PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HÅKON HERDEBREIS
VEG 12E

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251226

Selger 1 navn
Rune Sagen

Gateadresse
Håkon Herdebreis veg 12E

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Liv Margareth Sagen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Rune Sagen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251226

Tilleggskommentar

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

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: 164251226

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Sagen	ef4f865d0c686e5c19f61d e1c9de315c90420b3b	13.01.2026 11:15:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251226

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Håkon Herdebreis veg 12 E

7046 TRONDHEIM

5001/55/22/0/41/0

Rapportdato

02.01.2026

TG 0	1
TG 1	3
TG 2	8
TG 3	1
TG IU	0

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

Befaring utført den 02.01.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Håkon Herdebreis veg 12 E , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/55/22/0/41/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1967

Tomt: 27 255.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Liv Margaret Sagen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at badet er fra 80-tallet og er modent for oppgraderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det var snø på befaringsdagen slik at utvendig kontroll/inspeksjon var noe begrenset.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Rehabilitering i regi av borettslaget i 2019: Etterisolering, vindtetting og ny kledning sørfasade (inngangsfasaden). Utskifting av vinduer på alle fasader (unntatt vinduer av nyere årgang). Utskifting av alle ytterdører (unntatt dører av nyere årgang). Utskifting av alle balkongdører. Nye gulv og rekkverk, samt himlinger, takrenner og nedløp på alle balkonger. Kontroll og eventuell utbedring av samtlige takhatter og tak gjennomføringer. - Nytt kjøkken i 2022.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
46 m^2	0 m^2	46 m^2	51 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Stue/spisestue/kjøkken.	-

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
46 m^2	0 m^2	46 m^2	52 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré, gang/trapperom, 2 soverom, bad/vaskerom.	-

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
21 m^2	16 m^2	37 m^2	42 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Trapperom, kjellerstue.	2 boder.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
113 m^2	16 m^2	129 m^2	145 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 46 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 13 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue/spisestue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

1.etasje			
BRA-i 46 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang/trapperom, 2 soverom, bad/vaskerom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Kjeller			
BRA-i 37 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Trapperom, kjellerstue, 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 129 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 13 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 129 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

Oppsummert

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

8 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Drenering: Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?
-

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det foreligger ingen tegninger som beskriver rom i kjeller.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Spare steinsmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

5 Yttervegger / fasader

TG 1

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny kledning i regi av borettslaget i 2019.

Fasade
Liggende trekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av bygningen, uten at det registreres forhold med symptom på konstruksjonsmessig svekkelse.
Vegger over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trekledning.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og verandadør skiftet ut i 2019 i regi av borettslaget.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

7 Takkonstruksjon

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Flatt tak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

8 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble sist pusset opp en gang på 80-tallet.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene bærer noe preg av elde og slitasje.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 20 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid. Eldre soilsluk kan isolert sett, under enkelte forhold, likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Generelt er sluk eldre enn 40 år utsatt for materialskader.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Naturlig ventilering av rommet.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

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

Kommentar:
Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke avdekket tegn til fukt i konstruksjonen.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

9 Piper / ildsteder

TG 2

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er installert automatisk vannstopper med lekkasjeføler i skap under oppvaskkum. Det er ikke installert komfyrvakt.

Totalvurdering av kjøkken

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

Levetid:

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

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

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

Kommentar:
Det er utført lokale endringer/oppgraderinger ifm oppussing av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 150 liter, produsert i 2009 er installert i bod i kjeller.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

13 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

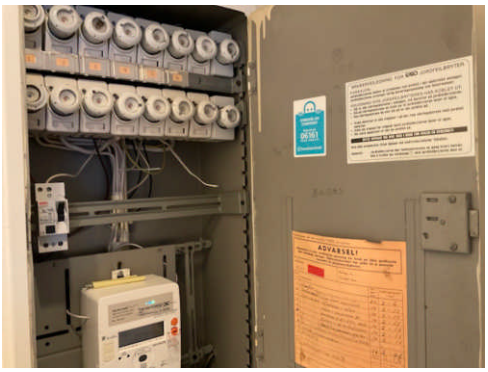
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E - 5001/55/22/0/41/0

