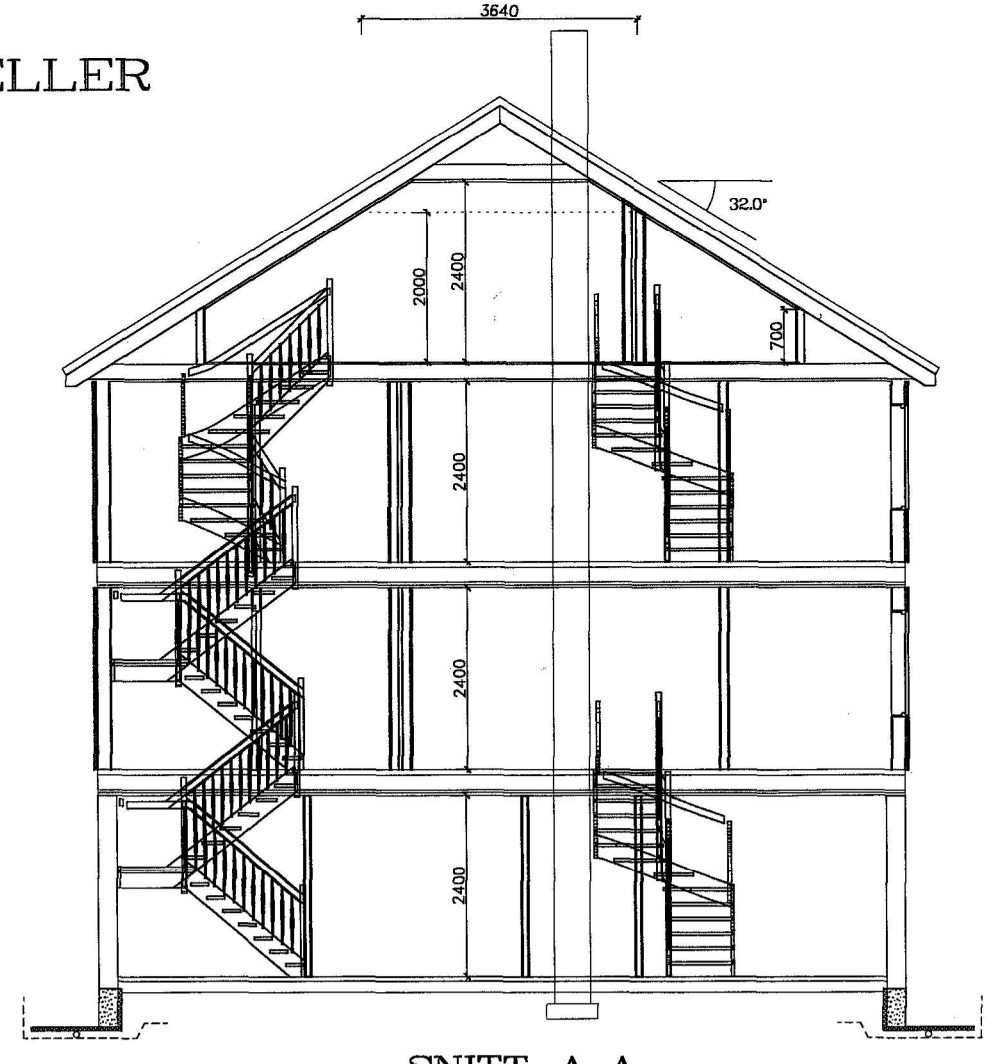
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.



PLAN KJELLER



PLAN 3. ETASJE



SNITT A-A

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler: TZ8
Kopi til:
- 3 OKT. 2005
Sak nr: 05/30153
Dok.nr: 004
Løpenr: T34554/05
Videres.til:
Arkivkode: G
U.off.§

DATA DESIGN SYSTEM	AA	Endr. loftsplan		KS	03.10.2005
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Rehabilitering	Maskinteam AS		G.NR.	B.NR.	
Planer og snitt	Blusuvoll alle 3		KOMMUNE: Trondheim		
		TEGN. KS	PROSJ.NR. BLUSSU~1		
		GODKJ.			
		MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 503		
		DATO 03.08.2005			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN SAMTYKKE.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norges Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk mønster nr. 5824).

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

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 228
1935.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i STRINDA

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. .....

