PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

KLÆBUVEIEN 145 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Klæbuveien 145 A
7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1955
BRA: 81 m^2
BRA-i: 67 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	1	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Klæbuveien 145 A
7031 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31344

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
12.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Vi Dan Nguyen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
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 gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Klæbuveien 145 A, 7031 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	65	Bruksnr:	17	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1955**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig kledd med betongplater. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	81	67	14	0	8
Totalt m²	**81**	**67**	**14**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	67	67	0	Entre/gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	BRA-E er bod i kjeller og bod på loft.
Totalt m²	**67**	**67**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utkraget balkong med utgang stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er byttet i 2010.	
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**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille er i betongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe fra byggeår som er rehabilitert med stålrør i 2021.	
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**

6.5 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**

Kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er vannstoppesystem montert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk med avtrekk ut.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm oppussing av bad. Det er foretatt rørfornying i 2023.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ja det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1**

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Elskap er plassert i gang, det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider på det elektriske anlegget.	
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 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	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbank

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2022	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon gjennom luftespalter på vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkkenvifte	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er pusset opp etter byggeår, men det er ikke kjent når dette er gjort.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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**

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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Dusjkabinett, servantskap med servant og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det er noe krakelering av emalje i vasken.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte for baderommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

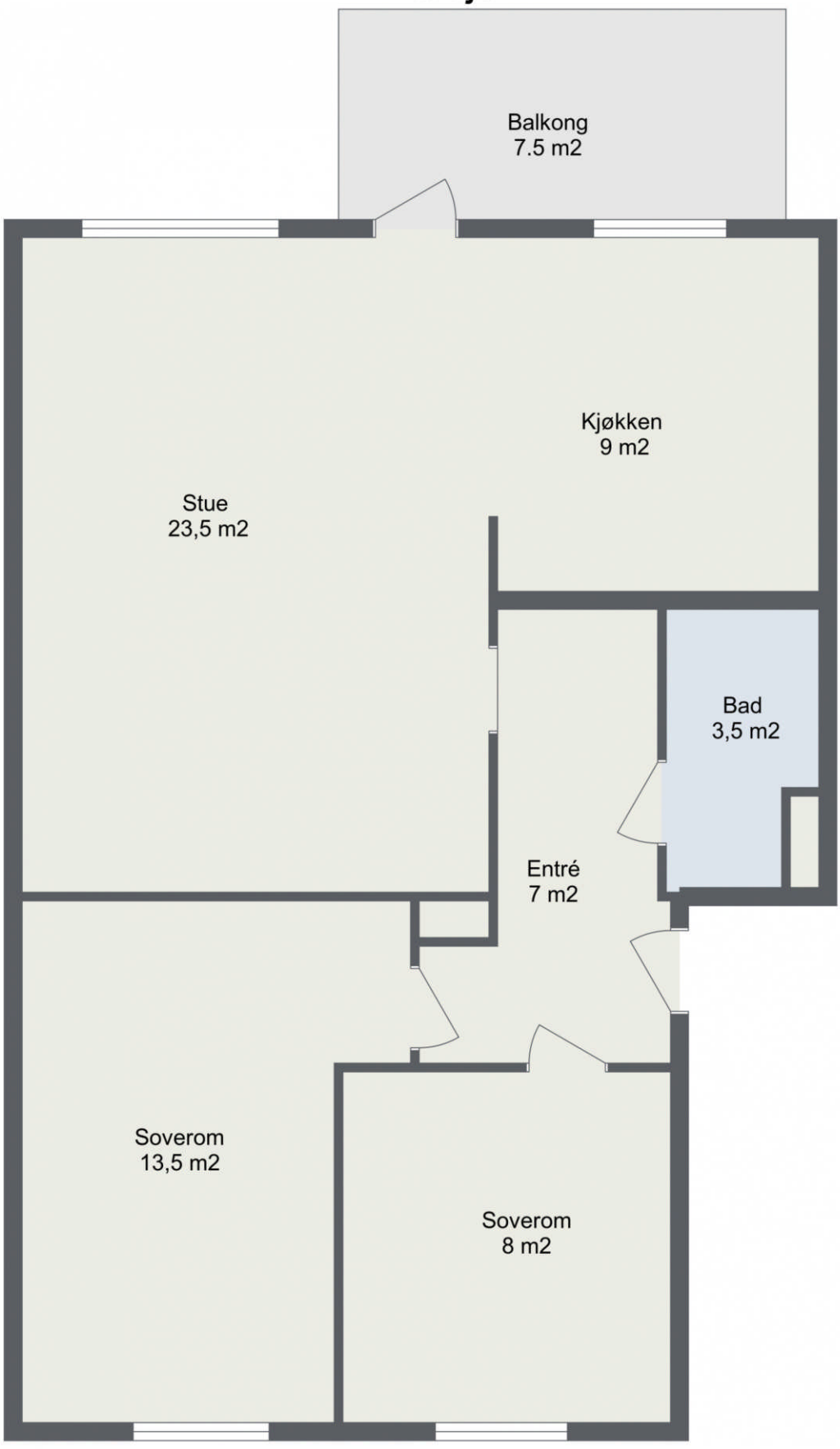
6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

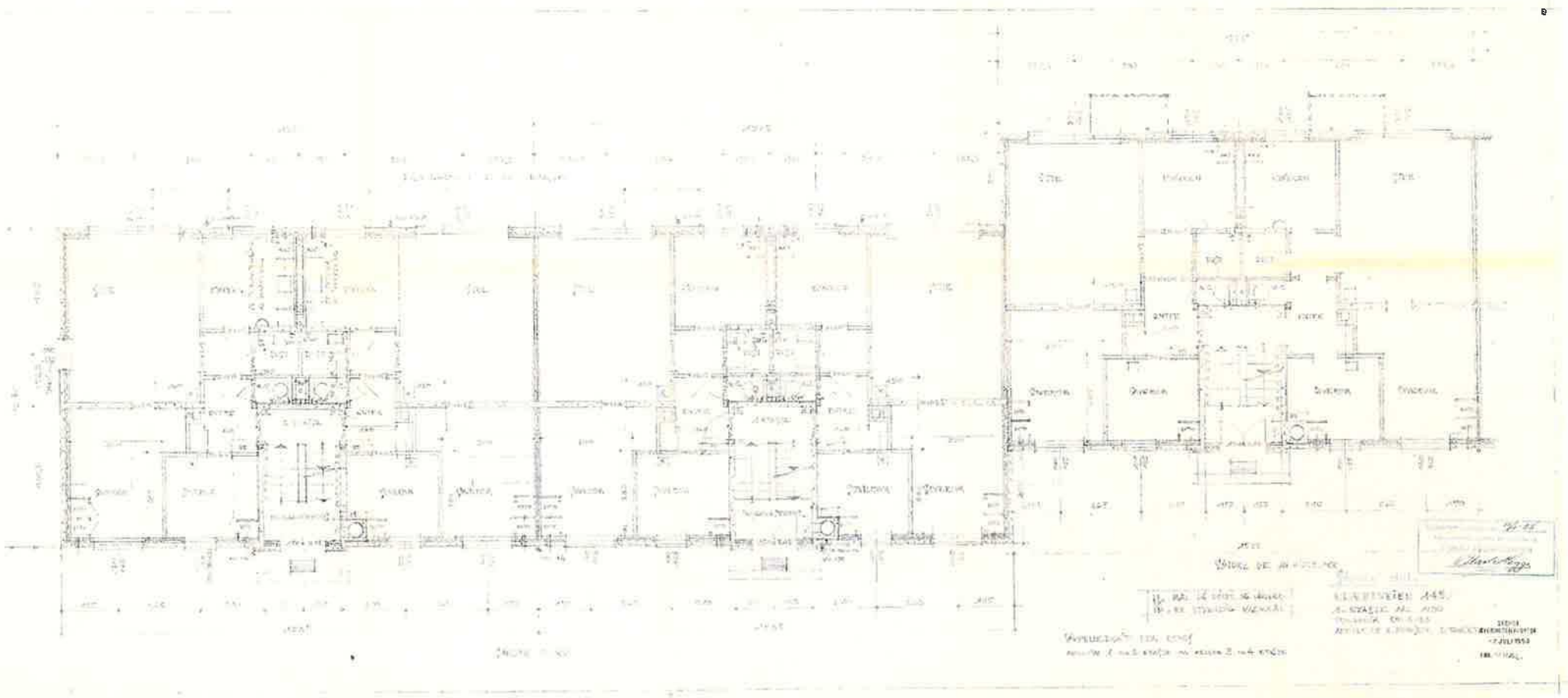
Tilgjengelighet	Ikke relevant

4. 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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251027

