PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

MAGNUS BERRFØTTS VEG 1E

-

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260082

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingvild Kalland	Tor Berg

Gateadresse
Magnus Berrføtts veg 1E

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 114260082

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved ett tilfelle rundt 2011 gikk sluken på badet i 1. etg tett og det ble liggende vann på gulvet. Da lakk det vann gjennom etasjeskillet til taket på badet i kjelleren. Vi antok at lekasjen skjedde i fobindelse med selve sluken. Som avbøtende tiltak ble panelet i taket på badet i kjelleren fjernet og rommet tørket ut. Det har i ettertid ikke vært tegn på råte eller fuktskader.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifm uvær og kraftig regnfall rant det ved ett tilfelle en dråpe ned veggen fra taket ved pipa i 2. etasje. Det skjedde på flere enheter borettslaget og vi mener at det i ettertid ble gjennomført kontroll og utbedring av pipehatten i regi av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var på et tidspunkt en maurkoloi under steinlegginga ved inngangen. Vi har ikke sett maur der etter at vi la giftåte under steinene sommeren 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av sikringsskap til trefas og bytting av alle sikringene til automatsikringer. samt et større antall nye kurser til kjøkkenet.

Arbeid utført av: Vintervoll

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi hadde eltilsyn i 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ladeboks for elbil i vår garasje i det felles garasjebygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260082

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av borettslaget ble det i 2018 gjennomført renovering av fasade med bytting av samtlige vinduer i 1. og 2. etasje, verandadør, verandarekkverk og dekke på varandan. Det ble også etterisolert på fasaden mot sør.
Arbeid utført av	Petter Bakøy AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I ca 2006 ble kjelleren tatt i bruk som boareal med bad, vaskerom, soverom og kjellerstue

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifm utbygginga på Brøset skal Sigurd Munns veg utvides og gjøres klar tli å bli busstrasse. Det innebærer at fortauet og veien på nordsida av huset skal utvides. I følge planen skal utvidelsen kun skje mot nord, slik at avstanden fra huset til fortauet skal bli lik som i dag. Det er satt i gang planprosess for Magnus Berrføtts veg 2, 4, 6A, 6B, 8 og 10, der TOBB og Eiendomsgruppen AS foreslår å rive Transitten og flere eneboliger for å bygge boliger på hele området.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I følge salgsoppgaven når vi kjøpte boligen i 2008 har det blitt søkt om bruksendring av kjelleren på tidlig 2000-tall, uten at prosessen ble sluttført. Det ble satt inn større vindu nordsida av huset, og ikke på sørsida ved inngangen slik det ble søkt om. Såvidt vi vet foreligger det derfor ikke ferdigattest for kjelleren.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært en del utfordringer med rotter i nabolaget og borettslaget har en avtale om bekjemping.

Document reference: 114260082

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260082

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260082

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Kalland	8d69f609718f0b2dc65b8 18daeb9b06a623df848	20.04.2026 21:04:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Berg	71898ad341564a6accc13e de1a099c40e16e2e0c	20.04.2026 20:51:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260082

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

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

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

Magnus Berrføtts veg 1 E 7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1966
BRA:	127 m^2
BRA-i:	127 m^2
Rapportdato:	19.3.2026 (Gyldig til 19.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	8	0	1

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Magnus Berrføtts veg 1 E
7046 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41252

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannledninger.
Våtrom: Bad 1 etasje - Overflater	TG-2 er gitt på grunnlag av alder og mindre fall på sluk enn hva dagens referansenivå.
Våtrom: Bad 1 etasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt og støpjernssluk.
Våtrom: Bad 1 etasje - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt på ovennevnte forhold.
Våtrom: Bad 1 etasje - Ventilasjon	TG-2 er på bakgrunn av manglende elektrisk avtrekk.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	TG-2 er gitt da fall på baderomsgulvet ikke tilfredsstiller dagens krav.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt med bakgrunn av alder tettsjikt/mebran.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-Iu er gitt for at grunnmur er kledd med panel og ikke synlig for inspeksjon.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.3.2026

Rapportdato
19.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ingvild Kalland** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Tor Berg** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Magnus Berrføtts veg 1 E, 7046 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	55	Bruksnr:	22	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	5	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1966**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus med støpt grunnmur/dekke.
Utvendig kledd med trepanel.
Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp.
Etasjeskillere av betong mellom kjeller og 1 etasje og trebjelkelag mellom 1 etasje og 2 etasje.
Vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	**36**	**36** Romfordeling: Kjellerstue, bad, vaskerom og soverom	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**45**	**45** Romfordeling: Entre, gang, bad og 3 soverom	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**46**	**46** Romfordeling: Stue, Kjøkken og kontor	**0**	**0**	**13**
Totalt m²	**127**	**127**	**0**	**0**	**13**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	41	36	5
Totalt m²	**41**	**36**	**5**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i tildigere salgsoppgave at dreneringen ble opparbeidet 2001.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**
Se også punktet rom under terreng i sammenheng med dette.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Det er byggegrunn av leirholdige masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Det er betong i kjellermur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-IU**
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innredning av bad og soverom er fra 2003.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er terrasse med utgang fra stue. Det er dekke i betong og impregnert trevirke. Glassrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser er pusset opp av borettslaget ifbm utvendig oppussing av fasader.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og heve/skyvedør er byttet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet panel og vegger forret ut og etterisolert i 2017. Dette i regi av borettslaget.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Det er tilnærmet flat takkonstruksjon på rekkehuset.	
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Det er ukjent oppbygning av taket.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Pappshingel
Taket er tekket med pappshingel eller lignende.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dagens eier opplyser at taket ble tekket om i 2006.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-1

6.10 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Det er teglsteinspipe fra bygger som er rehabilitert med nytt stålrør. Det er på befaringen ikke montert ildsted.

Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Kjøkkenet ble pusset opp i 2020.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Dagens løsning er ikke kontrollert opp mot kommunetegninger på grunn av mangelen av disse.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Det er avløpsrør av støpjern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken i 2020.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannledninger av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken i 2020.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap er plassert i gang 1 etasje. Det er automatsikringer i skapet.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er byttet innmat i sikringsskap ifbm oppussing av kjøkkenet i 2020.

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

Oppsummering av elektrisk

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

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall
2010

Størrelse
200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon gjennom luftespalter på vinduer. Det er periodisk avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.18 Våtrom: Bad 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger og malt tapet, flis på gulv med varme og panel himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er gjort arbeider på baderommet, det er opplyst i tidligere salgsoppgave at baderommet ble pusset opp i 1997.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Det registreres sprukket flis på gulv og hjørne av vegg

Det er bemerkes at det feil oppbygging av badet, der vegger på bad mot annet rommet er plastet, noe som kan føre til magasinering av fukt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern

Det er støpjernssluk fra byggeår.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Det er ikke klemring på slike sluk og det er en risiko for vanninntrengning.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og overflater vurderes restlevetiden som usikker. Tettesjiktet anses å være i en aldersfase hvor svikt kan forventes, og risikoen for lekkasjer er økende.

Slukløsningen har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til videre tetthet og funksjon. Eldre sluk og tilkoblinger mellom membran og sluk representerer en kjent risikokonstruksjon over tid.

Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av alder på tettesjikt og sluk, samt derav økt sannsynlighet for lekkasjeutvikling i tiden fremover.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utslagsvask, servant, dusjhjørne og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er sprekker/riss i servantskap. TG-2 er gitt på grunn av riss/sprekk i servantskap (flis) og alder på sanitærutstyr på baderommet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En utbytting av sanitærutstyr må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra baderommet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom inn mot våtsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.19 Våtrom: Bad kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er flis på gulv med varme, sokkelflis og panel på vegger. Panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er opplyst i tidligere salgsoppgave å være oppusset i 2003.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dette forutsetter at terskel er riktig utført med membran. Dette er ikke kontrollert da, det må fjernes list og limt/skrudd terskel for å sjekke dette.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk under dusjkabinett. Det er et eldre plastsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er under dusjkabinett.
Vegger i baderommet er kledd med panel. Dette vurderes som en lite egnet løsning i våtrom, da materialet er fuktømfintlig og ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning over tid. Løsningen avviker fra anbefalte utførelser for våtrom og medfører økt risiko for fuktskader.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det er synlig klmring, men ikke synlig membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjkabinett, toalett, servant og varmtvannstank.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk of tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

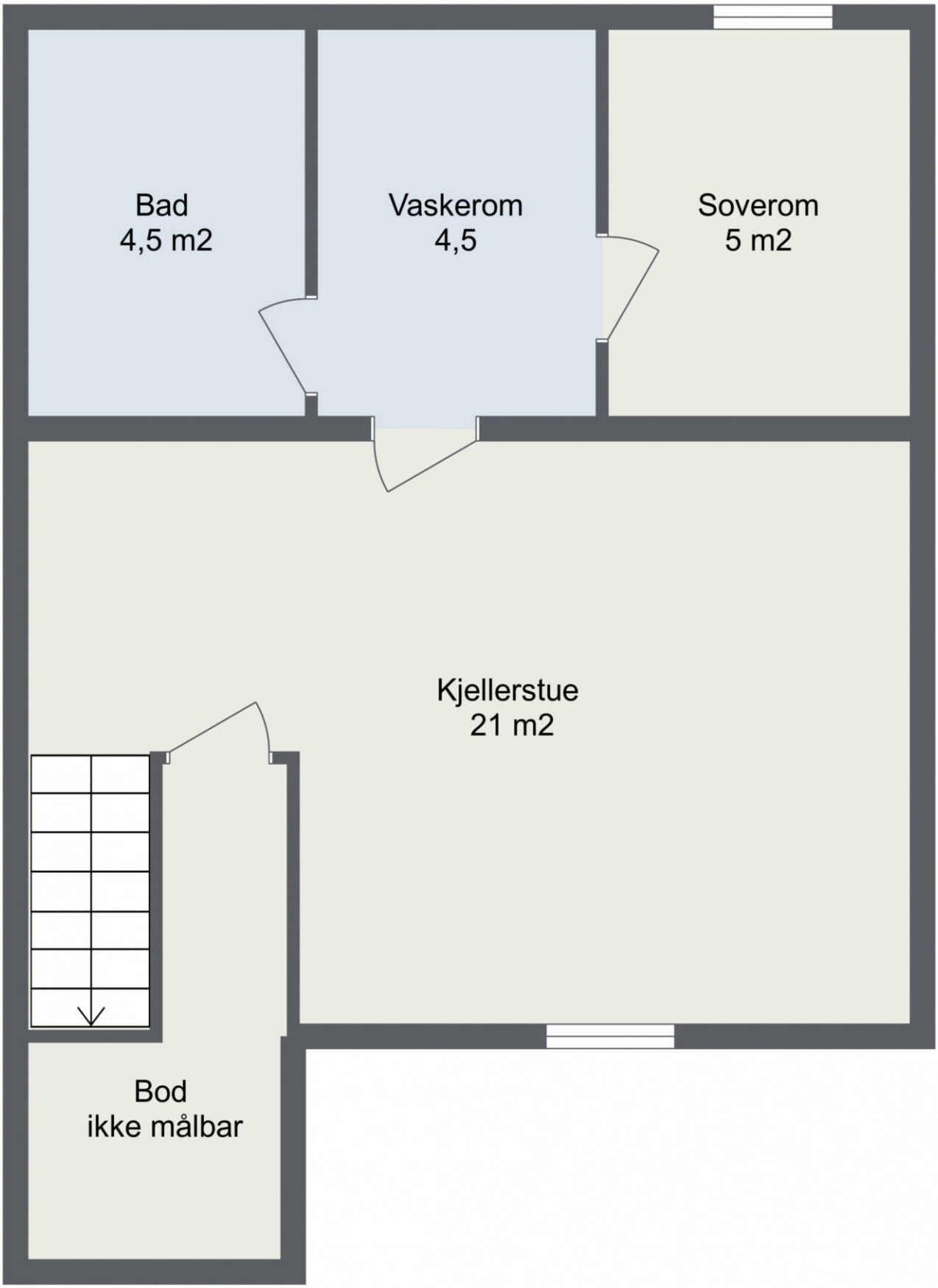
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

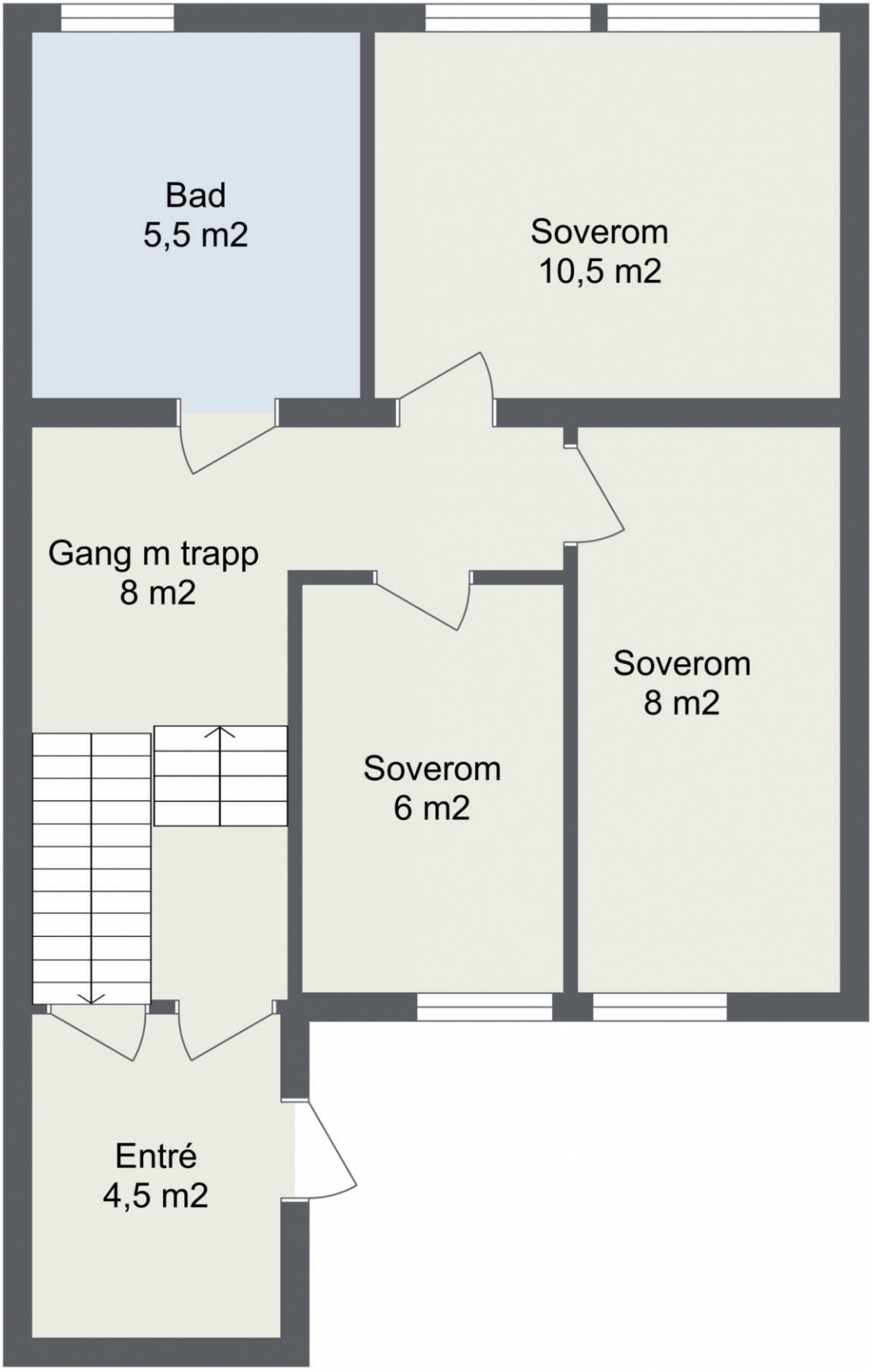
Kjeller



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

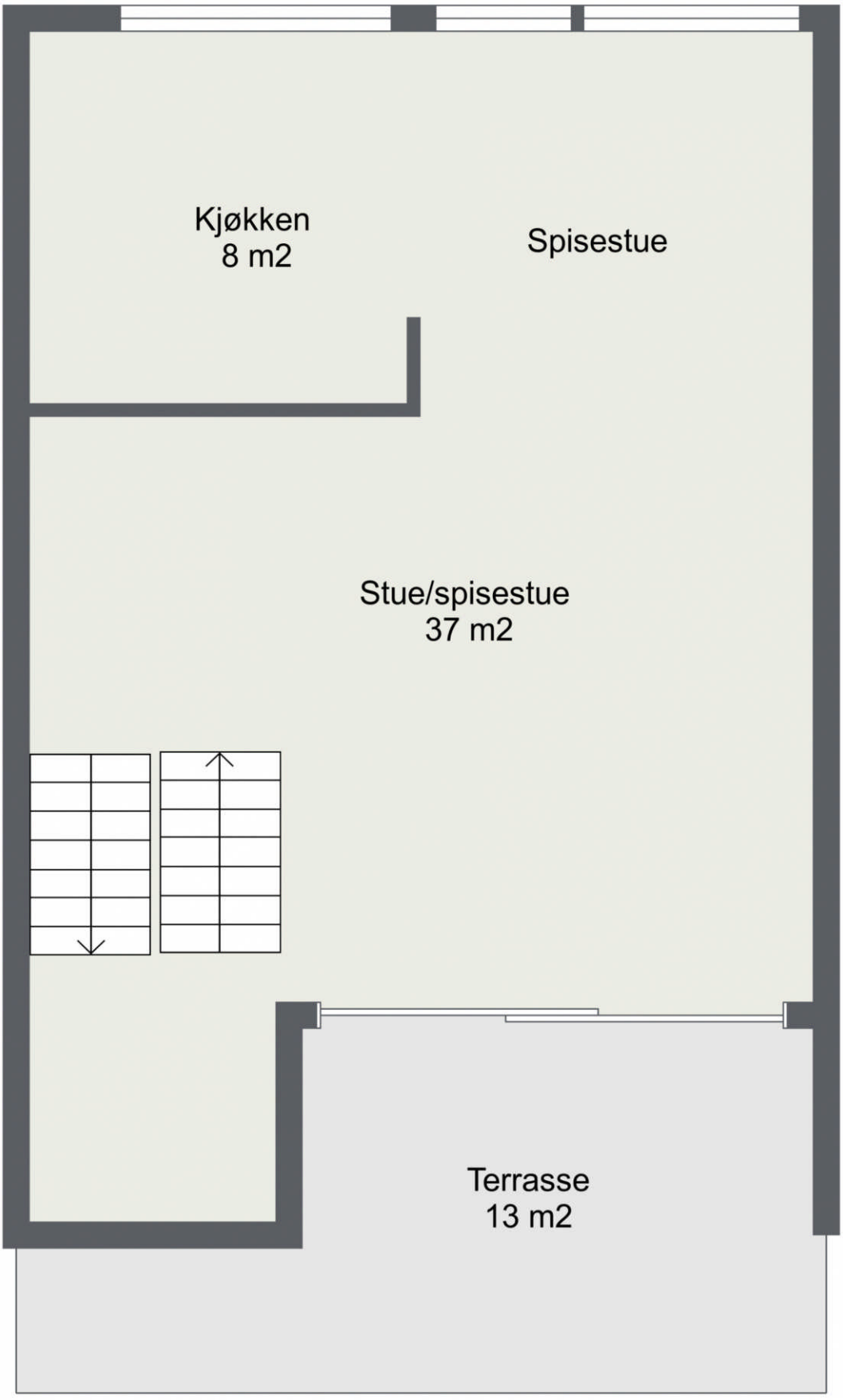
1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

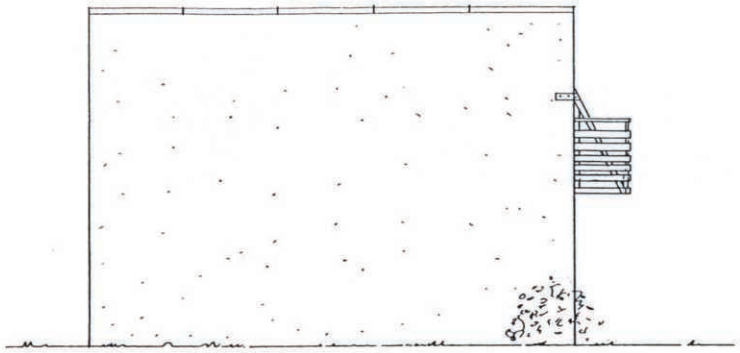
TAKST MIDT-NORGE

2. Etasje

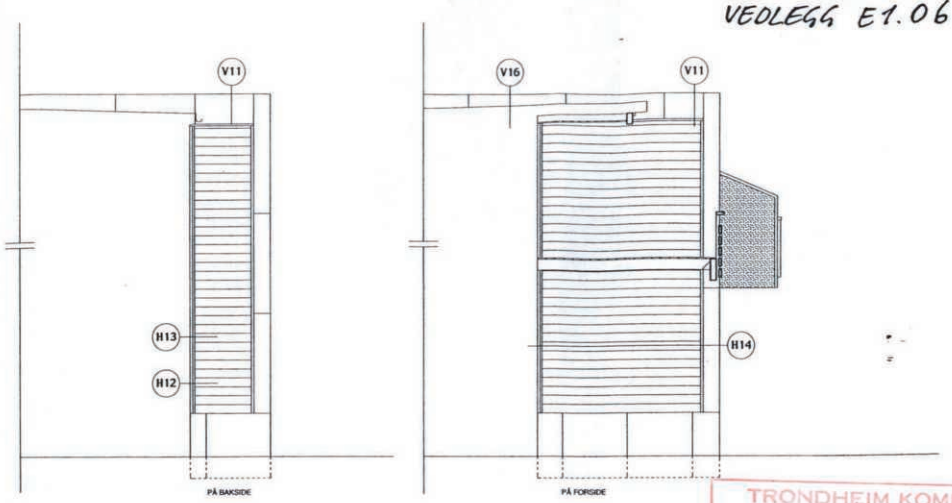


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

VEDLEGG E1.06

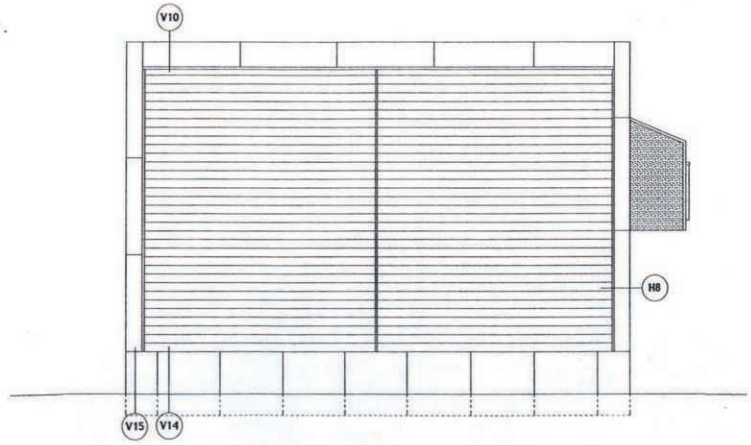


FRI GAVLVEGG FØR REHAB.

