

A modern living room with light wood flooring, a grey accent wall, and a large TV on a white stand. A wood-burning stove is in the corner, and a circular shelf holds decorative items. A large window is on the left, and a round coffee table is in the foreground.

aktiv.

Romolslia 80, 7029 TRONDHEIM

**Pen og oppgradert brl. leilighet |
Nytt kjøkken og bad | 2 balkonger |
Vedovn | Kort vei til skole,
barnehage kollektiv**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 148 915,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 948 478,-
Felleskostn.: Kr 5 730,-
Selger: Ziwer Marwan Hage

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 78/89 kvm
Tomtstr.: 45134.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 1
Andelsnr.: 62
Oppdragsnr.: 1710250233

Velkommen til Romolslia 80!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Romolslia 80 - en flott 4-roms leilighet med 2 solrike balkong og god planløsning. Leiligheten er beliggende i et attraktivt og familievennlig område i Romolslia, kjent for sitt rolige bomiljø, lite trafikk og gode naboskap. Boligen ligger i 2. etasje og byr på blant annet på romslig stue, oppgradert kjøkken med integrerte hvitevarer, samt oppgradert bad. Her får du også to boder i kjeller og en bod i 2. etasje.

Verdt å merke seg:

- 3 boder
- 2 solrike balkonger
- Ingen på forkjøpsrett
- Åpen stue m/ vedovn
- Oppgradert bad fra 2022
- Gode kollektivforbindelser
- Familievennlig og rolig nabolag
- Kort vei til skole, barnehager og dagligvare
- Oppgradert kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	41
Plantegning 2. etasje	46
Tilstandsrapport	47
Energiattest	63
Vedtekter	64
Husordensregler	71
Regnskap 2024	86
Byggetegninger	102
Byggetegninger balkonger	105
Midlertidig brukstillatelse	109
Reguleringskart	110
Reguleringsplan	113
Kommuneplankart	115
KPA 2022-2034	117
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 8 m² - 2 boder i kjeller.

2. etasje:

BRA-i: 78 m² - Entre, stue, kjøkken, bad, wc og tre soverom.

BRA-e: 3 m² - Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

15 m² - 2 balkonger.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjelleren er det to boder og i 2. etasje er det en bod som er medtatt i boligens eksterne bruksareal (BRA-e).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

45134.2 m²

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boområde i Romolslia i Trondheim kommune. Området er særlig attraktivt for familier med barn, etablerere og godt voksne, og byr på en god kombinasjon av trygge omgivelser og nærhet til både byliv og natur.

Nabolaget preges av lite trafikk, lavt støynivå og et godt naboskap. Her bor du med kort vei til dagligvare, skoler, barnehager og fritidstilbud. Turmuligheter og grøntområder finnes i umiddelbar nærhet, og både idrettsanlegg og treningssentre

ligger innen kort avstand.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes flere barnehager i nærområdet. Romolslia barnehage (ca. 3 min gange) er nærmest, mens Øvre Flatåsen barnehage (ca. 18 min gange) og Buenget barnehage (ca. 20 min gange) også er lett tilgjengelige.

For skolebarn ligger Romolslia skole kun ca. 6 minutter unna til fots. Flatåsen skole ligger ca. 22 minutter unna. Byåsen videregående skole ligger ca. 8 minutter unna med bil, mens Cissi Klein videregående ligger ca. 24 minutter unna.

I området finnes flere fritidstilbud, blant annet Romolslia KGB fotballbane (2 min gange), gymsal ved Romolslia skole (ca. 7 min gange) og treningssentre som EasyFit Byåsen (6 min) og 3T-Byåsen (8 min).

Offentlig kommunikasjon

Det er gode kollektivmuligheter fra området. Nærmeste holdeplass er Skårgangen (ca. 4 min gange) med busslinje 20 og 72. Fra Selsbakk holdeplass går regionbuss R60, mens Munkvoll trikkestasjon ligger ca. 8 minutter unna med bil. Trondheim S ligger ca. 15 minutter unna med kollektivtransport, og reisetid til Trondheim lufthavn Værnes er ca. 35 minutter.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tom Erik Heirsaunet

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tom Erik Heirsaunet opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjoner er oppført i støpt betong, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Beskrivelse: Rørarbeid utført av K.Lund As i slutten av 2022

Arbeid utført av: K.lund as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nytt sluk og hele røret på badet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har dokumentasjon på hele arbeidet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Litt skjevhet i gulvet i gangen og små merker på kjøkkenet

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Varmekable på badet og arbeid utført i slutten av 2022

Arbeid utført av: El man as

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

Svar: Nei

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: I regi av Romolsila borettslag

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Flis, kjøkken, tømrerarbeid og gulv er montert av faglige folk men har ingen kvittering på det og arbeidet utført på slutten av 2022

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Entre, stue, kjøkken, bad, wc og tre soverom.

Sekundærrom: 2 boder i kjeller og en bod i 2. etasje.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører:

Vinduer har harde og uttørkede tettelister/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.

- Toalettrom:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

- Elektrisk:

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmtvannsbereder:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

- Våtrom - bad:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Romolslia Borettslaget har 122 garasjer i rekke. Ledige garasjer tildeles av TOBB etter sammenhengende botid i borettslaget. Andelseier som kun har motorsykkel, kan ikke søke om garasjeplass. Andelseier som allerede leier garasje, kan etter søknad til styret bruke garasjen til motorsykkel i stedet for bil. Søknad sendes TOBB.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

79394039

Diverse**AREAL**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan

medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

FORETAKETS SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med gulvvarme på bad og vedovn i stuen.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 887 483

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 549 931

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og serviceavtaler, renholdstjenester, felles bygningsforsikring, elektroniske fellesavtaler, strøm i fellesareal og kommunale avgifter.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad renter: kr 815,-
- Felleskostnad avdrag: kr 777,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 538,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 600,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 730

Andel Fellesgjeld

Kr 148 915

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.08.2025

Andel fellesformue

Kr 27 727

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Romolslia Borettslag

Organisasjonsnummer

948969858

Andelsnummer

62

Om borettslaget

Romolslia 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. Den juridiske enhet Romolslia Borettslag består av seks regnskapsmessige av hverandre uavhengige enheter, samt et felleseie. Felleseiet har til formål å forvalte borettslagets felles arealer, bygninger og tjenester.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517329478, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.08.2025: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 21.08.2025: 11 615 421

Andel av saldo: 148 916

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2036)

Annuitet, flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å 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>

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- og nedstigende linje.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 5 023 910,-
- Egenkapital: Kr 125 397 177,-
- Disponible midler: Kr 10 782 731,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 1 603 417,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen

blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Borettslaget har gitt generell tillatelse til å eie kjæledyr, katt og/eller hund. Forutsatt at ingen i oppgangen eller etasjen kan dokumentere allergier ved hjelp av legeattest.

Dersom beboer senere blir allergisk og dette kan dokumenteres med legeattest, må husdyr vike for mennesker.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle andelseiere og personer med brukstillatelse i Romolslia borettslag, har plikt til å delta og utføre sin del av dugnadsarbeidene. Nødvendige dugnader i enhetslagene for reparasjon og vedlikehold av felles eiendom, avgjøres og ledes av det enkelte enhetsstyre. Minimum en felles dugnad for opprydding og rengjøring utomhus, gjennomføres hvert år i april/mai. Det enkelte enhetsstyre tar initiativ, bestemmer dato og leder arbeidene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 1 i Trondheim kommune. Andelsnr. 62 i Romolslia Borettslag med orgnr. 948969858

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

HEFTELSE

01.06.1972 Erklæring/avtale

Avståelse av grunn til Trondheim kommune til anlegg

av

adkomstveg til NSB's holdeplass Romolslia

27.04.2022

Bestemmelse om vann/kloakk

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 190 BNR: 6

Bestemmelse om overvannsledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

27.04.2022 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 190 BNR: 6

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflyttingstillatelse for Romolslia 78-82, datert 30.05.1972.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger igangsettingstillatelse for innglassing av balkonger, datert 09.01.2003. Videre foreligger det byggetillatelse for rehabilitering og balkonger, datert 04.11.1994. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

LOVLIGHET

Takstmann opplyser om følgende: Det bemerkes at det er etablert et soverom hvor det opprinnelig er byggemeldt som spisestue. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel. I utgangspunktet er dette et "ikke søknadspiktig tiltak", men det kan være i strid med krav om brukbarhet (størrelse på rom mm.) Det er ingen konkrete krav til rommets størrelse i dagens forskrift, ut over at rommet skal ha en størrelse som er tilpasset funksjonen. Det er viktig at resterende funksjoner (rom som ble fradelt også har tilfredsstillende størrelse og brukbarhet. Ved en oppdeling til flere rom skal en være oppmerksom på at dagens forskrift anbefaler at det ikke bygges rom under 7 m². Det bør også hensyntas anbefalinger fra Sintef om krav til størrelse for stue og kjøkken (samlet):

- toromsbolig: minst 25 m²
- treromsbolig: minst 30 m²
- fireromsbolig: minst 35 m².

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025, hvor eiendommen ligger i byggesone 3.

Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Romulslia, gnr.193/1 og del av Flatåsaunet, gnr.190/6 og 8, planID r1158, datert 29.10.1969.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra borettslagets styre overlate bruken av hele boligen til andre. Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning fra borettslagets styre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

Andelseier plikter å melde til styret datert periode for utleie og til hvem det leies ut, med mindre det er skjellig grunn.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

148 915 (Andel av fellesgjeld)

2 938 915 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 948 478 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 956 378 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 959 178 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 758,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Oppdragstaker

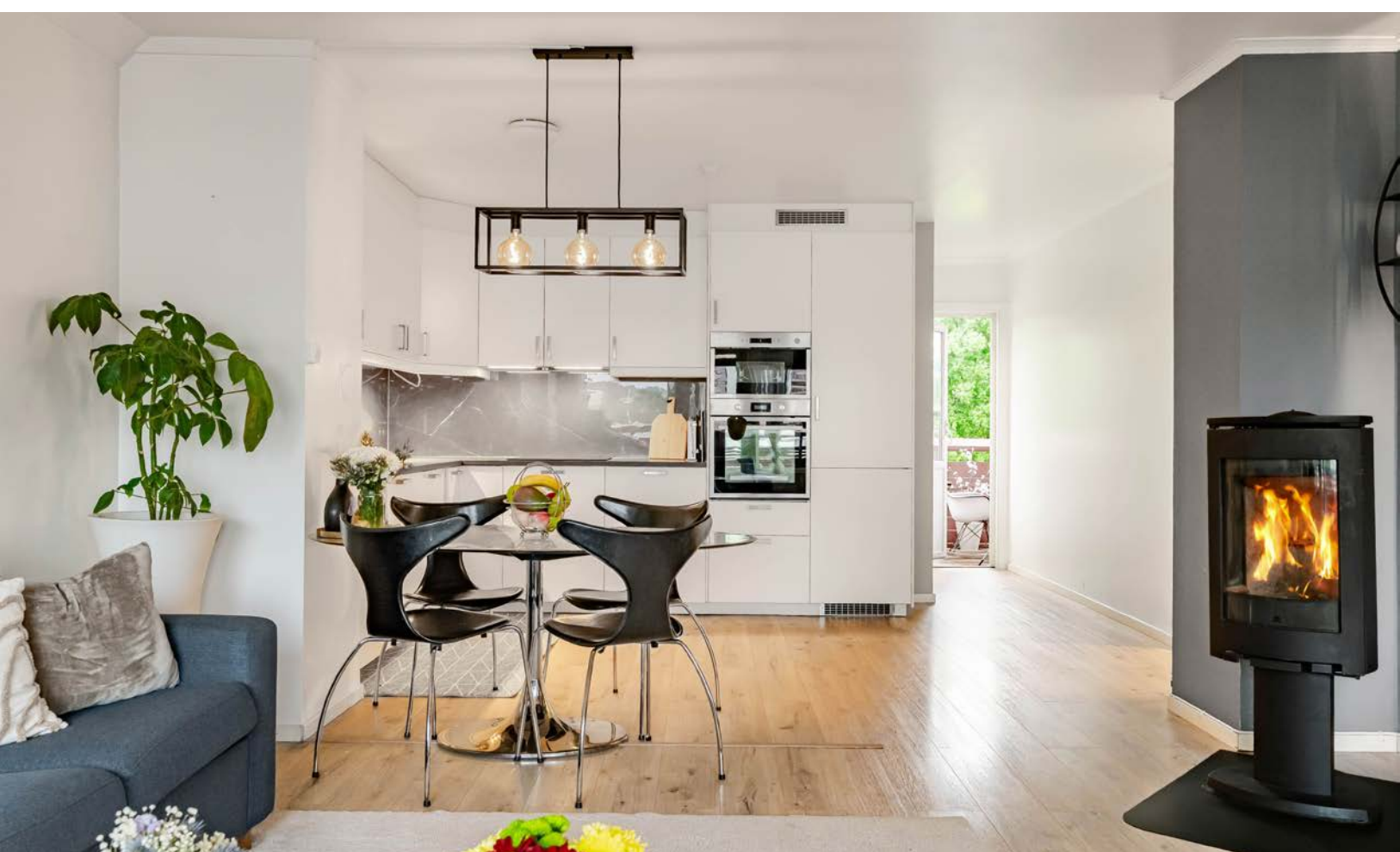
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

29.08.2025

















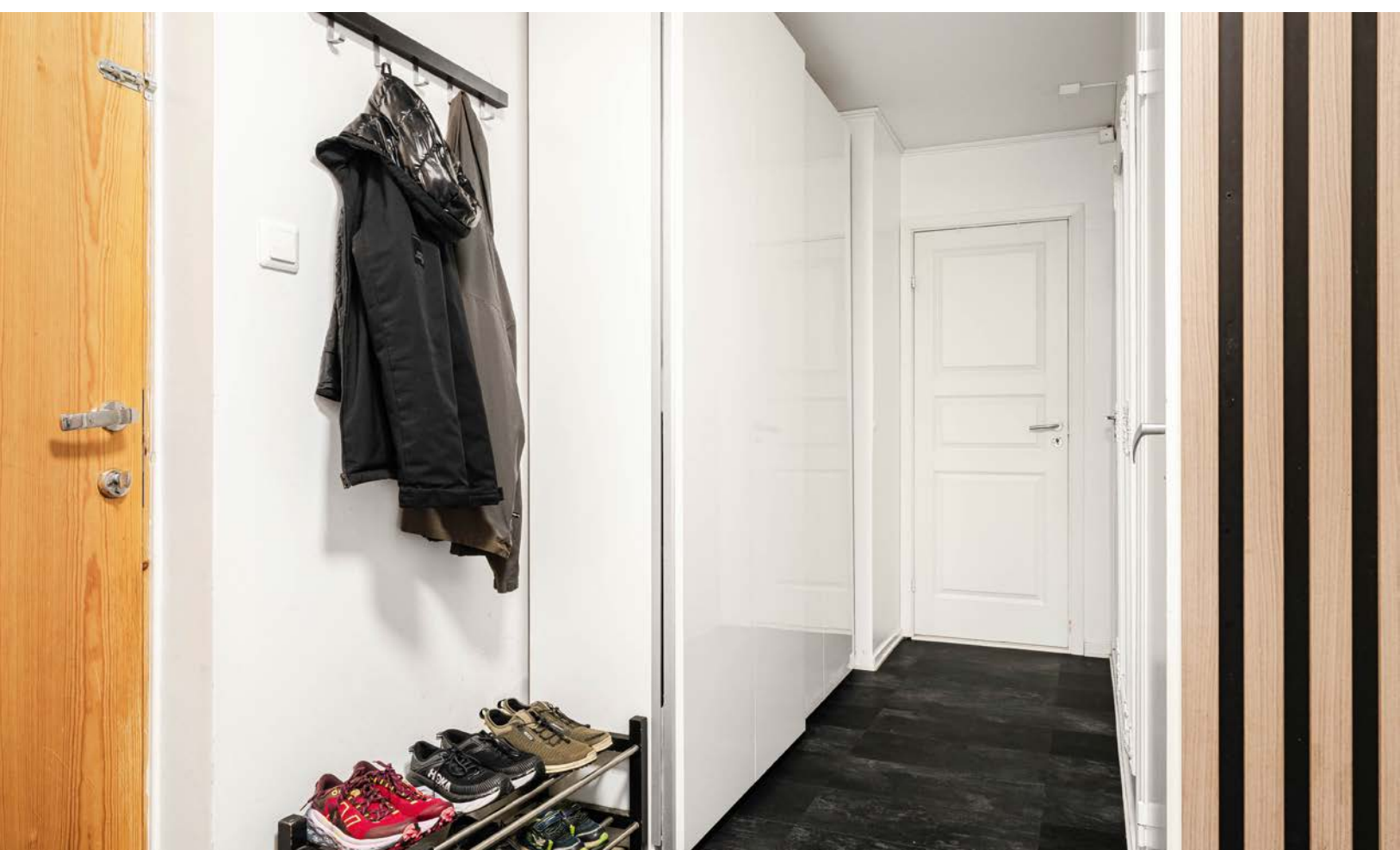


















Vedlegg

Nabolagsprofil

Romolslia 80 - Nabolaget Romolslia/Nyveilia - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skårgangen Linje 20, 72	4 min 0.4 km
Selsbakk Linje R60	19 min 1.8 km
Munkvoll Linje 9	8 min 4.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 10.2 km
Trondheim Værnes	35 min

Skoler

Romolslia skole (1-7 kl.) 182 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Flatåsen skole (1-10 kl.) 710 elever, 41 klasser	22 min 1.7 km
Cissi Klein videregående skole	24 min
Byåsen videregående skole 1000 elever	8 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Storflat 5	3 min
Fogdenget 7	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

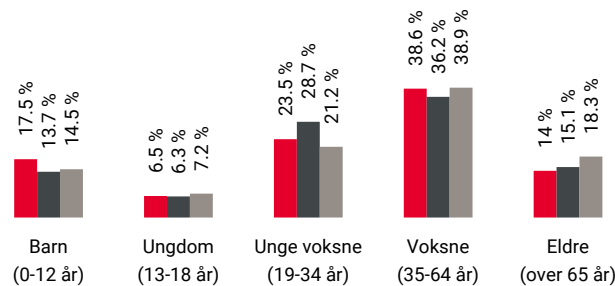
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Romolslia/Nyveilia	1 806	839
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Romolslia barnehage (1-5 år) 111 barn	3 min 0.3 km
Øvre Flatåsen barnehage (1-5 år) 42 barn	18 min 1.4 km
Buenget barnehage (1-5 år) 75 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Bunnpris Romolslia Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Coop Extra Flatåsen	17 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