Selger 1 navn
Vi Dan Nguyen

Gateadresse
Klæbuveien 145 A

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7031

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 1254036

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251027

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørene ble totalrenovert i 2024 av TT-Teknikk i regi av borettslag. Viser til opplastede dokumenter

Arbeid utført av: TT-teknikk

Filer

Beboermappe - Klæbuveien 145.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vennetjeneste gjort av venn med 10års erfaring som elektriker (Norsk fagbrev) i 2025. Oppgradert stikkontakter og dimmere i store deler av leiligheten fra elektroimportøren. Lagt til ekstra lampe i stue over sofasone som ikke var der tidligere. Eneste nytt fra elektriske anlegget er ekstra lampe installert over sofaområdet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Beiset terasse i 2024 av u.t med Jotun Trebitt terassebeis

Document reference: 114251027

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251027

Tilleggskommentar

pipeanlegg oppgradert i 2021 i regi av borettslag av faglærte

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: 114251027

E-Signing validated

secured by nets

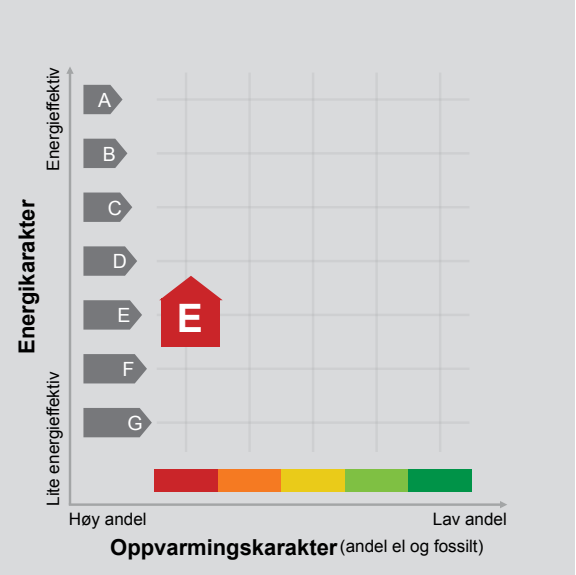
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vi Dan Nguyen	fb547c5094b00c339cc7b2f065c6438eba399506	08.05.2025 23:09:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114251027

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Klæbuveien 145A
Postnummer	7031
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182310662
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-118907
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HUSORDENSREGLER

Klæbuveien 145 AS

Sist endret i generalforsamling 24.04.24

1. Alle som bor i eiendommen er ansvarlig for at det hersker ro og orden, og plikter
å rette seg etter gjeldende husordensregler.

2. Ytterdører skal til enhver tid være låst. Støy og uro mellom 2300 –0700 skal unngås. Støy fra oppussing, herunder hamring og boring i mur, skal ikke forekomme fra kl. 1800 på lørdager til 0700 mandag morgen, samt på helligdager. Musikk og tv støy må avpasses slik at det ikke sjenerer. Dette gjelder også bruk av musikkinstrumenter.

3. Bruken av altanene skal ikke være til sjenanse for de øvrige leietakerne. Med tanke på brannfare, skal bruk av åpen ild skje med største forsiktighet. Det tillates kun bruk av gassgrill og elektrisk grill på altanene. Gassflasker må oppbevares på forsvarlig sted, ikke i kjeller eller på loft. Heller ikke i direkte sollys. Tremmegulvet må kun fjernes ved rengjøring/vedlikehold.

4. Beboere i Klæbuveien 145 AS som ønsker å holde husdyr, må avklare med øvrige beboere i oppgangen om det er spesielle hensyn som må tas, før husdyr anskaffes. Støy fra husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

5. Mating av fugler og dyr er forbudt på borettslagets utearealer.

6. Klesvask kan finne sted i selskapets vaskerom. På søn- og helligdager er det ikke tillatt å ha utetørk. Klestørk på altanene skal henge under rekkverksnivå.

7. Husets fellesrom, som vaskerom, hobbyrom, etc brukes av leieboerne i tur og orden. Fellesrommene må ikke nyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

8. Gårdsplass og trappeoppganger skal til enhver tid holdes ryddige. Sykler, barnevogner, leker etc må bare plasseres i sykkelboder/på de steder hvor det finnes sykkelstativ.

9. Det er forbudt å parkere motorkjøretøyer på eiendommens grunn utenfor de fastsatte parkeringsplasser, på grunn av fremkommelighet. Faste P-plasser tildeles av styret.

10. All banking av matter, tepper, løpere og liknende, samt risting av sengeklær, skal bare foregå på gårdsplass, eller på det sted som vaktmesteren anviser. Det er forbudt å foreta slik banking på altaner, eller i vinduer.

11. Markiser, og skilt på postkasse og ringeknapp skal være ens, og må bare anbringes med styrets tillatelse. Leier plikter å ha korrekt navneskilt ved inngangsdør til leilighet. Parabolanlegg/andre gjenstander hengende utover altanene, er ikke tillatt. Lufting av leiligheten skal bare skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører og trapperom. De rom hvor det går vann- og avløpsrør gjennom, må i vintertiden holdes oppvarmet slik at rørene ikke fryser. For likegyldighet eller uaktsomhet i så henseende er leieren ansvarlig. Leieren har ansvar for å holde sluk og avløp rene, fram til vertikale felles hovedavløpsrør (soilrør). Fra og med hovedavløpsrørene er renhold Klæbuveien 145 AS sitt ansvar. Klæbuveien 145 AS har ansvar for strømkabler og hovedsikringer fram til og med leilighetenes strømmålere. Sikringer og strømkurser i leilighetene er leierens ansvar. Kun autorisert elektriker kan benyttes ved vedlikehold og endringer.

12. All skade på leiligheten med tilbehør, herunder knuste ruter, skal erstattes av leieboeren.

13. Aksjonærene er ansvarlig for at leiligheten med uterom til enhver tid er i ren og ordenlig stand. Aksjonæren er ansvarlig for at også hans husstand/leieboere følger ordensreglene.

Vedtekter

for Klæbuveien 145 boligaksjeselskap, org nr 930 207 330

vedtatt i konstituerende generalforsamling 15.02.1978,
sist endret i ordinær generalforsamling 09.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Klæbuveien 145 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 105.600,- fordelt på 48 aksjer á kr 2.200,-.

(2) Ingen kan eie mer enn en aksje og bolig.

(3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

3-2 Bruksoverlating

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

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person eller foretak
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier 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, varmekabler, 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) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapets styre.

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Selskapets 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) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med 3 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.

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

KlŋbuveIen 145 AS - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 528 064	2 528 064	1 637 364	1 829 172
Felleskostnader kapitaldel		0	0	890 700	1 090 300
Tillegg elektroniske fellesavtaler		304 704	304 704	304 704	304 704
Andre driftsinntekter	1	116 872	116 416	82 600	82 600
Sum driftsinntekter		2 949 640	2 949 184	2 915 368	3 306 776
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-12 690	-11 280	-11 300	-12 700
Styrehonorar		-90 000	-80 000	-84 000	-90 000
Avskrivninger		-75 227	-72 815	-46 284	-59 844
Forretningsfŋrerhonorar		-120 451	-116 275	-120 500	-124 500
Honorar administrative tjenester		-7 939	-7 706	-8 200	-8 200
Eksterne honorar	3	-16 073	-10 510	-11 000	-11 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-102 178	-106 672	-110 000	-110 000
Vaktmestertjenester		-285 981	-273 918	-150 000	-300 000
Renholdstjenester		-10 485	-9 574	-30 000	-12 000
Lŋpende vedlikehold	5	-55 990	-38 523	-150 000	-150 000
Periodisk vedlikehold	6	-3 613 697	-315 350	-150 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-287 424	-287 422	-304 704	-304 704
Forsikring		-259 787	-224 948	-247 500	-300 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-394 408	-307 783	-310 000	-310 000
Eiendomsavgifter		-217 116	-213 019	-224 000	-228 000
Energi, felles		-57 024	-71 870	-75 000	-75 000
Andre driftsutgifter	7	-15 833	-43 656	-52 000	-50 000
Sum driftskostnader		-5 622 302	-2 191 320	-2 084 488	-2 296 448
DRIFTSRESULTAT		-2 672 662	757 863	830 880	1 010 328
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		78 022	66 475	15 000	20 000
Finanskostnader		-609 444	-394 599	-428 000	-603 000
Netto finansposter		-531 422	-328 124	-413 000	-583 000
Resultat fŋr skattekostnad		-3 204 084	429 739	417 880	427 328
OrdinŋrI resultat etter skatt		-3 204 084	429 739	417 880	427 328
¡ RSRESULTAT	8, 13	-3 204 084	429 739	417 880	427 328
Disponering av totalresultat:		-3 204 084	429 739	417 880	427 328
Overfŋrt til udekket tap		-3 204 084	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	429 739	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	3 688 802	3 460 602
Maskiner	9	1 089	7 623
Andre anleggsmidler	9	119 053	187 746
Sum anleggsmidler		3 808 943	3 655 970
OMLđPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 588	11 570
Andre fordringer	10	100 200	0
Mellomregning Klare Finans	10	20 804	22 856
Opptjente renter	10	54 232	45 501
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	872 248	1 184 185
Sum omlŋpsmidler		1 049 072	1 264 112
SUM EIENDELER		4 858 015	4 920 082

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	12, 13	105 600	105 600
Annen innskutt kapital	13	866 938	866 938
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-6 593 948	-3 389 865
Sum egenkapital		-5 621 410	-2 417 327
GJ ELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel³ n	14, 15	10 167 430	6 846 710
Borettsinnskudd	14, 16	211 200	211 200
Andre innskudd	14, 16	17 200	17 200
Sum langsiktig gjeld		10 395 830	7 075 110
Kortsiktig gjeld			
Leverandŋrgjeld		55 055	225 229
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		22 392	29 508
P³ lŋpte kostnader		6 147	7 061
Annen kortsiktig gjeld		0	500
Sum kortsiktig gjeld		83 595	262 299
Sum gjeld		10 479 425	7 337 409
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		4 858 015	4 920 082
Pantstillelser	14	10 378 630	7 057 910

Sted:_____, dato:_____

Mats Berg Leder	Ragnhild Svarva LŋJdre Styremedlem	Tord Valestrand Styremedlem
Knut Alfredsen Styremedlem	Siri Husby Styremedlem	

Velkommen til Klæbuveien 145 AS.

Vi trives med å bo her og håper du også vil finne deg vel til rette.

Mye skal falle på plass i en flytteprosess. Dette skrivet er ment som en hjelp i den første fasen som ny beboer her.

REGLER FOR ANDELSEIERS BRUK AV LEILIGHET, BRUKSOVERLATING, M.M.

Utstyr og ombygging i leilighetene

Andelseier har rett og plikt til å forestå innvendig vedlikehold samt nødvendig utskiftning av fast inventar.

Den enkelte andelseier kan utføre moderniserings- og oppussingsarbeid innenfor boligen som ikke berører bærende konstruksjoner. Hvis den enkelte andelseier likevel, utover dette, planlegger slike arbeider som innebærer vesentlig ombygging og/eller inngrep i leilighetens bærende konstruksjoner (f.eks. felles opplegg av rør, bærevegger, etasjedelere) plikter den enkelte å ta kontakt med styret før slikt arbeid igangsettes.

Ventilasjon, inneklima og kjøkkenvifter

Det er viktig å unngå høy luftfuktighet inne i leilighetene. Høy luftfuktighet gir gode vekst-muligheter for sopp. Baderom er et særlig utsatt område mht. høy luftfuktighet. Oppvarmet baderom/badegulv reduserer utfordringene knyttet til fuktskader.

Hver enkelt beboer bør bruke avløpsrens minst hvert halvår. Vi anbefaler Mudin eller tilsvarende, ikke Plumbo.

Det skal sørges for jevnlig utskiftning av inneluften, enten ved å lufte skikkelig med gjennomtrekk eller la vindusventiler og veggventiler være åpne. Ved vedfyring må ventiler holdes åpne for å unngå undertrykk i leilighet og inntrenging av røyk.

Andelseier har selv ansvar for at det ikke oppstår fuktproblemer/-skader i leiligheten.

Ro i leiligheten

Ved oppussingsarbeid som varer mer enn to dager, skal naboer varsles med oppslag om type arbeid og varighet. Dette gjelder både andelseiere/beboere og ved prosjekter som styret står ansvarlig for.

Radio, TV og liknende lydkilder bør dempes, særlig om sommeren.

Vaskeri og tørkeplass.

Ønsker du tilgang til vaskeri så tar du kontakt med nestleder i styret for inngåelse av avtale.

Vaskeriet benyttes i tråd med gjeldende reglement. Regler for bruk av vaskeri skal henge i vaskeriet.

Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand til det. Tørking kan også gjøres på balkongen, lavere enn rekkverk

Husholdningsavfall

Klæbuveien 145 skal være et miljøvennlig borettslag. Renovasjonsetatens veiledning mht. kildesortering skal følges av alle beboere. Nærmere informasjon om avfallshåndtering finnes på Trondheim kommunes hjemmesider.

Borettslagets avfallsbeholdere skal kun brukes til restavfall, plastavfall og papir/papp.

Større gjenstander og/eller avfall som ikke er husholdningsavfall er beboerne selv ansvarlige for å få fjernet. Miljøfarlig og andre typer miljøavfall (lyspærer, malingsspann o.l) skal ikke kastes i borettslagets avfallsbeholdere/søppelskur.Eget rom for slikt i kjeller D-oppgang.

I tillegg har borettslaget et dekklager i kjelleren i F-oppgangen. Dette er åpent vår og høst og kan disponeres av beboerne.

Det er et hobbyrom som er til disponering i kjelleren mellom B –og C oppgangen.

Ellers så er det 8 plasser pr oppgang for sykkelparkering og felles sykkelboder i kjelleren. Alle leiligheter har egne boder i kjelleren hvor sykler naturligvis kan oppbevares avlåst.

I vinterhalvåret ber vi om at sykler oppbevares innendørs for å lette snøbrøyting.

Grilling

Det er kun gass- og elektrisk grill som er tillatt benyttet på balkongene samt på uteplasser tilhørende borettslaget.

Det gjelder spesielle restriksjoner for bruk og oppbevaring av gassbeholdere. Disse må følges nøye. Du finner råd for riktig oppbevaring av gass på hjemmesiden til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Det kan oppbevares maksimalt to flasker på til sammen 11 kg pr. bolig. Gass skal aldri oppbevares i kjelleren. Gassbeholdere skal oppbevares i skap med god lufting, uten fare for antennelse. Dersom gassbeholdere oppbevares ute, må skap være av ikke-brennbart materiale. NB! Gassbeholdere må ikke utsettes for sterkt sollys eller sterk varme.

Parkering

Borettslaget har 36 parkeringsplasser på egen eiendom.

Borettslaget leier ut egne parkeringsplasser til andelseiere etter venteliste i borettslaget. Tildeling av disse parkeringsplassene foregår etter retningslinjer vedtatt av styret. Leieforholdet er regulert i leieavtale for parkeringsplass.

Det er forbudt å parkere på borettslagets interne veier og snuplasser, foruten nødvendig av- og pålessing inntil 20 minutter. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring. Parkeringsreglene gjelder også for mopeder og motorsykler.

Brudd på borettslagets regler for av- og pålessing gir grunnlag for borttauingeller mot eier bekostning.

Klæbuveien 145 har noen plasser som er regulert til gjesteparkering.

Disse kan benyttes av gjester til borettslaget med ett av de to gjesteparkeringsbeviset som følger hver leilighet. Hvis bevis blir borte blir beboer fakturert kr 250,- pr stykk.

Gjesteparkeringsplassene kan ikke benyttes til parkering av borettslagets beboere sine egne biler.

Velkommen til et hyggelig og etablert sameie med hyggelige naboer.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

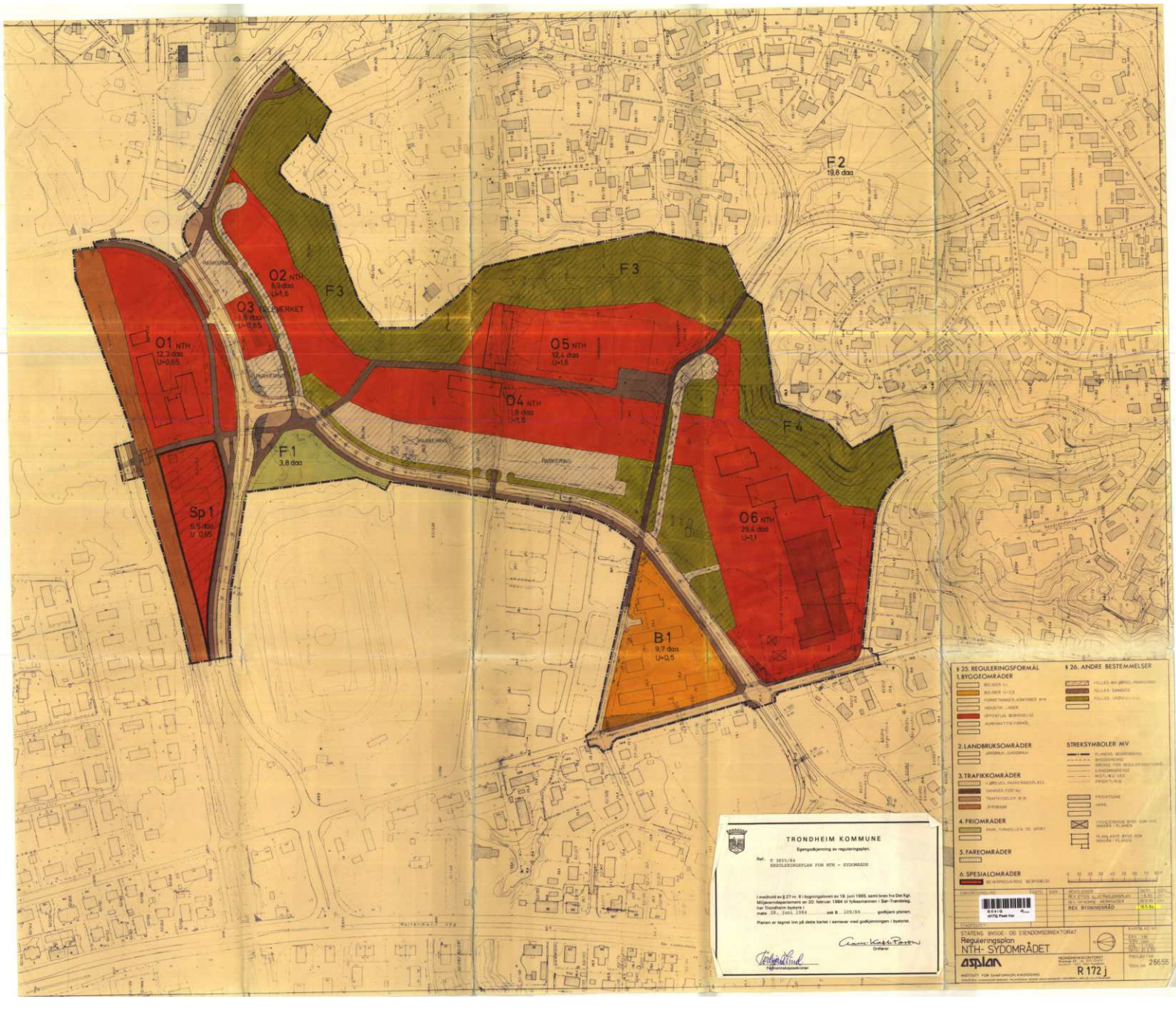
Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Klæbuveien 145A 7031 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm


F2
19,8 daa
F3
F3
O2 NTH
8,9 daa
U=1,6
O3
1,8 daa
U=0,55
O1 NTH
12,3 daa
U=0,65
O5 NTH
12,4 daa
U=1,6
O4 NTH
1,8 daa
U=1,6
F1
3,8 daa
F4
O6 NTH
28,4 daa
U=1,1
Sp1
6,5 daa
U 0,65
B1
9,7 daa
U=0,5
PARKERING
§ 25. REGULERINGSFORMÅL
1.BYGGEOMRÅDER
2.LANDBRUKSOMRÅDER
3.TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER MV
TRONDHEIM KOMMUNE
Egengodkjenning av reguleringsplan.
Ref. V 1855/84
REGULERINGSPLAN FOR NTH. - SYDOMRÅDE
Ordfører
STATENS BYGGE- OG EIENDOMSDIREKTORAT
Reguleringsplan
NTH- SYDOMRÅDET
ASPLAN
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING
R 172 j
266.55



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av detaljregulering

Ref:21/26720 r20210040

Lerkendal og Valgrinda

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 02.03.2023 og saksnummer 31/23 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

Formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Bolig/Tjenesteyting (1803)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Trase for jernbane (2021)
- Holdeplass/plattform (2025)
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport (2081)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser(2080)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Naturområde (3020)
- Park (3050)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring naturmiljø (560)
- Bevaring kulturmiljø (570)

BÅNDLEGGINGSONE
- Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

FARESONE
- Ras- og skredfare (310)
- Flomfare (320)

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)
- #1 - 9 Fremkommelighet
- #10 og #11 Grønn forbindelse
- #12 Flytting av bevaringsverdig bebyggelse
- #13 Område med mistanke om deponigass

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Bru
- Kulvert
- Linje for regulert høyde
- Grense hensynsoner
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel
- Stengning av avkjørsel
- Plangrense på grunnen
- Plangrense over grunnen
- Plangrense under grunnen

Kartgitter (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: januar 2023 | 0 20 40 60 m
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

Områderegulering av

Lerkendal og Valgrinda

Regulering på, over og under grunnen

Målestokk 1:2000 (A1)

Revisjoner	Dato	Sign
Revisjon	02.12.2022	
Revisjon	09.01.2023	
Til sluttbehandling	17.02.2023	RMTN

Revisjoner	Dato	Sign.

SAKSBEHANDLING I HØRING PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

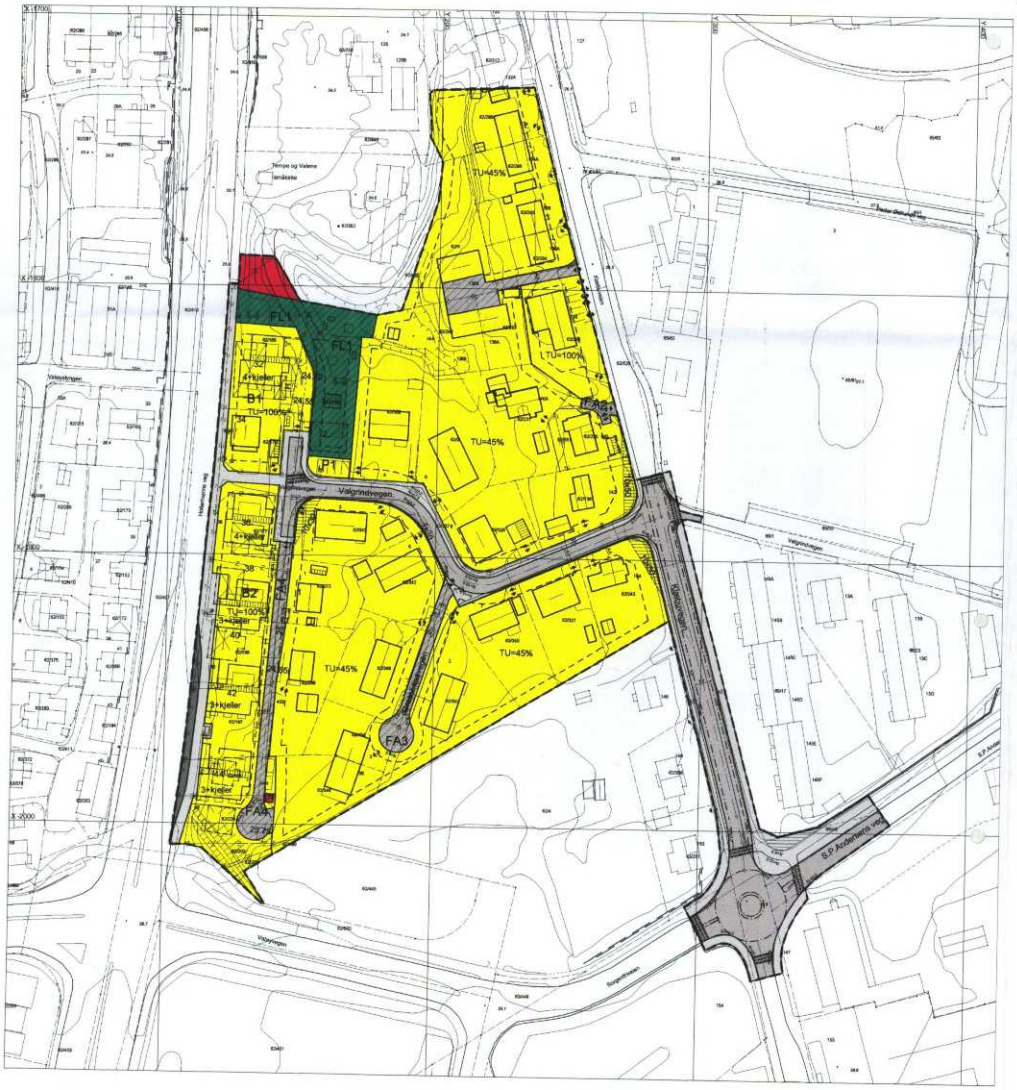
	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstrinnde reguleringsarbeider	16.09.2020	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	09.12.2020	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget – utsatt	14.06.2022 – utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	21.06.2022	
Offentlig ettersyn	02.07. – 06.09.2022	
Behandlet i kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	30.01.2023	
Behandlet i Trondheim studentråd, eldreråd og Ungdommens bystyre	30.01.2023	
Behandlet i Mangfoldsrådet	31.01.2023	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	07.02.2023	
Behandlet i Oppvekstkomiteen	13.02.2023	
Behandlet i Kultur, idretts- og friluftslivskomiteen	13.02.2023	
Behandlet i Arbeids- og sosialkomiteen og Helse- og sikkerhetskomiteen	14.02.2023	
Behandlet i Miljø- og næringskomiteen	15.02.2023	
Behandlet i Areal- og samferdselskomiteen	16.02.2023	
Godkjent i bystyret	02.03.2023	
Kunngjøringsdato:	18.03.2023	

Forslagsstiller: STATSBYGG, NTNU

Dato: 29.03.2022

Reguleringsplannr: r20210040

Kommunens saksnr: 21/26720



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for boliger (110)
- Område for offentlig bebyggelse (160)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Restriksjonsområde/frisikt (640)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)

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

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

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Regulert støyskjerm
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Anvisning av avkjørsel

0 10 20 30 40 50
Koordinatsystem: Trondheim lokal

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

Reguleringsplan for et kvartal begrenset av Holtermanns veg, Tempe kirke, Klæbuveien 132A, Klæbuveien, Klæbuveien 145 og Klæbuveien 146

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: I30, K30

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Byggelinje v/garasje	17.08.06	FHS			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.

Planen er utarbeidet av: Byplankontoret

TEGNET:
REGULERINGSPLAN NR.: R1138r
SAKSBEH.
ARKIVNR.: IRI

DATO: 06.12.2005
KOMMUNENS SAKSNR.: 00/11949

R 172 j, egenv. kj. 28.06.84.

0476

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for NTH. Sydområdet

Dato for siste revisjon av planen.....
Dato for kommunestyrets vedtak.....

§1

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

§2

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Fellesarealer
Spesialområder

§3

Som vedlegg til reguleringsplanen foreligger en illustrasjonsplan som beskriver intensjonene bak reguleringsplanens utforming samt retningslinjer for den videre utbygging.

Fravikelse fra retningslinjene skal til enhver tid godkjennes av NTH s styrende organer og SBED.

§4

OFFENTLIG BEBYGGELSE

4.1

I området skal oppføres bygninger med tilhørende anlegg for Universitetet i Trondheim. Norges Teknisk Høgskole og samarbeidende institusjoner.

4.2

I bebyggelsen kan innredes lokaler for servicevirksomhet som post, bank, reisebyrå, kafeteria, forretninger m.m.

4.3

Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 5 etasjer, lette takoppbygg ikke medregnet i etasjetallet.

4.4

Maksimal U-grad innenfor hvert av de på planen angitte områder for offentlig bebyggelse beregnes etter byggforskriftenes regler og skal være som følger:

Felt 01 og 03	U= 0.65 (SINTEF)
Felt 02	U= 1.6
Felt 03	U= 1.65 (Televerket)
Felt 04	U= 1.6
Felt 05	U= 1.6
Felt 06	U= 1.1 (VHL)

4.5

Bebyggelsen skal i sin helhet lokaliseres innenfor byggelinjene og de angitte byggeområdene.

4.6

Før utbygging av et felt kan igangsettes, skal det for dette foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningens plassering, etasjetall, høyde, takform.
- parkeringsplasser, garasjer
- interne gangveger
- område for eksisterende og framtidig vegetasjon

4.7

Felt 01, 02, 04, 05 og 06 som er regulert til universitetsformål, skal på eget areal eller på tilknyttet regulert trafikkareal ha oppstillingsplass for 1 bil for 130 m2 brutto bebyggelse.

4.8

Felt 03 som er regulert til område for Televerket skal ha oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil pr. 100 m2 brutto bebyggelse.

§5

BOLIGER

5.1

I felt B1 skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

5.2

Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 4 etasjer.

5.3

U-graden i felt B1 skal ikke overskride U= 0-.5.

5.4

I felt B1 skal det på egen eiendom anlegges 1.5 bil oppstillingsplasser pr. boligenhet.

§6

TRAFIKKOMRÅDER

6.1

I trafikkområdet skal det anlegges

- kjøreveger m/fortau
- gang- og sykkelveger
- trafikkdelere

6.2

Fra Nardovegen er det ikke adgang til flere avkjørsler enn de som er vist på planen.

6.3

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

6.4

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.

6.5

Bygningsrådet skal se til at det for hvert felt avsettes tilstrekkelig plass og etableres gunstige forhold for adkomst, varetransport og av- og pålessing.

6.6

Sikthindrende beplantninger, gjenstander, o.l. innenfor det areal som begrenses av Vegnormalens krav til fri sikt tillates ikke.

6.7

Spesialområde Sp. 1 Lerchendal Gård skal ha adkomst fra gangveg langs Nardovegen.

§7

FRIOMRÅDER

7.1

Friområde F2 skal nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

7.2

F1 skal benyttes som entre til Lerkendal Idrettspark.

På området kan det oppføres portanlegg med tilbehør, klubbhus etc. etter godkjennelse av bygningsrådet.

7.3

Friområdene skal være NTH s eiendom og ansvarsområde. De skal holdes som grønne skråninger med skogkarakter. Overgangen mellom F2 og F3, F4 skal gis en enhetlig utforming.

§8

FELLESAREAL

8.1

Fellesareal er:

- Felles avkjørsel, parkering og hovedinngang
- Felles grønnarealer.

8.2

Til områdene 03 og fellesarealene ved 02 kan det maksimalt etableres 5 avkjørsler. Nærmere lokalisering avgjøres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Til friområdet F2 kan det etableres maks. 1 avkjørsel.

8.3

De viste felles parkeringsarealene skal ved hjelp av trær og annen vegetasjon oppdeles i mindre enheter.

Det samme gjelder parkeringsarealene innenfor byggeområdene.

8.4

Hovedgangvegen er på planen vist med minimumsbredde. Den kan benyttes for servicetrafikk.

8.5

Eksisterende vegetasjon og særpregete terrengformer skal kultiveres og foredles som del av parkanlegget. NTH s gartneri kan drives og utvikles på et tilliggende grønnareal.

§9

SPESIALOMRÅDER.

9.1

Område Spl. Lerchendal Gård, reguleres til bevaringsverdig bebyggelse.

Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

Før bygningsrådet behandler byggemelding, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

§10

FELLESBESTEMMELSER

10.1

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

10.2

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

10.3

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

040B202

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
28.06.84 ,sak B nr. 109/1984

ordfører

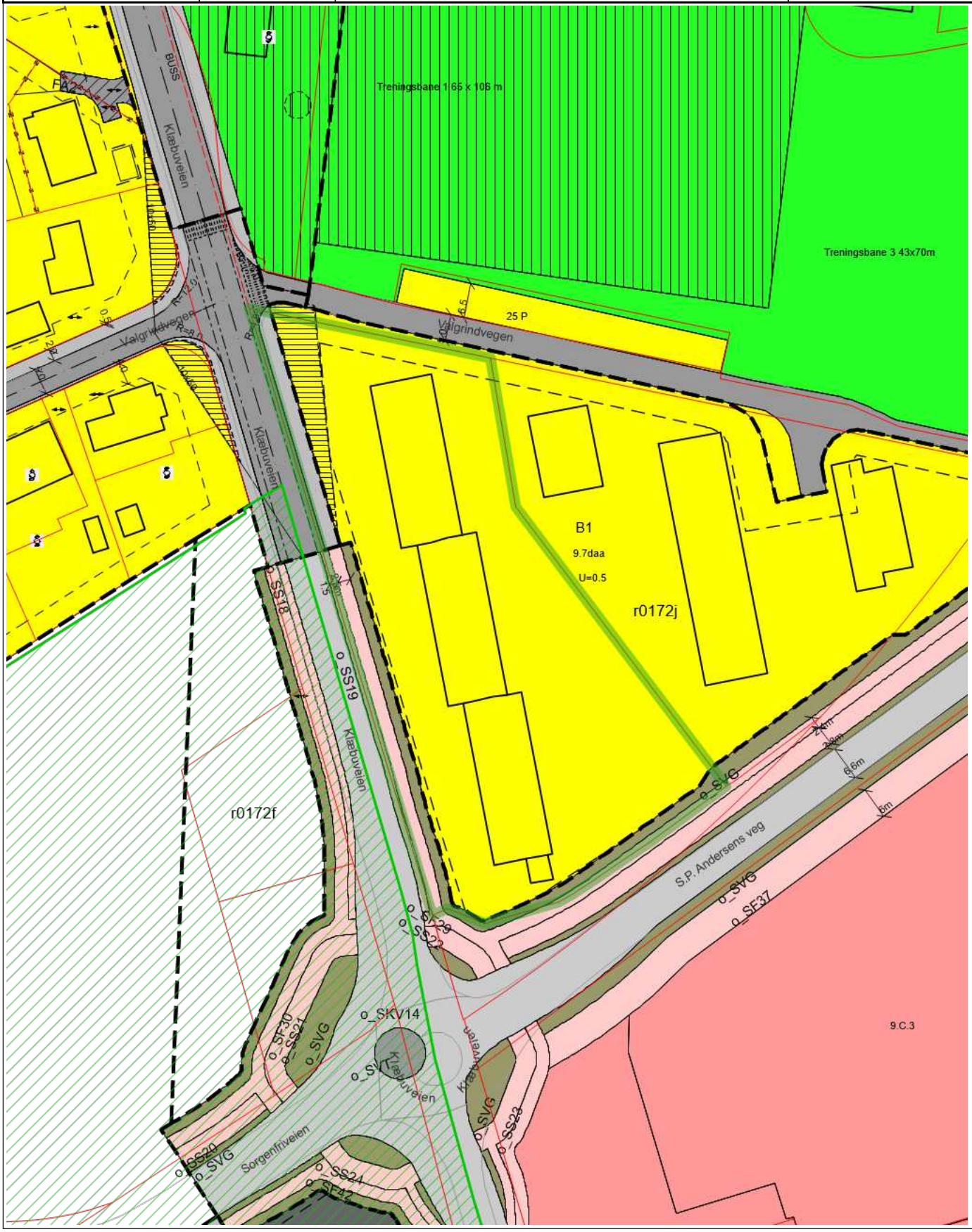
formannskapssekretær

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Klæbuveien 145A 7031 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

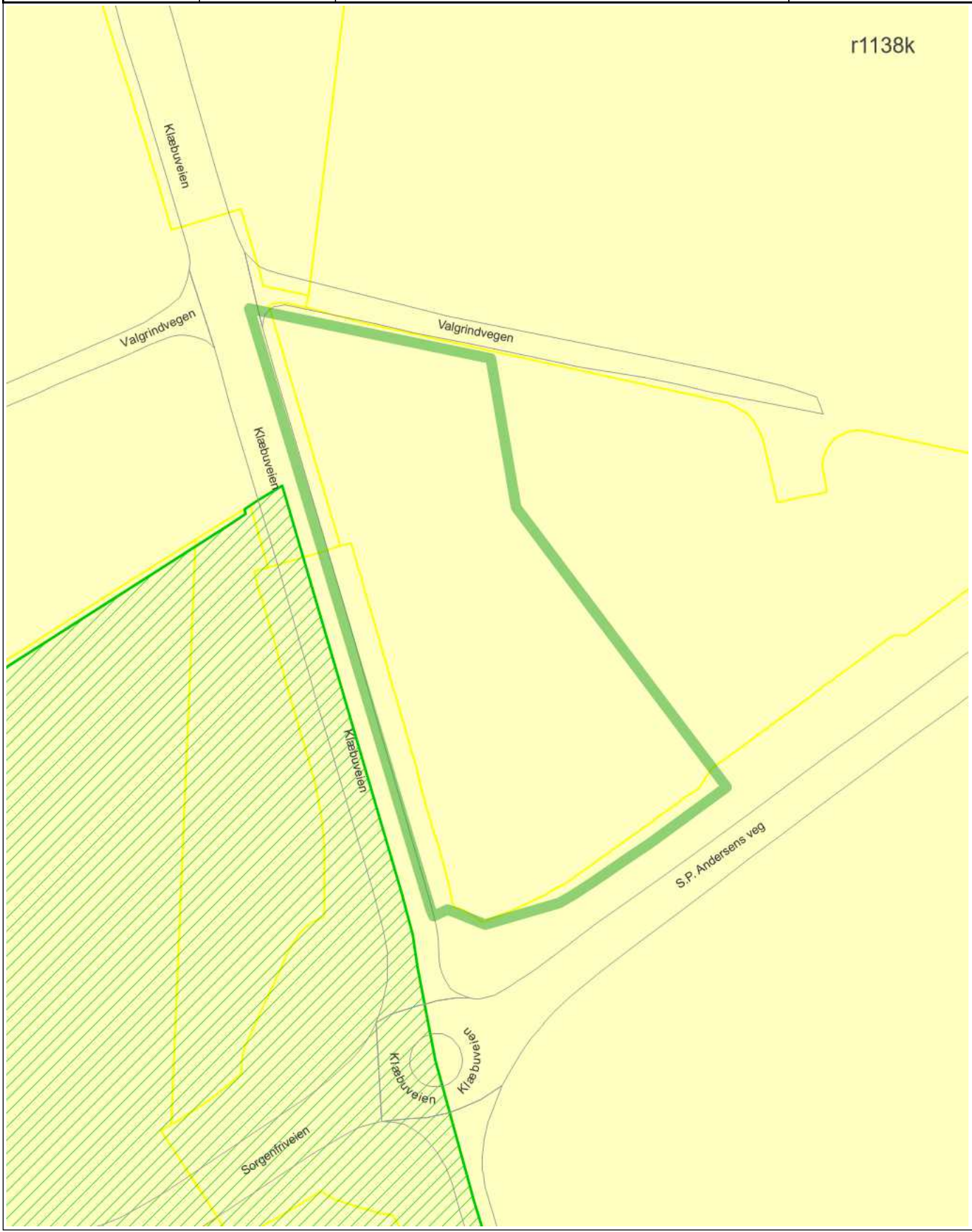
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Bussterminal
- Offentlig friområde
- Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig
- Felles avkjørsel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 65	Bnr: 17	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Klæbuveien 145A 7031 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 1138r

Arkivsak:06/30348

Reguleringsbestemmelser til endret reguleringsplan for et kvartal begrenset av Holtermanns veg, Tempe kirke, Klæbuveien 132A, Klæbuveien, Klæbuveien 145 og Klæbuveien 146

Planen er datert	:06.12.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	:17.08.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:17.08.2006
Dato for byplansjefens vedtak	:21.08.2006

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Byplankontoret og datert 06.12.2005, sist endret 17.08.2006.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER, herunder
-Boliger, TU= $_{maks}$100%
-Boliger, TU= $_{maks}$45%
-Offentlig bebyggelse, kirke

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder
-Kjøreveg
-Gang- og sykkelveg, fortau

FAREOMRÅDER, herunder
-Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER, herunder
-Frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER, herunder
-Felles avkjørsel
-Felles leikeareal

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Fjernvarme
Nye tiltak skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

3.2 Anleggsperioder
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper som støv, støy og rystelser fra anleggsvirksomheten (avbøtende tiltak) skal foreligge samtidig med søknad om tillatelse til

tiltak. Det forutsettes at "Bestemmelser om støy fra bygge- og anleggsvirksomheten i Trondheim" legges til grunn for planen. Alle avbøtende tiltak skal være ferdige før igangsettingstillatelse kan gis.

Bygge- og anleggsarbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager og/eller på hverdager mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

3.3 Rekkefølgebestemmelser
-Før det gis brukstillatelse for boligene i B1 og/eller B2 skal leikearealet FL1 være ferdigstilt.
-Før det gis brukstillatelse for boligene i B1 og/eller B2 skal støyskjerm langs Holtermanns veg være ferdigstilt.
-Ny adkomst til Tempe kirke skal være opparbeidet iht. gjeldende reguleringsplan nord for Tempe kirke, R 1138M (Reguleringsplan for ny Lerkendal stadion og tilhørende områder), før bygge-/anleggsarbeider på område B1 og FL1 som berører eksisterende kirkeadkomst kan igangsettes.
-Valgrindvegen skal opparbeides iht. plankartet før brukstillatelse for boligene B1 og/eller B2 kan gis. Byggeplaner skal godkjennes av Trondheim kommune v/Trondheim byteknikk.

§4 BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger

4.1 All bebyggelse skal oppføres innafor byggegrenser vist på plankartet.
Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet.

4.2 Ved beregning av TU skal alt tomteareal innafor plangrensene regnes med. Kjellere regnes ikke med i BRA, med unntak av garasjekjeller i Holtermanns veg 32. Alt parkeringsareal på bakkeplan skal medregnes i BRA.

4.3 Utomhusplan
For område B1 og B2 skal det i tilknytning til søknad om tillatelse til tiltak utarbeides en detaljert utomhusplan som viser bygningenes plassering i plan og høyde, opparbeidelse og beplantning og møblering av utomhusarealene, inklusive løsninger for avfallshåndtering. Videre skal detaljerte planer for støyskjerm langs Holtermanns veg utarbeides og vedlegges søknaden.

Eksisterende vegetasjon skal registreres/innmåles og tegnes inn på utomhusplaner vedlagt de aktuelle byggesakene. Der det er mulig skal utomhusplanene utformes med henblikk på bevaring og innpassing av viktige enkelttrær og tregrupper.

4.4 Støy
Innendørs støynivå må tilfredsstille kravene i miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 og Norsk Standard 8175.

For å sikre krav til innendørs støynivå må det ved støyutsatte fasader stilles spesielle støytekniske krav til valg av veggkonstruksjon og vinduer. Det skal etableres mekanisk balansert ventilasjon i leilighetene.

Utendørs støynivå må tilfredsstille kravene i rundskriv T-8/79. For bebyggelsen langs Holtermanns veg skal det bygges en støyskjerm med høyde 3 m over senterlinje veg.

Arkitektonisk kvalitet og tilpassing til områdets karakter skal vektlegges ved utforming av

støyskjermen. Støyskjermen kan erstattes av veggliv i boder og boligbygg. Det etableres støysluse i gangveg mellom Holtermanns veg 34 og 36.

Det skal brukes glass i øvre del av støyskjermen. Hele felt i støyskjermen ved lekeplass FL1 skal glasses for å sikre best mulig åpenhet ved Tempe kirke. Tilsvarende skal felt i støyskjermen ved buss-skur glasses for å sikre best mulig sikt.

For støytiltak vises til støyrapport 80151-1 datert juni 2002, merket Knut Hepsøe bygg- og støykonsult.

4.5 Parkering

Parkeringsdekning for planområdet skal minimum tilfredsstille normtall for sentrale bydeler i kommunens parkeringsvedtekt. Min. 8 plasser for B1 skal løses i parkeringskjeller under bygget.

P1 og P2 tilhører eksklusivt område B2.

Det skal opparbeides et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

4.6 Boliger TU maks. 100%

4.6.1 I områdene merket B1 og B2 på plankartet kan det oppføres boligbebyggelse i inntil 4 etasjer og kjeller. I Holtermanns veg 32 (B1 lengst mot nord) skal det bygges garasjekjeller.

Tillatt maksimalt etasjetall er påført plankartet.
Det skal oppføres maksimalt 71 småleiligheter, hvorav minimum 10% er større enn 40 m².

Områdene skal utbygges som blokkbebyggelse og som et prosjekt med enhetlig arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen skal ha tilnærmet flate tak. Maksimal gesimshøyde for 4 etasjers hus skal være 12.0 m og for 3 etasjers hus 9.25 m. Bebyggelsen skal trappes ned mot nord. Tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU =100%.

Det skal tilstrebes universell utforming av alle boliger og utearealer.
Minimum 35% av boligene skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle rom og fellesarealer.

4.6.2 På eiendommen Klæbuveien 138 kan eksisterende bebyggelse disponeres som i dag til bolig/forretning/kontor. Ved riving eller ved gjenoppbygging etter brann skal bebyggelsen fortrinnsvis tilbakeføres til bolig.

Ved større fornyelsesarbeider, tilbygg, garasjebygg, ved riving eller ved gjenoppbygging etter brann skal bebyggelsen tilpasses bestående bebyggelse.

Tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU =100%.

Bebyggelsen skal ikke ha større gesimshøyde enn 8.0 m.

4.7 Boliger TU maks. 45%

I områder med eksisterende bebyggelse skal bebyggelsen bestå av bolighus i inntil 2 etasjer og loft. Ved større fornyelsesarbeider, tilbygg, garasjebygg, ved riving eller ved gjenoppbygging etter brann skal bebyggelsen tilpasses bestående bebyggelse.

Tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU =45% for den enkelte tomt. Bebyggelsen skal ikke ha større gesimshøyde enn 7.0 m.

Områder for offentlig bebyggelse, kirke

4.8 Arealet skal tillegges g.nr./b.nr. 62/352, Tempe kirke. For arealet gjelder bestemmelser i tilliggende plan, R 1138M, "Reguleringsplan for ny Lerkendal stadion og tilhørende områder", vedtatt i bystyret 30.08.2001.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Kjøreveg

Område for kjøreveg gjelder Valgrindvegen, rundkjøring i kryss Klæbuveien/S.P.Andersens veg, del av Klæbuveien og deler av Sorgenfrivegen - S.P.Andersens veg ved rundkjøringen og busslomme i Holtermanns veg.

Kjøreveger skal opparbeides som vist på plankartet. Klæbuveien skal opparbeides med sykkelfelt i begge retninger.

5.2 Fortau

Område for fortau skal opparbeides med skulder og snøopplagsplass som vist på plankartet. Fyllingsutslag tillates lagt inn på de tilstøtende eiendommer.

Langs Holtermanns veg skal det i område for fortau oppsettes en sammenhengende støyskjerm i 3.0 m høyde over senterlinje veg.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktlinje ved veg.

Områder for frisiktlinje ved veg skal opparbeides i henhold til formålet. Eventuelle gjerder skal plasseres inn til regulert frisiktlinje. Område for frisiktlinje ved veg skal planeres til maks overhøyde 0.5 m over tilstøtende vegers overflate. Stolper og enkeltstående trær med maksimal diameter 0.3 m kan tillates stå. Trærne skal være oppstammet til 2.0 m over bakken og ha minimum avstand 2.0 m.

Områder for frisiktlinje ved veg er å forstå som restriksjonsområde på underliggende formål.

§ 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsler opparbeides som vist på plankartet, og skal være felles for de tilstøtende eiendommer og fungere som adkomst til disse.

FA1 er felles for G.nr./B.nr. 62/5, 62/297 og 62/298
FA2 er felles for G.nr./B.nr. 62/220 og 62/231
FA3 er felles for G.nr./B.nr. 62/347, 62/348, 62/349, 62/350 og 62/454
FA4 er felles for G.nr./B.nr. 62/208 og felt B2

7.2 Felles leikeareal

Felles leikeareal FL1 er kvartalsleikeplass og er felles for alle eiendommer innafor plangrensene. Innafor området kan det oppsettes en mindre bygning for betjening av leikearealet med maksimal grunnflate 30 m².

Utendørs støynivå må tilfredsstille kravene i miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Byplansjefens vedtak av 21.08.06 er som følger:
VEDTAK:

Byplansjefen vedtar en mindre vesentlig reguleringsendring med bestemmelser for et kvartal begrenset av Holtermanns veg, Tempe kirke, Klæbuveien 132a, Klæbuveien, Klæbuveien 145 og Klæbuveien 146.