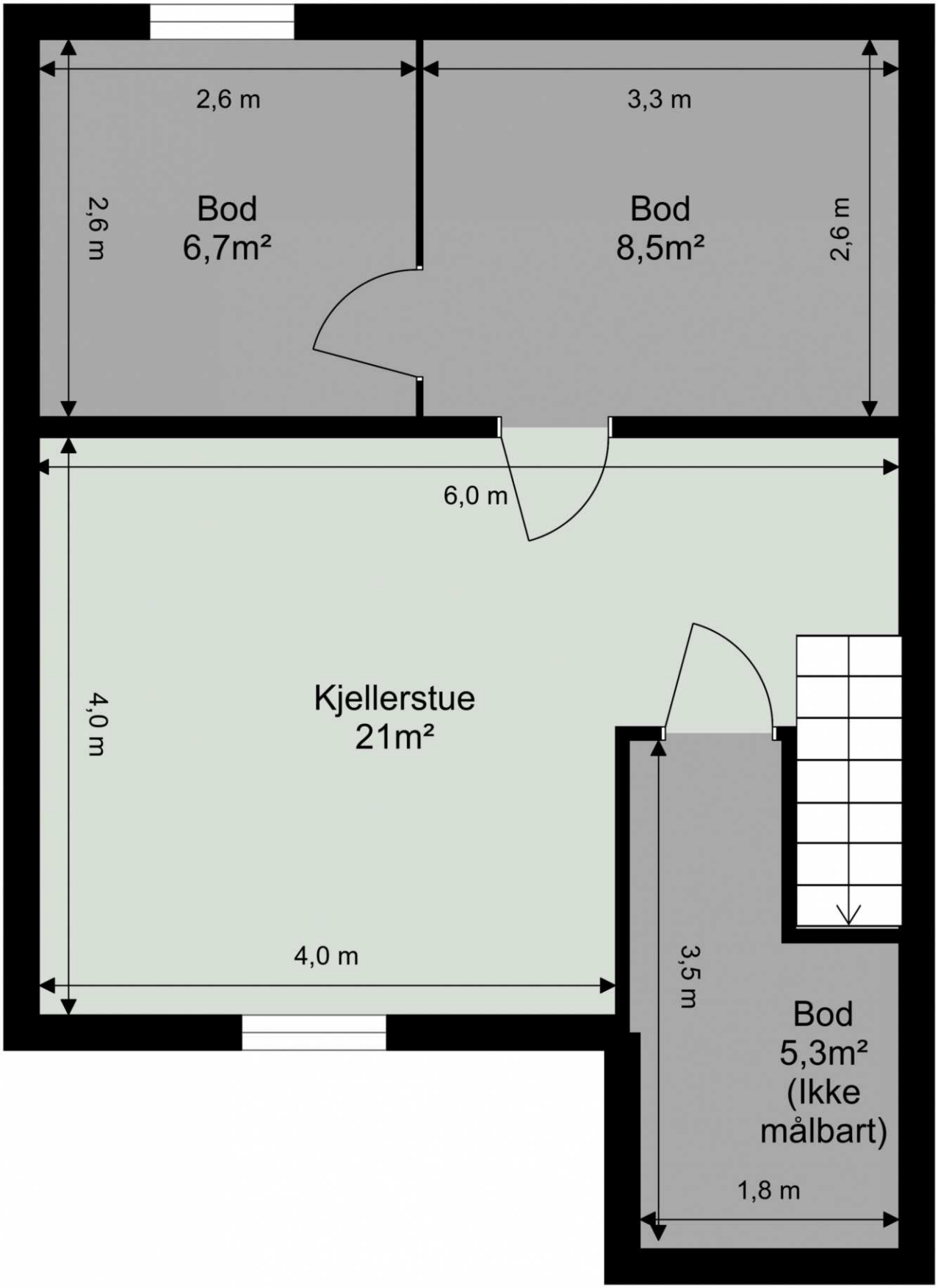
Bilde



Gjetnes takst

Håkon Herdebreis veg 12 E

Kjeller

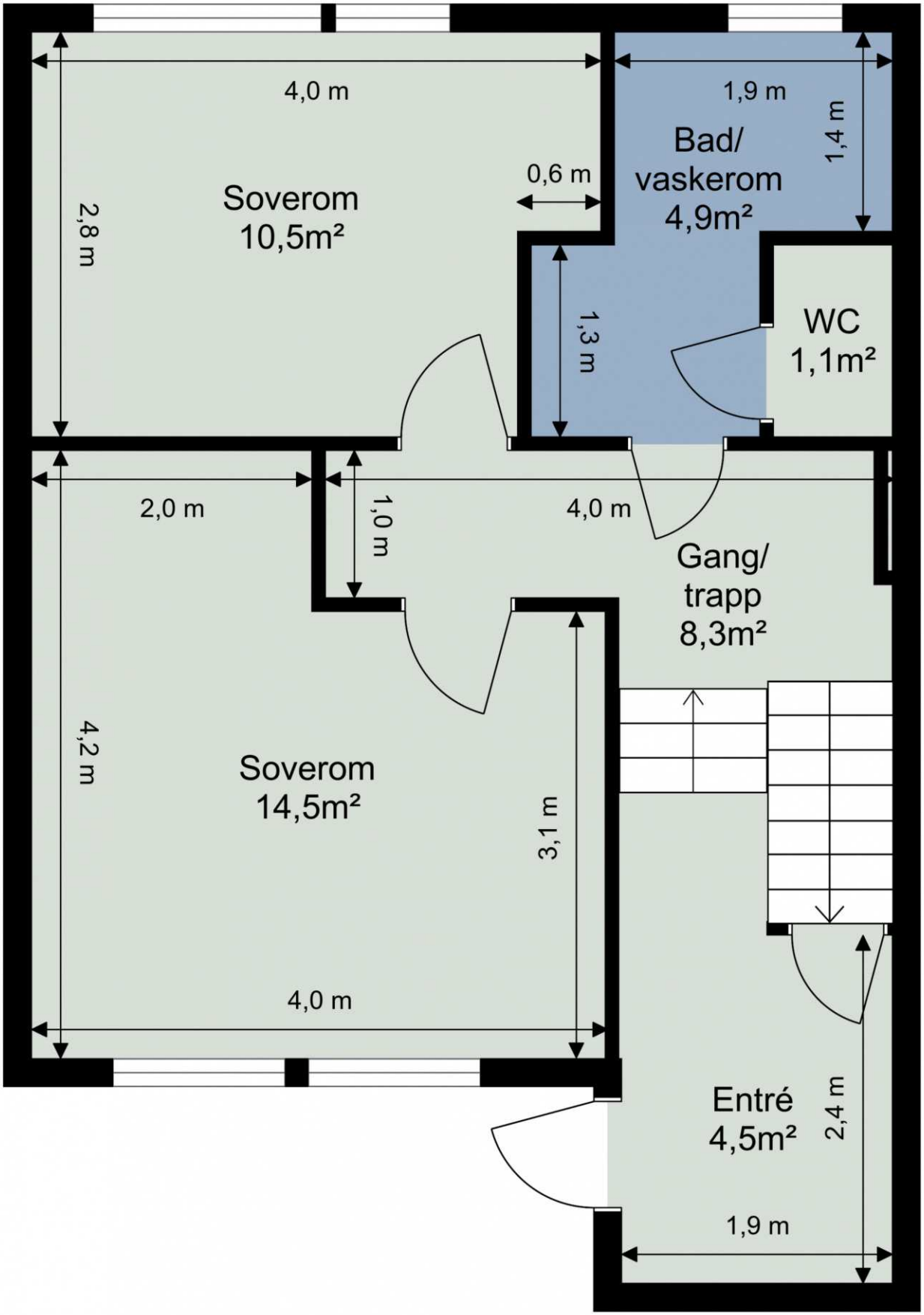


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Gjetnes takst

Håkon Herdebreis veg 12 E

1. etasje

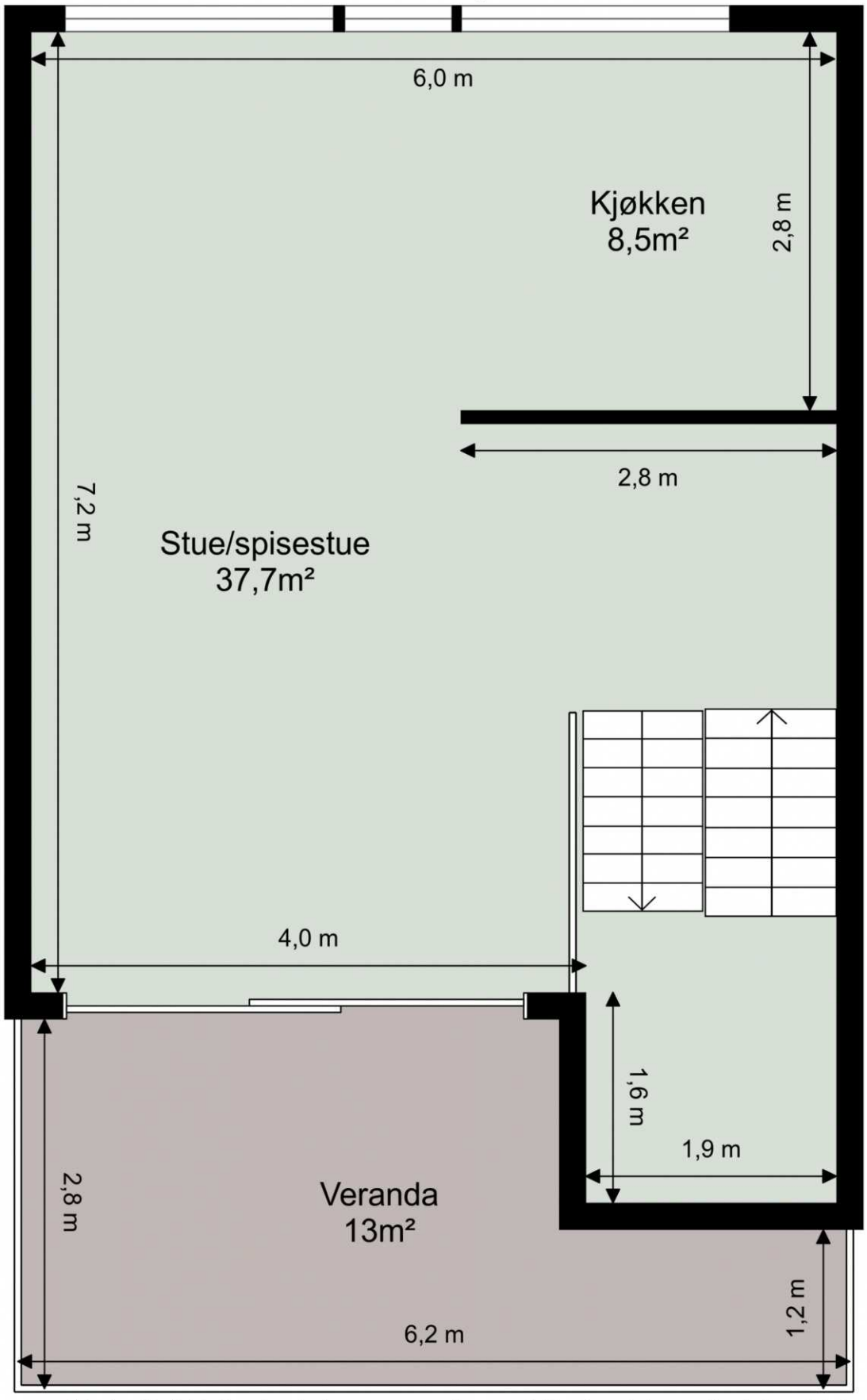


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

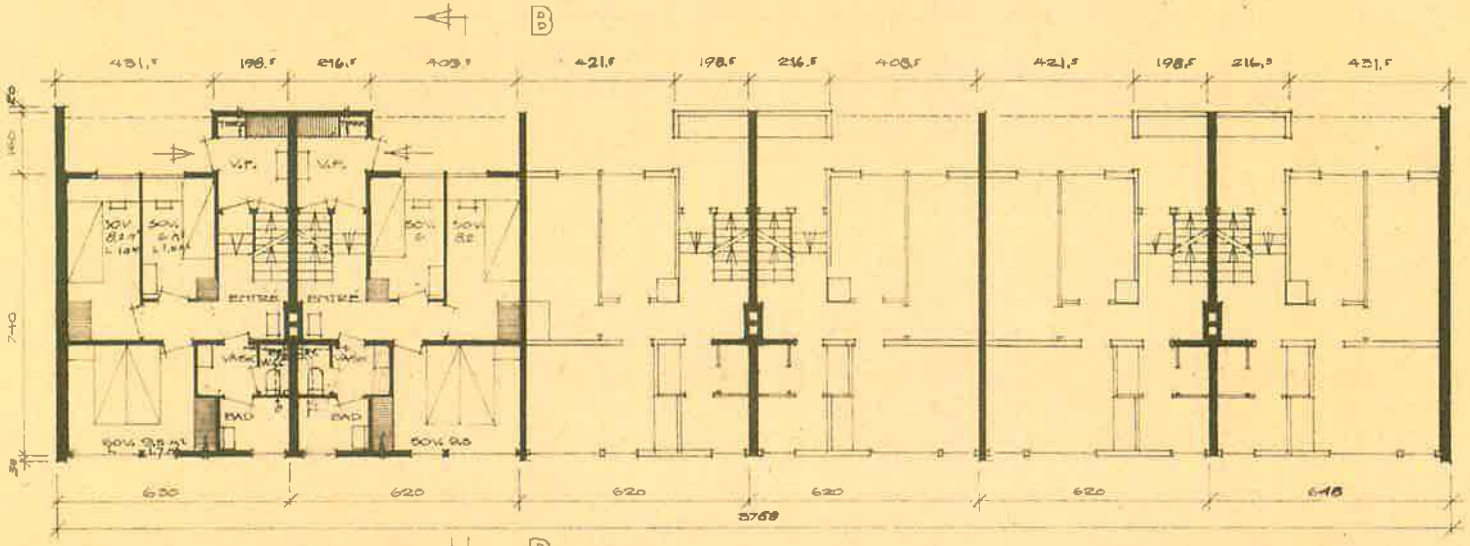
Gjetnes takst

Håkon Herdebreis veg 12 E

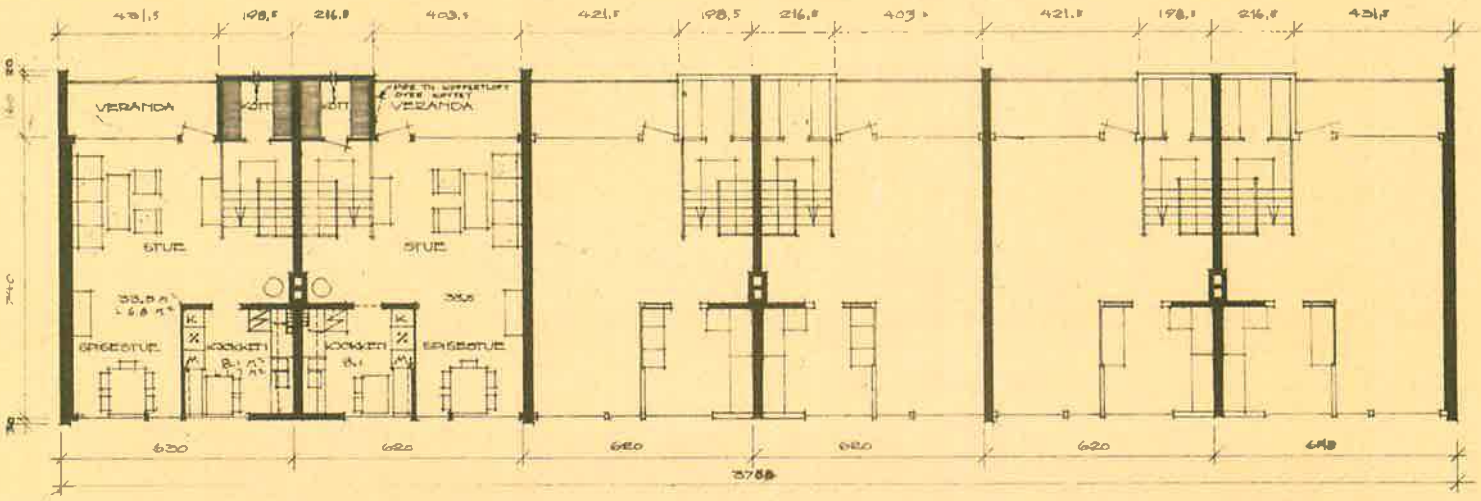
2. etasje



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



PLAN 1. ETG. M 1:100



PLAN 2. ETG. M 1:100

Sak nr. 651684
Behandlet 19 NOV. 1965.
T. HEIM. BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTR.
17 NOV 1965
MOTTATT - JD. NR.

RETTET A 963
MÅLSETTING RETTET 17.8.62
RETTET 29-11-61 W.R.

TOBB

REKKEHUS PÅ
VESTRE TINLYST

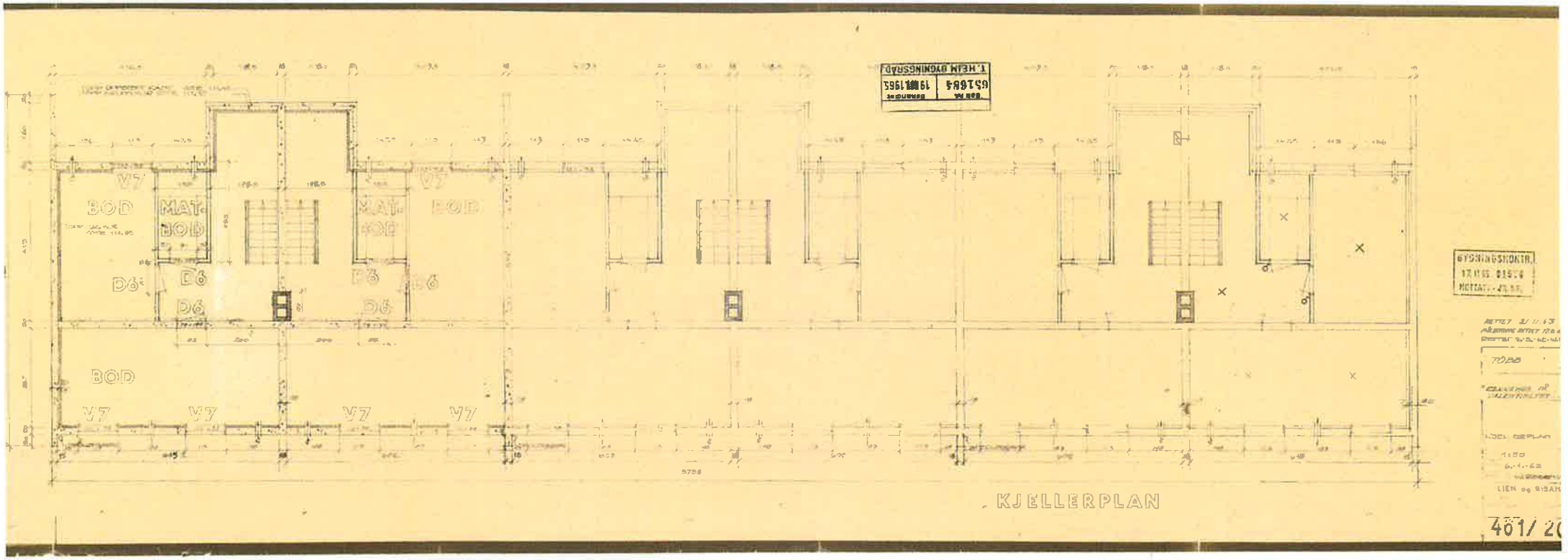
PLANER 1. OG 2. ETG.

1:100

13-10-61

W. ROSENVINGE

461 - 04


BOD
MAT-BOD
BOD
V7
V7
V7
V7
V7
V7
D6
D6
D6
D6
D6
D6
BOD
V7
V7
V7
V7
KJELLERPLAN

enova

Energiattest



Adresse **Håkon Herdebreis veg 12E, 7046 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **09.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244625**
Byggeår **1967**	Bygningsnummer **182222631**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **22**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **129 m²**	Oppvarmet bruksareal **113 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **215.73 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **222.96 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Håkon Herdebreis veg 12E, 7046 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