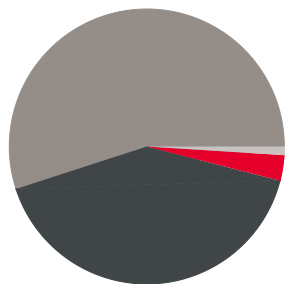
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

	Romolslia KGB	2 min
	Fotball	0.1 km
	Romulsia skole - gymsal	7 min
	Aktivitetshall	0.6 km
	EasyFit Byåsen	6 min
	3T-Byåsen	8 min

Boligmasse



- 3% enebolig
- 41% rekkehus
- 55% blokk
- 1% annet

«Rolig strøk, trivelige folk og bra miljø for dyreeiere»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



City Syd

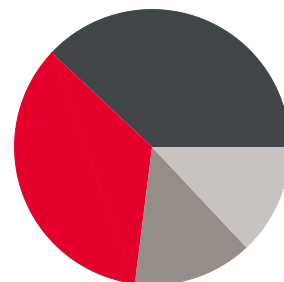
9 min



Vitusapotek Hallset Hage

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



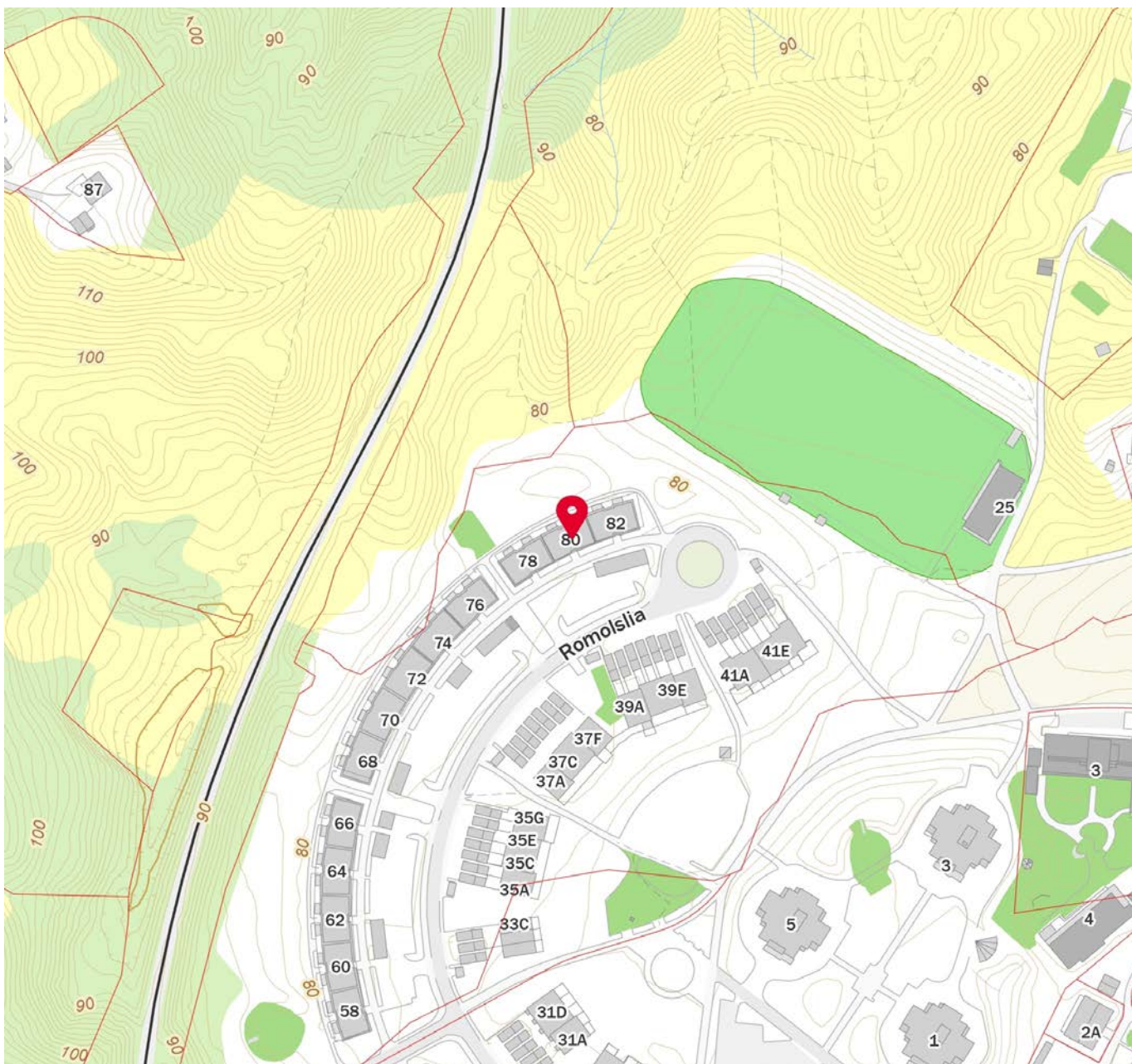
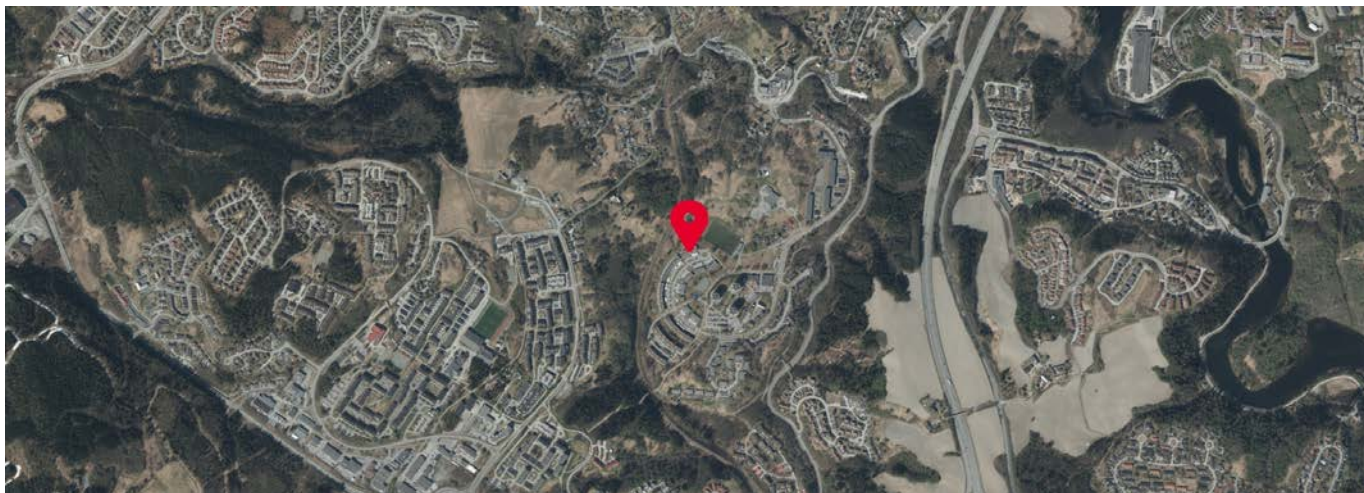
0%

47%

- Romolslia/Nyveilia
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250233	

Selger 1 navn
Ziwer Marwan Hage

Gateadresse	
Romolslia 80	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7029

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250233

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørarbeid utført av K.Lund As i slutten av 2022
Arbeid utført av	K.lund as

Filer

[Bilde.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk og hele røret på badet
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har dokumentasjon på hele arbeidet
-------------	------------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Litt skjevhet i gulvet i gangen og små merker på kjøkkenet
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Varmekable på badet og arbeid utført i slutten av 2022
Arbeid utført av	El man as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Filer

[Bilde 2.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I regi av Romolsila borettslag

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flis, kjøkken, tømrerarbeid og gulv er montert av faglige folk men har ingen kvittering på det og arbeidet utført på slutten av 2022

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1710250233

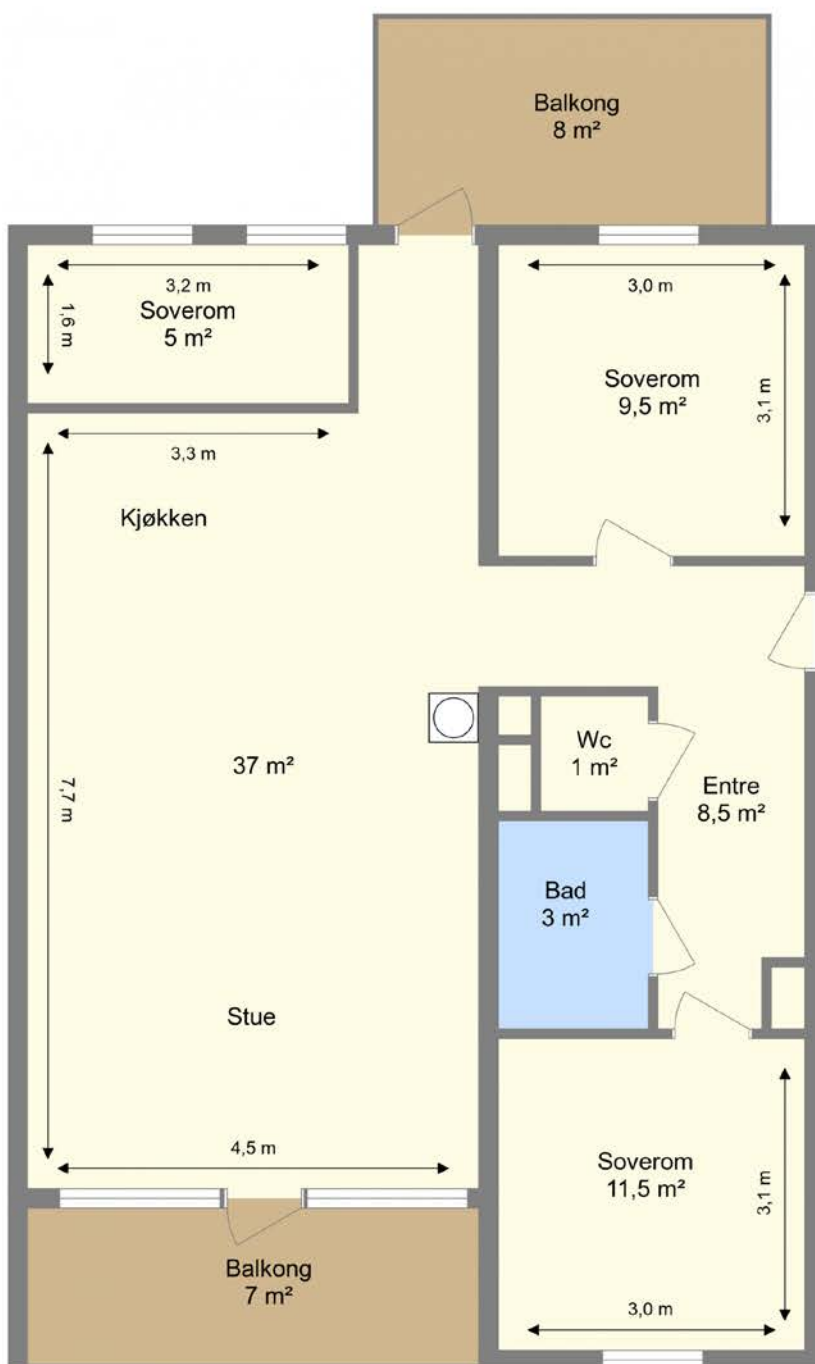
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ziwer Marwan Hage	30822393b32fa7bf2d3d0 3dbe0b27087c6f58758	27.08.2025 10:40:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250233

- 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>

Romolslia 80, Anr 62

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Romolslia 80 7029 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971

BRA: 89 m²

BRA-i: 78 m²

Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

6

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34574>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer har harde og uttørkede tettelister/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er fremlagt samsvarserklæring på utført arbeider i nyere tid, men det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget i sin helhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tynne modulvegger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.8.2025

Rapportdato
27.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ziwer Marwan Hage**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tom Erik Heirsaunet**

Telefon: **93489454**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **tom@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Romolslia 80, 7029 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **192**

Bruksnr: **1**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **62**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1971 - Kilde: Matrikkelen.**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Lavblokk oppført i 3. etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjoner er oppført i støpt betong, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	81	78	3	0	15
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	89	78	11	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	78	78	0	Entre, stue, kjøkken, bad, wc og tre soverom.	
Totalt m²	78	78	0		

Kommentar til arealberegning

I kjelleren er det to boder og i 2. etasje er det en bod som er medtatt i boligens eksterne bruksareal (BRA-e).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkongen fremstår uten vesentlige avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med 2-lags glass datert 1996.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer har harde og uttørkede tettelisten/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.	
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning fra 2022 med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.	
Kjøkkeninnredningen fremstår uten vesentlige tegn til skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Det bemerkes at det er etablert et soverom hvor det opprinnelig er byggemeldt som spisestue.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel. I utgangspunktet er dette et "ikke søknadspliktig tiltak", men det kan være i strid med krav om brukbarhet (størrelse på rom mm.) Det er ingen konkrete krav til rommets størrelse i dagens forskrift, ut over at rommet skal ha en størrelse som er tilpasset funksjonen. Det er viktig at resterende funksjoner (rom som ble fradelt også har tilfredsstillende størrelse og brukbarhet. Ved en oppdeling til flere rom skal en være oppmerksom på at dagens forskrift anbefaler at det ikke bygges rom under 7 m2. Det bør også hensyntas anbefalinger fra Sintef om krav til størrelse for stue og kjøkken (samlet):

- toromsbolig: minst 25 m2
- treromsbolig: minst 30 m2
- fireromsbolig: minst 35 m2.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Brukstillatelse datert 30.05.1972 er fremvist.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er synlige avløpsrør i plast inne i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrørene i leiligheten er oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrørene er oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på vannrørene ved befaringen.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er fremlagt samsvarserklæring på utført arbeider i nyere tid, men det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget i sin helhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bereder er plassert inne i skap på toalett rommet.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulvet og på veggene. I taket er det malt overflate med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2022.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-0	
Det måles tilfredsstillende fall mot sluken. Ved en nivellering av gulvet måles det ca 40 mm fra topp flis ved døren til topp slukrist.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-0	
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjhjørne med innfellbare glassdører, servatnskap med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-0	
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tynne modulvegger.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

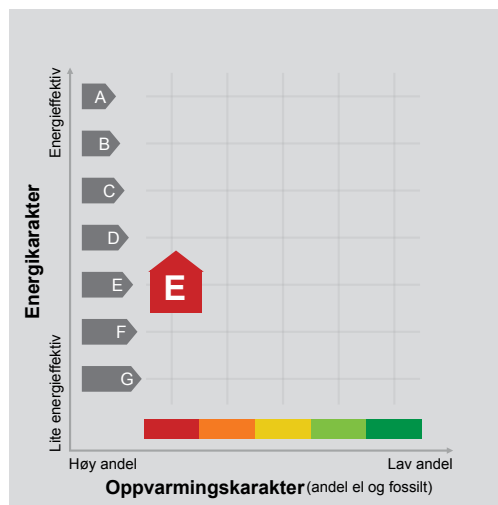
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Romolslia 80
Postnummer	7029
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182415278
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-157555
Dato	20.08.2025



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for Romolslia Borettslag org nr 948 969 858

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.1.1970 og sist endret på generalforsamlingen i borettslaget den 28.5.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Romolslia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Den juridiske enhet Romolslia Borettslag består av seks regnskapsmessige av hverandre uavhengige enheter, samt et felleseie. Felleseiet har til formål å forvalte borettslagets felles arealer, bygninger og tjenester.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) I tillegg kan institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere eie til sammen inntil ti prosent av andelene, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert ett 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) Borettslagets styre kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2-1 i vedtektene.

(3) Nekte borettslagets styre 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- og nedstigende linje.

(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 husstandsfellesskapsloven § 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 første andel i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved annonsering fra forretningsfører i Adresseavisen.

4. Boret 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 vanligvis 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) Borettslagets styre fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det blir vedtatt forbud mot dyrehold, kan borettslagets styre samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for beboere eller andre brukere av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseier 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 to siste årene. Andelseiere kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseier er en juridisk person,
 - andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, militærtjeneste, utdanning, 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 etter husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(4) Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning fra borettslagets styre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie). Andelseier plikter å melde til styret datert periode for utleie og til hvem det leies ut, med mindre det er skjellig grunn.

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

5. Påbygg og endringer

5-1 Innvendige endringer

(1) Endringer inne i boligen og innenfor boligens yttervegger er tillatt, så lenge endringen ikke berører bærende konstruksjoner eller utvendig fasade. Andelseiere står selv direkte økonomisk ansvarlig for at alle endringer utføres faglig forsvarlig og i tråd med gjeldende lover og regler.

(2) Borettslaget har ikke ansvar for endringer av disponible kjellerrom til beboelsesrom. Oppstår skader som kan tilbakeføres til tette avløp, feil ved dreneringen, eller lekkasjer i bygningskroppen, og som ikke godkjennes som skade i henhold til borettslagets forsikringsavtale, må andelseier selv påregne å dekke alle økonomiske tap som måtte oppstå på egen innredning og inventar som i ettertid er tilført boligen/leiligheten. Skader på innredning og inventar som var standard da bygningen var ny, dekkes derimot i sin helhet av borettslaget.

(3) Borettslaget har ikke ansvar om informasjon til ny andelseier om hva som eventuelt er utførte av endringer inne i boligen/leiligheten, ved eierskifte.

5-2 Utvendige endringer

Andelseiere må ikke foreta utvendige endringer av bygninger/hus eller sette opp antenner/paraboler på bygningen eller eiendommen. Det er således ikke tillatt å endre fasader på bygninger/hus. For eksempel vindu, tilbygg, altaner eller rekkverk. Ei heller utvendige boder, garasjer, carporter, gjerder, osv. Uten at det på forhand er gitt skriftlig godkjenning fra borettslagets styre. Eventuell godkjenning må senere kunne dokumenteres av andelseier.

5-3 Søknad om godkjenning

Ved søknad om påbygg/tilbygg/endring som tidligere ikke er godkjent på generelt grunnlag av generalforsamlingen eller borettslagets styre, må andelseieren selv innhente og vedlegge nødvendig godkjenning fra kommunens bygningsråd og/eller branntilsyn (fasadeendring, brannforskrifter, rømningsveier, etc).

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som innvendige gulv, vegger, tak, vinduer, inventar, vann- og avløpsrør, elektriske anlegg med sikringsskap, kabler, ledninger og tilbehør, kjøkken- og badutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask og apparater. Kjøkken, bad, klosett og vaskerom må brukes og vedlikeholdes slik at kondensskader og lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet skal også omfatte nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som vann- og avløpsrør, sluker, luftkanaler og utstyr, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, elektriske kabler og ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, oljeovner, inventar, kjøkken- og badutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige vindu og dører med karmen.

(3) Andelseier er ansvarlig 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 tilhørende verandaer, balkonger, inngangsparti, o.l.

(4) Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av påbygg, fasader, platter, gjerder, hageanlegg, busker og trær som andelseier selv har tilført eller endret. Ved nødvendig vedlikeholdsarbeid eller reparasjon av elektriske kabler, drenering, vann- eller avløpsledninger som borettslaget har ansvaret for - må andelseier for egen regning - selv besørge flytting, demontering og/eller remontering av det de selv har besørget anlagt. Utgifter som borettslaget måtte påføres av slike forhold, faktureres videre til andelseier i sin helhet.

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i eller på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til driftsavdelingen eller til borettslagets styre.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at den enkelte andelseier ikke oppfyller sine forpliktelser til vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseiere.

(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 reparasjon eller utskifting av utvendige vinduer, herunder termoruter, ytterdører til boligen, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Det samme gjelder sluk, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke elektriske varmekabler.

(5) Andelseier skal gi adgang til boligen i den normale arbeidstiden, slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting på en økonomisk og effektiv måte. Ettersyn og nødvendige arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 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.

8-2 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 besluttet gjennomføres.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslagets styre skal velges av generalforsamlingen og skal bestå av en styreleder, samt alle styreledere med varamedlem (nestleder) i hver de seks regnskapsmessige enheter som borettslaget består av. Dog slik at resultatet av årsmøte- og styrevedtak i de seks regnskapsmessige enhetene tas til orientering.

(2) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Hovedstyret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

(3) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) De regnskapsmessige enheter 81 Storflata, 82 Lavblokkene, 83 Fogdenget, 84 Skårgangen, 85 Rækkehusene og 86 Langhaugen/Burslia skal ha sine egne lokale styrer. Styret i lag 81 kan bestå av inntil 6 medlemmer, hvorav 3 medlemmer velges fra og blant beboerne i hhv. Storflata 1, 3 og 5. Enhetsstyre i lag 82 - 86 kan bestå av inntil 5 medlemmer.

Årsmøtet i enhetslaget velger leder og det antall styremedlemmer som kreves for to år, dog slik at omtrent halvparten velges hvert år. Enhetsstyret konstituerer seg. Leder og nestleder blir enhetsstyrets representanter i hovedstyret og skal derfor i tillegg godkjennes av generalforsamlingen.

(5) Hovedstyret er enhetslagenes juridisk ansvarlige organ utad og skal godkjenne alle saker som gjennom instruks fra generalforsamlingen, ikke er vedtatt behandlet i enhetsstyret alene. Eller som ikke er forhåndsgodkjent av generalforsamlingen. Generalforsamlingen godkjenner også instruks med arbeidsoppgaver og ansvar for hovedstyret og enhetsstyrer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Borettslagets styre skal lede all virksomhet i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Borettslagets styre 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

Hovedstyrets leder (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Hovedstyret kan gi prokura.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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.

(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 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskapet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

(4) Referat fra generalforsamlingen sendes ut til andelseierne innen to måneder etter generalforsamlingen.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved/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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Valgkomite

Alle valg av tillitsmenn på generalforsamlingen skal forberedes og innstilles av en valgkomite. Valgkomiteen skal bestå av de til enhver tid sittende ledere i enhetsstyrene. Når ny styreleder skal innstilles til valg av generalforsamlingen, utnevner hovedstyret en særskilt komiteleder.

12-3 Forholdet til borettslovene

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

13. Husordensregler

Generalforsamlingen har vedtatt felles husordensregler for borettslaget og likeledes spesielle husordensregler for det enkelte enhetslag. Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre krav om salg av andelen, i henhold til avsnitt 7-2 i vedtektene.

14. Videoovervåking i enhetslag 81 Storflata

Generalforsamlingen 2010 vedtok følgene tillegg:

I Storflata enhetslag er det videoovervåking i 1. etasje, i heisene og i kjellergangene i Storflata 1, 3 og 5. Videoovervåkingen er registrert hos Datatilsynet. Merking om videoovervåking er satt opp iht. Datatilsynets krav.

Informasjon og husordensregler for Romolslia Borettslag

Denne revisjon er tilpasset "Lov om borettslag" av 06.06.2003 nr. 39 med ikrafttredelse fra og med 1.1.2005 og "Vedtekter for Romolslia Borettslag". Sist revidert den 08.08.2025.

Viktige telefoner:

Vaktmester Tore Markovic	<u>926 89 522</u> (Nødtelefon)
Vaktmester Tommy Moen	<u>415 44 133</u> (Nødtelefon)
Styreleder RBL Øivind Juul Schjetne	<u>901 33 770</u> (Nødtelefon)
Innlåsingshjelp: AVARN	915 02 580 (Hele døgnet)
Telenor (feilmelding):	915 09 000 (Hele døgnet)
Forretningsfører: TOBB	73 83 15 00 (Kontortid)

Forsikringsskader meldes til:

Borettslaget har døgntkontinuerlig beredskap. Vaktmestrene kan nås på sine respektive mob.nr.

Beredskap uke 1, 3, 5, 7 osv. – Tore Markovic	926 89 522
Beredskap uke 2, 4, 6, 8 osv. – Tommy Moen	415 44 133

Behov for bistand andre forhold:

Arbeidstid (07:30 - 15:30)

80 - Vaktmester	Markovic/Moen	<u>(se mob.nr. over)</u>
-----------------	---------------	--------------------------

Utenom arbeidstid: (15:30 - 07:30)

81 Storflata	Styretelefon	412 10 243
82 Lavblokker	Torbjørn Øyås	959 44 973
83 Fogdenget	Ketil Hansen	950 42 934
84 Skårgangen	Kjetil Våg	900 29 865
85 Rekkehus/C-hus	Yngve Sæther	932 54 107
86 Langhaugen/Burslia	Knut Arne Lillestøl	477 56 526

Innholdsfortegnelse

1. Generell informasjon om Romolslia Borettslag	3
1.1 Styreform og valg i borettslaget	3
1.2 Borettslagets bygninger	3
1.3 Bomiljø og uteområder	4
1.4 Borettslagets tjenestetilbud	4
1.5 Lokale tjenestetilbud	4
2. Informasjon, krav og påbud	5
2.1 Grunnleggende krav til alle andelseiere i borettslaget	5
2.2 Bruksoverlating (tidl. fremleie)	5
2.3 Pålegg om salg og fravikelse	5
2.4 Påbygg og eksterne/interne endringer i privat regi	6
2.5 Indre og ytre vedlikehold av boliger	6
2.6 Rapportering og utbedring av skader	6
2.7 Borettslagets adgang til andelseiers bolig	6
2.8 Lås og hovednøkler	6
2.9 Hjelp til innlåsing i boliger	7
3. Felles avtaler om innkjøp av tjenester	7
3.1 Innkjøp av strøm/elektrisk kraft	7
3.2 Felles radio- og TV-nett	7
3.3 Ladestasjoner	8
3.4 Håndvektstjenester (elektriker, rørlegger, etc)	8
4. Felles husordensregler for andelseiere i alle enhetslag	8
4.1 Klager og klagebehandling	8
4.2 Påbud om lagring og parkering på fellesområder	9
4.3 Vann og avløp til/fra boliger/leiligheter	9
4.4 Behandling av avfall og søppel	10
4.5 Sikkerhet mot branntillop og brannskader	10
4.6 Krav til husdyrhold	10
4.7 Montering av skilt og oppslag	10
4.8 Krav til dugnadsinnsats	11
4.9 Lekeutstyr trampoliner og badebasseng	11
5. Utfyllende husordensregler for Storflata enhetslag 81	11
6. Utfyllende husordensregler for Lavblokker lag 82 og 83	13
7. Utfyllende husordensregler for Rekkehus lag 84-85-86	14
8. Felles regler for leie av garasjer	15

1. Generell informasjon om Romolslia Borettslag

Romolslia Borettslag er en samlet juridisk enhet, som består av ett felleseie med driftsbygning og driftsmateriell, Rolia Grendahus med offentlig barnehage og 488 boenheter fordelt på 6 enhetslag med 3 høyblokker, 6 lavblokker og 3 ulike typer rekkehus. Følgende enheter og enhetslag er registrert i borettslaget:

Lag 80	Driftsbygning	Fellesanlegg m/drifts- og styrekontor
" 80	Rolia Grendahus	Fellesanlegg m/offentlig barnehage
" 81	Storflata 1-3-5	Høyblokk 3 x 56 boenheter (2-3-4 rom)
" 82	Romolslia 58-82	Lavblokk 78 leiligheter (3 rom/ett plan)
" 83	Romolslia 46-56	- " - 36 - " -
" 83	Fogdenget 1-12	- " - 60 - " -
" 84	Skårgangen 1-5 / 2-20	Rekkehus 51 leiligheter (4 rom m/kjeller)
" 85	Romolslia 29-41	- " - 43 - " -
" 86	Langhaugen 2-18	- " - 36 leiligheter (4/5 rom m/sokkel)
" 86	Burslia 1-7	- " - 16 - " -
" 81-82-83 og 86	Garasjer	Totalt antall 122 fordelt på enhetslagene

1.1 Styreform og valg i borettslaget

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Borettslagets styre registreres ved Enhetsregisteret i Brønnøysund og er borettslagets daglige ledelse og juridisk ansvarlige organ utad. Borettslagets styre sammensettes av en særskilt valgt leder og alle enhetsstyrenes ledere, med alle nestledere som varamedlemmer.

Alle valg på borettslagets generalforsamling skjer etter innstilling fra valgkomiteen. Valgkomiteens leder utpekes av borettslagets styre de år hovedstyrets leder velges, og utgjør sammen med styremedlemmene valgkomité.

De fem lagene (82-86) har hvert sitt lokale enhetsstyre med inntil 5 medlemmer. Styret i lag 81 kan ha inntil 6 medlemmer, hvorav 3 medlemmer velges fra og blant beboerne i hhv. Storflata 1, 3 og 5. Enhetslagene har separate regnskap og er internt økonomisk og driftsmessig uavhengig av hverandre. Enhetsstyrene har ikke juridisk ansvar eller lovbestemt myndighet, og kan derfor kun avgjøre forutbestemte saker som gjelder eget enhetslag.

Årsmøtet i enhetslaget velger leder og det antall medlemmer som kreves. Styret konstituerer seg. Leder og nestleder innstilles til valg på borettslagets generalforsamling som velger borettslagets styre.

1.2 Borettslagets bygninger

Romolslia Borettslag ble etablert i 1968 med ferdigstilling av alle boenhetene i 1974. Tidens tann og normal slitasje på bygningenes fasader, vindu og dører, satte etter hvert krav om rehabilitering, noe som ble påbegynt i 1994. Først for høyblokkene i Storflata og rekkehusene i Skårgangen. Deretter gikk det på løpende bånd med rekkehusene i Langhaugen/Burslia som det siste rehabiliterte boligområde i 1998.

Under rehabiliteringen ble alle fasader på bygningene endret, altaner påbygd eller endret og vindu og dører fornyet. Til rehabilitering av bygningene alene, gikk det med nærmere 100 millioner kroner, alt finansiert gjennom Den Norske Stats Husbank.

Hele barnehagebygningen med Rolia Grendahus ble overdratt fra Romolslia Barnehage til Romolslia Borettslag i 1981. Generalforsamlingen vedtok samme år å innrede bygningens sokkeletasje til møte- og fritidslokaler. Nåværende festlokale (Rolia II) ble innredet og tatt i bruk i 1987/88. Hele bygningen ble rehabilitert med ny utvendig kledning og nye vinduer i 2003/2004. Driftsbygning med vaktmester- og styrekontor ble bygd på dugnad i 1985/88.

1.3 Bomiljø og uteområder

I 1996 ble det sendt søknad om støtte til rehabilitering og forbedring av bomiljøet i Romolslia Borettslag, via Trondheim Kommune avd. Byutvikling til Den Norske Stats Husbank. I 1997 ble søknaden innvilget med 6.880.000 kroner, dvs. 50 % av den totale prosjektkostnad på inntil 13.760.000 kroner. Prosjektet som omfattet alle enhetslagene ble sluttført i 2000/2001. Mens Trondheim Kommunes andel for trafiksikkerhet, gang-/sykkelstier og fortau ble sluttført i løpet av 2002.

Romolslia Borettslag mente å ha fått mye igjen for sine økonomiske utlegg. Blant annet ble alle lekeplasser rehabilitert, med nye og godkjente lekeapparater. Ballbane/skøytebane og fellesanlegg i senterområdet ble rustet opp. Grøntområder ble fornyet og en stor mengde trær og busker plantet. Både langs hovedveien og rundt om i de enkelte enhetslag. På sentrale steder ble det montert bord og benker, for rekreasjon og sammenkomster for beboere.

1.4 Borettslagets tjenestetilbud

Borettslaget har egen driftsavdeling, som er bemannet med to vaktmestere og en vaktmester/renholder med ansvar for Storflata. Vinterstid består deres hovedoppgaver i brøyting, sandstrøing, åpning av sluker, rydding, vasking og vedlikehold av fellesanlegg innendørs.

En person er ansatt i en 30%-stilling med ansvar for renhold i grendahunset Rolia, samt på ktr. i driftsbygningen, herunder styrekr.

Hovedoppgavene sommerstid består hovedsakelig i plenklipping, rydding, renhold og vedlikeholdsarbeid utendørs.

Driftsavdelingen har også hovedoppsynet med bygninger og fellesareal og kan gi hjelp dersom det oppstår øyeblikkelig behov hos andelseier eller borettslaver. For eksempel tilkalling ved heisstopp i høyblokkene, ved brann- og vannskader og ekstraordinære politisaker, etc. Andelseier og beborettslaver kan besøke eller kontakte driftsavdelingen i den faste "kontortiden" mellom 11:30 – 12:30 på telefon:

Ved behov for øyeblikkelig hjelp i den normale arbeidstiden (07:30–15:30), kan driftspersonellet kontaktes via mobiltelefon:

Tore Markovic : 926 89 522

Tommy Moen : 415 44 133

Ved behov for øyeblikkelig hjelp utenom normal arbeidstid, kontaktes vaktmester med beredskap (se side 1) direkte, eller lederen av det enkelte enhetsstyre. - Se også skade- og forsikringssaker.

1.5 Lokale tjenestetilbud

I borettslagets nærområdet finnes:

- Offentlig fulltids barnehage
- Åpent lekested
- Barneskole (1-7 trinn)
- Dagligvarebutikk
- Dame- og herrefrisør
- Pizzakro m/begrensede rettigheter
- Grendahus m/utleie til møter/selskap

-
- Idrettsanlegg m/kunstgressbane og klubbhus

2. Informasjon, krav og påbud

2.1 Grunnleggende krav til alle andelseiere i borettslaget

Som en direkte følge av borettslagets formål, har andelseier en lovbestemt rett og plikt til å bo i borettslagets bolig. Jfr. «Lov om borettslag» kapittel 4 og vedtekter for Romolslia Borettslag punkt 4-1. I borettslag reguleres borettsforholdet etter «Lov om borettslag», borettslagets vedtekter og husordensregler.

Andelseierens fremste plikt i boforholdet med borettslaget, er å betale fastsatte felleskostnader (tidligere husleie), med rett beløp til rett tid. Derneft å sørge for alminnelig ro og orden, og å gjennomføre indre og ytre vedlikehold i henhold til ovennevnte lover og regler.

Andelseieren skal behandle boligen og borettslagets eiendom "med tilbørlig aktelse" og er erstatningsansvarlig for skader hun/han selv, familiemedlemmer, personer som har godkjent bruksoverlating, gjester eller andre personer som er gitt adgang til eiendommen, "uten skjellig grunn" påfører boligen eller eiendommen.

I henhold til punkt 4-1 i vedtekter for Romolslia Borettslag, skal boligen kun benyttes til å bo i. Uten skriftlig godkjenning fra styret i borettslaget har andelseier således ingen rett til å benytte boligen til andre formål. F.eks. som forretningslokale, barnehage eller til næringsvirksomhet - av noen art.

Styret har vedtatt (jfr. sak 06/05) å tillate leilighetene benyttet til dagmammavirksomhet for inntil 4 barn, i tillegg til eventuelt egne barn. Dette betinger skriftlig søknad og avtale med det enkelte enhetsstyre. Avtalen betinger at ro, orden og renhold i fellesganger opprettholdes og at virksomheten ikke er til unødig sjenanse for andre beboere.

2.2 Bruksoverlating

Bruksoverlating (tidligere fremleie) foreligger når andelseier overlater bruken av hele boligen til andre, uten å overdra andelen eller innskuddet, *søknad sendes det enkelte enhetsstyre*.

Se for øvrig vedtekter for Romolslia Borettslag punkt 4-2.

2.3 Pålegg om salg og fravikelse

I henhold til lov om borettslag § 5-22 og vedtekter for Romolslia Borettslag, kan borettslaget pålegge salg av andelen dersom andelseier, borettslshaver eller familie-medlemmer har gjort seg skyldig i **vesentlig mislighold**. Eventuelle krav om salg/fravikelse fattes av styret i borettslaget.

Hva som kan betraktes som vesentlig mislighold er:

- manglende betaling av felleskostnader
- forsømmelse av vedlikeholdsplikten til tross for advarsel
- ulovlig bruk eller overlating av bruk til tross for advarsel
- gjentatte brudd på husordensregler til tross for advarsel
- annet graverende mislighold som nødvendiggjør oppsigelse

Vesentlighetskravet går på: "Grove eller vedvarende brudd på regler og plikter"

2.4 Påbygg og eksterne/interne endringer i privat regi

Kapittel 5 i vedtektene for Romolslia Borettslag regulerer ovennevnte forhold.

2.5 Indre og ytre vedlikehold av boliger

Kapittel 6 i vedtektene for Romolslia Borettslag regulerer graden av indre og ytre vedlikehold. Likeledes fordeling av vedlikeholdsplikten for boliger og boligeiendom mellom andelseier/borettslaster og borettslaget.

Hovedregelen er at alle andelseiere i hvert enhetslag skal behandles likt.

2.6 Rapportering og utbedring av skader

Romolslia Borettslag er for tiden forsikret i *Fremtind forsikring*. Oppstår skader på bygning eller felles tekniske anlegg - som kan mistenkes å være forsikringsskade - skal dette meldes av den enkelte andelseier - **direkte til vaktmester, se side 1 for beredskapsvakt.**

Varmtvannsberedere er den enkelte andelseiers ansvar. Ved feil skal denne dekkes av den enkeltes innboforsikring.

Driftsleder/vaktmester og/eller forsikringsselskapet skal avgjøre om utskifting er påkrevet og eventuelt beordre og følge opp arbeidene. Dersom andelseier eller borettslaster selv utfører reparasjon eller utskifting, er de selv fullt ut ansvarlig og saken økonomisk uvedkommende for borettslaget. Det samme gjelder også for øvrige skader og mangler som kan oppstå i andelseiers bolig, og som i utgangspunktet kan være forsikringsansvar eller borettslagets ansvar.

Oppstår forsikringsskader som kan tilbakeføres til "grov" uaktsomhet hos andelseier, borettslaster eller familiemedlemmer, må de selv påregne å dekke hele eller delvis borettslagets egenandel på forsikringen.

2.7 Borettslagets adgang til andelseiers bolig

I følge «Lov om borettslag» § 5-17 har borettslaget - under spesielle forhold - lovfestet rett til adgang i andelseiers bolig. Hovedsakelig for å hindre økonomisk tap eller skade for borettslaget eller andre andelseiere. For eksempel etter pålegg fra politi eller brann- og feiervesen, eller når det oppstår kritiske situasjoner som vannlekkasje eller branntilløp.

Andelseier eller borettslaster kan i henhold til «Lov om borettslag» § 5-17 ikke nekte å inngå avtale med borettslagets om adgang til boligen. F.eks. ved inspeksjon av vedlikeholdsplikt, pålagt reparasjonsplikt eller i forbindelse med takst av boliger og boligeiendom.

Slik adgang må det på forhånd informeres om og tidspunktet må avtales med den enkelte andelseier eller borettslaster, slik at de selv kan avgjøre om de vil være til stede. Eventuelt selv dekke merkostnadene for borettslaget dersom det må gjennomføres ekstraordinært besøk.

2.8 Lås og hovednøkler

Alle fellesrom og boliger/leiligheter i høy- og lavblokkene har lovfestet krav om spesielt låssystem. Dette både på grunn av felles nøkkel for hovedinngang og bolig dør og på grunn av forhold nevnt i punkt 2.7. Nye låser eller ekstranøkler må bestilles av andelseier/borettslaster, direkte til regnskapsføreren (for tiden TOBB). Kostnadene dekkes i sin helhet av andelseier/borettslaster.

NB! Hovednøkler oppbevares under kontroll hos driftsleder/vaktmester.

Oppstår kritiske situasjoner nevnt under punkt 2.7, kan hovedstyrets leder eller to styremedlemmer i fellesskap - **i samarbeid med driftsleder/vaktmester** - gjøre bruk av

hovednøkkel eller bryte seg inn i boligen/leiligheten, uten nærmere avtale med den enkelte andelseier eller borettsshaver.

Dersom borettslagets styre eller driftsavdelingen gjør bruk av hovednøkkel uten på forhånd å inngå avtale med andelseier/borettsshaver eller kan vise til gyldig grunn i henhold til punkt 2.7, kan det betraktes som innbrudd og i verste fall strafferettslig forfølges av andelseier eller borettsshaver.

Andelseier eller borettsshaver i lav- og høyblokkene har i henhold til punkt 2.7 avsnitt 1, således ikke tillatelse til selv å endre nøkkelsystemet på ytterdøren eller å montere ekstra sikkerhetslås. Dersom andelseier eller borettsshaver har helt spesielle grunner til å montere egen sikkerhetslås, må det søkes skriftlig til borettslagets styre om godkjenning.

Dersom andelseier eller borettsshaver selv har byttet ut låsen eller montert ekstra sikkerhetslås uten tillatelse fra borettslagets styre, kan de ikke påregne å få dekket eventuelle skader dersom offentlig myndighet, styret eller driftsavdelingen må tilegne seg adgang til boligen i henhold til punkt 2.7.

Rekkehusene har ikke felles låssystem og står således fritt til å bytte ut eller montere ekstra lås i hoveddørene. For egen regning og risiko.

2.9 Hjelp til innlåsing i boliger/leiligheter

Andelseiere/borettsshavere som mister eller forlegger sine nøkler, kan få hjelp til innlåsing ved å kontakte:

Avarn mob.: 915 02 580

Romolslia Borettslag har inngått kollektiv avtale med ovennevnte firma gjennom TOBB. Dette forutsetter kontant oppgjør av den enkelte andelseier eller borettsshaver på stedet til vekteren som utfører tjenesten etter hver tids gjeldende satser fastsatt av leverandør av tjenesten.

3. Felles avtaler om innkjøp av tjenester

3.1 Innkjøp av strøm/elektrisk kraft

Generalforsamlingen den 4.5.1994 påla hovedstyret å inngå avtale om felles innkjøp av elektrisk energi/strøm. Hvert år før den 1. juli forhandler Romolslia Borettslag (gjennom TOBB) med energiverkene, for å oppnå gunstigst mulig pris for elektrisk energi til andelseiere og borettsshavere.

I tillegg til prisen på selve forbruket av elektrisk energi, kommer nettleien til Trondheim Energiverk. Denne er fast og vil alltid komme som tillegg, uansett hvilken kraftleverandør som måtte velges.

Andelseiere i Romolslia Borettslag står fortsatt fritt til å benytte seg av borettslagets avtale om energileverandør eller til selv å forhandle seg fram til gunstigere avtale.

3.2 Felles radio-, TV- og Internett

Borettslaget har avtale om overføring av radio- og TV-signal (samt fra 2007 også kollektiv Internettilknytning) til alle boliger - via eget kabelnett. Feil og mangler meldes direkte til signalleverandøren - **Telenor – mob.: 915 09 000**

Montering av separate og private antenner eller paraboler, er ikke tillatt i Romolslia Borettslag (se vedtektene punkt 5-2).

3.3 Ladestasjoner

Romolslia Borettslag har inngått avtale med Aneo. Alle beboere som skal benytte lokasjoner må kontakte Aneo og bestille eget abonnement.

Kundeservice: 464 26 000, alt. Post.mobility@aneo.com

Beboere med egen garasje bestiller privat ladestasjon.

Beboere som skal benytte ladestasjoner på fellesparkering bestiller ladebrikke.

<https://www.aneo.com>

Velg «bestill abonnement»

Velg «område Romolslia»

Velg hvilken del av Romolslia du tilhører.

3.4 Håndverkstjenester (elektriker, rørlegger, etc.)

Driftsavdelingen har inngått bindende avtaler med flere ulike håndverksfirma. Firma som har avtale med borettslaget kan også yte hjelp, direkte til den enkelte andelseier/borettslaver.

Ved behov kan andelseiere eller borettslaver kontakte driftsavdelingen, ved besøk på driftskontoret i Romolslia 44 eller pr telefon:

926 89 522 / 415 44 133 - Kun i driftsavdelingens faste kontortid - kl 11:30 – 12:30

4. Felles husordensregler for alle enhetslag

Vis hensyn - gi ikke dine naboer grunn til å klage over ditt bo- og leieforhold. Alle andelseiere og beboere plikter å overholde alminnelige krav til ro og orden.

Fra kl. 20:00 til kl. 08:00, mandag til lørdag og hele søndag, samt offentlige fridager og helligdager skal det være ro i borettslaget. Og unormal høy støy fra boring, banking, radio/TV, musikkinstrumenter, barns lek eller private sammenkomster skal ikke forekomme.

«Ro og orden på offentlig sted -Politivedtekt, Trondheim -§ 2-1:

Enhver som ferdes på eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted plikter å overholde nattero etter kl 23:00 og til kl 06:00.» Dette gjelder alle dager. Se også punkt 4.1.

For å unngå trafikkskader på barn og voksne, er det innført fartsgrense på 30 km/t på alle hoved- og tilførselsveier i borettslaget. Noe som det forutsettes at alle beboere i Romolslia skal respektere.

4.1 Klager og klagebehandling

Etter ny "lov om burettslag" betraktes boliger i borettslag likt med private boliger.

Blokkbebyggelsen har relativt dårlig støyisolering. Noe som tilsier at det må aksepteres et noe høyere støynivå enn normalt for andre type boliger.

Bevisbyrden for klager på naboer, påhviler i alle tilfeller den eller de som framsetter klagen. Styret anbefaler derfor de som har noe å klage på, først å ta dette opp med de det gjelder, før klage framsettes til enhetsstyret eller borettslagets styre.

Eventuelle klager skal alltid framsettes skriftlige, med klar henvisning til grunn for klage etter "Lov om borettslag", borettslagets vedtekter eller husordensregler. Klagen må inneholde fullt navn og adresse på andelseier eller borettslagers klageren er rettet mot, og med fullt navn, adresse og signering fra klageren/klagerne. Dersom noen av disse opplysninger mangler eller at bakgrunn for klagen er politiets oppgave, skal klagen ikke behandles i enhetsstyret eller borettslagets styre.

Enhetsstyrene eller borettslagets styre har ingen mulighet til å etterforske klager og sender derfor automatisk ut skriftlig varsel til påklagede, slik at hun/han kan gi styret nærmere forklaring og/eller framsette sitt syn på saken før klagen videreføres.

4.2 Påbud om lagring og parkering på fellesområder

Det er ikke tillatt å lagre eiendeler eller å hensette båter, tilhengere eller campingvogner på fellesområder utenfor bygninger og på felles parkeringsplasser uten først å innhente skriftlig tillatelse fra driftsavdelingen eller hovedstyret.

Det er forbudt å parkere uregistrerte biler, bilvrak eller andre kjøretøy som kjøpes/ervertes med formålet å demontere eller å plukke deler fra. Dette gjelder både i tildelte garasjer, egne car-porter, på felles parkeringsplasser eller andre fellesareal i borettslaget.

Registrerte kjøretøy skal parkeres på merkede parkeringsplasser i borettslaget. Garasjer og car-porter skal kun benyttes til parkering av eget kjøretøy, og ikke til lagring av møbler/utstyr, ved, båter, eller lignende.

Hver andelseier tillates å parkere inntil 2 kjøretøy på borettslagets eiendom, inklusiv kjøretøy som parkeres i egen car-port eller tildelt garasje. Kjøretøy 2 parkeres på anvist plass ved bolig eller på parkeringsplass i eget enhetslag. Ytterligere parkering må det søkes om, til det aktuelle enhetsstyre.

Borettslagets parkeringsplasser er ikke dimensjonert for kjøretøy med totalvekt over 3500 kg. Det er således ikke tillatt å parkere større kjøretøy på disse parkeringsplassene. Et mindre antall større kjøretøy med totalvekt inntil 7500 kg kan tillates å parkere på oppstillingsplass ved rundkjøringen utenfor Storflata 1. Tillatelse gis etter skriftlig søknad og godkjenning fra borettslagets styre. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers regning.

På grunn av fri ferdsel for offentlig transport og utrykningskjøretøy, er det totalforbud mot parkering utenfor høyblokkene i Storflata med unntak for merket handikapparkering og korttidsparkering. Feilparkerte kjøretøy bøtelegges/fjernes i henhold til oppsatte skilt, **uten nærmere varsel**.

Dersom person som har feilparkert på felles områder eller felles parkeringsplass er kjent, skal enhetsstyret eller driftsavdelingen/vaktmester kontakte vedkommende.

Dersom personen som har feilparkert ikke kan oppspores, skal kjøretøyet merkes med godkjent advarsel (klistrelapp). Etter ca. 1 uke har driftsavdelingen fullmakt til å fjerne ulovlig plasserte gjenstander eller feilparkerte kjøretøy. Alle utgifter i forbindelse med fjerning/borttauing skal dekkes av personen som har feilparkert.

4.3 Vann og avløp til/fra boliger/leiligheter

For å unngå forstoppelser med påfølgende vannskader, må det kun benyttes godkjent toalett-papir i vannklosettene. Oppstår forstoppelser i rørettet eller skade på innbo eller bygning og dette kan tilbakeføres til andelseier, borettslagers klageren er rettet mot, og med fullt navn, adresse og signering fra klageren/klagerne. Dersom noen av disse opplysninger mangler eller at bakgrunn for klagen er politiets oppgave, skal klagen ikke behandles i enhetsstyret eller borettslagets styre.

Det er forbudt å montere vaskemaskiner, oppvaskmaskiner o.a. app. til varmtvannet.

Vannforbruket betales gjennom felleskostnadene. Unødvendig sløsing med vannet øker felleskostnaden automatisk. Med hensyn på støy som overføres til naboer via rørnett, bør tapping av vann på kveld-/natt-tid begrenses til et minimum.

4.4 Behandling av avfall og søppel

Andelseier eller borettslaver er ansvarlig for at avfall og søppel behandles tilfredsstillende. Avfallet sorteres, emballeres og anbringes i avfalls-/søppelbeholdere. I henhold til forskrifter fra Trondheim Renholdsverk sorteres restavfall, pappemballasje, plast og glass- og metallavfall og kastes i beholdere utplassert i enhetslagene. På miljøstasjonen ved butikken er det i tillegg utplassert en container for farlig avfall (maling, lysrør, lypærer, batterier etc.). **Denne har kodelås med kode *222333*.**

4.5 Sikkerhet mot branntilløp og brannskader

Brannsikkerheten i din bolig – Er ditt hovedansvar!!!

Røyk-/brannvarslere og pulverapparat til den enkelte boligenhet, er tidligere levert av borettslaget. Ansvar for løpende kontroll og vedlikehold pålegges den enkelte andelseier eller borettslaver.

For å opprettholde høyest mulig sikkerhet for alle beboere, bes den enkelt andelseier om å foreta regelmessig kontroll av røyk-/brannvarslere og pulverapparat – minimum en gang hver måned. Røyk-/brannvarslere testes ved å trykk inn testknappen til varsleren gir høyt og tydelig signal - også på soverom med gjenlukket dør.

Pulverapparat plasseres hensiktsmessig (helst like i nærheten av soverommet). Snu og rist pulverapparatet for å blande pulveret i beholderen – Minimum en gang hvert år. Pilen i apparatets indikator skal alltid peke på GRØNT felt

NB! Ved feil på røyk-/brannmelder eller pulverapparat, ta direkte kontakt med driftsavdelingen som besørger reparasjon eller erstatning. Reparasjon av pulverapparat eller ny røyk-/brannvarslere/batteri, dekkes gjennom enhetslagets felleskostnader.

4.6 Krav til husdyrhold

Borettslaget har gitt generell tillatelse til å eie kjæledyr, katt og/eller hund. Forutsatt at ingen i oppgangen eller etasjen kan dokumentere allergier ved hjelp av legeattest. Dersom beboer senere blir allergisk og dette kan dokumenteres med legeattest, må husdyr vike for mennesker.

Generalforsamlingen 27. mai 1997 bestemte at det kun er tillatt med en hund i hver bolig/leilighet i høyblokkene (Storflata enhetslag). På borettslagets eiendom er det innført båndtvang for alle hunder - hele året.

Ekskrementer som husdyr etterlater seg, skal umiddelbart fjernes av eier/ledsager.

Enhver eier/besitter av dyr må være seg sitt ansvar bevisst og sørge for at egne dyr ikke er til sjenanse for andre dyr eller mennesker.

4.7 Montering av skilt og oppslag

Montering av skilt og oppslag utendørs skal alltid godkjennes av styret i Romolslia Borettslag, eventuelt i samråd med politiet.

Oppslag innendørs i lav- og høyblokker skal kun skje på godkjente oppslagstavler eller andre steder, som på forhånd er godkjent av det enkelte enhetsstyre.

4.8 Krav til dugnadsinnsats

Nødvendige dugnader i enhetslagene for reparasjon og vedlikehold av felles eiendom, avgjøres og ledes av det enkelte enhetsstyre.

Minimum en felles dugnad for opprydding og rengjøring utomhus, gjennomføres hvert år i april/mai. Det enkelte enhetsstyre tar initiativ, bestemmer dato og leder arbeidene.

Alle andelseiere og personer med brukstillatelse i Romolslia borettslag, har plikt til å delta og utføre sin del av dugnadsarbeidene.

4.9 Lekeutstyr, trampoliner og badebasseng

Alt fastmontert lekeutstyr på fellesarealer, lekeplasser og likeledes utenfor de enkelte boliger, skal være typegodkjent og kontrolleres i henhold til "forskriftene om internkontroll av lekeplasser". Det tillates montering og bruk av trampoliner innenfor retningslinjer fastsatt av borettslagets styre. Det kan søkes til hovedstyret om etablering av trampoliner.

Størrelse på badebasseng er maksimalt vanninnhold på 500 liter og med 30 cm væskehøyde.

5 Utfyllende husordensregler for boliger i enhetslag 81 Høyblokkene i Storflata 1, 3 og 5

Felles hovedinngang til blokkene og dører til fellesrom skal alltid være låst. Nødutganger skal kun benyttes som rømningsvei, for eksempel ved brann eller andre nødsituasjoner og må derfor ikke tildekkes/blokkeres.

Unødvendig opphold, ballspill og lek er ikke tillatt i inngangsparti/hall, eller i felles trapper og ganger. Det samme gjelder ballspill mot dører og utvendige vegger. Det er heller ikke tillatt å hensette eller lagre ting i fellesarealer. Dette gjelder for eksempel sykler, barnevogner, kjelker, ski eller andre større gjenstander.

Alminnelig orden og renhold i alle fellesrom skal tilstrebes i fellesskapets interesse. Andelseiere som har tilknytning og nærhet til fellesrom, kan innbyrdes bli enige i bruken av disse.

5.1 Hobbyrom

Tidligere søppelrom i 1. etasje i Storflata 3, er senere ombygget til snekkerverksted. Enhetsstyret fastsetter vederlag for bruk av snekkerverkstedet. Opplysninger om bruken og hvem som deler ut nøkkel fås ved å kontakte enhetsstyret. Inngangen til snekkerverkstedet befinner seg til venstre for hovedinngang. Det er fastsatt regler for bruk av lokalene.

5.2 Trimrom og badstue

I Storflata 1 finnes trimrom med adgang til badstue og dusj. Enhetsstyret fastsetter vederlag for bruk av trimrommet. Trimrommet er utstyrt med trimapparater, sykler og vekter. Informasjon om åpningstider finnes på inngangsdøren til trimrommet. Inngangen til trimrommet befinner seg til høyre for inngangsdøren på baksiden av blokken. Bruk krever tegning av kontrakt. Det er fastsatt regler for bruk av lokalene.

5.3 Avstenging av vanntilførsel

Ventiler for avstengning av vanntilførsel til boligene befinner seg i kjelleretasjen. Ventilene er felles for alle 11 boliger vertikalt ovenfor hverandre, fra og med 2. til og med 12. etasje. Blir det nødvendig å stenge vannet pga. reparasjon eller vedlikeholdsarbeid, skal dette varsles **minimum 24 timer i forveien**.

Forutbestemt avstengning varsles ved hjelp av oppslag, både i heisen og på oppslagstavlen i inngangsparti/hall. Opplysningene på oppslaget skal inneholde antatt tidsforløp for avstengningen, etasje/nummer på leiligheten og navn på andelseier eller borettsshaver som er ansvarlig for avstengningen.

Ved øyeblikkelig hendelse eller skade, skal alle berørte boliger/leiligheter varsles personlig - uten unødvendig opphold - eller ved hjelp av notat som festes på den enkelte inngangsdør til boliger/leiligheter.

5.4 Teppebank og lufting

Det er ikke tillatt å lufte leiligheten gjennom dør som fører ut til felles gang/entre. All lufting skal skje mot fri luft, gjennom egne vinduer og balkongdører. Av trivselsmessige og estetiske grunner skal tøy og matter ikke henges opp eller plasseres slik at det blir synlig fra utsiden av balkongen.

Teppebanking og risting av tøy/klær er ikke tillatt fra vindu eller balkong.

5.5 Fellesvaskeri

Fellesvaskeriet befinner seg i 1. etasje i hver blokk og inneholder vaskemaskiner, en sentrifuge og en tørketrommel. Bruken av fellesvaskeriets maskiner skjer ved hjelp av spesielle polletter, som kan kjøpes hos angitt representant for enhetsstyret.

Veiledning/virkemåte (både på norsk og engelsk) som nøye forklarer betjeningen og bruken av maskinene og hvor pollettene kan kjøpes, befinner seg som oppslag i hvert enkelt vaskerom.

Fellesvaskeriet åpnes kl 07:30 og stenges kl. 21:00 på hverdager, ved hjelp av automatisk strømutkopling. På søndager og helligdager er vaskeriet lukket.

Alle andelseiere og borettsshavere har et personlig ansvar for å benytte utstyr og maskiner i henhold til veiledning/virkemåte, slik at skader kan hindres.

5.6 Sykkeldugnad

Enhetsstyret gjennomfører årlig sykkeldugnad, hvor beboerne skal fjerne sine sykler fra sykkelboder og utendørs sykkelstativer for å muliggjøre rydding og feiing. Enhetsstyret varsler om dugnaden i forkant. Sykler som ikke fjernes fra sykkelboder og utendørs sykkelstativer i forbindelse med dugnaden, blir deponert av enhetsstyret. Enhetsstyret har anledning til å gi bort, kaste eller på annen måte å bli kvitt sykler som er deponert i to år eller mer.

5.7 Åpent lekested

I Storflata 5 står lokalene til tidligere åpen barnehage til fri disposisjon for beboere i Storflata mot depositum. Enhetsstyret fastsetter vederlag for andre brukere. Det er fastsatt regler for bruk av lokalene.

5.8 Forbud mot vifter i avtrekksventilene

Generalforsamlingen vedtok i 2008 å forby separate vifter i avtrekksventilene fra boliger/leiligheter i Storflata. Dette på grunn av felles avtrekksanlegg i høyblokkene og at ekstra vifter kan påvirke avtrekksanlegget negativt og forårsake større fare for spredning av røyk, brann og matlukt gjennom kanalanlegget til andre deler av høyblokkene.

6. Utfyllende husordensregler for boliger i lavblokkene Enhetslagene 82 Romolslia og 83 Fogdenget

Hovedinngangene til blokkene stenges automatisk på kveldstid og åpnes automatisk om morgenen, etter forhåndsbestemte og programmerte tider. Inngangsdører på baksiden av blokkene og alle dører til fellesrom i kjeller, skal alltid være låst.

Ballspill og lek er ikke tillatt inne i felles inngangsparti og trappeganger. Det samme gjelder ballspill mot utvendige vegger, altaner og inngangsparti. Det er heller ikke tillatt å hensette eller lagre ting som er til hinder for fri ferdsel. Dette gjelder for eksempel sykler, barnevogner, kjelker, ski eller andre større gjenstander.

6.1 Avstenging av vanntilførsel

Ventil for avstengning av vanntilførsel er spesielt merket og befinner seg i kjelleren i hver oppgang. Den er felles for alle 3 boliger/leiligheter vertikalt ovenfor hverandre, på hver side i oppgangen.

Forutbestemt avstengning varsles 24 timer i forveien ved hjelp av oppslag på oppslagstavlen ved hovedinngangen. Opplysningene på oppslaget skal inneholde antatt tidsforløp for avstengningen, etasje/nummer på leiligheten og navn på andelseier eller borettslaver som er ansvarlig for avstengningen.

Ved øyeblikkelig hendelse eller skade, skal alle berørte boliger/leiligheter varsles personlig - uten unødvendig opphold - eller ved hjelp av notat som festes på den enkelte inngangsdør til boliger/leiligheter.

6.2 Teppebank og lufting

All lufting skal skje gjennom egne vinduer og balkongdører. Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens hoveddør som fører ut til felles trappegang. Av trivselsmessige og estetiske grunner skal vasketøy/sengetøy/matter ikke plasseres/henges slik at det er synlig fra utsiden av vinduer og balkonger.

Banking av teppe og risting av tøy/klær er ikke tillatt fra vindu eller balkonger. Avsatte plasser utendørs kan benyttes på hverdager mellom 08:00-20:00. På lørdager og dag før offentlig fridag/helligdag, kan de benyttes mellom 08:00-15:00. På søndag og offentlig fridag/helligdag tillates ikke plassene benyttet.

6.3 Rengjøring av fellesareal

Rengjøring av trappegang og fellesrom er felles ansvar for alle andelseiere, borettslaver og beboere. Gulv i trapp fra entre og opp rengjøres en gang i uken av innleid vaskehjelp. Trapp ned til kjeller, kjellergang og felles tørkerom rengjøres av beboerne minimum en gang pr. måned.

Vaskeliste (oppslag) skal følges av den enkelte andelseier/borettslaver, og den skal påføres dato med signatur for hver gjennomførte kjellervask.

Enhetsstyret skal påse at orden opprettholdes i alle fellesområder og at renholdet gjennomføres etter gitte retningslinjer og pålegg.

6.4 Bruk av fellesareal

Tørkerom i kjeller og i trapperommet mellom 2 og 3 etasje skal kun brukes til tørking av klær og ikke lagring av personlige eiendeler.

Rommet hvor oljetankene sto tidligere skal kun benyttes for lagring av felles utstyr som snøskuffer, vannslanger, river, rake, spader og annet utstyr for vedlikehold.

Rommet som tidligere var søppelrom og med tilhørende sjakt kan kun benyttes til dekklagring. Inspeksjonsluken i gulvet skal til enhver tid være tilgjengelig.

Øvrige fellesrom kan benyttes til lagring av privat eiendeler, men ikke mer enn 1/6 av fellesbodene pr andelseier. Alle private eiendeler skal merkes med en lappe med navn.

Enhetsstyret skal påse at dette etterfølges. Overtredelser kan medføre av dine eiendeler blir kastet under felles ryddedugnad.

7. Utfyllende husordensregler for Rekkehus - Enhetslagene 84 Skårgangen, 85 Romolslia og 86 Langhaugen/Burslia

Andelseiere og borettshavere plikter i sommerhalvåret å sørge for renhold og feiing av eget inngangsparti, inklusiv plass for biloppstilling, garasje, carport, fortau foran boligen og felles søppelbod/postkasser. Verandaen må holdes fri for smuss og sluket må holdes åpent.

I vinterhalvåret gjelder det samme også for snømåking og sandstrøing.

Renhold, snømåking og sandstrøing foran felles søppelboder og postkasser, samt vedlikehold av felles sluk/rister foran de enkelte husrekkene, skal gå på turnus (omgang) og fordeles mellom de som normalt sogner til de enkelte fellesanlegg.

Inspeksjonslokk og felles avstengningsventil for vannforsyning til flere boliger, må ikke tildekkes. Sluk og rister i egne gårdsrom skal holdes åpne og i orden av den enkelte andelseier eller borettsøver.

Opplegg og vedlikehold av plen og beplantning i egne hager, er andelseierens eller borettsøverens eneansvar. Enhetsstyret har ansvaret for å fordele vedlikeholdet av felles beplantning utenfor hagene og mellom husrekkene, og som ikke hører inn under driftsavdelingens ansvar.

Hageavfall skal kun deponeres i containere som bestilles av enhetsstyret til formålet. Det er forbudt å deponere hageavfall på tidligere deponier.

8. Felles regler for leie av garasjer

Romolslia Borettslag har totalt 122 garasjer forutsatt til parkering av personbiler. Fra og med 1996 ble garasjene økonomisk og driftsmessig tilført de enkelte enhetslag, som de naturlig tilhører. Dette er:

Lag	81	Høyblokker	Storflata	20	stk
"	82	Lavblokker	Romolslia	29	"
"	83	Lavblokker	Fogdenget	29	"
"	86	Langhaugen/Burslia		44	"

Rekkehusene i enhetslagene 84 Skårgangen og 85 Romolslia har alle carport.

Andelseiere eller borettshavere som er tildelt bruksrett til garasje, forpliktes å benytte garasjen til parkering av eget kjøretøy, og ikke oppta unødvendig plass på andre felles parkeringsplasser i borettslaget.

Uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget, må garasjen ikke benyttes til lagerplass. Misbruk kan medføre oppsigelse av avtalen/kontrakten.

8.1 Leie av fast garasje plass

Ved salg av boligen skal også eventuell tildelt bruksrett til garasje sies opp.

Andelseiere som søker fast garasjeplass, registreres fortløpende på separat søkerliste hos regnskapsfører/TOBB.

Andelseier som bor i enhetslaget hvor garasje er ledig, har fortrinnsrett til avtale/kontrakt. Tildeling av garasje skjer etter søkerliste i enhetslaget, og etter andelseierens totale ansiennitet i borettslaget.

Det er innført innskudd for leie av garasje. For tiden er veiledende innskudd satt til kr 2.300,-. I tillegg kommer omkostninger til registrering hos regnskapsfører. Innskuddet for garasje justeres ikke underveis, og tilbakebetales med samme beløp som for opprinnelig betalt innskudd.

Dekning av fellesomkostningene for garasjene skjer forskuddsvis hvert halvår.

8.2 Midlertidig leie av garasje

Ønsker ingen andelseiere i eget enhetslag å leie ledig garasje til parkering, er det mulig for andre andelseiere/borettslavere i borettslaget å søke enhetsstyret om tidsbegrenset leie.

I slike tilfeller betales ikke innskudd eller omkostninger til registrering. Leiebeløpet er imidlertid høyere enn ved langtidsleie, og betales forskuddsvis for kortere leietider (måneder) eller forskuddsvis hvert halvår for lengre leietider (år).

8.3 Søknad om leie av garasje

Søknad om leie av garasje og/eller innplassering på søkerliste, sendes regnskapsfører/TOBB og/eller det enkelte enhetsstyre. Søknaden skal minimum inneholde følgende opplysninger:

1. Søkerens navn, adresse og telefon dag/kveld.
2. Om søknad gjelder fast garasjeplass eller midlertidig leie.

Romolslia Borettslag - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		21 835 728	31 235 928	21 603 860	24 599 144
Felleskostnader kapitaldel		10 881 564	0	10 961 200	9 985 616
Inntekter garasjer		366 541	356 220	368 220	365 820
Utleieinntekter		731 328	704 284	683 600	728 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 273 504	3 039 264	3 273 644	3 515 000
Andre driftsinntekter	1	244 612	171 299	178 000	120 000
Sum driftsinntekter		37 333 276	35 506 993	37 068 524	39 314 380
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 495 548	-4 095 524	-3 585 600	-4 305 700
Styre honorar		-909 957	-878 338	-885 390	-913 700
Avskrivninger		-1 248 854	-1 431 372	-1 227 505	-1 014 746
Forretningsfører honorar		-862 639	-832 662	-862 900	-894 300
Honorar administrative tjenester		-422 768	-411 664	-407 000	-433 400
Eksterne honorar	3	-867 815	-237 744	-94 400	-130 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-583 544	-444 014	-494 100	-511 900
Renholdstjenester		-317 146	-292 694	-320 000	-332 000
Løpende vedlikehold	5	-1 461 562	-1 374 138	-1 936 500	-2 105 004
Periodisk vedlikehold	6	-2 503 349	-1 945 736	-1 100 000	-623 001
Elektroniske fellesavtaler		-3 339 978	-3 069 151	-3 273 644	-3 515 000
Forsikring		-2 119 752	-2 476 429	-2 725 000	-2 427 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-5 899 369	-4 386 330	-4 469 000	-5 787 000
Eiendomsavgifter		-1 941 456	-1 904 708	-2 110 000	-2 047 000
Energi, felles		-979 533	-1 156 585	-1 280 000	-1 155 000
Andre driftsutgifter	7	-964 519	-982 807	-886 300	-1 012 900
Sum driftskostnader		-27 917 784	-25 919 896	-25 657 337	-27 207 951
DRIFTSRESULTAT		9 415 493	9 587 097	11 411 186	12 106 429
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		485 382	697 106	75 000	160 000
Finanskostnader		-4 876 964	-4 301 181	-4 857 800	-4 589 800
Netto finansposter		-4 391 582	-3 604 074	-4 782 800	-4 429 800
Resultat før skattekostnad		5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
Ordinært resultat etter skatt		5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
ÅRSRESULTAT	8, 12	5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
Disponering av totalresultat:		5 023 910	5 983 026	6 628 386	7 676 629
Overført til annen egenkapital		5 023 910	5 983 026	0	0

Romolslia Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	205 688 571	205 709 371
Maskiner	9	1 496 569	2 478 072
Andre anleggsmidler	9	2 059 388	2 305 934
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	815 003	815 003
Sum anleggsmidler		210 059 529	211 308 378
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	212 773	125 155
Periodiserte kostnader	10	3 252 769	856 723
Andre fordringer	10	10 612	46 647
Mellomregning Klare Finans	10	2 044 983	1 776 557
Opptjente renter	10	485 308	436 197
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	11 279 340	11 036 895
Sum omløpsmidler		17 285 785	14 278 176
SUM EIENDELER		227 345 315	225 586 553

Romolslia Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	48 800	48 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	125 348 377	120 324 468
Sum egenkapital		125 397 177	120 373 268
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	82 259 486	86 926 632
Borettsinnskudd	13, 15	12 982 500	12 982 500
Andre innskudd	13, 15	203 100	205 300
Sum langsiktig gjeld		95 445 086	100 114 432
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 643 164	2 304 561
Skyldig off. myndigheter		234 812	281 590
Mellomregning Klare Finans		1 640 246	1 409 843
Forskudd kunder		581 562	493 146
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		310 352	314 776
Påløpte renter		0	131 878
Påløpte kostnader		87 117	136 204
Annen kortsiktig gjeld		5 800	26 856
Sum kortsiktig gjeld		6 503 052	5 098 854
Sum gjeld		101 948 138	105 213 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		227 345 315	225 586 553
Pantstillelser	13	95 241 986	99 909 132

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene og grendahuset er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	0	7 649
Strømvavgift eluttak	32 340	28 650
Salg av eiendeler	4 000	0
Offentlige tilskudd	49 990	0
Inntekt grendahus/bomiljøareal	121 198	117 401
Utleie av utstyr og areal	25 500	0
Viderefakturerings	11 582	0
Andre driftsinntekter	0	17 600
Sum andre inntekter	244 612	171 299

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	2 700 530	2 443 610
Refusjoner	-62 424	-15 113
Arbeidsgiveravgift	562 365	598 393
Feriepenger	347 389	312 784
Pensjonskostnader	13 173	593 312
AFP-premie	41 532	48 339
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	27 535	1 252
Reisekostnader	1 714	5 869
Andre lønnskostnader	72 766	143 998
Sum personalkostnader	3 495 548	4 095 524

Samlet antall årsverk: 4,03.
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller kravene for OTP, og har inngått avtale som fyller lovkravene.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	43 389	46 163
Fakturerte tjenester	728 920	171 500
Juridisk rådgivning	94 663	0
Teknisk rådgivning	843	20 081
Sum eksterne honorarer	867 815	237 744

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder energikartlegging.
Juridisk rådgivning gjelder sak i forb. med mangler etter rehab. av tak.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	26 129	26 955
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	46 865	59 660
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	128 866	45 439
Avtale om skadedyrbekjempelse	24 986	24 675
Avtale om kontroll av el-anlegg	107 889	40 715
Avtale om adgangskontroll og dører	7 900	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	240 909	246 569
Sum drifts- og serviceavtaler	583 544	444 014

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	232 909	210 395
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	53 259	97 453
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	98 862	304 432
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	307 014	240 415
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	325 868	373 935
Reparasjon og vedlikehold uteområde	405 550	97 445
Reparasjon og vedlikehold annet	38 103	50 065
Sum vedlikehold	1 461 562	1 374 138

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	2 503 349	1 945 736
Sum periodisk vedlikehold	2 503 349	1 945 736

Periodisk vedlikehold gjelder rehab. av piper, utsk. porttlf.anlegg, takinnspeksjon, utbedr. takoverbygg og søppelskur.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	11 262	11 280
Verktøy, driftsmateriell, inventar	53 675	178 944
Kontorrekvisita, trykksaker	19 010	7 944
Drift maskiner	674 193	565 911
Gaver	16 489	3 644
Kostnader vedr. styrearbeid	0	426
Generalforsamling/årsmøte	26 377	20 797
Kurskostnader	0	19 400
Bankgebyrer	1 687	1 675
Andre gebyrer	33 394	26 823
Tilskudd bomiljø	71 219	92 385
Hjemmeside/internett/TV-abo	14 515	27 467
Dagligvarer	24 293	21 240
Julebord/styresamling	9 361	680
Andre kostnader	9 103	4 171
Sum andre driftsutgifter	964 519	982 807

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	9 179 321	7 116 859
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	5 023 910	5 983 026
Tilbakeført avskrivning	1 248 854	1 431 372
Tilgang av anleggsmidler	0	-106 747
Opptak lån	10 070 226	13 443 199
Avdrag lån	-14 737 372	-18 610 994
Innbetalt innskudd	100	200
Utbetalt innskudd	-2 300	0
Overført øremerkede midler	0	-412 248
Uttak øremerkede midler	0	334 657
Årets endring i disponible midler	1 603 417	2 062 462
Disponible midler i periodens slutt	10 782 731	9 179 321
Øremerkede midler garasjer 01.01.	815 003	737 412
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	0	412 248
Årets uttak fra garasjer	0	-334 657
Totale øremerkede midler i periodens slutt	815 003	815 003
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	11 597 735	9 994 324

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Garasjer	Traktorgarasjer	Fast teknisk installasjon i bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	62 479 924	108 069 627	711 885	756 899	208 000	35 064 486
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	62 479 924	108 069 627	711 885	756 899	208 000	35 064 486
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	711 885	756 899	133 466	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	62 479 924	108 069 627	0	0	74 534	35 064 486
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	20 800	0
Antatt levetid i år :			20	20	10	
	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Daghjem	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	241 198	460 076	1 132 483	878 941	1 285 861	496 458
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	241 198	460 076	1 132 483	878 941	1 285 861	496 458
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	241 198	412 103	0	0	1 285 861	496 458
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	47 973	1 132 483	878 941	0	0
Årets avskrivninger :	0	12 515	0	0	136 294	0

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

Antatt levetid i år :	3	5			5	10
	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin	Inventar	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	206 965	3 252 570	30 694	8 011 368	187 177	122 314
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	206 965	3 252 570	30 694	8 011 368	187 177	122 314
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	206 965	3 252 570	30 694	6 514 786	187 177	122 314
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	1 496 582	0	0
Årets avskrivninger :	0	97 743	0	981 502	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	3	5	5	3

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygningene er anskaffet i 1970 og tomten i 2005. Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1991-2004.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	815 003	815 003
Sum øremerkede bankinnskudd	815 003	815 003
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	133 722	100 534
Bankinnskudd	11 145 619	10 936 362
Sum bankinnskudd	11 279 340	11 036 895

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	120 373 268	114 390 242
Andelskapital 01.01	48 800	48 800
Andelskapital 31.12	48 800	48 800
Annen egenkapital 01.01	120 324 468	114 341 442
Årets resultat	5 023 910	5 983 026
Annen egenkapital 31.12	125 348 377	120 324 468
SUM EGENKAPITAL 31.12	125 397 177	120 373 268

Andelskapitalen er kr 48 800,- fordelt på 488 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	205 688 571
Restgjeld 31.12	95 241 986

Pålydende pantstillelser var 217 412 500,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	83	81	86	85	86	81 - Heislån + refinansiering
Lånenummer:	90517312540	90517312516	14617425	90517312559	90517312567	90517347638
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2006	2000	2006	2006	2009
Rentesats:	6.20 %	6.20 %	4.705 %	6.20 %	6.20 %	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente			Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.12.2041	30.06.2025	30.12.2041	30.12.2041	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	7 296 000	12 046 000	11 700 000	3 344 000	4 770 116	13 950 000
Lånesaldo 01.01:	4 029 107	6 415 325	1 046 815	1 875 557	3 230 825	8 665 184
Avdrag i perioden:	127 628	203 214	689 793	59 413	102 342	470 821
Lånesaldo 31.12:	3 901 479	6 212 111	357 022	1 816 144	3 128 483	8 194 363
Saldo 5 år frem i tid:	3 137 631	4 995 878	0	1 460 572	2 515 975	6 196 852

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	85	83 - Vedlikehold bygninger	85 - Rehab. sopp- og råteskader	85 - Asfaltarbeid	84 - Maling av bygningene	84 - Vedlikehold av terrasser
Lånenummer:	90517347662	90517232490	14635612	90517242046	90517270279	90517270260
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2014	2014	2015	2018	2018
Rentesats:	5.80 %	7.20 %	2.682 %	7.30 %	6.50 %	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Fastrente til 01.06.2035	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.12.2024	30.12.2044	30.06.2035	30.06.2028	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	2 060 000	2 500 000	15 000 000	1 500 000	3 000 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	855 171	288 455	11 679 026	977 740	1 453 381	3 105 699
Avdrag i perioden:	90 414	288 455	420 568	56 947	288 084	134 907
Lånesaldo 31.12:	764 757	0	11 258 458	920 793	1 165 297	2 970 792
Saldo 5 år frem i tid:	360 336	0	8 978 973	567 263	0	2 154 433

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	86 - Maling av fasader	83 - Rørfornying	85 - Utskifting av vinduer og dører 1. etg.	81 - Rørfornying	81 - Rørfornying	84
Lånenummer:	90517282781	90517284288	90517287619	90517329141	90517329168	90517312508
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2020	2021	2021	2021
Rentesats:	6.50 %	6.50 %	6.40 %	5.90 %	5.90 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2026	30.12.2049	30.06.2037	30.12.2030	30.12.2030	21.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 300 000	7 000 000	4 500 000	14 000 000	2 000 000	9 726 607
Lånesaldo 01.01:	877 488	6 353 980	3 259 798	9 401 959	1 715 506	9 006 725
Avdrag i perioden:	334 374	99 561	158 789	1 122 396	204 797	9 006 725
Lånesaldo 31.12:	543 114	6 254 419	3 101 009	8 279 563	1 510 709	0

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Saldo 5 år frem i tid: 0 5 657 470 2 142 502 1 587 994 289 749 0

Kreditor: Svenska Svenska
Handelsbanker Handelsbanker
AB NUF AB NUF

Formål: 82 84
Vedl.holdsarb.

Lånenummer: 90517329478 90517392021

Lånetype: Annuitet Annuitet

Opptaksår: 2023 2024

Rentesats: 6.05 % 6.20 %

Betingelser: Flytende rente Flytende rente

Beregnet innfridd: 30.06.2036 30.06.2041

Opprinnelig lånebeløp: 13 500 000 10 000 000

Lånesaldo 01.01: 12 688 895 0

Avdrag i perioden: 706 951 171 193

Opptak i perioden: 0 10 070 226

Lånesaldo 31.12: 11 981 944 9 899 033

Saldo 5 år frem i tid: 7 733 838 7 866 322

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Ant. andeler Andel gjeld 31.12 Sum fellesgjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14617425 52 6 866 357 032

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14635612 43 261 825 11 258 475

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517242046	43	21 414	920 802
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517270260	51	58 251	2 970 801
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517270279	51	22 849	1 165 299
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517282781	52	10 445	543 140
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517284288	96	65 150	6 254 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517287619	43	72 116	3 100 988
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312516	66	40 510	2 673 660
	66	36 429	2 404 314
	1	35 927	35 927
	33	31 703	1 046 199
	2	26 031	52 062
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312540	96	40 640	3 901 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312559	43	42 236	1 816 148
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517312567	52	60 163	3 128 476
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329141	66	53 992	3 563 472
	66	48 552	3 204 432
	1	47 884	47 884
	33	42 254	1 394 382
	2	34 695	69 390
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329168	66	9 851	650 166
	66	8 859	584 694
	1	8 737	8 737
	33	7 710	254 430
	2	6 331	12 662
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517329478	78	153 615	11 981 970
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517347638	66	53 436	3 526 776
	66	48 053	3 171 498
	1	47 392	47 392
	33	41 819	1 380 027
	2	34 338	68 676

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517347662	43	17 785	764 755
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517392021	51	194 099	9 899 049

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	12 982 500	12 982 500
Andre innskudd	203 100	205 300
Sum innskudd	13 185 600	13 187 800

ROMOLSLIA BORETTSLAG

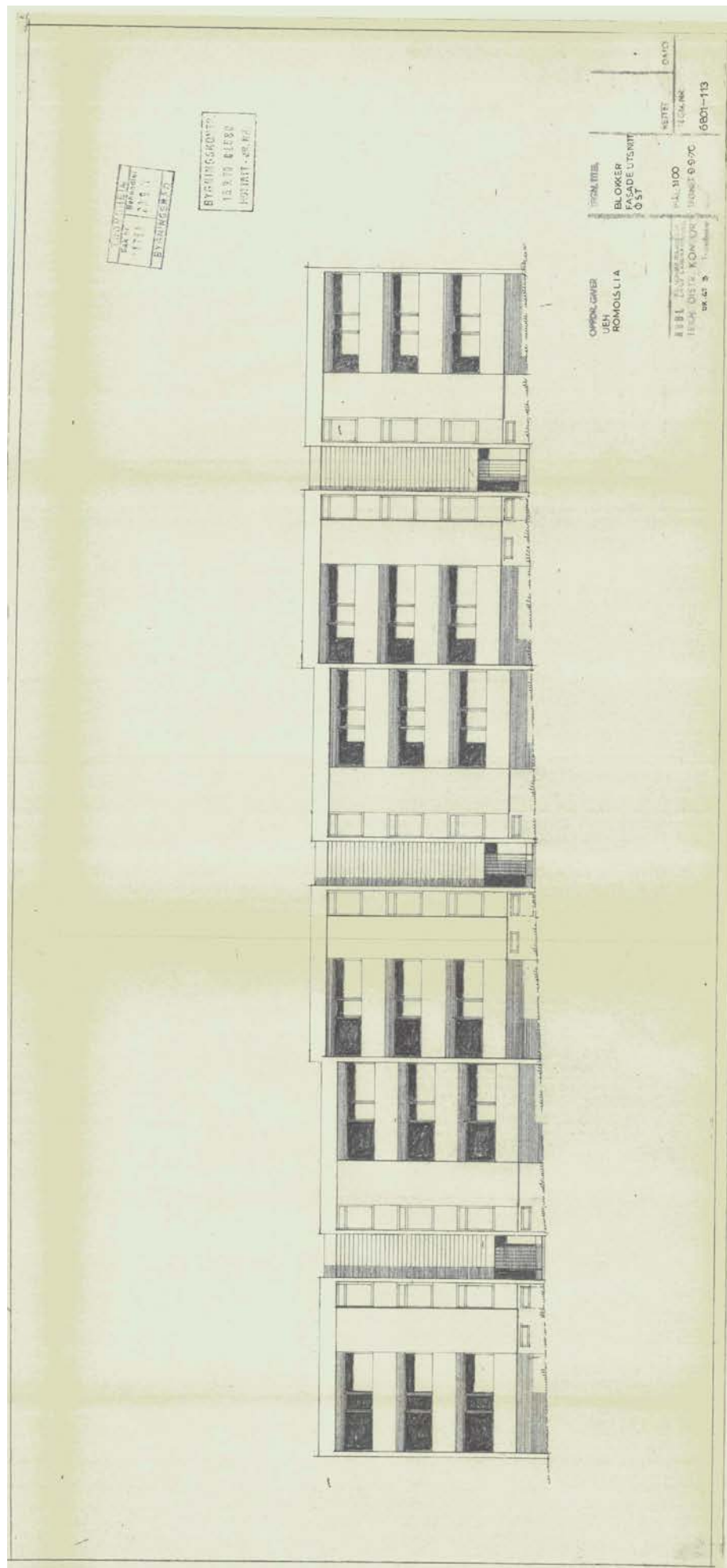
RESULTATREGNSKAP "ROLIA"

	2024	2023
<u>INNTEKT</u>		
Utleie av barnehage/lokaler/Rolia	856 526	821 684
Sum inntekter	856 526	821 684
<u>UTGIFTER</u>		
Personalkostnader	124 138	112 037
Løpende vedlikehold	25 216	396 491
Forsikringer	146 126	133 449
Kommunale avgifter	116 399	95 000
Eiendomsskatt	47 567	35 000
Energi, strøm	28 900	23 094
Inventar, eksteriør, renholdsart.	7 906	8 409
Drift og serviceavtaler	17 471	10 844
Sum kostnader	513 723	814 324
Driftsresultat	342 803	7 360
Årsresultat	342 803	7 360

ROMOLSLIA BORETTSLAG

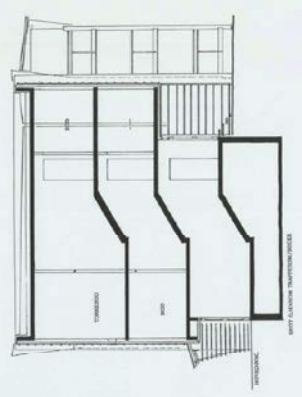
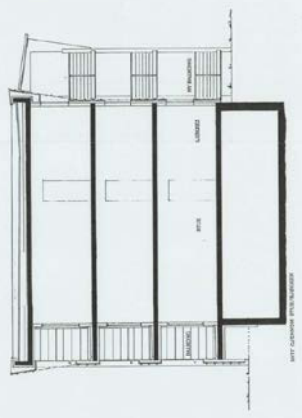
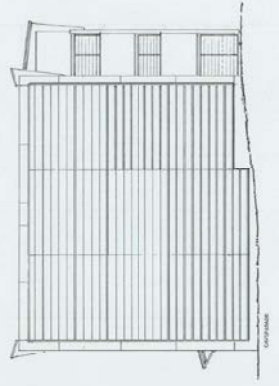
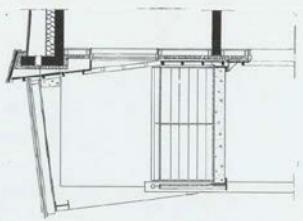
Garasjeregnskap 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>Inntekter</u>		
Leieinntekt garasjer	366 541	356 220
Sum inntekter	366 541	356 220
<u>Kostnader</u>		
Eksterne honorar	-38 929	-37 576
Løpende vedlikehold	0	-416 056
Forsikringer	-26 291	-26 291
Energi, strøm	-45 106	-43 358
Avdrag internt garasjelån (82)	-11 725	-10 700
Sum kostnader	-122 051	-533 981
Driftsresultat	244 490	-177 761
<u>Finanskostnader</u>		
Rentekostnader internt garasjelån (82)	-3 239	-4 300
Sum finanskostnader	-3 239	-4 300
Ordinært resultat	241 251	-182 061
<u>Årsresultat</u>	241 251	-182 061



11.11.11
11.11.11

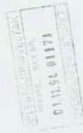
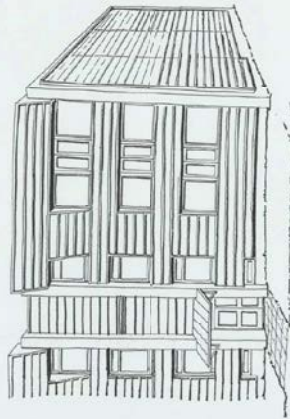
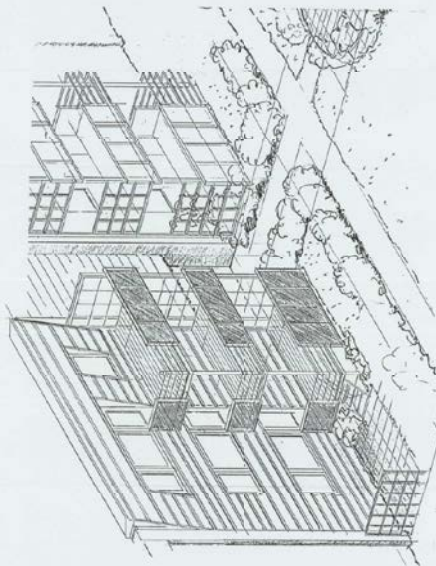
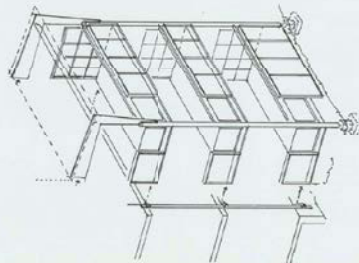
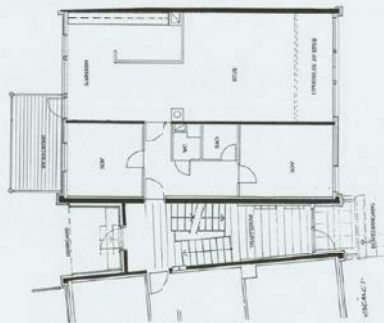
BYGGESAG 14 KONGSLIA
KONGSLIA 14 KONGSLIA
17.11.11
17.11.11



plk

REHABILITERING
OG NYE BALKONER
MÅLSTOKK 1:100

BYGGEDELING
KONGSLIA 28.48.8
KONGSLIA KØRTEL, ENHETSLAG 82



ÞYGGJEMBLING

ÞYGGJEMBLING
ÞYGGJEMBLING
ÞYGGJEMBLING

ÞYGGJEMBLING

ÞYGGJEMBLING
ÞYGGJEMBLING
ÞYGGJEMBLING

ÞYGGJEMBLING



1. KORTTITTEL
 2. 27.05.1994
 3. 01.11.94 01372

01.11.94 01372

1. KORTTITTEL
 2. 27.05.1994
 3. 01.11.94 01372

1. KORTTITTEL
 2. 27.05.1994
 3. 01.11.94 01372

1. KORTTITTEL
 2. 27.05.1994
 3. 01.11.94 01372



PROJEKTANT:
KOMUNALA PUBLIK
KOMUNALA BOKRETTILAG, ENHETLAG K

REPARATURER
OG NYE BALCONER

SKED 1/2018
TILBUDSNOT 020
MÅLSTOKK 1:100

pka
PARK & KONTAKT AS
Arkitekt og Bygghåndterer

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

A/L Ungdommens Egen Heim
Krambugt. 1,
7000, T.heim

BOLIGBLOKK, ROMOLSLIA 78-82.

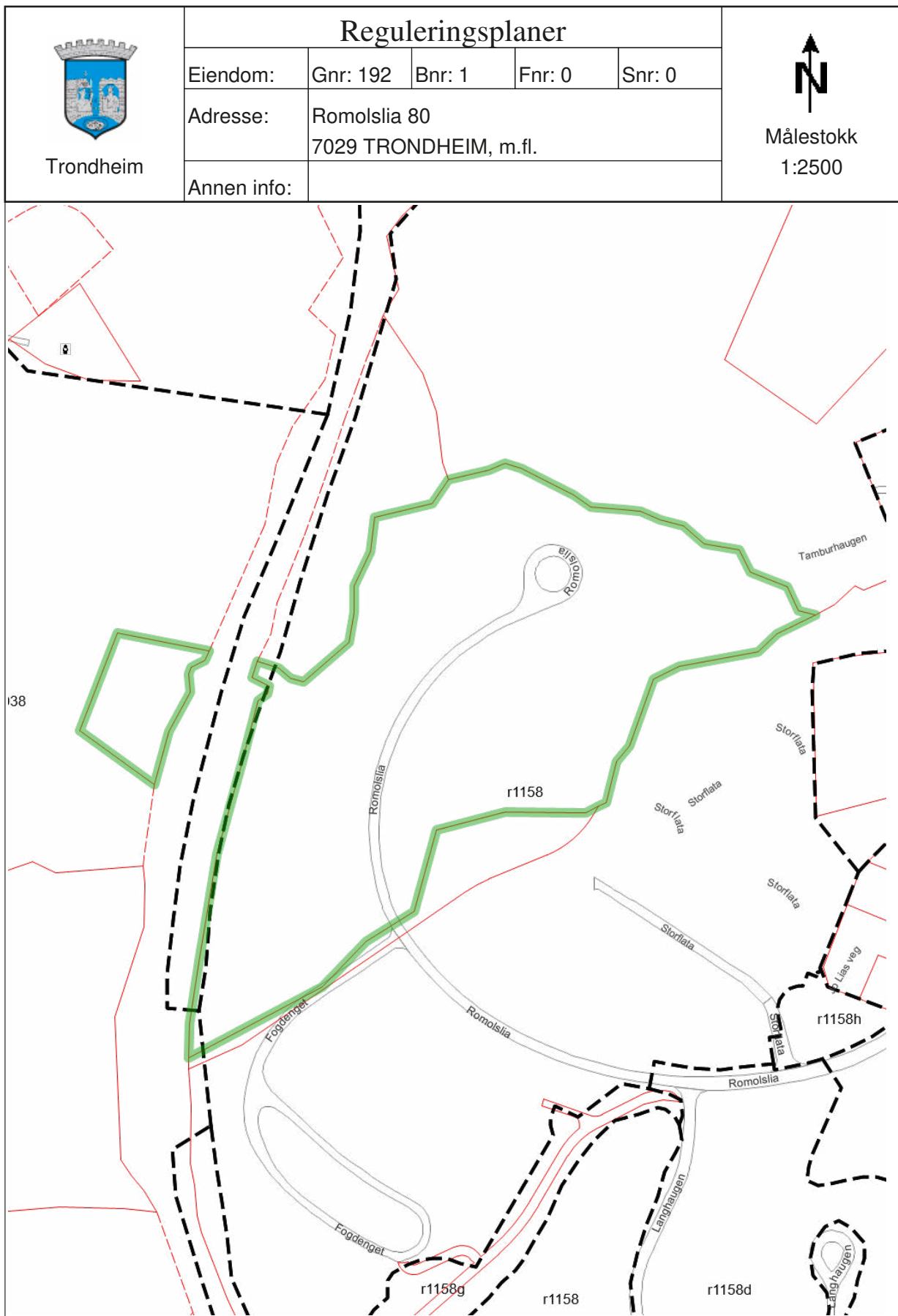
Boligblokken inneholder 18 stk. leiligheter fordelt på
3 innganger.

Inspeksjon er foretatt og innflyttingstillatelse gis for
alle 18 leiligheter.

Boligblokken er oppført i henhold til godkjent tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 30.5.72


H. Olåussen



Tegnforklaring



RpOmråde vedtatt linje - på
bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Eiendomsgrense god
nøyaktighet



Eiendomsgrense dårlig
nøyaktighet



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



Plan dispensasjon punkt



RpGrense

R 1158, stf. 29.10.1969

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulerings-og bebyggelsesplan for UEH på Romolslia og del av Flatåsaunet.

Plan datert Trondheim : 10.06.1969

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen har en ytre byggelinje mot veg. Bebyggelsen skal holdes innenfor byggelinjen, men er ikke bundet til å ligge inntil denne. Felt til offentlig bebyggelse er avmerket med bruksbetegnelse. Butikk og barnehage er vist med teoretisk plassering i de respektive feltet.

§2

Samleveggen opp fra Selsbakk skal være fasadefri frem til avkjøringskrysset til den sydligste rekkehusbebyggelse.

§3

Eier eller fester av tomt er etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§4

Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim.

§5

Boligfeltene

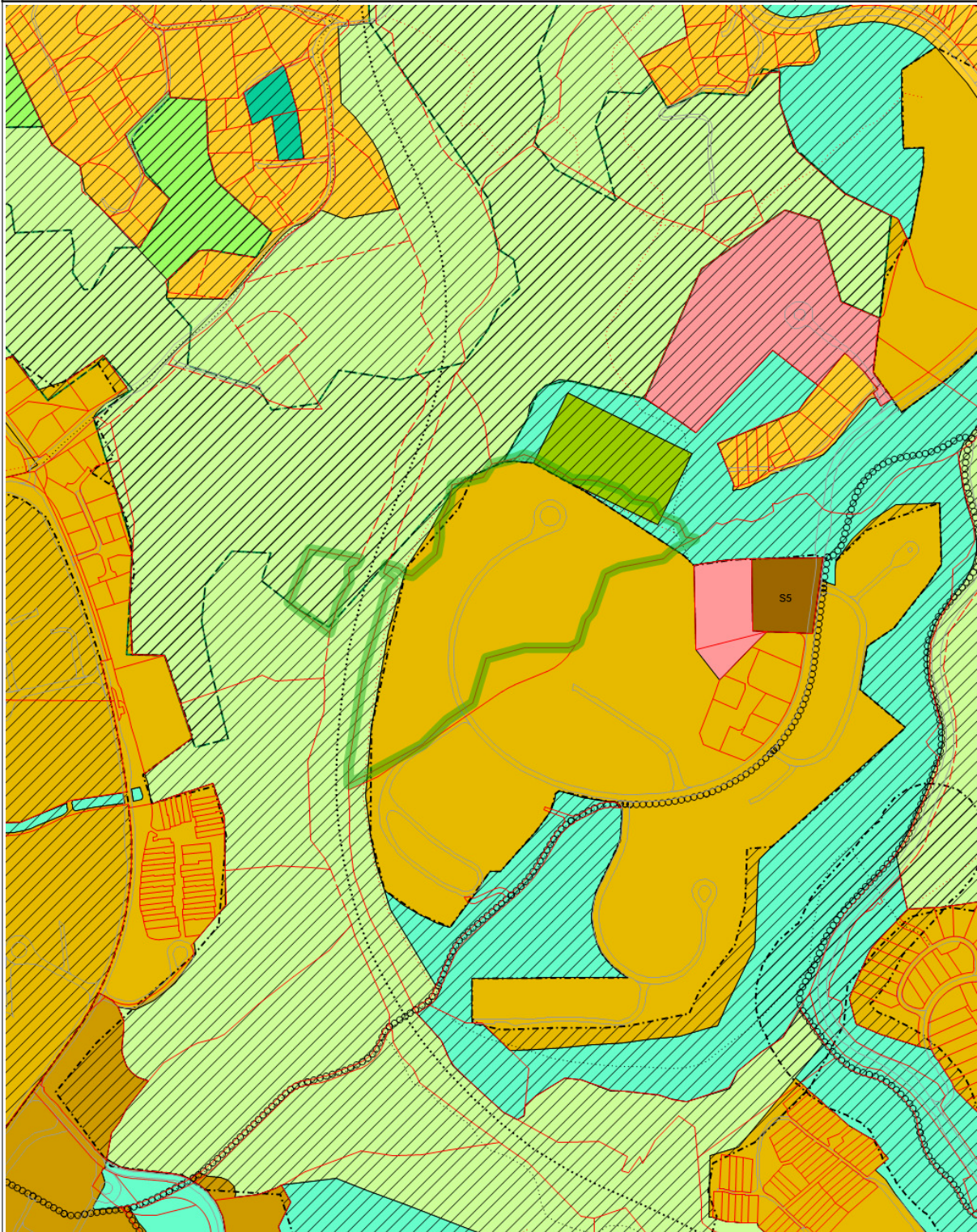
1. De respektive bygningers etasjeantall er påført planen. Bygningene skal innredes til beboelse.
Dessuten kan anordnes vaskeri, garasje, sportsbod, klestørkearrangement og søppelkasse som hører til hver enkelt bolig eller gruppe. Andre innretninger kan bare tillates av bygningsrådet nær særlige grunner taler for det.
Gesims og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
2. Boligfeltene skal ha lekeplasser som vist på planen. De private lekeplassene skal opparbeides og holdes vedlike av eierne eller festerne.
3. Feltene skal ha garasjer og/eller biloppstillingsplasser som vist på planen. Det er dog anledning til å tilså deler av biloppstillingsarealene inntil der oppstår reelt behov for plassene.
Garasjeanlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

- 4a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Regulert blokk-og høybebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets tillatelse.
- 5. Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§6

- 1. Skolen skal ha lekeplasser som innpasses ved detaljutforming av denne og må ellers planlegges med tanke på de to adkomster som planen viser.
- 2. Butikk og barnehage skal oppføres i 1 etasje. For øvrig gjelder ingen særlige reguleringsbestemmelser for skole, barnehage og butikk, men forprosjekt må godkjennes av bygningsrådet.

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 1	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Romolslia 80 7029 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Hensyn landbruk (grønn strek)
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Byggesone 4		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	LNFR		Framtidig LNFR		



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert etter bystyrevedtak 27.3.2025

Vedtatt
27. mars 2025



Veiledning til bestemmelsene

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

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

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

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

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

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

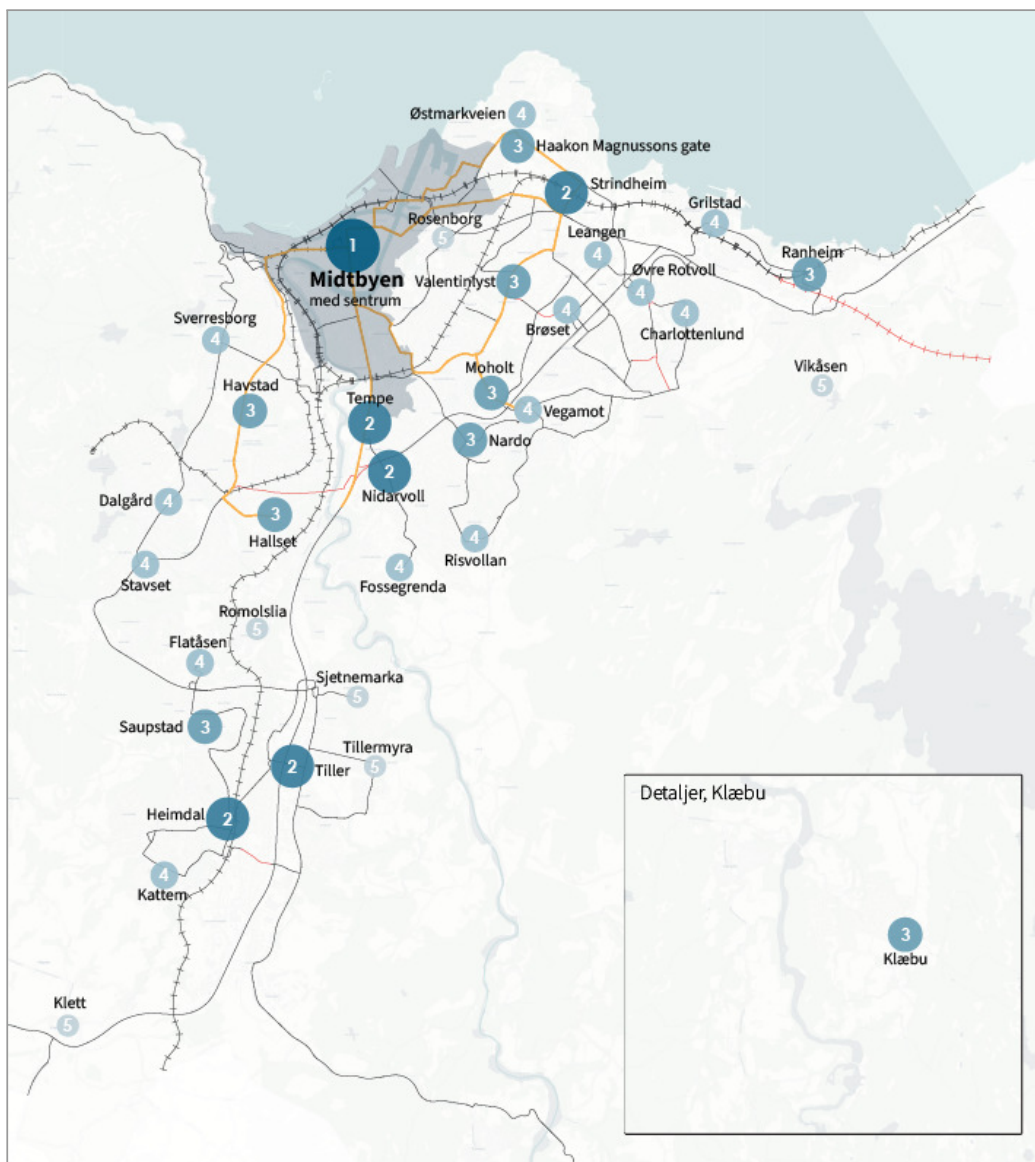
***Kommunens veiledere** for utvalgte tema skal bidra til å utdype bestemmelsene og retningslinjene og være et hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling. Vedlagt planen er Klimaveileder for plan- og byggesaker og Norm for Blågrønn faktor. Arkitekturstrategien vil utdype gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk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

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

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

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

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



Følgende forkortelser er brukt i bestemmelsene:

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

Innhold

Generelle bestemmelser	5
§ 1 Formål	5
§ 2 Virkninger av planen	5
§ 3 Plankrav og medvirkning	6
§ 4 Rekkefølgekrav	6
§ 5 Utbyggingsavtale	7
§ 6 Byggegrenser	7
Bestemmelser om innhold og kvalitet	9
§ 7 Levekår og folkehelse	9
§ 8 Arkitektur og byform	9
§ 9 Kulturminner og kulturmiljø	10
§ 10 Bolig og bokvalitet	12
§ 11 Natur og grønne kvaliteter	14
§ 12 Overvann og vassdrag	15
§ 13 Mobilitet	16
§ 14 Parkering	18
§ 15 Energi og klima	20
§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet	21
§ 17 Teknisk infrastruktur	21
§ 18 Rett virksomhet på rett sted	22
§ 19 Støy og stille områder	23
§ 20 Forurensning og stråling	25
§ 21 Massehåndtering	26
§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen	26
Bestemmelser til arealkategorier	27
§ 23 Bebyggelse og anlegg (1000) - byggesone 1-4	27
§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål	30
§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)	33
§ 26 Landbruks-, natur- og friluftsområder og reindrift (5100)	34
§ 27 Bruk og vern av sjø og vassdrag (6000)	34
Hensynssoner og bestemmelsesområder	36
§ 28 Sikringssoner og faresoner	36
§ 29 Soner med særlige hensyn	38
§ 30 Båndleggingssoner	39
§ 31 Gjennomføringssoner	39
§ 32 Bestemmelsesområder	39
Vedlegg	41

Generelle bestemmelser

§ 1 Formål

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

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

§ 2 Virkninger av planen

§ 2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner går ved motstrid foran kommuneplanens arealdel:

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

§ 2.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

§ 2.2.1 Kommuneplanens arealdel vil til enhver tid utfylle gjeldende reguleringsplaner.

Utbyggingsprosjekter hvor det er søkt om rammetillatelse før vedtak av kommuneplanens arealdel kan behandles og gjennomføres i henhold til gjeldende reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Plankrav og medvirkning

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

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

§ 4 Rekkefølgekrav

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

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

§ 4.3 Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor tettstedene skal det være sikret tilfredsstillende helårs gangareal til nærmeste holdeplass og skole. For tiltak med inntil 1000 m² BRA kan krav om opparbeidelse av gangareal begrenses til tomtas utstrekning.

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

§ 5 Utbyggingsavtale

§ 5.1 Geografisk avgrensning

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

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

§ 5.2 Avgrensning etter type tiltak

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

§ 5.3 Boligsosiale tiltak

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

§ 5.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

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

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Byggegrense mot sjø - Trondheimsfjorden

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

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

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

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

§ 6.2 Byggegrense mot vassdrag og innsjøer

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

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

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

§ 6.3 Forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren (Blå strek)

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

§ 6.4 Byggegrense Markagrensa (Rød strek)

Innenfor byggegrensen i plankartet skal det sikres et bærekraftig friluftsliv og et rikt og variert naturmiljø der viktige økologiske funksjoner opprettholdes. Kun tiltak som er i tråd med LNFR-formålet er tillatt.

§ 6.5 Byggegrense langsiktig jordvern (Grønn strek)

Innenfor byggegrensen i plankartet kan arealer med jordbruksproduksjon eller potensielt framtidig produksjonsareal ikke omdisponeres til andre formål.

§ 6.6 Byggegrense mot formålet blå/grønnstruktur

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

§ 6.7 Byggegrense mot dyrka jord

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

Bestemmelser om innhold og kvalitet

§ 7 Levekår og folkehelse

§ 7.1 Folkehelse

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

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

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

§ 7.2 Universell utforming

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

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

§ 7.3 Barn og unge

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

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

§ 8 Arkitektur og byform

§ 8.1 Generelt

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

§ 8.2 Arkitektur

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

§ 8.3 Bymiljø

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

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

§ 8.4 Overordnede strukturer

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

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

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

§ 8.5 Høyhus

Trondheim skal ikke utvikles til en høyhusby.

Tempe, Rosten og Sluppen har etablerte høyhusområder.

Høyhus er her bygg over 10 etasjer, eller over 3 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse.

§ 8.6 Svalganger

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

§ 8.7 Terrengtilpasning

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

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

§ 9 Kulturminner og kulturmiljø

§ 9.1 Fredete kulturminner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9.3 Hensynssoner kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

§ 9.5 Kulturminneevaluering

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

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

§ 10 Bolig og bokvalitet

§ 10.1 Variert boligsammensetning

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

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

§ 10.2 Kvaliteter ved boenhetene

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

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

- soverom eller stue mot stille side, ikke dempet fasade
- stue, eller privat veranda/balkong inntil stue, med sol i minst tre timer 21. april
- boenheter over 30 m² og med minst ett soverom i tillegg til stue

Alle boenheter utenfor S1 skal være minst 30 m².

Alle boenheter bør samtidig minst oppfylle halvparten av følgende kvalitetskriterier:

- gjennomgående boenhet eller hjørneleilighet
- størrelse over 40 m²
- utsikt fra stue/hovedoppholdsrom direkte mot landskap/større park /grøntområde
- tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal på bakken
- beliggenhet utenfor rød støysoner
- beliggenhet utenfor rød og gul støysoner

§ 10.3 Fellesarealer innendørs

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

Retningslinjer for innendørs fellesarealer:

- for 20-50 boenheter: minimum 30 m²
- for 50-100 boenheter: minimum 50 m²
- for over 100 boenheter: minimum 75 m², pluss 0,5 m² per boenhet over 100 boenheter

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

§ 10.4 Uteoppholdsareal

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

Kravet for byggesone 1 - felt S1 utenfor Midtbyhalvøya og felt S2-5 - kan reduseres med 5 m² per boenhet/100 m² boareal dersom offentlig park/torg på minimum 500 m² er etablert i den aktuelle sentrumskjernen eller innenfor 100 m fra boligene.

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

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

Minste uteoppholdsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

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

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

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

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

§ 10.5 Etablering av hybler

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

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

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

§ 11 Natur og grønne kvaliteter

§ 11.1 Natur og grønne kvaliteter

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

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

§ 11.2 Vegetasjon

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

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

§ 11.3 Karbonrike arealer

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

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

§ 12 Overvann og vassdrag

§ 12.1 Overvannshåndtering

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

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

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

§ 12.2 Blågrønn faktor

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

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

§ 12.3 Vassdrag

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

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

§ 13 Mobilitet

§ 13.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

§ 13.3 Snøopplag

Langs offentlig veg skal det sikres minst en meter snøopplag.

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

§ 13.4 Mobilitetsutredning

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

Mobilitetsutredningen bør vise:

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

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

§ 13.5 Fjernveg

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

§ 13.6 Hovedveg

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

§ 13.7 Kollektivtrasé

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

§ 13.8 Sykkelnett - Bestemmelsen er unntatt rettskraft pga stående innsigelse

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

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

§ 13.9 Turveg

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

§ 14 Parkering

§ 14.1 Antall parkeringsplasser for boligbebyggelse

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

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

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

§ 14.2 Antall parkeringsplasser for kontor, forretning og privat tjenesteyting

Det skal avsettes plass for biler og sykler per 100 m² BRA i samsvar med følgende norm, gjelder ikke for virksomheters nyttekjøretøy:

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

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

§ 14.3 Bilparkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne

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

- 5 prosent av alle bilparkeringsplassene
- 1 bilparkeringsplass pr. 1500 m² BRA

Parkeringsplassene skal maksimalt ligge 25 meter fra hovedinngang.

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

§ 14.4 Bilparkeringsplasser for besøkende og nyttekjøretøy

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

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

§ 14.5 Plassering og utforming av bilparkeringsplasser

§ 14.5.1 Plassering

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

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

§ 14.5.2 Utforming

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

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

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

§ 14.6 Plassering og utforming av sykkelparkering

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

Der normen gir krav om minst 10 sykkelparkeringsplasser bør:

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

Der normen gir krav om minst 100 sykkelparkeringsplasser bør det avsettes areal til vask og enkel service. Parkering for sykkel i kjeller bør legges i første parkeringsplan, og det bør sikres adkomst via rampe eller bilheis/spesialheis dimensjonert for sykkelvogner og lastesykler. Andel sykkelparkeringsplasser i to-etasjes stativ bør begrenses. Parkeringsareal for normale sykler bør være minst 0,75 m² pr plass, med låsefunksjon mot sykkelramme.

§ 15 Energi og klima

§ 15.1 Klimamål

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

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

§ 15.2 Klima- og energidokumentasjon

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

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

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

§ 15.3 Klimavennlig utforming

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

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

§ 15.4 Fjernvarme

Ved utbygging eller ved hovedombygging med samlet areal over 1000 m² BRA innenfor gjeldende konsesjonsområde for fjernvarme skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tilknytningsplikten gjelder også for mindre bruksareal innenfor konsesjonsområdet dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt.

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

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

§ 16 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet

§ 16.1 Klimarelaterte hendelser

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

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

§ 16.2 Områdeskred (kvikkleire)

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

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

§ 17 Teknisk infrastruktur

§ 17.1 Godkjenning av tekniske planer

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

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

§ 17.2 Husholdningsavfall

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

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

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

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

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

§ 17.3 Næringsavfall

I byggesone 1 og 2 skal næringsavfall løses innomhus.

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

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

§ 17.4 Offentlig returpunkt og ombrukssentral

Ved planlegging og oppføring av nye bygg på over 1000 m² BRA i byggesone 1, 2 eller 3 må det avklares om det skal sikres areal til offentlige returpunkt for renovasjon.

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

§ 18 Rett virksomhet på rett sted

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

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

- *Arbeidsplassintensive virksomheter, som kontor, skal lokaliseres langs kollektivbuen mellom Sluppen og Strindheim, i tilknytning til kollektivknutepunktene Heimdal, Tiller og Strindheim, eller i større lokale sentrums kjerner (felt S3), eller i andre områder der kollektivdekningen er/kan bli tilfredsstillende i løpet av planperioden. I disse områdene skal arbeidsplassintensive virksomheter kun etableres innenfor byggesone 1, byggesone 2 eller fra andre etasje og opp innenfor formålet næringsbebyggelse. Arbeidsplassintensive virksomheter kan også lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse på Tunga fra andre etasje og opp.*
- *Publikumsrettede virksomheter, som handel, tjenesteyting og andre kultur- og servicetilbud som har kommunen eller regionen som omland, skal lokaliseres i byggesone 1 - S1, på Midtbyhalvøya. Små publikumsrettede virksomheter med lokalt nedslagsfelt skal kun tillates i byggesone 1, og på inntil 400 m² BRA i byggesone 2.*

- *Hotell skal kun tillates innenfor Midtbyen og sentrumsområdene rundt (felt S1) og i de største knutepunktene (felt S2)*
- *Forretninger generelt skal lokaliseres i byggesone 1. Dagligvareforretninger på inntil 2 000 m² BRA kan vurderes tillatt i byggesone 2 og 3 gjennom detaljreguleringsplan. Forretninger for plasskrevende varer kan vurderes tillatt gjennom reguleringsplan innenfor arealer avsatt til næringsbebyggelse merket NF på Tiller og Tunga. BRA for handel defineres som summen av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal som er nødvendig for driften. Areal til parkering og varelevering inngår ikke.*
- *Næringsvirksomheter med få besøkende, som bygg- og anleggsvirksomheter, håndverkere, teknologi og produksjonsvirksomheter, skal lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse, eller innenfor byggesone 1-3. Virksomheter som ikke kan tilpasses bystrukturen eller fører til vesentlig støy- og trafikkbelastning for omgivelsene bør ikke lokaliseres i byggesone 1-3.*
- *Arealkrevende næringsvirksomheter med behov for nærhet til hovedvegnettet skal fortrinnsvis lokaliseres innenfor formålet næringsbebyggelse i felt merket NA.*

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

§ 19 Støy og stille områder

§ 19.1 Statlig retningslinje T-1442

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

§ 19.2 Støyutredning

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

§ 19.3 Støyfølsom arealbruk i gul og rød støysone

§ 19.3.1 Gul støysone

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

- Ved etablering av nye boliger skal alle boenheter:
 - i nedre del av gul støysone: ha en stille side hvor soverom kan plasseres
 - i øvre del av gul støysone: ha en stille side, der minst ett soverom skal plasseres
- Ved etablering av barnehager og grunnskoler skal alt uteoppholdsareal ha tilfredsstillende støynivå.

§ 19.3.2 Støyfølsom arealbruk i rød støysone

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

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

§ 19.3.3 Unntak i byggesone 1 og 2, i rød og gul støysone

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

§ 19.4 Støyskjermingstiltak

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

§ 19.5 Stille områder og grønnstruktur

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

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

§ 19.6 Bygge- og anleggsfasen

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

§ 20 Forurensning og stråling

§ 20.1 Forurensset grunn

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

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

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

§ 20.2 Luftkvalitet

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

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

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

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

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

§ 20.3 Elektromagnetiske felt

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

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

§ 21 Massehåndtering

§ 21.1 Gjenbruk av matjord

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

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

Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord.

Ved midlertidig omdisponering av dyrka jord skal det sikres at jordressursen blir ivaretatt og jordbruksareal reetablert på best mulig måte.

Matjordplanen må vise tiltak for å motvirke fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere.

Mattilsynet kan gi opplysninger.

§ 21.2. Midlertidig massehåndtering og mellomlagring av ombruksmaterialer

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

Muligheten for ombruk og materialgjenvinning bør vurderes og massebalanse tilstrebes.

§ 22 Plan for bygge- og anleggsfasen

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

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

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

Bestemmelser til arealkategorier

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

§ 23.1 Felles formålsbestemmelser byggesone 1-4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 23.2 Felles bestemmelser byggesone 1 og 2

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

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

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

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

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

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

§ 23.3 Byggesone 1 – sentrumskjerner

§ 23.3.1 Utnyttelsesgrad

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

§ 23.3.2 Arealbruk

- a. Innenfor byggesone 1 tillates følgende formål: boligbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, idrettsanlegg, næringsbebyggelse. Arealkrevende næring tillates ikke.
- b. Kulturinstitusjoner over 500 m² BRA tillates kun innenfor felt S1.
- c. Innenfor felt S2_Tiller, S2_Strindheim og S3_Haakon Magnussons gate tillates ikke økt areal til forretninger.
- d. Bebyggelsens første etasje ut mot sentrale offentlig gater og byrom skal fortrinnsvis inneholde utadrettet virksomhet, eventuelt innendørs fellesareal og kantiner.
- e. Første etasje i nye bygg skal ikke inneholde boenheter ut mot sentrale offentlige gater, gangveger og byrom. Første etasje i eksisterende bygg skal ikke bruksendres til boenheter.

§ 23.3.3 Utforming av bystruktur og bebyggelse

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

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

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

§ 23.3.4 Bymiljø

- a. Ved etablering av nye byggetiltak over 1000 m² BRA helt eller delvis innenfor felt S2-4 skal offentlig torg eller park på minst 500 m² etableres der dette ikke finnes fra før.
- b. Sentrale offentlige gater skal opparbeides som byrom med plass for opphold, møblering og trær. Utforming av trafikkarealer skal tilpasses lav fart for kjørende.
- c. Alle offentlige byrom skal opparbeides med høy bymessig kvalitet. Eventuelle ramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsens hovedvolumer.

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

§ 23.4 Byggesone 2 – sentrale byområder

§ 23.4.1 Utnyttelsesgrad

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

§ 23.4.2 Arealbruk

- a. Innenfor byggesone 2 tillates kun følgende formål: boligbebyggelse, offentlig tjenesteyting, privat tjenesteyting inntil 400 m² BRA, idrettsanlegg, næringsbebyggelse.
- b. Forretning tilknyttet næringsvirksomheter tillates på inntil 25 % av virksomhetens BRA.
- c. I eksisterende bebyggelse av antikvarisk verdi klasse A-C tillates også tjenesteyting som kan bidra til at bebyggelsen fortsatt kan være i bruk.

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.5 Byggesone 3 – øvrige byområder

23.5.1 Utnyttelsesgrad

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

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

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

§ 23.5.2 Arealbruk

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

Forretningsformål bør være knyttet til service- og håndverksvirksomheter.

§ 23.6 Byggesone 4 – ytre byggeområder

§ 23.6.1 Utnyttelsesgrad

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

§ 23.6.2 Arealbruk

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

§ 24 Bebyggelse og anlegg (1000) – øvrige formål

§ 24.1 Fritidsbebyggelse (1120)

§ 24.1.1 Generelle bestemmelser

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

Fritidsbebyggelse skal tilpasses tomtearealet, og bør ha maksimalt 80 m² BRA for hovedbygg.

§ 24.1.2 Felt F1 Selbusjøen

Innenfor feltet tillates inntil 25 fritidsboliger totalt, og hver tomt kan være maksimalt 1 dekar.

§ 24.1.3 Kolonihage Grendstad

Innenfor området tillates inntil 6 parseller. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minst 30 m. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m².

§ 24.2 Tjenesteyting (1160)

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

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

Minimum uteoppholdsareal til offentlig tjenesteyting:

Barnehager: 24 m² godt egnet uteoppholdsareal per barn.

Skole: 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per elev. Deler kan være regulert som offentlig friområde.

Helse- og velferdssenter: 25 m² godt egnet uteoppholdsareal per 100 m² bruksareal.

§ 24.3 Råstoffutvinning (1200)

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

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

§ 24.4 Næringsbebyggelse (1300)

§ 24.4.1 Innhold

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

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

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

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

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

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

§ 24.4.2 Utnyttelse og utforming

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

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

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

§ 24.4.3 Tilrettelegging for næringstransport

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

§ 24.5 Idrettsanlegg (1400)

Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og egenorganisert aktivitet.

§ 24.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

§ 24.6.1 Arealbruk

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

§ 24.6.2 Massedeponi

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

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

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

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

§ 24.7 Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)

§ 24.7.1 Effektiv arealbruk

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

§ 24.7.2 Knutepunkter KB1

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

§ 24.7.3 Granåsen KB2

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

§ 24.7.4 Rotvolltrekanten KB3 (unntatt rettskraft inntil innsigelse til arealet er løst)

Det skal settes av areal til kollektivanlegg, kommunaltekniske anlegg, energianlegg, energistasjon og renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for næringsareal på resterende areal og over bussdepot, bydrift og energistasjon der dette er mulig.

§ 24.7.5 Klett-krysset KB4

Innenfor området tillates kombinert formål bensinstasjon/vegserviceanlegg og bevertning.

§ 24.7.6 Fossegrenda KB5

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

§ 25 Blå/grønnstruktur (3002)

§ 25.1 Opparbeidelse og bruk

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

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

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

§ 25.2 Offentlige parker

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

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

§ 25.3 Felt B - fremtidige offentlig parker og torg

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

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

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

§ 26.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

§ 26.2 Våningshus for landbruksdrift

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

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

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

§ 26.3 Fritidsbebyggelse

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

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

§ 27.1 Ferdsel (6100) og farled (6200)

Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt.

§ 27.2 Fiske (6300)

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

Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt.

§ 27.3 Naturområde (6600)

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

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

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

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

§ 27.4 Friluftsområde (6700)

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

Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensing:

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

Hensynssoner og bestemmelsesområder

§ 28 Sikringssoner og faresoner

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

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

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

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

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

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

§ 28.3.1 Ferdsel og opphold

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

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

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

§ 28.3.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

For grunneiere og andre rettighetshavere i tilsigsområdet gjelder følgende bestemmelser:

Hele hensynssonen:

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

§ 28.4 Hensynssone (faresone) avfallsdeponi (390)

§ 28.4.1 Arealbruk

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

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

Nettstasjon tillates ikke plassert i rom under bakkeplan innenfor hensynssonen.

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

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

- avklares om det er behov for gassoppsamlende tiltak. Ved fare for gassdannelse og transport/migrasjon, skal det utarbeides en helhetlig plan mot eksplosjonsfare og gassinntregning i bygg. Planen skal omfatte:
 - både bygge- og driftsfase, og inkludere kontroll- og vedlikeholdstiltak.
 - redegjøre for hvordan man over tid kan dokumentere at gassinntregning i bygg kan hindres.
 - inkludere metangass og andre relevante gasser.
 - vurderinger av og behov for tiltak mot eksplosjonsfare.
 - planen skal angi hvem som er ansvarlig for tiltakene og vedlikeholdet.
 - nødvendige tiltak skal sikres gjennom bestemmelser i reguleringsplan
- vurderes om reguleringsplanen innebærer økonomisk risiko for kommunen
- b. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å forhindre at gass fra nedlagt avfallsdeponi trenger inn i bygninger eller følger infrastruktur. Dette gjelder både metangass og andre relevante gasser.
- c. Det må gjennomføres uavhengig kontroll for å sikre at tiltak fungerer over tid. Dette skal beskrives i detaljregulering innenfor hensynssonen. Alternativt kan det dokumenteres at det ikke er behov for tiltak mot gass.
- d. Nye terrenginngrep må ikke negativt påvirke eventuelle tiltak som er gjort på omkringliggende eiendommer for å hindre spredning av forurensning til vann og deponigass.
- e. Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering før igangsetting av tiltak eller detaljregulering.
- f. Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for forurensningsmyndigheten.

§ 29 Soner med særlige hensyn

§ 29.1 Hensynssone landbruk (H510) - grønn strek

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

§ 29.2 Hensyn friluftsliv (H530) - Marka

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

§ 29.3 Bevaring naturmiljø - H560_1

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

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

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

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

§ 29.4 Bevaring naturmiljø - H560_2 - Nidelvkorridoren

Her gjelder føringer knyttet til forbudsgrense vassdrag Nidelvkorridoren, angitt i § 6.3.

§ 29.5 Hensynssone mineralressurser (H590)

Det skal ikke gjøres tiltak innenfor området som vil forringe eller hindre framtidig uttak av mineralressursen. Kun underjordsdrift av råstoffutvinning bør tillates innenfor hensynssonen.

§ 29.6 Bevaring kulturmiljø (H570)

Spesifikke retningslinjer for de ulike hensynssonene angitt i vedlegg til arealdelen Kulturmiljø og antikvarisk bebyggelse og skal følges ved utforming av nye planer og tiltak.

§ 30 Båndleggingssoner

§ 30.1 Båndlegging etter energiloven (H740)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor båndleggingssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 31 Gjennomføringssoner

§ 31.1 Hensynssone krav om felles planlegging - Ladalen

Før detaljregulering skal det utarbeides en prinsipiell plan som viser adkomst for alle trafikantgrupper inkludert varelevering og konsept for teknisk infrastruktur til alle byggeområdene.

§ 32 Bestemmelsesområder

§ 32.1 Bestemmelsesområde #1, Kaibasert næring

For sentrumsformål i bestemmelsesområdet skal kaikanter og behov for næringsbebyggelse til havromsteknologi som trenger tilgang til kai ivaretas. Dette må avklares ved oppstart av detaljregulering.

§ 32.2 Bestemmelsesområde #2, Byøkologisk forsøksområde miljøkvalitet

Området skal utvikles til et byøkologisk forsøksområde i samsvar med definisjonen av byøkologisk forsøksområde i reguleringsplan r0219 for Svartlamoen. Forsøksområdet skal være i tråd med kvalitetsprogram for Nyhavna, og reserveres til eksperimentell boligbygging

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

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

§ 32.3 Bestemmelsesområde #3, Mobilitetsfunksjoner

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

§ 32.4 Bestemmelsesområde #4, Sjøbad Strandveikaia

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

§ 32.5 Bestemmelsesområde #5, Støy langs E6

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke etablert nye boenheter.

§ 32.6 Bestemmelsesområde #6, Offentlig tjenesteyting

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

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

§ 32.7 Bestemmelsesområde #7, avfallsdeponi med randsoner

§ 32.7.1 Krav til dokumentasjon ved detaljregulering

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

§ 32.7.2 Helhetlig utredning av randsoner utenfor avfallsdeponi

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

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

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

§ 32.8 Bestemmelsesområde #8 og #9, Framtidig godsterminal

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

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

§ 32.9 Bestemmelsesområde #10, Tunga fengsel

Innenfor bestemmelsesområdet skal det ikke oppføres bygninger eller konstruksjoner som kan gi innsyn til fengselets luftegård.

§ 32.10 Bestemmelsesområde #11, Overnatting i næringsareal

Innenfor bestemmelsesområdet tillates næringsbebyggelse og overnatting

§ 32.11 Bestemmelsesområde #12, Bynaturpark

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

Vedlegg

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjjelte

Vedtatt
27. mars 2025



Foto: Trondheim kommune



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Romolslia 80
7029 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre