

aktiv.

Håkon Herdebreis veg 2, 7046 TRONDHEIM

**Lys og luftig 2-roms
andelsleilighet | P-kjeller | Ingen
dok.avgift | Innglasset balkong
med utsikt | Sentrumsnært**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 970 000,-
Fellesgjeld: Kr 252 994,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 232 790,-
Felleskostn.: Kr 7 673,- pr mnd..
Selger: Geir Ketil Volden
June Volden Solheim
Linn Solveig Solheim

Johnsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 55/61 kvm
Tomtstr.: 48600.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 20
Andelsnr.: 193
Oppdragsnr.: 1710260115

Velkommen til Håkon Herdebreis veg 2!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Håkon Herdebreis veg 2 - en romslig og velholdt 2-roms andelsleilighet i syvende etasje. Beliggenheten er barnevennlig, rolig og attraktiv, med umiddelbar nærhet til kjøpesenter, busstopp, barnehager og parker, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder, heis til etasjeplan og en innglasset balkong med utsikt.

Verdt å merke seg:

Rehabilitert yttervegger og nye vinduer i regi borettslaget fra 2017/2018

Heis i bygget

Kommunale avgifter, kabel-TV, internett m.m. inkl. i fellesutgiftene

Ingen dokumentavgift

Nært Valentinlystsenteret

Parkeringsplass i P-kjeller

Lagringsbod i kjeller



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	45
Energiattest	61
Vedtekter	62
Husordensregler	70
Regnskap	73
Byggetegninger	89
Igangsettingstillatelse	95
Reguleringskart	100
Reguleringsbestemmelser	105
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA - b: 4 kvm

BRA totalt: 61 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm - Bod.

7. etasje

BRA-i: 55 kvm - Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

BRA-b: 4 kvm - Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innglasset balkong er medregnet som BRA-B. Bod i kjeller blir påvist, målt til ca. 1,5 m² og medregnet som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

48600.8 kvm

Beliggenhet

Boligen ligger fint til med sin gode plassering i 8. etasje like ved Valentinlyst kjøpesenter og Tyholt. Dette er en av Trondheims mest ettertraktede bydeler. Her bor man sentralt, men samtidig skjermet for midtbyens støy og uromomenter. Kombinasjonen av sykkelavstand til sentrum av Trondheim, NTNU Gløshaugen og Dragvoll, samt nærhet til "alt man trenger i hverdagen", noe som gjør denne beliggenheten attraktiv.

Valentinlyst kjøpesenter ligger ca. 2 minutter i gangavstand fra leiligheten. Her er det bl.a. legesenter, butikker, bakeri/café, treningssenter, apotek og vinmonopol. Av større kjøpesenter ligger Sirkus Shopping kun 20 minutter i gangavstand fra leiligheten. I tillegg ligger treningssenteret Fresh Fitness 5 minutter fra leiligheten og i nærheten finner man også idrettsanlegget på Eberg.

Det er et godt og effektivt kollektivtilbud med flere bussholdeplasser i området, som tar deg raskt til de fleste steder i byen. Det er flere avganger pr. time mot Dragvoll, Gløshaugen og Sentrum. Til Lerkendal, Handelshøyskolen i Trondheim, Dronning Mauds Minne Høgskole og Solsiden med byens yrende uteliv ligger en kort busstur unna. Ved Sirkus shopping ligger også holdeplass for flybussen. I nærområdet finner man Estenstadmarka som byr på flotte naturopplevelser både sommer og vinter.

Sykkelavstander:

NTNU Gløshaugen: ca. 10 min.

NTNU Handelshøyskolen ca. 11 min.

Sentrum av Trondheim: ca. 12 min.

NTNU Dragvoll: ca. 15 min.

St. Olavs hospital: ca. 13 min.

Gåavstander:

Valentinlyst Senter: ca. 2 min.

Fresh Fitness Valentinlyst: ca. 5 min.

Sirkus Shopping: ca. 20 min.

Bromstad barnehage: ca. 7 min.

Bussholdeplass: ca. 1 min.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Blokk oppført i 12 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, utvendig forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3 - lagsisolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Svar: Ja. Noe konflikt ang utbygging av garasjeanlegg , det har vært opp i retten ,mener dette er løst nå.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Innhold

ENTRÉ

Entréen på ca. 6,5 m² gir et godt førsteinntrykk med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring. Rommet har en praktisk utforming med adkomst til øvrige rom i boligen. Skyvedørgarderobe gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig entrésone.

STUE OG BALKONG

Stuen på ca. 22,5 m² fremstår som romslig og lett å møblere, med naturlige soner for både spiseplass og sofagruppe. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og gir en luftig romfølelse, samtidig som utsikten blir en naturlig del av oppholdsrommet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på ca. 3,5 m². Balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuen og kan benyttes store deler av året. Her sitter man skjermet og med god utsikt over nærområdet, med glimt av fjorden og omkringliggende landskap.

KJØKKEN

Kjøkkenet på ca. 8 m² har en praktisk og arealeffektiv utforming med godt utnyttet benk- og skapplass. Innredningen består av lyse fronter kombinert med benkeplate i tre, som gir et tidløst uttrykk og gode arbeidsflater.

Langs veggen er det god plass til matlaging, mens overskap sørger for rikelig med oppbevaring. Kjøkkenet har også plass til en liten sitteplass ved vinduet, som egner seg fint til en kopp kaffe eller enkel servering.

Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en åpen romfølelse, samtidig som man har fin utsikt utover nærområdet og mot fjorden.

SOVEROM

Soverommet på ca. 8,5 m² fremstår som lyst og trivelig, med plass til seng og tilhørende møblement. Rommet har vindu som slipper inn godt med dagslys og gir en behagelig atmosfære. Planløsningen gjør det enkelt å møblere etter behov.

BAD

Badet på ca. 3 m² har en funksjonell utforming med dusjløsning, servant med underskap og toalett. Flislagte overflater på vegger og gulv gir et praktisk rom som er enkelt å vedlikeholde. Det er også opplegg for vaskemaskin.

BOD

Boligen har en innvendig bod på ca. 4 m² som gir gode lagringsmuligheter, med plass

til både klær, utstyr og øvrige eiendeler.

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:

BAD - OVERFLATER GULV

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Anbefalte tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

BAD - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak: Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KJØKKEN - AVTREKK

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Anbefalte tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER - VANNLEDNINGER

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TEKNISKE INSTALLASJONER - AVLØPSRØR

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalte tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Det gjøres oppmerksom på at kjøleskapet på kjøkkenet ikke medfølger handelen.

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

Parkering skjer i parkeringskjeller, som eies og driftes av borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Hver andel har en rett og plikt til leie av én p-plass.

Det er etablert mulighet for ladebokser på alle plasser. Etablering og leie av ladeboksen betales av den enkelte. Borettslaget disponerer 56 utvendige parkeringsplasser som er satt av til gjesteparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0004540332

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

SALG VED FULLMEKTIG

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 970 000

Omkostninger kjøper

1 970 000 (Prisantydning)

252 994 (Andel av fellesgjeld)

2 222 994 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 232 790 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 241 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 244 490 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 695 998 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 783 993 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Det gjøres oppmerksom på at beregningen her er gjort med utgangspunkt i inntektsåret 2024.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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 er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 1 102
- Felleskostnad fremtidig vedlikehold: kr 90
- Felleskostnad driftsdel: kr 2 718
- Parkeringsleie p-kjeller: kr 2 800
- Leie fellesareal og infrastruktur p-kjeller: kr 130
- Leie bod p-kjeller 2,5 kvm: kr 170
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 663

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Drifts- og serviceavtaler
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Kommunale avgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 673

Andel Fellesgjeld

Kr 252 994

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

09.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1102

Andel fellesformue

Kr 108 888

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Valentinlyst Borettslag

Organisasjonsnummer

948719444

Andelsnummer

193

Om borettslaget

Valentinlyst Borettslag (org.nr. 948 719 444) 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.

Det ble vedtatt på generalforsamlingen i borettslaget den 24.04.2024 at styret fikk mandat til å iverksette prosessen med å finne en egnet kandidat til å fylle stillingen som daglig leder i borettslaget 50% stilling. Det er også en pågående sak mot det tidligere styret i borettslaget i forbindelse med oppføring av parkeringskjelleren. Konferer med megler ved spørsmål vedrørende dette.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 84261088931, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 4.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 09.04.2026: 156 000 000

Andel av saldo: 252 995

Første termin: 11.08.2025. Lånet innfris i sin helhet: 10.11.2026

Rente: 3 mnd NIBOR + margin 0,65 %

Avdragsfritt frem til refinansiering 10.11.2026.

LÅNEOPPLYSNING: Borettslagets lån er per tiden avdragsfrie og skal i henhold til låneavtalene refinansieres innen utgangen av januar 2028.

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.

Forkjøpsrett

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

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

Økonomisk status for Valentinlyst Borettslag per 31.12.2024:

- Årsresultat: kr -6 875 222
- Egenkapital: kr 1 066 786 547
- Disponible midler: kr -15 691 665
- Årets endring i disponible midler: kr -17 337 381

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

Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres. Se husordensregler for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 20 i Trondheim kommune. Andelsnr. 193 i Valentinlyst Borettslag med orgnr. 948719444

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/55/20:

HEFTELSE

12.07.1965 - Dokumentnr: 7579 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

2 stk.

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1965 - Dokumentnr: 10441 - Erklæring/avtale

Refusjonsplikt til kommunen.

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2020 - Dokumentnr: 2105199 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:116

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2021 - Dokumentnr: 1040527 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring, Samferdsel, Klima Og Miljø

Org.nr: 969 999 544

Gjensidig rettighet

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Erklæringen gjelder også for eiendommer som er/blir fradelt fra gnr. 55 bnr. 20, 46, 116, 117, 118

25.08.2021 - Dokumentnr: 1040527 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring,
Samferdsel, Klima Og Miljø
Org.nr: 969 999 544
Gjensidig rettighet
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Erklæringen gjelder også for eiendommer som er/blir fradelt fra gnr. 55 bnr. 20, 46,
116, 117, 118

25.08.2021 - Dokumentnr: 1040527 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring,
Samferdsel, Klima Og Miljø
Org.nr: 969 999 544
Gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til
vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Erklæringen gjelder også for eiendommer som er/blir fradelt fra gnr. 55 bnr. 20, 46,
116, 117, 118

01.09.2025 - Dokumentnr: 1020573 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2025 - Dokumentnr: 1344918 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

RETTIGHETER

13.02.2020 - Dokumentnr: 2105199 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:116
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:117
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:118

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:122
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:123
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:125
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om vedlikehold
Hefet i feil eiendom
Rettet etter tingl. §18
25.02.2020 Arkivref. 20/10799-2
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 02.03.1965. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Det foreligger ferdigattest for følgende tiltak:

- Ferdigattest for fasadeendringer - innglassing av balkonger. Utstedt: 19.08.2021.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel -ÅR-, datert -DATO-.

Boligen ligger i byggesone 2.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner, hovedsakelig til boligbebyggelse:

PlanID: r20190021

Plannavn: Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst

Vedtatt: 29.04.2020

Formål: Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle eiendommen med flere boliger. Det gjøres plass til nye boliger ved å rive eksisterende garasjeanlegg langs Kong Øysteins veg, og erstatte barnehagetomta langs Anders Estenstad veg med en større tomt i sørenden av planområdet.

PlanID: r0003

Plannavn: Reguleringsplan for Valentinlyst

Vedtaksdato: 29.8.1963

Formål: Veigrunn, gang-/sykkelveg og kjørevei.

PlanID: r0003p

Plannavn: Valentinlyst senter

Vedtaksdato: 31.08.2006

Formål: Høyhusbebyggelse. Småhusbebyggelse. Butikksentrum og bilserviceanlegg.

PlanID: r1083p

Plannavn: Valentinlyst / Bromstadekra og ny atkomst til Kong Øysteins veg

Vedtaksdato: 21.11.2002

Formål: Byggeområder, boliger og kombinert formål offentlig bebyggelse og boliger. Offentlige trafikkområder, kjøreveg, gang- og sykkelveger, rundkjøring og annet trafikkareal. Offentlig friområde, turdrag. Fellesområder, felles avkjørsel. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID: r20250038

Plannavn: Magnus Berrføtts veg 2, 4, 6A, 6B, 8 og 10

Formål: Bygge fem punkthus. Dette skal kunne gi totalt cirka 250 leiligheter.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

Kjøpsbetingelser

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.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er

det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990 og visninger kr 2 990 pr. stk.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