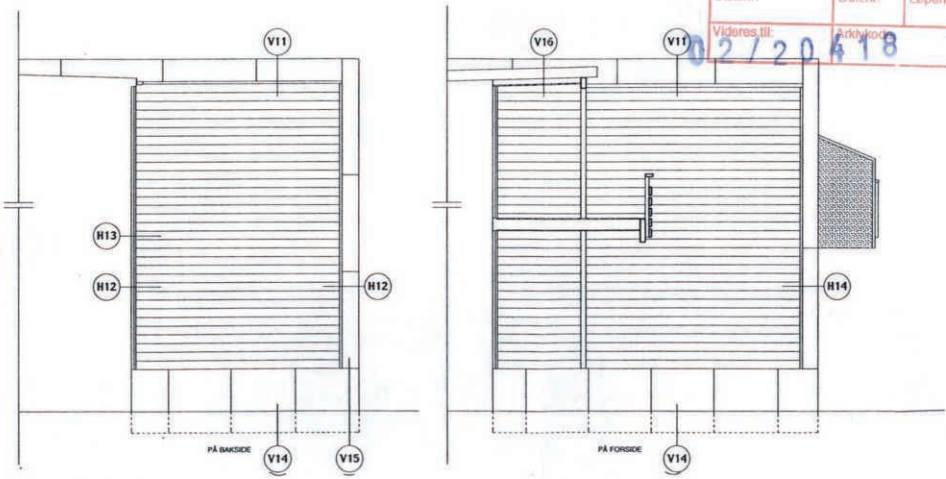


GAVLVEGGER V/ FORSKYVNING 1,5 M. ETTER REHAB.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
16 JULI 2002
Saksnr. | Dok.nr. | Løpenr.
Videres.til: | Arkivkode | U.off.§
02/2018



FRI GAVLVEGG ETTER REHAB.



GAVLVEGGER V/ FORSKYVNING 4,3 M. ETTER REHAB.

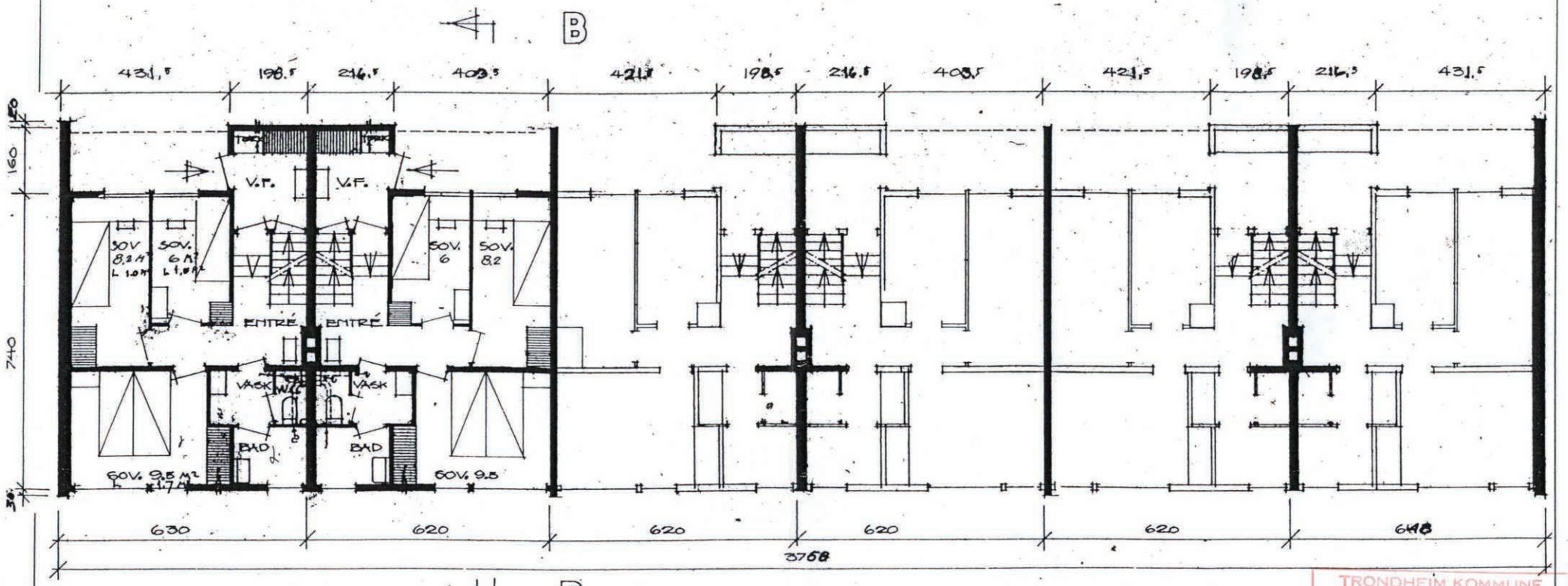
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

E				PROSJEKT	REHABILITERING	FASADER AV FRIE GAVLVEGGER OG AV GAVLVEGGER V/ FORSKYVNING MELLOM HUS	SAK NR. 2002
D				BYGGNR.	KONGSLETTA BL		TEGN. AV MEB
C							MÅL 1:100
B							DATO 02.07.02
A	-	-					REV.

pka
Per Knudsen Arkitektkontor AS
FJØRD GT. 7 - 7010 TRONDHEIM
TLF. 73 52 91 30 fax. 73 52 96 36
E-post pka@pka.no

TEGN. NR. A 06

VEDLEGG E1.07



PLAN 1. ETG. M 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

Saksbehandler	Kopi til

16 JULI 2002

02/20418

Saksnr.	Dok.nr.	Løpenr.
Videres.til	Arkivkode	U.off.§

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

E				PROSJEKT: REHABILITERING	PLAN 1. ETG.	SAK NR. 2002
D				BYGGNR.		BAKB. ØB
C				BYGGNAVN: KONGSLETTA BL		TEGN. AV
B						MÅL 1:100
A						DATO 02.07.02

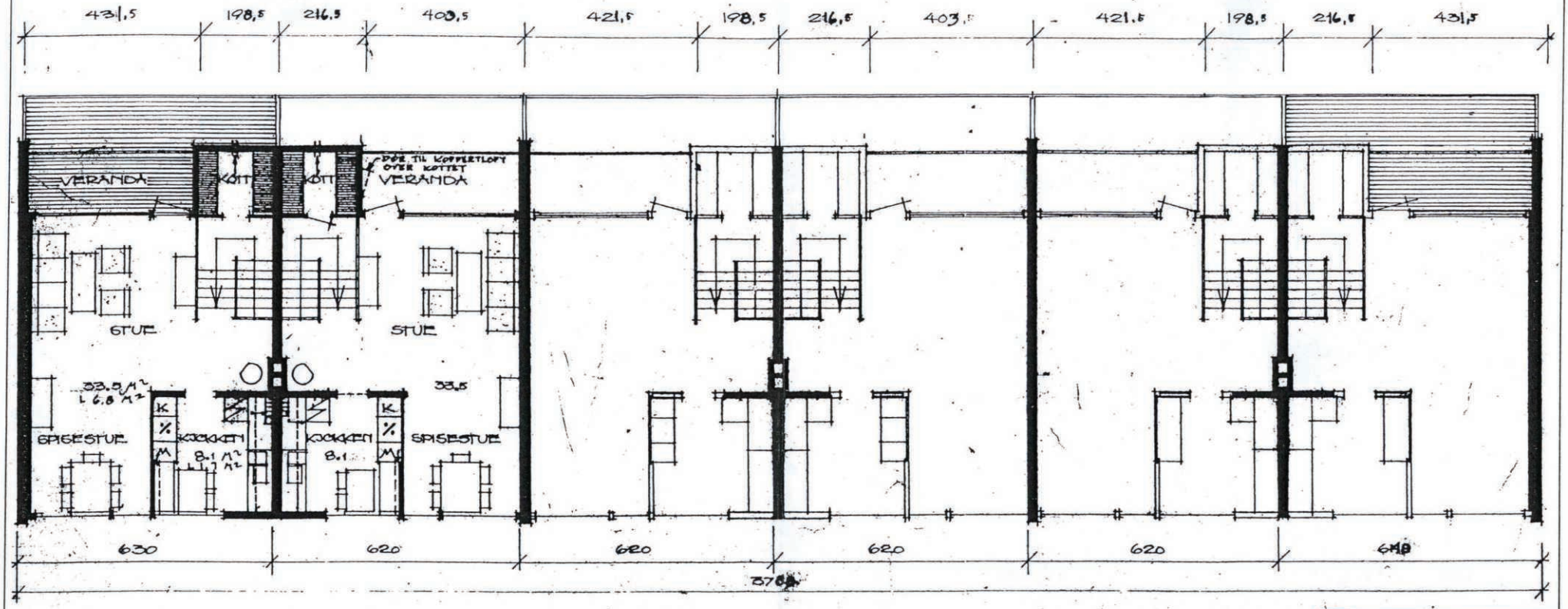
Rev. Dato Sign. Takst. E-kote

pka
Per Knudsen Arkitektkontor AS
FJORD GT. 7 - 7010 TRONDHEIM
TLF 73 52 91 30 fax. 73 52 96 38
E-post pka@pka.no

REV.

TEGN. NR. A 07

VEDLEGG E1.08



PLAN 2. ETG. - M 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
16 JULI 2002
02/20418
Videres.til: | Arkivkode | U.off.§

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

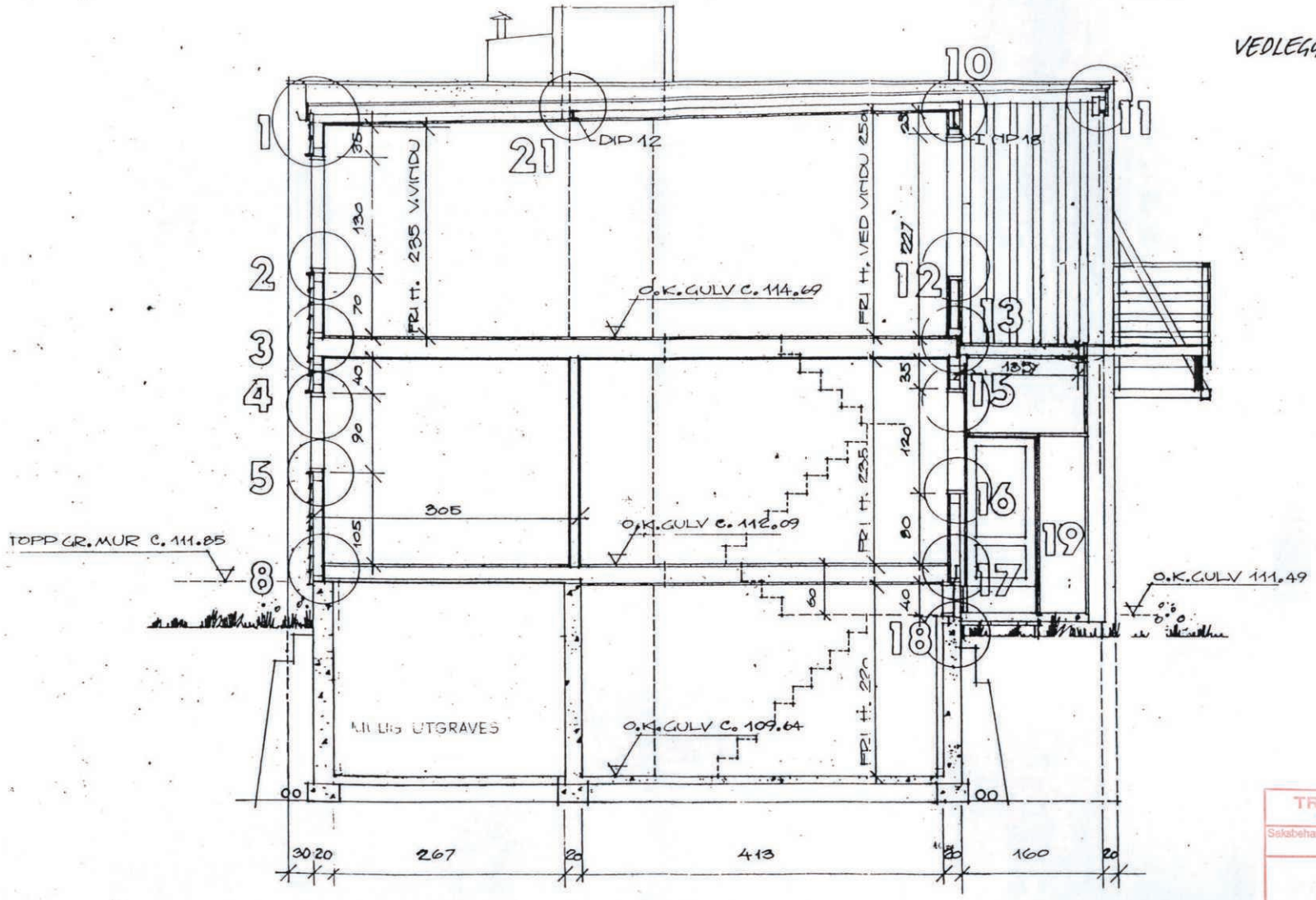
E				PROSJEKT: REHABILITERING	PLAN 2. ETG.	SAK NR. 2002	MÅL 1:100
D				BYGGNEBR: KONGSLETTA BL		TEGN. ØB	DATO 02.07.02
C						TEGN. AV	
B							
A	Rev.	Dato	Sign.	Tekst			

pka
Per Knudsen Arkitektkontor AS
FJORD GT. 7 - 7010 TRONDHEIM
TLF. 73 52 91 30 fax. 73 52 96 38
E-post pka@pka.no

REV.

TEGN. NR. A 08

VEDLEGG E1.09



SNITT B-B

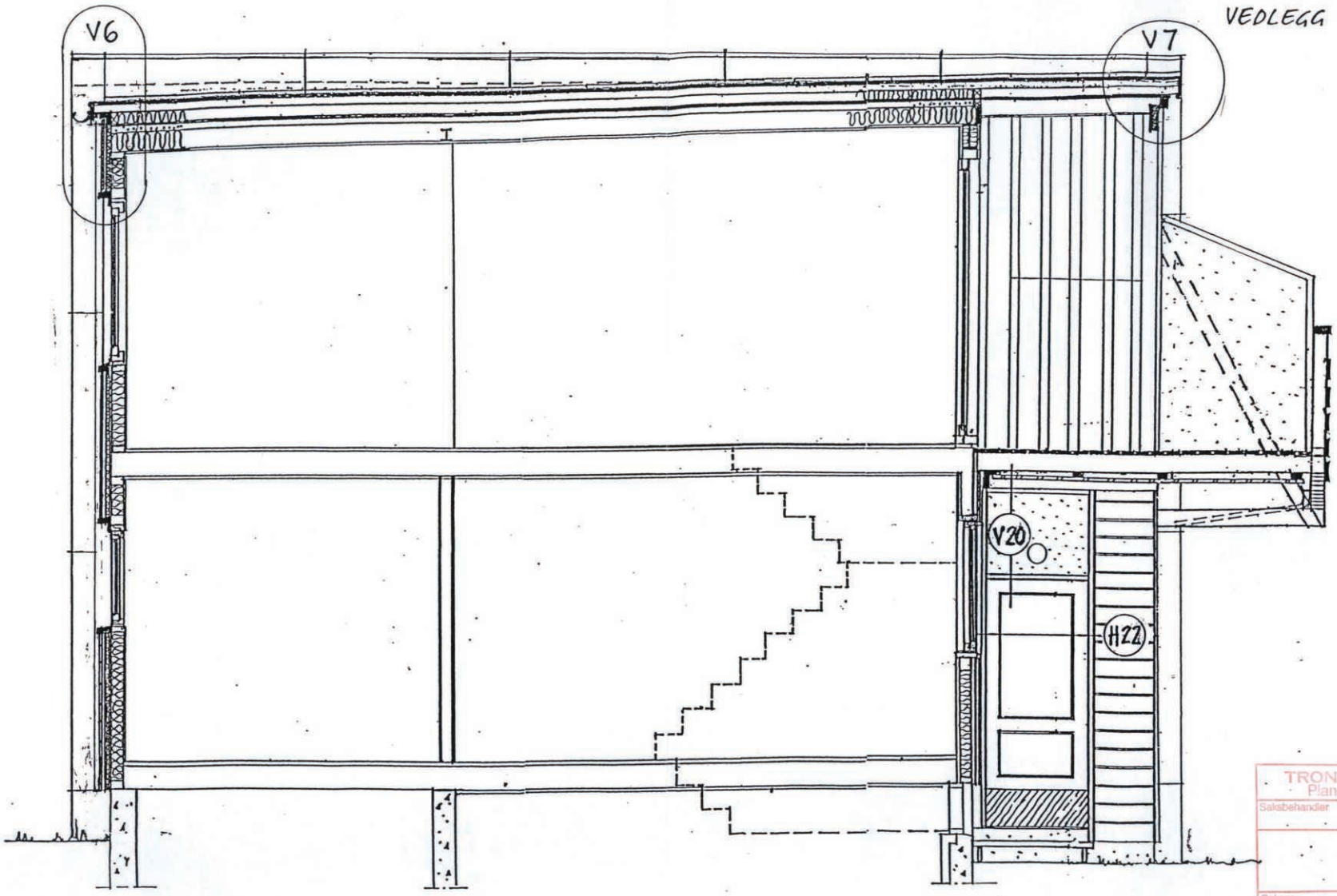
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
16 JULI 2002
Saksnr. 02/20418 | Dok.nr. | Løpenr.
Vedlegg nr. | Arkivkode | U.off.§