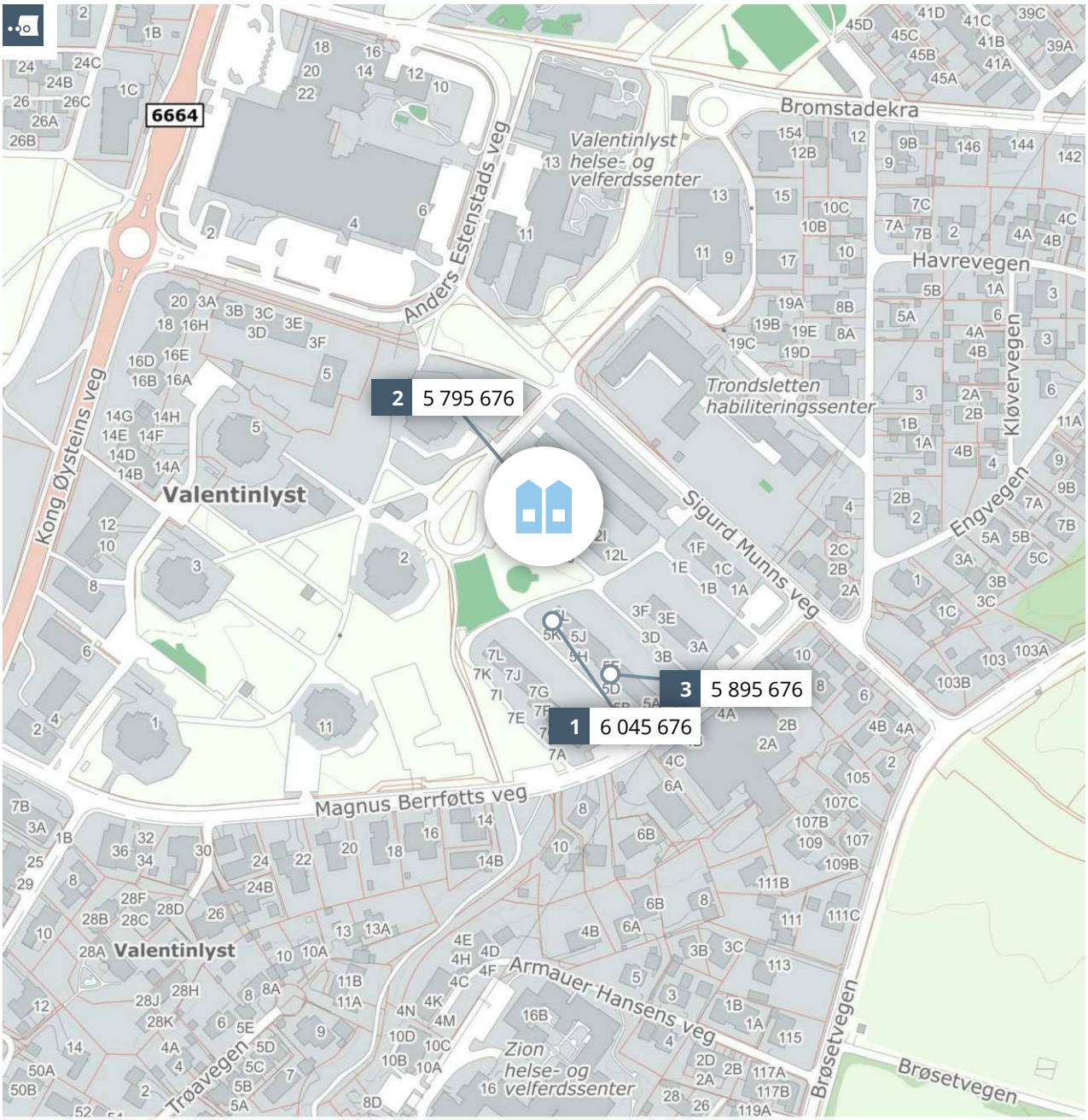
Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



Meglers verdivurdering

HÅKON HERDEBREIS VEG 12 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 15.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkon Herdebreis veg 12 E, 7046 TRONDHEIM

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1967

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

Verdivurdert til

4 190 000

432 856	4 622 856	35 836
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	129 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	7 500
Formue	7 676
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Magnus Berrføtts veg 5 L 129 m² 1966 27,3 daa 4 sov	16.04.2024	5 390 000	**5 600 000**	445 676	6 045 676	**46 866**
2 Håkon Herdebreis veg 12 C 129 m² 1968 27,3 daa 4 sov	16.05.2024	5 490 000	**5 350 000**	445 676	5 795 676	**44 928**
3 Magnus Berrføtts veg 5 E 129 m² 1965 27,3 daa 4 sov	12.08.2024	5 390 000	**5 450 000**	445 676	5 895 676	**45 703**

Velkommen til et familievennlig rekkehus med svært attraktiv beliggenhet på Valentinlyst. Rekkehuset har en av de bedre beliggenhetene i området med tanke på solforhold og utsikt. Store sørvendte grøntområder i fremkant og fin utsikt mot fjorden og Fosen-fjellene på motsatt side.
Utvendig gjennomgikk rekkehuset store oppgraderinger i regi av borettslaget i 2019.

Kvaliteter vi vil fremheve:
- Veranda og terrasse med meget gode solforhold og fint utsyn mot grøntareal.
- Stor stue med god plass til sofagruppe og spisebord.
- Store vindusflater gir mye naturlig lys.
- Pent kjøkken fra 2022 med integrert stekeovn.
- 2 soverom på 10,5m² og 14,5m². Rommet på 14,5m² er opprinnelig 2 rom og kan lovlig tilbakestilles
- Boligen har både varmepumpe og vedovn.
- Vesentlig oppgradert med bl.a. nye vinduer og kledning (fasade sør) 2019.
- Egen garasje med elektrisk port. Mulighet for elbil-lading.
- Gode bussforbindelser innen få minutters gange.
- Valentinlyst Senter og flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet.

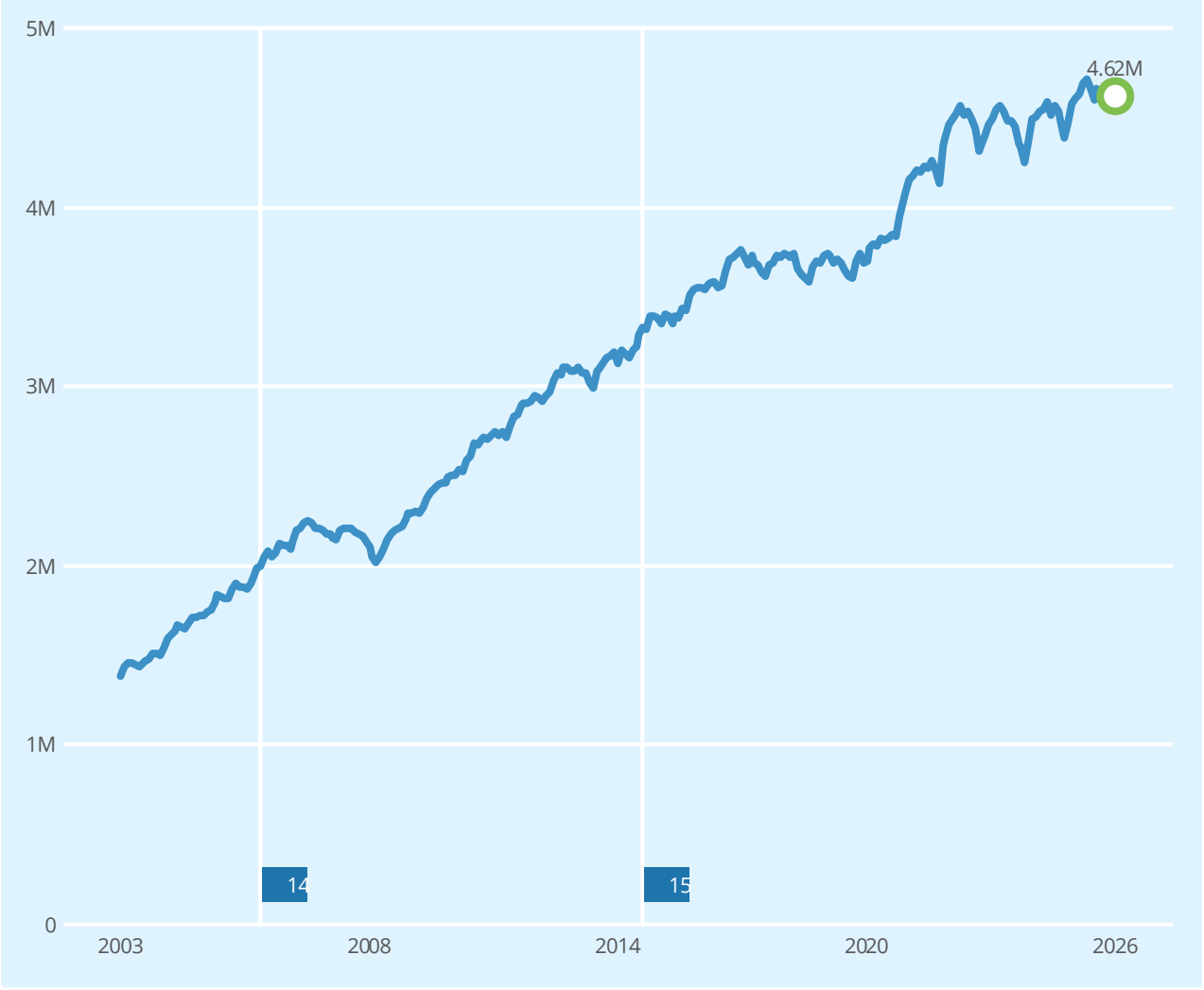
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+8 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i 7046 TRONDHEIM nå

3
rekkehus til salgs

5.8M
5.6M
5 393 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Rekkehus solgt i 7046 TRONDHEIM siste 9 mnd

12
rekkehus solgt

6.1M
6 061 000 Salgspris i snitt
6 011 000 Prisantydning i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 589 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

36 561 Lerkendal bydel i snitt siste 9 mnd
35 836 Håkon Herdebreis veg 12 E
Totalpris 4 622 856

Boligopplysninger:

Kongssletta Borettslag	Vår ref.:	31/41	Fødselsdato eier:	12.01.1940
Håkon Herdebreis veg 12 E	Type:	Borettslag tilknyttet		
7046 TRONDHEIM	Eiere:	Liv Margaret Sagen		
Organisasjonsnr: 948 821 184	Andelsnr:	41		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 500

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	2 031
	Felleskostnad driftsdel	4 720
	Felleskostnad avdrag	749

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 7 500

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	1 809
	Felleskostnad driftsdel	4 848
	Felleskostnad avdrag	843

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	432 856	Gjeld siste årsoppg.:	437 362
Klient ajourf. lån:	20 777 121	Klient gj. s. årsoppg.:	20 993 402

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517276331, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.12.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 11.12.2025: 20 777 121

Andel av saldo: 432 857

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2048)

Flytende rente

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Knut Jomar Sæther

Adresse: Magnus Berrføtts V. 7j

Boligopplysninger:

Kongssletta Borettslag	Vår ref.:	31/41	Fødselsdato eier: 12.01.1940
Håkon Herdebreis veg 12 E	Type:	Borettslag tilknyttet	
7046 TRONDHEIM	Eiere:	Liv Margaret Sagen	
Organisasjonsnr: 948 821 184			

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 7046 TRONDHEIM
E-post: kongssletta@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.12.2025

Felleskostnader:	7 500
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	437 362	Andre inntekter:	1 094
Annen formue:	7 676	Utgifter:	25 917		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	33 000
Andelsnr:	41		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1967
Gårds/bruksnr: 14/112, 55/22
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP0006667109

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	24.07.1967				
Etasje:	K/1/2	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje inkl. ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	90
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	90

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Slekt av andelseier (last ned skjema o
3 - Felles forkjøpsrett storby
3 - Medlem i TOBB

Fasiliteter:

GARASJE: Det følger med en garasjeplass til hver leilighet. Borettslaget har parkeringskort for beboere og besøkende. Ta kontakt med styret.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Kongssletta Borettslag	Vår ref.:	31/41	Fødselsdato eier:	12.01.1940
Håkon Herdebreis veg 12 E	Type:	Borettslag tilknyttet		
7046 TRONDHEIM	Eiere:	Liv Margaret Sagen		
Organisasjonsnr: 948 821 184				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter

for Kongssletta Borettslag org nr. 948.821.184 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

GENERELLE HUSORDENSREGLER
KONGSSLETTA BORETTSLAG

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

ANSVAR - OMFANG

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

FELLESOMRÅDE

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

PARKERING

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

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

GARASJENE

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

ELBILER

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

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

AVFALL

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

DYREHOLD

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

VEGGDYR

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

TRAMPOLINE

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

RO OG ORDEN

Det skal være ro mellom kl.22.00 og 07.00.

PLIKTER - MISLIGHOLD

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

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

Trondheim desember 2016
KONGSSLETTA BORETTSLAG
Styret

Årsmelding 2024 for Kongssletta Borettslag

Årsmelding 2024/25

Revisor: BDO AS.

Forretningsfører: Boligbyggerlaget TOBB.

Flyttinger: I kalenderåret 2024 er det registrert fem overdragelser i borettslaget.

Årsresultat: Regnskap for 2024 viser et underskudd på 72710kr. Underskuddet er trukket ifra egenkapitalen Totale disponible midler pr. 31.12.2024 er 295725kr.

Ytre miljø: i borettslaget drives det ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

Arbeidsmiljø: 0,2 årsverk er i borettslaget innmeldt som lønn. Det er ikke vært skader eller ulykker blant ansatte.