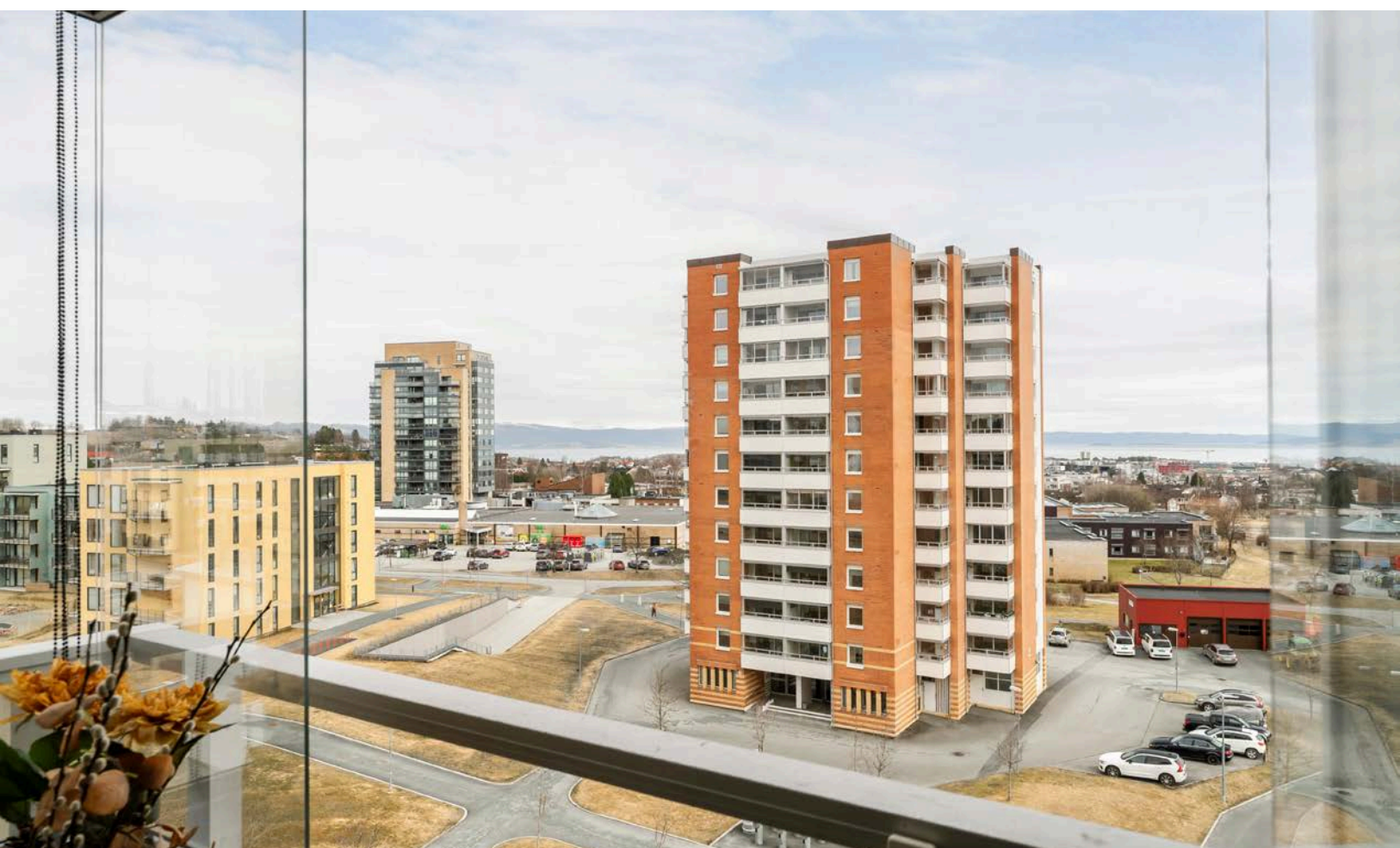
14.04.2026

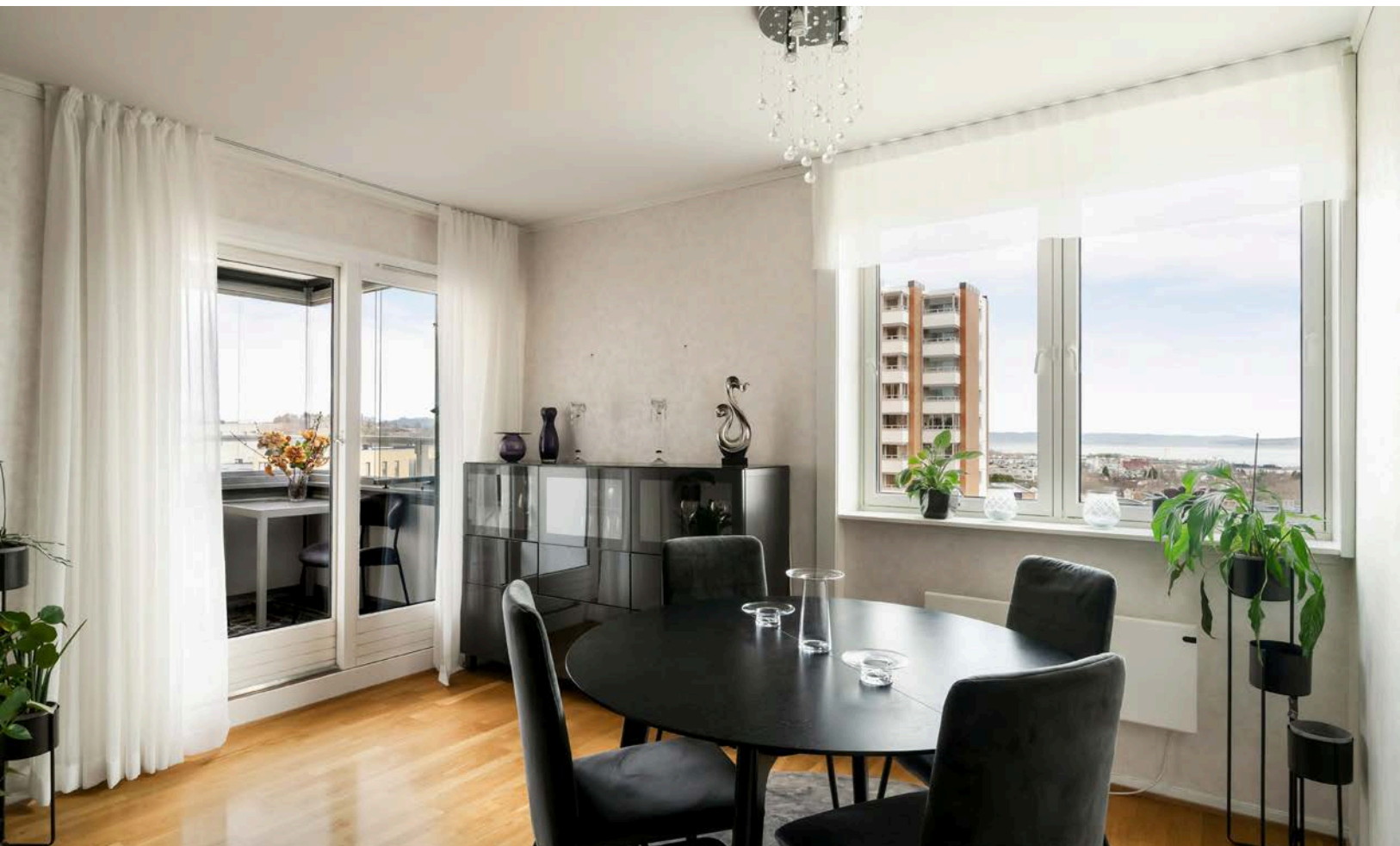


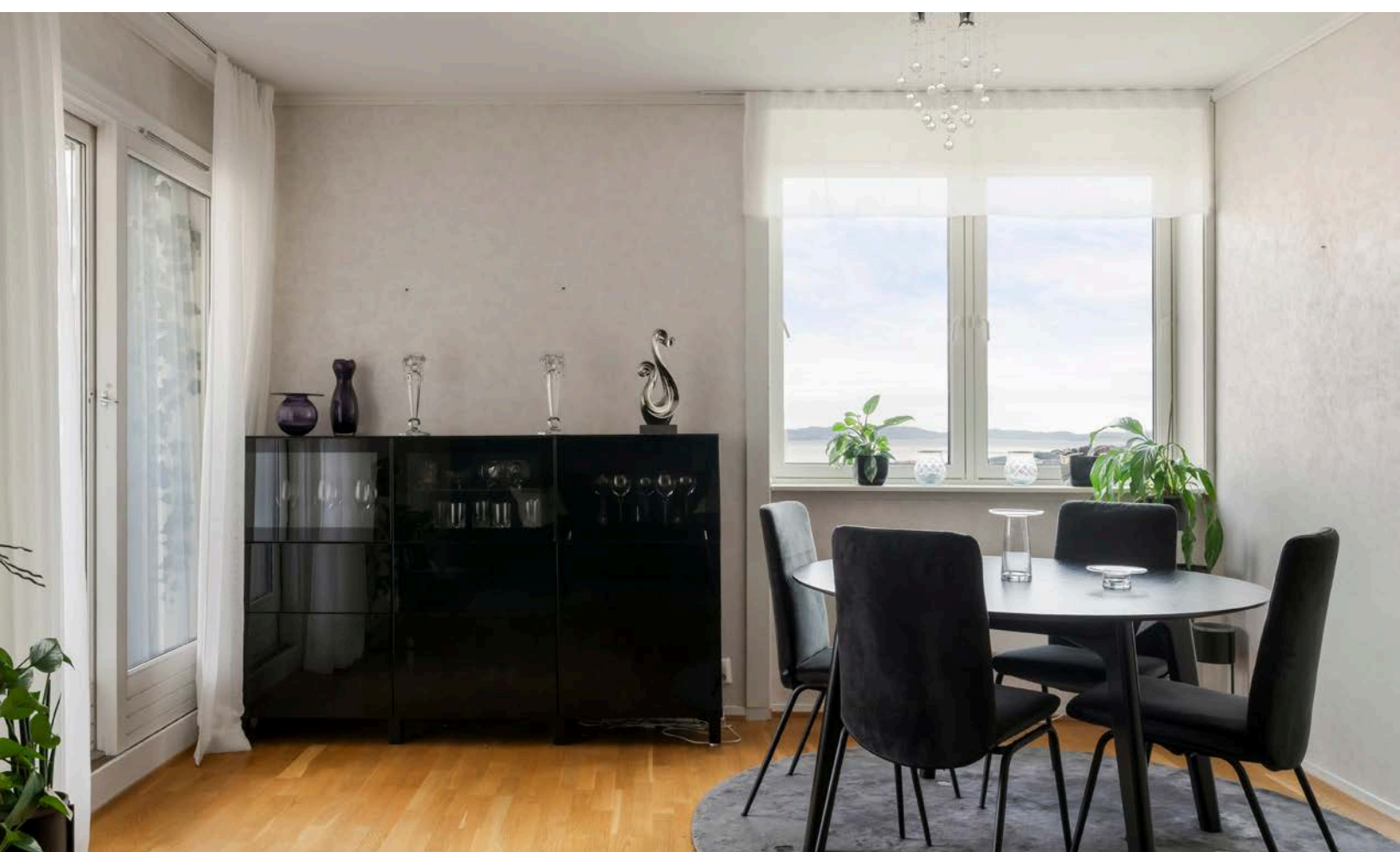
Håkon Herdebreis veg 2, Anr 193

7. Etasje





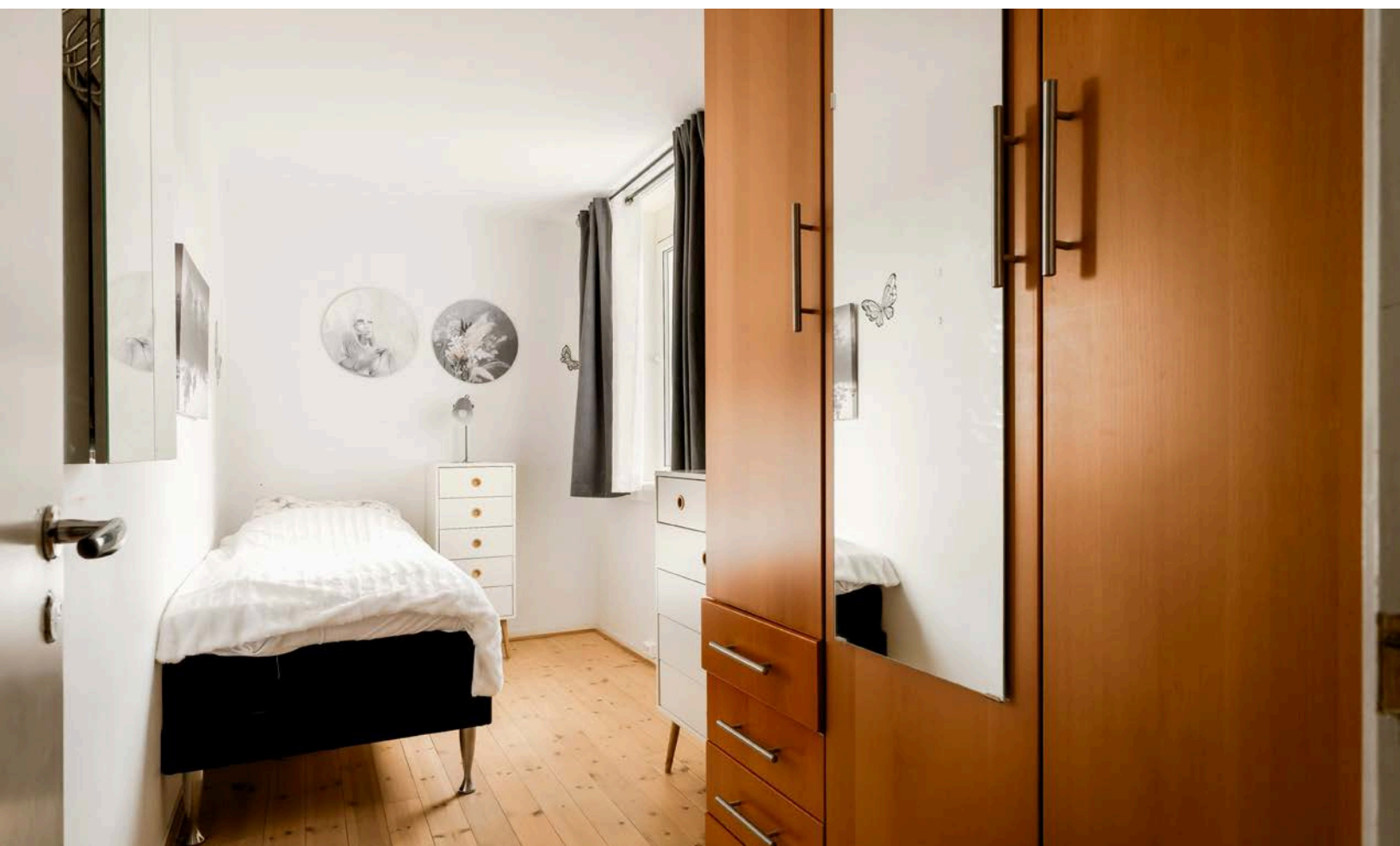


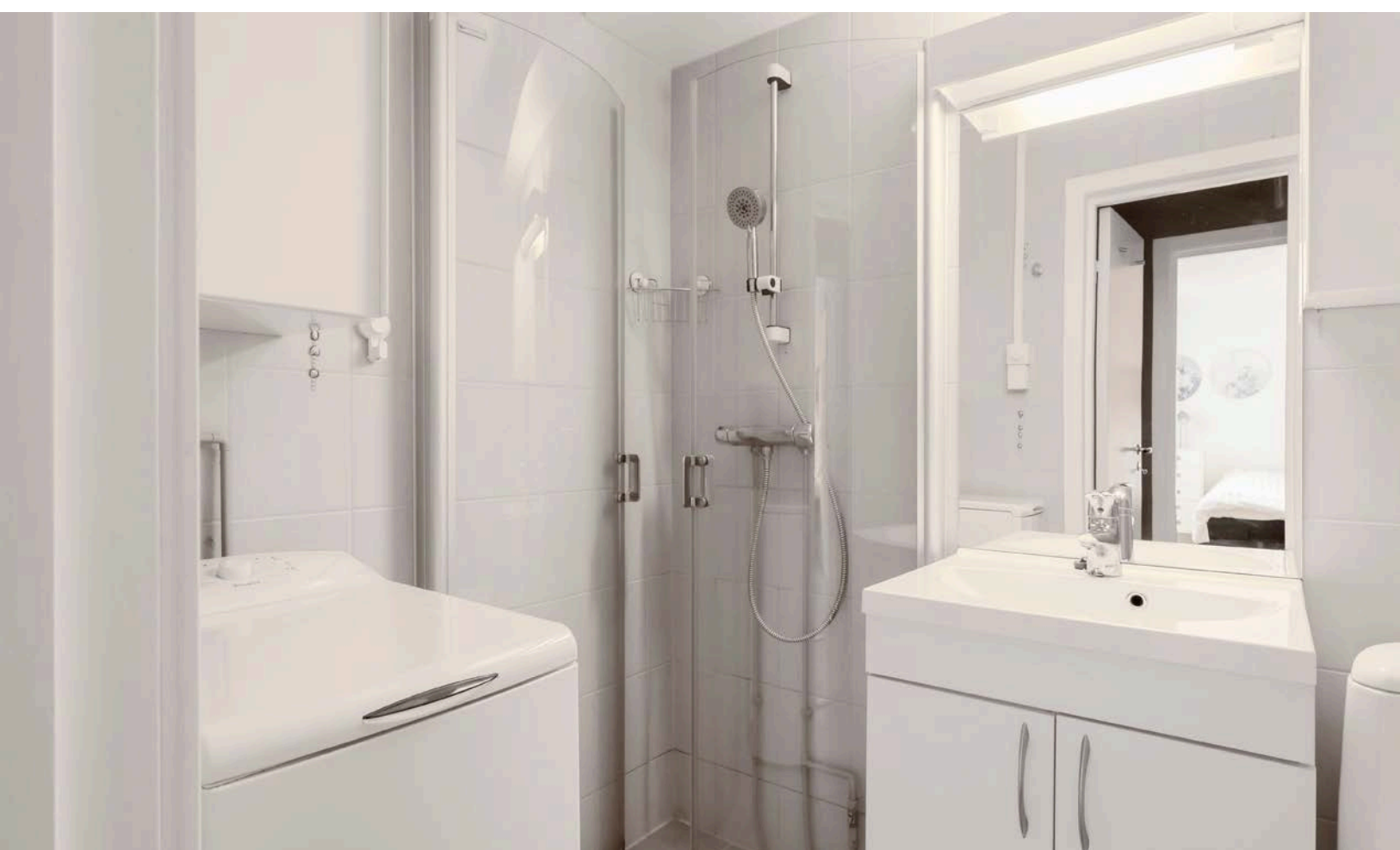


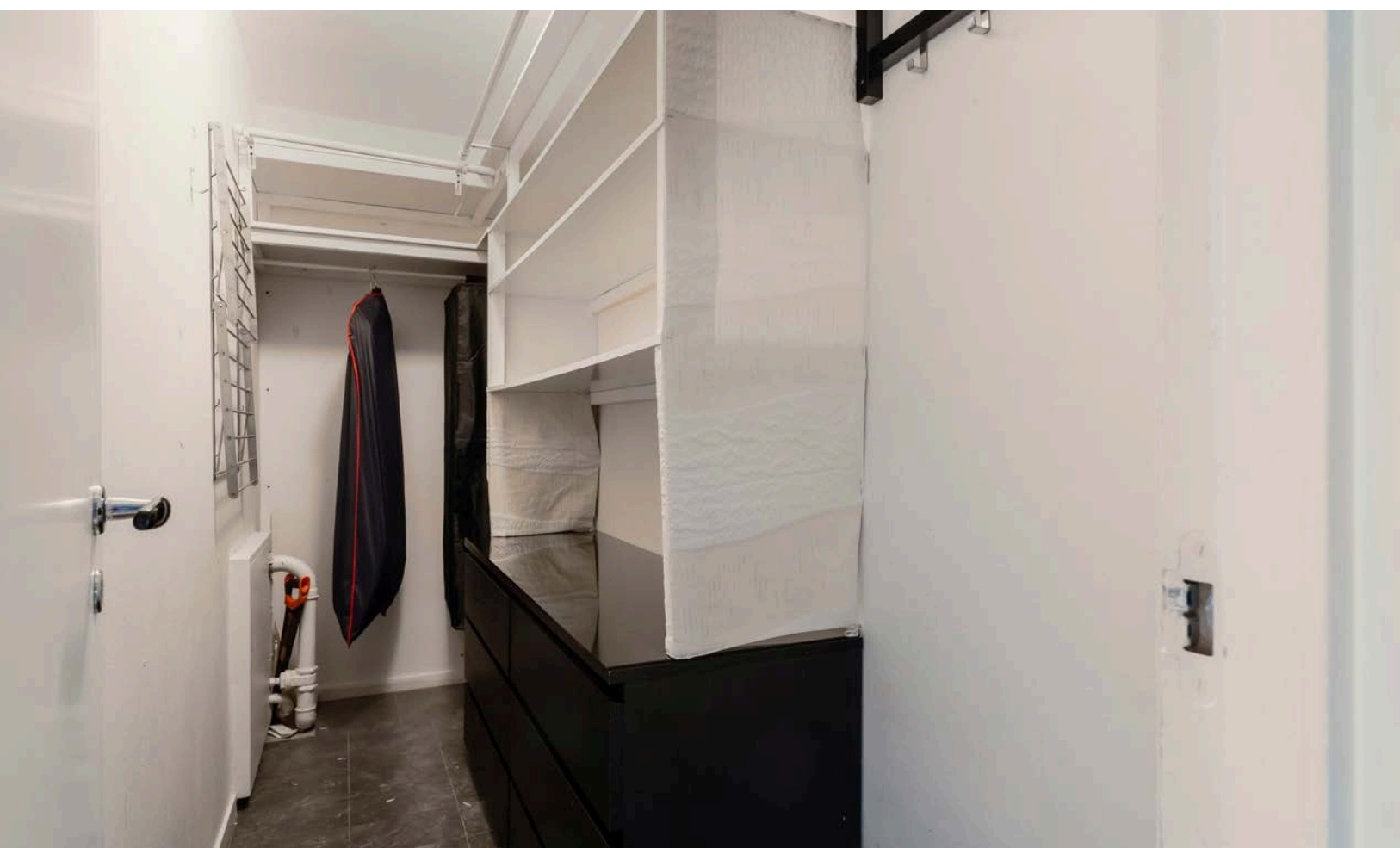


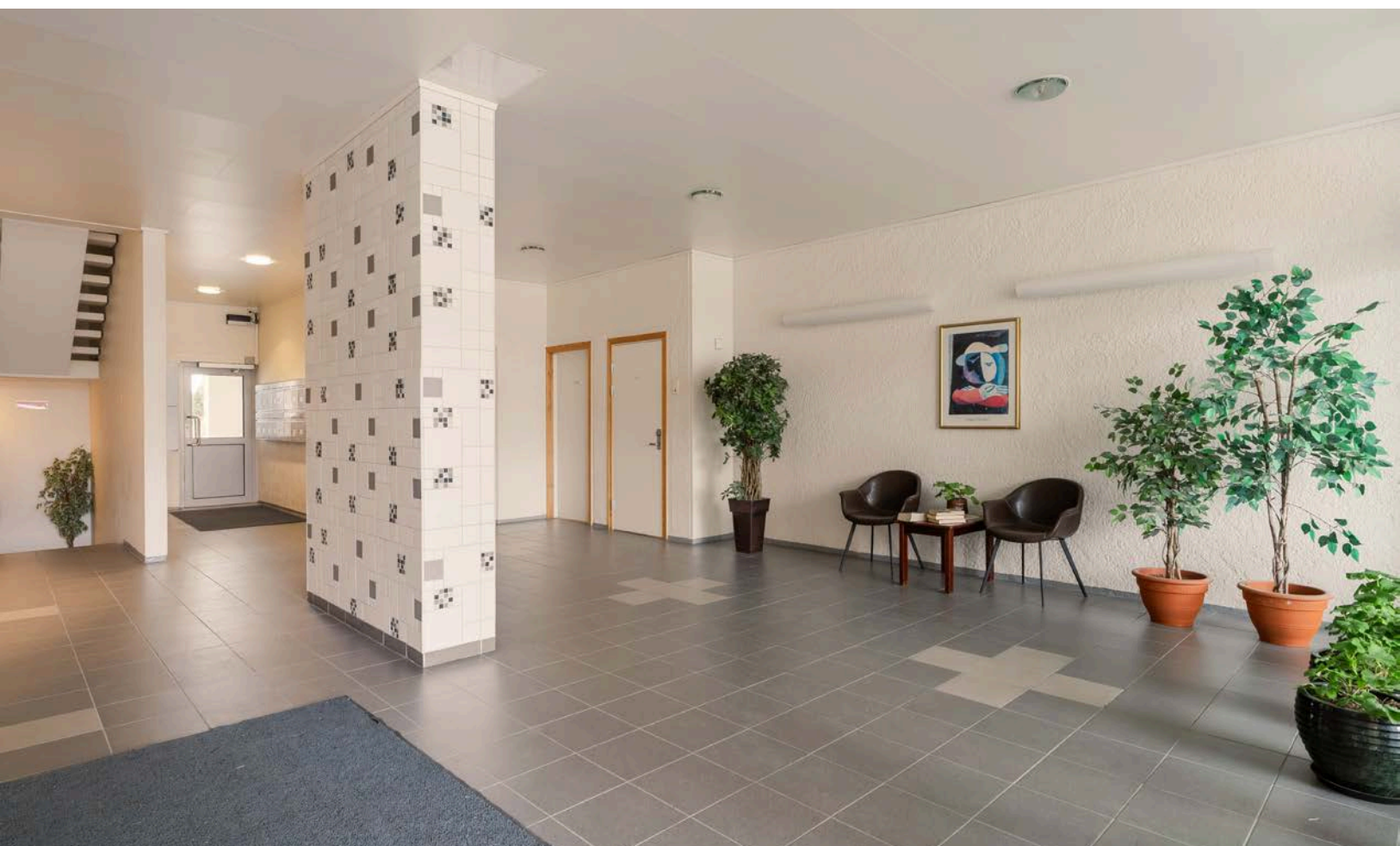


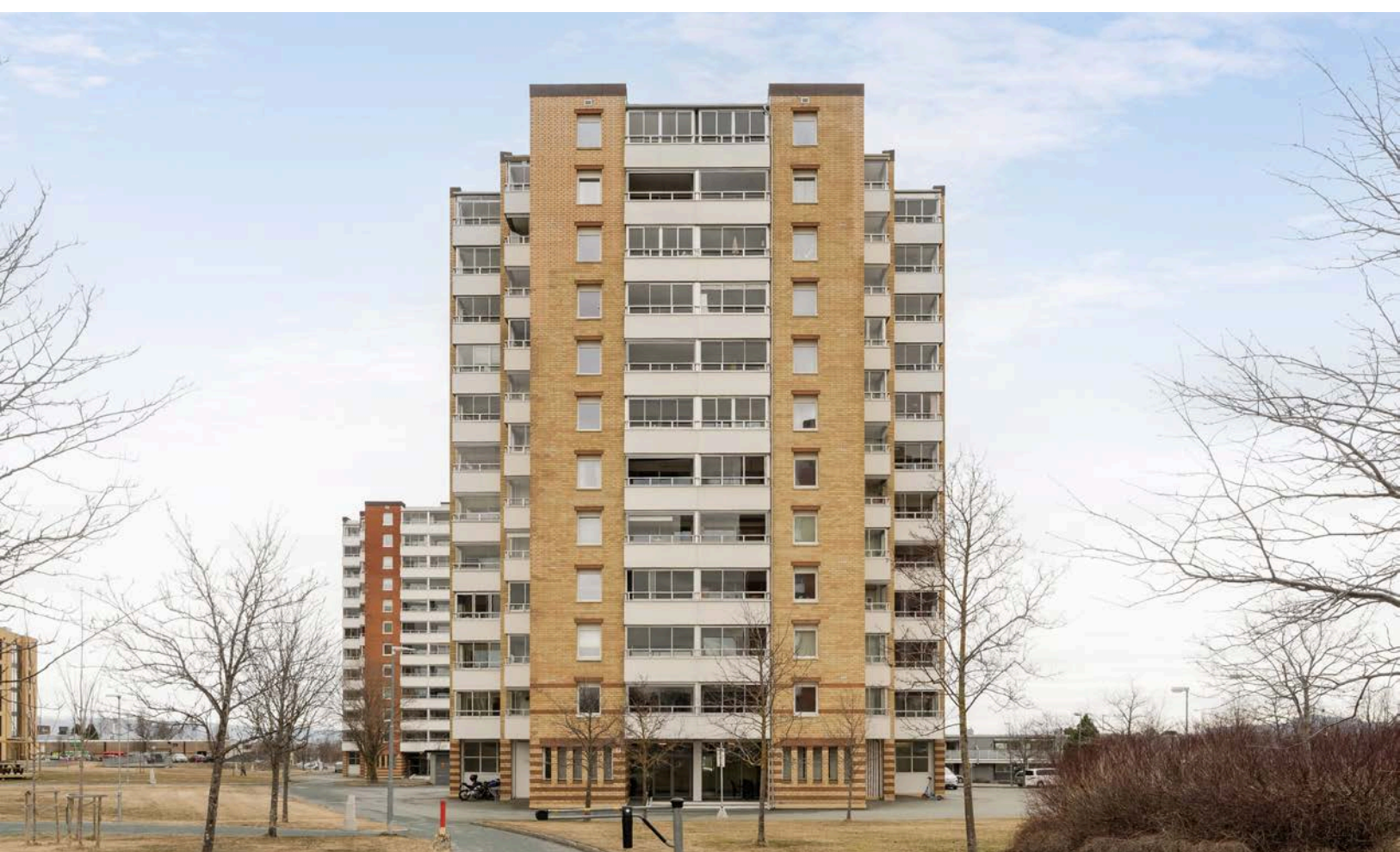












Vedlegg

Nabolagsprofil

Håkon Herdebreis veg 2 - Nabolaget Valentinlyst nord/Kongssletta - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Magnus Berrføtts veg Linje 13, 22, 70, 102	5 min 0.4 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	7 min 2.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 4.2 km
St. Olavs gate Linje 9	11 min 4.6 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	19 min 1.6 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	24 min 2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Cissi Klein videregående skole	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

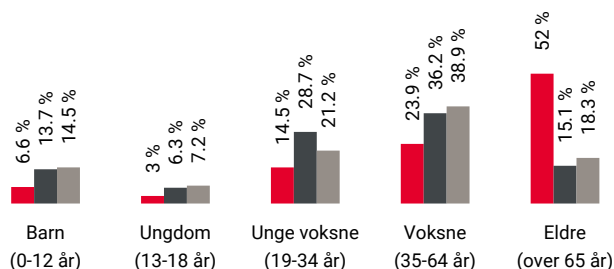
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valentinlyst nord/Kongssletta	891	579
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bromstad barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Hagebyen private barnehage (1-5 år) 16 barn	7 min 0.5 km
Sætra idrettsbarnehage (0-5 år) 115 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Valentinlyst	4 min
Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	5 min 0.4 km



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 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

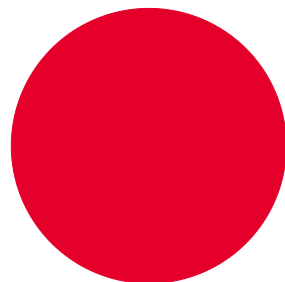
⚽ Stallmestervegen akt.omr. - balløkke 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Eberg idrettsfelt 9 min 🚶
Ballspill, fotball 0.7 km

🏃 Fresh Fitness Valentinlyst 4 min 🚶

🏃 Feel24 Singsaker 19 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

Varer/Tjenester

📍 Valentinlyst Senter 4 min 🚶

📍 Boots apotek Valentinlyst 4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder

■ 34% 6-12 år

■ 15% 13-15 år

■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

64%

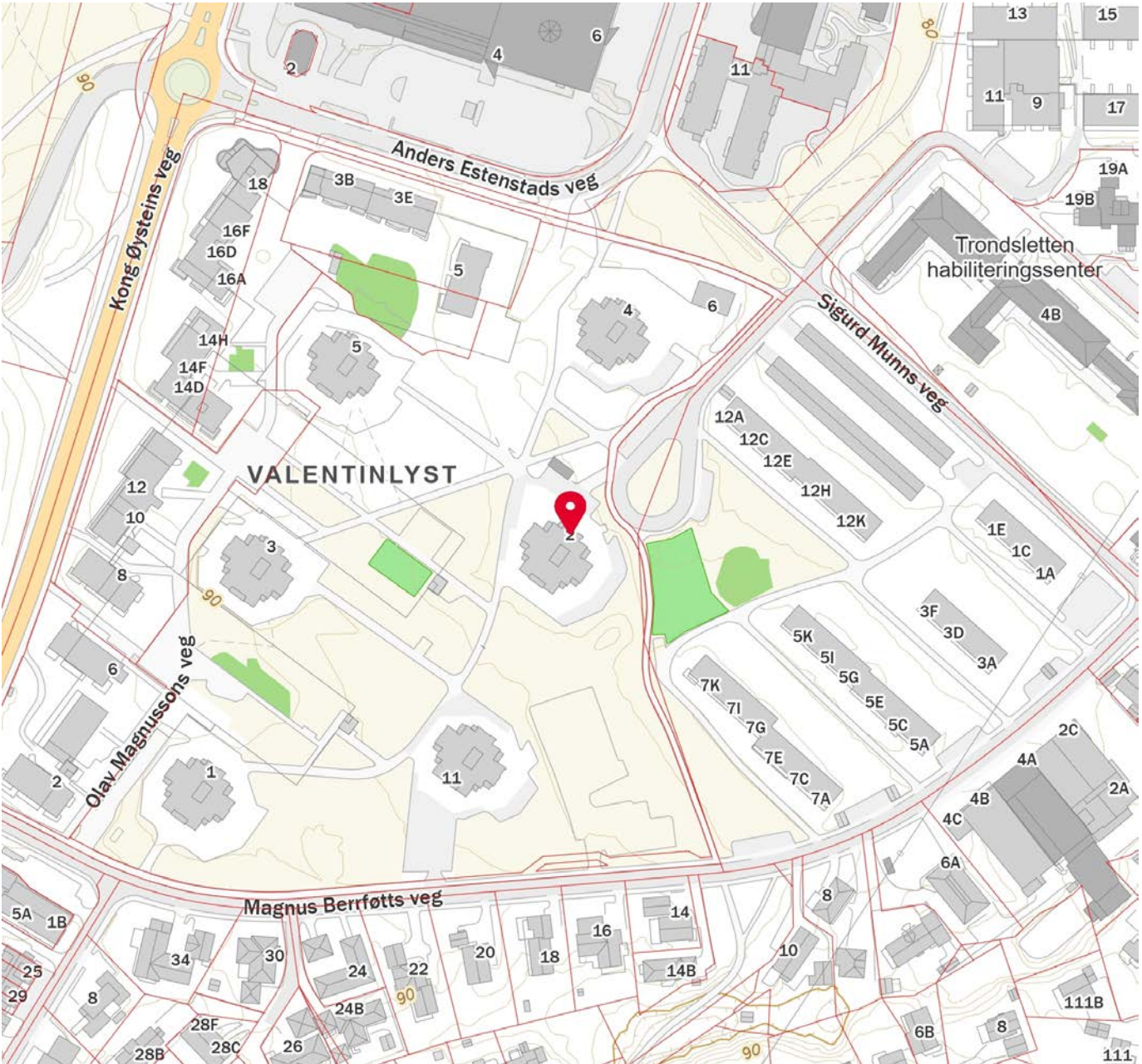
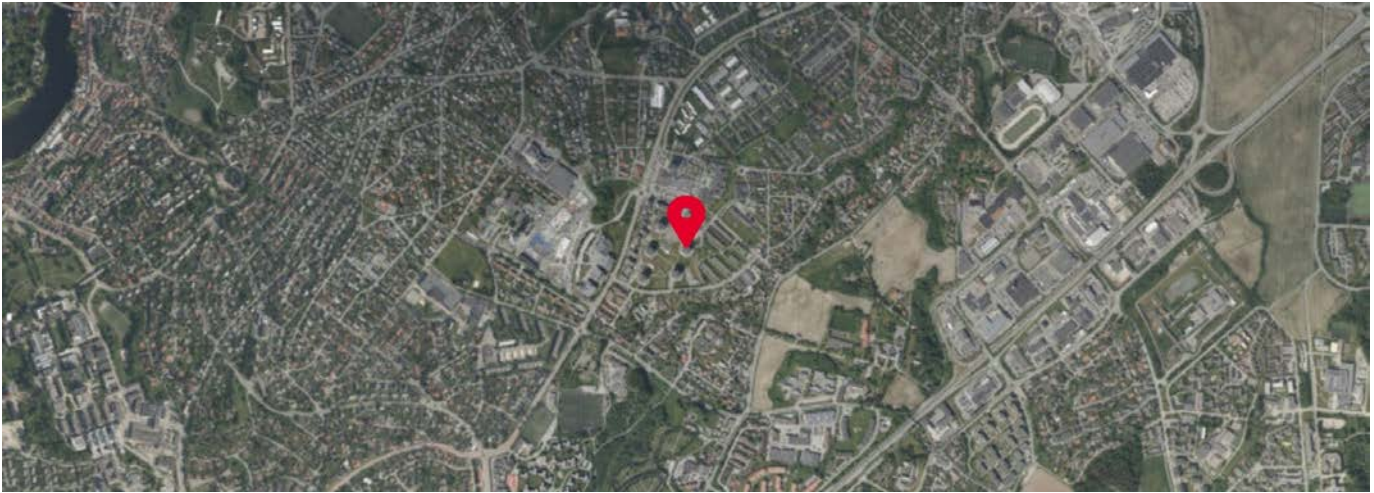
■ Valentinlyst nord/Kongssletta


■ Trondheim

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	19%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Geir Ketil Volden

Boligen

Håkon Herdebreis veg 2
7046 TRONDHEIM

5001-55/20/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Ja

noe konflikt ang utbygging av garasjeanlegg , det har vært opp i retten ,mener dette er løst nå.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring






Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Håkon Herdebreis veg 2 , 7046 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 55, bnr. 20
-  # Andelsnummer 193

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 14240-1099

Referansenummer: OK5729

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

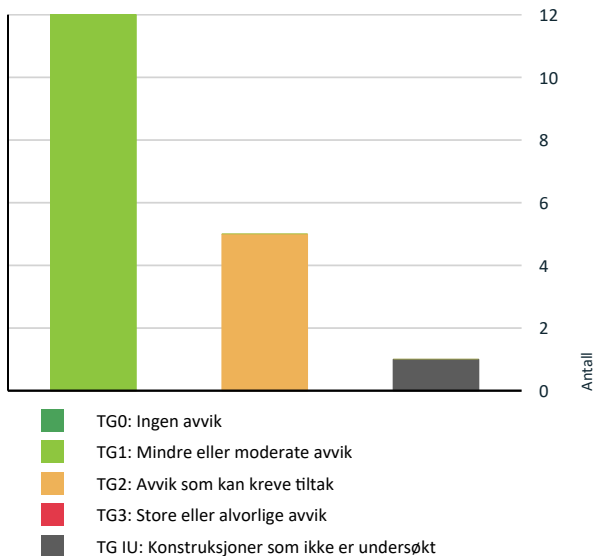
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Kjøkken > 7. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1966

Kommentar

Anvendelse

Byggemåte: Blokk oppført i 12 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, utvendig forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, teknet med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3 - lagsisolerglass.

Standard

Normal standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med 3-lags glass datert 2017. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør har ukjent alder. Balkongdør er trolig fra 1991. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dokumentasjon viser til fasadeendringer i 2016/ 17. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert på ukjent tidspunkt. Ingen dokumentasjon.

7. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen tegn på skader som krever tiltak.

7. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

7. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuksikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

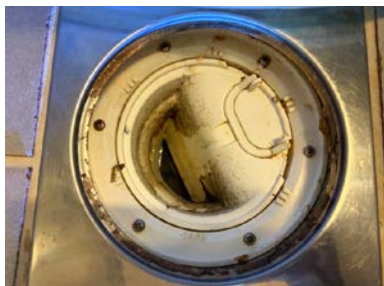
Tettesjikt/ slukløsning er trolig passert halvparten av forventet brukstid(15år)

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon og er stedvis åpen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Plastsluk uten tegn på skader



Kun fuget med silikon og stedvis åpninger

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap, wc. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er oppført i støpt betong. Det er likevel foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er oppgradert på ukjent tidspunkt etter byggeåret og har parkett på gulv, malt overflate og laminatplater på vegg over benk. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekket fungerte etter en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/ plastrør. Deler er skiftet på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast/ støpjern. Deler er skiftet i forbindelse med oppgraderinger av bad/ kjøkken.

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereider på ca. 100 liter er fra 2021 og plassert i entre/ gang. Vannsikkerhet er ivaretatt med lekkasjestopper.

Elektrisk anlegg

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elanlegget med automatsikringer med skap plassert i gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Oppgradering er noe ukjent, men det er foretatt arbeider på anlegget i 2015 og 2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er kun framvist dokumentasjon fra 2021 av Aalmo As som gjelder blant annet tilkobling av bereder.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generell kommentar

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	55		4	59	
Kjellerbod		2		2	
SUM	55	2	4		
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré/ gang, stue, kjøkken, soverom, bod, bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Innglasset balkong er medregnet som BRA-B.