Blåmyrvoll alle ~~gate~~ nr. 3 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse). Opførelse av 2-etages våningshus av tre. Huset inneholder 2 stk. 3 værelseiligheter og 4 stk. hybelleiligheter for bortleie til enslige.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

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

Tomtens størrelse 1064,44 m.²

Eldre bebyggelses areal ..... m.²

Nye bygningers areal 158,75 m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Planer, snitt og fasader i mål. 1:50 på 7 blar, samt situasjonsplan i mål. 1:250.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

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

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Sjørekammer ikke.

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

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

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

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

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

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

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

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Korteste avstand fra nabogrense er 6,5 m.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: (Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X). Kjellermur av 40 cm. sparebetong. II sort 3" tg. tg. såvel i yttervegger som i bjelkebærende vegger. Panel og 2 lag papp utvendig, og pand, papp og trekk innv.

§ 81. Isolasjon: Kjellermurene omgåes utv. med cementsøppe og 3 murtak op til jordemon. Mot lyd isoleres med leirfylt stubbegulv og hengende himling over 1. etg.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kapt. XI).
Skifertekning på bordtak med papp og dobbel lekting.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
Lysmål 1,00 m.
Stigningsforhold 17,5 : 23.

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon: (Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV). Ingen trukne rør.
De 4 hybelleiligheter oppvarmes av kvarsin ovne.
De 2 3-værs leiligheter oppvarmes av ovne og peis. Avtrekshuller av gelv. jernblikk fra kjøkken, bad, W.C. og kott som ikke ligger ved yttervegg. 6" fritliggende

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal: Forholdet mellom gulvflater og tak. de tilsvarende lysarealer er max. 9 : 1.
Ang. Etasjehøider, se snittet.

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:
Felles støkkus i kjeller, hvor klær også kan tørres ved gjennemtrekk. Forøvrig klestørreplass på loft.
Et rum for matvarer og et for brensel for hver av de større leiligheter, og et rum for hver hybel i kjeller.

§ 109. Klossetter:
1 klosett for hver leilighet.

§ 148. Innhegning:
Alm. trestakitt med stående sparesder.

Yderligere oplysninger:
Et rum for klær på loft for hver leilighet.

Gjeldende servitutter:

Trondheim den 4. nov. 1935

Nikolai Flatjord Arne Flatjord
byggherre. anmelder.

Nikolai Flatjord
Ansvarshavende.

Tilbakesendes anmelderen, idet meddeles at saken blev behandlet i Strinda Bygningsråds møte den 5. ds., hvor blev besluttet:

" Byggetillatelse meddeles. Byggmester Nik. Flatjord godtas "som ansvarshavende".

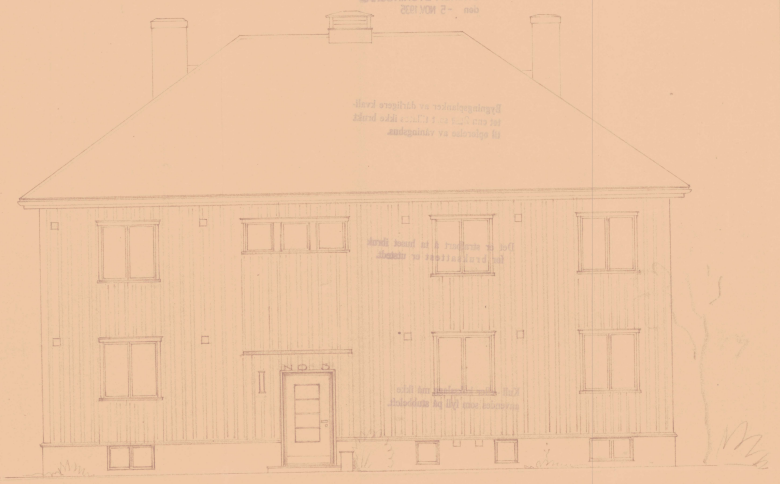
Strinda bygningschefkontor den 12. november 1935.

A. Gjetgaard

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

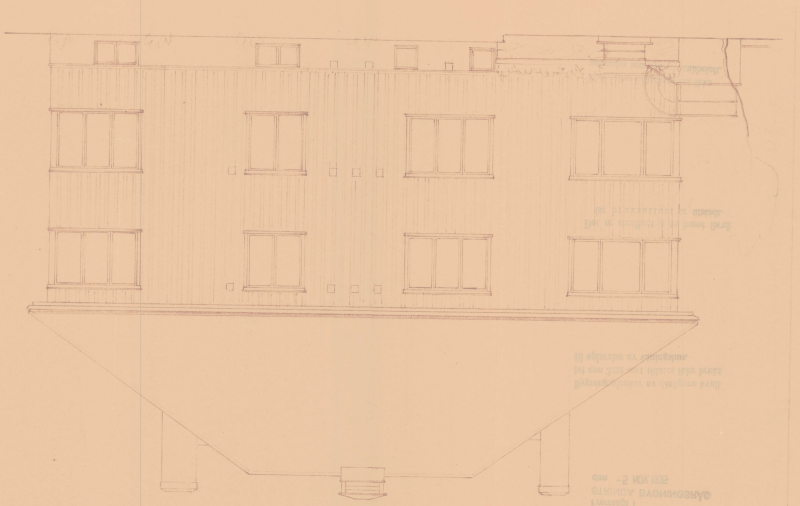
Det er strafbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt.

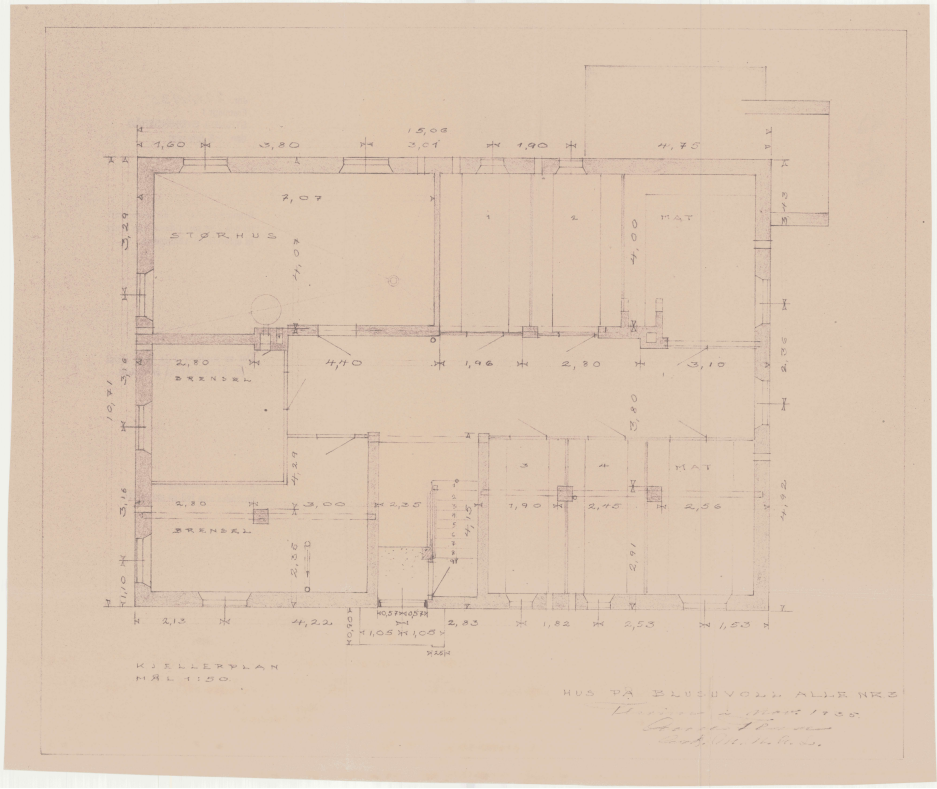
Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.



MOT NORD.

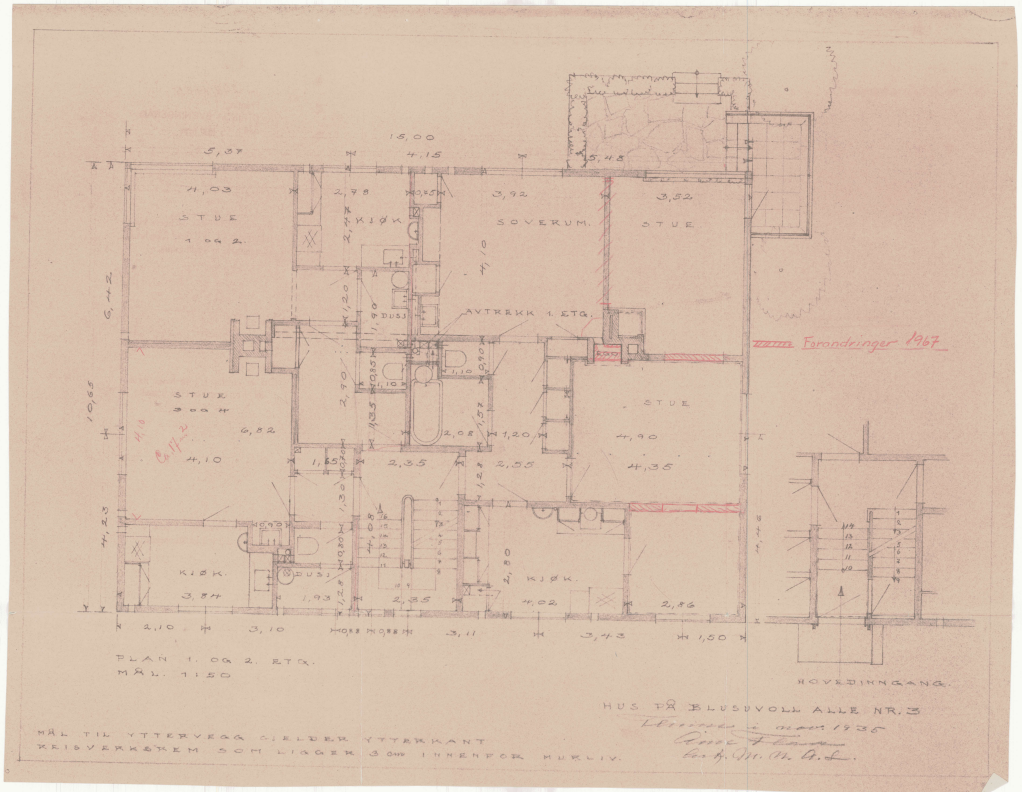
HUS PÅ BJUSVOLL ALLE NR 5
Tønsberg d. mars 1935
Carl Klaus
Arkitekt M. N. A. F.

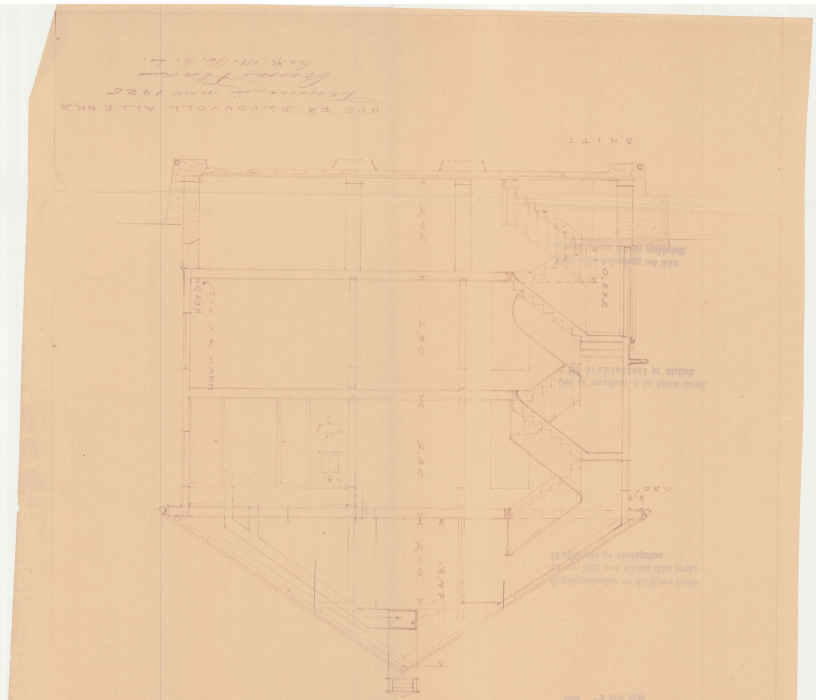




KJELLERPLAN
MÅL 1:50

HUS PÅ BLUSHVOLL ALLE NR 3


STUE
SOVERUM.
STUE
KJØK.
AVTREKK 1. ETG.
STUE
STUE
KJØK.
KJØK.
Forandringer 1967
HOVEDINNGANG.
PLAN 1. OG 2. ETG.
MÅL. 1:50
MÅL TIL YTTERVEGG (ELLER YTTERKANT
KEISVERKSTREM SOM LIGGER 3 cm INNENFOR MURLIV.
HUS FOR BLUSUVOLL ALLE NR. 3



Bluddvoll alle 3

Jnr. 228/1935.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den -5 NOV. 1935

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

Det er strafbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.