Likestilling: Styret i borettslaget består av en kvinne og tre menn. Det forsøkes å oppnå likestilling mellom kjønnene og både kvinner og menn oppfordres til å ta seg verv i borettslaget. Ved valg av medlemmer til styret foretas det en nøytral rekruttering av kandidater.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Knut Jomar Sæther
Styremedlem, Arnfinn Brevik
Styremedlem, Britt Randi Bjøntegaard
Styremedlem, Eyvind Vikan
Varamedlem, Frode Stormyr
Varamedlem, Ulf Hustad

Styret i Kongssletta Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kongssletta Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 19:00.
Sted: Strindheim kirke sokkel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Knut Jomar Sæther

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Britt Randi Bjøntegaard

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

Vedtak:
Valgt ble:

Gretha Flenstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett:

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 18

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

123000kr

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Knut Jomar Sæther

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Knut Jomar Sæther

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Eyvind Vikan

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Ulf Hustad

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Frode Stormyr
Ulf Hustad

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Frode Stormyr

Else Marie Kirkestuen Johnsen

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Trine Lehn
Solbjørg Ovesen
Anna Maria Guttormsen Vikan

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Trine Lehn

Solbjørg Ovesen

5.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Styreleder

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Nestleder

Møtet hevet kl.20.00

Kongssletta Borettslag - Resultatregnskap 2024

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

Kongssletta Borettslag - Balanse 2024

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

Kongssletta Borettslag - Balanse 2024

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

Sted:_____, dato:_____

Knut Jomar Sæther
Leder

Eyvind Vikan
Styremedlem

Britt Randi Bjøntegaard
Styremedlem

Arnfinn Brevik
Styremedlem

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: DB 1685/02

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5
N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Anders Nohre	02/20423 oppgis ved alle henv.		05.08.2002

HÅKON HERDEBREIS VEG 12, SØKNAD I ETT TRINN FOR UTVENDIG REHABILITERING AV REKKEHUSBEBYGGELSE

Byggested: **Håkon Herdebreis veg 12** Gnr.: **55** Bnr.: **22**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Kongssletta BL, v/ Laila Nilsen**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 16.07.2002.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 16.07.2002 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder utvendig rehabilitering og tilleggsisolering av rekkehus.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt, men saken er drøftet med søker pr. telefon 05.06.2002.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Valentinlyst", plan 3, stf. 29.08.63 med tilhørende bestemmelser. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

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

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 16.07.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 16.07.2002. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Per Knudsen Arkitektkontor AS:
SØK 040.2. PRO/KPR 040.2.

Trebetong AS:
UTF/KUT 040.2.

Foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

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

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

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

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

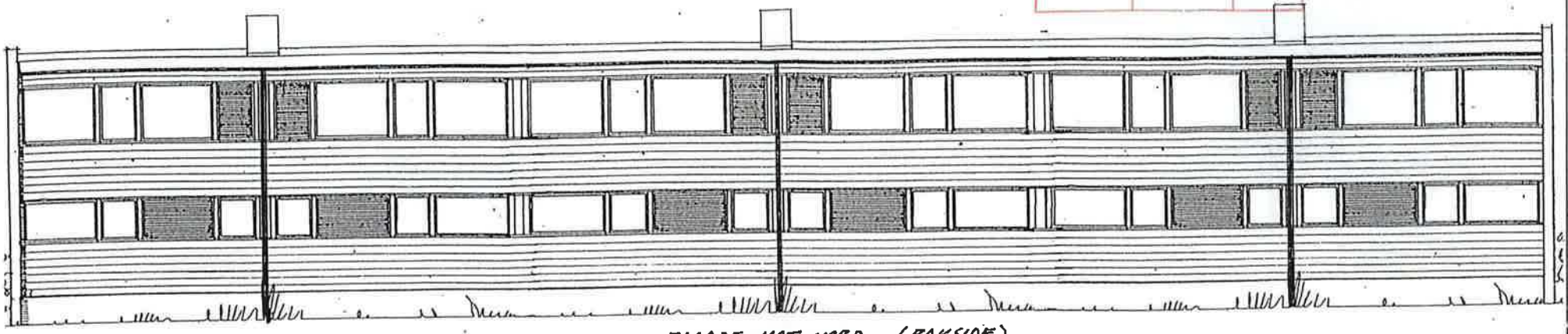
Anders Nohre
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

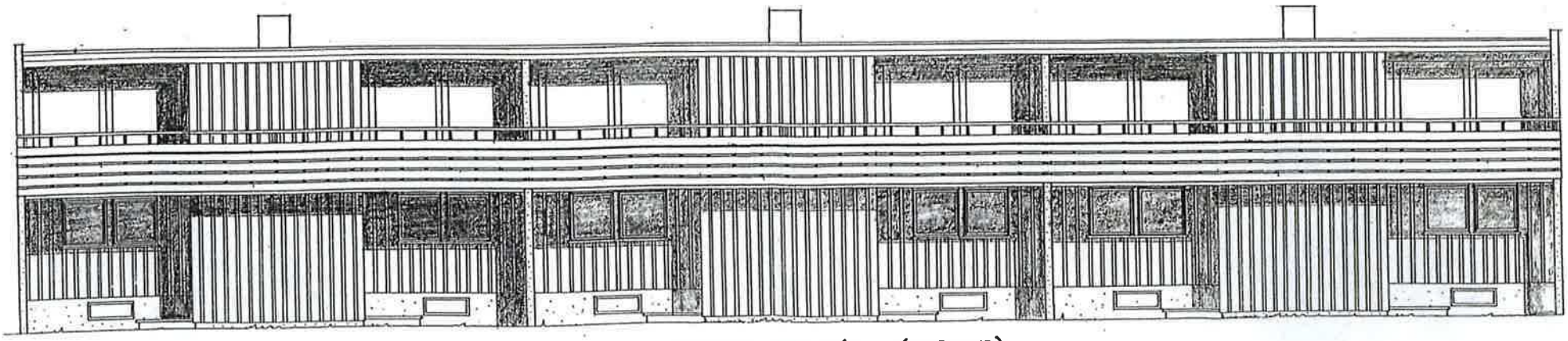
Kopi med vedlegg:
Kongssletta BL v/ Laila Nilsen, Magnus Berrføtts veg 7H, 7046 Trondheim.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
16 JULI 2002
Saksnr. 02/20423

VEDLEGG E 1.03



FASADE MOT NORD (BAKSIDE)



FASADE MOT SØR (FORSIDE)

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

E D C B A	REHABILITERING KONGSLETTA BL	FASADER FØR REHAB.	2002 ØB	1:100 02.07.02	pka Per Knudsen Arkitektkontor AS FJORDGT. 7 - 7010 TRONDHEIM TLF. 73 52 91 30 fax 73 52 99 30	A 03

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON (07) 54 60 11

1

BYGGESTED	Håkon Herdebrei veg 12 A-F
BYGGHERRE	Kongsgata borettslag

Den 26-6-87 mottok Byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid

for Tilbake av balkonger

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at Byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Sålvegger som er angrodt ved terreng på begge sider må også utføre med gipsplate og mineralull i likhet med de andre veggene - da det skal være B-30 konstruksjon mellom leilighetene.

Kontroll vil bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

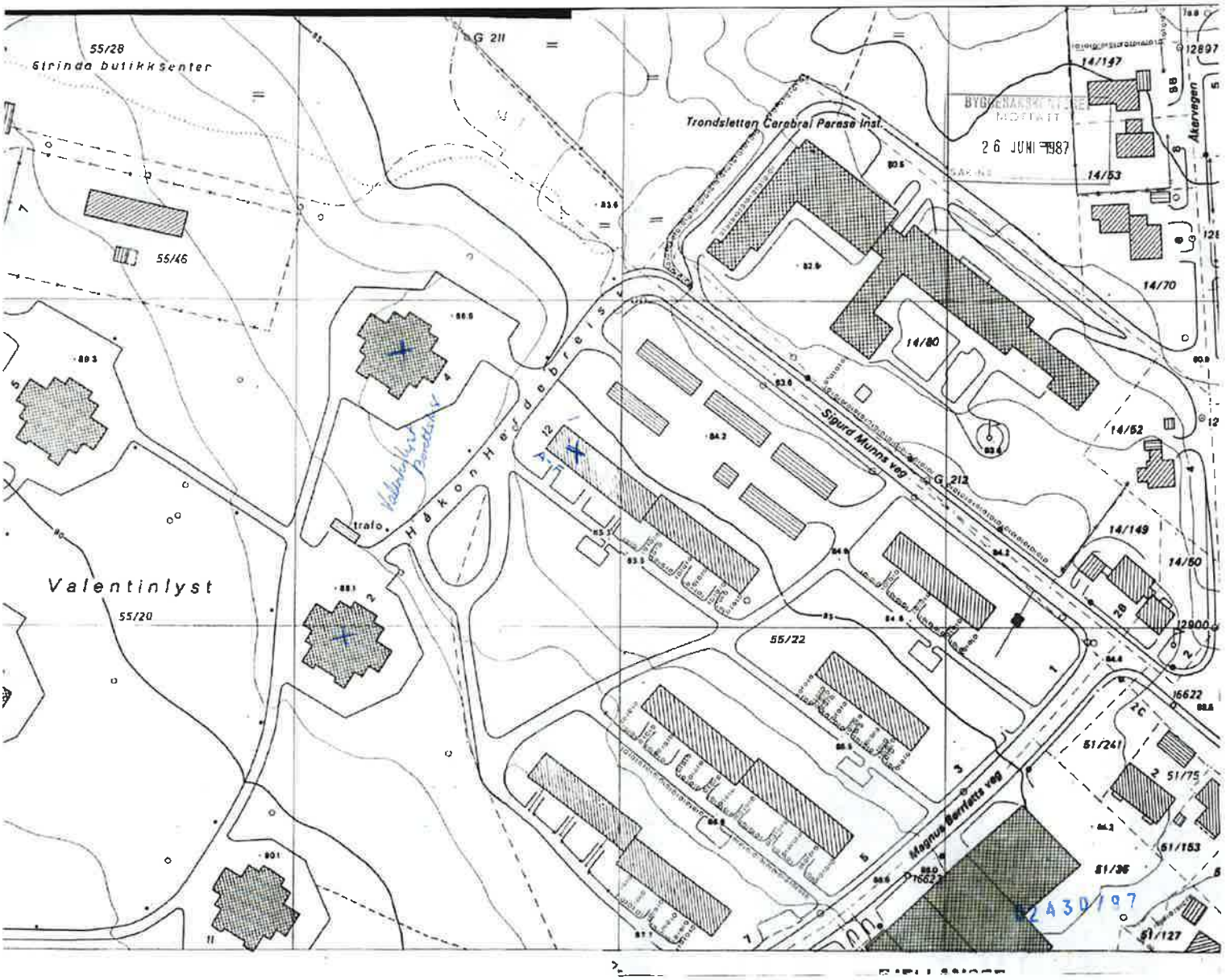
Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 600,- følger vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

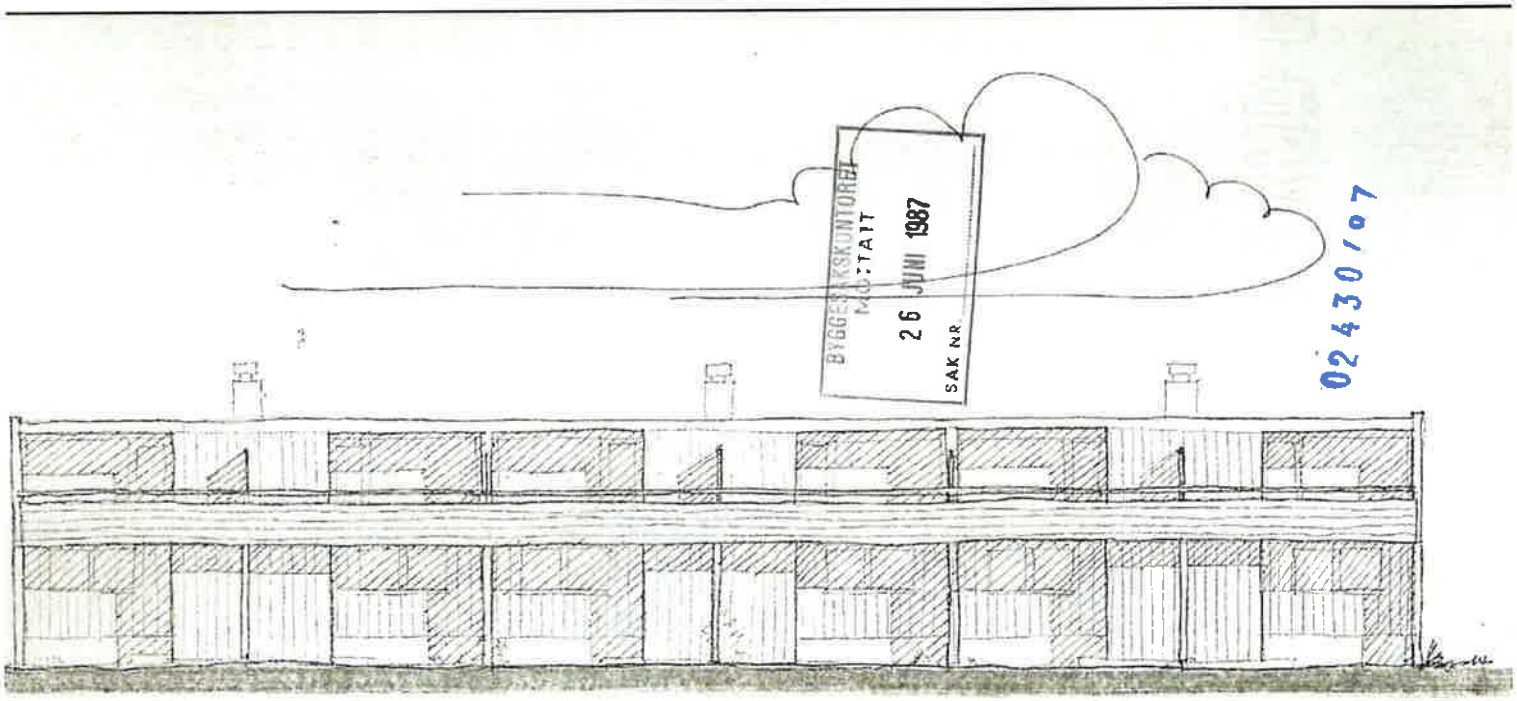
Trondheim, den 14-7-87

Harald F. Taugen

saksbehandler

* Se baksiden.


55/28
Sirinda butikksenter
G 211
Trondsletten Cerebral Parese Inst.
26 JUNI 1987
14/147
Akervegen
14/53
14/70
55/46
14/80
Sigurd Munns veg
G 212
14/52
14/149
14/150
Håkon Hæddebreis v.
trafo
Valentinlyst
55/20
55/22
12900
16622
51/241
51/75
51/153
51/36
Magnus Berfætts veg
51/127
12430/97



BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
26 JUNI 1987
SAK NR.
02430/07

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

REGULERING PÅ GRUNNEN
MÅLESTOKK 1:2000

REGULERING UNDER GRUNNEN
MÅLESTOKK 1:2000

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av detaljregulering
Ref:2023/8323 r20210042

Del av Brøset med tilliggende vege

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

Møte 29.08.2024 sak/saksnummer 330/2024 vedtatt planen.

Planen er lagret som på dette kartet i samsvar med godkjenningen bystyret.

Kent Ranum

Oversiktskart vertikalnivå

TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1600) Privat,offentlig tjenesteyting/bevertning
- Industri/Lager (1826)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900) Offentlig eller privat tjenesteyting

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

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

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

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

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjern
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel

ILLUSTRASJONSLINJER
- Planens begrensning på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 — Kartutsnitt pr dato: mai 2024
Høydereferanse: NN2000 — Kilde: Trondheim kommune — Tilvirkasonse 1m

0 20 40 60 80 10

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

Målestokk 1:2000 (A1

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse endringer etter første gangs innsending	07.04.2023		Diverse endringer ved sluttbehandling	15.05.2024	RHA
Revidering etter kommentarer fra kommunen	30.05.2023				
Revidering etter offentlig ettersyn	20.12.2023				
Revidert nivå 1	16.02.2024				
Revidert etter kommentarer fra kommunen	26.04.2024				

SAMMENHENGING I PROSJEKTERING OG PROGRAMGJENNOMFØRING	DATO	SIGN
Varsel om oppstart regulering	03.05.2021	
Behandlet i bygningsrådet/plansutvalget - utkast	10.05., 24.05. og 08.06.2022 - utkast	
Behandlet i bygningsrådet/plansutvalget	14.06.2022	
Offentlig ettersyn	19.06. – 31.08.2022	
Behandlet etter bystyrevedtak delvegvise merknadsbet	19.06.2024	
Behandlet i bygningsrådet/plansutvalget - utkast	04.06.2024 - utkast	
Behandlet i bystyrets sluttbehandling	29.08.2024	
Godkjent i bystyret	29.08.2024	
Kunngjøringsdato	23.12.2024	

Plan utarbeidet av: Norconsult
For: Brøset Utvikling AS
Reguleringsplannr: r20210042

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R3

Journalnummer:

Planen er datert 23.12.60, sist endret 12.03.62
Stadfestet 29.08.63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VALENTINLYST

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

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

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

A. Høyhusbebyggelse.

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

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

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

B. Småhusbebyggelse.

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

C. Butikksentrum og bilserviceanlegg.

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

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

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

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

Fellesbestemmelser.

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

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

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

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

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

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

Regulert høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

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

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

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

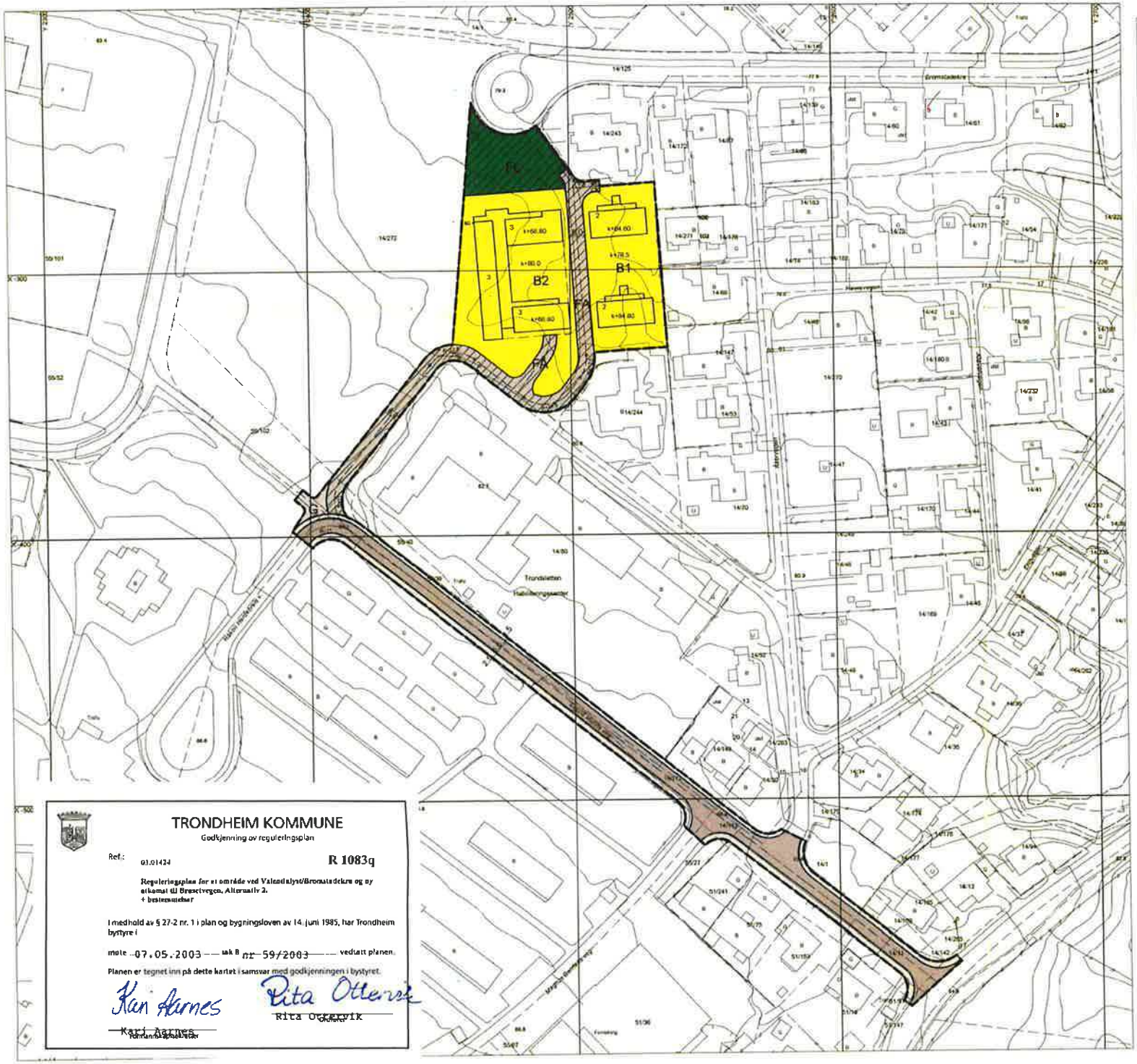
§ 14. Utvendig veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsrådet.

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

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

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

000



TEGNFORKLARING

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl §29, 1 ledd nr 3)
- Kjøreveg (310)
- G — Gang-/sykkelveg, fortau (320)
- Annet vegareal (319)

FELLESOMRÅDER (7 00)
(Pbl §26, 1 ledd nr 7)
- Felles avkjørsel (710)
- Felles lekeareal (750)

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

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

r 1083q

G0740
r1083q Psak Kbl

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 03.01424 **R 1083q**

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

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

møte 07.05.2003 sak B nr 59/2003 vedtatt planen.

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

Kari Aarnes
Kari Aarnes
Formannskapssekretær

Rita Ottervik
Rita Ottervik
Ordfører

TRONDHEIM KOMMUNE
Alternativ 2
Reguleringsplan med bestemmelser for
Et område ved Valentinlyst/Bromstadekra og
ny adkomst til Brøsetvegen via Sigurd Munns veg

1:1000

G33/G34

REVISJONER	DATO	SIGN		DATO	SIGN
Tilknytning av gangvei	12.03.03	DPS			

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

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

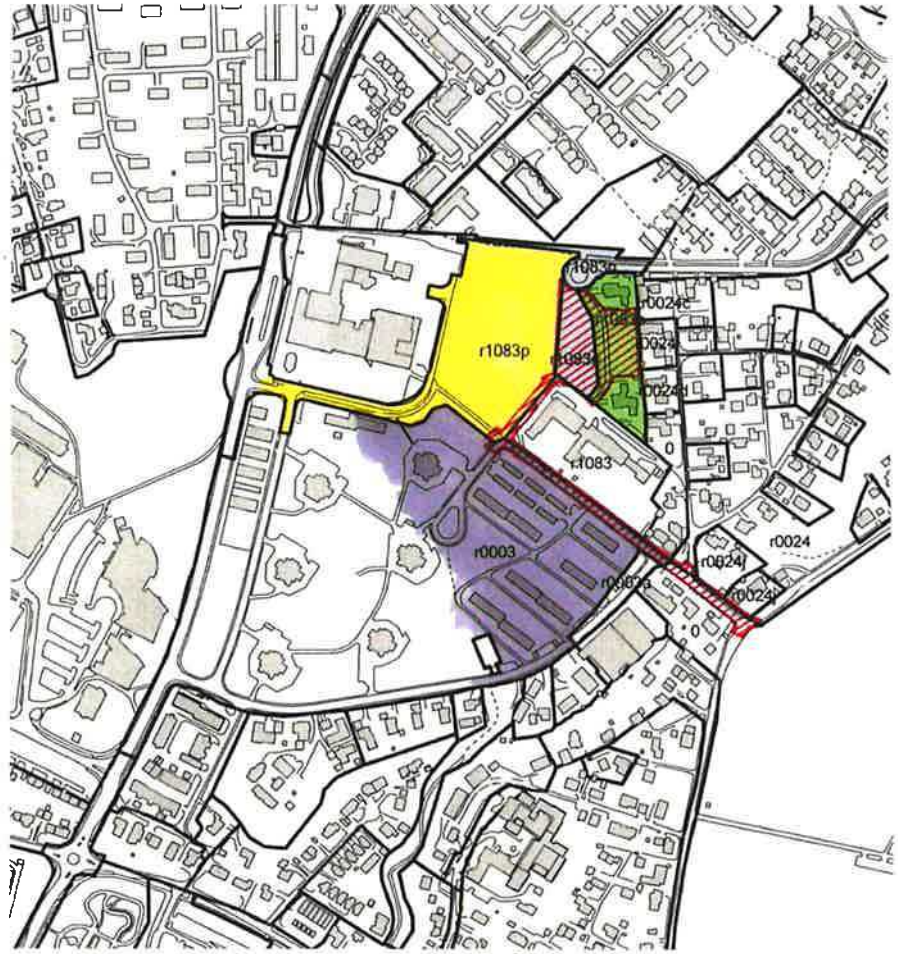
r1083q

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

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20210042
Arkivsak: 2023/8323

Del av Brøset med tilliggende veger, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur:

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

Postadresse: ORGNAVN Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 7
Telefon: 72 54 25 00
Organisasjon snummer: NO 942 110 464
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

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

Grønnstruktur

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

Bestemmelsesområde

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

Hensynssone naturmiljø

- Hensynssone bevaring naturmiljø

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET

3.1 Adkomst til området

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

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

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

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

3.2 Offentlige områder

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

3.2.2 Krav om forprosjekt vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Tilgjengelighet

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

3.6 Vilkår om forurenset grunn

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

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

3.7 Energi

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

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

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen.

3.8 Geotekniske forhold

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

3.9 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før rivning eller flytting

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

3.10 Håndtering av matjord fra området

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

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

3.11 Naturmangfold

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

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

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

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte gesimshøyder.

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

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

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

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

4.1.2 Byggehøyder

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

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

4.1.3 Grad av utnytting

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

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

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

4.1.4 Utforming av bebyggelse

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

Det tillates ikke ensidige belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig veg.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.5 Uteoppholdsareal

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

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

Uteoppholdsareal for bolig på terreng kan regnes som følgende:

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

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

4.1.6 Grønn overflatefaktor - BGF

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

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

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

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

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

4.1.7 Utomhusplan

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

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

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

4.1.8 Boligsammensetning

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

4.1.9 Fellesarealer:

Det skal etableres fellesarealer per boligområde. Fellesarealene skal inneholde:

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

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

4.1.10 Bilfritt planområde

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

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

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

Kjøreadkomst for nødvendig tilbringertjeneste skal være via parkeringskjellere.

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

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

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

Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lademulighet av elbiler.

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

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

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

4.1.16 Parkeringsdekning
Parkeringsdekning for sykkel skal være:

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

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

Parkeringsdekning for bil skal være:

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

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

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

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

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

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

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

Sykkelparkering på terreng skal ha overdekning.

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

Det tillates maksimum 3 parkeringsplasser på terreng.

4.1.18 Renovasjon

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

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

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

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

Det skal være et rom for farlig avfall i avfallssugsentral.

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

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

Helse- og velferdssenter skal ha innkast innomhus til avfallssuget.

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

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

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

4.1.19 Overvannshåndtering

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

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

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

4.1.20 Opparbeidelsesplan for fellesanlegg og fellesområder

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

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

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

Adkomst for all anleggstrafikk skal etableres fra Tungavegen.

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

4.2 Boligbebyggelse, felt B1, B2, B3, B4

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

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

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

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

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

4.2.3 Høyder
Maksimalt tillat gesimshøyde på bygninger sikres i plankartet.

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

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

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

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

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

4.3 Sentrumsformål, felt BS1, BS2, BS3, BS4, BS5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates ikke høyere bygg mot Brøsetvegen enn 5 etasjer.

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

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

4.4 Offentlig tjenesteyting, felt o_BOP1 – helse-/omsorgsinstitusjon
4.4.1 Bruk
Arealet skal i hovedsak benyttes til et helse- og velferdssenter med sykehjem og tilhørende funksjoner. Det tillates også etablering av omsorgsboliger som del av helse- og velferdssenteret. Det tillates næringsformål, disse skal fortrinnsvis plasseres mot kollektivgata.

4.4.2 Utnyttelse

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

4.4.3 Plassering og utforming av bebyggelse

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

4.4.4 Uteoppholdsareal

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

4.4.5 Kjøreadkomst

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

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

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

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

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

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

4.7.1 Bruk

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

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

4.7.2 Utnyttelse

Kombinert formål, felt SAA

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

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

4.7.4 Kjøreadkomst
Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_SKV2.

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

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

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Adkomst
Adkomster er vist med piler på plankartet.

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

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

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

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

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

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

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

Områdene skal tilsås eller beplantes.

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

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

Torget skal utformes med fast dekke, benker og beplantning.

Utforming og materialer skal være av høy kvalitet.

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

Det skal etableres tydelige offentlige ferdselsårer for gående gjennom gatetunene.

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

Helhetlig belegg med variasjon skal gå fra fasade til fasade.

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

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

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

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

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

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Tungasletta rundkjøring

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

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

Fortau, gang-/sykkelveg skal være universelt utformet.

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

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

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

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

Utforming av støttemur se § 4.7.1

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt o_SVT

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

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

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

6.3 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_SVG

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

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

God sikt må ivaretas for sykkelfeltet.

Sideareal skal tilpasses omkringliggende terreng før ferdigstillelse av anlegget.

6.4 Flomvei – Tungasletta rundkjøring

Flomvei over ny kjøreveg fra Tungasletta må ivaretas.

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

6.5 Bygge- og anleggsfase – Tungasletta rundkjøring

6.5.1

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

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

6.5.2

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

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

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

6.5.3

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

6.5.4

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

§7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Naturområder – felt o_GN – Hensynssone naturmiljø

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

Naturlig vegetasjon skal bevares.

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

7.1.2 Hensynssone bevaring naturmiljø

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

Det tillates ikke å plassere byggverk innenfor hensyssonen.

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

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

7.2 Friområder - felt o_GF1 -o_GF5 og o_GF7

7.2.1 Utforming og bruk

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

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

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

7.2.2 Åpen vannføring

Det skal sikres sammenhengende åpen vannføring fra o_GF5 til o_GN.

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

7.3 Friområder - felt f_GF6

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

§8 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1 - midlertidig bygg- og anleggsplass

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen.

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

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

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

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

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

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

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

8.4 Bestemmelsesområde #4 – skolevei
Innenfor bestemmelsesområde 4 skal det opparbeides allment tilgjengelig gangforbindelse som en del av skoleveg.

§9 REKKEFØLGEKRAV/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Generelle rekkefølgekrav for alle felt med bebyggelse
Før igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt med bebyggelse kan gis skal følgende være oppfylt:

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

9.2 Generelle rekkefølgekrav for gatetun (felt o_SGT1-5, f_SGT)
Før midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt skal følgende være oppfylt:
Opparbeidet gruslagt gangforbindelse på min. 3 meter gjennom gatetun

9.3 Opparbeiding av samferdselsanlegg

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

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

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

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

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

BS1				X		
BS5						
O_BOP1				X		

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

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

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

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

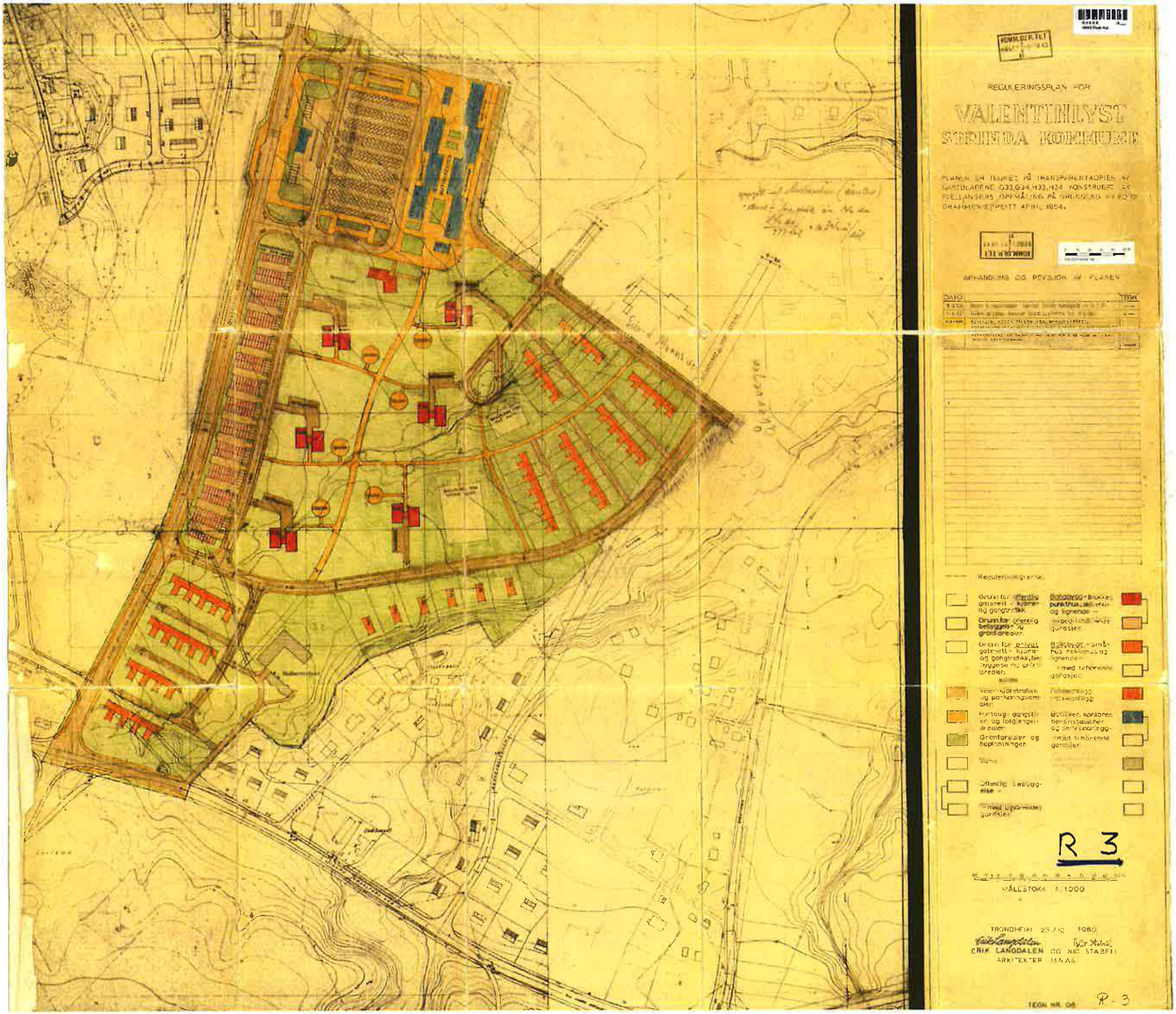
9.6 Før ferdigattest
Før ferdigattest for boliger kan gis skal følgende anlegg være ferdigstilt:
- Tilhørende uteoppholdsarealer innenfor feltet.
- Offentlige friområder/park som grenser inn mot feltet, samt de friområder/parker som ifølge reguleringsbestemmelsene kan medregnes i uteromsregnskapet for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

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

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Kvalitetsprogram, datert 20.12.2023



REGULERINGSPLAN FOR

VALENTINLYST

STRINDA KOMMUNE

PLANEN ER TEGNET PÅ TRANSPARENTKOPIER AV SKISSEBLADENE G33,G34,H33,H34 KONSTRUERT AV FJELLANGERS OPPMÅLING PÅ GRUNNLAG AV FOTOGRAMMETRISK UTFØRT APRIL 1954.

BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN

DATO	TEGN
3.9.54	

Reguleringsgrense

Grunn for offentlig gatenett – kjøre- og gangtrafikk

Grunn for offentlig bebyggelse og grøntarealer

Grunn for privat gatenett – kjøre- og gangtrafikk, bebyggelse m. tilhørende arealer

Vei- kjøretrafikk- og parkeringsarealer

Fortau, gangstier og fotgjengerarealer

Grøntarealer og beplantninger

Vann

Offentlig bebyggelse –

– med tilhørende gårdsplass

Bebyggelse – boliger, punkthus, rekkehus og lignende –

– med tilhørende gårdsplass

Bebyggelse – småhus, rekkehus og lignende –

– med tilhørende gårdsplass

Forretninger, kontorer, bensinstasjoner og servicebygg

– med tilhørende gårdsplass

R 3

MÅLESTOKK 1:1000

TRONDHEIM 25/10 1960

CHR. LANGDALEN OG NIC. STABELL

ARKITEKTER M.N.A.L.

TEGN. NR. 08

R - 3

J.nr. 4781/63 D
MS/AN

Oslo, 29. august 1963.

REGULERING AV VALENTINLYST I STRINDA

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

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

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

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

E. Schulze

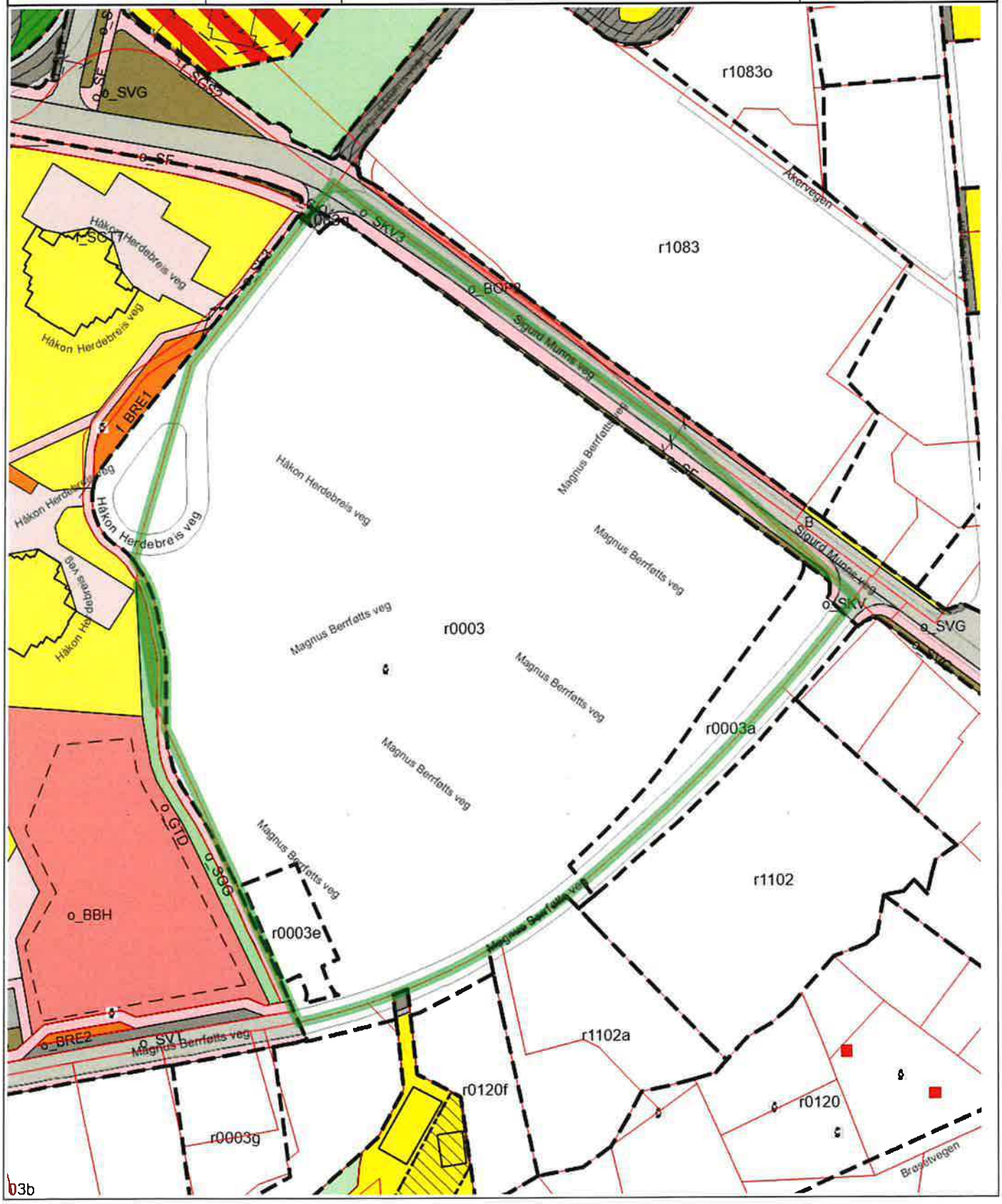
Byggekontorets kontroll-l.nr. 348/63

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Håkon Herdebreis veg 12E 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon

RpFormålGrense

RpFareGrense

RpGrense

RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Måle- og avstandslinje

Høyspenningsanlegg

Bolig

Blokkbebyggelse

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Park

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Bolig/Offentlig

Frisikt

Boligbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

Barnehage

Energianlegg

Renovasjonsanlegg

Kjøreveg

Fortau

Gatetun

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Sykkelveg/-felt

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkering

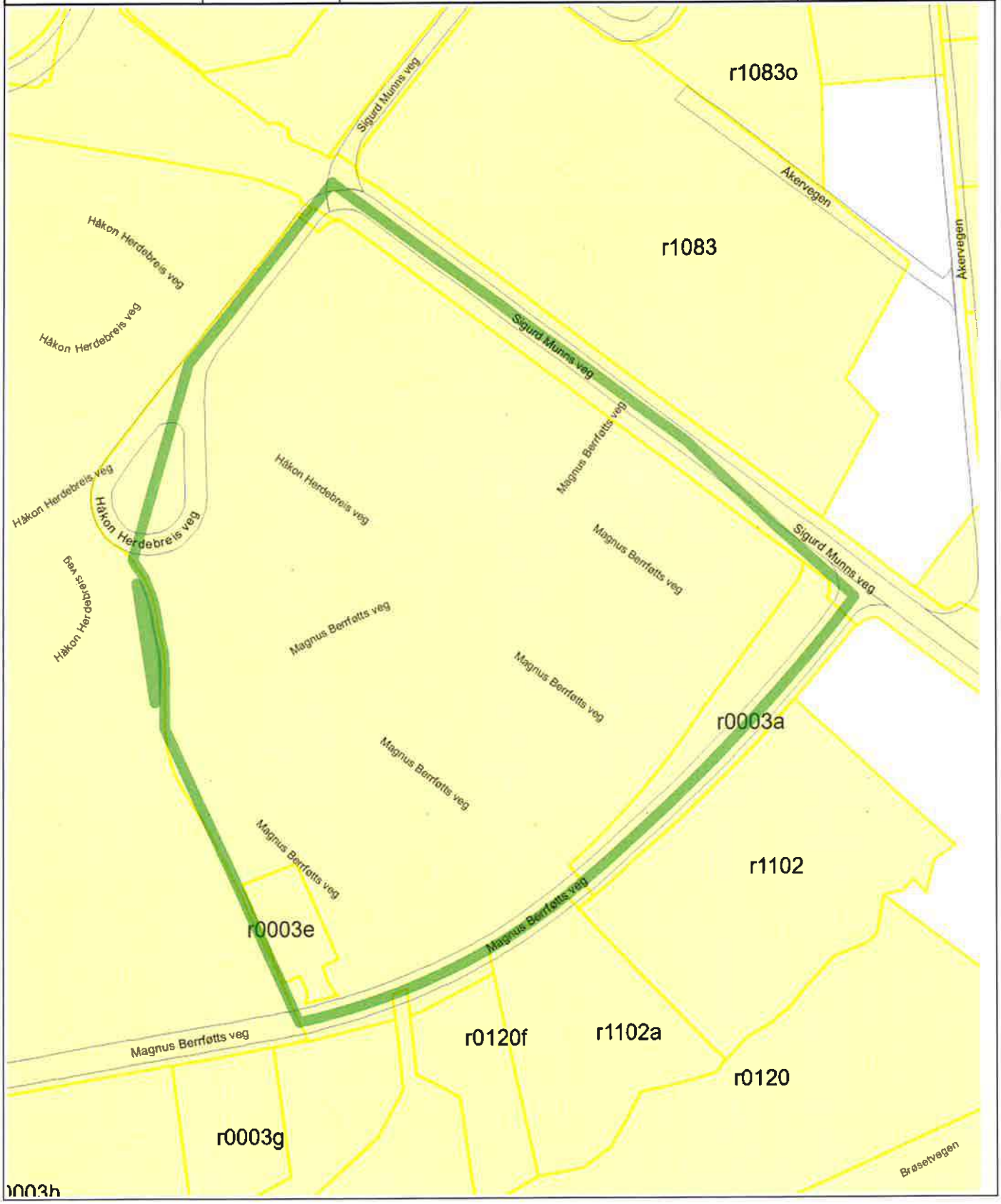
Turdrag

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Håkon Herdebreis veg 12E 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

1083 q

Arkivsak: 03/01424

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

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

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

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

1. FELLES BESTEMMELSER

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

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

1.3 Endinger av avkjørsel til parkeringskjelleren kan tillates for åfåen tilfredstillende atkomstløsning.

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

2. BYGGEOMRÅDE, BOLIGER

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

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

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

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

utomhusplan.

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

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

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

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

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

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

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

4. FELLESOMRÅDER

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

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

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

****

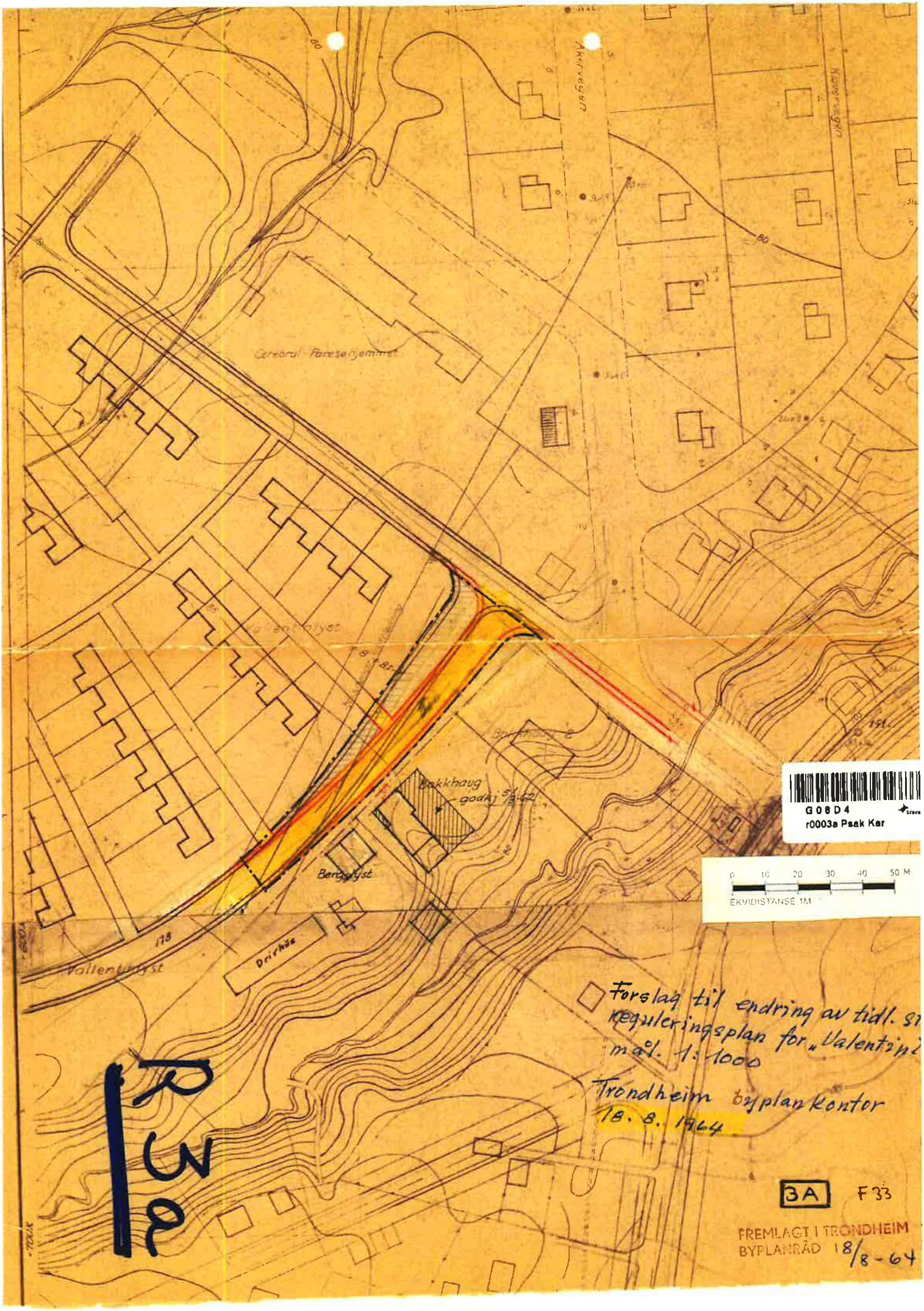
Bystyrets vedtak av 07.05.2003 er som følger:

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

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

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

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



G08D4
r0003a Psak Kar

Forslag til endring av tidl. st
reguleringsplan for „Valentin
mål. 1:1000

Trondheim byplankontor
18. 8. 1964

BA F 33

FREMLAGT I TRONDHEIM
BYPLANRÅD 18/8-64

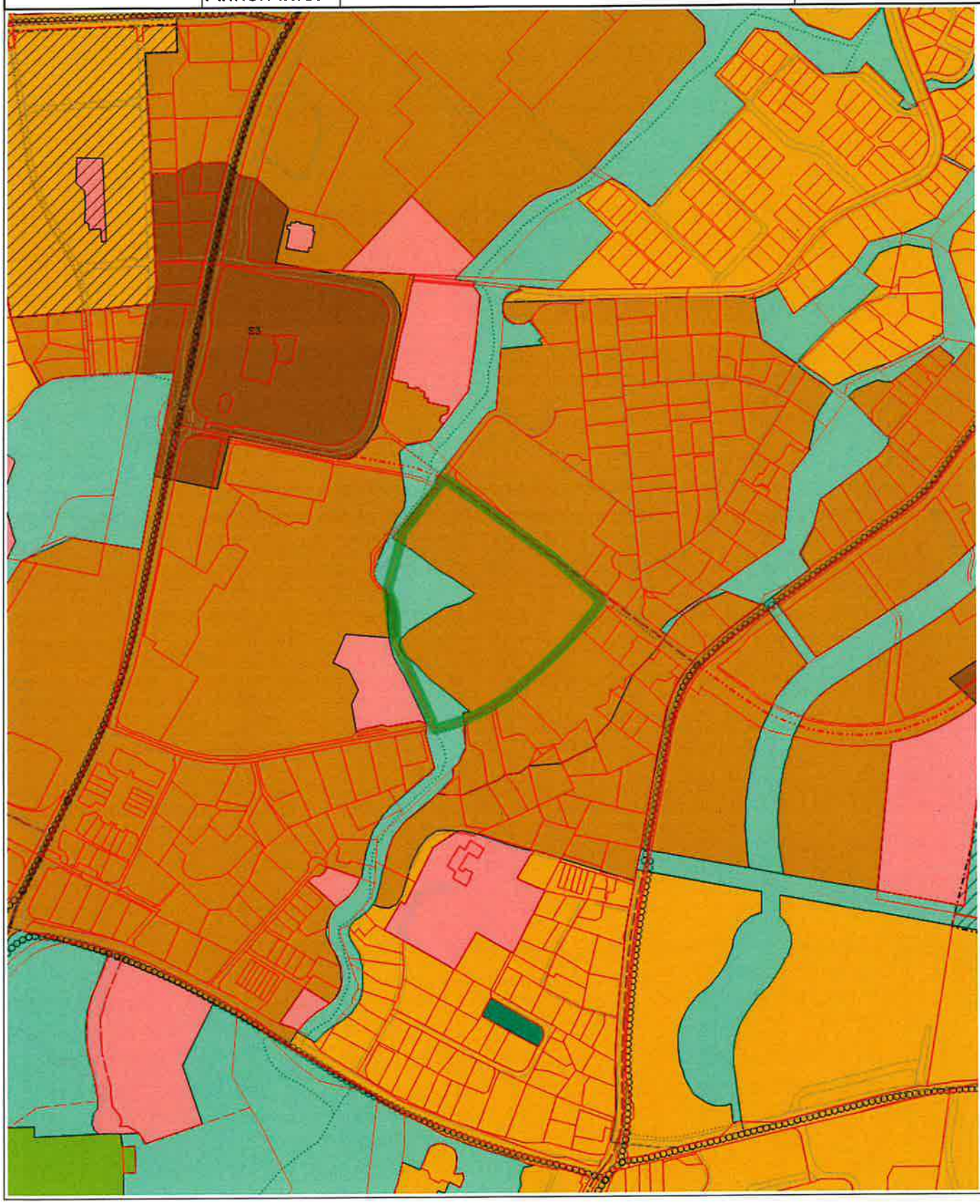
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Håkon Herdebreis veg 12E 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

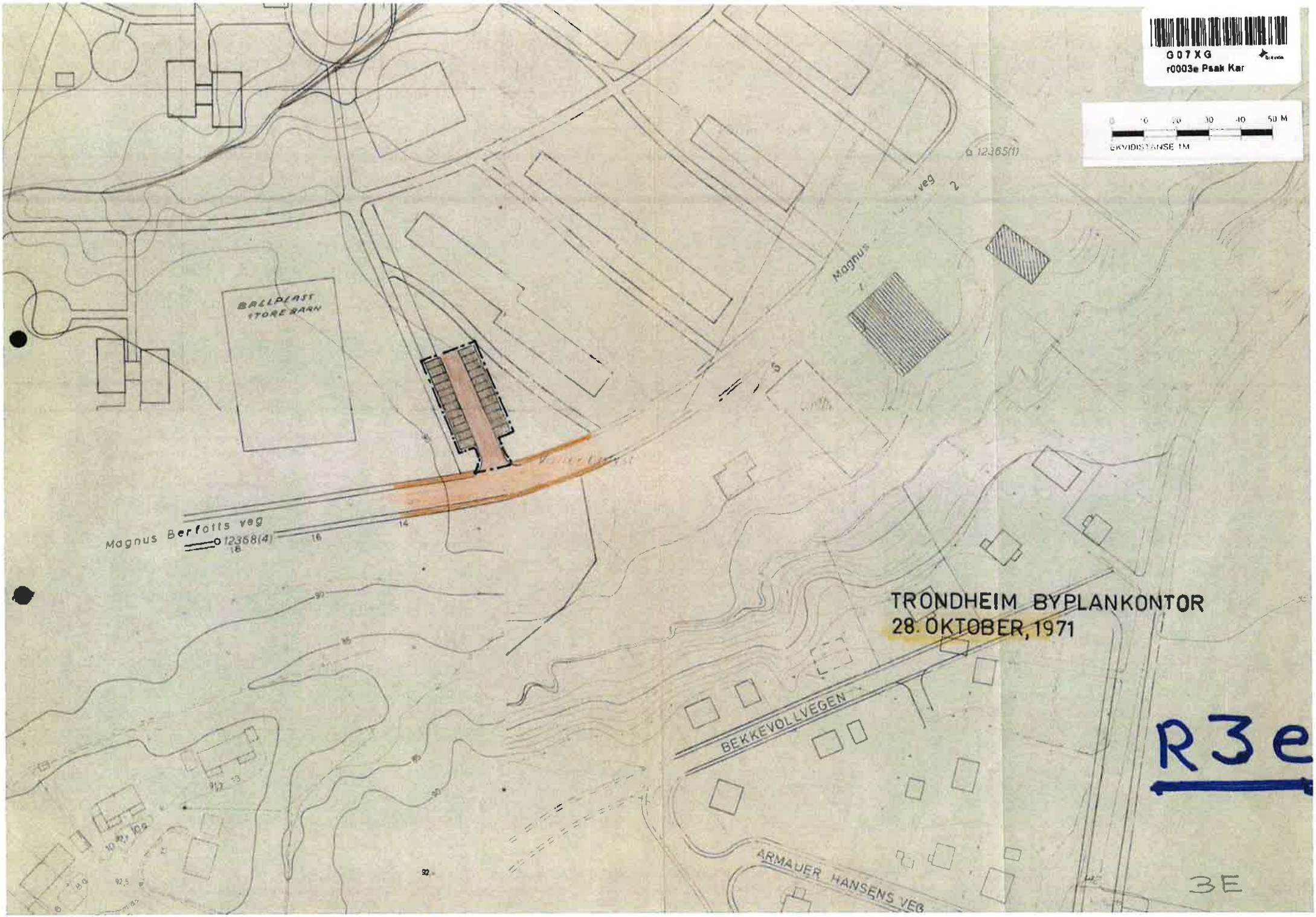
N

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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


G07XG
r0003e Psak Kar
0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M
BALLPLASS
STORE BARN
Magnus Berfotts veg
12368(4)
12365(1)
Magnus
veg
2
1
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
28. OKTOBER, 1971
BEKKEVOLLVEGEN
ARMAUER HANSENS VEG
R3e
3E

8. sept. 1970.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson

Norges Vassdrags- og Elektrisitetsvesen,

Hovedstyret,

O s l o .

Herved meddeles at følgende kraftledninger er registrert og innført i kraftledningsregistret for Trondheim den 4. september 1970:

1/ Trondheim Elektrisitetsverks kraftledning 60 KV. luftlinje Övre Lerfoss- Stavne.
Konsesjon medd. 12/11 1957.

2/ Trondheim Elektrisitetsverks kraftledning 60 KV. luftlinje Strinda - Stavne.
Konsesjon medd. 18/1 1960.

3/ Trondheim Elektrisitetsverks kraftledning 66 KV. luftlinje Strinda (Blakli) - Moholt transformatorstasjon.
Konsesjon medd. 16/12 1966.

4/ Trondheim Elektrisitetsverks kraftledning 66 Kv. luftlinje Nardo - Moholt - Belbuan.
Konsesjon meddelt 3/7 1968.

Registrering av [illegible] kraftledninger.

Følgende kraftledninger er registrert og innført i kraftledningsregistret idag:

I Trondheim Elektrisitetsverk, 60 kV luftlinje Øvre Lerfoss - Stavne.

Kraftledningen går over følgende eiendommer:

1) Leiren	gnr 92 bnr 1	2) Nordleir	gnr 92 bnr 10
3) Rate	gnr 92 bnr 20	Nordleir nr 2	gnr 92 bnr 30
5) Sagen	gnr 92 bnr 21	4) Nordhallen	gnr 92 bnr 19
7) Lereggen	gnr 92 bnr 31	6) Teigen	gnr 92 bnr 22
9) Kroppan	gnr 319 bnr 1	8) Snipen øvre	gnr 92 bnr 29
11) Sluppenstrand	gnr 73 bnr 11	10) Fengselstomta	gnr 73 bnr 10
13) Tempe idrettsplass	gnr 65 bnr 18	12) Trondhjems Renholdsverk	gnr 73 bnr 7
		14) Dorthealyst	gnr 95 bnr 7

II Trondheim Elektrisitetsverk, 60 kV luftlinje Strinda - Stavne.

15) Sluppenstrand	gnr 73 bnr 11	16) Fengselstomta	gnr 73 bnr 10
17) Sundland vestre	gnr 72 bnr 3	18) Horneberg	gnr 75 bnr 1
19) Stubbantrø	gnr 77 bnr 2	20) Stubdal	gnr 77 bnr 3
21) Haugen (sammenføyd med Utleirmark gnr 85 bnr 6)	gnr 84 bnr 2	22) Foldal	gnr 91 bnr 1
		24) Brattsbergvegen 62	gnr 85 bnr 12
23) Storbakkan	gnr 91 bnr 7	26) Utleiren	gnr 85 bnr 1
25) Planetvegen UEH	gnr 85 bnr 10	28) Utleiren	gnr 85 bnr 2
27) Utleiren	gnr 85 bnr 5	30) Strinda trafostasjon	gnr 86 bnr 3
29) Tomset	gnr 86 bnr 1		
31) Sluppen	gnr 73 bnr 1		

III Trondheim Elektrisitetsverk, 66 kV luftlinje Strinda (Blakli) - Moholt transformatorstasjon.

33) Blakli	gnr 83 bnr 1	32) Blaklieggan	gnr 83 bnr 4
35) Steinan øvre	gnr 81 bnr 1	34) Steinan nedre	gnr 80 bnr 1
37) Steindal søndre	gnr 79 bnr 3	36) Stendal nordre	gnr 79 bnr 1
39) Moholt østre	gnr 53 bnr 5	38) Moholt østre	gnr 53 bnr 3
41) Karinelund	gnr 53 bnr 1	40) Moholt trafostasjon	gnr 54 bnr 14

STATENS KARTVERK

1V Trondheim Elektrisitetsverk, 66 kV luftlinje Nardo - Moholt - Belbuan

43) Belbuan	gnr 12 bnr 1	42) Brøsetveien 15	gnr 12 bnr 32
45) Brøsetveien 13	gnr 12 bnr 45	44) Brøsetveien 23	gnr 12 bnr 7
47) Brøsetveien 17	gnr 12 bnr 31	46) Strindheim Hageby	gnr 13 bnr 19
49) Brøsetveien 25	gnr 13 bnr 18		
51) Bromstad	gnr 13 bnr 1	48) Brøset	gnr 14 bnr 1
53) Ekrevegen 5	gnr 14 bnr 62	50) Ekrevegen 3	gnr 14 bnr 61
55) Harevegen 4	gnr 14 bnr 54	52) Harevegen 2	gnr 14 bnr 79
57) Harevegen 1	gnr 14 bnr 42	54) Åkervegen 5	gnr 14 bnr 48
59) Åkervegen 3	gnr 14 bnr 47	56) Åkervegen 4	gnr 14 bnr 52
61) Cereb.Paresehj.	gnr 14 bnr 80	58) Reitgjerdet	gnr 51 bnr 4
63) Kongsletta Boretts-lag	gnr 55 bnr 22	60) Bekkevoll-vegen 17	gnr 51 bnr 97
65) Magnus Berrføtts veg nr 4	gnr 51 bnr 37	62) Bekkevoll-vegen 21	gnr 51 bnr 84
67) Zion (sammenføyd med bnr 107 Ole Hogstads veg nr 1)	gnr 51 bnr 41	64) Reitgj.Lille	gnr 51 bnr 6
		66) Berg	gnr 59 bnr 7
69) Bekkevollvegen 19	gnr 51 bnr 79	68)Moholt vestre	gnr 54 bnr 1
71) Sig.Jorsalfars v.60	gnr 51 bnr 81	70) Moholt-svingen nr 34	gnr 54 bnr 51
73) Berg	gnr 59 bnr 4	72) Midtli	gnr 54 bnr 3
75) Moholt nordre	gnr 54 bnr 17	74) Tillegg til Bergslyst I	gnr 55 bnr 33
77) Moholt østre	gnr 53 bnr 2		
79) Karvevoll	gnr 54 bnr 2		
81) Aune	gnr 54 bnr 4		

Vil noen overfor eiere eller rettighetshavere i ledningene gjøre innsigelser mot atkomsten til dem av hensyn til ledningenes fornødne benyttelse av grunn, må erklæring herom være registrert senest 2 år etter nærværende kunngjørings innrykkelse i Norsk Lysningsblad.

Heftelser som rettsgyldig er pådratt før ledningene ble registrert og som krever registrering, beholder sin fortrinnsrett, såfremt de blir registrert innen 2 år etter at nærværende kunngjøring har vært innrykket i Norsk Lysningsblad.

Trondheim byskriverembete, den / 1970

J.A. Dahle

E r k l æ r i n g.

På anmodning bevitnes herved at Trondheim Elektrisitetsverks nedenfor nevnte overføringsanlegg er utført i overensstemmelse med konsesjoner som følger:

1. 60 kV-luftlinje fra Ø. Lerfoss til overgangskiosk Stavne: Konsesjon 12.11.1957.

2. 60 kV-luftlinje fra Statskraftverkenes transformatorstasjon Strinda (Blakli) til Sluppenneset. Derfra fortsetter linjen videre på samme masterekke som under pkt. 1 nevnt til overgangskiosk Stavne: Konsesjon 18.1.1960.

3. 66 kV-luftlinje fra Statskraftverkenes transformatorstasjon Strinda (Blakli) til transformatorstasjon Moholt: Konsesjon 16.2.1966, pkt. 1.

4. 66 kV-luftlinje fra transformatorstasjon Nardo - om transformatorstasjon Moholt - til transformatorstasjon Belbuan: Konsesjon 3.7.1968 for ombygging av gammel linje, vesentlig i samme trasé.

Linje 1 er sammenhengende.

Linje 2 er sammenhengende.

Linje 3 er sammenhengende.

Linje 4: Nardo-Moholt og Moholt-Belbuan kan sammenkobles i Moholt.

Trondheim, den 28. april 1970.

ELEKTRISITETSTILSYNET 5. DISTRIKT

Endre Østmo

STATENS KARTVERK

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Håkon Herdebreis veg 12E, 7046 Trondheim
Gnr. 55, Bnr. 22, andelsnr. 41 i KONGSSLETTA BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251226

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