PROSJEKT	REHABILITERING	SNITT FØR REHAB.	
BYGGNR/REF	KONGSLETTA BL		
SAK NR.	2002	MÅL	1:50
SAKSB.	ØB	DATO	02.07.02
TEGN. AV		TEGN. NR.	A·09

pka
Per Knudsen Arkitektkontor AS
FJORD GT. 7 - 7010 TRONDHEIM
TLF. 73 52 01 30 fax. 73 52 96 36
E-post pka@pka.no

VEDLEGG E1.10



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler | Kopi til
16 JULI 2002
Saksnr | Dok.nr. | Løpenr.
02/20418

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

PROSJEKT: REHABILITERING	SNITT ETTER REHAB.	DAT. NR.: 2002	MÅL: 1:35
BYGGEADR.: KONGSLETTA BL		DAT.: ØB	DATO: 02.07.02
		TEGN. AV:	

pka
Per Knudsen Arkitektkontor AS
FJORD GT. 7 - 7010 TRONDHEIM
TLF. 73 52 91 30 fax. 73 52 96 36
E-post pka@pka.no

REV.:
TEGN. NR.: A 10

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR. MB 2520/02

GODKJENNING

Rigmor Klette
Magnus Berføtts veg 1E
7046 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Dagfinn M. Berg	02/28290 oppgis ved alle henv.		15.11.2002

MAGNUS BERFØTTS VEG 1E, GNR/BNR 55/22
MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID: BRUKSENDRING AV BOD I KJELLER SOM TILLEGGSDEL TIL HOVEDDEL

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

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 22.10.2002. Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten samme dato og 12.11.2002 ligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder bruksendring av bod i kjeller som tilleggsdel til hoveddel.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan 3 og er stadfestet 29.08.1963. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse

Plan- og bygningsenheten har ingen merknader til meldingen 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 arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 86a. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 3 måneder.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

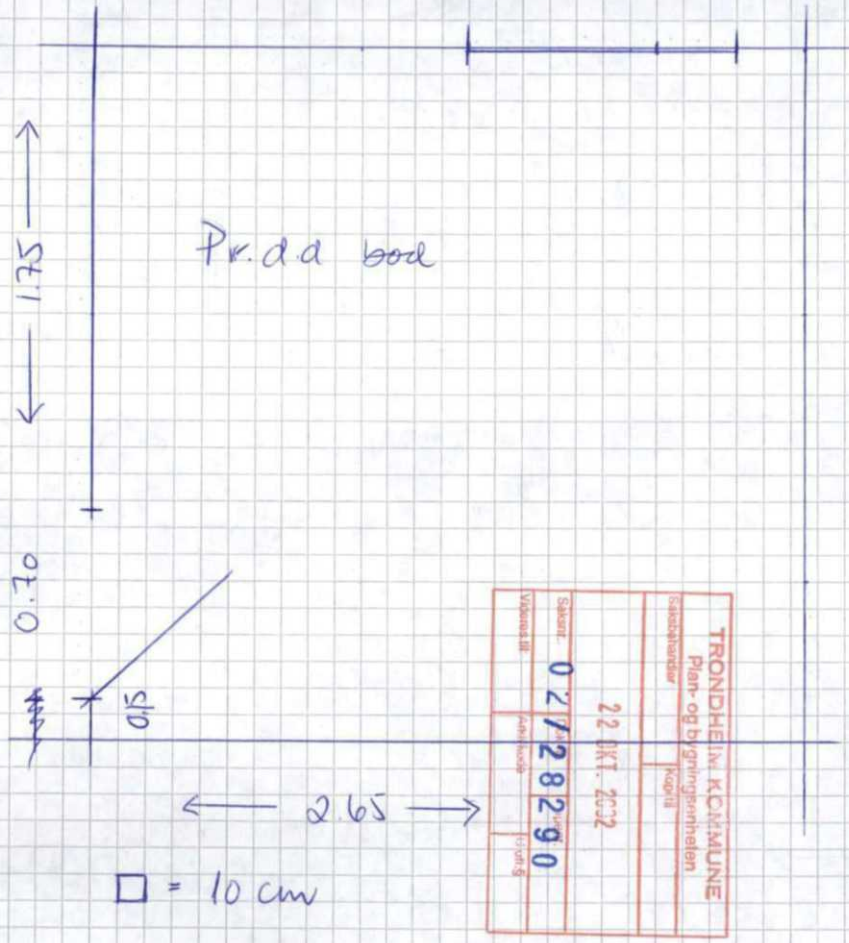
Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsenheten gjør videre oppmerksom på at evt. rørarbeider må meldes til Trondheim Bydrift, VA-inspeksjonen.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Dagfinn M. Berg
saksbehandler

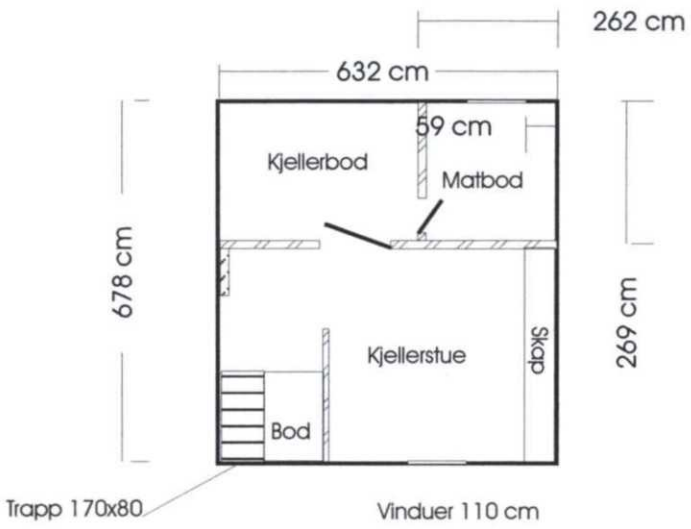
Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler
Kopi til
22. OKT. 2022
Saksnr. 22/28290
Vedlegg til
Journalnotat
Kopi til

Tegning av eksisterende vbm.
Her blir vindu skiftet samt gravet lysegrav etter gjeldende krav til vbm.

Vidar. Sölvsad om tiltak
Rigmor Eitta



Takhøyde i matbod: 222 cm

Håper denne tegningen er mer utfyllende.
Eneste forandring som må gjøres er større vinduer. (-etter gjeldende regler for rømningsvei)

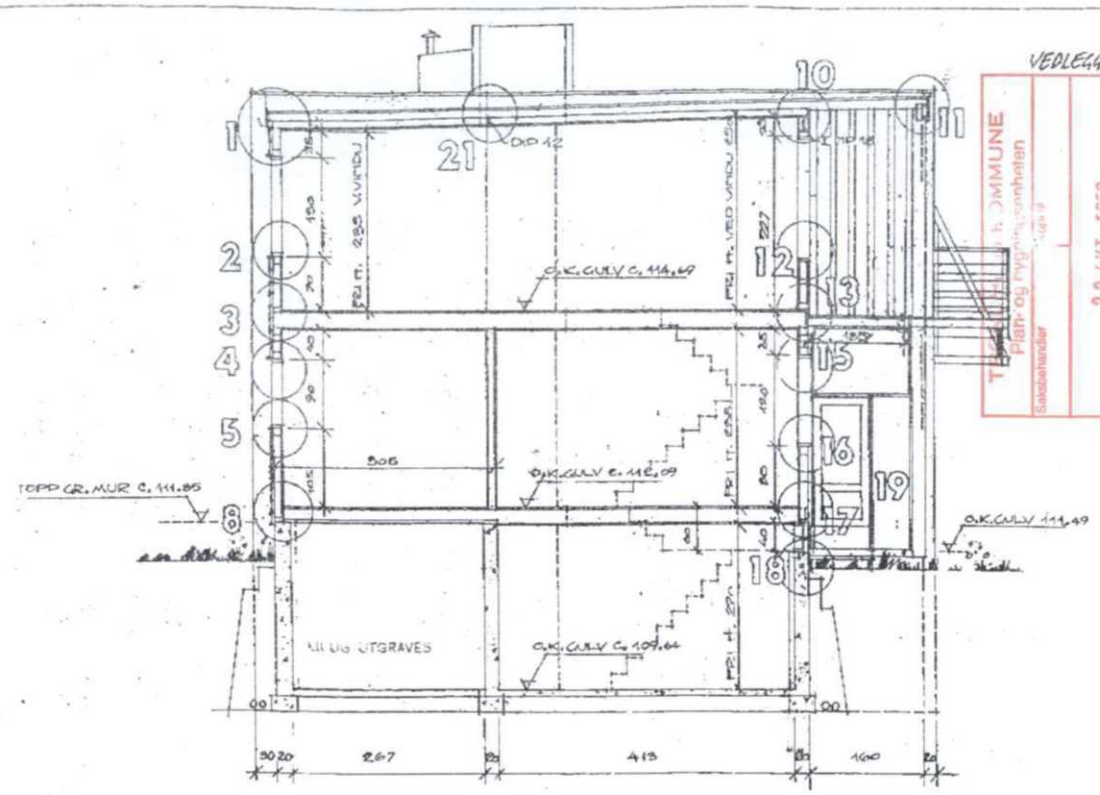
Mvh. Rigmor Kvitta

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler: OMB
Kopi til:
12 NOV. 2002
Sak nr: 02/28290
Gnr: 003
Løpenr: 166064/02
Videres til:
Arkivkode:
Utvalg:

Vedlegg til ref nr. 02/28290

VEDLEGG D2.03

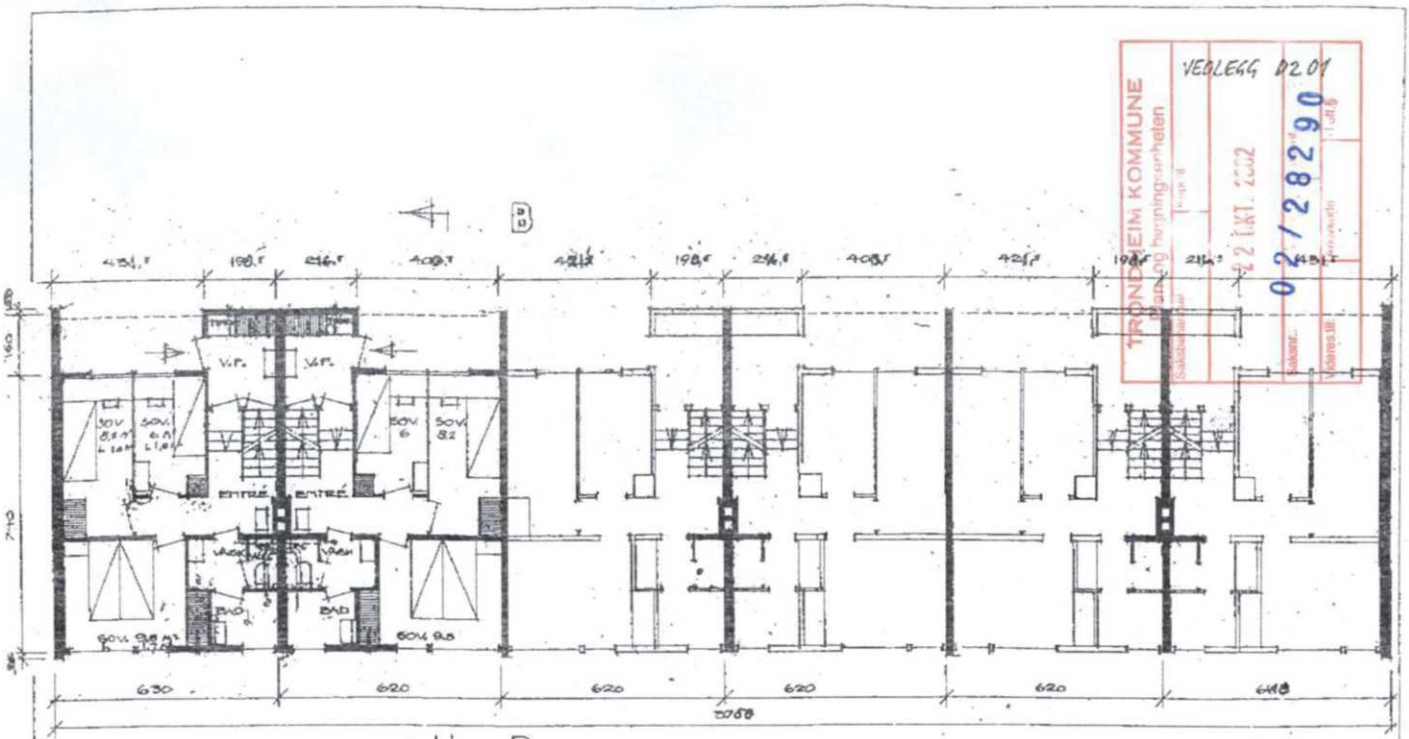
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
22 OKT. 2002
Saksnr. 02/28290
Arkivkode



SNITT B-B

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

REHABILITERING	SNITT FØR REHAB.	2002	1:50	pka	A·09
KOMPLETTA BL		08	11.09.00		



PLAN 1. ETG. M 1:100

VEDLEGG D2.01

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesak
Saksbehandler
Fakturr.
Gjelder tilt.

22 OKT. 2002

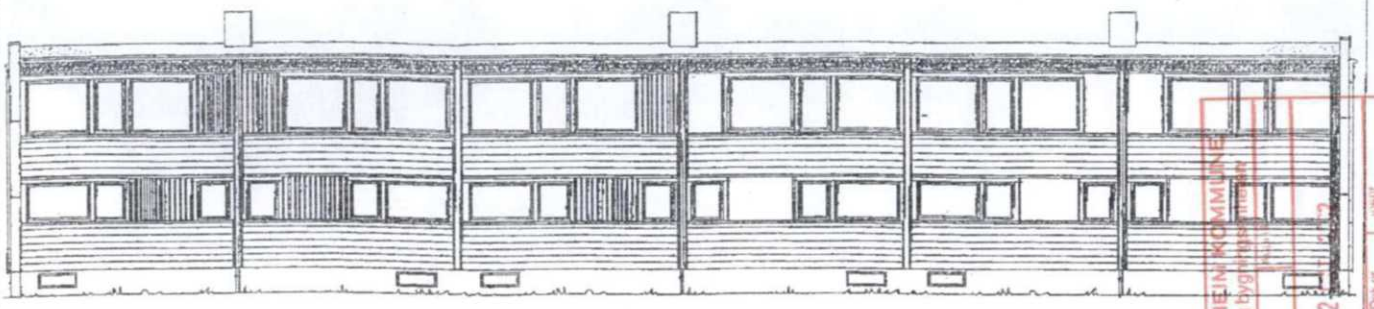
02/28290

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

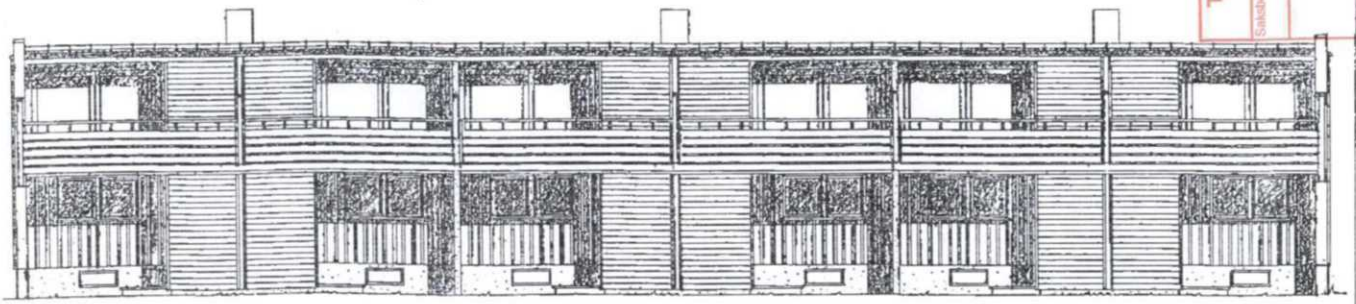
REHABILITERING KON ETTA BL	PLAN 1. ETG.	2002 09	1:100 11.09.02	pka	A·07

16/10 2002 ONS 11:03 FAX 073931541 TOBB TEKNISK 002/003

VEDLEGG D1.02



FASADE MOT NORD (BAKSIDE)



FASADE MOT SØR (FORSIDE)

KLETTE FAX 73.84.9170

Dette var de tegninger jeg (3 stk) kunne finne.
Mvh Dores.

* Her blir satt inn vindu og lysgrav etter krav til rømningsvei.

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

	REHABILITERING	FASADER ETTER REHAB	2002	1:100	pka
	KONT ETTA BL			11.09.00	A 04

TRONDHEIM KOMMUNE Plan og bygningsetaten Saksbehandler Dok.nr. Arkivref. Saksnr. 02/22306 Vedlegg til

10/10 2002 ONS 11:02 FAX 73531541 TOBB TEKNISK 001/003

enova

Energiattest



Adresse **Magnus Berrføtts veg 1E, 7046 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **28.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276186**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182222623**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **22**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **127,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **127,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **253,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **262,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 304 kWh**

Vedtekter

for Kongssletta Borettslag org nr. 948.821.184 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.05.1966, sist endret 23.05.05 (ikrafttredelse fra 15.08.05). Endret igjen 12.05.2014. Endret 17.04.2018. og 10.04.19. Sist endret 15.06.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kongssletta Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Det skal på generalforsamling velges valgkomité bestående av 3 medlemmer. Valgkomiteen skal ikke bestå av styremedlemmer eller varamedlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

GENERELLE HUSORDENSREGLER
KONGSSLETTA BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

FELLESOMRÅDE

Ta godt vare på hele fellesområdet i borettslaget. Skader påfører laget og dermed beboerne unødvendige omkostninger. Bruk ikke barnas lekeområde til andre aktiviteter. Området skal være ryddig.

PARKERING

Parkering er ikke tillatt inne på borettslagets område, kun kortvarig foran leilighetene i forbindelse med tilbringertjeneste. Beboerne har ansvar for at alle håndverkere og besøkende må parkere på borettslagets parkeringsplasser.

Respekter skiltinga som gjelder for området. Fartsgrense er maks 15km/t. Dette gjelder også mopeder og firhjulinger etc.

GARASJENE

Det er ikke tillatt å drive med verkstedvirksomhet eller reparasjon av bil eller andre motoriserte kjøretøy i og utenfor garasjene. Dette skyldes at vi ikke har oljeavskiller.

ELBILER

Hver enkelt andelseier har anledning til å legge opp sin egen kurs for lading av elbil. Ved installasjon av elbillader gjelder disse punktene:

- Installasjonen skjer i samråd med styret.
- Andelseieren dekker selv utgiftene til installasjon og faktisk forbruk.
- Det installeres en godkjent elbillader og en forbruksmåler på kursen.
- Installasjonen gjøres av fagfolk.

AVFALL

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Elektriske artikler, bildekk, bilbatterier og møbler kan ikke settes i eller utenfor våre søppelboder.

DYREHOLD

Generelt er kjæledyr velkomne i borettslaget. Men eieren av et kjæledyr har ansvar for å påse at vedkommende kjæledyr ikke er til sjenanse for naboene.

VEGGDYR

Andelseier må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker, maur, borebiller, etc. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få igangsatt desinfeksjon for andelseierens regning.

TRAMPOLINE

Den andelseier som setter opp trampoline på sitt privatiserte fellesareal utenfor sin dør er ansvarlig for vedlikehold av trampolinen og eventuelle skader som oppstår ved bruk av trampolinen.

RO OG ORDEN

Det skal være ro mellom kl.22.00 og 07.00.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Hovedregelen er at borettslaget har ansvar for alt utvendig vedlikehold, og andelseier for alt innvendig vedlikehold.

Hvis noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av husleiekontrakten og føre til oppsigelse av andelseier.