Bod i kjeller blir påvist, målt til ca. 1,5 m² og medregnet som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	55	20		0	48600.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Håkon Herdebreis veg 2

Hjemmelshaver

Valentinlyst Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948719444			Solheim Aud Henny Volden

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

193

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	13.03.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	17.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

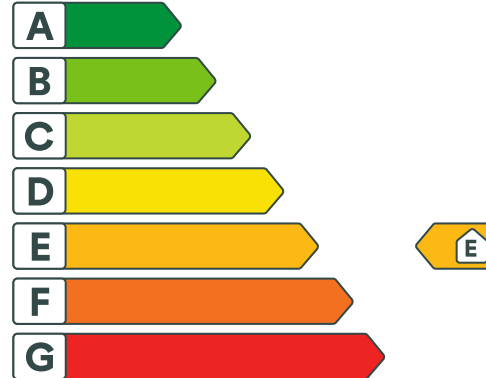
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Håkon Herdebreis veg 2, 7046 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 15.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270617
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182220817
Gårdsnummer 55	Bruksnummer 20
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0701



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1966	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 55,0 m²	Oppvarmet bruksareal 55,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
241,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
257,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 174 kWh

Vedtekter

for Valentinlyst Borettslag org nr. 948.719.444 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.05.1965,
sist endret 20.05.2025**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Valentinlyst Borettslag (org.nr. 948 719 444) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

(3) Det er tillatt med kameraovervåking i borettslagets parkeringskjeller. Formålet med kameraovervåkingen er andelseiere og beboere sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærværk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen er tilstrekkelig i forhold til formålet, og at det gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk.

1-3 Parkering

(1) Parkering skjer i parkeringskjeller, som eies og driftes av Valentinlyst Parkeringsutleie AS (VPU). Parkeringskjelleren skal inneholde 557 parkeringsplasser, Bestemmelser som gjelder parkeringskjelleren er beskrevet i vedtektene til VPU.

(2) Borettslaget disponerer 56 utvendige parkeringsplasser som er satt av til gjesteparkering.

1-4 Boder

(1) Andelene 1-330 disponerer en fast bod i kjeller på eiers adresse i tillegg til en mindre bod i tilknytning til parkeringsplass i parkeringskjeller. Andelene kan i tillegg leie inntil en ekstra bod i egen høyblokk. Boder tildeles av forretningsfører og skjer etter boansiennitet (botid i borettslaget). Boder som leies følger ikke med ved salg av andelen.

(2) Andelene 331-557 disponerer en fast bod i tilknytning til parkeringskjeller.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.
- (3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (5) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Påstøp på balkongene og endring av bærende konstruksjoner (kutting av armeringsjern i vegg mv) i boligen er ikke tillatt.
- (6) Andelseier kan ikke strekke/etablere opplegg for nye vannrør fra kjøkken/bad til et rom som ikke er beregnet for formålet (eksempelvis stue og soverom).
- (7) Styret kan pålegge enhver ulovlig endring i boligen tilbakeført på andelseiers regning.
- (8) Borettslaget tillater dyrehold, så fremt det ikke er til ulempe eller sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.
- (9) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke. (korttidsutleie)

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren må ikke foreta flytting av vegger i leiligheten uten styrets samtykke.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

(4) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av tre medlemmer og 1-2 vara, for innstilling til de tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret skal på generalforsamlingen fremlegge drift- og vedlikeholdsplaner for kommende år, med kostnadsoversikt og framdrift. Plussplan skal gjøres tilgjengelig på «Min Side».

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til andelseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til valgkomite
- Eventuelt skifte av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Drifts- og vedlikeholdsplan (jf 8-2 punkt 4)
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-8 Digitale møter

(1) Styret kan velge å holde generalforsamlingen digitalt etter reglene i borettslagsloven § 7-4.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR VALENTINLYST BORETTSLAG

Velkommen!

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

Ansvar - omfang.

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet, og dermed beboerne, unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Barnevogner, møbler, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i oppganger eller annet fellesareal.

Det finnes egne rom og boder beregnet for slikt utstyr. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Det er forbudt med fotballsparking på plenene. Det er opparbeidet fotballbane til bruk i borettslaget.

Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass med motorvarmer, kun benytte disse.

Borettslagets garasjer skal kun brukes til parkering av bil eller annet motorkjøretøy.

Respekter skiltingen i området!

Kildesortering - avfall.

Restavfall, papp, papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.

Returpunkter for tekstil/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall skal benyttes. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Mating av fugler.

Mating av fugler og eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs,

kan trekke rotter og mus til husene.

Ro og orden.

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i blokken eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom styret og naboene har samtykket.

Det skal være stilt i leilighetene mellom klokken 2400 og 0700.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå etter kl 2000 mandag - fredag, eller lørdag etter kl 1700, og ikke i det hele tatt på søn.- og helligdager.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger

Bruk av leiligheten.

Byggene har felles ventilasjonssystem med vifter som sørger for tilfredsstillende avtrekk, og det er ikke tillatt å montere noen form for egne avtrekksvifter i leilighetene, da dette vil skape ubalanse og problemer i anlegget, samt tilføre støy og lukt til øvrige beboere.

Det kan om ønskelig monteres kjøkkenventilator, men da kun med utskiftbart kullfilter, og selvfølgelig ikke knyttet til eksisterende kanaler.

Hold avtrekkskanaler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e. l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp markiser, levegger e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner ved at blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjellerboder.

Vaskerier og tørkeplasser.

Etter bruk av vaskeriet skal maskiner og golv gjøres rent.

Maskinene kan brukes fra kl 0700 og ikke etter kl 2100. Hybelboere har ikke anledning til å bruke vaskeriet.

Baderom, wc, kraner og ledninger.

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

Plikter - mislighold.

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være

tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra styret, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim 21.05.2019

VALENTINLYST BORETTSLAG Styret.

Valentinlyst Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		16 555 248	13 305 311	14 451 000	19 285 761
Felleskostnader kapitaldel		8 095 632	6 281 286	9 140 690	8 060 000
Inntekter garasjer		15 558 614	2 025 533	15 681 600	23 172 360
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 090 501	2 395 609	2 796 372	3 910 000
Andre driftsinntekter	1	210 134	211 924	109 700	111 500
Sum driftsinntekter		43 510 129	24 219 663	42 179 362	54 539 621
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 938 158	-1 914 909	-2 373 380	-2 553 500
Styrehonorar		-500 000	-470 800	-500 000	-650 000
Avskrivninger		-560 309	-382 349	-370 200	-547 385
Forretningsførerhonorar		-454 719	-362 338	-430 600	-533 800
Honorar administrative tjenester		-200 632	-242 497	-192 780	-268 900
Eksterne honorar	3	-3 938 072	-778 738	-350 000	-1 150 000
Kontingent boligbyggelag		-184 925	-144 900	-188 175	-264 950
Kontingent/felleskostnader	4	-15 028 560	-7 237 105	-15 681 600	-23 172 360
Drifts- og serviceavtaler	5	-961 856	-442 478	-771 570	-811 000
Vaktmestertjenester		-24 500	-38 188	-40 000	-40 000
Renholdstjenester		-700 608	-656 715	-749 000	-896 000
Løpende vedlikehold	6	-570 536	-872 506	-1 000 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	7	-3 749 359	-2 570 919	-8 600 000	-8 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 023 544	-2 557 667	-2 796 372	-3 910 000
Forsikring		-1 527 365	-1 228 959	-1 487 310	-2 005 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 471 323	-2 695 130	-2 155 000	-4 030 000
Eiendomsavgifter		-2 611 023	-2 220 407	-2 310 000	-3 500 000
Energi, felles		-1 933 264	-1 750 513	-1 400 000	-1 500 000
Andre driftsutgifter	8	-729 249	-2 888 741	-510 000	-683 000
Sum driftskostnader		-42 108 002	-29 455 858	-41 905 987	-55 115 895
DRIFTSRESULTAT		1 402 127	-5 236 195	273 375	-576 274
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		199 758	289 476	100 000	50 000
Finanskostnader		-8 477 107	-7 089 420	-9 140 690	-8 060 000
Netto finansposter		-8 277 349	-6 799 944	-9 040 690	-8 010 000
Resultat før skattekostnad		-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
Ordinært resultat etter skatt		-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
ÅRSRESULTAT	9, 15	-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
Disponering av totalresultat:		-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
Overført fra annen egenkapital		-6 875 222	-12 036 139	0	0

Valentinlyst Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 16	1 185 216 480	543 716 480
Garasjer	10, 16	4 557 395	4 810 584
Andre anleggsmidler	10	18 688 005	5 119 266
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	100 000	100 000
Langsiktige fordringer	12	60 458 333	93 447 619
Sum anleggsmidler		1 269 000 212	647 193 949
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	65 462	88 212
Forskutterte kostnader MBU	13	2 609 366	1 246 693
Periodiserte kostnader	13	1 479 295	1 132 480
Andre fordringer	13	5 257 088	8 276
Mellomregning Klare Finans	13	666 968	334 462
Opptjente renter	13	199 758	289 476
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 142 078	8 297 939
Sum omløpsmidler		11 420 015	11 397 540
SUM EIENDELER		1 280 420 228	658 591 489

Valentinlyst Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	55 700	42 900
Annen innskutt kapital	15	963 696 436	380 067 636
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	103 034 411	109 909 633
Sum egenkapital		1 066 786 547	490 020 169
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	130 000 000	130 000 000
Borettsinnskudd	16, 18	56 522 000	28 819 495
Sum langsiktig gjeld		186 522 000	158 819 495
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 889 239	2 285 519
Skyldig off. myndigheter		158 867	148 475
Forskudd kunder		597 837	331 159
Forskutterte inntekter MBU		1 403 535	495 768
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		186 939	166 896
Påløpte kostnader		1 263 694	685 064
Annen kortsiktig gjeld	19	21 611 569	5 636 943
Sum kortsiktig gjeld		27 111 681	9 751 824
Sum gjeld		213 633 681	168 571 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 280 420 228	658 591 489
Pantstillelser	16	186 522 000	158 819 495

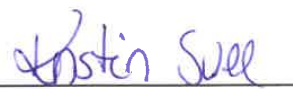
Sted: Tr-heim, dato: 29/4-25



Elisabeth Fredriksen
Leder



Svein Morten Fossum
Styremedlem



Kristin Svee
Styremedlem



Wenche Elisabeth Bye
Styremedlem



Sigmund Midtbø
Styremedlem

Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) 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 andelseiere og 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. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. 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.

Borettslaget er i perioden 2022-2024 utvidet med 227 nye andeler. Usolgte andeler i den nye delen av borettslaget som fremdeles er eid av utbygger, innlemmes i sikringsordningen etter hvert som disse blir solgt.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift eluttak	0	3 375
Inntekt festeavgift/tomt	100 000	100 000
Andre leieinntekter	110 134	108 549
Sum andre inntekter	210 134	211 924

Andre utleieinntekter gjelder bodleie i høyblokkene.

Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	1 196 727	1 162 942
Arbeidsgiveravgift	289 126	294 933
Feriepenger	186 939	168 896
Pensjonskostnader	71 482	184 800
AFP-premie	13 408	8 589
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 548	1 474
Personalopplæring	14 799	0
Reisekostnader	1 054	1 758
Andre lønnskostnader	163 076	91 518
Sum personalkostnader	1 938 158	1 914 909

Samlet antall årsverk: 2,04.

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Av andre lønnskostnader er det 119.880,- som er utbetalt til styremedlemmer for merarbeid.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	60 076	54 625
Honorar rådgiving revisjon	62 735	129 633
Fakturerte tjenester	215 520	2 900
Juridisk rådgivning	3 591 148	525 249
Teknisk rådgivning	8 594	66 331
Sum eksterne honorarer	3 938 072	778 738

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Bistand fra revisor er lagt på egen linje under.

Juridisk rådgivning på kr. 3 591 148,- gjelder i hovedsak bistand knyttet til opprydning og ferdigstillelse i forbindelse med utvidelsen av borettslaget. Kr. 2 065 635,- er fakturert fra Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Trondheim AS, kr. 1 405 888,- fra Ernst & Young Advokatfirma AS og kr. 119 625,- er fakturert fra Boligbyggelaget TOBB.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	15 028 560	7 237 105
Sum felleskostnad velforening/sameie	15 028 560	7 237 105

Beløpene gjelder i sin helhet leie for bruk av p-anlegg eid av borettslaget datterselskap Valentinlyst Parkeringsleie AS.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	15 123	5 474
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	158 785	98 899
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	405 801	103 251
Avtale om skadedyrbekjempelse	0	13 158
Avtale om kontroll av el-anlegg	81 250	0
Avtale om adgangskontroll og dører	20 950	19 205
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	279 947	202 491
Sum drifts- og serviceavtaler	961 856	442 478

Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	169 829	243 537
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	43 911	151 445
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	31 199	164 555
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	272 203	165 595
Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 230	109 206
Reparasjon og vedlikehold annet	21 163	38 169
Sum vedlikehold	570 536	872 506

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	3 683 234	2 570 919
Prosjektvedlikehold	66 125	0
Sum periodisk vedlikehold	3 749 359	2 570 919

Periodisk vedlikehold gjelder i hovedsak modernisering av heis og utskifting porttelefonanlegg.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	198 182	137 023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	50 455	101 208
Kontorrekvisita, trykksaker	19 361	20 795
Telefon og porto	0	1 500
Drift maskiner	19 130	78 679
Gaver	4 789	1 680
Kostnader vedr. styrearbeid	3 184	11 506
Generalforsamling/årsmøte	327 284	137 926
Kurskostnader	33 559	46 890
Bankgebyrer	1 386	1 634
Andre gebyrer	37 137	23 058
Tilskudd bomiljø	8 390	8 885
Hjemmeside/Internett/TV-abo	22 792	24 910
Dagligvarer	1 309	10 666
Julebord/styresamling	2 300	3 892
Andre kostnader	0	2 278 490
Sum andre driftsutgifter	729 249	2 888 741

Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 645 715	6 792 603
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-6 875 222	-12 036 139
Tilbakeført avskrivning	560 309	382 349
Tilgang av anleggsmidler	-655 355 859	-213 471 558
Opptak lån	0	15 000 000
Mellomværende med konsernselskap	0	-5 063 773
Innbetalt innskudd	27 702 505	20 126 295
Innskudd kapital/fond	12 800	4 900
Opparbeidet langsiktig fordring	-30 560 993	-14 908 276
Reduksjon langsiktig fordring	63 550 279	24 435 472
Andre finansielle transaksjoner	583 628 800	180 446 054
Årets endring i disponible midler	-17 337 381	-5 084 675
Disponible midler i periodens slutt	-15 691 665	1 645 715
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-15 691 665	1 645 715

Andre finansielle transaksjoner gjelder økning i egenkapital i forbindelse med bokføring av bygningsverdien på byggetrinn som er innlemmet i borettslaget.

Negative disponible midler skyldes i hovedsak kortsiktig gjeld til Valentinlyst Parkeringsutleie AS på til sammen kr. 15 977 238,-. Se detaljer i note 19. Beløpet skal gjøres opp i 2025, ved at borettslaget øker sine langsiktige lån til kredittinstitusjon.

Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Andre varige anleggsmidler	Garasjer	Traktorgarasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	443 677 957	98 967 323	3 362 539	123 300	5 063 773	321 718
Årets tilgang :	641 500 000	0	12 903 528	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 085 177 957	98 967 323	16 266 067	123 300	5 063 773	321 718
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	168 127	0	506 377	321 718
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 085 177 957	98 967 323	16 097 940	123 300	4 557 395	0
Årets avskrivninger :	0	0	168 127	0	253 189	0
Antatt levetid i år :			20		20	20

	Parkeringsplass	Tomter	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Ball-legeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 256 637	1 071 200	1 768 797	175 503	10 000	171 678
Årets tilgang :	0	0	0	57 713	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 256 637	1 071 200	1 768 797	233 216	10 000	171 678
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 722 688	88 953	10 000	171 678
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 256 637	1 071 200	46 109	144 263	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	50 301	44 719	0	0
Antatt levetid i år :			3	5	5	5

	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	91 481	243 182	1 538 508	21 279	1 660 984
Årets tilgang :	799 306	0	0	95 313	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	799 306	91 481	243 182	1 633 820	21 279	1 660 984
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	91 481	243 182	1 433 371	21 279	1 660 984
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	799 306	0	0	200 450	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	8 489	35 485	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5	3	5

	Kontomaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	52 113
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	52 113
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 113
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	3

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i 1965.
Rehabiliteringer er gjennomført i 2004 og i perioden 2016-2019. Sistnevnte gjelder fasaderehabilitering og innglassing av balkonger.
Tilgang bygning gjelder overtakelse av bygningsmasse i forbindelse av utvidelse av antall andeler i borettslaget. Øvrige tilganger i 2024 gjelder inventar vaskerianlegg og kostnader som er avsatt og vil bli viderefakturert fra Valentinlyst Parkeringsutleie AS på til sammen kr. 13 702 834,-. Beløpet knytter seg til søppelanlegg og bunnledninger bolig. P-anlegget som benyttes av borettslaget er eid av borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 11 - AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 100% av aksjene i Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Selskapet ble stiftet i 2018 for å bygge og drifte et underjordisk p-anlegg. P-anlegget er ferdigstilt høsten 2024. Bokført egenkapital i Valentinlyst Parkeringsutleie AS per 31.12.2024 er -14 349 891,- og årsresultatet er -5 137 813,-. Se beskrivelse av tiltak for å bedre egenkapitalen i datterselskapet i note 12.

Note 12 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2024	2023
Valentinlyst Parkeringsutleie AS	60 458 333	29 897 340
Langsiktige fordringer	0	63 550 279
Sum langsiktige fordringer	60 458 333	93 447 619

Fordringen mot Valentinlyst Parkeringsutleie AS på kr. 60 458 333,- gjelder festeavgift (458 333,-) og lån i forbindelse med bygging av p-kjeller (60 000 000,-). I henhold til låneavtalene med banken, er det forutsatt at kr. 60 000 000,- av vederlaget for utbyggingsretten overføres fra borettslaget som likviditet til Valentinlyst Parkeringsutleie AS. I forbindelse med ferdigstilling av utbyggingsprosjektet, og oppgjør fra utbygger, er dette lånevilkåret oppfylt på balansedagen. Ekstraordinær generalforsamling vedtok 1. april 2025 at styret har fullmakt til å ettergi lån til Valentinlyst Parkeringsutleie AS på inntil kr. 60 000 000,- som vil konverteres til egenkapital i Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Note 13 - 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.

Kortsiktig fordring på kr 5 257 088,- gjelder i hovedsak fordring mot utbygger utbetalt i 2025.

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	87 295	61 202
Bankinnskudd	1 054 783	8 236 737
Sum bankinnskudd	1 142 078	8 297 939

Note 15 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	490 020 169	321 605 354
Overkurs/annen innskutt EK 01.01	380 067 636	199 621 582
Endring overkurs/annen innskutt EK	583 628 800	180 446 054
Overkurs/annen innskutt EK 31.12	963 696 436	380 067 636
Andelskapital 01.01	42 900	38 000
Endring andelskapital	12 800	4 900
Andelskapital 31.12	55 700	42 900
Annenn egenkapital 01.01	109 909 633	121 945 772
Årets resultat	-6 875 222	-12 036 139
Annenn egenkapital 31.12	103 034 411	109 909 633
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 066 786 547	490 020 169

Andelskapitalen er kr 55 700,- fordelt på 557 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 16 - PANTSTILLELSER

2024

Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12

1 189 773 875

Restgjeld 31.12

186 522 000

Pantestillelser omfatter panteobligasjon på kr. 300 000 000,- i forbindelse med borettslagets lån og panteobligasjon på kr. 600 000 000,- som sikkerhet til fordel for Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Panteobligasjonen til fordel for Valentinlyst Parkeringsutleie er redusert til kr. 250 000 000,- i 2025.

Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN	Sparebank 1 SMN	Sparebank 1 SMN
Lånenummer:	42137901654	42137902138	42137904785
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2023
Rentesats:	6.18 %	6.18 %	6.18 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 1,45 %	3 mnd nibor + 1,45 %	3 mnd nibor + 1,45 %
Beregnet innfridd:	22.01.2025	22.01.2025	22.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	97 744 393	17 255 607
Lånesaldo 01.01:	15 000 000	96 325 038	18 674 962
Avdrag i perioden:	0	24 521 568	0
Opptak i perioden:	0	0	24 521 568
Lånesaldo 31.12:	15 000 000	71 803 470	43 196 530

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137901654	1	53 138	53 138
	1	52 573	52 573
	1	49 893	49 893
	1	47 893	47 893
	1	43 590	43 590
	1	40 495	40 495
	5	37 250	186 250
	1	36 117	36 117
	4	35 514	142 056
	5	33 778	168 890
	1	33 483	33 483
	4	33 174	132 696
	4	32 683	130 732
	4	32 559	130 236
	4	32 042	128 168
	4	31 551	126 204
	4	31 513	126 052
	132	31 195	4 117 740
	4	30 758	123 032
	7	30 317	212 219
	3	29 928	89 784
	5	29 351	146 755
	4	28 796	115 184
	6	28 721	172 326
	4	28 608	114 432
	3	28 540	85 620
	1	28 456	28 456
	2	28 419	56 838
	6	28 381	170 286
	4	28 230	112 920

Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	4	27 853	111 412
	5	27 664	138 320
	132	27 594	3 642 408
	5	27 369	136 845
	4	25 136	100 544
	66	24 326	1 605 516
	4	24 230	96 920
	5	23 927	119 635
	1	23 097	23 097
	9	22 682	204 138
	4	21 776	87 104
	5	21 475	107 375
	4	19 210	76 840
	4	18 946	75 784
	21	18 885	396 585
	12	18 757	225 084
	5	18 606	93 030
	4	18 568	74 272
	4	16 342	65 368
	4	16 304	65 216
	4	16 267	65 068
	4	15 926	63 704
	5	14 756	73 780
	1	13 285	13 285
	10	12 039	120 390
	4	11 058	44 232
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137902138	1	254 368	254 368
	1	251 660	251 660
	1	238 833	238 833
	1	229 257	229 257
	1	208 663	208 663
	1	193 846	193 846
	5	178 311	891 555
	1	172 890	172 890
	4	170 001	680 004
	5	161 691	808 455
	1	160 281	160 281
	4	158 802	635 208
	4	156 450	625 800
	4	155 855	623 420
	4	153 381	613 524
	4	151 029	604 116
	4	150 848	603 392
	132	149 327	19 711 164
	4	147 236	588 944
	7	145 124	1 015 868
	3	143 262	429 786
	5	140 501	702 505
	4	137 846	551 384
	6	137 484	824 904

Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	4	136 941	547 764
	3	136 617	409 851
	1	136 218	136 218
	2	136 037	272 074
	6	135 856	815 136
	4	135 133	540 532
	4	133 329	533 316
	5	132 425	662 125
	132	132 089	17 435 748
	5	131 015	655 075
	4	120 321	481 284
	66	116 448	7 685 568
	4	115 985	463 940
	5	114 538	572 690
	1	110 564	110 564
	9	108 574	977 166
	4	104 238	416 952
	5	102 796	513 980
	4	91 954	367 816
	4	90 693	362 772
	21	90 400	1 898 400
	12	89 789	1 077 468
	5	89 065	445 325
	4	88 884	355 536
	4	78 228	312 912
	4	78 047	312 188
	4	77 866	311 464
	4	76 238	304 952
	5	70 636	353 180
	1	63 592	63 592
	10	57 628	576 280
	4	52 936	211 744
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137904785	1	153 026	153 026
	1	151 397	151 397
	1	143 681	143 681
	1	137 920	137 920
	1	125 530	125 530
	1	116 617	116 617
	5	107 271	536 355
	1	104 009	104 009
	4	102 272	409 088
	5	97 272	486 360
	1	96 424	96 424
	4	95 534	382 136
	4	94 120	376 480
	4	93 761	375 044
	4	92 273	369 092
	4	90 858	363 432
	4	90 749	362 996
	132	89 834	11 858 088

Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

4	88 576	354 304
7	87 306	611 142
3	86 185	258 555
5	84 524	422 620
4	82 927	331 708
6	82 710	496 260
4	82 383	329 532
3	82 188	246 564
1	81 948	81 948
2	81 839	163 678
6	81 730	490 380
4	81 295	325 180
4	80 210	320 840
5	79 666	398 330
132	79 464	10 489 248
5	78 818	394 090
4	72 384	289 536
66	70 054	4 623 564
4	69 776	279 104
5	68 905	344 525
1	66 515	66 515
9	65 318	587 862
4	62 709	250 836
5	61 842	309 210
4	55 319	221 276
4	54 560	218 240
21	54 384	1 142 064
12	54 016	648 192
5	53 581	267 905
4	53 472	213 888
4	47 061	188 244
4	46 953	187 812
4	46 844	187 376
4	45 864	183 456
5	42 494	212 470
1	38 257	38 257
10	34 669	346 690
4	31 846	127 384

Alle banklån er overført nytt lånenummer og samlet til ett lån i 2025.

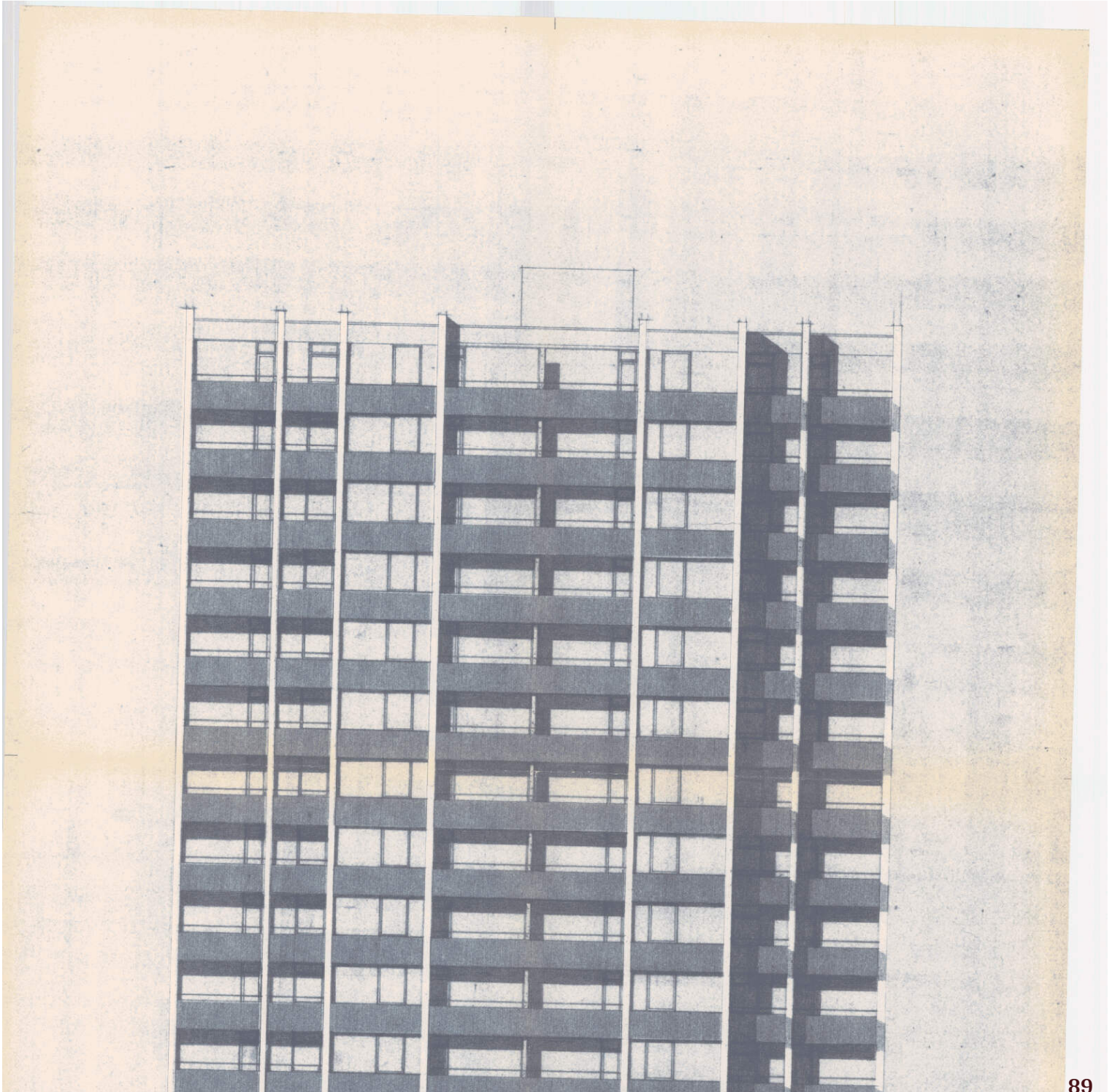
Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

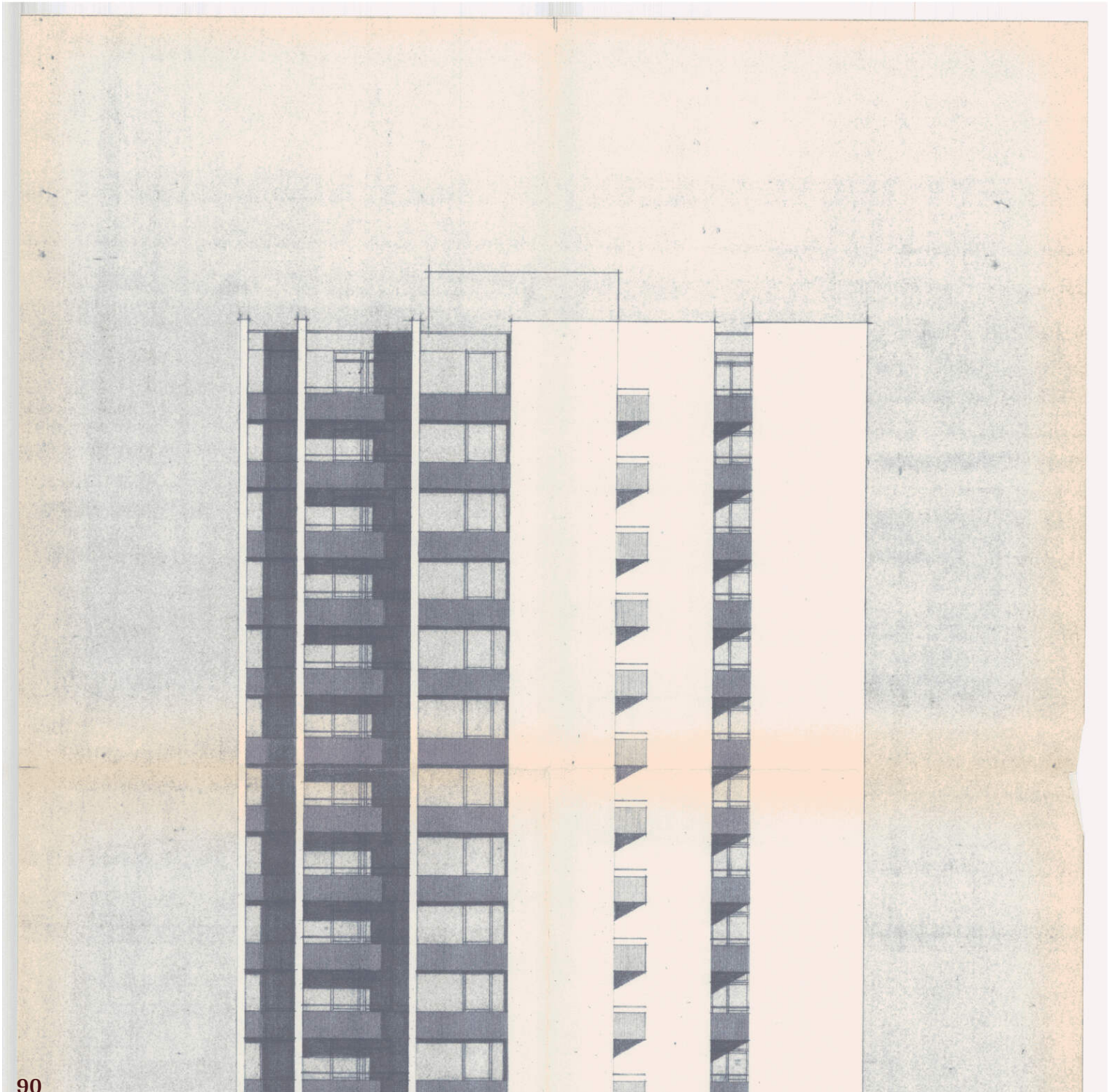
Note 18 - INNSKUDD

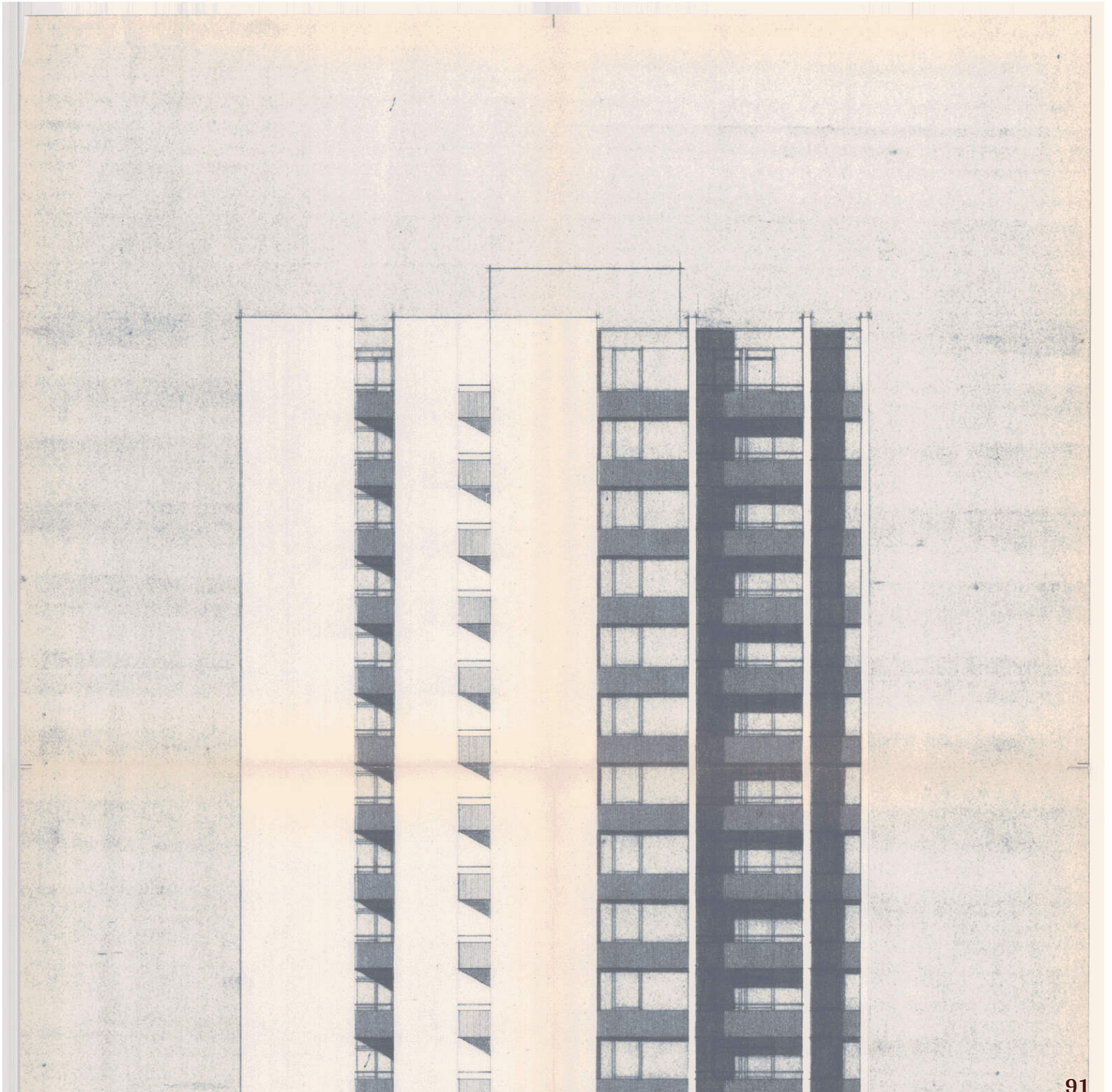
	2024	2023
Borettsinnskudd	56 522 000	28 819 495
Sum innskudd	56 522 000	28 819 495

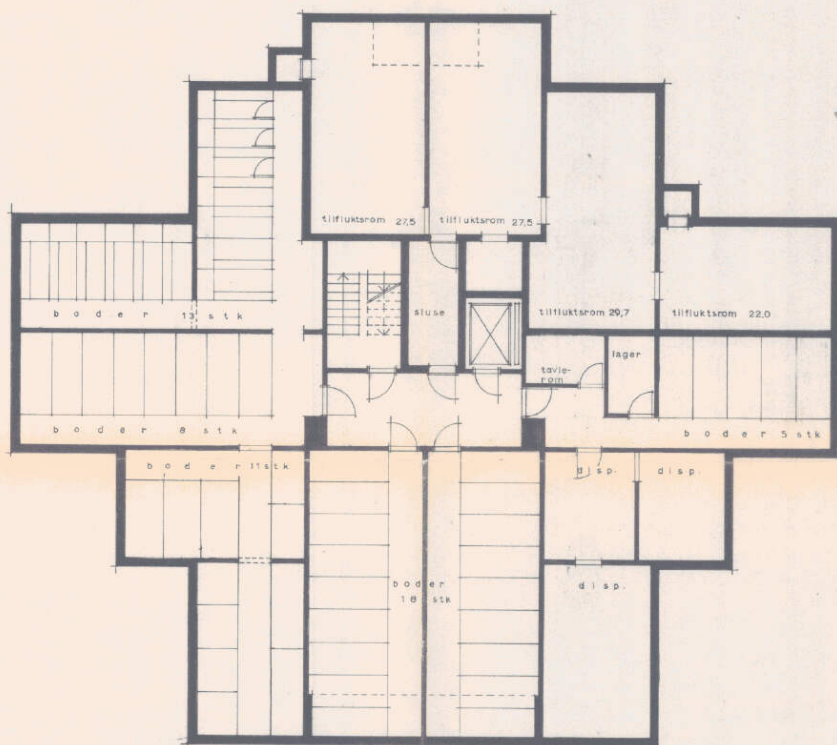
Note 19 - KORTSIKTIG GJELD

Kortsiktig gjeld til Valentinlyst Parkeringsuteie AS er på til sammen kr. 15 977 238,-. Gjelden har oppstått som følge av at Valentinlyst Parkeringsuteie AS har betalt for kostnader som gjelder borettslaget. Kr. 2 274 404,- gjelder kostnader knyttet til riving av barnehage og fjerning av forurensete masser på tomt som tidligere var bortfestet til Trondheim kommune. Kr. 13 702 834,- gjelder kostnader knyttet til søppel-anlegg og bunnledninger bolig. Den resterende kortsiktige gjelden på kr. 5 634 331,- gjelder tilbakebetaling deler av innskudd til eiere av andel 331-557 som har blitt utbetalt i 2025.





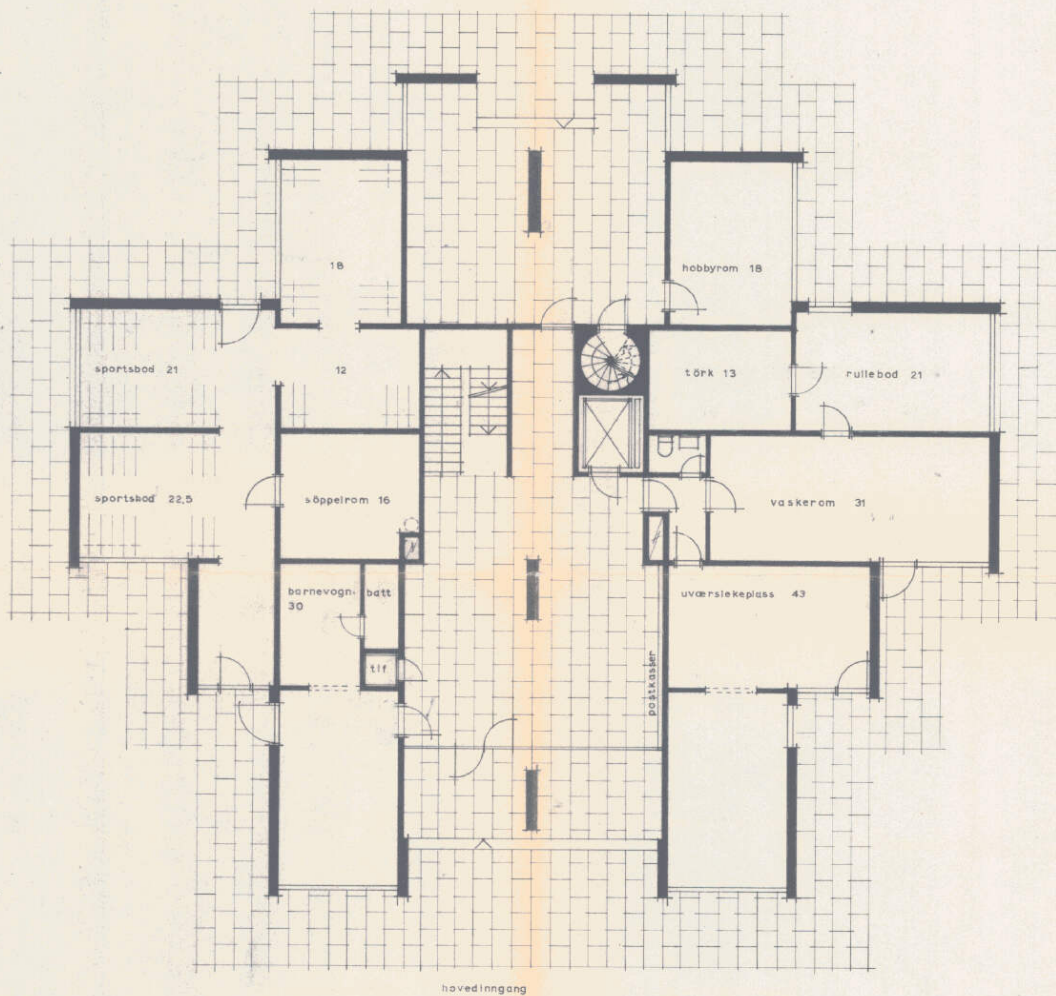




SÄK. M. 650222
 BEHÅLLN. 14.10.1965
 T. HEIMBYGGNINGSRÅD

2 8 0 0

2 4 6 0





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 2341/11

Bergersen Arkitekter AS
Postboks 2682

N-7415 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler
Marianne Laanke Godager

Vår ref.
11/25063
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
31.05.2011

Håkon Herdebreis veg 2 og Olav Magnussons veg 3 og 5, igangsettingstillatelse på søknad om tiltak for totalrehabilitering av bad

Byggested: **Håkon Herdebreis veg 2 og Olav Magnussons veg 3 og 5 Gnr./Bnr.: 55/20**
Ansvarlig søker: **Bergersen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Valentinlyst Borettslag c/o TOBB**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 11.05.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 11.05.2011 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder slukbytte og oppgradering av 3 eksisterende bad i ett og samme borettslag.

Nabovarsel

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet. if. plan- og bygningsloven § 21-3.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
11/25063

Vår dato
31.05.2011

Lokal godkjenning for ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Bergersen Arkitekter AS med organisasjonsnummer 933911632 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1, for alle 3 leiligheter

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Eliassen VVS med organisasjonsnummer 990203423 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig utførende, innen sluk/rørføringer, tiltaksklasse 1, for alle 3 leiligheter

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Firesafe AS med organisasjonsnummer 958249799 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig utførende, innen branntetting sluk, tiltaksklasse 2, for alle 3 leiligheter

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

MTG AS med organisasjonsnummer 941627943 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig utførende, innen membran/flis, tiltaksklasse 1, for leilighet i Håkon Herdebreis vei 2 (leilighetsnummer H0702)

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

GM Flisservice AS med organisasjonsnummer 990583293 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig utførende, innen membran/flis, tiltaksklasse 1, for leilighet i Olav Magnusons vei 3 (leilighetsnummer H0802)

Ansvarsrett er gitt med utgangspunkt i foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige

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

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett

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

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid

Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
11/25063

Vår dato
31.05.2011

Steinulf Hoel
bygningssjef

Marianne Laanke Godager
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Valentinlyst Boretslag c/o TOBB, Olav Magnussons veg 5, 7046 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
11/25063

Vår dato
31.05.2011

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

Klagefrist

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

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

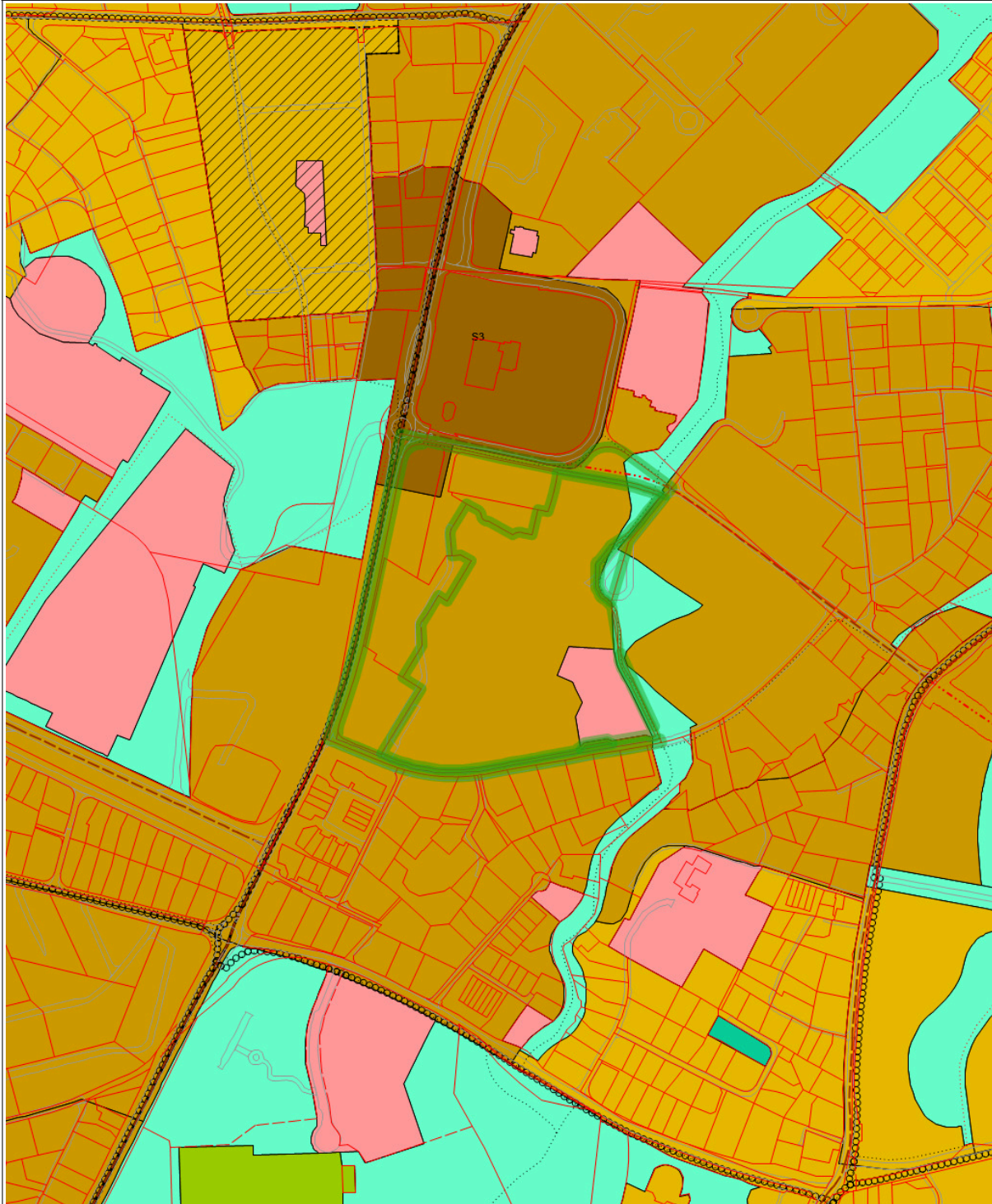
Eiendom: Gnr: 55 Bnr: 20 Fnr: 0 Snr: 0

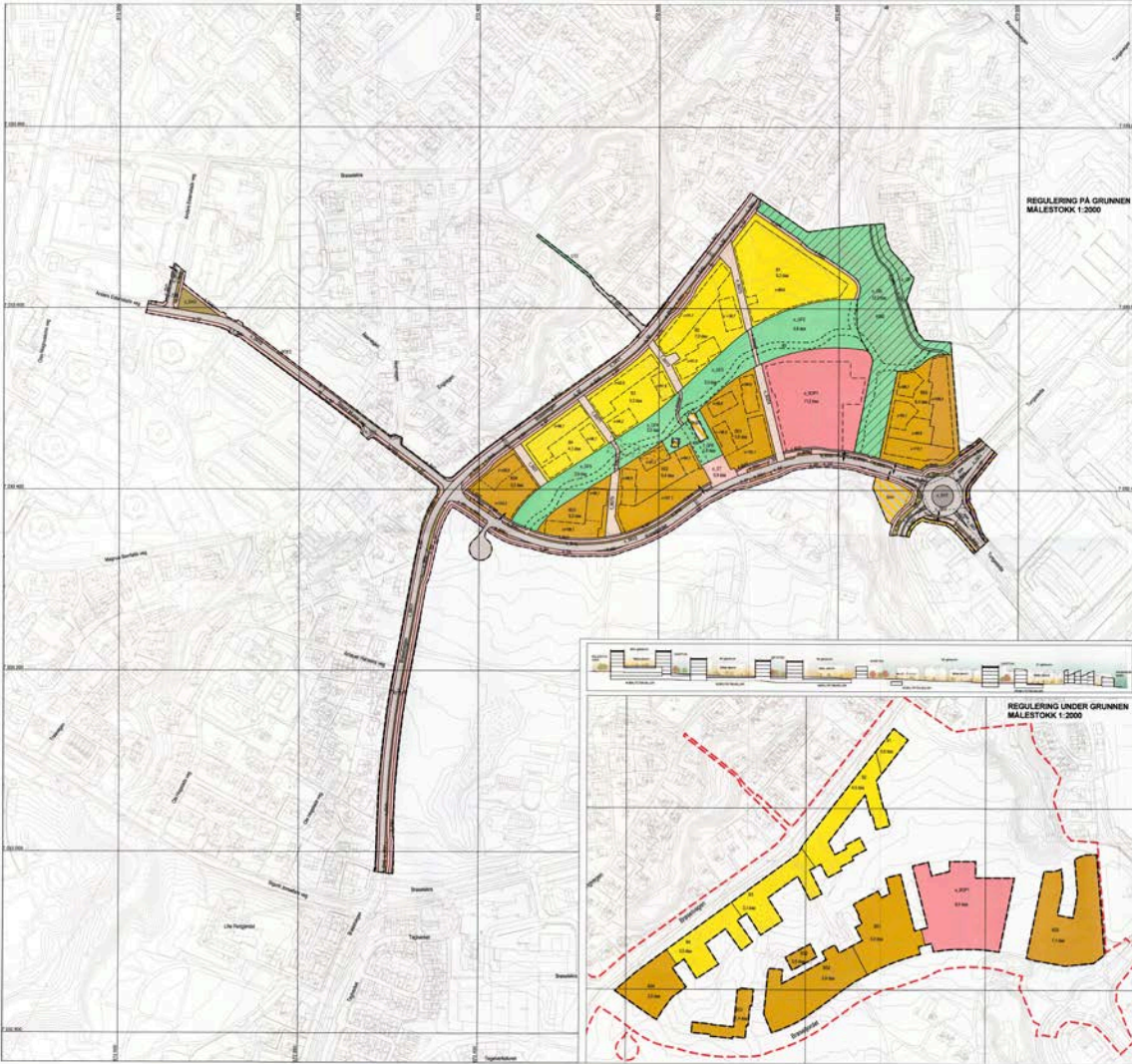
Adresse: Håkon Herdebreis veg 2
7046 TRONDHEIM, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:5000



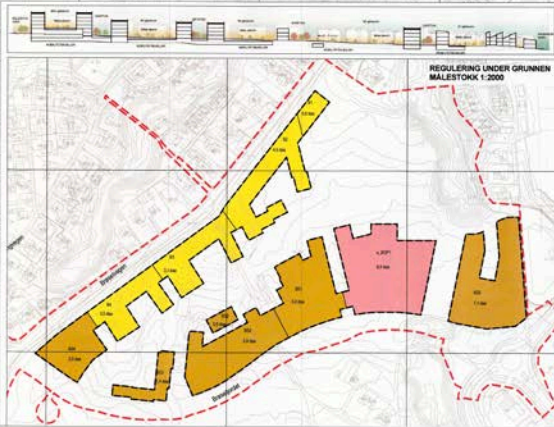


TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av detaljregulering
 Ref:2023/8323 /20230042

Del av Brøset med tiliggende veger
 Detaljregulering med bestemmelser
 I henhold til § 12-15, § 12-16) og § 12-17) i Planregulering nr. 1/24 2006, for Trondheim kommune
 Møte 20.08.2024 og plankomiteen 19.09.2024 vedtatt planen.
 Planen er tegnet på dette kortet i samsvar med planbestemmelserne.
 Kent Rasmussen

TEGNFORKLARING
 Pfl. nr. 12 REGULERINGPLAN

- AREALFORMÅL (PBL § 12-5)**
 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
 Bebyggelse (1150)
 Sentrumsformål (1130)
 Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
 Renoveringsanlegg (1550)
 Kulturelt bebyggelse og anleggformål (1800) Privat og offentlig
 Servicebyggeri
 Industri, lager (1830)
 Angitt bebyggelse og anleggformål korrelert med andre angitte hovedformål (1900) Offentlig eller privat tjenesteyting
- SAMFERDSLELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)**
 Kjøring (2011)
 Fortau (2012)
 Torg (2013)
 Gatakk (2014)
 Gang-rykkelveg (2015)
 Gangveg/gangsekkelgate (2016)
 Sykkellegg (2017)
 Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
 Annen veggrunn - grensestøt (2019)
 Kollektivstøt (2023)
 Parkering (2000)
 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur i samsvar med andre angitte hovedformål (2000)
 Renoveringsanlegg/energi- og/eller teknisk anlegg, privattjenesteyting
- GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)**
 Naturområde (2020)
 Turveg (2021)
 Frønsåle (2040)
 Park (2050)
- HENSYNSONER (PBL § 12-6)**
 SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
 #1 Bevaring naturmiljø (200)
- BESTEMMELSER (PBL § 12-7)**
 Vårer for bruk av areal, bygninger og anlegg
 #2 Gangforbindelse
 #4 Skoleveg
 #1 Maksimalt bygg- og anleggshøyde
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
 --- Flengelinje
 --- Grense for arealformål
 --- Begrensning
 --- Bebyggelse som forutsettes ferret
 --- Friidrett
 --- Løpe for angitt høyde
 --- Grense for angitt hensynsone
 --- Grense for bestemmelserområde
 --- Avgjerer



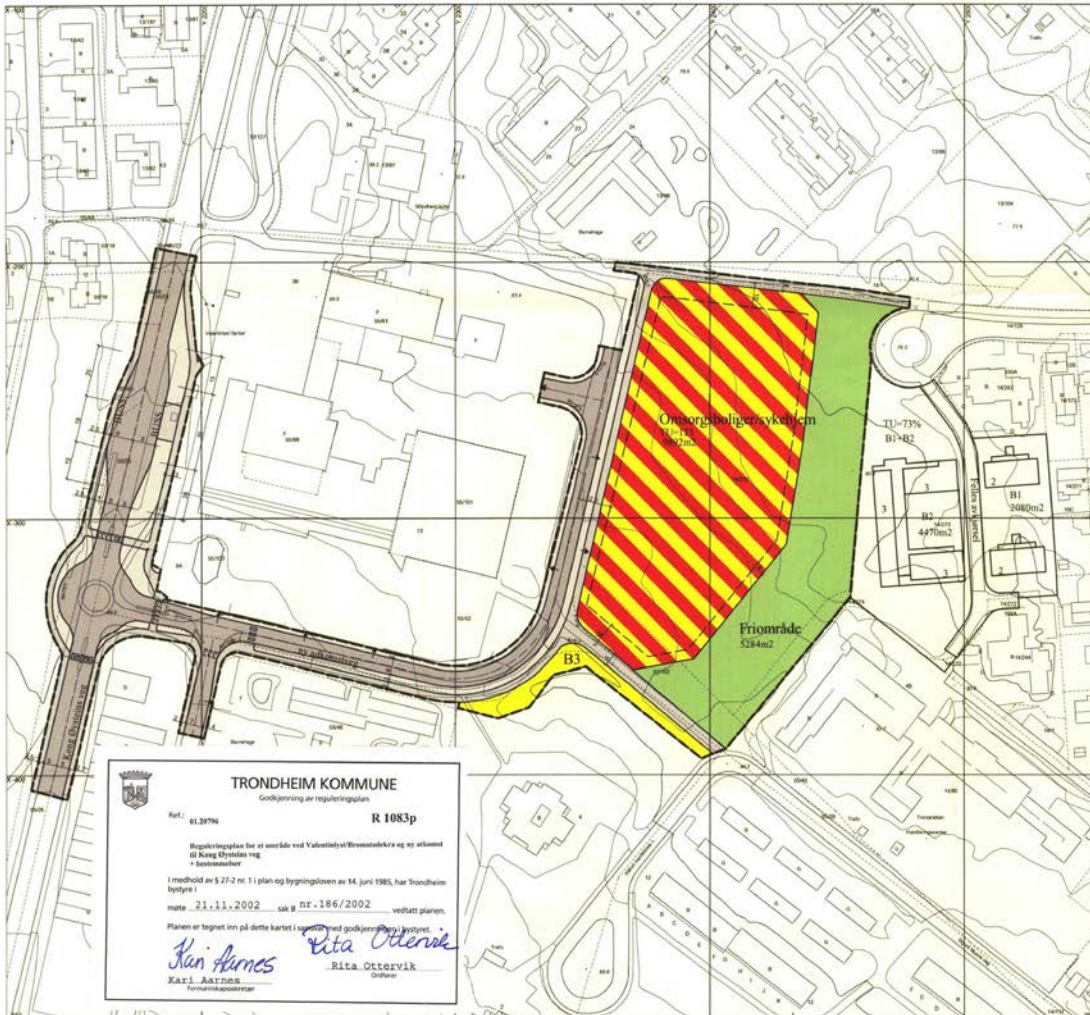
TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
 Del av Brøset med tiliggende veger
 Regulering på og under grunnen

Oppdragsnavn	Oppdragsnr.	Oppdragsleder	Oppdragsstart	Oppdragsstatus	Oppdragskostnad	Oppdragsvolum
Del av Brøset med tiliggende veger	2023/8323	Kent Rasmussen	20.08.2024	Godkjent	1 200 000	1 200 000

Planlagt utarbeidet av: **Norconsult AS**
 for: **Brøset Utvikling AS**

Planlagt utarbeidet av: **Norconsult AS**
 for: **Brøset Utvikling AS**

Planlagt utarbeidet av: **Norconsult AS**
 for: **Brøset Utvikling AS**



TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL



BYGGEOMRÅDER (100)
(Plat §25, 1 ledd nr 1)

- Område for boliger (110)
- Område for offentlig byggetilrettelegging (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Plat §25, 1 ledd nr 2)

- Kjørebeg (170)
- Gang-trykvegg, fortau (200)
- Annet veg/rett (315)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Plat §25, 1 ledd nr 4)

- Parkturne (410)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Plat §25, 2 ledd)

- Område for offentlig byggetilrettelegging/ installasjon og bolig



LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formtilgrense
- Byggingrense
- Regulert sentralveg
- Anvisning av avkjørsel
- Område av planlagt byggetilrettelegging

r 1083 p
TEIART WIT STADEN ER ARVOTT MED VAL LUFSEN

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 01.20796 **R 1083p**

Reguleringsplan for et område ved Valentinlyst/Bromstedeakra og ny tilkomst til Kong Øysteins veg - bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 21.11.2002 sak nr. DR-186/2002 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenning fra styret.

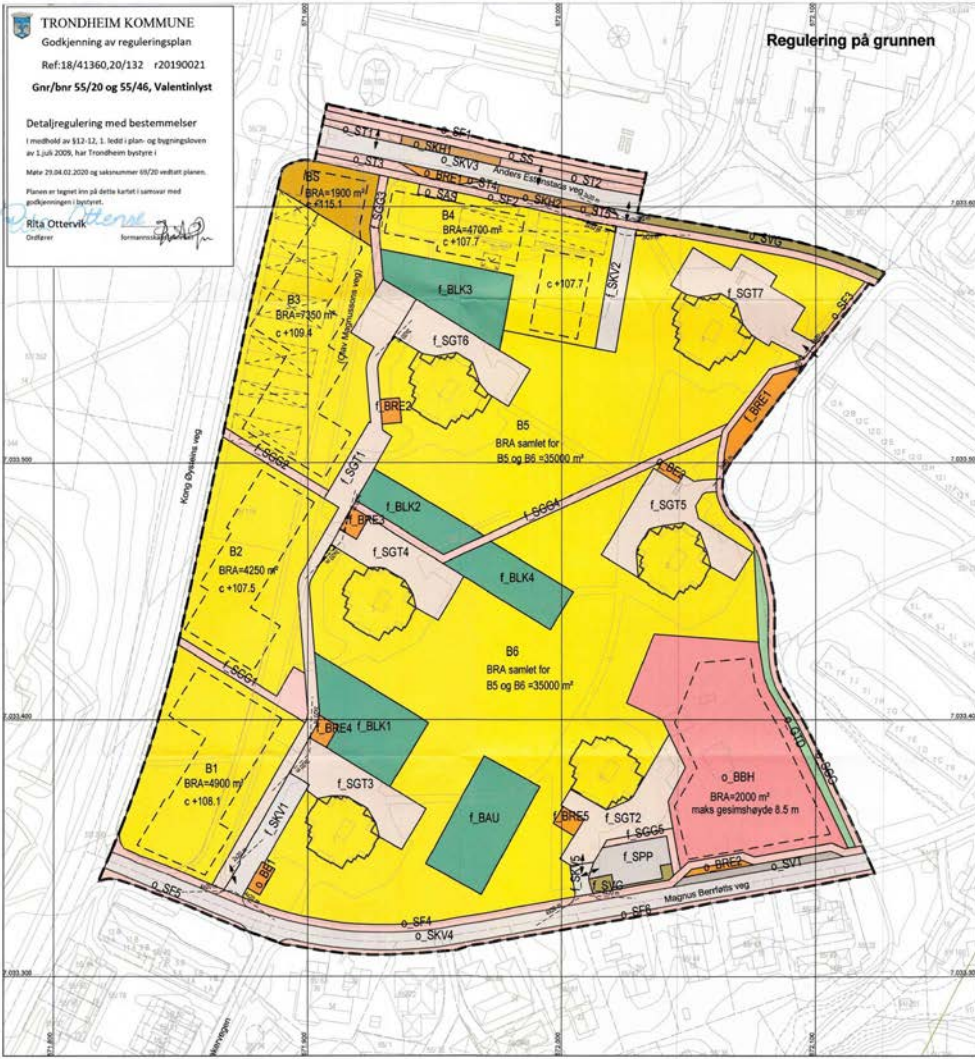
Karl Arnes
Karl Arnes
Kommunikasjonssjef

Rita Ottavik
Rita Ottavik
Direktør

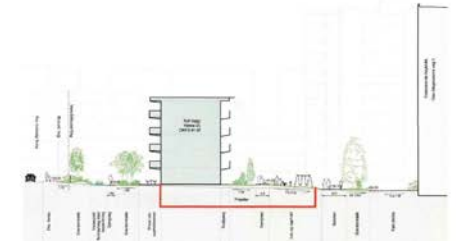
TRONDHEIM KOMMUNE			
Reguleringsplan med bestemmelser for		MÅLSTOKK: 1:1000	
Område ved Valentinlyst/Bromstedeakra og ny adkomst til Kong Øysteins veg		KARTBLAD: G33	
REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO
Kar. Kong Ø. veg, nye anlegg/tilrettelegging	08.09.02	KOB	
Byggingrense og trykvegg	21.11.02	BNP	
Saksbehandling F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		DATO	SIGN.
Odelsgrensning		11.06.2002	
Offentlig tilrettelegging		11.08.02-13.07.02	
Byggingrense/Planhøyde		15.10.02	
Miljø- og Byutviklingskomiteen		07.11.02	
Godkjent tilrettelegging		21.11.02	
Planen er utarbeidet av:		REGULERINGSPLAN NR	
Per Knutsen/Anetteknutsen AS, Fjorngata 7, 7010 Trondheim		r1083p	
Planen er tegnet av:		TEGNET	SAKSBEH.
DATO 02. Jul 2001		TR	NR

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:18/41360,20/132 r20190021
 Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst

Detailregulering med bestemmelser
 i medhold av §12-12, f. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 29.04.2020 og saknummer 08/20 vedtatt planen.
 Planen er lagret inn på dette kartet sammen med godkjenningen i bystyret.
 Rita Ottervik
 Ordfører



Regulering på grunnen



TEGNFORKLARING
 PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

- PBL § 12-5 AREALFORMAL**
- Boligbebyggelse
 - Sentrumsformål
 - Barnehage
 - Energianlegg
 - Renovasjonsanlegg
 - Lekeplass
 - Annet utseppholdsareal
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Kjøreveg
 - Fortau
 - Torg
 - Galettun
 - Gangveg
 - Sykkelanlegg
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - Annen veggrunn - grantareal
 - Kollektivholdeplass
 - Parkering
 - Auftalssag
- 3. GRØNNSTRUKTUR**
- Tundrag
- PBL § 12-6 HENSYNSZONER**
- SIKRINGSSONE**
- Friskt
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Plangrense
 - Grense for arealformål
 - Byggelinje
 - Fraktlinje
 - Regulert kant kjørebane
 - Grense for sikringsone
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Aukjæsel

Kartplan (x,y): Euro93 - UTM32 Karttrekk pr dato: januar 2020
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m 0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detailregulering av
 Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst
 Regulering på grunnen - plankart 1 av 2

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon av plankart	20.09.2019				
Betingelser eller tilbakem. fra kommunen	23.08.2019				
Endringer til sluttbehandling	05.02.2020	BMA/Ts			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SGR
Forutgående utvalg	28.03.2020	
Etatsråd i byggesakerkomiteen	30.04.2020	
Offentlig ettersyn	25.05. - 07.12.2019	
Behandlet i byggesakerkomiteen	17.03.20	
Behandlet i plan- og bygningskomiteen	15.04.2020	
Godkjent i bystyret	29.04.2020	
Forutgående utvalg	16.05.2020	

Plan utarbeidet av:	osplan vnk	Reguleringsplan nr:	r20190021
Planen er fremmet av:	Jernmalm AS	Kommunens saknr:	18/41360, 20/132
Dato:	03.07.2019		



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Planident: r20210042
Arkivsak: 2023/8323

Del av Brøset med tilliggende veger, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.5.2024

Dato for godkjenning i bystyret: 29.8.2024

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planen skal legge til rette for bygging av boliger med innslag av næringslokaler, et helse- og velferdssenter, grønnstruktur og fellesfunksjoner og tilhørende infrastruktur.

Det legges opp til god funksjonsblanding, gjennomgående grønnstrukturer, attraktive byrom og fokus på grønn mobilitet. Det sikres en tilfredsstillende trafikkavvikling i en framtidig situasjon for Tungasletta rundkjøringen.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur:

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

43313/2024

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

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

Grønnstruktur

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

Bestemmelsesområde

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

Hensynssone naturmiljø

- Hensynssone bevaring naturmiljø

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET

3.1 Adkomst til området

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

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

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

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

3.2 Offentlige områder

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

3.2.2 Krav om forprosjekt vann og avløp

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

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

3.2.3 Krav om teknisk plan for offentlige anlegg

Teknisk plan for offentlige veganlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

Rundkjøring Tungasletta:

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

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

Alle felt med offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter planer som er godkjent av Trondheim kommune. Planene skal vise detaljert utforming, herunder høyder, møblering, vegetasjon, materialbruk, belysning, overvannshåndtering og traseer for vann og avløp.

Offentlige friområder og torg skal utarbeides i samarbeid med og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

3.3 Styringsverktøy klima

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

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

3.4 Støy

Retningslinjer T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdier i tabell 2 gjeldende med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdier for gul støysone under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

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

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

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

Helsebygg:

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

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

Eksisterende bebyggelse langs Sigurd Munns veg

Eksisterende støyfølsom bebyggelse som får en økning på 3 dB eller mer av støynivå på fasade eller uteplass, eller støynivå som overskrider $L_{den} 60$ db på fasade eller uteplass fra veger i planområdet, skal det gis tilbud om lokal fasadetiltak i forbindelse med gjennomføringen av byggeplanen.

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

3.5 Tilgjengelighet

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

3.6 Vilkår om forurenset grunn

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

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

3.7 Energi

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

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

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen.

3.8 Geotekniske forhold

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

3.9 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før rivning eller flytting

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

3.10 Håndtering av matjord fra området

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

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

3.11 Naturmangfold

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

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

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

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte gesimshøyder.

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

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

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

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

4.1.2 Byggehøyder

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

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

4.1.3 Grad av utnyttning

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

Det skal etableres minimum 8 boliger per dekar innenfor felt B1 og B2. Det skal etableres minimum 15 boliger per dekar innenfor felt B3 og BS1-BS5.

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

4.1.4 Utforming av bebyggelse

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

Det tillates ikke ensidige belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig veg.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.5 Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller per boenhet. Minimum 50 % av samlet uterom skal være felles og plassert på bakken.

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

Uteoppholdsareal for bolig på terreng kan regnes som følgende:

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

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

4.1.6 Grønn overflatefaktor - BGF

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

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

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

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

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

4.1.7 Utomhusplan

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

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

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

4.1.8 Boligsammensetning

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

4.1.9 Fellesarealer:

Det skal etableres fellesarealer per boligområde. Fellesarealene skal inneholde:

- gjesterom/overnattingsrom (0,03 per boenhet)
- forsamlingslokaler med minstestørrelse på 75 m² med tilhørende uteoppholdsareal på minimum 50 m² i direkte tilknytting.
- Verkstedsrom / treningsrom / vaskeri / hjemmekontorsone eller andre fellesarealer på minstestørrelse 50 m²
- boder for fellesutstyr

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

4.1.10 Bilfritt planområde

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

Gårdsrommene skal være bilfrie.

Begrenset bilkjøring kan tillates for utrykningskjøretøyer, flyttetransport.

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

Kjøreadkomst for nødvendig tilbringertjeneste skal være via parkeringsskjellere.

4.1.11 Parkeringsplan

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

4.1.12 Krav til utforming og bruk av parkeringsskjellere

Parkeringskjellere utformes etter følgende prinsipp:

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

Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lademulighet av elbiler.

Det skal settes av særskilte plasser for nyttetraffic og tilbringertjeneste i hver parkeringsskjeller.

4.1.14 Sykkelparkeringsplasser

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

4.1.15 Midlertidige parkeringsløsninger

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

4.1.16 Parkeringsdekning

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

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

- Sykkelparkering på terreng skal ha overdekning.
- Minimum 7 % av sykkelparkeringen skal være tilrettelagt for transportsykler.
- Kontor: Minimum 3 p-plasser pr. 100 m².
- Forretning og service: Minimum 2,5 p-plasser pr. 100 m².

Parkeringsdekning for bil skal være:

- Bolig, felt BS1, BS2, BS3, BS4, BS5: Maksimum 0,55 p-plasser pr. 70 m² BRA eller boenhet
- Bolig, felt B1, B4: Maksimum 0,5 p-plasser pr. 70 m² BRA eller boenhet
- Bolig, felt B2, B3: Maksimum 0,6 p-plasser pr. 70 m² BRA eller boenhet
- Kontor: maks. 2 plasser per påbegynt 1000 m² BRA.
- Forretning og service: Maks. 1 p-plasser pr. 100 m² BRA

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

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

4.1.17 Parkeringsplasser for offentlig tjenesteyting, Felt o BOP1 – helse- og omsorgssenter

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

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

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

Sykkelparkering på terreng skal ha overdekning.

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

Det tillates maksimum 3 parkeringsplasser på terreng.

4.1.18 Renovasjon

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

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

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

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

Det skal være et rom for farlig avfall i avfallssugsentral.

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

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

Helse- og velferdssenter skal ha innkast innomhus til avfallssuget.

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

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

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

4.1.19 Overvannshåndtering

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

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

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

4.1.20 Opparbeidelsesplan for fellesanlegg og fellesområder

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

4.1.21 Anleggsfasen

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

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

Adkomst for all anleggstrafikk skal etableres fra Tungavegen.

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

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

4.2 Boligbebyggelse, felt B1, B2, B3, B4

4.2.1 Bruk

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

4.2.2 Utnyttelse

Boligbebyggelse, felt B1

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7800 m².

Boligbebyggelse, felt B2

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7600 m².

Boligbebyggelse, felt B3

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7150 m².

Boligbebyggelse, felt B4

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 6600 m².

4.2.3 Høyder

Maksimalt tillatt gesimshøyde på bygninger sikres i plankartet.

Boligbebyggelse, felt B1

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom to og maksimalt tre etasjer.

Boligbebyggelse, felt B2

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt fire etasjer.

Boligbebyggelse, felt B3

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt fire etasjer.

Boligbebyggelse, felt B4

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt fire etasjer.

4.2.4 Kjøreadkomst

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

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

4.3.1 Bruk

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

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

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

4.3.2 Utnyttelse

Sentrumsbebyggelse, felt BS1

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 13000 m².

Sentrumsbebyggelse, felt BS2

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 14100 m².

Sentrumsbebyggelse, felt BS3

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7400 m².

Sentrumsbebyggelse, felt BS4

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA 6800 m².

Sentrumsbebyggelse, felt BS5

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 19400 m². Av dette kan maks BRA 2900 m² benyttes til forretning, kontor, bevertning og tjenesteyting.

4.3.3 Plassering og utforming av bebyggelsen og bygningshøyder

Maksimalt tillat gesimshøyde på bygninger sikres i plankartet.

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

Sentrumsbebyggelse, felt BS1

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom fire og maksimalt sju etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS2

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt sju etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS3

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom fire og maksimalt sju etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS4

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom tre og maksimalt seks etasjer.

Det tillates ikke høyere bygg mot Brøsetvegen enn 5 etasjer.

Sentrumsbebyggelse, felt BS5

Bebyggelsen skal ha varierte høyder mellom en og maksimalt sju etasjer.

4.3.4 Kjøreadkomst

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

4.4 Offentlig tjenesteyting, felt o_BOP1 – helse-/omsorgsinstitusjon

4.4.1 Bruk

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

4.4.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 12000 m².

4.4.3 Plassering og utforming av bebyggelse

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

4.4.4 Uteoppholdsareal

- a. Det skal avsettes minimum 25m² uteoppholdsareal per 100m² bruksareal for helse- og velferdssenter og omsorgsboliger.
- b. Inntil 50% av felt o_GF2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.
- c. Sykehjemsdelen må ha nærhet, utsikt og lett atkomst til fellesfunksjoner. Omsorgsboligene må ha enkel adkomst til fellesfunksjoner – helst med mulighet for å gå innendørs.

4.4.5 Kjøreadkomst

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

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

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

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

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

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

4.7.1 Bruk

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

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

4.7.2 Utnyttelse

Kombinert formål, felt SAA

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2050 m².

4.7.3 Plassering og utforming av bebyggelse

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

4.7.4 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_SKV2:

4.8 Industri/lager, felt BKB

Innenfor formålet videreføres eksisterende bestemmelser for tilliggende plan (langs to av armene i rundkjøringen).

4.9 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, felt BAA

Innenfor formålet videreføres eksisterende bestemmelser for tilliggende plan

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Adkomst

Adkomster er vist med piler på plankartet.

5.2 Kjøreveg – felt o_SKV1 og o_SKV2, o_SKV3

Kjørevegene skal opparbeides som vist i plankart.

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

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

5.3 Annen veggrunn

I sammenheng med gang- og sykkelveg opparbeides belegning og overganger.

5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

Innenfor områdene kan det også opparbeides soner for møblering, sykkelparkering, og plantekasser.

5.5 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Områder benevnt med o_SVG skal benyttes til rabatt, overvannshåndtering, vegskulder, grøfter og snøopplag.

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

Områdene skal tilsås eller beplantes.

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

5.6 Torg, felt o_ST

Arealene skal benyttes som et offentlig torg for hele bydelen.

Torget skal utformes med fast dekke, benker og beplantning.

Utforming og materialer skal være av høy kvalitet.

5.7 Gatetun, felt o_SGT1-5

Arealet skal tilrettelegges som et byrom og møteplass med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon og møblering.

Det skal etableres tydelige offentlige ferdselsårer for gående gjennom gatetunene.

5.8 Gatetun, felt f_SGT

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

Helhetlig belegg med variasjon skal gå fra fasade til fasade.

5.9 Gangveg – felt f_SGG

Felt f_SGG skal opparbeides som vist i plankart.

5.10 Gangveg – felt o_SGG1-3

Felt o_SGG1-3 skal opparbeides som vist i plankart.

5.11 Fortau – felt o_SF

Felt o_SF skal opparbeides som vist i plankart.

5.12 Sykkelanlegg – felt o_SS

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

5.14 Parkeringsplasser – felt o_SKH

Kollektivholdeplasser langs o_SKV1 og o_SKV2 opparbeides som vist i plankart.

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Tungasletta rundkjøring

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

Feltene o_SKV, o_SF, o_SGS, o_SS, o_SVT, o_SVG skal opparbeides som vist i plankartet og etter plan godkjent av vegeier.

Fortau, gang-/sykkelveg skal være universelt utformet.

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

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

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

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

Utforming av støttemur se § 4.7.1

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt o_SVT

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

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

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

6.3 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_SVG

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

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

God sikt må ivaretas for sykkelfeltet.

Sideareal skal tilpasses omkringliggende terreng før ferdigstillelse av anlegget.

6.4 Flomvei – Tungasletta rundkjøring

Flomvei over ny kjøreveg fra Tungasletta må ivaretas.

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

6.5 Bygge- og anleggsfase – Tungasletta rundkjøring

6.5.1

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

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

6.5.2

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

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

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

6.5.3

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

6.5.4

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

§7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Naturområder – felt o_GN – Hensynssone naturmiljø

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

Naturlig vegetasjon skal bevares.

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

7.1.2 Hensynssone bevaring naturmiljø

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

Det tillates ikke å plassere byggverk innenfor hensynssonen.

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

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

7.2 Friområder – felt o_GF1 –o_GF5 og o_GF7

7.2.1 Utforming og bruk

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

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

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

7.2.2 Åpen vannføring

Det skal sikres sammenhengende åpen vannføring fra o_GF5 til o_GN.

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

7.3 Friområder – felt f_GF6

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

§8 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESMRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1 – midlertidig bygg- og anleggsplass

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen.

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

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

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

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

8.2 Bestemmelsesområde #2 – gangforbindelse

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

8.3 Bestemmelsesområde #3 – turvei i gørntdrag

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

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

8.4 Bestemmelsesområde #4 – skolevei

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

§9 REKKEFØLGEKRAV/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Generelle rekkefølgekrav for alle felt med bebyggelse

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

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

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

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

9.3 Opparbeiding av samferdselsanlegg

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

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

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

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

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

BS1				X		
BS5						
O_BOP1				X		

9.4 Opparbeidelse av rundkjøring

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

9.5 Opparbeidning av grønnstruktur

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

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

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

9.6 Før ferdigattest

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

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

9.7 Skolekapasitet

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



Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Kvalitetsprogram, datert 20.12.2023



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

R3

Journalnummer:

23.12.60

Planen er datert , sist endret 12.03.62
Stadfestet 29.08.63

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR VALENTINLYST**

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

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

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

A. Høyhusbebyggelse.

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

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

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

B. Småhusbebyggelse.

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

C. Butikksentrum og bilserviceanlegg.

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

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

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

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

Fellesbestemmelser.

- § 9. Maksimalt antall etasjer er påført hvert enkelt hus eller husgruppe på planen.
- § 10. Takformer: Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke får ensartet takutforming. Ved anvendelse av saltak tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten på hus som er på 2 eller flere etasjer.
- § 11. Parkering og garasjer: Det skal reserveres areal for minst en bilplass pr. leilighet. Detaljert plan for garasjer og parkeringsplasser skal sendes inn til bygningsrådet sammen med byggemeldingen. Garasje skal anbringes minst 5 meter innenfor gatelinjen. Frittliggende enkeltgarasjer tillates ikke, med mindre de bygges som ledd i et fremtidig garasjeanlegg. Garasjer for småhusene skal løses som fellesanlegg eller som enkeltgarasjer bygget sammen med våningshuset.
- Transformatorbokser skal såvidt mulig bygges i sammenheng med den øvrige bebyggelse, f.eks. innarbeides i fellesanlegg for høybebyggelsen, i barneanlegg eller butikksenteret.
- § 12. Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene skal ikke være over 0,80m høye og bygningsrådet skal sørge for at samtlige gjerder langs en gatestrekning får ensartet utførelse og farge. Støpte portstolper tillates ikke.
- For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører vedkommende rekkehus til.
- Regulert høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
- § 13. Med byggemelding skal sendes inn situasjonsplan som viser hvorledes tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes eller heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningmurens høyde. Naturlig terreng skal bevares mest mulig.
- Tomter og fellesarealer skal gies en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en plan som viser garasjer, parkeringsplasser, beplantninger, tørkeplasser, lekeplasser, forstøtningmurer, plass for søppelspann etc.
- Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo. Sådanne beplantninger kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.
- § 14. Utvendig veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 15. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
- § 16. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene ha for øye at bebyggelsen får en god form, materialvirkning og farge, i seg selv og i forhold til nabobygninger og andre omgivelser.
- § 17. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

000

R 1083 p

Arkivsak:01/20796

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED VALENTINLYST/BROMSTADEKRA OG NY ATKOMST TIL KONG ØYSTEINS VEG

Planen er datert	:02.07.2001
Dato for siste revisjon av plankartet	:06.09.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:06.09.2002
Dato for bystyrets vedtak	:21.11.2002
Dato for revidert plankart og bestemmelser	
I henhold til bystyrets vedtak	: 21.11.2002

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

Området reguleres for følgende formål:

- Bygeområder, boliger og kombinert formål offentlig bebyggelse og boliger.
- Offentlige trafikkområder, kjøreveg, gang- og sykkelveger, rundkjøring og annet trafikkareal
- Offentlig friområde, turdrag
- Fellesområder, felles avkjørsel

1. FELLES BESTEMMELSER

- 1.1 Ny atkomstveg til Kong Øysteins veg, inklusive gang og sykkelveg, kryss med Kong Øysteins veg (rundkjøring), busstopp, snuplass og annet vegareal skal opparbeides og ferdigstilles før bygging i området for kombinert formål, offentlig bebyggelse og boliger.
- 1.2 Gang- og sykkelvegen mellom Bromstadekra og Valentinlyst senter, skal opparbeides og ferdigstilles før bygging i området for kombinert formål, offentlig bebyggelse og boliger.
- 1.3 Friområdet skal opparbeides og ferdigstilles før bygging i området for kombinert formål, offentlig bebyggelse og boliger.
- 1.4 Bebyggelsesplan iht. plan- og bygningslovens §28-2 skal utarbeides og være godkjent for området for kombinert formål, offentlig bebyggelse og boliger, før tillatelse til tiltak kan godkjennes. Med bebyggelseplan skal følge en parkeringsvurdering inkl. forslag til parkeringsdekning. Med bebyggelsesplan skal det også følge en behovsvurdering for uteoppholdsareal til sykehjem og omsorgsboliger.
- 1.5 Avkjørsler kan bare opparbeides som vist i planen.
- 1.6 Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot ulemper fra anleggsvirksomheten, skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

2. BYGGEOMRÅDER

- 2.1 Bebyggelsen skal utformes og detaljeres slik at den ivaretar bygningsmessige og arkitektoniske kvaliteter. Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet og et felles uttrykk i form og materialbruk. Den skal gis en god terrengtilpasning.
- 2.2 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming, behandling og beplantning.
- 2.3 Med søknad om tiltak skal følge utomhusplan, som viser kotehøyder, terrengtilpasning, arealbruk, beplantning, og materialbruk.
- 2.4 Utomhusarealene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og iht. godkjent utomhusplan.
- 2.5 Delområdet B3 skal være tilleggsareal til tilstøtende boligområde.