Den mindre vesentlige reguleringsendringen er vist på kart merket Trondheim kommune, byplankontoret, datert 06.12.2005, sist endret 17.08.2006, i målestokk 1:1000. De endrede bestemmelsene er datert 17.08.2006.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 28-1 nr.2.

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 5995/11

Enghs arkitektkontor
Postboks 1754

N-7416 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama Lopez	11/49885 Tidligere ref: 10/29334 oppgis ved alle henvendelser	Lars Hol	25.11.2011

Klæbuveien 145 A - F, ferdigattest for fasaderehabilitering

Byggested: **Klæbuveien 145 A - F** Gnr./Bnr.: **65/17**
Bygningsnummer: **182310662, 182310670, 182310689**
Ansvarlig søker: **Enghs arkitektkontor**
Tiltakshaver: **Klæbuveien 145 AS**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.11.2011.
Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 2612/10.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Byggesakskontoret har mottatt sluttrapport for avfallshåndtering 14.11.2011, med supplerende redegjørelse mottatt 24.11.2011. Det er der redegjort for avvik mellom i mengder (og utsorteringsgrad) mellom det som er oppnådd og det som er planlagt. Byggesakskontoret understreker at man i fremtiden må sørge for tilstrekkelig, formell dokumentasjon av samtlige avfallsfraksjoner.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	11/49885	25.11.2011

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Klæbuveien 145 AS, c/o Jørund A. KjærenKlæbuveien 145 E, 7031 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 4784

Bygg.jnr. 1131/52

Til Helserådets formann.

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

Irlabüvegen nr. 145 nemlig boligblokk av betong med 48 leiligheter

hvilket eieren herr T. Lund har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den

Strinda Helseråd jnr.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Påfallende fuktighet i begge gavelleilighetene i överste etasje. Dette bör klarlegges för bruks- attest gis.

Strinda Helseråd den - 7 JAN 1955

Mjelde Ingvs.

2. desember 54.

1131/52.

Murmester T.G. Lund,
Söndregt. 20,
h e r .

Vedr. Klæbuvegen 145.

De underrettes herved om at samtlige leiligheter i Klæbuvegen tillates tatt i bruk.

Rolf G. Braun

Per Erlien

etakst®

14.05.2025 Ref **zapki**

OPPDRAGSGIVER
Vi Dan Nguyen
vidannguyen1994@gmail.com
+47 483 62 194

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 14.05.2025

KLÆBUVEIEN 145 A, 7031 TRONDHEIM

Annet på selveiertomt

GNR 65 BNR 17 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS NARDO 15

Meglers verdivurdering

3 650 000

Ekskl. fellesgjeld

211 821 Fellesgjeld

3 861 821 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	-	-	-	-	-
Tomt					5008,2 m²	

Byggeår	1955
Soverom	2
Etasje(r)	4
Fellesutgifter/mnd	5598

Parkering Peis

Lekker 3-roms beliggende like ved Lerkendal - midt i smørøyet av byens store studie- og arbeidssteder. NTNU, Handelshøyskolen, St. Olavs og Samfundet ligger i umiddelbar nærhet. Borettslaget har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år. Blokken i sin helhet ble utvendig renovert i 2011. Rørfornying ble tatt i 2024. Pipeløp og taktekking ble tatt i 2019. Svært god planløsning med bl.a. åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe som skiller seg ut fra andre boliger i borettslaget.

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.

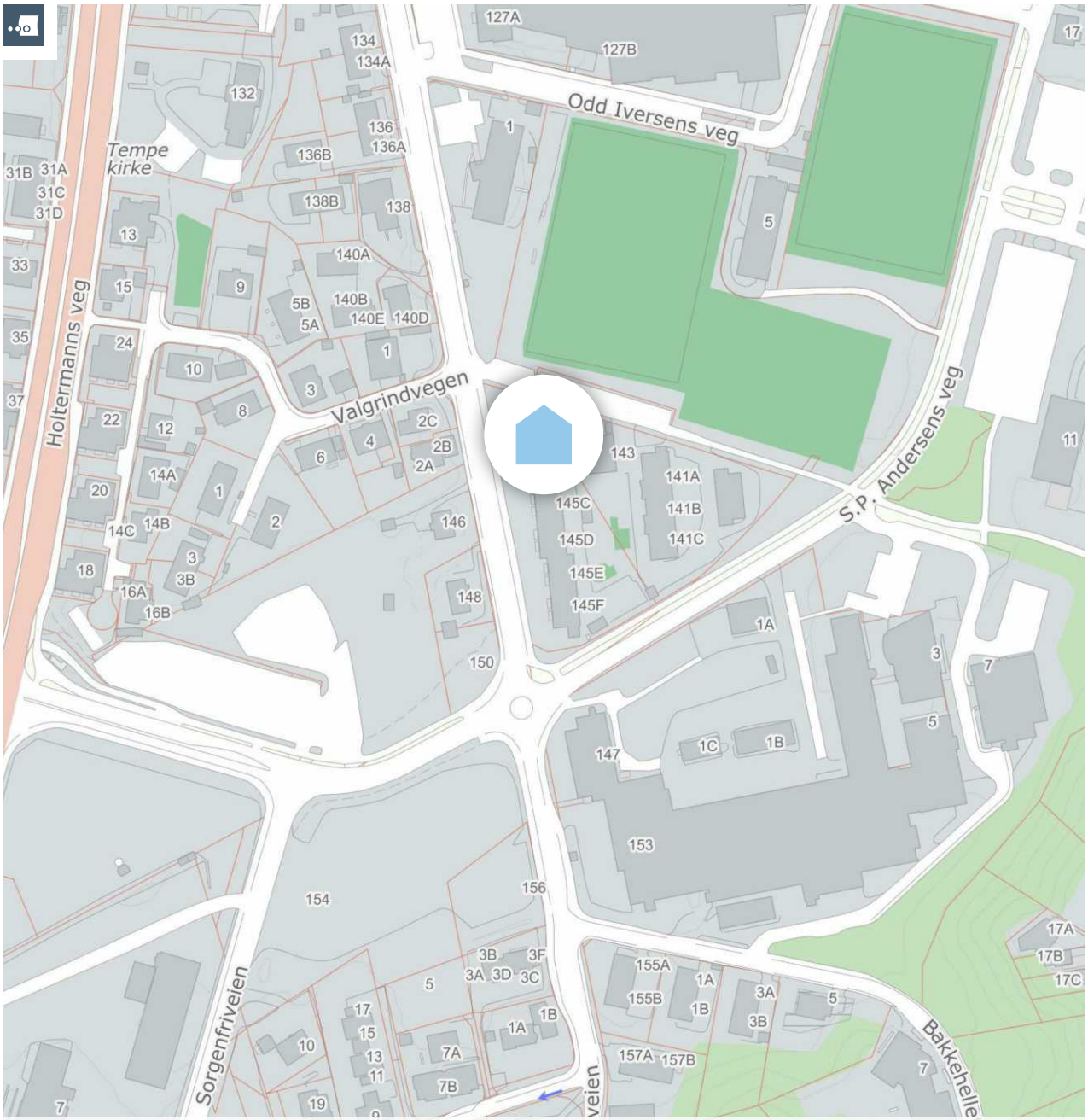
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet 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

Jonas Paulsen
PrivatMegleren Trondheim
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+47 915 11 559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

KLÆBUVEIEN 145 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 14.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Klæbuveien 145 A, 7031 TRONDHEIM

Annet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 65 BNR 17 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS NARDO 15

Verdivurdert til

3 650 000

211 821	3 861 821	57 639
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					5 008 m²	
Byggeår					1955	

Fellesutgifter	5 598
Formue	20 141
Soverom	2
Etasjer	4

Parkering Peis

Lekker 3-roms beliggende like ved Lerkendal - midt i smørøyet av byens store studie- og arbeidssteder. NTNU, Handelshøyskolen, St. Olavs og Samfundet ligger i umiddelbar nærhet. Borettslaget har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år. Blokken i sin helhet ble utvendig renovert i 2011. Rørfornying ble tatt i 2024. Pipeløp og taktekking ble tatt i 2019. Svært god planløsning med bl.a. åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe som skiller seg ut fra andre boliger i borettslaget.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

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:
Klæbuveien 145 A, 7031 Trondheim
Gnr. 65, Bnr. 17, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251027

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@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.