Trondheim desember 2016
KONGSSLETTA BORETTSLAG
Styret

Kongssletta Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 395 968	3 456 000	2 228 297	2 718 912
Felleskostnader kapitaldel		1 688 832	0	1 688 503	1 601 088
Andre driftsinntekter	1	27 411	19 444	25 000	25 000
Sum driftsinntekter		4 112 211	3 475 444	3 941 800	4 345 000
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-163 652	-68 801	-60 660	-107 529
Styrehonorar		-117 000	-113 000	-117 000	-122 850
Avskrivninger		-271 159	-271 159	-271 160	-271 160
Forretningsførerhonorar		-102 735	-99 988	-102 750	-106 125
Honorar administrative tjenester		-3 079	-1 975	0	-2 010
Eksterne honorar	3	-11 073	-10 510	-11 500	-11 250
Kontingent boligbyggelag		-23 400	-21 600	-23 400	-25 200
Drifts- og serviceavtaler	4	-11 775	-11 106	-11 200	-12 200
Vaktmestertjenester		-358 134	-269 599	-272 170	-271 000
Løpende vedlikehold	5	-115 815	-92 494	-50 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	6	-44 315	0	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-358 499	-331 811	-351 728	-381 400
Forsikring		-282 120	-222 147	-259 509	-324 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-609 912	-456 274	-429 212	-472 473
Eiendomsavgifter		-423 086	-415 103	-435 858	-444 240
Energi, felles		-75 496	-76 645	-50 000	-83 950
Andre driftsutgifter	7	-22 172	-46 065	-20 000	-8 600
Sum driftskostnader		-2 993 422	-2 508 276	-2 466 147	-2 744 287
DRIFTSRESULTAT		1 118 789	967 168	1 475 653	1 600 713
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		52 499	55 045	48 000	45 000
Finanskostnader		-1 243 998	-1 090 846	-1 310 832	-1 169 750
Netto finansposter		-1 191 499	-1 035 801	-1 262 832	-1 124 750
Resultat før skattekostnad		-72 710	-68 633	212 821	475 963
Ordinært resultat etter skatt		-72 710	-68 633	212 821	475 963
ÅRSRESULTAT	8, 12	-72 710	-68 633	212 821	475 963
Disponering av totalresultat:		-72 710	-68 633	212 821	475 963
Overført fra annen egenkapital		-72 710	-68 633	0	0

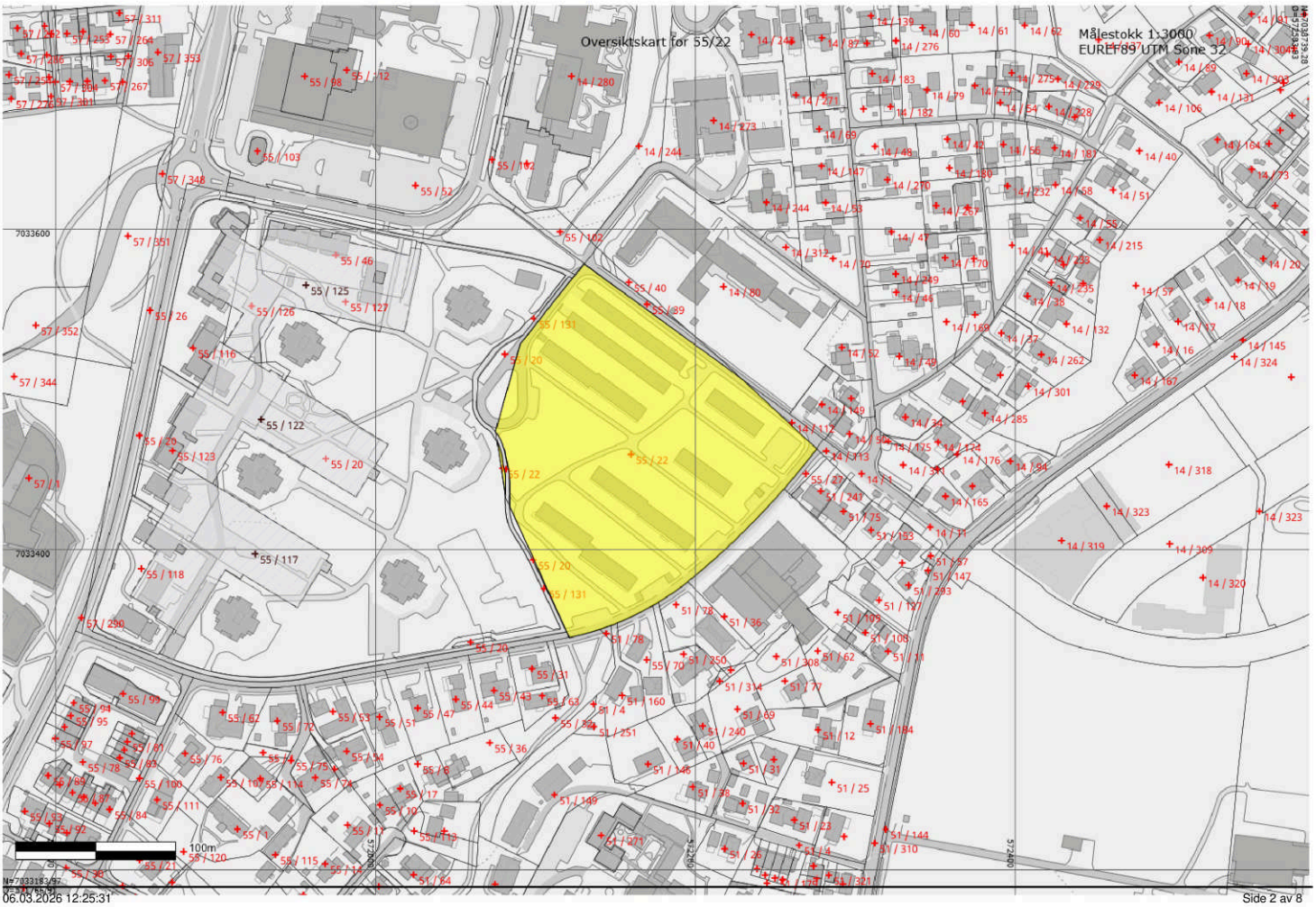
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	23 650 558	23 650 558
Garasjer	9, 14	542 320	813 479
Sum anleggsmidler		24 192 878	24 464 038
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	6 000
Periodiserte kostnader	10	172 609	155 650
Mellomregning Klare Finans	10	37 500	34 800
Opptjente renter	10	26 624	30 749
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	429 649	442 915
Sum omløpsmidler		666 382	670 114
SUM EIENDELER		24 859 260	25 134 152

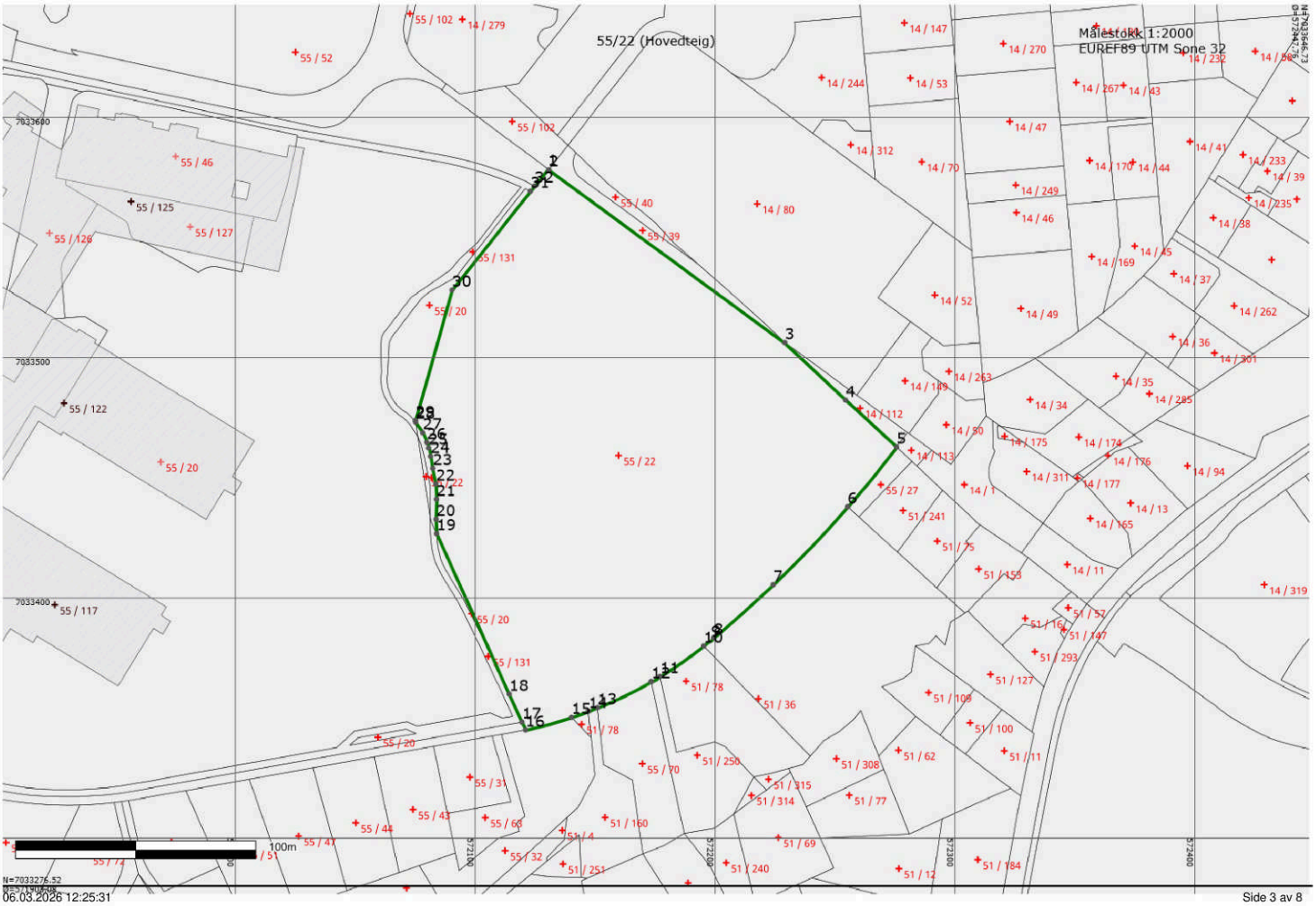
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 699 810	1 772 520
Sum egenkapital		1 704 610	1 777 320
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	206 590	0
Sum avsetninger og forpliktelser		206 590	0
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	20 993 403	21 392 453
Borettsinnskudd	14, 16	1 584 000	1 584 000
Sum langsiktig gjeld		22 577 403	22 976 453
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 618	300 022
Skyldig off. myndigheter		68 447	22 813
Forskudd kunder		37 500	40 800
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		15 671	5 360
Påløpte kostnader		80 422	11 384
Sum kortsiktig gjeld		370 657	380 379
Sum gjeld		23 154 650	23 356 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 859 260	25 134 152
Pantstillelser	14	22 577 403	22 976 453

Sted:_____, dato:_____

Knut Jomar Sæther Leder	Eyvind Vikan Styremedlem	Britt Randi Bjøntegaard Styremedlem

Arnfinn Brevik
Styremedlem


Oversiktskart for 55/22
Målestokk 1:3000
EUREF89/UTM Sone 32
100m
06.03.2026 12:25:31


55/22 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7033276.52
E=572342.76
06.03.2026 12:25:31

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R3

Journalnummer:

Planen er datert 23.12.60, sist endret 12.03.62
Stadfestet 29.08.63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VALENTINLYST

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:

A. Høyhusbebyggelse.
B. Småhusbebyggelse.
C. Butikksentrum og bilserviceanlegg.

A. Høyhusbebyggelse.

§ 3. Bygningene skal oppføres i mur eller betong med etasjeadskillere av brannfaste materialer.

§ 4. Bebyggelsen kan kun innredes til beboelse og nødvendige fellesanlegg for boligene, som barneanlegg, garasjer, transformatorkiosker o.l.

§ 5. For hvert høyhus oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

B. Småhusbebyggelse.

§ 6. For småhusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, ikke overstige 6m for 2-etasjes hus og 4m for 1-etasjes hus.

C. Butikksentrum og bilserviceanlegg.

§ 7. Arealene skal vesentlig utnyttes til bebyggelse som tjener sentrumsfunksjoner, samt parkering for kundenes biler.

I bygningen kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter som etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.

Den på planen viste utforming av senteret er ikke bindende for den endelige detaljprosjektering. Arealene skal bebygges på en slik måte at senteret eventuelt kan utbygges naturlig videre nordover på naboeiendommen med god kontakt med et fremtidig samfunnshus,

§ 8. Butikker og bensinstasjoner tillates ikke oppført andre steder enn der det er vist på planen.

Fellesbestemmelser.

§ 9. Maksimalt antall etasjer er påført hvert enkelt hus eller husgruppe på planen.

§ 10. Takformer: Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke får ensartet takutforming. Ved anvendelse av saltak tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten på hus som er på 2 eller flere etasjer.

§ 11. Parkering og garasjer: Det skal reserveres areal for minst en bilplass pr. leilighet. Detaljert plan for garasjer og parkeringsplasser skal sendes inn til bygningsrådet sammen med byggemeldingen. Garasje skal anbringes minst 5 meter innenfor gatelinjen. Frittliggende enkeltgarasjer tillates ikke, med mindre de bygges som ledd i et fremtidig garasjeanlegg. Garasjer for småhusene skal løses som fellesanlegg eller som enkeltgarasjer bygget sammen med våningshuset.

Transformatorkiosker skal såvidt mulig bygges i sammenheng med den øvrige bebyggelse, f.eks. innarbeides i fellesanlegg for høybebyggelsen, i barneanlegg eller butikksenteret.

§ 12. Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene skal ikke være over 0,80m høye og bygningsrådet skal sørge for at samtlige gjerder langs en gatestrekning får ensartet utførelse og farge. Støpte portstolper tillates ikke.

For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører vedkommende rekkehus til.

Regulert høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 13. Med byggemelding skal sendes inn situasjonsplan som viser hvorledes tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes eller heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde. Naturlig terreng skal bevares mest mulig.

Tomter og fellesarealer skal gies en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en plan som viser garasjer, parkeringsplasser, beplantninger, tørkeplasser, lekeplasser, forstøtningsmurer, plass for søppelspann etc.

Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo. Sådan beplantning kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.

§ 14. Utvendig veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 15. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 16. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene ha for øye at bebyggelsen får en god form, materialvirkning og farge, i seg selv og i forhold til nabobygninger og andre omgivelser.

§ 17. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

000

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20210042
Arkivsak: 2023/8323

Del av Brøset med tilliggende veger, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.5.2024
Dato for godkjenning i bystyret: 29.8.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket Norconsult/Add arkitekter, datert 27.10.2021 senest endret 15.05.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planen skal legge til rette for bygging av boliger med innslag av næringslokaler, et helse- og velferdssenter, grønnstruktur og fellesfunksjoner og tilhørende infrastruktur.
Det legges opp til god funksjonsblanding, gjennomgående grønnstrukturer, attraktive byrom og fokus på grønn mobilitet. Det sikres en tilfredsstillende trafikkavvikling i en framtidig situasjon for Tungasletta rundkjøringen.

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Privat/offentlig tjenesteyting, inkludert bevertning (1800)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1900)
- Industri/lager (1826)

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300
Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Renovasjonsanlegg, energianlegg og/eller tekniske anlegg, samt privat/offentlig tjenesteyting (2900)

Grønnstruktur

- Naturområde (3020)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)

Bestemmelsesområde

- Bestemmelsesområde #1, midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bestemmelsesområde #2, gangforbindelse
- Bestemmelsesområde #3, turvei
- Bestemmelsesområde #4, skoleveg

Hensynssone naturmiljø

- Hensynssone bevaring naturmiljø

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET

3.1 Adkomst til området

All biltrafikk, nyttetrafikk og anleggstrafikk til området skal komme via rundkjøring på Tungasletta.

Det tillates ikke adkomst til området fra Brøsetvegen, premanent eller midlertidig.

Det tillates etablert midlertidig adkomstveger innenfor planområdet. Slike adkomstveger skal ha fast dekke for å hindre luftforurensning.

Gjennomkjøring i o_SKV2 til Brøsetvegen tillates kun for kollektivtrafikk og nød- og nytte trafikk.

3.2 Offentlige områder

3.2.1 Alle områder angitt med o_ på plankartet skal være offentlige.

3.2.2 Krav om forprosjekt vann og avløp

Utarbeidet forprosjekt for området for vann og avløp (VA), godkjent av Trondheim kommune skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for første tiltak innenfor planområdet.

Teknisk plan for vann og avløp skal inkludere plan for håndtering av overflatevann.

3.2.3 Krav om teknisk plan for offentlige anlegg
Teknisk plan for offentlige veganlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

Rundkjøring Tungasletta:
Før igangsettingstillatelse for ombygging av rundkjøringen mot Tungasletta gis, skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, istandsetting, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres.

- Planene skal teknisk godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse.
- Geoteknisk undersøkelse og plan for geoteknisk prosjektering skal foreligge ved søknad om tiltak.

Alle felt med offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter planer som er godkjent av Trondheim kommune. Planene skal vise detaljert utforming, herunder høyder, møblering, vegetasjon, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp.
Offentlige friområder og torg skal utarbeides i samarbeid med og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

3.3 Styringsverktøy klima

Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

- et miljøoppfølgingsprogram eller strategi for miljøsertifisering som redegjør for hvordan miljømålene skal realiseres i tiltak og nødvendige avbøtende tiltak, med angivelse av ansvar, tidsfrister og metoder.
- et klimagassbudsjett som viser en prosentvis reduksjon sammenlignet med referanseprosjekt.

3.4 Støy

Retningslinjer T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdier i tabell 2 gjeldende med følgende presiseringer:
Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdier for gul støysone under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

a) For boenheter med støynivå Lden > 55dB på fasade må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
b) For boenheter med støynivå Lden > 60 dB på fasade må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
c) Det tillates avvik fra krav om minst ett oppholdsrom mot stille side for inntil 10% av boenheter med støynivå Lden 55 - 60 dB. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak i form av dempet fasade. Tiltak for å etablere dempet fasade skal sikre god lufting av rommet innenfor.

d) Det tillates inntil 30 boenheter med soverom mot dempet fasade i øvre del av gul sone (mellom 60 og 65 dB). Dempet fasade skal her være i form av støyskjermet balkong utenfor soverom.
e) Det tillates ikke boliger eller annen støyfølsom bebyggelse med støynivåer Lden > 65 dB på fasade.
f) For øst- eller nordvendte boenheter med støynivå Lden > 55 dB på fasade, skal hver boenhet være minimum 40 m^2 og inneholde minst ett soverom i tillegg til oppholdsrom.

Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdi i tabell 2 i T-1442/2021.

Helsebygg:
Det tillates at støynivå utenfor fasader på nye helsebygg med korttidsopphold overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Bygget oppnår en stille side hvor flest mulig pasientrom skal etableres.
- Helsebyggene skal ha tilgang til felles utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 2 i T-1442:2021.

Eksisterende bebyggelse langs Sigurd Munns veg
Eksisterende støyfølsom bebyggelse som får en økning på 3 dB eller mer av støynivå på fasade eller uteplass, eller støynivå som overskrider Lden 60 db på fasade eller uteplass fra veger i planområdet, skal det gis tilbud om lokal fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplanen.

Tiltakene skal dimensjoneres slik at kravet til støybelastning på uteplass (L_{den} 55 dB) og/eller kravene til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift (NS8175:2012 klasse D) skal oppfylles og klasse C) skal tilstrebes- der det blir økt trafikk på eksisterende veg. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling, dersom tiltaket er søknadspliktig.

3.5 Tilgjengelighet

a) Av boenheter i småhus/rekkehus skal 30% bygges i henhold til krav om tilgjengelig boenhet.
b) Av boenheter mindre enn 50m^2 i boligblokk skal 75% bygges iht. krav om tilgjengelig boenhet.
c) I anleggsfase skal det anlegges fast, jevnt og hindringsfritt alternativt gangareal med tilfredsstillende stigningsforhold. Alternativt gangareal skal skiltes. Anleggsgjerder skal markeres slik at de er synlig også for personer med nedsatt syn.

3.6 Vilkår om forurenset grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, godkjent av forurensningsmyndigheten skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Alternativt skal godkjent dokumentasjon, av at grunnen ikke er forurenset, foreligge.

3.7 Energi

Alle bygninger innenfor planområdet kan fritas fra tilknytningsplikten til fjernvarmenettet, dersom følgende kan dokumenteres:

- Oppvarmingsbehovet i bebyggelsen vil være så beskjedent at et oppvarmingssystem med vannbåren varme vil være overflødig
- Et oppvarmingssystem for vannbåren varme og tilknytning til fjernvarme vil ikke være nødvendig for at området skal kunne oppfylle den overordnede målsettingen for planområdet, jf. § 2.2 b i områdereguleringsplan for Brøset.
- Alle bygninger innenfor planområdet skal av hensyn til samfunnssikkerhet og eventuell levering av energi fra planområdet ha tilknytning til eksternt strømforsyningsnett.

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen.

3.8 Geotekniske forhold

Rapport fra geoteknisk prosjektering, godkjent av Trondheim kommune, skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse av første tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

3.9 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før rivning eller flytting

Med søknad om tillatelse til rivning eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av bebyggelsen. Fotodokumentasjon skal avklares med byantikvaren og fotoene skal arkiveres på byggesaken.

3.10 Håndtering av matjord fra området

Matjord må fjernes på tilfredsstillende måte. Matjord som ikke skal benyttes til urban dyrking innenfor planområdet skal benyttes til jordbruksformål andre steder på areal som ikke er dyrkbart i dag i henhold til NIBIO sine kartdatabaser, eller som har dokumentert behov for jordforbedring.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en plan for håndtering av matjorda, en matjordplan. Matjordplanen skal vise hvordan driveplikten blir ivaretatt ved at detaljert plan for landbruksdrift i anleggsperioden blir beskrevet.

3.11 Naturmangfold

Trær som står i arealformål grønnstruktur (GN, GF og GP) og i andre områder som ikke skal bebygges, og er over 15 cm i diameter målt en meter over bakken skal ikke hogges. Med unntak av fremmede arter.

Det skal lages plan for hogst/fjerning av fremmede arter. Planen skal foreligge før første tiltak innenfor planområdet.

Det skal ikke iverksettes tiltak innenfor o_GN som krever masseutskiftinger eller erosjonssikringer.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte gesimshøyder.

Markterrasser tillates oppført utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense. Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter utover viste byggegrense, men skal holde seg innenfor formålsgrensen.

Mot offentlig veg og offentlig grøntområder tillates utkragede balkonger inntil 1 meter utover vist byggegrense, men skal holde seg innenfor formålsgrensen.

Mot Brøsetjordet tillates utkragede balkonger inntil 1 meter utover viste byggegrense. Det skal her være minimum 4,5 meter fri høyde mellom underkant balkong til overkant underliggende terreng.

Bebyggelsen skal plasseres slik i landskapet at første etasje korresponderer med høydenivå på omkringliggende terreng/gatenivå. Det tillates ikke sokkel høyere enn 0,8 m over ferdigplanert terreng opp til fasade.

4.1.2 Byggehøyder

Nødvendige tekniske installasjoner inkludert trapp og heis for adkomst til takterrasse og nødvendig rekkverk, kan bygges over regulert tillatt gesimshøyde. De skal trekkes minimum én meter inn fra gesims, og kan maksimum dekke 10 % av takflaten.

Over regulert høyde tillates det oppført solcellepaneler, samt nødvendige rekkverk for takterrasse. Utforming og fargebruk skal samsvare med utformingsprinsipper for underliggende bebyggelse.

4.1.3 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse er angitt for hvert felt jf. § 4.2.2. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Det skal etableres minimum 8 boliger per dekar innenfor felt B1 og B2. Det skal etableres minimum 15 boliger per dekar innenfor felt B3og BS1-BS5.

Låvebygning og stabbur (BKB1 og BKB2) kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.

4.1.4 Utforming av bebyggelse

Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og fargebruk skal avstemmes slik at utbyggingen skaper et helhetlig uttrykk, men med variasjon mellom kvartalene. Det skal i størst mulig grad brukes naturlige materialer, som tegl, tre eller andre materialer med lang levetid. Ombruk av materialer og utforming etter sirkulærøkonomiske prinsipper skal vurderes.

Det tillates ikke ensidige belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig veg.

Felt BS5 kal ha minimum en åpning mellom ut mot o_SKV2. Åpningen skal plasseres midtstilt i fasaden og ha en bredde på minimum 4 meter. Åpningen kan være overbygd fra tredje etasje.

Mot o_SKV2 skal felt BS2 ha minimum en åpning i bebyggelsen. Åpningen skal legges nært midten av bebyggelsen og ha en bredde på minimum 4 meter og minimum 2 etasje høy.

Mot o_SGT1-5 og f_GF6 skal tilgrensende byggefelt ha minst en åpning på bakkeplan.

B1 skal bygges med småskala struktur med rekkehusboliger i to-tre etasjer i svakt skrånende terreng.

Adkomst til uterom til boliger over næringslokaler i felt BS4, som har en høy førsteetasje, skal etableres via trapp med henvendelse mot o_GF5. Trappen skal ha minimumbredde 4 meter og kan ikke går utover byggegrense.

Parkeringskjeller under terreng skal som hovedregel plasseres under bebyggelse. Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bebyggelse skal tilrettelegges for beplantning med minimum gjennomsnittlig jordoverdekning på 0,5 meter.

Ramper for bilkjøring i parkeringskjeller skal plasseres innendørs/integrert i bebyggelsen.

Det skal tilrettelegges for flere direkte adkomst til p-kjeller for sykkel.

4.1.5 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal for boliger skal minimum være 50 m^2 per 100 m^2 BRA boligformål eller per boenhet. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og plassert på bakken.

Uteoppholdsareal (privat og felles) skal ha støy under 55 dB.

Uteoppholdsareal for bolig på terreng kan regnes som følgende:

- For felt B1 gjelder at inntil 50% av felt o_GF2 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt B2 gjelder at inntil 50% av felt o_GF3 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt B3 gjelder at inntil 50% av felt o_GF4 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt B4 gjelder at inntil 33% av felt o_GF5 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt BS1 gjelder at inntil 50 % av felt o_GF3 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt BS2 gjelder at inntil 50 % av felt o_GF4 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt BS3 gjelder at inntil 33 % av felt o_GF5 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt BS4 gjelder at inntil 33 % av felt o_GF5 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt o_BOP1 gjelder at inntil 50 % av felt o_GF2 kan medregnes i uteromsregnskapet for helse- og velferdssentret.

Utforming av bebyggelse, gater, plasser og grøntareal skal følge prinsipper og kvalitetsprogram, datert 20.12.2023 (vedlegg 1).

4.1.6 Grønn overflatefaktor - BGF

Det skal sikres en minimumsverdi for GOF i henhold til tabellen vist under.

Reguleringsformål	felt	GOF
Boligformål	B1-4	0,6
Sentrumsformål	BS1-5	0,3
Offentlig tjenesteyting	o_BOP1	0,6
Andre typer bebyggelse og anlegg	SAA	0,3

Grønn overflatefaktor beregnes i samsvar med vedlegg 2 til bestemmelsene for områdeplan for Brøset, «Grønn overflatefaktor», datert 08.03.2013.

Tilgrensende friområder kan regnes inn i grønn overflatefaktor i samsvar med oversikten i § 4.1.5.

Beregning av grønn overflatefaktor skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak for det aktuelle byggeområdet.

4.1.7 Utomhusplan
Med første søknad om tiltak skal det følge overordnet utomhusplan for hele området.

For hvert enkelt delfelt skal det følge en detaljert utomhusplan for det gjeldende delfelt.

Detaljert utomhusplan skal vise stigningsforhold i tråd med krav til universell utforming og overganger til nærmeste felt og grønnstruktur. Den skal redegjøre for bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser, bil – og sykkelparkering, areal for av- og pålessing (varelevering, utrykningskjøretøy og brannbil) renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal, samt plassering av tekniske installasjoner som nettstasjon, nedkast til avfallssug m.m. Den skal også vise stigningsforholdet frem til inngangsparti, frem til alle aktivitetsareal og videre til gangvegnettverk.

4.1.8 Boligsammensetning
Minimum 40% av leilighetene innenfor planområdet skal være tre-roms. Minimum 10% skal være fire-roms eller større. Minimum 20% av boligene innenfor planområdet skal være to-roms. Det tillates inntil 10% ett-roms. Alle boligene skal sikres tilgang til felleshus, jf. pkt 4.1.9.

4.1.9 Fellesarealer:
Det skal etableres fellesarealer per boligområde. Fellesarealene skal inneholde:

- gjesterom/overnattingsrom (0,03 per boenhet)
- forsamlingslokaler med minstestørrelse på 75 m^2 med tilhørende uteoppholdsareal på minimum 50 m^2 i direkte tilknytting.
- Verkstedsrom / treningsrom / vaskeri / hjemmekontorsone eller andre fellesarealer på minstestørrelse 50 m^2
- boder for fellesutstyr

Fellesareal og forsamlingslokaler kan samles for flere boligfelt, låven og stabburet inngår i regnskapet for området.

4.1.10 Bilfritt planområde
Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges til rette for et transportsystem som prioriterer fotgjengere, syklister og kollektivtrafikk, fremfor privatbiler.

Gårdsrommene skal være bilfrie.
Begrenset bilkjøring kan tillates for utrykningskjøretøyer, flyttetransport.

Det tillates ikke etablert andre parkeringsplasser for utrykingsljøretøy og flyttetransport innenfor bygeområdene.

Kjøreadkomst for nødvendig tilbringertjeneste skal være via parkeringskjellere.

4.1.11 Parkeringsplan
Med søknad om tiltak skal det følge en parkeringsplan for hvert enkelt delfelt som redegjør for utforming av parkeringsanlegg, og parkeringsdekning for biler og sykler. Parkeringsplan skal redegjøre for gjennomførbarhet av andre felt innenfor helhetsplanen, dvs. at enkelte planer ikke hindrer videreføring av parkeringskjeller til andre felt.

4.1.12 Krav til utforming og bruk av parkeringsskjellere
Parkeringsskjellere utformes etter følgende prinsipp:

- Det tillates etablert egne nedkjøringsramper/adkomster for syklister.
- Nedkjøringsramper/adkomst for sykler skal være mest mulig integrert i bebyggelsen.
- Kjøreadkomst til parkeringskjeller og kjøresoner til heis/trapp i parkeringskjeller og adkomsten til denne dimensjoneres i høyde for nyttetrafikk, med minimum fri høyde på 2,3 meter.

Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lademulighet av elbiler.

Det skal settes av særskilte plasser for nyttetransport og tilbringertjeneste i hver parkeringskjeller.

4.1.14 Sykkelparkeringsplasser
Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser skal der for virksomheter være garderobe med dusjfasiliteter for ansatte.

4.1.15 Midlertidige parkeringsløsninger
For boligfelt som ikke dekker hele sitt parkeringsbehov under egen bebyggelse, kan det benyttes midlertidige parkeringsløsninger for å dekke den andelen av plasser som skal etableres i andre felt. Disse plassene skal etableres innenfor planområdet på arealer som i detaljplanen er vist som bygeområder, og skal ha adkomst via Tungasletta.

4.1.16 Parkeringsdekning
Parkeringsdekning for sykkel skal være:

- Bolig: Min. 2,5 p-plasser pr. boenhet, hvor minimum halvparten av plassene skal plasseres i parkeringskjeller, eller i første etasje.

- Sykkelparkering på terreng skal ha overdekning.
- Minimum 7 % av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for transportsykler.
- Kontor: Minimum 3 p-plasser pr. 100 m^2.
- Forretning og service: Minimum 2,5 p-plasser pr. 100 m^2.

Parkeringsdekning for bil skal være:

- Bolig, felt BS1, BS2, BS3, BS4, BS5: Maksimum 0,55 p-plasser pr. 70 m^2 BRA eller boenhet
- Bolig, felt B1, B4: Maksimum 0,5 p-plasser pr. 70 m^2 BRA eller boenhet
- Bolig, felt B2, B3: Maksimum 0,6 p-plasser pr. 70 m^2 BRA eller boenhet
- Kontor: maks. 2 plasser per påbegynt 1000 m^2 BRA.
- Forretning og service: Maks. 1 p-plasser pr. 100 m^2 BRA

Parkeringsplasser forbeholdt nyttekjøretøy og tilbringertjeneste vil komme i tillegg til angitt makskrav.

Bilparkering for bolig tillates kun i parkeringsskjellere lokalisert innenfor felt angitt med byggegrenser i plankart, vertikalnivå under terreng (regulering under grunnen).

4.1.17 Parkeringsplasser for offentlig tjenesteyting, Felt o_BOP1 – helse- og omsorgssenter

Det tillates opparbeidet inntil 57 parkeringsplasser i mobilitetskjeller under helsesenteret, hvor av minimum 5 % skal tilpasset forflytningshemmede.

For helse- og velferdssenteret skal det per tiende årsverk etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser for ansatte og besøkende.

Minimum halvdelen av sykkelparkering skal plasseres innendørs i parkeringskjeller eller i første etasje.

Sykkelparkering på terreng skal ha overdekning.

Tilstrekkelig plass for parkering og adkomst for sykkelvogn/lastesykkel må hensyntas.

Det tillates maksimum 3 parkeringsplasser på terreng.

4.1.18 Renovasjon

Ved søknad om tiltak innenfor første delfelt skal det foreligge en overordnet teknisk plan for renovasjon som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Alle boliger, skole, barnehage, helse- og velferdssenter skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg som skal etableres innenfor felt SAA. Det skal være nedgravde

containere for de typer avfall som ikke kan gå i avfallssuget. Punkt for nedkast skal være maksimum 50 meter fra hovedinnganger og legges i tilknytning til gangvegnettet. Det skal tilrettelegges for renovasjonsbil.

Næringsavfall skal være innomhus eller i nedgravde containere på egen grunn. Det skal vurderes om næringsavfall skal gå i avfallssuget.

Det skal være et rom for farlig avfall i avfallssugsentral.

Returpunkt kan plasseres i tilknytning til avfallssugsentral i tillegg til at det plasseres langs o_SKV2.

Helse og velferdssenter skal ha nedgravde containere for fraksjoner som ikke går i avfallssuget. Adkomst til disse redegjøres for ved søknad om teknisk plangodkjenning for byggeområdet iht. norm.

Helse- og velferdssenter skal ha innkast innomhus til avfallssuget.

Før brukstillatelse kan gis, skal stasjonært avfallssug og returpunkt være etablert i henhold til godkjente planer.

Planområdet tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning, med nedgravde avfallskontainere eller annen løsning, inntil det stasjonære sentrale avfallssuganlegget er satt i drift. Midlertidig anlegg skal plasseres innenfor planområdet og vises i utomhusplan ved søknad om tiltak.

Det tillates midlertidig brukstillatelse for inntil 150 boliger med midlertidig renovasjonsløsning.

4.1.19 Overvannshåndtering

Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, fortrinnsvis ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

Regnvann skal tas i bruk som en ressurs og kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende som drenerer vann.

Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

4.1.20 Opparbeidelsesplan for fellesanlegg og fellesområder

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for alle områder angitt med «f» først i feltbetegnelse i plankartet. Opparbeidelsesplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak for det tilhørende delfelt.

4.1.21 Anleggsfasen
Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.

Med første søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden. Det skal redegjøres for tiltak for å forhindre spredning av eventuelle uønskede fremmede arter som en følge av bygge- og anleggsvirksomheten.

Adkomst for all anleggstrafikk skal etableres fra Tungavegen.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner angitt i kapittel 6.3 i T-1442/2021 for støyende arbeider må følges.
Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

4.2 Boligbebyggelse, felt B1, B2, B3, B4

4.2.1 Bruk
Arealene skal benyttes til boligformål, og tilhørende fellesfunksjoner som beskrevet under punkt

4.2.2 Utnyttelse
Boligbebyggelse, felt B1
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7800 m^2.

Boligbebyggelse, felt B2
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7600 m^2.

Boligbebyggelse, felt B3
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7150 m^2.

Boligbebyggelse, felt B4
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 6600 m^2.

4.2.3 Høyder
Maksimalt tillat gesimshøyde på bygninger sikres i plankartet.

Boligbebyggelse, felt B1
Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom to og maksimalt tre etasjer.

Boligbebyggelse, felt B2
Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt fire etasjer.

Boligbebyggelse, felt B3
Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt fire etasjer.

Boligbebyggelse, felt B4
Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt fire etasjer.

4.2.4 Kjøreadkomst
Det tillates kjøreadkomst for nytte- og nødtrafikk fra o_SGT3 til B1.

4.3 Sentrumsformål, felt BS1, BS2, BS3, BS4, BS5
4.3.1 Bruk
Arealene skal hovedsakelig benyttes til boligformål med tilhørende fellesfunksjoner som beskrevet under § 4.1.9. I første etasje ut mot felt o_SKV2 kollektivgata, og ved torg o_ST, skal det etableres utadrettet virksomhet som: forretninger, tjenesteyting, kontor, fellesarealer, bevertning og/eller «bokaler».

Inntil 50% av første etasje ut mot SKV2 kan benyttes til boliger med mulighet for å drive næringsvirksomhet fra boenheten, såkalte bokaler. Bokalene skal ha to separate atkomster; en atkomst fra felt o_SKV2 kollektivgata og en atkomst fra gårdsrom, korridor eller gatetun.

Innenfor BS5 tillates det kontor, fellesareal for boliger i henhold til §4.1.9, og tjenesteyting i alle etasjer med fasade mot rundkjøringen.

4.3.2 Utnyttelse
Sentrumsbebyggelse, felt BS1
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 13000 m^2.

Sentrumsbebyggelse, felt BS2
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 14100 m^2.

Sentrumsbebyggelse, felt BS3
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7400 m^2.

Sentrumsbebyggelse, felt BS4
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA 6800 m^2.

Sentrumsbebyggelse, felt BS5
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 19400 m^2. Av dette kan maks BRA 2900 m^2 benyttes til forretning, kontor, bevertning og tjenesteyting.

4.3.3 Plassering og utforming av bebyggelsen og bygningshøyder
Maksimalt tillat gesimshøyde på bygninger sikres i plankartet.

Bebyggelsen skal hovedsakelig ligge i byggegrensen. Det tillates lokale tilbaketrekninger mot felt o_SKV2 kollektivgata. Førsteetasjer med fasade direkte mot o_SKV2 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et variert gaterom.

Sentrumsbebyggelse, felt BS1
Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom fire og maksimalt sju etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS2
Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt sju etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS3
Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom fire og maksimalt sju etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS4
Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt seks etasjer.

Det tillates ikke høyere bygg mot Brøsetvegen enn 5 etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS5
Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom en og maksimalt sju etasjer.

4.3.4 Kjøreadkomst
Det tillates kjøreadkomst til parkeringskjeller i BS1, BS2, BS4, BS5 og BOP1 fra felt o_SKV2.

4.4 Offentlig tjenesteyting, felt o_BOP1 – helse-/omsorgsinstitusjon

4.4.1 Bruk
Arealet skal i hovedsak benyttes til et helse- og velferdssenter med sykehjem og tilhørende funksjoner. Det tillates også etablering av omsorgsboliger som del av helse- og velferdssenteret. Det tillates næringsformål, disse skal fortrinnsvis plasseres mot kollektivgata.

4.4.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 12000 m^2.

4.4.3 Plassering og utforming av bebyggelse

a. Bebyggelsen skal hovedsakelig ligge i byggegrensen mot felt o_SKV2. Det tillates lokale tilbaketrekninger. Hovedatkomst for helse- og velferdssenteret, og andre utadrettede funksjoner, skal henvende seg mot o_SKV2.
b. Førsteetasjer med fasade mot o_SKV2 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til byliv i gatebildet.
c. Det tillates maksimalt to etasjer på inntil halvparten av bebyggelsens langs o_SKV2. Volumoppbygning skal trappes ned mot sør.

4.4.4 Uteoppholdsareal

a. Det skal avsettes minimum 25m^2 uteoppholdsareal per 100m^2 bruksareal for helse- og velferdssenter og omsorgsboliger.
b. Inntil 50% av felt o_GF2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.
c. Sykehjemsdelen må ha nærhet, utsikt og lett atkomst til fellesfunksjoner. Omsorgsboligene må ha enkel adkomst til fellesfunksjoner – ~~helst~~ med mulighet for å gå innendørs.

4.4.5 Kjøreadkomst

Adkomst til feltet for forflytningshemmede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være fra felt o_SKV2. Alle innganger for beboere må ha mulighet for atkomst til hovedinngang med bil.

4.5 Kombinert formål – Privat/offentlig tjenesteyting, inkl. Bevertning, felt BKB1

Eksisterende låve skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, inkludert bevertning.

4.6 Kombinert formål – Privat/offentlig tjenesteyting, inkl. bevertning, felt BKB2

Eksisterende stabbur skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, inkludert bevertning.-Stabburet kan flyttes innenfor område GF6.

4.7 Kombinert formål – parkering/tekniske anlegg/næring, felt SAA

4.7.1 Bruk

Arealene skal primært benyttes til, renovasjonsanlegg, energianlegg parkeringsanlegg og/eller andre tekniske anlegg som skal betjene planområdet.

En eventuell støttemur mot ravinen som er over en meter høy, skal formes i flere platåer med mulighet for beplantning slik at muren kan få et grønt preg.

4.7.2 Utnyttelse

Kombinert formål, felt SAA

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2050 m^2.

4.7.3 Plassering og utforming av bebyggelse
Bebyggelsen på feltet skal ikke hindre sikt slik mot avkjørsel til rundkjøringen på Tunga. Bebyggelsen skal ikke plasseres så nært ravinen at det medfører høye sokkelkonstruksjoner eller støttemurer.

4.7.4 Kjøreadkomst
Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_SKV2.

4.8 Industri/lager, felt BKB
Innenfor formålet videreføres eksisterende bestemmelser for tilliggende plan (langs to av armene i rundkjøringen.

4.9 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA
Innenfor formålet videreføres eksisterende bestemmelser for tilliggende plan

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Adkomst
Adkomster er vist med piler på plankartet.

5.2 Kjøreveg – felt o_SKV1 og o_SKV2, o_SKV3
Kjørevegene skal opparbeides som vist i plankart.

Snuhammer lengst i vest ved o_SKV2 (Brøsetjordet), er lagt inn som en utvidelse av planområdet. Plassering er midlertidig, endeling form for snumulighet i o_SKV2 skal reguleres i ny plan for Brøset sør. Endelig utforming av snumulighet i o_SKV2 skal godkjennes av Trondheim kommune.

o_SKV2 skal være stengt for gjennomkjøring av personbiler. Form for stenging skal godkjennes av Trondheim kommune og Trøndelag fylkeskommune (Atb).

5.3 Annen veggrunn
I sammenheng med gang- og sykkelveg opparbeides belegning og overganger.

5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
Innenfor områdene kan det også opparbeides soner for møblering, sykkelparkering, og plantekasser.

5.5 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)
Områder benevnt med o_SVG skal benyttes til rabatt, overvannshåndtering, vegskulder, grøfter og snøopplag.

Det tillates etablert belysning og teknisk infrastruktur som nedgraves innenfor arealet.

Områdene skal tilsås eller beplantes.

Der o_SVG møter gatetun eller torg, skal grøntarealet avsluttes i flukt med tilgrensende fasadelinje mot gatetunet eller torget, slik at en helhetlig utforming av gatetunet ivaretas.

5.6 Torg, felt o_ST
Arealene skal benyttes som et offentlig torg for hele bydelen.

Torget skal utformes med fast dekke, benker og beplantning.

Utforming og materialer skal være av høy kvalitet.

5.7 Gatetun, felt o_SGT1-5
Arealet skal tilrettelegges som et byrom og møteplass med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon og møblering.

Det skal etableres tydelige offentlige ferdselsårer for gående gjennom gatetunene.

5.8 Gatetun, felt f_SGT
Området innenfor f_SGT, skal tilrettelegges som et byrom og møteplass.

Helhetlig belegg med variasjon skal gå fra fasade til fasade.

5.9 Gangveg - felt f_SGG
Felt f_SGG skal opparbeides som vist i plankart.

5.10 Gangveg - felt o_SGG1-3
Felt o_SGG1-3 skal opparbeides som vist i. plankart.

5.11 Fortau - felt o_SF
Felt o_SF skal opparbeides som vist i plankart.

5.12 Sykkelanlegg - felt o_SS
Felt o_SS skal opparbeides som vist i plankart. Der fortau møter gatetun eller torg, skal fortauets belegg avsluttes i flukt med tilgrensende fasadelinje mot gatetunet eller torget, slik at en helhetlig utforming av gatetunet ivaretas.

5.14 Parkeringsplasser - felt o_SKH
Kollektivholdeplasser langs o_SKV1 og o_SKV2 opparbeides som vist i plankart.

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Tungasletta rundkjøring

6.1 Kjøreveg (SKV), Fortau (SF), Gang-/sykkelveg (SGS) og Sykkelanlegg (SS)

Feltene o_ SKV, o_ SF, o_ SGS, o_ SS, o_ SVT, o_ SVG skal opparbeides som vist i plankartet og etter plan godkjent av vegeier.

Fortau, gang-/sykkelveg skal være universelt utformet.

Det skal etableres løsninger for å infiltrere /drenere og lede bort overvann, dimensjonert for å takle styrtregn og forebygge erosjon.

Der rundkjøringen er utformet med to kjørefelt må avbøtende tiltak som trafikkøy eller opphevet gangfelt opparbeides.

Det skal vektlegges god fartsdemping sikt og forsterket oppmerksomhet mot disse gangfeltene.

Det tillates etablert støttemur ved fortau og sykkelveg der disse ligger nær ravinen.

Utforming av støttemur se § 4.7.1

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt o_SVT

Annen veggrunn, teknisk anlegg er offentlig areal og skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Det tillates etablert belysning, og nedgravd teknisk infrastruktur innenfor arealet.

Det skal etableres vegetasjon i midten av rundkjøringen, ikke høyere enn at all sikt ivaretas.

6.3 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_SVG

Annen veggrunn benevnt med o_SVG er offentlig sideareal til gangveg (o_SGS). Det tillates benyttet til belysning, snølagring, grøft og nedgravd teknisk infrastruktur innenfor arealet.

Det skal etableres gatetrær i o_SVG. Gatetrær skal danne en helhetlig rekke i gata.

God sikt må ivaretas for sykkelfeltet.

Sideareal skal tilpasses omkringliggende terreng før ferdigstillelse av anlegget.

6.4 Flomvei – Tungasletta rundkjøring

Flomvei over ny kjøreveg fra Tungasletta må ivaretas.

Teknisk plan for sikker flomvei samt sikkerhet rundt OV-ledning skal på forhånd godkjennes av Trondheim kommune.

6.5 Bygge- og anleggsfase – Tungasletta rundkjøring

6.5.1

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 forevises forurensningsmyndigheten.

Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

6.5.2

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før utbyggingstiltak igangsettes.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 4 i Retningslinje T-1442/2021.

Varslingsrutiner angitt i kapittel 4 i T-1442/2021 for støyende arbeider skal følges.

6.5.3

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støy og støvdemping.

6.5.4

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

§7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Naturområder – felt o_GN – Hensynssone naturmiljø

Arealene skal ikke opparbeides, med unntak av etablering av enkle sitteplasser langs turstier og gangveger.

Naturlig vegetasjon skal bevares.

Tursti o_GT1 skal knytte seg til det offentlige gangvegsystemet. Turstien tillates justert for å tilpasses terrenget.

7.1.2 Hensynssone bevaring naturmiljø

Formålet med hensynssonen er å bevare området som hekkeområde for fugler.

Det tillates ikke å plassere byggverk innenfor hensyssonen.

Ved eventuell skade på området i forbindelse med utbygging, skal området restaureres/gjenopprettes.

Det tillates turveg innenfor o_GN mellom felt BS5 og o_BOP1. Turvegen skal legges inntil formålsgrense til felt o_BOP1.

7.2 Friområder - felt o_GF1 -o_GF5 og o_GF7

7.2.1 Utforming og bruk

Arealene skal opparbeides med et grønt preg. Friområdene skal opparbeides som et slitesterkt anlegg, rikt på biologisk mangfold. Områdene skal opparbeides som blå-grønne strukturer med naturpreg, og fortrinnsvis stedegne planter.

Det tillates oppført mindre installasjoner / bebyggelse innenfor friområdene o_GF-o_GF5 for lek, dyrking og annen rekreasjon som skal favne alle aldersgrupper.

Min 20% av arealene skal være soner hvor gjenetablerte naturtyper skånes, slik at de kan utvikle seg til ressursområder for biologisk mangfold. Her skal det også integreres tømmerstokker fra den unge gråor- og seljeskogen øst i planområdet som må flyttes.

7.2.2 Åpen vannføring

Det skal sikres sammenhengende åpen vannføring fra o_GF5 til o_GN.

Ved bekkeåpning skal det lages små våtmarksområder ved å demme opp bekken på flere steder. Små dammer/våtområder skal være egnet til fugleliv.

7.3 Friområder - felt f_GF6

Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg og henvendelse til stabbur og låve. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor friområdet f_GF6, kun mindre installasjoner for lek, dyrking og annen rekreasjon for alle aldersgrupper.

§8 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1 - midlertidig bygg- og anleggsplass

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak innenfor dette området som kan være til hinder for gjennomføring av det regulerte tiltaket.

Området tillates tilrettelagt med sti for å ivareta framkommelighet for myke trafikanter i anleggsfasen.

I området tillates varige terrengendringer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket.

Når tiltaket er ferdig bygd, opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene går tilbake til det underliggende reguleringsformålet.

8.2 Bestemmelsesområde #2 – gangforbindelse

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom o_ST1 og o_SGG2. Forbindelsen skal ha gjennomgående utforming og materialbruk.

8.3 Bestemmelsesområde #3 – turvei i gørntdrag

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides en offentlig turvei som beskrevet i Kvalitetsprogram datert 16.09.2021. (Vedlagt)

Turveien skal ha en bredde på maksimum 3 meter og utformes slik at det er tydelig at turveien er allment tilgjengelig, med enhetlig og gjennomgående utforming og materialbruk. Turveien skal kobles til øvrig tilliggende gangnett.

8.4 Bestemmelsesområde #4 – skolevei

Innenfor bestemmelsesområde 4 skal det opparbeides allment tilgjengelig gangforbindelse som en del av skoleveg.

§9 REKKEFØLGEKRAV/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Generelle rekkefølgekrav for alle felt med bebyggelse

Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt med bebyggelse kan gis skal følgende være oppfylt:

- Planer for offentlige anlegg som kreves opparbeidet som følge av tiltaket skal være godkjent av Trondheim kommune.
- Eksisterende hovedvannledning nord for felt SKV2 skal være lagt i ny trase som ikke kommer i konflikt med det aktuelle feltet.
- Ledningsnett for eksisterende bebyggelse som kommer i konflikt med ny utbygging skal være omlagt.
- Samtidig med opparbeidelse av SGT4 og SGT5 skal det sikres en midlertidig sykkelforbindelse gjennom Brøset sør, som kobler disse gatetunene sammen med sykkeltilbudet langs Granåsvegen.

9.2 Generelle rekkefølgekrav for gatetun (felt o_SGT1-5, f_SGT)

Før midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt skal følgende være oppfylt:
Opparbeidet gruslagt gangforbindelse på min. 3 meter gjennom gatetun

9.3 Opparbeiding av samferdselsanlegg

Tabell 1 – Følgende infrastruktur skal være opparbeidet i henhold til detaljert utomhusplan før bebyggelse innenfor det enkelte delfelt gis brukstillatelse:

Felt	o_SKV1 med fortau og sykkelveg Brøsetvegen fra kryss med Sigurd Munns veg og forbi felt B1 (Bolig nr.150 innenfor gjeldende felt)	o_SKV2 Brøsetjordet med fortau og sykkelveg og o_SKH bussholdeplasser	o_SKV3 med tilhørende fortau Sigurd Munns veg (Bolig nr 250 innenfor gjeldende felt)	o_ST Torg	Bekk med kantsoner og turvei i o_GF2 - o_GF5
B1	X				X
B2	X				X
B3	X				X
B4	X				X
BS4		X	X		
BS3		X	X		
BS2		X	X	X	
BS1		X	X	X	
BS5		X	X	X	X
O_BOP1	X	X	X	X	X

- o_SKV1 med fortau og sykkelveg, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 150 i felt B1-B4 til sammen.
- o_SKV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 250 innenfor felt BS1-BS5.
- Koordinering med Bromstadruta skal dokumenteres i utomhusplan ved relevant rammetillatelse for infrastruktur.
- Løsning for snumulighet i o_KV2, som skal løses i plan for Brøset sør, skal være på plass før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

Tabell 2 - Følgende infrastruktur skal være opparbeidet iht. detaljert utomhusplan før bebyggelse innenfor det enkelte delfelt gis brukstillatelse:

Felt	o_SGT1	o_SGT2	o_SGT3	o_SGT4	o_SGT5	f_SGT
B1			X			
B2		X	X			
B3	X	X				
B4	X					X
BS4						X
BS3					X	
BS2					X	

BS1				X		
BS5						
O_BOP1				X		

9.4 Opparbeidelse av rundkjøring

Rundkjøring på Tungasletta(o_SVT) ved innkjøring til Brøsetjordet skal være utvidet til tofeltskjøring, og opparbeidet ved bolig nummer 240, i henhold til plankart, med tilliggende funksjoner.

9.5 Opparbeiding av grønnstruktur

Bekk med kantsoner og turvei (bestemmelsesområde #3) i o_GF2-o_GF5 skal opparbeides samtidig med vei o_SKV1.

Friområde f_GF6 opparbeides samtidig som tilgrensende byggeområder, og skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor de tilgrensende feltene.

o_SGG1- o_SGG3 skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av tilgrensende friområde.

9.6 Før ferdigattest

Før ferdigattest for boliger kan gis skal følgende anlegg være ferdigstilt:

- Tilhørende uteoppholdsarealer innenfor feltet.
- Offentlige friområder/park som grenser inn mot feltet, samt de friområder/parker som ifølge reguleringsbestemmelsene kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.
- Sidearealer i form av annen veggrunn/grøntareal langs offentlige gang-/sykkelveger som ifølge punkt 8.2.2 kreves opparbeidet før brukstillatelse for bygget kan gis.
- Tilhørende fellesarealer for boliger i henhold til punkt 4.1.9.

9.7 Skolekapasitet

Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal det være dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

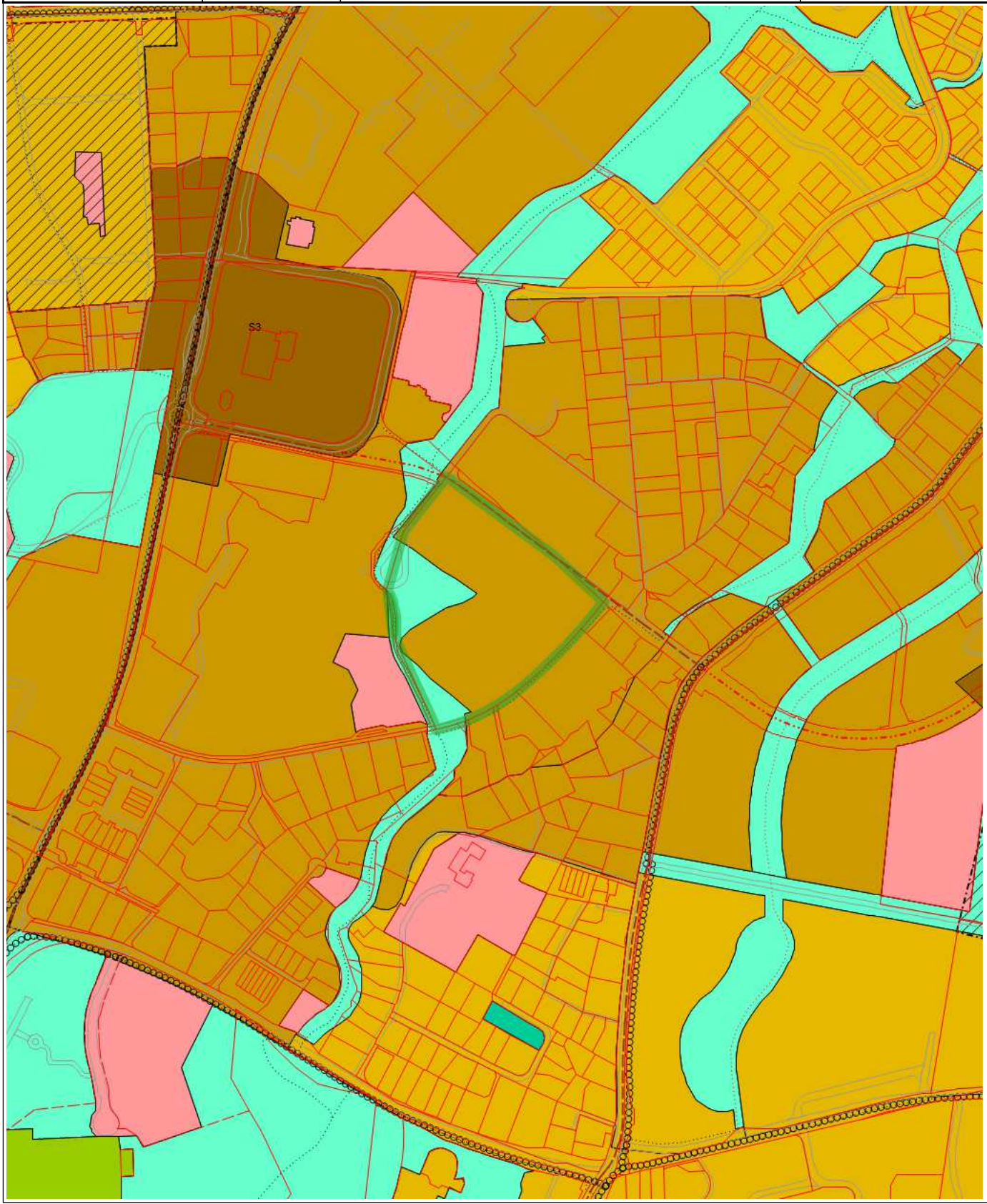
- Kvalitetsprogram, datert 20.12.2023

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

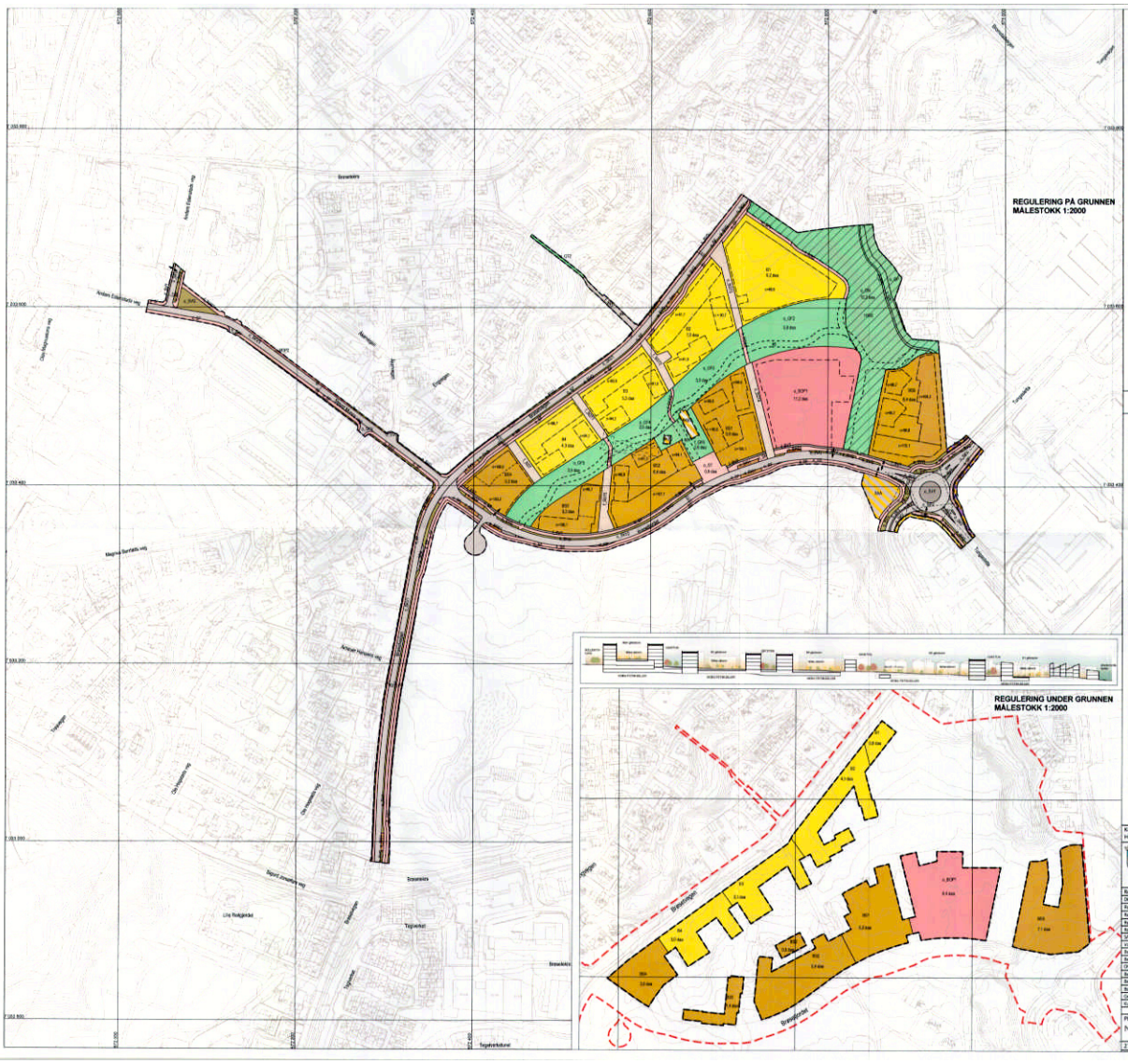
Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Magnus Berrføtts veg 1E 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av detaljregulering
Ref:2023/8323 r20210042

Del av Brøset med tilliggende veger

Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §11-15, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.08.2024 og saksnummer 159/2024 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjennigen i bystyret.

Kent Ranum

Oversiktskart vertikalnivå

TEGNFORKLARING
PBL kap 12 **REGULERINGSPLAN**

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Privat,offentlig tjenesteyting/bevertning
- Industri/Lager (1826)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900) Offentlig eller privat tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (2900) Renovasjonsanlegg/energianlegg og/eller teknisk anlegg, privat/offentlig tjenesteyting

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Naturområde (3020)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)
SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring naturmiljø (560)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
- Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg
  - #2: Gangforbindelser
  - #3: Turvei
  - #4: Skoleveg
- #1: Midlertidig bygge- og anleggsområde

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktsone
- Linje for regulert høyde
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel

ILLUSTRASJONSLINJER
- Planens begrensning på grunnen

Kartsystem (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutvekk pr dato: mai 2024
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 20 40 60 80 100 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Del av Brøset med tilliggende veger
Regulering på- og under grunnen

Målestokk 1:2000 (A1)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse endringer etter første gangs vurdering	07.04.2022		Diverse endringer ved sluttbehandling	15.05.2024	BM/Tk
Revidering etter kommentarer fra kommunen	30.05.2023				
Revidering etter offentlig ettersyn	20.11.2023				
Revidert revi 1	16.02.2024				
Revidert etter kommentarer fra kommunen	26.06.2024				

SAKSBEHANDLING I HØLGT PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN
Varsel om oppstart regulering	03.05.2021	
Behandlet i byggings-/plan-utvalget - utsatt	10.05., 24.05. og 08.06.2022 - utsatt	
Behandlet i byggings-/plan-utvalget	14.06.2022	
Offentlig ettersyn	18.06. – 31.08.2023	
Behandlet etter byggings-/plan-utvalget - utsatt	14.06.2023	
Behandlet i byggings-/plan-utvalget - utsatt	04.06.2024 - utsatt	
Behandlet i bystyret/kommunestyret	26.06.2024	
Godkjent i bystyret	29.08.2024	
Kunngjøringsdato	23.11.2024	

Plan utarbeidet av: Norconsult
For: Brøset Utvikling AS
27.10.2021

Reguleringsplanen: r20210042
Kommunens saksnr: 21/2906, 2023/8323

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

1083 q

Arkivsak: 03/01424

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED VALENTINLYST/ BROMSTADEKRA OG NY ATKOMST TIL BRØSETVEGEN, ALTERNATIV 2.

Planen er datert:	14.01.2003
Dato for siste revisjon av planen:	12.03.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	12.03.2003
Dato for bystyrets vedtak:	07.05.2003

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

Området reguleres for følgende formål:
- Byggeområder, boliger.
- Offentlige trafikkområder, kjøreveg med fortau.
- Fellesområder, felles avkjørsel og felles leke areal.

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Fellesavkjørsel fra B1/ B2 til Sigurd Munns veg skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse i B1 og B2 kan gis.

1.2 Sigurd Munns veg med tosidig fortau skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse i B1 og B2 kan gis.

1.3 Endinger av avkjørsel til parkeringskjelleren kan tillates for å få en tilfredstillende atkomstløsning.

1.4 Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot ulemper fra anleggsvirksomheten, skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

2. BYGGEOMRÅDE, BOLIGER

2.1 Bebyggelsen skal utformes og detaljeres slik at den ivaretar bygningsmessige og arkitektoniske kvaliteter. Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet og et felles uttrykk i form og materialbruk. Den skal gis en god terrengtilpasning.

2.2 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming, behandling og beplantning.

2.3 Med søknad om tiltak skal følge utomhusplan, som viser kotehøyder, terrengtilpasning, arealbruk, beplantning, og materialbruk.

2.4 Utomhusarealene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og iht. godkjent

utomhusplan.

2.5 Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet. I tillegg kan oppføres boder.

2.6 Bebyggelsen kan oppføres med maks. etasjeantall og maks. høyde som vist i planen. Det kan tillates mindre takoppbygg for heis og ventilasjonssystem i tillegg til oppgitt etasjeantall og høyde.

2.7 Det skal anlegges 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet>40m2, hvorav min.1 plass skal anlegges i parkeringskjeller. For leiligheter< 40m2 skal det anlegges 0,6 parkeringsplasser, delvis i parkeringskjeller.

2.8 Kjellerparkering for delområde B1 skal være i delområde B2. Parkeringskjeller skal være felles for både B1 og B2.

2.9 Parkeringskjeller skal ikke være med i beregningsgrunnlaget for TU og etasje.

2.10 Det skal etableres heis og trinnfri atkomst i boligene i B2 og trinnfri atkomst og rullestoltilgjengelighet for 1.etasje i boligene i B1.

2.11 Boligene i B1 og B2 skal inneholde både 2, 3 og 4 roms leiligheter.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Offentlige trafikkområder skal i hovedsak opparbeides som vist i planen.

4. FELLESOMRÅDER

4.1 Felles avkjørsel mellom B1 og B2 er felles for eiendommen gnr. 14, bnr. 244 og områdene B1 og B2.

4.2 Felles avkjørsel inn til garasjekjeller er felles for boligene i B1 og B2.

4.3 Felles lekeareal er felles for boligene i B1 og B2. Arealet skal være opparbeidet og utstyrt med lekeredskaper før brukstillatelse kan gis.

****

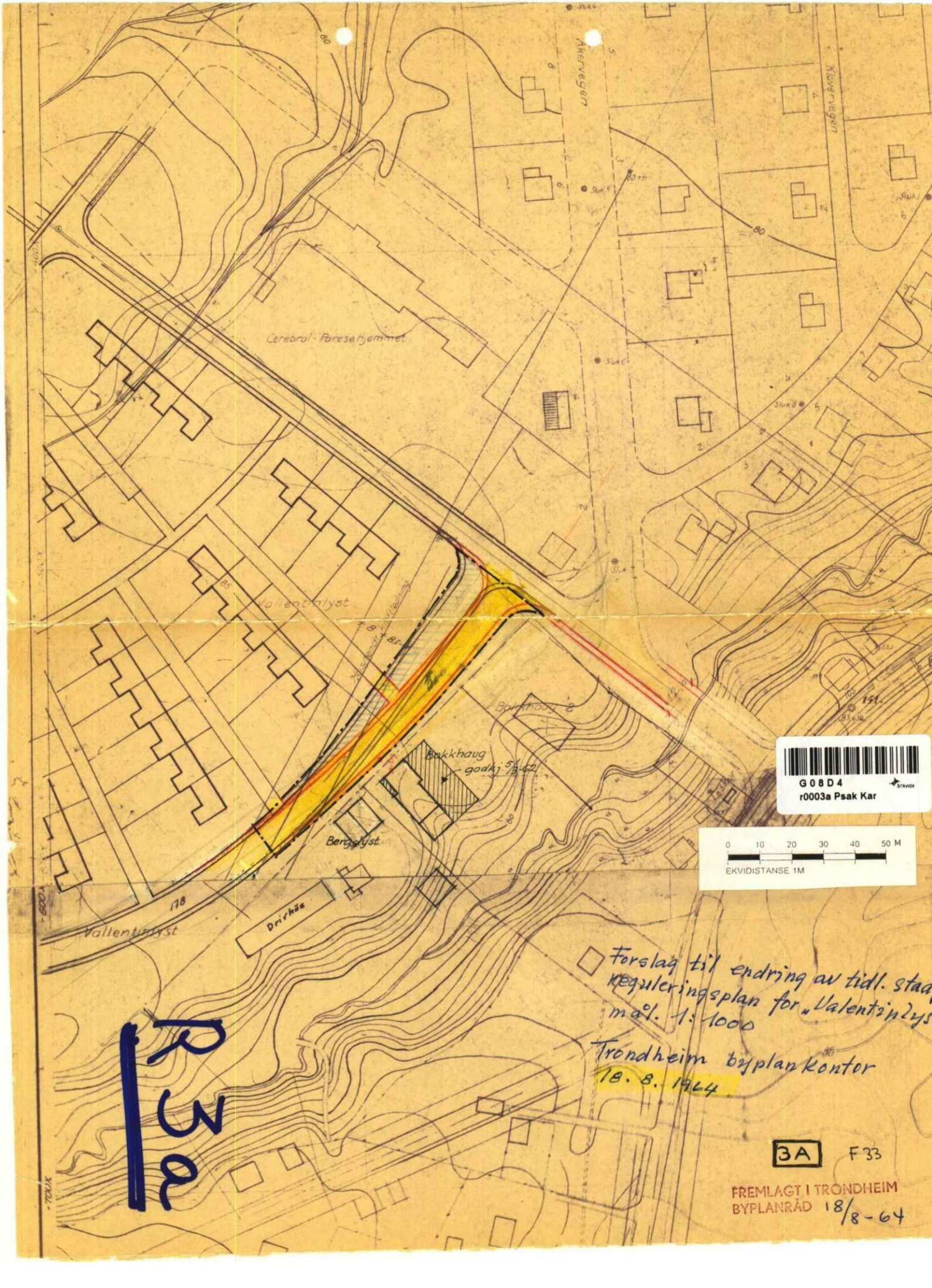
Bystyrets vedtak av 07.05.2003 er som følger:

VEDTAK:
Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for et område ved Valentinlyst/Bromstadekra med atkomst langs Sigurd Munnsveg til Brøsetvvegen.

Planforslaget er vist påkart i målestokk 1:1000, merket Per Knutsen arkitektkontor AS og alternativ 2, datert 12.03.03.

Reguleringsområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Bygningenes varmesystemer skal derfor utformes for slik tilknytning. Eventuell søknad om dispensasjon fra tilknytningsplikten skal behandles av bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1.



G08D4
r0003a Psak Kar

Forslag til endring av tidl. stad
reguleringsplan for „Valentinlys
m.fl. 1:1000

Trondheim byplankontor
18. 8. 1964

3A F 33

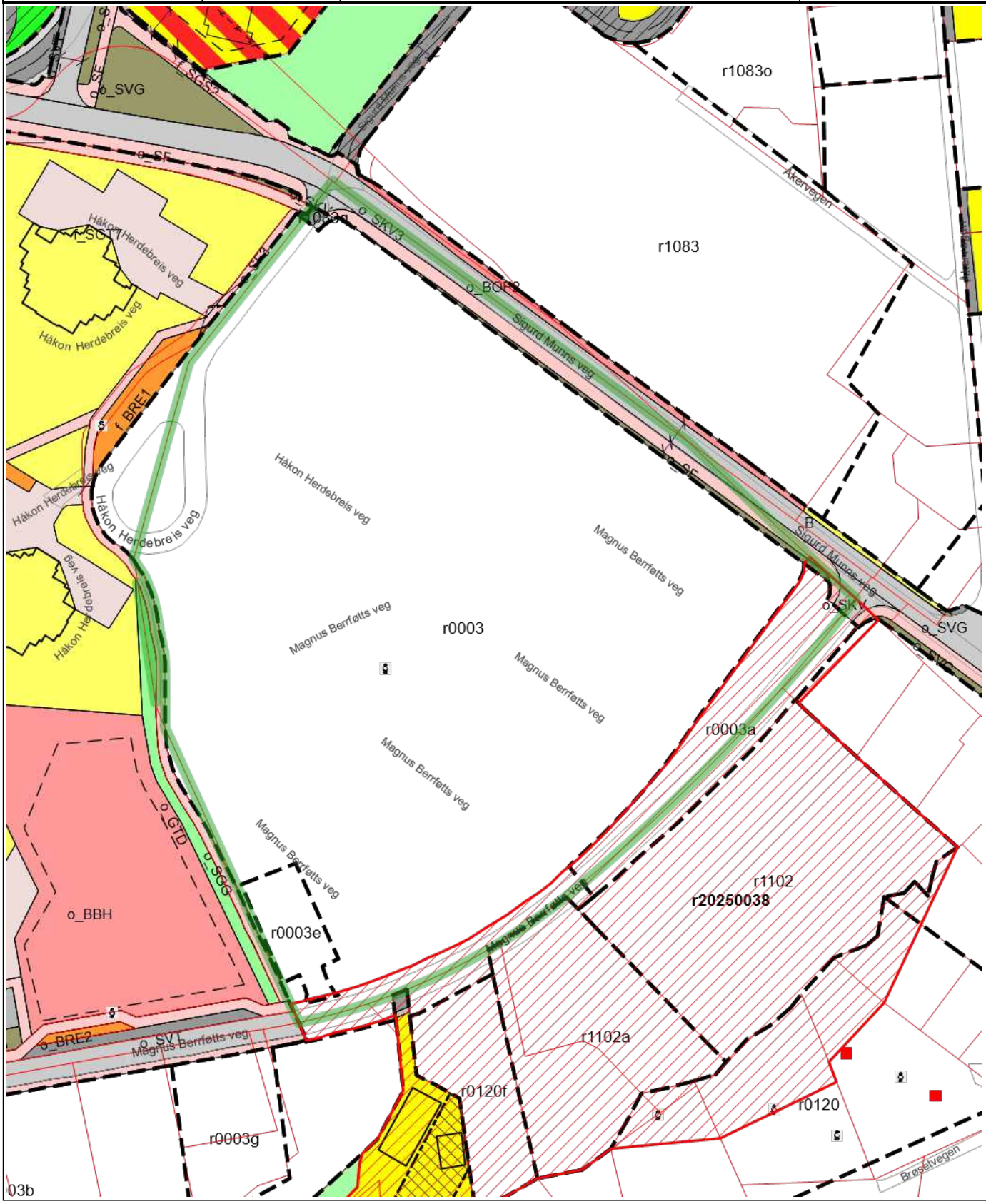
FREMLAGT I TRONDHEIM
BYPLANRÅD 18/8-64

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Magnus Berrføtts veg 1E 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Bolig/Offentlig
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turdrag

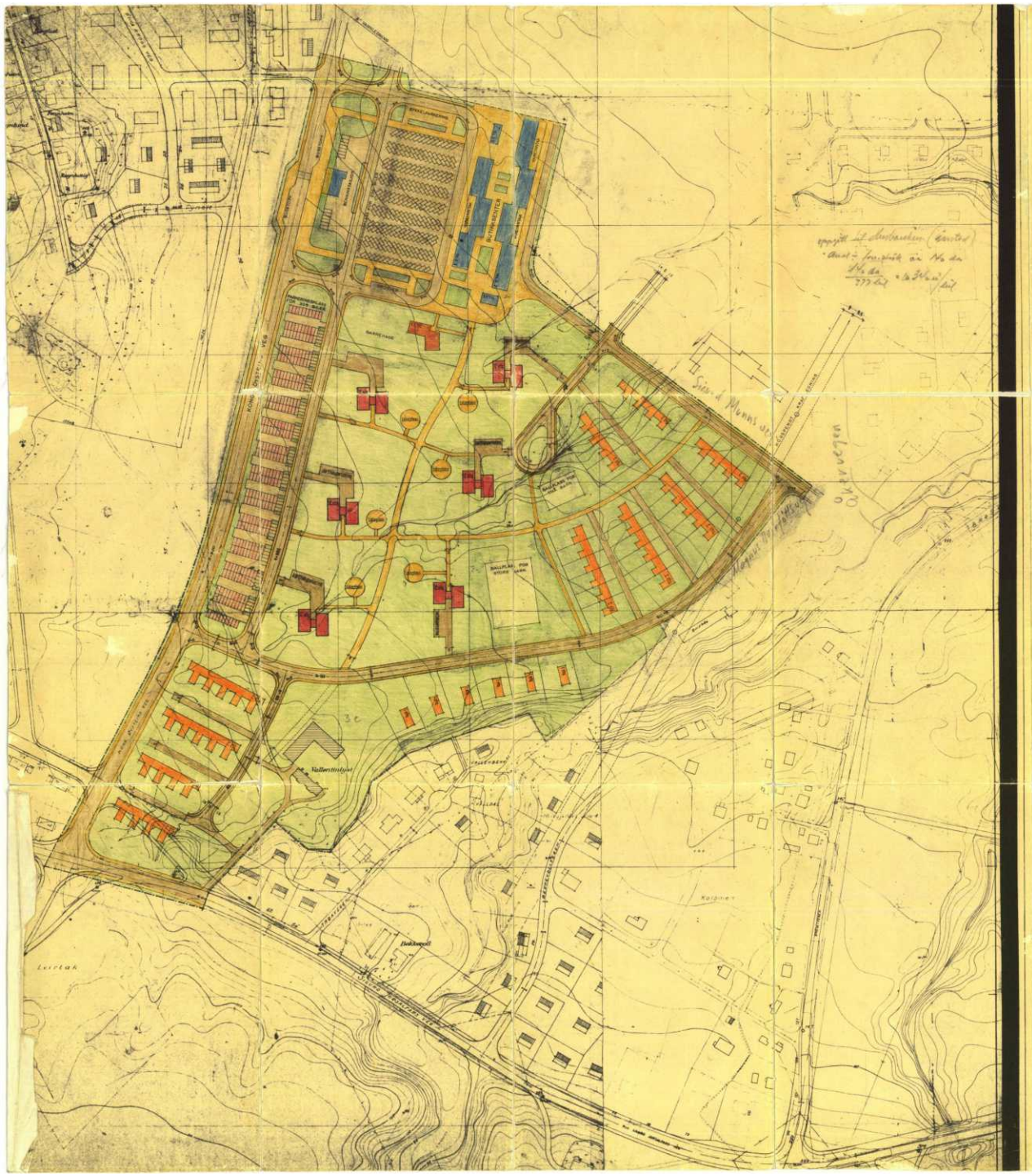


G07XG
r0003e Psak Kar

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
28. OKTOBER, 1971

R3e

3E



REGULERINGSPLAN FOR

VALENTINLYST
STRINDA KOMMUNE

PLANEN ER TEGNET PÅ TRANSPARENTKOPIER AV KARTBLADENE G33,G34,H33,H34 KONSTRUERT AV FJELLANGERS OPPMÅLING PÅ GRUNNLAG AV FOTOGRAMMER OPPTATT APRIL 1954.

BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN

DATO	TEGN.
8-2-60	
9-5-60	
12-8-1960	

Reguleringsgrense.

- Grunn for offentlig gatenett – kjøre- og gangtrafikk.
- Grunn for offentlig bebyggelse og grøntarealer.
- Grunn for privat gatenett – kjøre- og gangtrafikk, bebyggelse og grøntarealer.
- Veier-kjøretrafikk og parkeringsarealer.
- Fortaug - gangstier og fotgjengerarealer.
- Gröntarealer og beplantninger.
- Vann.
- Offentlig bebyggelse –
- –med tilhörende garasjer.
- Boligbygg - blokker, punkthus, skivehus og lignende –
- –med tilhörende garasjer.
- Boligbygg - småhus, rekkehus og lignende –
- –med tilhörende garasjer.
- Fellesanlegg barneanlegg
- Butikker, kontorer, benainstasjoner og serviceanlegg–
- –med tilhörende garasjer.

R 3

MÅLESTOKK 1:1000

TRONDHEIM 23/12 1960

ERIK LANGDALEN OG NIC. STABELL
ARKITEKTER M.N.A.L.

TEGN. NR. 06 R-3

J.nr. 4781/63 D
MS/AN

Oslo, 29. august 1963.

REGULERING AV VALENTINLYST I STRINDA

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

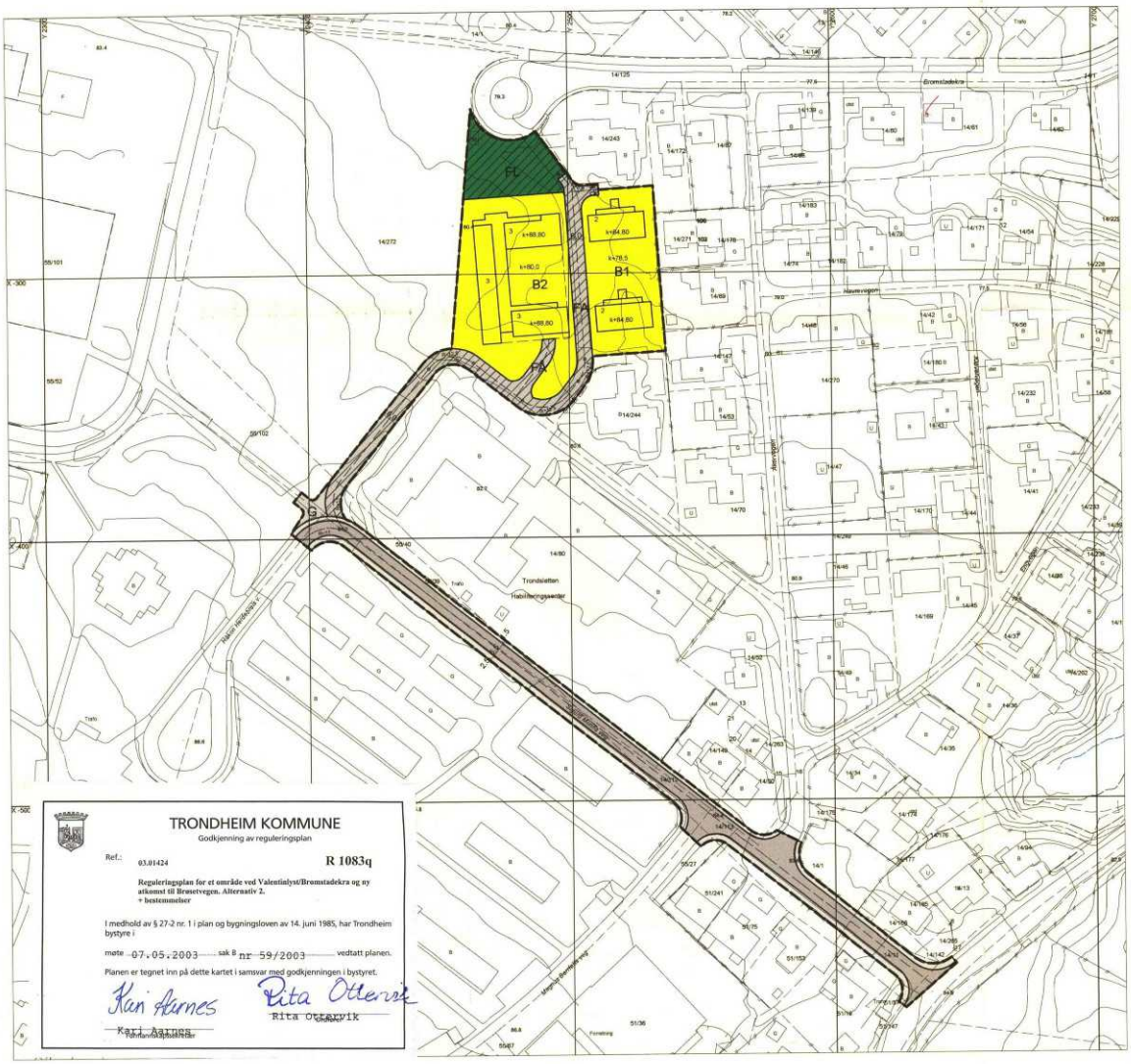
Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen.

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

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

E. Schulze

Byggekontorets kontroll-l.nr.
348/63



TEGNFORKLARING

0074G
r1083q Paak Kar

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (blokkbebyggelse) (113)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- G Gang-/sykkelveg, fortau (320)
- Annet veganlegg (319)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- FA Felles avkjørsel (710)
- FL Felles lekeareal (750)

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Parkeringsgarasje
- Omriss ev planlagt bebyggelse

r 1083q

TRONDHEIM KOMMUNE

Alternativ 2

Reguleringsplan med bestemmelser for

Et område ved Valentinlyst/Bromstadekra og

ny adkomst tilBrøsetvegen via Sigurd Munns veg

1:1000

G33/G34

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Tilknytning av gangvei	12.03.03	OPS			

	DATO	SIGN.
Delegasjonsvedtak	22.01.03	
Offentlig ettersyn	21.01.03 - 21.02.03	
Bygningsrådet/Planutvalget	01.04.03	
Miljø- og Byutviklingskomiteen	10.04.03	
Bystyrets vedtak	07.05.03	

Planen er utarbeidet av:
Per Knudsen Arkitektkontor AS, Fjordgata 7, 7010 Trondheim

Planen er fremmet av:

r1083q

DATO: 14.januar 2003 | ARKIVNUMMER: | OPS | EBj

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 03.01424 **R 1083q**

Reguleringsplan for et område ved Valentinlyst/Bromstadekra og ny atkomst til Brøsetvegen. Alternativ 2. + bestemmelser

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

møte 07.05.2003 sak 8 nr 59/2003 vedtatt planen.

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

Kari Aarnes — Rita Ottervik

Kari Aarnes
Formannskapssekretær

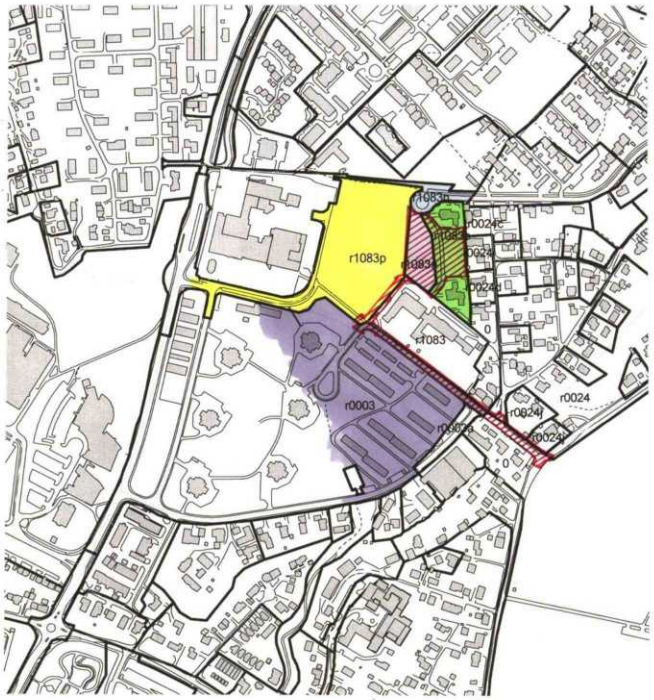
Rita Ottervik
Sekretær

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

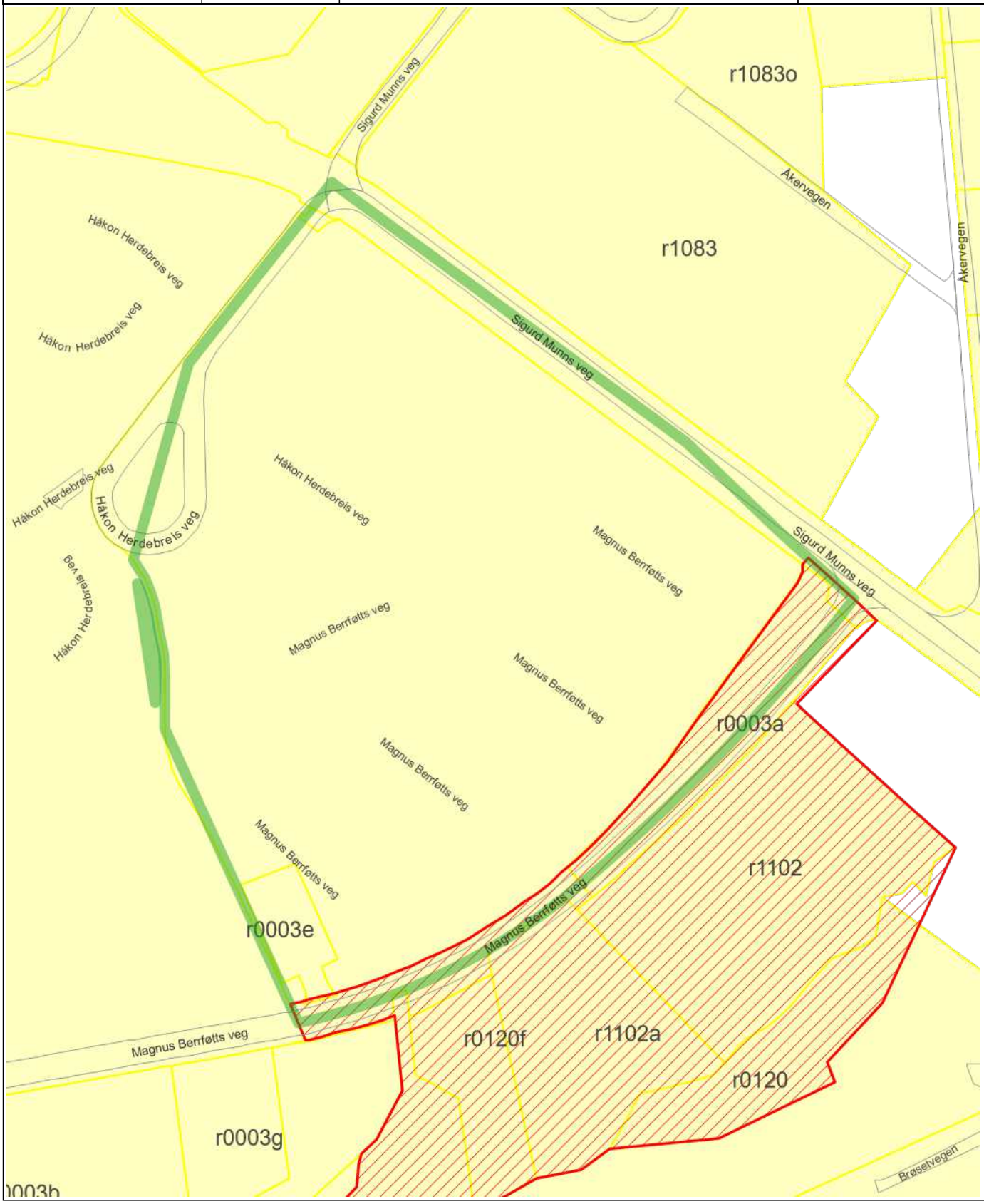
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 3	stf. 29.08.63 Reguleringsplan for Valentinlyst.
R 1083n	stf. 08.09.88 Reguleringsplan for del av eiendommen Brøset 14/1.
R 1083o	dv. 03.11.92 Del av eiendommen Brøset 14/1. Mindre vesentlig endring av felles adkomst.
R 1083p	stf. 21.11.02 Valentinlyst. Bromstadekra.
0	Uregulert.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Magnus Berrføtts veg 1E 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

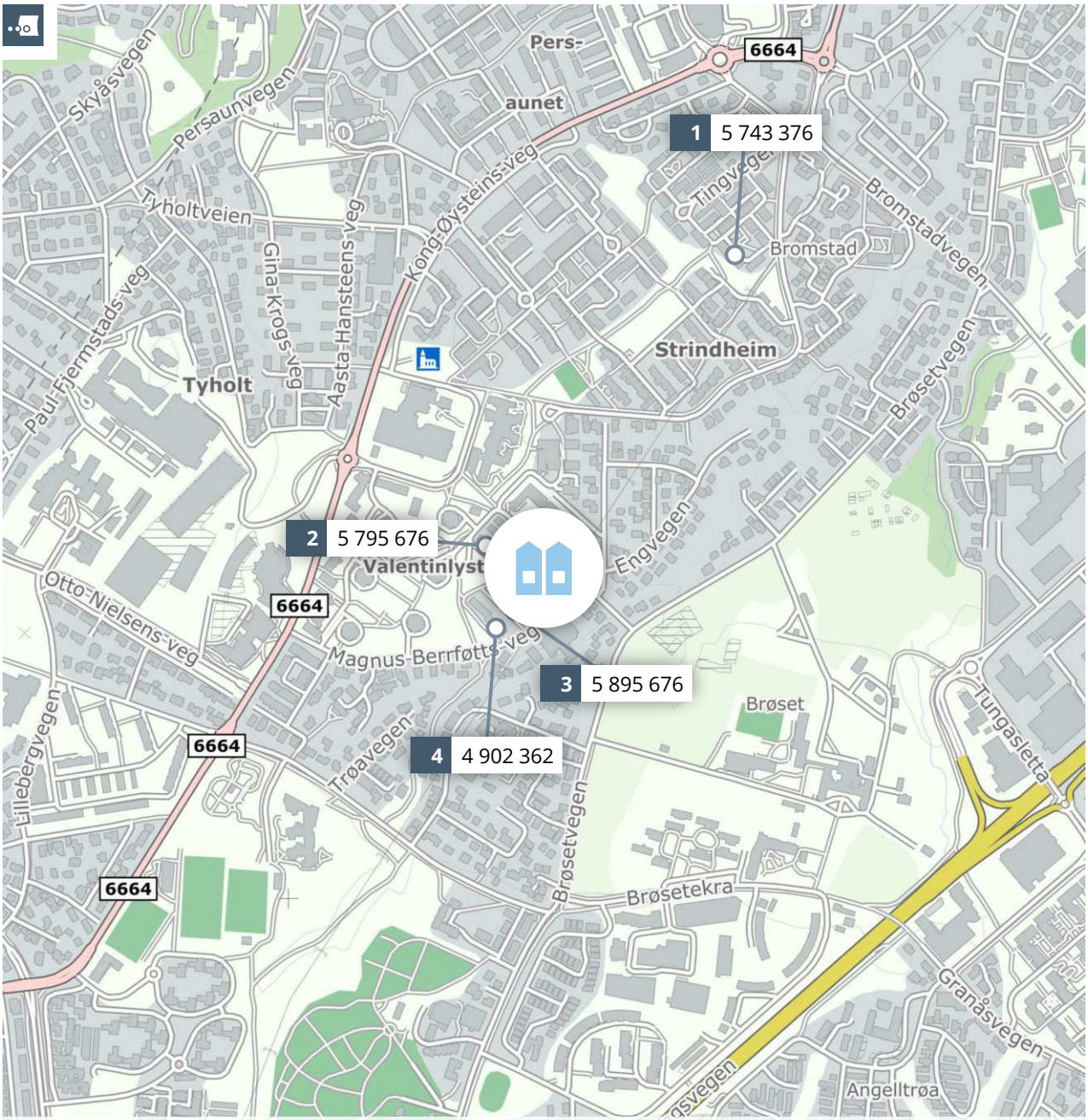

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



Meglers verdivurdering

MAGNUS BERRFØTTS VEG 1 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 13.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Magnus Berrføtts veg 1 E, 7046 TRONDHEIM

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 55 BNR 22 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS KONGSSLETTA

Verdivurdert til

4 490 000

428 669	4 918 669	38 740
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	127 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	1966

Fellesutgifter	7 500
Formue	13 920
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tingvegen 26 D 143 m² 1974 46,7 daa 3 sov	28.08.2024	5 000 000	**5 300 000**	443 376	5 743 376	**40 163**
2 Håkon Herdebreis veg 12 C 129 m² 1968 27,3 daa 4 sov	16.05.2024	5 490 000	**5 350 000**	445 676	5 795 676	**44 928**
3 Magnus Berrføtts veg 5 E 129 m² 1965 27,3 daa 4 sov	12.08.2024	5 390 000	**5 450 000**	445 676	5 895 676	**45 703**
4 Magnus Berrføtts veg 7 C 133 m² 1966 - m² 3 sov	04.11.2025	4 690 000	**4 465 000**	437 362	4 902 362	**36 860**

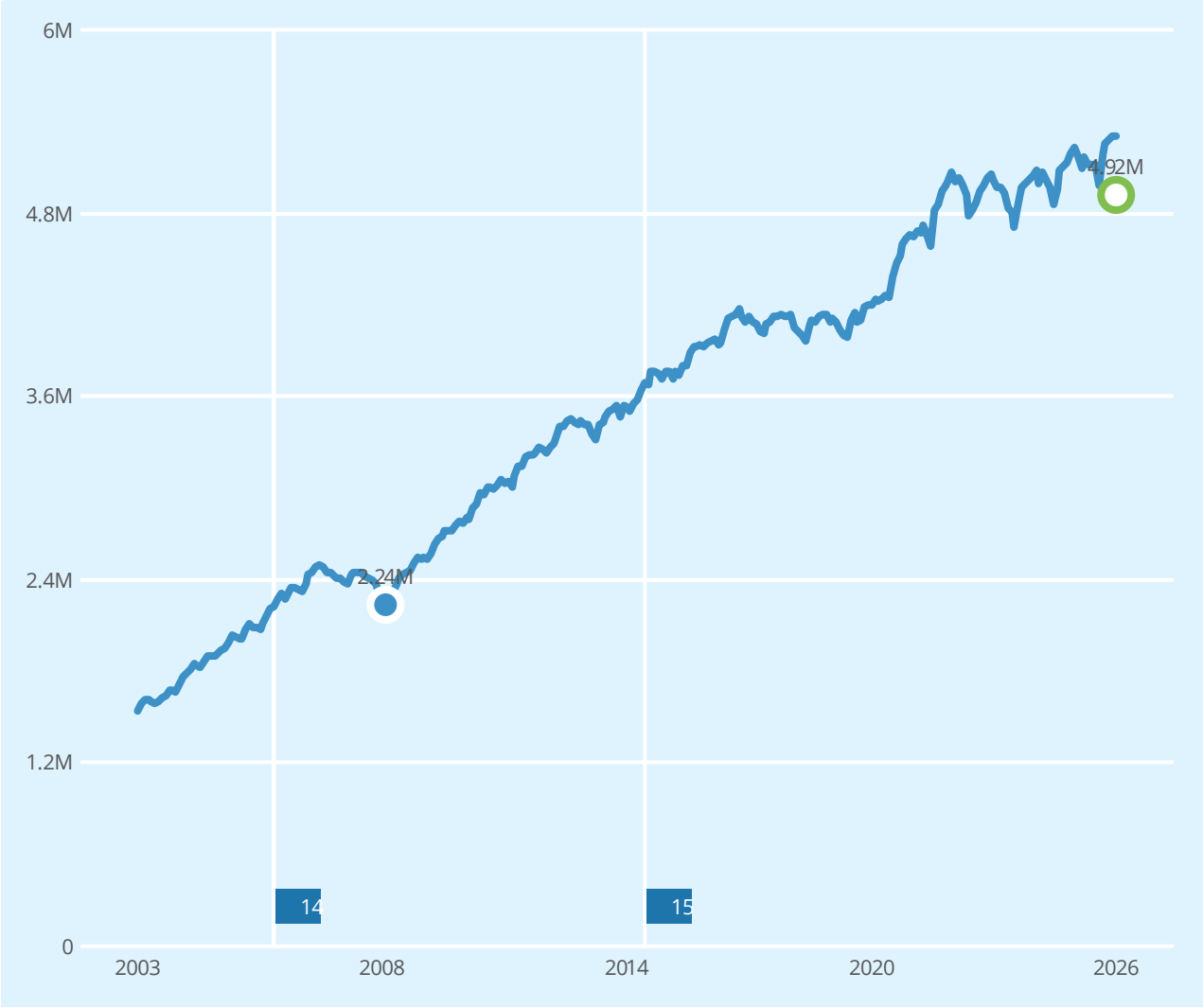
Flott og innholdsrikt rekkehus med særs god beliggenhet i et rolig og familievennlig strøk. To bad. Garasje. Utsikt.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.01.2009	18.12.2008	20.01.2009	-	1 950 000	289 750	2 239 750

Rekkehus til salgs i 7046 TRONDHEIM nå

1
rekkehus til salgs

6.3M
6.1M
5 924 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
244
dager

Rekkehus solgt i 7046 TRONDHEIM siste 9 mnd

14
rekkehus solgt

6.0M
5 905 000 Prisantydning i snitt
5 867 000 Salgspris i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 295 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

38 740 Magnus Berrføtts veg 1 E
Totalpris 4 920 000

37 630 Lerkendal bydel i snitt siste 9 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Magnus Berrføtts veg 1E, 7046 Trondheim
Gnr. 55, Bnr. 22, andelsnr. 5 i KONGSSLETTA BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
