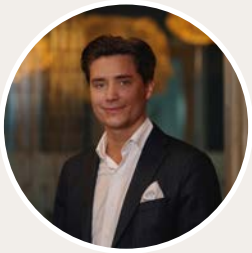
Håkon Herdebreis veg 2, 7046 TRONDHEIM

Rålekker og nyoppusset 3-roms | Alt nytt 2025/26 | Høy standard | Bad/kjøkken TG 0 | 2 Verandaer | Heis | Garasjeplass.



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337
E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 390 000,-
Fellesgjeld:	Kr 286 976,-
Omkostn.:	Kr 9 796,-
Total ink omk.:	Kr 3 686 772,-
Felleskostn.:	Kr 8 169,- pr.mnd
Selger:	Magnus Østerli Børøsund
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1966
BRA-i/BRA Total	79/92 kvm
Tomtstr.:	48600.8 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 55, bnr. 20
Andelsnr.:	196
Oppdragsnr.:	1710250351

Velkommen til Håkon Herdebreis veg 2!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Håkon Herdebreis veg 2 - En renovert leilighet i 8.etasje med flott intern beliggenhet. Boligen holder følgelig en meget høy og lekker standard.

- Heis i bygget.
- Bad, WC og kjøkken har fått tilstandsgrad 0.
- Flotte grøntarealer mellom blokkene i borettslaget.
- Fast parkeringplass i oppvarmet p-kjeller med el-bil lader.
- To innglasset veranda med gode solforhold, og flott utsikt mot sør.
- Valentinlyst Senter og flere dagligvarebutikker ligger et steinkast fra boligen.
- Sykkelavstand til bl.a. sentrum av Trondheim, NTNU Dragvoll og Gløshaugen.
- Felleskostnadene inkluderer alt fra drift, kommunale avgifter, samt TV/internett.
- Hele boligen er totalrenovert i 2025/26 (se liste over oppgraderingene i salgsoppgaven).

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Nabolagsprofil 41
Tilstandsrapport 49
Vedtekter 66
Husordensregler 74
Regnskap 77
Byggetegninger 93
Igangsettingstillatelse 101
Reguleringskart 107
Reguleringsbestemmelser 114
Planoversikt 150
Budskjema 156

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 79 m²
BRA - e: 2 m²
BRA - b: 11 m²
BRA totalt: 92 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 2 m² - Kjellerbod.

8. etasje
BRA-i: 79 m² - Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom, stue og kjøkken.
BRA-b: 11 m² - Innglassede balkonger.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
48600.8 m²

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
Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte: Bygningen, som er en boligblokk oppført i 1966, er på 12 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader består av teglstein. Flat takkonstruksjonen er tekket med takmembran. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Heis.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja.

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Firmanavn: Fremstad & Rokseth AS.

Beskrivelse: Elektrisk på våtrom.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Firmanavn: Rakowski Byggefirma.
Beskrivelse: Maling på våtrom.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Firmanavn: Pawel Obrzydzinski.
Beskrivelse: Flislegger på våtrom.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Firmanavn: Baderom Pluss AS.
Beskrivelse: Rørlegger på våtrom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Sluk i dusj er byttet.

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

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

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.
Firmanavn: Fremstad & Rokseth AS.
Beskrivelse: Oppgradering og fornying av elektrisk anlegg. Opplegg til nye kurser.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Svar: Ja.

Innhold
Boligen er blitt totalrenovert innvendig i 2025/26. Alt er nytt og ubrukt.

Vedlikeholdshistorikk for leiligheten:
- Nytt elektrisk anlegg.
- Alle innerdører er skiftet.
- Hvit spotlightskinne på stue.
- Flis bad/vr - Overland pearl.
- Alle overflater er pusset opp.
- Spotter i taket i entré, kjøkken og bad.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.

- Lagt opp eget stikk for vaskemaskin.
- Ny varmtvannsbereder på 120 liter, installert på kjøkkenet.
- Nyrenovert WC med flis på gulv med malte vegger. Varmekabler.
- Ny 1-stavs laminatgulv Berryalloc connect 8XL bloom sand natural i alle rom (minus bad og vaskerom).
- Nyrenovert bad som har 60x60 flis på gulv og vegger, innfellbar dusjvegg med waterfall dusj, belysning i speil, varmekabler i gulv og egen nisje i dusjsonen.
- Helt nytt kvalitetskjøkken fra Aubo med laminat benkeplate. Det har Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn fra Gorenje, oppvaskmaskin fra AEG, kombi kjøl - og fryseskap fra Hisense. Platetopp fra AEG.

PLANLØSNING:

Velkommen til Håkon Herdebreis veg 2. En Rålekker og totaloppusset 3-roms i 8. etasje.

Entré/gang og omkledningsrom:
Man tar heisen opp til 8. etasje og kommer inn inngangsdøren til entré/gang på 7,6 kvm. Veldig praktisk har man et tilhørende omkledningsrom/bod på 2,8 kvm til venstre i det man kommer inn døren. Denne kan innredes både med skap og knagger. Man får et godt førsteinntrykk hvor man blir møtt med et flott og slitesterk 1-stavs laminatgulv, samt downlights i tak.

Stue:
Stuen er i en delvis åpen løsning med kjøkkenet, og er på 22,7 kvm. Her får man godt med plass til sofagruppe og spisebord, samt at rommet nyter god naturlig belysning fra store vindu mot den innglasset verandaen. Belysning også i hvit spotskinne. Man har en flott utsikt fra stuen i 8.Etasje.

2 Innglasset verandaer:
Med utgang fra stuen har man en innglasset veranda på 6,5 kvm. Her sitter man usjenert, høyt og luftig opp fra bakkeplan, hvor man kan nyte solen fra morgen til ettermiddag. Her har man en flott utsikt mot sør. Med utgang fra kjøkkenet har man en innglasset veranda på 3,8 kvm. Denne er sør/vest vendt. Her har man flott ettermiddag/kveldssol og utsikt mot Tyholt tårnet.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger med tilgang fra stuen, og er på 8 kvm. Det ble totaloppusset i 2025/26, og består av folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate. Det har påkostet integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Effektivt og godt utnyttet areal. Kjøkkenet har tilstandsgrad 0 ifølge takstmann.

Bad/vaskerom og WC:
Badet/vaskerom og WC er også totaloppusset i 2025/26, og ligger med inngang fra

entréen/gangen. Badet/vaskerommet er på 4,5 kvm, og har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights. Dusjvegger av glass og krom dusjgarnityr på vegg, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp). Toalettrommet som ble renovert i 2025/26 har flis på gulv med varmekabler, malte slette vegger og malt slett himling med downlights. Av installasjoner er det servant med underskap og vegghengt toalett. Badet/vaskerommet og toalettrom har tilstandsgrad 0 ifølge takstmann.

2 soverom:
Boligens 2 romslige soverom ligger med inngang fra gang og stue, og er på henholdsvis 12,6 og 10,4 kvm. Begge har god plass til dobbeltseng og en garderobeløsning/kontorpult.

Øvrig:
- Fast parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller med el-bil lader.
- Lagringsplass i bod i leiligheten og kjeller i blokka.
- Felles låst sykkelbod.
- Treningsrom i 1. etasje som er til fri bruk for beboerne.
- Et ekstra gode for beboerne er at borettslaget har egen vaktmester.

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

Forhold som har fått TG2:
VINDUER/DØRER
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringdagen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduer og verandadører fra 80-tallet. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

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.

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
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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 390 000

Info kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 854 063

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 416 250

Formuesverdi sekundær år
2024

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:
- Felleskostnad renter
- Felleskostnader drift
- Parkeringsleie p-kjeller
- Leie fellesareal og infrastruktur p-kjeller
- Elektroniske fellesavtaler
- Leie bod p-kjeller 2.5 kvm

Felleskostnadene inkluderer blant annet:
- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Drifts- og serviceavtaler
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Kommunale avgifter

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8 169

Andel Fellesgjeld
Kr 286 976

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
25.09.2025

Andel fellesformue
Kr 109 393

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Valentinlyst Borettslag

Organisasjonsnummer
948719444

Andelsnummer
196

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 (borett) 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: 40686075275 - Sparebank 1 SMN
Annuitetslån - 4 terminer per år.
Rentesats per 20.03.2025: 5.72% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 20.03.2025: 130 000 000
Andel av saldo: 270 356
Neste termin: 29.04.2025. Lånet innfris i sin helhet: 29.01.2028
Rente: 3 mnd NIBOR + margin 1,16%.
Avdragsfritt frem til refinansiering 29.01.2028.

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

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. 196 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:
HEFTELSER
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
Heftet i feil eiendom
Rettet etter tingl. §18
25.02.2020 Arkivref. 20/10799-2
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ferdigattest for følgende tiltak:
- Ferdigattest for fasadeendringer - innglassing av balkonger. Utstedt: 19.08.2021.

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

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
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.

Adgang til utleie
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.

KORTTIDSLEIE
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.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)
---
286 976 (Andel av fellesgjeld)

---
3 676 976 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
9 796 (Omkostninger totalt)
18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
3 686 772 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 695 672 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 698 472 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 796

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 990, tilretteleggingsgebyr kr 12 500 og visninger kr 3 490 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

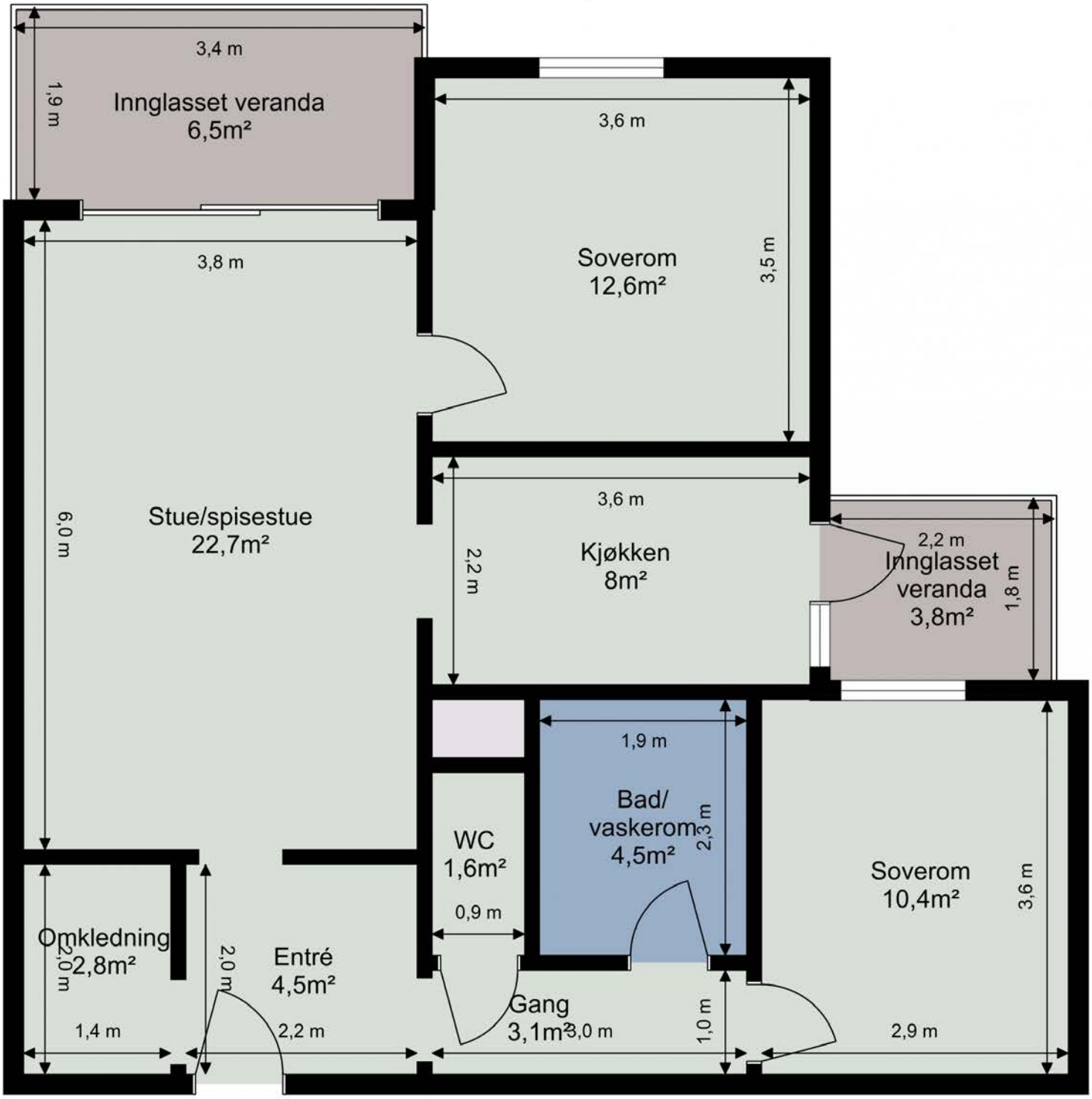
Ansvarlig megler bistås av
Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

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

Salgsoppgavedato
09.01.2026

Håkon Herdebreis veg 2

8. Etasje



DISH
WASHING
LAWABO

OSLO INTERIORS

2

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
Hospitalskirka Linje 9	12 min 4.8 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 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

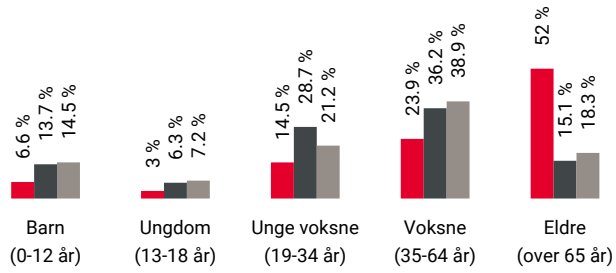
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bromstad barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Hagebyen private barnehage (0-5 år) 16 barn	7 min 0.5 km
Sætra idrettsbarnehage (0-5 år) 116 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

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

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil
3. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 90/100

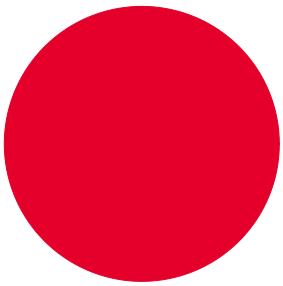
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Sport

Stallmestervegen akt.omr. - balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Eberg idrettsfelt Ballspill, fotball	9 min 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

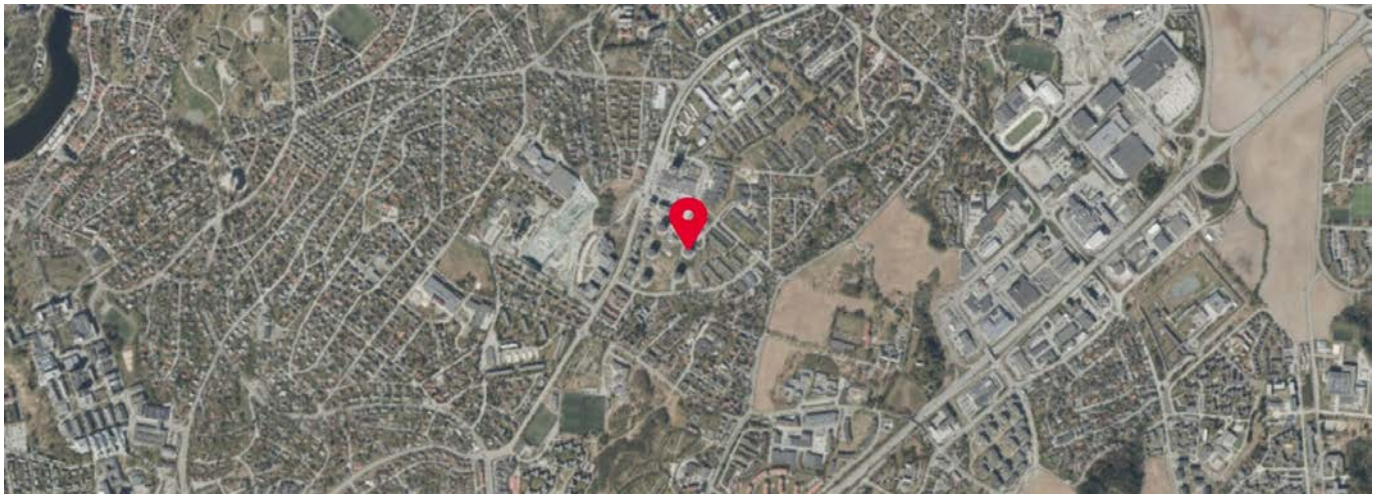
Familiesammensetning

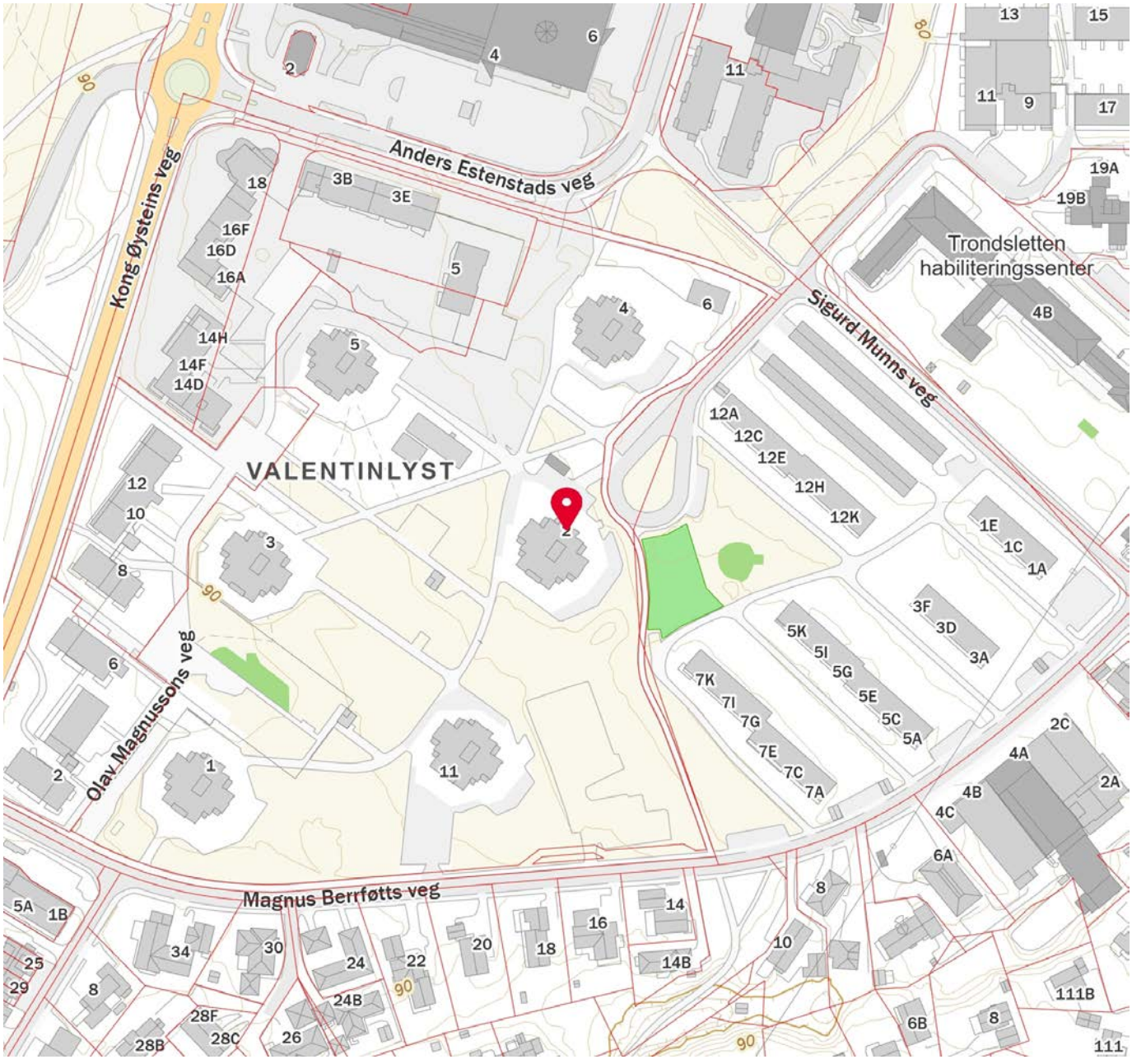
- Valentinlyst nord/Kongssletta
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

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

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





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

bankID SIGNERT 08.01.2026
Børøsund Magnus Østerli

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

Magnus Østerli Børøsund

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Håkon Herdebreis veg 2
7046 TRONDHEIM

5001-55/20/0/0

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Fremstad & Rokseth AS

   Beskrivelse av arbeidet: Eletrisk på våtrom
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Rakowski Byggefirma

   Beskrivelse av arbeidet: Maling på våtrom
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Pawel Obrzydzinski

   Beskrivelse av arbeidet: Flislegger på våtrom
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Baderom Pluss AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger på våtrom

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt sluk og nye avløp. Samt ny membran ifm totalrenovering bad.

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

- **Ja**

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Fremstad & Rokseth AS

   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering og fornying av elektrisk anlegg. Opplegg til nye kurser.

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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Håkon Herdebreis veg 2
7046 TRONDHEIM
5001/55/20/0/196/0

Rapportdato

07.01.2026

TG 0	6
TG 1	1
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	0

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

Befaring utført den 06.01.2026 av:

Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Håkon Herdebreis veg 2 , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/55/20/0/196/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

Tomt: 48 600.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Magnus Østerli Børøsund

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen, som er en boligblokk oppført i 1966, er på 12 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader består av teglstein. Flat takkonstruksjonen er tekket med takmembran. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Heis.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Hele leiligheten har vært gjenstand for oppussing/renovering i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

8.etasje			
Primærrom 79 m^2	**Sekundærrom** 11 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 90 m^2	**BTA** 95 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** 2 innglasset balkonger.	

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

8.etasje			
BRA-i 79 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 11 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** 2 innglasset verandaer.	**Beskrivelse av åpent areal** -

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

Sum areal			
BRA-i 79 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 11 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 92 m^2

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

Oppsummert

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

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduer og verandadører fra 80-tallet. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
07.01.2025

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

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

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

3 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadører i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og verandadør på stue og kjøkken samt ene soverommet er fra 1987. Vindu med 3-lags glass på det ene soverommet er datert 2017. Innerdører skiftet ut i 2025.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduer og verandadører fra 80-tallet.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har bilder og produktdatablad som er lastet opp på boligmappa.no.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 45 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

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

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

Kommentar:
Badet er nytt og ubrukt.

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Toalettrom

TG 0

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som ble renovert i 2025 har flis på gulv med varmekabler, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt toalett og servant med underskap. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

6 Kjøkken

TG 0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone. Fungerte som normalt. TG 2 settes da kanal ikke er ført ut av boligen.

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

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen fremstår som ny og ubrukt. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

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

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

Kommentar:
Alle interne vann og avløpsrør skrifte ut ifm renovering av bad, toalettrom og kjøkken i 2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2025 er installert i benkeskap på kjøkken.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert bak benkeskap på kjøkken. Det er ført drensrør fra skapet inn til badet med "siklemikk" på vegg.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

Levetid:

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles gang

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny innmat i sikringskapet i 2015, 2 nye kurser til kjøkken i 2025. Alle interne punkter i leiligheten trukket opp i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

Bilde

Fastsetting av tilstandsgrad

Tilstandsgrad 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

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

Tilstandsgrad 2

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

Tilstandsgrad 3

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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

HÅKON HERDEBREIS VEG 2 - 5001/55/20/0/196/0

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 kameraovervåkning i borettslagets parkeringskjeller. Formålet med kameraovervåkningen er andelseiere og beboere sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk. 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres 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 karmer.

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

(4) Andelseieren 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

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 gårdsplasser, 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 frostskadet.
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	18 668 005	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	168 896
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

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving 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 andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 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
Strømavgift 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.

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 brannteknikske anlegg	279 947	202 491
Sum drifts- og serviceavtaler	**961 856**	**442 478**

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**

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 transkasjoner	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 gjøre opp i 2025, ved at borettslaget øker sine langsiktige lån til kredittinstitusjon.

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

	Parkeringsplas	Tomter	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Ball-/lekeplass
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

	Kontormaskine
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.

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 Parkeringsuteleie AS. I forbindelse med ferdigstillelse 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**
Annen egenkapital 01.01	109 909 633	121 945 772
Årets resultat	-6 875 222	-12 036 139
Annen 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.

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.

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

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

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

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

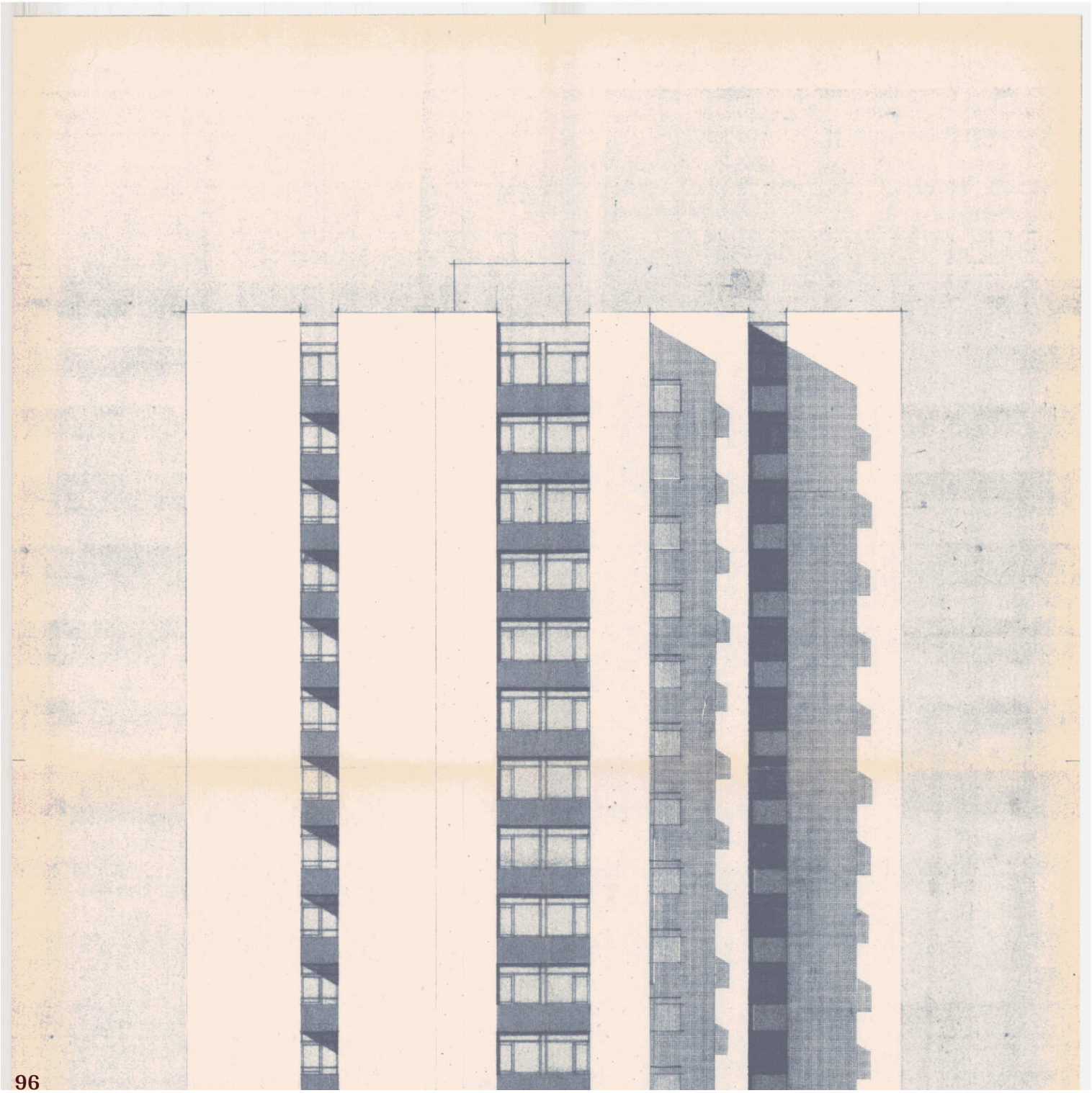
Alle banklån er overført nytt lånenummer og samlet til ett lån i 2025.

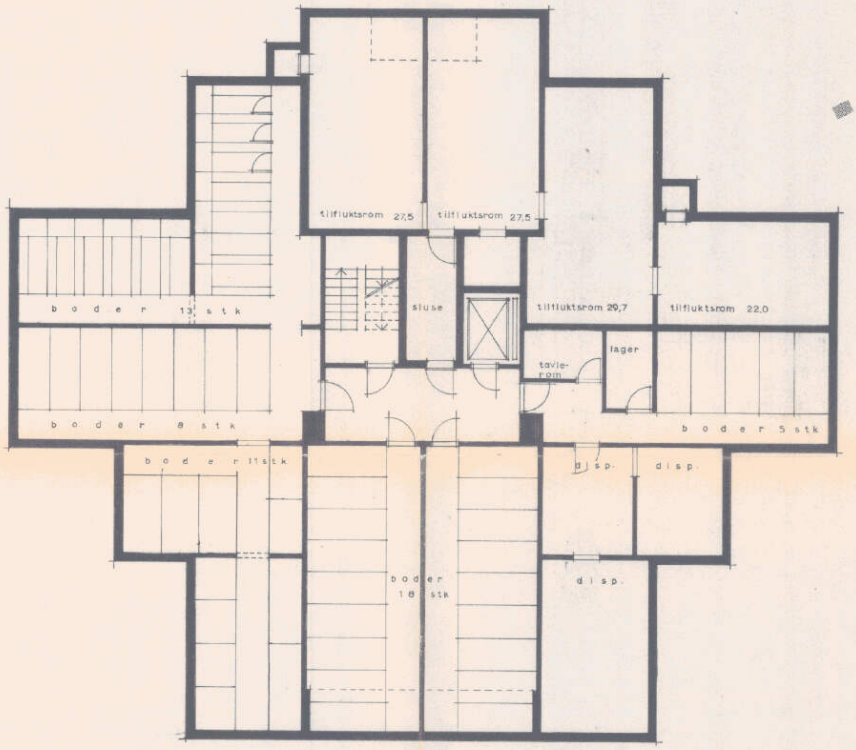
Note 18 - INNSKUDD

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

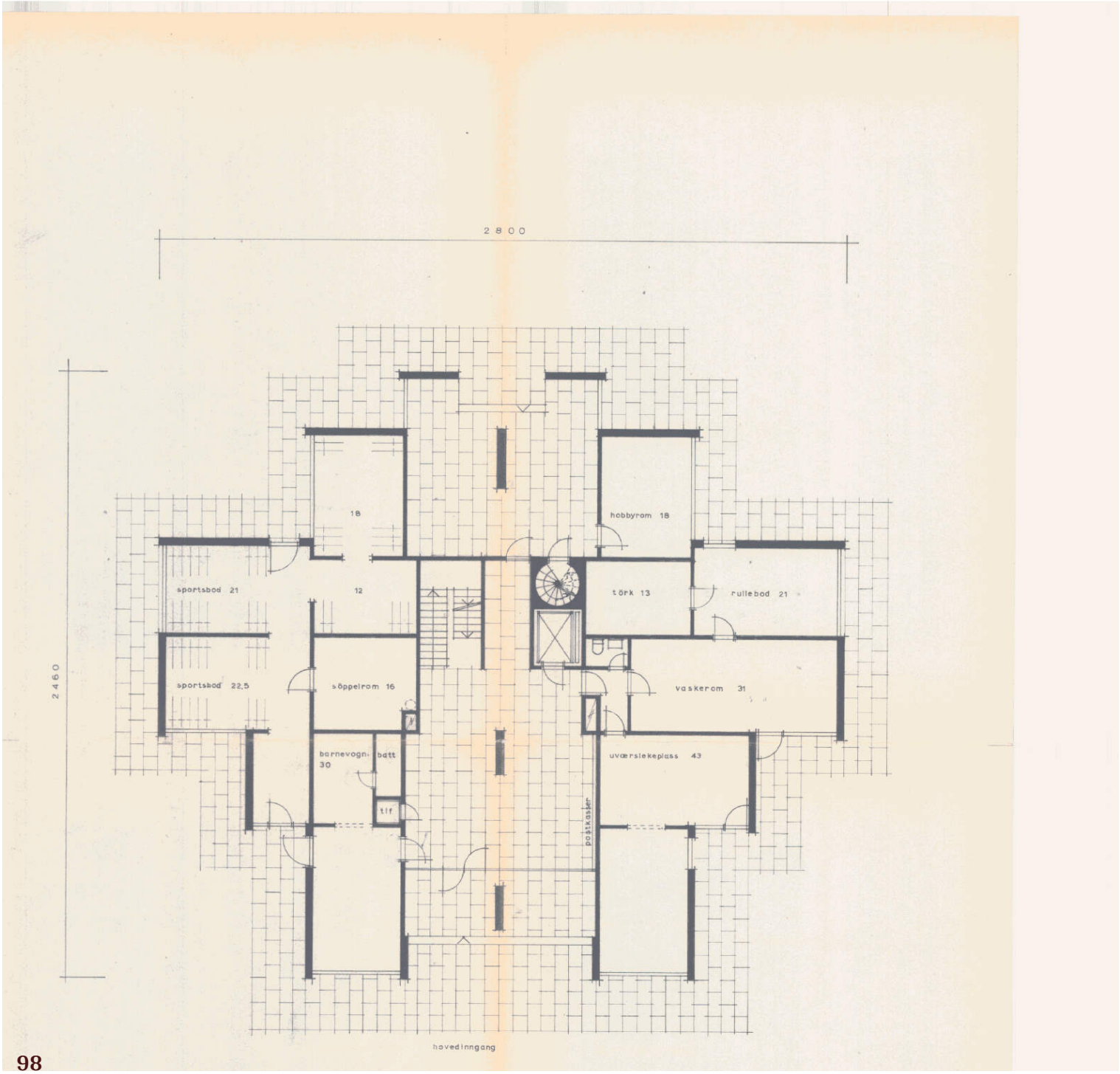
Note 19 - KORTSIKTIG GJELD

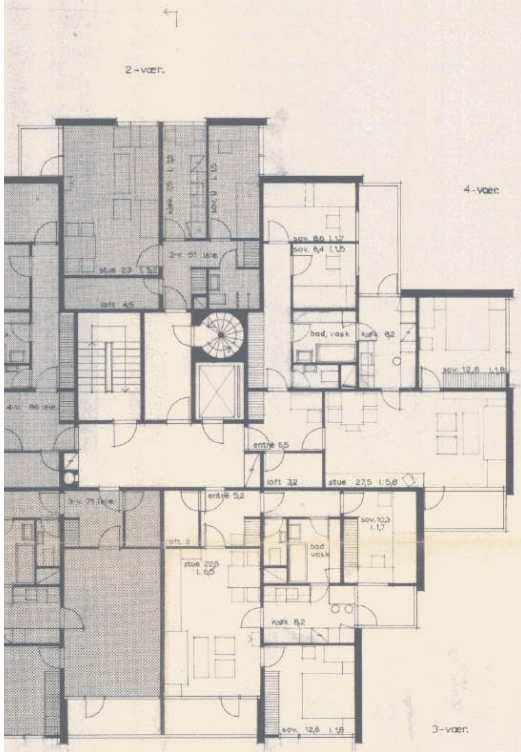
Kortsiktig gjeld til Valentinlyst Parkeringsutleie AS er på til sammen kr. 15 977 238,-. Gjelden har oppstått som følge av at Valentinlyst Parkeringsutleie AS har betalt for kostnader som gjelder borettslaget. Kr. 2 274 404,- gjelder kostnader knyttet til riving av barnehage og fjerning av forurensede 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.





650332
16 MAI 1965
T. HEIM RYGGINGSRAD


2 8 0 0
2 4 6 0
18
hobbyrom 18
sportsbod 21
12
törk 13
rullebod 21
sportsbod 22,5
söppelrom 16
vaskerom 31
barnevogn-
30
batt
uværslekeplass 43
tlf
postkasser
hovedinngang



AREALER:
4 roms. 86 m² leie
3 roms. 71 "
2 roms. 51 "
brutto etasje: 465 m²

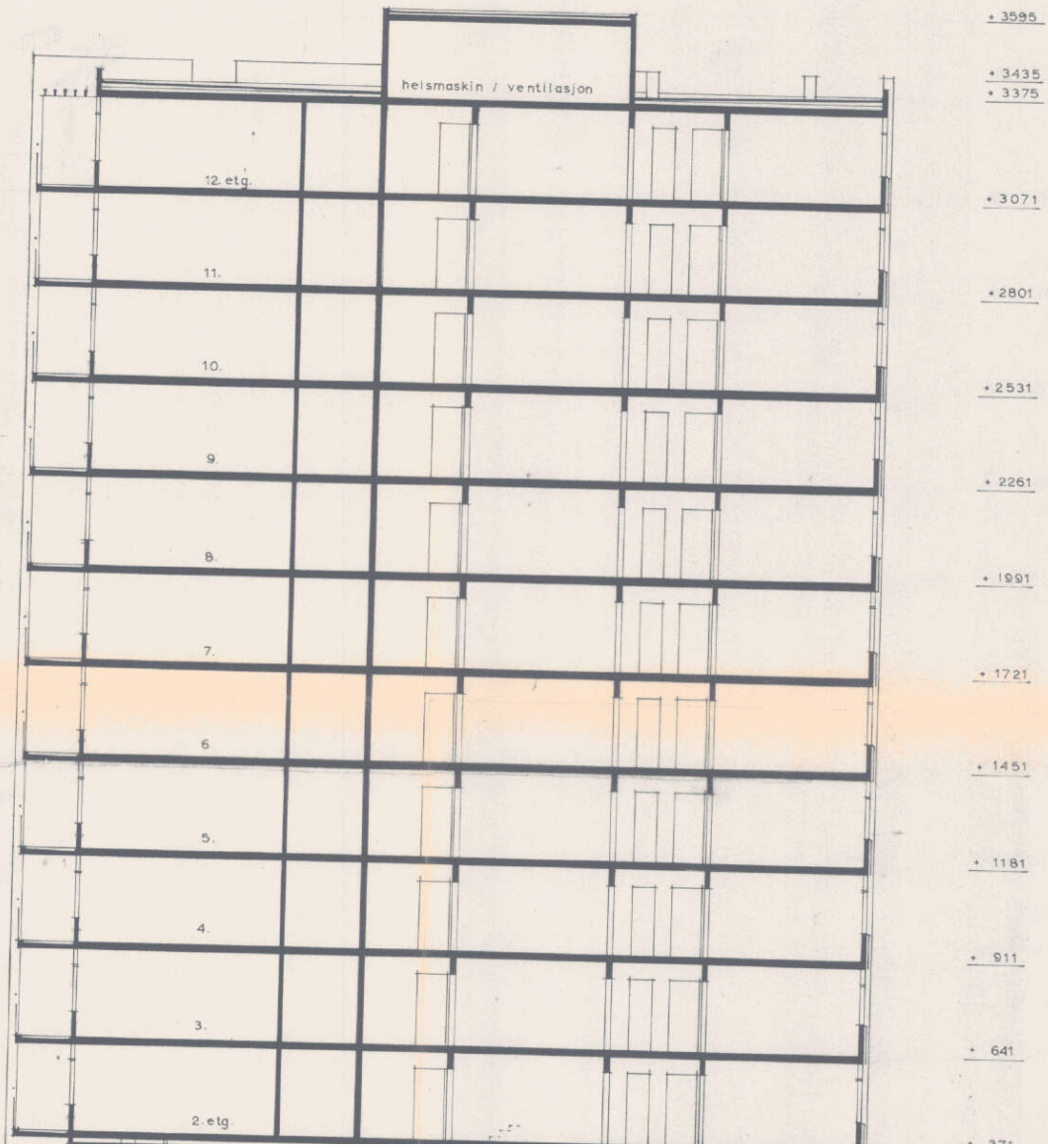
OPPDR. GIVER
TOBB

TEGN. TITEL
HÖYHUS PÅ VALENTIN-LYST
2.-12. ETASJE
462
MÅL: 1:100
TEGNET 16.3.64
SIGN.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6305-04

HOOL AL. NORDER DIS. KONTOR
TEKN. DISTR. KONTOR
Thr. Angellsgt. 12 A Trondheim


helsmaskin / ventilasjon
12. etg.
11.
10.
9.
8.
7.
6
5.
4.
3.
2. etg.
+ 3595
+ 3435
+ 3375
+ 3071
+ 2801
+ 2531
+ 2261
+ 1991
+ 1721
+ 1451
+ 1181
+ 911
+ 641

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 3623/16

Norconsult AS
Erling Skakkes gate 49 B

N-7012 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Marianne Laanke Losen	16/40198 oppgis ved alle henvendelser	Leif Konrad Bårdstu	03.11.2016

Olav Magnussons veg 1, 3 og 5, Håkon Herdebreis veg 2 og 4 og Magnus Berrføtts veg 11, godkjenning fasadeendringer

Gnr./Bnr.:	**55/20**
Ansvarlig søker:	**Norconsult AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**Valentinlyst Borettslag**

Søknaden gjelder fasadeendringer – innglassing av balkonger. Det skal i tillegg gjøres andre fasadeløft på blokkene som ikke vil være søknadspliktige.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
byggesaksbehandler

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 12.10.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Forhåndskonferanse er holdt 17.02.2015.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som eksisterende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0003, *Reguleringsplan for Valentinlyst*, trådt i kraft 29.08.1963. Eiendommen er regulert til boligbygg – blokker.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Nødvendige privatrettslige rettigheter må partene ordne med seg selv i mellom. Dersom man ikke har de nødvendige privatrettslige avtaler som byggetiltaket krever, kan man heller ikke gjennomføre byggetiltaket.

Naboer
Ansvarlig søker har vurdert at nabovarsling ikke vil være nødvendig i henhold til pbl § 21-3.

Byggeprosjektet
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om fasadeendringer – innglassing av balkonger.

Foretak med ansvarsrett
Etter 1. januar 2016 skal ikke kommunen lenger tildele ansvarsretter i byggesaker, med noen unntak. Foretakene må selv erklære ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Kommunen skal

må også gebyrer og avgifter betales.

Bygg- og anleggsavfall
Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

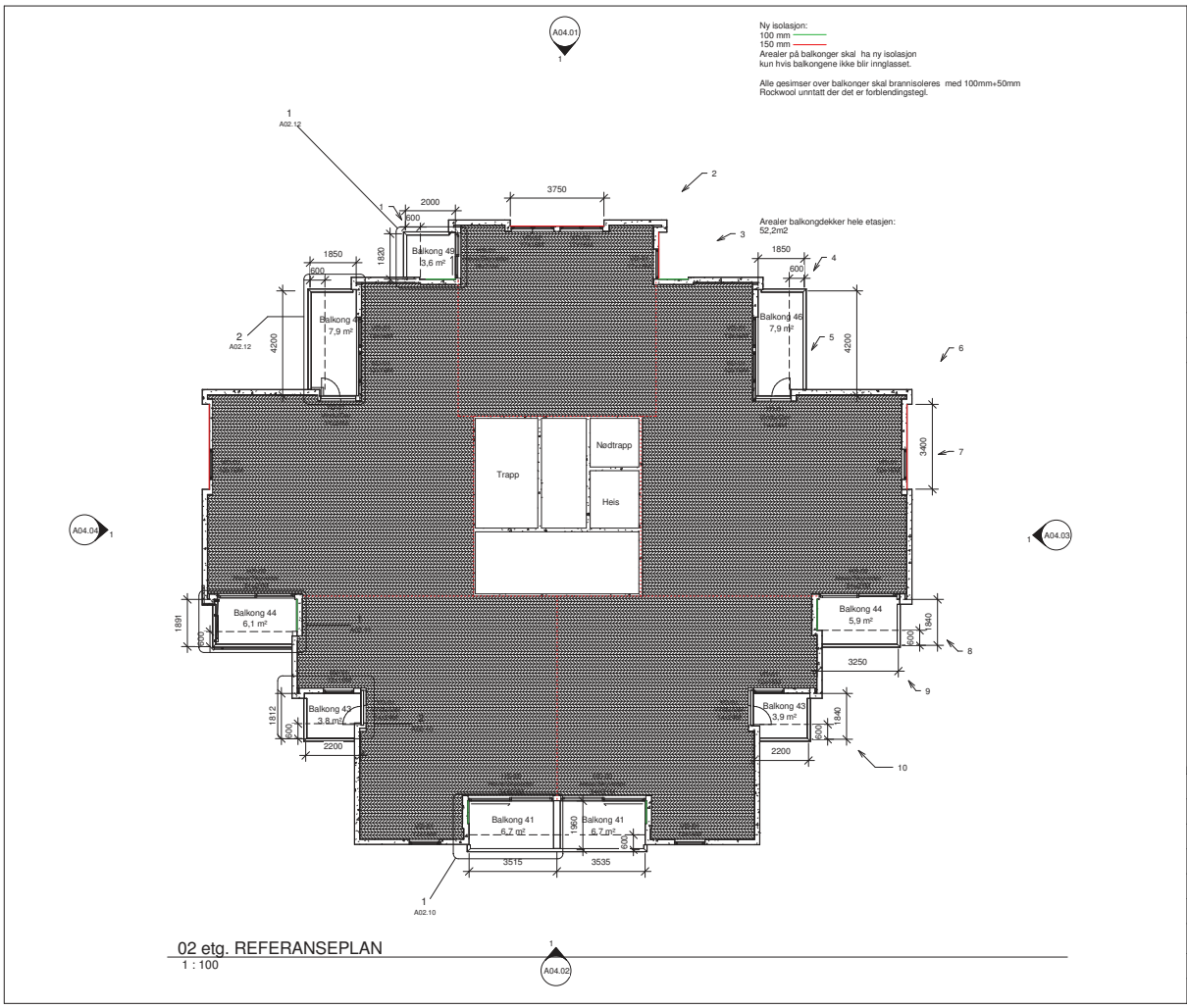
Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

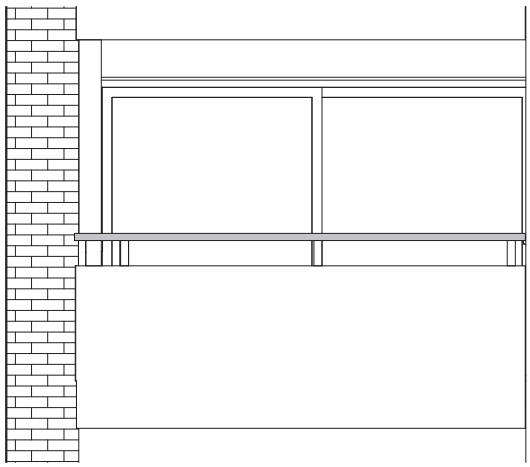
Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

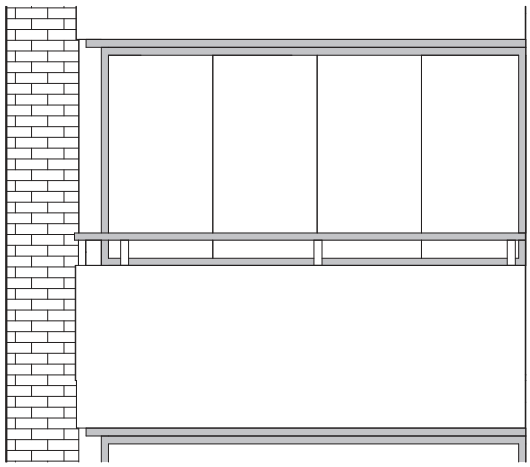


02 etg. REFERANSEPLAN
1 : 100

Prosjekt	Valentinlyst borettslag
Rev. Index. / Rev. Nr.	Fag A / Tegn. nr A02.02
Rev Nr. / Beskrivelse / Dato / EK / SK	
Tegningsstatus	Søknad
Prosjekterende	solem:arkitektur
Byggherre	Valentinlyst borettslag
Proej. Nr.	14.040
Prosjekt	Valentinlyst borettslag
Titel	Oversikt over balkong typer og størrelsen
Dato	11.10.16
Målestokk	
Arkstørrelse	A2
Underlag: Fag / Tegn. Nr. / Rev. Index. / Rev. Nr.	
Oppdragsansvarig	LB
Egenkontroll	HRH
Sidemannskontroll	-
Tverrfaglig kontroll	
Fag	A
Tegn. nr	A02.02
Rev. Index.	
Rev. Nr.	



Eksisterende
1 : 25



Ny fasade
1 : 25

Prosjekt
Valentinlyst borettslag

Rev. Index.	Rev. Nr.	Fag	Tegn. nr
		A	A03.05

E2

Rev Nr.	Beskrivelse	-	Dato	EK	SK

Tegningsstatus
Søknad

Prosjekterende
solem:arkitektur

Byggherre
Valentinlyst borettslag

Prosj. Nr.	Prosjekt
14.040	Valentinlyst borettslag

Tittel
Eksisterende mot innglassing

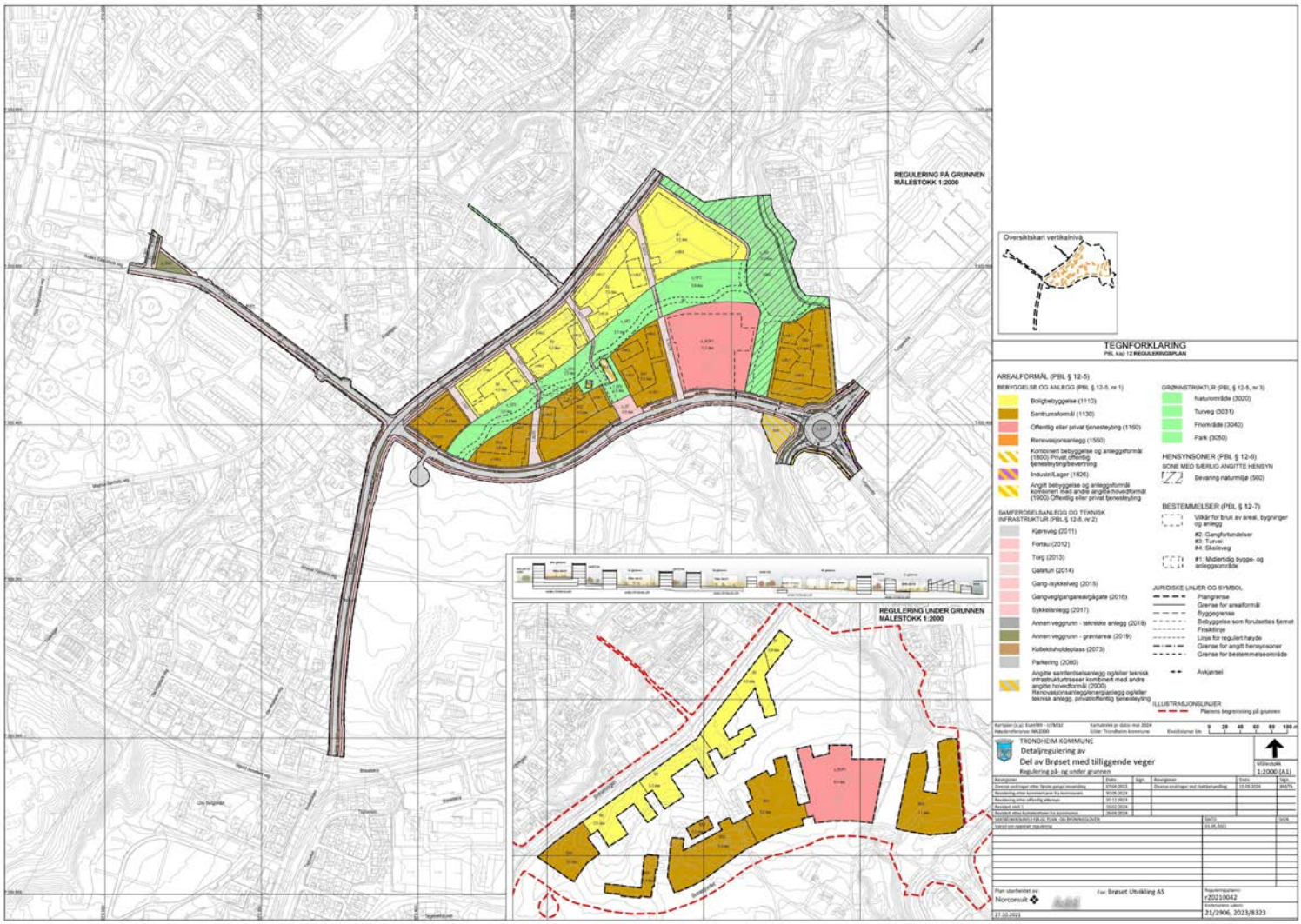
Dato	Målestokk	Arkstørrelse
10/11/16		A3

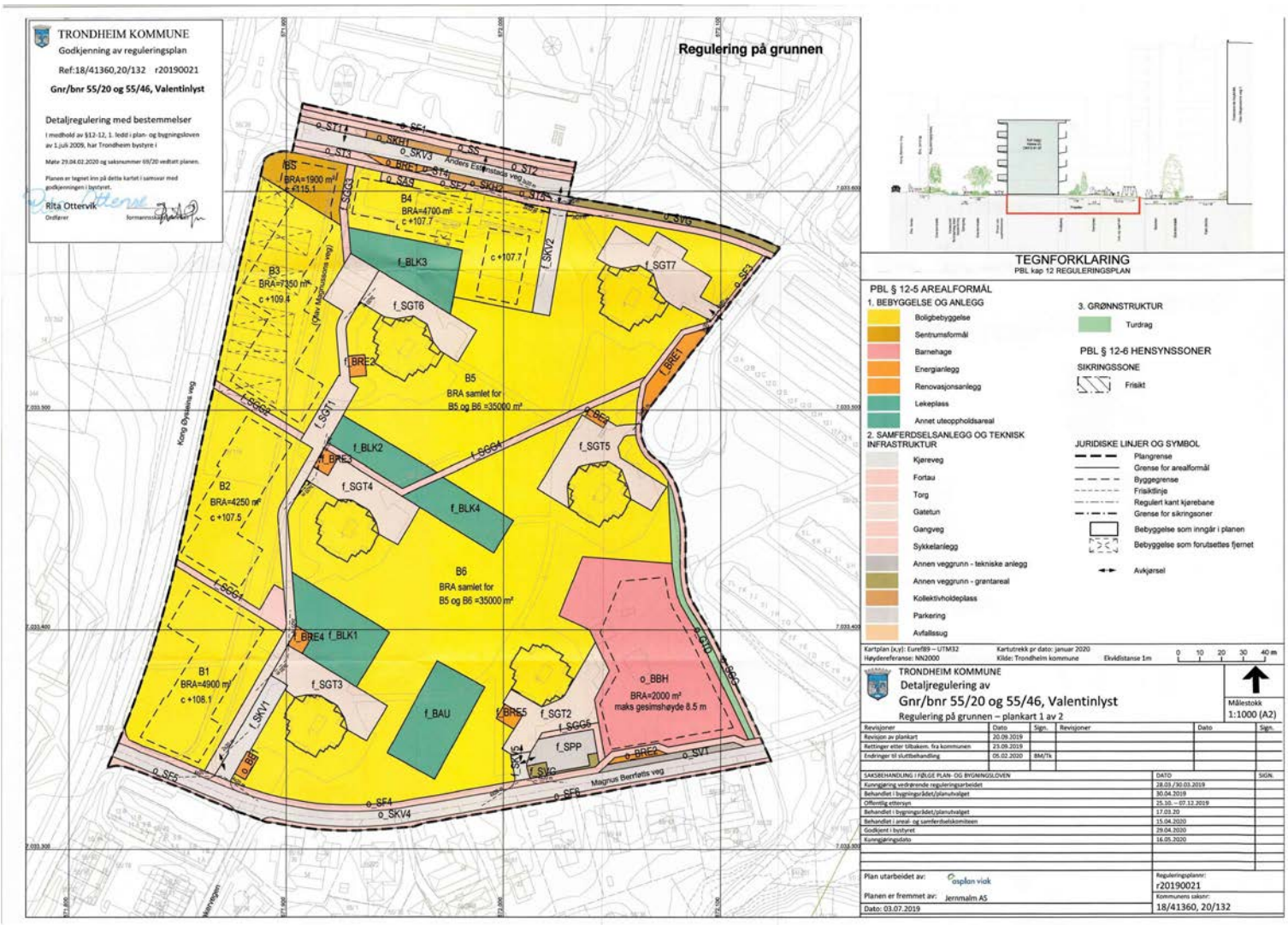
Underlag:

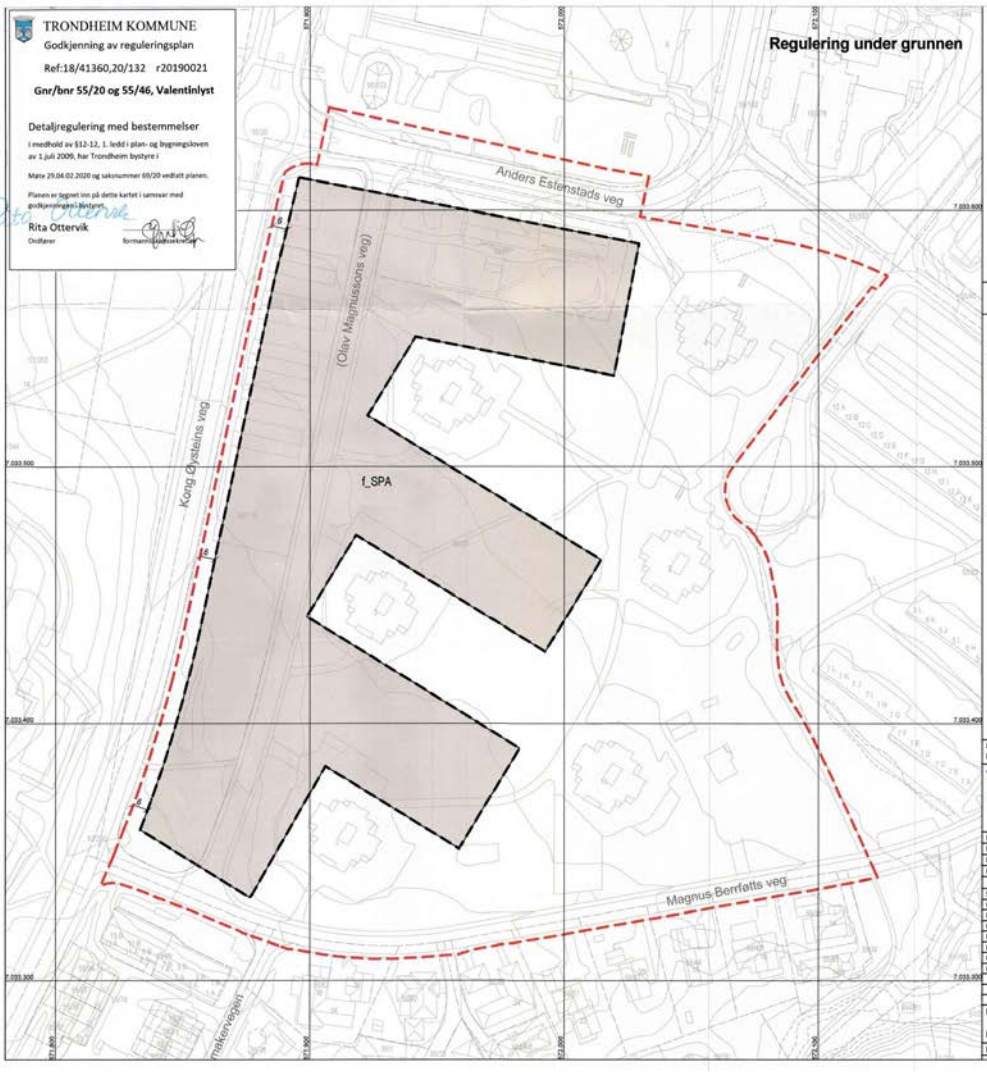
Fag	Tegn. Nr.	Rev. Index.	Rev. Nr.

Oppdragsansvarlig	Egenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll
LB	JM	LB	

Fag	Tegn. nr	Rev. Index.	Rev. Nr.
A	A03.05		


REGULERING PÅ GRUNNEN
MÅLESTOKK 1:2000
REGULERING UNDER GRUNNEN
MÅLESTOKK 1:2000
Oversiktskart vertikalnivå
TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN
AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
Boligbebyggelse (1110)
Sentrumsformål (1130)
Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
Renovasjonsanlegg (1550)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Privat offentlig tjenesteyting/bevertning
Industri/Lager (1826)
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900) Offentlig eller privat tjenesteyting
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
Kjøreveg (2011)
Fortau (2012)
Torg (2013)
Gatetun (2014)
Gang-/sykkelveg (2015)
Gangveg/gangareal/gågate (2016)
Sykkelanlegg (2017)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Kollektivholdeplass (2073)
Parkering (2080)
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (2000) Renovasjonsanlegg/energianlegg og/eller teknisk anlegg, privat/offentlig tjenesteyting
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
Naturområde (3020)
Turveg (3031)
Friområde (3040)
Park (3050)
HENSYNSONER (PBL § 12-6)
SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
Bevaring naturmiljø (560)
BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg
#2: Gangforbindelser
#3: Turvei
#4: Skoleveg
#1: Midlertidig bygge- og anleggsområde
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Friskilinje
Linje for regulert høyde
Grense for angitt hensynsoner
Grense for bestemmelsesområde
Avkjørsel
ILLUSTRASJONSLINJER
Planens begrensning på grunnen
Karteplan (kap): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutskrift pr dato: mai 2024
Editor: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 20 40 60 80 100 m
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Del av Brøset med tilliggende veger
Regulering på- og under grunnen
Målestokk
1:2000 (A1)
Plan utarbeidet av:
Norconsult
For: Brøset Utvikling AS
Reguleringsplan:
r20210042
Kommunens saksnr:
21/2906, 2023/8323
27.02.2021


TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:18/41360,20/132 r20190021
Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst
Detaljregulering med bestemmelser
Regulering på grunnen
B1
BRA=4900 m²
c +108.1
B2
BRA=4250 m²
c +107.5
B3
BRA=7350 m²
c +109.4
B4
BRA=4700 m²
c +107.7
B5
BRA samlet for
B5 og B6 =35000 m²
B6
BRA samlet for
B5 og B6 =35000 m²
o_BBH
BRA=2000 m²
maks gesimshøyde 8.5 m
f_BAU
f_BLK1
f_BLK2
f_BLK3
f_BLK4
f_SGT1
f_SGT2
f_SGT3
f_SGT4
f_SGT5
f_SGT6
f_SGT7
f_SGG1
f_SGG2
f_SGG3
f_SGG4
f_SGG5
f_SGG6
f_SKV1
f_SKV2
f_SPP
f_BRE1
f_BRE2
f_BRE3
f_BRE4
f_BRE5
o_SF1
o_SF2
o_SF3
o_SF4
o_SF5
o_SF6
o_SKV3
o_SKV4
o_SV1
o_SV2
o_SV3
o_SS
o_ST1
o_ST2
o_ST3
o_ST4
o_ST5
o_SA3
o_BRE1
o_BRE2
o_BB1
Anders Estmanstads veg
Magnus Berrfotts veg
Kong Øystein's veg
TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN
PBL § 12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse
Sentrumsformål
Barnehage
Energianlegg
Renovasjonsanlegg
Lekeplass
Annet uteoppholdsareal
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg
Fortau
Torg
Gatetun
Gangveg
Sykkelanlegg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Kollektivholdeplass
Parkering
Avfallssug
3. GRØNNSTRUKTUR
Turdrag
PBL § 12-6 HENSYNSSONER
SIKRINGSSONE
Frisikt
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane
Grense for sikringsoner
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Avkjørsel
Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: januar 2020
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 m
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst
Regulering på grunnen – plankart 1 av 2
Målestokk
1:1000 (A2)
Revisjoner | Dato | Sign. | Revisjoner | Dato | Sign.
Revisjon av plankart | 20.09.2019
Rettinger etter tilbakem. fra kommunen | 23.09.2019
Endringer til sluttbehandling | 05.02.2020 | BM/Tk
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet | 28.03./30.03.2019
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 30.04.2019
Offentlig ettersyn | 25.10. – 07.12.2019
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 17.03.20
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen | 15.04.2020
Godkjent i bystyret | 29.04.2020
Kunngjøringsdato | 16.05.2020
Plan utarbeidet av: ospilon viak
Planen er fremmet av: Jernmalm AS
Dato: 03.07.2019
Reguleringsplannr: r20190021
Kommunens saksnr: 18/41360, 20/132



TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringshus/-anlegg

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense

ILLUSTRASJONSLINJER I PLANEN

- Planens begrensning på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: januar 2020
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst
Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

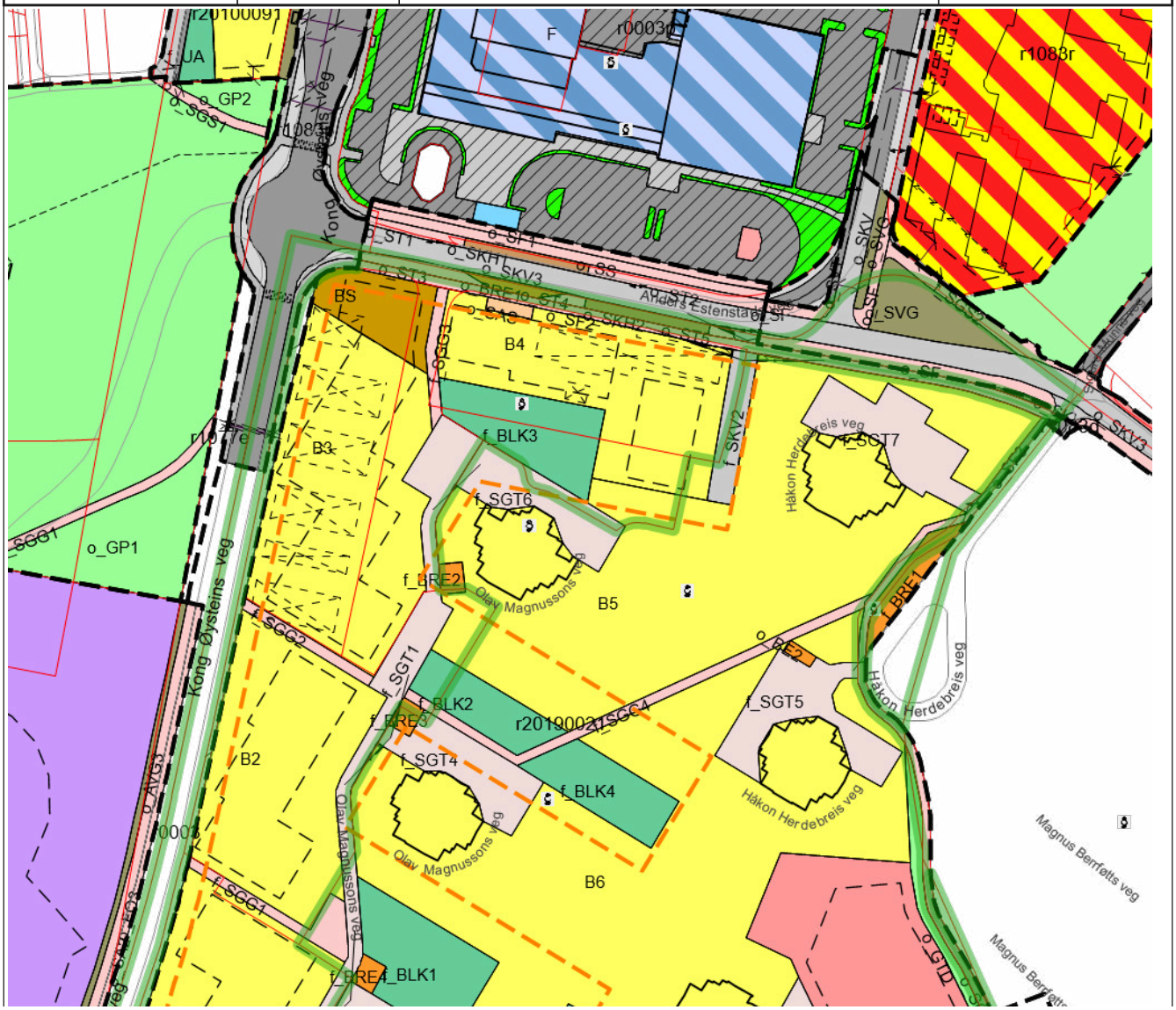
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon av plankart	20.09.2019				
Rettinger etter tilbakem. fra kommunen	23.09.2019				
Endringer til sluttbehandling	05.02.2020	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I HØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	28.01./30.01.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2019	
Offentlig ettersyn	25.10. – 07.12.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	17.03.20	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	15.04.2020	
Godkjent i bystyret	29.04.2020	
Kunngjøringsdato	16.05.2020	

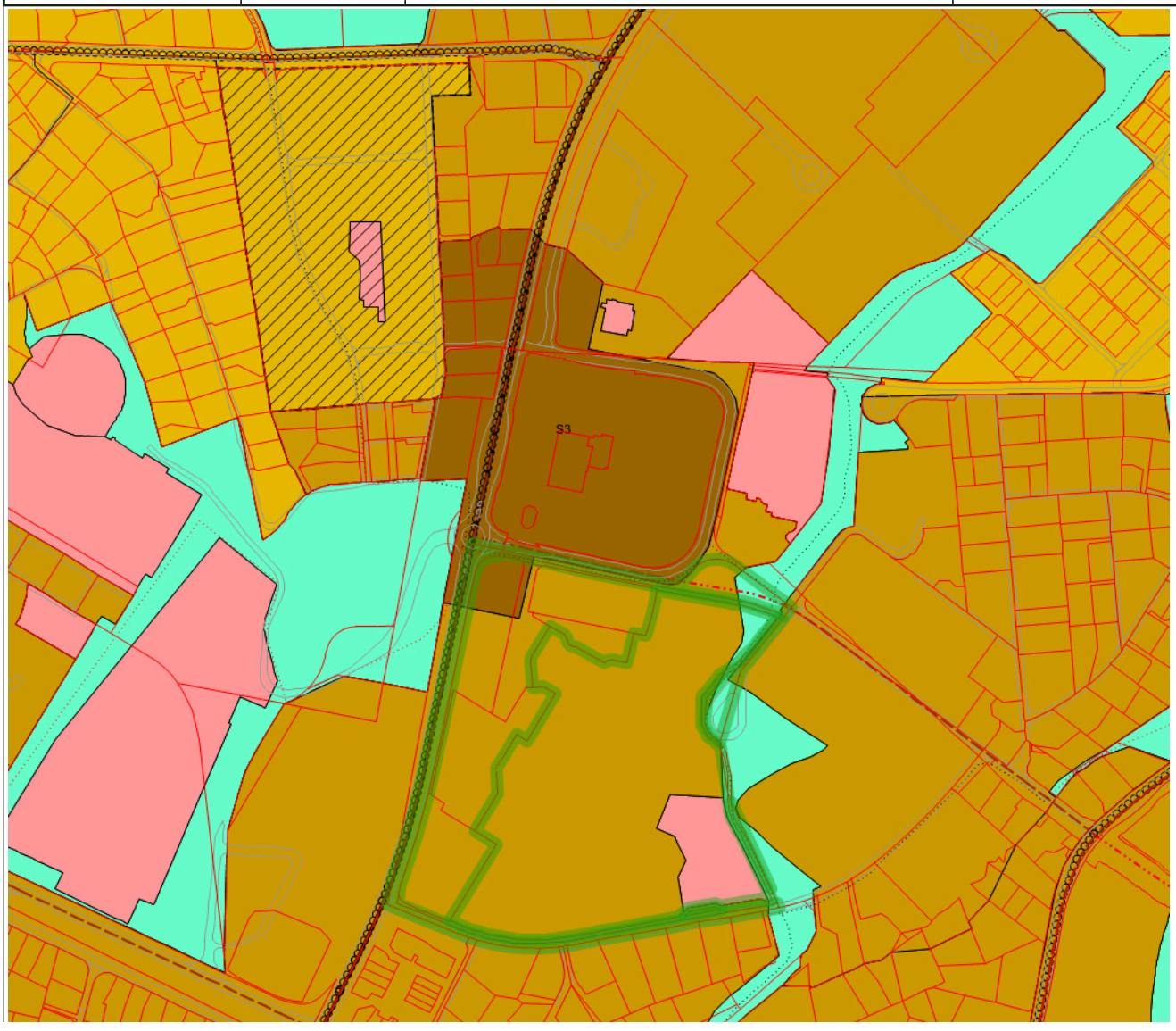
Plan utarbeidet av: osplan viak
Planen er fremmet av: Jernmalm AS
Dato: 03.07.2019

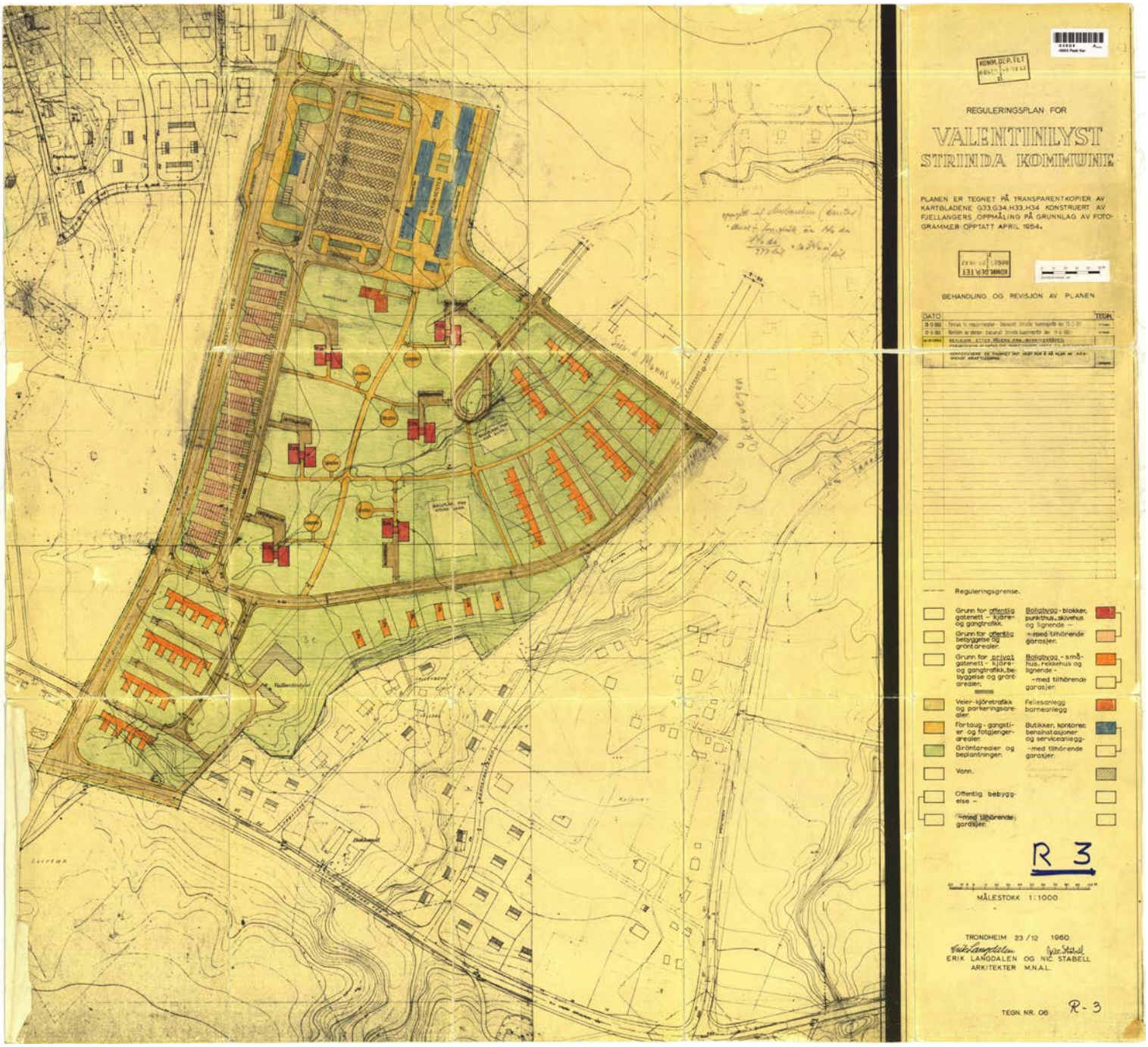
Reguleringsplanne: r20190021
Kommunens saksnr: 18/41360, 20/132

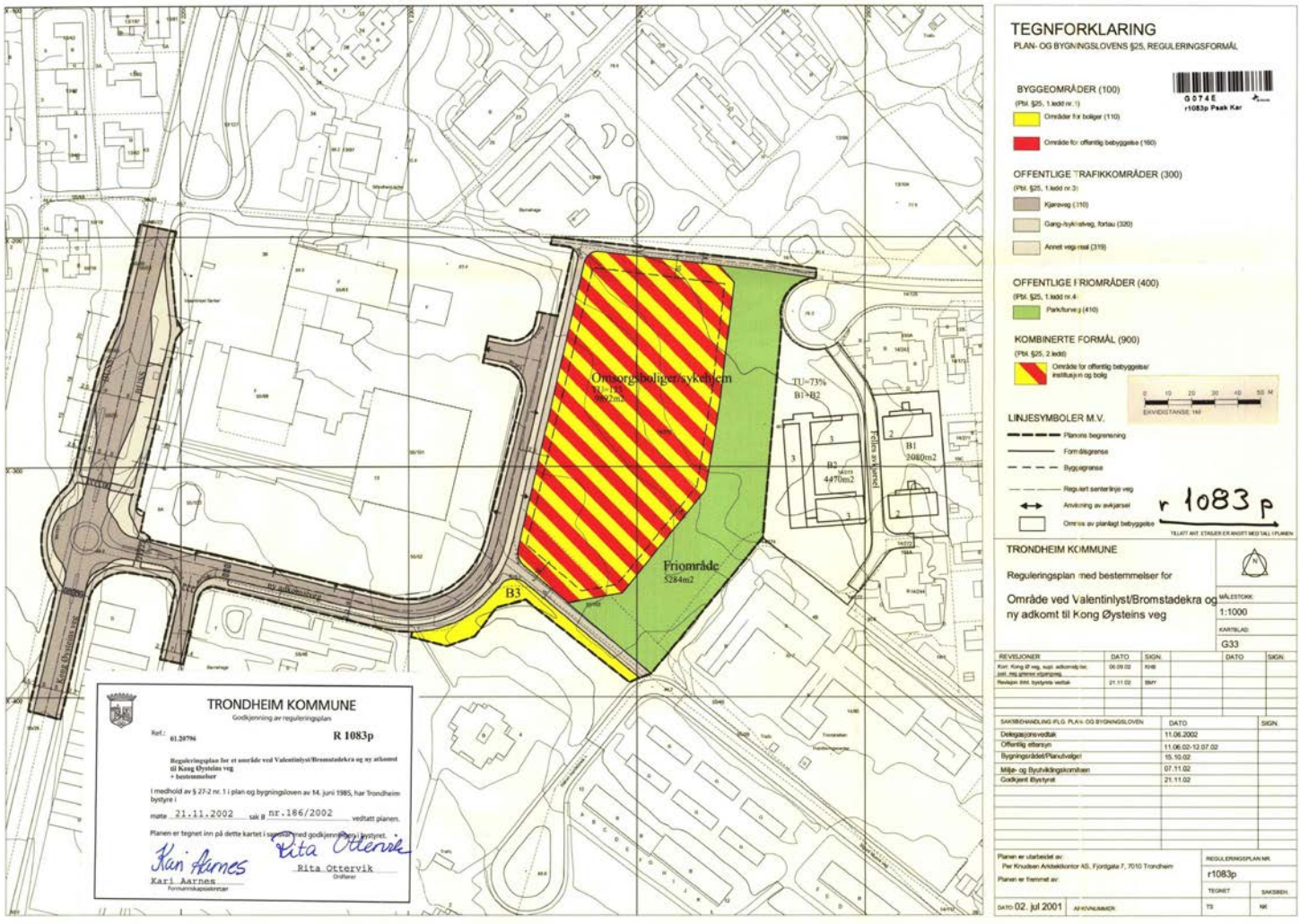
Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Håkon Herdebreis veg 2 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Håkon Herdebreis veg 2 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					




REGULERINGSPLAN FOR
VALENTINLYST
STRINDA KOMMUNE
PLANEN ER TEGNET PÅ TRANSPARENTKOPIER AV KARTBLADENE G33,G34,H33,H34 KONSTRUERT AV FJELLANGERS OPPMÅLING PÅ GRUNNLAG AV FOTOGRAMMER OPPTATT APRIL 1954.
KONK. DEPT.
BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN
DATO
TEGN.
Reguleringsgrense.
Grunn for offentlig gatenett - kjøre- og gangtrafikk.
Grunn for offentlig bebyggelse og grøntarealer.
Grunn for privat gatenett - kjøre- og gangtrafikk, bebyggelse og grøntarealer.
Veier-kjøretrafikk og parkeringsarealer.
Fortaug - gangstier og fotgjengerarealer.
Grøntarealer og beplantningen.
Vann.
Offentlig bebyggelse -
-med tilhørende garasjer.
Boligbygg - blokker, punkthus, skivehus og lignende -
-med tilhørende garasjer.
Boligbygg - småhus, rekkehus og lignende -
-med tilhørende garasjer.
Fellesanlegg barnearalegg
Butikker, kontorer, bensinstasjoner og servicearalegg-
-med tilhørende garasjer.
R 3
MÅLESTOKK 1:1000
TRONDHEIM 23/12 1960
ERIK LANGDALEN OG NIC. STABELL
ARKITEKTER M.N.A.L.
TEGN. NR. 06
R-3



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

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:
- 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

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

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 funksjonshemminger 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.

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 ɜ 27-2.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R3 Journalnummer:

Planen er datert 23.12.60, sist endret 12.03.62
Stadfestet 29.08.63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VALENTINLYST

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

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

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

A. Høyhusbebyggelse.

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

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

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

B. Småhusbebyggelse.

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

C. Butikksentrum og bilserviceanlegg.

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

Fellesbestemmelser.

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

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

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

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

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

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

Regulert høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190021
Arkivsak:20/132

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)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være anlegg til offentlig formål, teknis 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 trafikksikker 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:

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 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 beplanting.
§ 4.1.2 Utnyttelsesgrad
Tillatt utnytting (BRA) i felt B5, B6 og o_BBH angitt i plankartet er maksimalt tillatt utnytting (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 utnytting av hele området og uterom.

 Areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. BRA for bebyggelsen skal beregnes

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.

§ 4.5 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.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssoner
Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje 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, trafikksikkerhet 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 drensvann. 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
Geoteknisk 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 geoteknisk 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

§ 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 BS 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.

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 ferdigstillelse av det aktuelle byggetrinnet, skal berørte områder istandsettes og revegeteres.

Rita Ottervik

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20210042
Arkivsak: 2023/8323

Del av Brøset med tilliggende veger, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur:

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

Grønnstruktur

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

Bestemmelsesområde

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

Hensynssone naturmiljø

- Hensynssone bevaring naturmiljø

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET

3.1 Adkomst til området

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Tilgjengelighet

a) Av boenheter i småhus/rekkehus skal 30% bygges i henhold til krav om tilgjengelig boenhet.

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

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

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

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

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

4.1.4 Utforming av bebyggelse

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

Det tillates ikke ensidige belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig veg.

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

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

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

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

Adkomst til uterom til boliger over næringslokaler i felt BS4, som har en høy førsteetasje,

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

4.1.5 Uteoppholdsareal

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

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

Uteoppholdsareal for bolig på terreng kan regnes som følgende:

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

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

4.1.6 Grønn overflatefaktor - BGF

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

Reguleringsformål	felt	GOF
Boligformål	B1-4	0.6

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

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

4.1.7 Utomhusplan

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

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

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

4.1.8 Boligsammensetning

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

4.1.9 Fellesarealer:

Det skal etableres fellesarealer per boligområde. Fellesarealene skal inneholde:

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

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

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

Kjøreadkomst for nødvendig tilbringertjeneste skal være via parkeringskjellere.

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

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

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

Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lademulighet av elbiler.

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

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

4.1.15 Midlertidige parkeringsløsninger

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

Parkeringsdekning for bil skal være:

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

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

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

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

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

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

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

Sykkelparkering på terreng skal ha overdekning.

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

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.

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

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

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

Adkomst for all anleggstrafikk skal etableres fra Tungavegen.

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

4.2 Boligbebyggelse, felt B1, B2, B3, B4

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

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

4.2.3 Høyder
Maksimalt tillat gesimshøyde på bygninger sikres i plankartet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates ikke høyere bygg mot Brøsetvegen enn 5 etasjer.

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

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

4.4.2 Utnyttelse

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

4.4.3 Plassering og utforming av bebyggelse

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

4.4.4 Uteoppholdsareal

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

4.4.5 Kjøreadkomst

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7.4 Kjøreadkomst
Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o_SKV2.

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

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

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Adkomst
Adkomster er vist med piler på plankartet.

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

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

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

5.3 Annen veggrunn

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.

§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.

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

6.5 Bygge- og anleggsfase – Tungasletta rundkjøring

6.5.1

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

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

6.5.2

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

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

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

6.5.3

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

6.5.4

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

§7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Naturområder – felt o_GN – Hensynssone naturmiljø

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

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

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

7.2 Friområder – felt o_GF1 –o_GF5 og o_GF7

7.2.1 Utforming og bruk

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

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

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

7.2.2 Åpen vannføring

Det skal sikres sammenhengende åpen vannføring fra o_GF5 til o_GN.

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

7.3 Friområder – felt f_GF6

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

§8 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1 – midlertidig bygg- og anleggsplass

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

Trondheim	PlanOversikt					Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Håkon Herdebreis veg 2 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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 landbrukseiendom, 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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Håkon Herdebreis veg 2
7046 TRONDHEIM

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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