2.6-2.13 UTGÅR

Kombinerte formål, offentlig bebyggelse og boliger.

- 2.14 I området kan det oppføres sykehjem, omsorgsboliger og boliger for personer med funksjonshemninger eller andre særlige helsemessige behov.
- 2.15 UTGÅR
- 2.16 Maks. tomteutnyttelse er $TU=123\%$. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 4 etasjer.
- 2.17 Omsorgsboliger skal maks. utgjøre 50% av TU.
- 2.18 Parkeringskjeller skal ikke være med i beregningsgrunnlaget for TU og etasje.
- 2.19 Etasjeantall skal fastsettes i bebyggelsesplanen.
- 2.20 Parkeringsdekning skal fastsettes i bebyggelsesplanen.
- 2.21 Minimum uteareal skal fastsettes i bebyggelseplan.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Offentlige trafikkområder skal i hovedsak opparbeides som vist i planen.
- 3.2 Sykkelfelt kan anlegges i kjørebanearealet.
- 3.3 Annet vegareal skal opparbeides som grønt vegareal.

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

- 4.1 I området skal det opparbeides tursti og beplantning, etter plan godkjent av Trondheim kommune.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 UTGÅR.

Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:

VEDTAK:

**Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for et område ved
Valentinlyst/Bromstadekra og ny atkomst til Kong Øysteins veg.
Områdene B1 og B2 tas ut av planen.**

Bystyret ber om en ny sak hvor følgende forslag belyses:

Atkomsten til boligfeltet i B1 og B2 anlegges fra B2 langs friområde og ut i Sigurd Munns veg til Brøsetvegen. Det bygges fortau langs Sigurd Munns veg. Det vedtas rekkefølgebestemmelser som sikrer at fortau blir ferdigstilt samtidig med bebyggelsen i B1 og B2. Eksisterende veg mellom B1 og B2 stenges med bom i nord slik at en del av vegarealet blir frigjort til grøntområde og samtidig slik at eksisterende PU-bolig nord for B1 får samme atkomst som bebyggelsen i B1 og B2.

Alternativt kan utbygger også vurdere atkomst forbi Trondsletten via Åkervegen til Sigurd Munns veg.

Det anlegges kvartalslekeplass i området nord for B2, sør for rundkjøringa i Bromstadekra, vest for PU-bolig og øst for friområdet/grøntdraget.

Avfallscontainere (gjenvinning) plasseres på kjøpesenterområder.

Bestemmelsene korrigeres i tråd med ovennevnte.

Alternativ bruk av områdene helt eller delvis til omsorgsboliger vurderes.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket utarbeidet av Per Knutsen Arkitektkontor AS, datert 2. juli 2001, sist endret 06.09.2002. Bestemmelsene er sist endret 06.09.2002.

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

Tillegg (som forlengelse av setningen) til reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.12: ____, og *trinnfri adkomst og rullestoltilgjengelighet for 1. etg. i boligene i B1.*

(Adm.merknad: Bestemmelser og plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

Område B1 og B2 med tilhørende bestemmelser er tatt ut av planen.

Område B1 og B2 vil bli behandlet som nytt planforslag med saksnr. 03/01424 (plan r 1083q).



Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 6.4.2020

Dato for godkjenning av bystyret: 29.4.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart hhv. over og under grunnen, merket r20190021 Reguleringsplan for Valentinlyst, datert 3.7.2019, senest revidert 5.2.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-B6)
- Sentrumsformål (BS)
- Barnehage (o_BBH)
- Energianlegg/ Trafo (o_BE1-2)
- Renovasjon (f_BRE1-5 og o_BRE1-2)
- Lekeplass (f_BLK1-4)
- Ballbane (f_BAU)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (f_SKV1, f_SKV2, f_SKV5, o_SKV3 og o_SKV4)
- Fortau (o_SF 1-6)
- Torg (o_ST 1-5)
- Gatetun (f_SGT1 - 7)
- Gangveg/gangareal (f_SGG 1-4)
- Gangveg (o_SGG)
- Sykkelveg (o_SS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT)
- Annen veggrun grøntareal (o_SVG og f_SVG)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)
- Parkeringsplasser (f_SPP og f_SPA)
- Avfallssug (o_SAS)

Grønnstruktur:

- Turdrag (o_GTD)

Hensynssone:

- Sikringsone – frisikt (H140)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være anlegg til offentlig formål, teknisk godkjent av Trondheim kommune. Arealer merket f_ skal være felles for alle felt og boliger innenfor planområdet. Unntak er f_SPP som skal være felles for barnehage og nærmeste boligblokk.

§ 3.2 Utomhusplan

Ved søknad om første tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en helhetlig detaljert utomhusplan for planområdet.

Med søknad om tillatelse til tiltak for hvert felt skal følge en detaljert utomhusplan. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, ev. støyskjermer, HC-parkering på terreng, varelevering, avfallsanlegg, overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg/flomsikring og adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

Utomhusplanen skal vise trafiksikker gangløsning i tilknytning til adkomstveger og gatetun. Den skal også gjøre rede for tekniske anlegg, konstruksjoner og plassering av luftinntak og utkast.

§ 3.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Ved søknad om tillatelse til første tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Overvann skal håndteres i åpne løsninger.

Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen.

Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 3.4 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2016 kapittel 4, legges til grunn for tiltakene innenfor planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer: Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Boenheter i gul støysone med støynivå $L_{den} \geq 60$ dB på fasade skal ha minst et soverom vendt mot stille side $L_{den} \leq 55$ dB.
- For boenheter i rød sone med støynivå på $L_{den} = 65 - 70$ dB på fasade må minst halvparten av rom for varig opphold, herunder minst ett soverom med vindu med luftemulighet, vende mot stille side $L_{den} \leq 55$ dB. Stille side vil her si fasade vendt bort fra støykilden.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Retningslinjer i kapittel 6 i T-1520 kapittel 6, legges til grunn for utforming og plassering av luftinntak i boligene. Luftinntak for boligene skal plasseres så høyt og langt fra veg som mulig.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene.

§ 3.5 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes mobilt avfallssuganlegg. Det mobile anlegget skal utformes slik at det senere kan kobles på eksisterende boliger innenfor planområdet, og et framtidig stasjonært anlegg i nærområdet.

Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter i luftlinje fra hver bygnings utgangsdør.

Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

Areal for nedgravd løsning for eksisterende boliger skal plasseres innenfor f_BRE1-5. Barnehage o_BBH skal ha nedgravd renovasjonsløsning i o_BRE2.

Bunntømte nedgravde containere for avfall som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f_BRE2, f_BRE4 eller f_BRE5.

Eventuelle midlertidige løsninger skal vises i utomhusplanen. Midlertidige renovasjonsløsninger skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

§ 3.6 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor o_BE1 og/eller o_BE2. I tillegg tillates nettstasjoner integrert i bebyggelsen på alle felt i planområdet. Nettstasjon skal ha adkomst for vedlikehold.

§ 3.7 Atkomst

Kjøreatkomst til feltene B1, B2, B3, B4 og BS skal være via f_SKV1 og gatetun. Innkjøring til p-kjeller skal skje via f_SKV1 og f_SKV2.

Øvrig atkomst er vist med piler på plankartet.

§3.8 Parkering

Det tillates etablert maksimalt 1,1 p-plasser for bil per boenhet for hele planområdet.

Parkering for boligene skal løses i parkeringskjeller i f_SPA, som skal være felles for felt B1-B6 og BS. Det skal etableres parkeringskjeller innenfor maksimal utstrekning som vist på plankart 2 Parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal også inneholde boder, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner. Det skal være minst to løfteplattformer eller heiser fra parkeringskjeller f_SPA til terreng i felt B5 og B6.

Det tillates maksimalt 56 parkeringsplasser tilknyttet boligene på bakkeplan, inklusiv HC, innenfor felt B5, B6 og BS. Parkering på bakkeplan skal fordeles jevnt innenfor f_SGT2-7. Det tillates ikke bakkeparkering innenfor felt B1- 4.

Parkering f_SPP skal ha 8 plasser for bil og plass til 20 sykler og 7 sykkelvogner. f_SPP skal være felles og i sambruk mellom boliger i nærmeste boligblokk, og barnehagen. f_SPP skal ha adkomst via f_SKV5.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser i p-kjeller skal ha lademulighet for el-bil, enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette kan etableres.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. ny boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs i parkeringskjeller. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for transportsykler.

Sykkelparkering for barnehage skal være: 0,15 p- plasser for sykkel og 0,05 plasser for sykkelvogn pr. barnehageplass, og 0,4 plasser per årsverk hvorav min. halvparten skal være overdekket eller i bod.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen på felt B1-4 og BS skal plasseres innenfor de viste byggegrenser i plankartet. Det tillates ingen ny bebyggelse innenfor felt B5 og B6, med unntak av mindre byggetiltak som nettstasjon, boder, heishus mm.

Nettstasjon, utvendige boder, ev. lokale støyskjermingstiltak, heiser og åpne overbygde areal som sykkelskur, tillates plassert utenfor byggegrense.

Parkeringskjeller skal være konstruert til å bære gjennomsnittlig 50 cm jordlag til beplantning.

§ 4.1.2 Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttning (BRA) i felt B5, B6 og o_BBH angitt i plankartet er maksimalt tillatt utnyttning (BRA).

Det skal etableres minimum 200 nye boenheter innenfor B1-4 og BS.

Samlet BRA innenfor B1- B4 og BS skal ikke overstige 20.100 m².

Hvert byggetiltak skal alltid redegjøre for forventet utnyttning av hele området og uterom.

Areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning. BRA for bebyggelsen skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.

§4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres i henhold til maksimale tillatte gesimshøyder som angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner, samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde, og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Minste avstand fra fasadelivet for tekniske installasjoner skal være 2 m.

Det tillates etablert takterrasser med gjennomiktig kantsikring med høyde inntil 1,3 m over regulerte gesimshøyder. Minste avstand fra fasadelivet til kantsikring skal være tilsvarende høyde

på kantsikring.

Boliger som vender mot Kong Øysteins veg skal ha kotehøyde for gulv i første etasje som er maks 1 meter høyere enn kotehøyde på tilgrensende offentlig fortau. Boliger langs Anders Estenstads veg skal ha maks 30 cm høyere kote enn tilgrensende offentlig fortau.

§ 4.1.4 Utforming av bebyggelse

Fasader skal brytes for minimum hver 50 m, enten med forskyvning på minimum 1 meter, eller åpning mellom enheter.

Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg. Det tillates ikke svalganger som passerer mer enn tre leiligheter fra heis/trapperom på samme etasje.

Det skal være variert og samstemt fargebruk i de nye bygningene, samt varierte/oppbrutte fasader.

Boliger innenfor B4 skal ha innganger vendt mot Anders Estenstads veg, og leiligheter på gateplan skal ha direkte inngang fra Anders Estenstads veg.

§ 4.2 Boligbebyggelse (B) felt B1, B2, B3, B4, B5, B6

§ 4.2.1 Bruk

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner. Dette inkluderer blant annet: nettstasjoner, parkering, nedkast for avfallssug, fordrøyningsanlegg og kjørbare interne gangveger med bredde på inntil 3,5 meter.

§ 4.2.5 Uterom, felles lekeareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan, og skal kunne benyttes som leke- og uteoppholdsareal. Parkeringskjeller under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av krav til uterom.

Uterom for alle boliger innenfor planområdet skal beregnes med hele området som grunnlag. Felles uterom og lekeplasser kan etableres på tak over parkeringskjeller. Det tillates ikke etablert felles uterom på øverste tak på boligene.

Uterommet skal utformes som sosial møteplass for alle aldersgrupper og slik at det kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 4.3 Sentrumsformål felt BS

Området skal benyttes til bolig, felleslokaler og tjenesteyting, samt annen publikumsrettet virksomhet. Det skal etableres forsamlingslokale eller lignende i første etasje. Fasader skal ha åpen og utadvendt karakter. Det tillates ikke etablert boenheter i første etasje. Det skal etableres torg/plass på BS.

Bilparkering skal skje i parkeringskjeller.

§ 4.4 Barnehage felt o_BBH

Det skal etableres offentlig barnehage innenfor felt o_BBH.

Sykel- og bilparkering for barnehage skal løses innenfor felt f_SPP.

§ 4.5 Annet uteoppholdsareal, balløkke felt f_BAU

Balløkke skal utformes slik at den kan islegges på vinteren.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (SKV), fortau (SF), gatetun (SGT), gangveg (SGG) og gang-/ sykkelveg (SS)

Det tillates ikke etablert andre kjøreadkomster enn de som er vist på plankartet.

Kjøreveg (f_SKV1 og 2), gatetun (f_SGT 1-7) og gangveg (f_SGG1-4), fortau (o_SF1-6) og sykkelveg (o_SS) skal opparbeides som vist på plankartet. f_SKV1 og f_SKV2 skal være adkomst til p-kjellere.

Gatetunene (SGT) skal utformes slik at oppstillingsplass for brannbil ivaretas.

o_SKV 3 og o_SKV4 skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

Fortau o_SF1-6 og sykkelveg o_SS, skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

§ 5.2 o_ST1-5 (torg)

Arealet skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Det skal benyttes til sykkelparkering, benker, trær og annen møblering, og med vegetasjon som er tilpasset en urban situasjon og kollektivpunkt. Det tillates etablering av lommer for taxi eller mindre varelevering.

§ 5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT) og grøntareal (o_SVG)

Annen veggrunn o_SVT skal benyttes til nedkastpunkt for avfallssug eller nedgravde avfallscontainere, varelevering og av- og påstigningspunkt.

Annen veggrunn o_SVG skal opparbeides med vegetasjon eller belegg med et bymessig preg. Det tillates etablert fordrøyningsanlegg for regnvann og ev. midlertidig avfallssug-dockingpunkt innenfor formålet.

o_SVT og o_SVG skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.4 Kollektivholdeplass (SKH)

Feltet skal opparbeides for bussholdeplass og tilhørende anlegg, leskur mv.

§ 5.5 Parkeringsplass f_SPP

Arealet skal opparbeides til parkeringsplass for felt o_BBH og nærmeste boligblokk innenfor B6.

§ 5.6 o_SAS

Arealet skal benyttes til etablering av dockingpunkt for mobilt avfallssug.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turdrag (o_GTD)

Turdrag o_GTD skal opparbeides som grøntareal langs gangveg o_SGG.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssoner

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til første tiltak innenfor planen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, håndtering av matjord, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring (overvann), renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Plan for beskyttelse av trær langs Kong Øysteins veg og Magnus Berrføtts veg skal være godkjent av vegeier før tiltak kan settes i gang.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2016 kapittel 4, legges til grunn.

8.2 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall og grøntdrag, skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved omlegging av kommunale hovedledninger skal minimumsavstand til nye og eksisterende bygg og konstruksjoner, samt vurdering av geoteknikk/ stabilitet for eksisterende boligblokker teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

8.3 Geotekniske forhold

Geoteknikk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak for første tiltak innenfor området kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknikk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.4 Forurenset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.5 Etablering av overvannstraseer/ flomveger

For hvert byggetrinn skal det redegjøres for hvordan overvannstraseer/ flomveg kan sikres i en midlertidig fase fram til området er ferdig utbyggt. Midlertidige løsninger skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

8.6 Forventet utnytting

Hvert byggetiltak skal redegjøre for forventet utnytting av hele planområdet og uterom.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

Teknisk plangodkjenning av teknisk plan for offentlig trafikkareal skal foreligge før det kan gis tillatelse til første tiltak innenfor planområdet.

9.1.1 Veger og gatetun

a) f_SKV1 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

Gatetun f_SGT1 med toppdekke, belysning og vegetasjon/ beplantning skal være etablert frem til det aktuelle feltet før nye boliger innenfor felt B1, B2 og B3 kan gis ferdigattest. Hvis bebyggelsen tas i bruk i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

b) o_SF2 sør for Anders Estenstads veg skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B4 gis ferdigattest. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

c) o_SAS dockingstasjon for avfallssug skal være etablert før første bolig i felt B1, B2 og B3 kan tas i bruk.

9.1.2 Gangveger og gang-/ sykkelveg

a) Gangforbindelsen f_SGG1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

b) Gangforbindelsen f_SGG2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

c) Gang- og sykkelforbindelsen f_SGG3 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor feltene B3, B4 og B5 kan tas i bruk. I anleggsperioden skal det etableres midlertidige løsninger for å sikre gangforbindelse til Valentinlystsenteret.

d) Offentlig fortau o_SF3, o_SF4, offentlig gangveg o_SGG, og annen veggrunn o_SVT skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B4 kan tas i bruk.

9.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, avfallssug skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Eksisterende hovedledninger for vann og avløp gjennom området skal legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt.

Ny trafo innenfor o_BE1 må være etablert og høyspentledning skal legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt. Løsninger skal klareres med netteier før arbeider kan igangsettes.

B1 og B2 tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning. Eventuell midlertidig avfallsløsning må avklares og godkjennes av Trondheim kommune før godkjenning av søknad om tiltak for nye boliger kan gis. Alle boliger skal være tilknyttet mobilt avfallssuganlegg før nye boliger innenfor B3 eller B4 tas i bruk.

9.3 Utearealer/lekearealer

Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

9.4 Skole og barnehager

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

9.5 Støytiltak

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

9.6 Istandsetting av midlertidige rigg- og anleggsområder

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av det aktuelle byggetrinn, skal berørte områder istandsettes og revegeteres.

Brita Ottervik 



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Håkon Herdebreis veg 2
7046 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre