

aktiv.



Håkon Herdebreis veg 4, 7046 TRONDHEIM

**Lys og luftig 4-roms  
andelsleilighet | P-kjeller | Ingen  
dokumentavgift | To innglassede  
balkonger | Sentrumsnært**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 270 355,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 669 918,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 724,- pr mnd.  
**Selger:** Petter Hofstad  
Lill Marie Hofstad Løfsnæs  
Katrine

Hofstad-Ekornesvåg

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1966  
**BRA-i/BRA Total** 94/116 kvm  
**Tomtstr.:** 48652.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 55, bnr. 20  
**Andelsnr.:** 239  
**Oppdragsnr.:** 1710250090

# Velkommen til Håkon Herdebreise veg 4!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Håkon Herdebreis veg 4 - en romslig, velholdt og tiltalende 4-roms andelsleilighet i femte etasje. Beliggenheten er barnevennlig, rolig og attraktiv, med umiddelbar nærhet til kjøpesenter, busstopp, barnehager og parker, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder, heis til etasjeplan og to innglassede balkonger med utsikt.

Verdt å merke seg:

- Rehabiliteret yttervegger og nye vinduer i regi borettslaget fra 2017/2018
- Heis i bygget
- Kommunale avgifter, kabel-TV, internett m.m. inkl. i fellesutgiftene
- Ingen dokumentavgift
- Tre luftige og pene soverom
- Parkeringsplass i P-kjeller
- Lagringsbod i kjeller
- Nært Valentinlyst senteret



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	36
Plantegning .....	44
Tilstandsrapport .....	45
Energimerking .....	61
Vedtekter .....	62
Husordensregler .....	70
Regnskap - 2023 .....	72
Byggetegninger .....	87
Ferdigattest - Fasadeendring .....	92
Reguleringskart .....	95
Reguleringsbestemmelser .....	99
Planoversikt .....	138
Budskjema .....	145

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 94 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 116 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> - Boder.

5. etasje:

BRA-i: 94 m<sup>2</sup> - Entre, gang, toalett, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, bod.

BRA-b: 17 m<sup>2</sup> - To innglassede balkonger.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innglasset balkonger er målt/ avrundet og medtatt som BRA-B. Bod i kjeller og bod i forbindelse med parkeringskjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 2,5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

48652.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i et trygt, rolig og attraktivt boligområde med umiddelbar nærhet til kjøpesenter, busstopp, barnehager og parker, samt kort vei til skoler, idrettsanlegg og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med store plenarealer, prydbusker, trær og asfalterte internveier, og mellom bygningene er det lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse.

Leiligheten kan stolt skilte med to innglassede balkonger - én på ca. 9 kvm og én på ca. 7 kvm. Sistnevnte har adkomst fra kjøkkenet, og den andre ligger ved stuen.

Leilighetenes høye beliggenhet i bygget sørger for vidstrakt utsikt og gode solforhold på begge balkongene. Det er lagt terrassebord på balkonggulvet ved kjøkkene, og på

balkongen ved stuen er det laminatgulv.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger på Valentinlyst i Trondheim, i et trygt, rolig og attraktivt boligområde ca. 3 km fra Midtbyen. Fra leiligheten tar det ca. 4 - 5 minutter å gå til Kiwi og Coop Mega. Butikkene er en del av Valentinlyst Senter, et hyggelig nærsenter med ca. 20 butikker, vinmonopol, serveringssteder og treningssenter. Det er kort vei til kjøpesentre på Moholt og Nardo, samt alle fasiliteter i Trondheim sentrum.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består av blokker og småhus med mye grønt mellom.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fra leiligheten er det ca. 17 minutters gange til NTNU Mohot Campus, og med buss eller sykkel er det kort vei til både Dragvoll og Gløshaugen. I nærområdet ligger Eberg idrettsplass med fotballbaner, og vinterstid benyttes banen som ishockeybane. Det er heller ikke langt til Freidigbanen og flere treningssentre.

En liten sykkeltur unna ligger Strindamarka, et eldorado for friluftsmennesker, med fantastisk turterreng, et mylder av velbrukte stier og flere oppkjørte skiløyper vinterstid. Det mest kjente området er Estenstadmarka, med den populære Estenstadhytta - et turmål for alle aldersgrupper, året rundt.

Det er kort vei til Kristianstens festning, som er et attraktivt rekreasjonsområde. Småbergan, mellom Kristianstens festning og Rosenborg, har et idyllisk parkområde. Ca. 11 minutters gange fra leiligheten ligger Tyholttårnet som rager 120 meter over bakken, med roterende restaurant og panoramautsikt over Trondheim by og fjord.

### **Offentlig kommunikasjon**

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Magnus Berrføtts veg, som ligger rett utenfor døra.

### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Høyblokk oppført i 12. etasjer over kjeller. Grunnmur/ veggkonstruksjoner er oppført i støpt betong.

Fasader er kledd med fasadeplater og teglstein. Taket er tilnærmet flatt, trolig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

### **Innhold**

#### **ENTRÉ**

Leiligheten ligger i femte etasje, og har adkomst via felles oppgang med heis og trapper. Vel inne er det en pen entré på ca. 6,5 kvm med hvitmalte vegger og lyse fliser på gulvet. Her er det fin plass til garderobeløsninger, og mer oppbevaringsmuligheter finnes i en tilliggende innebod på ca. 3 kvm.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkenet er på ca. 8 kvm, og er lyst og pent med hvitmalte vegger mot gyllent parkettgulv. I enden av rommet er det plass til frokostgruppe, og det er utgang til en innglasset balkong på ca. 7 kvm med vidstrakt utsikt over området. Kjøkkeninnredningen har lyse, glatte fronter, koksgrå benkeplate og benkebeslag i stål med oppvaskkum og utslagsvask. Veggene over benken er kledd med grå fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med benkestikk og nisje for komfyr.

#### **STUE**

Stuen oppleves som lys og luftig, og det er fin plass til å innrede med både sofagruppe, tv-/mediastasjon og spisestue. Dagslyset som strømmer inn fra store vinduer på endeveggen gjenspeiles fint i de lysmalte overflatene, og rommet har gyllen, trestavs parkett på gulvet. Stuen er på ca. 29 kvm, og har utgang til en innglasset balkong på ca. 10 kvm - en fin forlengelse av leiligheten i nesten all slags vær.

#### **BAD**

Leiligheten inneholder et bad/vaskerom og et wc-rom. Badet er på ca. 5 kvm, og har lyse fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to høyskap, to veggskap og et stort speil med belysning. Videre er badet utstyrt med mekanisk avtrekk og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Wc-rommet på ca. 1,5 kvm ligger vegg-i-vegg med badet, og har toalett, speil og skap.

#### **SOVEROM OG GARDEROBE**

Det er tre gode soverom i leiligheten - ett på ca. 13 kvm, ett på ca. 8,5 kvm og ett på ca.

6 kvm. Alle soverommene har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, gode luftemuligheter og fin utsikt. Veggene på soverommene er tapetserte, og det er gyllen, trestavs parkett på gulvene. I gangen utenfor to av soverommene er det en bred rekke med plassbygde garderobeskap, og i tilknytning til entreen er det en innebod på ca. 3 kvm. Leiligheten har for øvrig lagringsplass i to disponible boder i bygget.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

#### **VINDUER OG DØRER**

Leilighetens vinduer og balkongdører fremstår med normal slitasjegrad iht. alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at flere vinduer og dører har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid. TG 2 er satt med bakgrunn i alder. TG 1 på nyere vinduer.

#### **AVLØPSRØR**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men hoveddelen av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak: Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

#### **VANNLEDNINGER**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for flere boenheter og er merket i kjeller. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak: Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

#### **BAD - OVERFLATER**

Gulvet har fall til sluk målt fra dør, men dette er mindre enn referansenivået. Videre er det tilnærmet flatt i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### **BAD - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig

begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. TG 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt/ sluk.

Anbefalte tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og panelovner i enkelte rom. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad, wc-rom og kjøkken. Leilighetens varmtvannsbereder fra 2007 rommer ca. 116 liter og står i ett av benkeskapene på kjøkkenet.

### Energikarakter

F

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 978 123

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 912 490

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **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: kr 1 397
- Felleskostnader drift: kr 3 342
- Parkeringsleie p-kjeller: kr 3 000
- Leie fellesareal og infrastruktur p-kjeller: kr 230
- Elektroniske fellesavtaler: kr 585
- Leie bod p-kjeller 2.5 kvm: kr 170

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 724

**Andel Fellesgjeld**

Kr 270 355

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

20.03.2025

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1 397

**Andel fellesformue**

Kr 123 668

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Valentinlyst Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948719444

**Andelsnummer**

239

**Om borettslaget**

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

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

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Låne nummer: 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. Sikrings selskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

### **Forkjøpsrett**

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

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

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

### **Regnskap/budsjett**

Økonomisk status for Valentinlyst Borettslag per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -12 036 139
- Egenkapital: kr 490 020 169
- Disponible midler: kr 1 645 715
- Årets endring i disponible midler: kr -5 084 675

### **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 salgsopgaven.

### **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. 239 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:

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  
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  
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  
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

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

### **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. 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.

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)

---

270 355 (Andel av fellesgjeld)

---

3 660 355 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 669 918 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 677 818 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 680 618 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg 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](http://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.

### **Dødsbo**

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

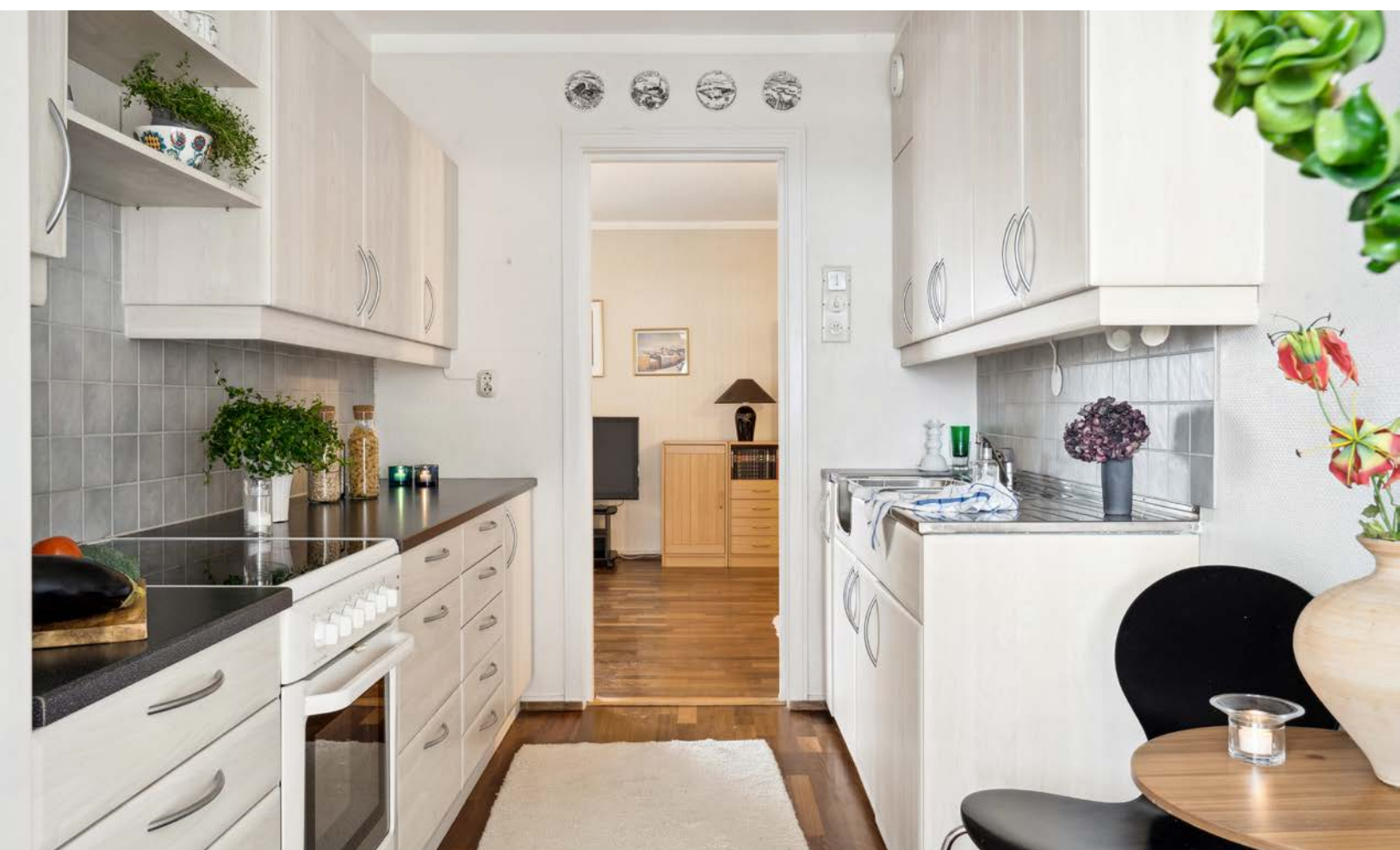
Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
marius.kvalvik@aktiv.no  
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

**Salgsoppgavedato**

31.03.2025













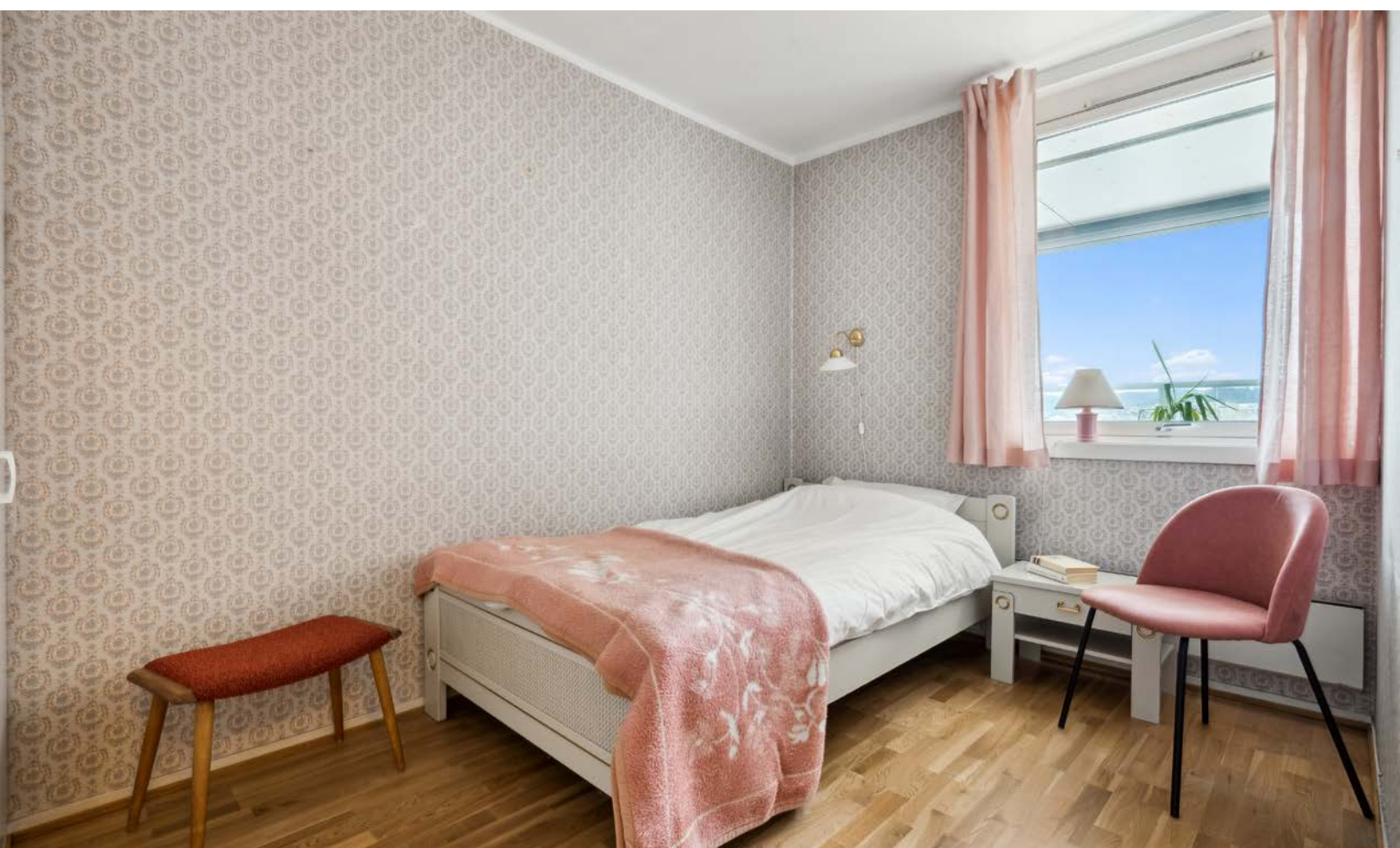


















# Håkon Herdebreis veg 4

## 5. Etasje



# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Håkon Herdebreis veg 4 - Nabolaget Valentinlyst nord/Kongssletta - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Valentinlyst Linje 13, 22, 70, 102	4 min 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	6 min 2.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 4.2 km
Hospitalskirka Linje 9	11 min 4.8 km
Trondheim Værnes	28 min

## Skoler

Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	11 min 0.9 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 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	22 min 1.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	9 min 3.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

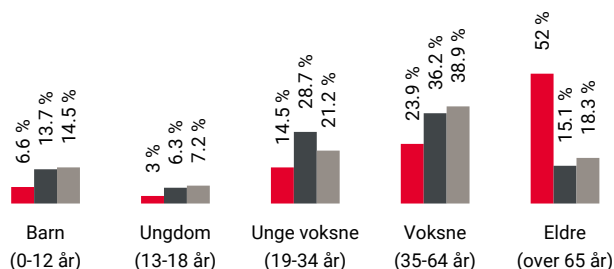
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bromstad barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km
Hagebyen private barnehage (0-5 år) 16 barn	6 min 0.5 km
Sætra idrettsbarnehage (0-5 år) 116 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare

Kiwi Valentinlyst	2 min
Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	4 min 0.3 km



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

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

## Sport

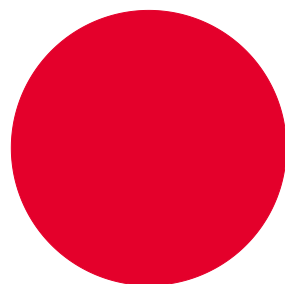
⚽ Stallmestervegen akt.omr. - balløkke 5 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

⚽ Eberg idrettsfelt 10 min 🚶  
Ballspill, fotball 0.8 km

🏊 Fresh Fitness Valentinlyst 3 min 🚶

🏊 Feel24 Singsaker (2024) 18 min 🚶

## Boligmasse



■ 100% blokk

## Varer/Tjenester

📍 Valentinlyst Senter 3 min 🚶

📍 Boots apotek Valentinlyst 3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder

■ 34% 6-12 år

■ 15% 13-15 år

■ 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

64%

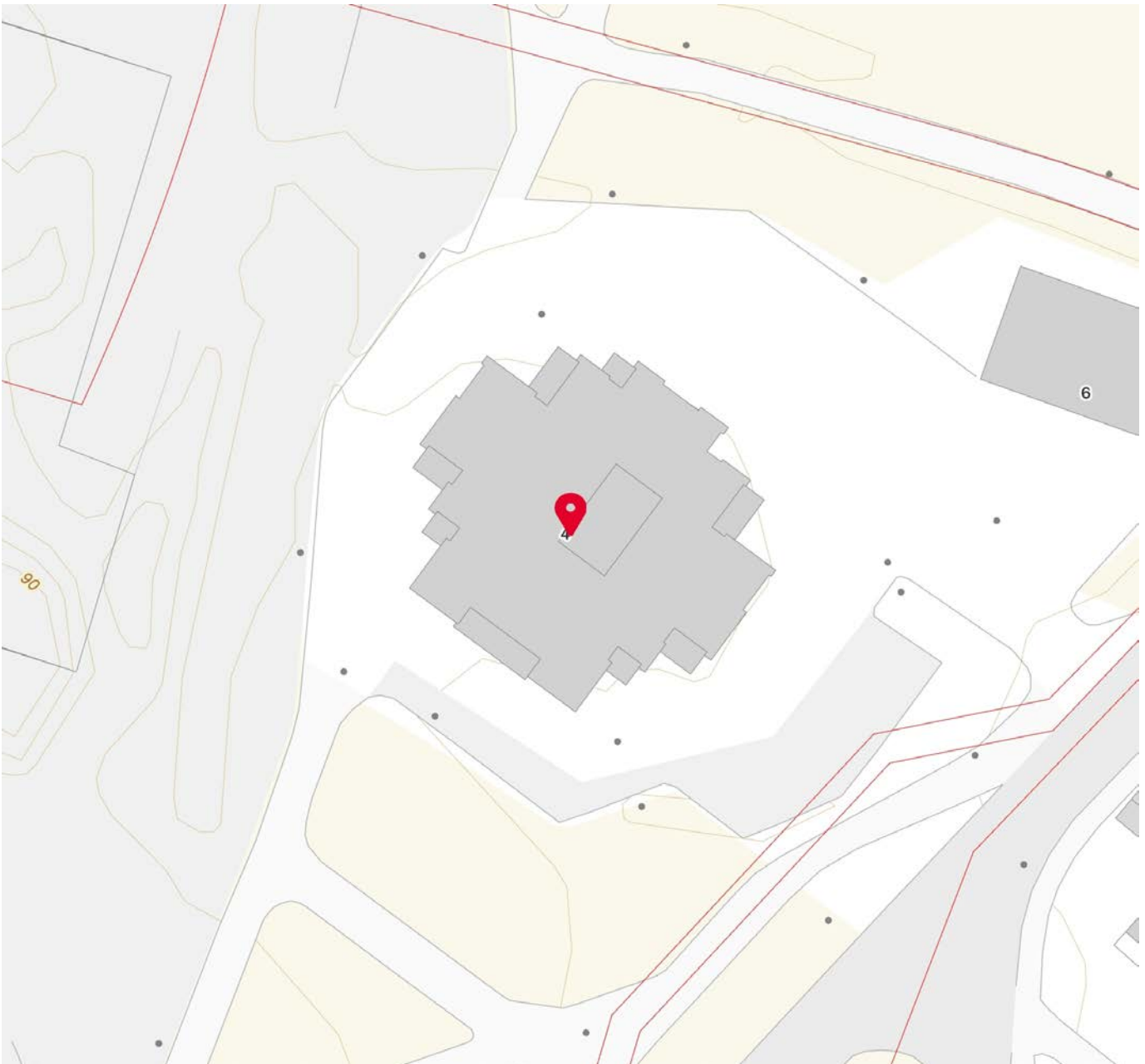
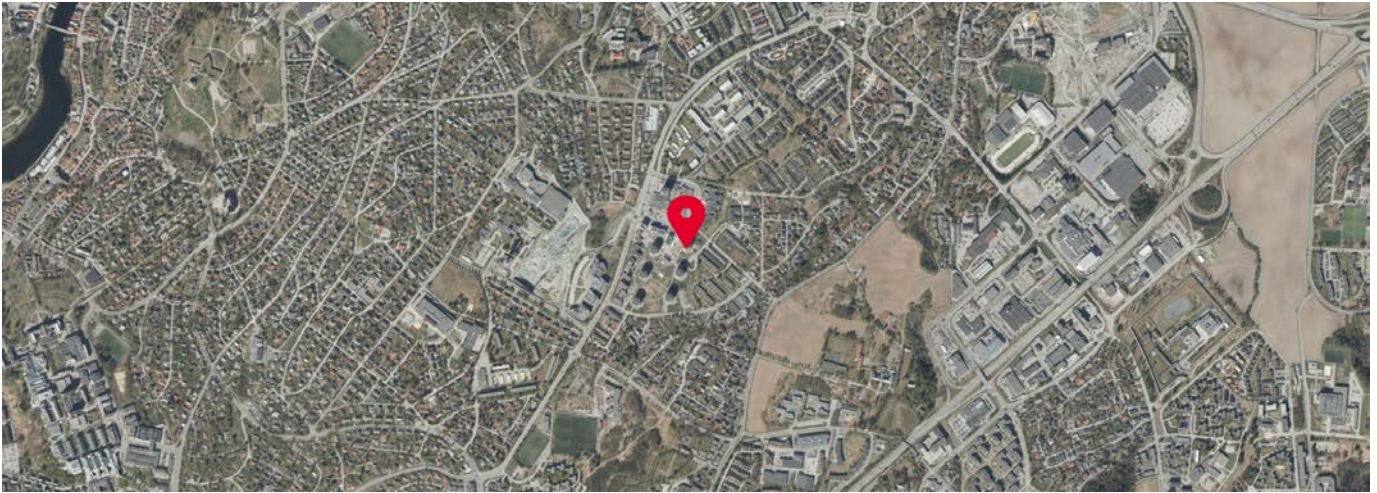
■ Valentinlyst nord/Kongssletta

■ Trondheim

■ Norge

## Sivilstand

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710250090	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Lill Marie Hofstad Løfsnæs	Petter Hofstad
<b>Gateadresse</b>	
Håkon Herdebreis veg 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7046
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Anny Katrine Hofstad
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Lill Marie Løfsnæs
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1987
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250090

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja



21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250090

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Marie Løfsnæs	bcd5fddb18bd52ca0c114d 69964e140de2aa04	27.03.2025 14:10:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Hofstad	1aed97ab3871b1d72253862 3b8d271758e256c8f	27.03.2025 14:41:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250090

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

## Håkon Herdebreis veg 4 5. Etasje



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

# Håkon Herdebreis veg 4 7046 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1966

BRA: 111 m<sup>2</sup>

BRA-i: 94 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28734>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Leilighetens vinduer og balkongdører fremstår med normal slitasjegrad iht. alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at flere vinduer og dører har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

TG 1 på nyere vinduer.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men hoveddelen av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.

##### Anbefalte tiltak

Jevnlige tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for flere boenheter og er merket i kjeller. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

##### Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk målt fra dør, men dette er mindre enn referansenivået. Videre er det tilnærmet flatt i dusjsjonen.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

TG 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt/ sluk.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Dette til orientering.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
18.3.2025

Rapportdato  
20.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Lill Marie Hofstad Løfsnæs

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Rune Normannseth      Telefon: 47380371  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Epost: rune@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Håkon Herdebreis veg 4, 7046 Trondheim

Kommunenr: 5001      Gårdsnr: 55      Bruksnr: 20      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1966  
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Høyblokk oppført i 12. etasjer over kjeller. Grunnmur/ veggkonstruksjoner er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med fasadeplater og teglstein. Taket er tilnærmet flatt, trolig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	111	94	0	17	0
Boder	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>116</b>	<b>94</b>	<b>5</b>	<b>17</b>	<b>0</b>

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. Etasje	111	94	0	17	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>111</b>	<b>94</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. Etasje	111	90	21	Entre, gang, toalett, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.	2 innglassede balkonger, bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>111</b>	<b>90</b>	<b>21</b>		

## Bygning: Boder

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Innglasset balkonger er målt/ avrundet og medtatt som BRA-B.

Bod i kjeller og bod i forbindelse med parkeringskjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 2,5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Innglasset balkong	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Igangsettingstillatelse er datert 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Eventuell tekking eller underlag ble ikke kontrollert.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Heve-skyvdør på stue 1991. Balkongdør og vindu på kjøkken er trolig fra 1991. Vindu på et soverom 2017, vinduer på to soverom 1987.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Leilighetens vinduer og balkongdører fremstår med normal slitasjegrad iht. alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at flere vinduer og dører har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder. TG 1 på nyere vinduer.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredningen er fornyet med nye fronter på ukjent tidspunkt. Fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det gjøres likevel oppmerksom på at avtrekket ikke er plassert over stekesonen noe som anbefales.	

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Dette til orientering.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Ingen tegn på skader med behov for tiltak.	

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør(sluk) er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men hoveddelen av avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Jevnlige tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er felles for flere boenheter og er merket i kjeller. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er gjennomført en elkontroll uten avvik datert 21.03.2022 av Tensio. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.</p>	

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk



Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2007	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på bad, kjøkken og wc.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Aggregatet er trolig felles og er ikke kontrollert.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år.	

## 6.12 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert på ukjent tidspunkt, men trolig på 2000-tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Gulvet har fall til sluk målt fra dør, men dette er mindre enn referansenivået. Videre er det tilnærmet flatt i dusjsonen.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

TG 2 er satt med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt/ sluk.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
På grunn av bygningsmessige hindringer(betong) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

### 6.13 Rom under terreng

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

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

## 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

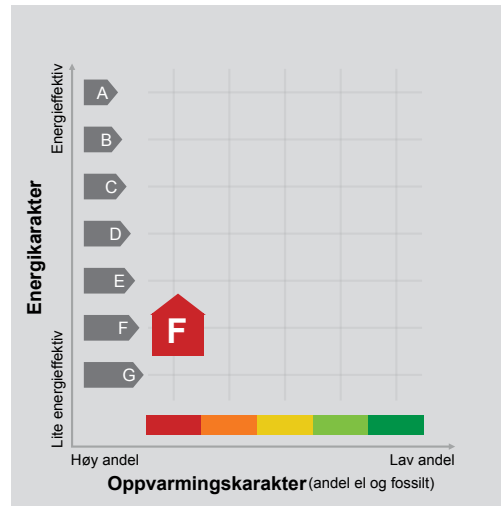
Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Håkon Herdebreis veg 4
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182220833
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-94273
Dato	19.03.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Vedtekter

### for Valentinlyst Borettslag org nr. 948.719.444 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.05.1965,  
sist endret 06.06.2024

#### 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 garasjekjeller. Overvåkning skal begrenses til å filme inn- og utkjøring og andre bevegelser gjennom garasjeportene på borettslagets eiendom. Formålet med kameraovervåkingen er andelseiere og beboere sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen skjer 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) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

(5) Påstøp på balkongene og endring av bærende konstruksjoner (kutting av armeringsjern i vegg mv) i boligen er ikke tillatt.

(6) Andelseier kan ikke strekke/etablere opplegg for nye vannrør fra kjøkken/bad til et rom som ikke er beregnet for formålet (eksempelvis stue og soverom).

(7) Styret kan pålegge enhver ulovlig endring i boligen tilbakeført på andelseiers regning.

(8) Borettslaget tillater dyrehold, så fremt det ikke er til ulempe eller sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.

(9) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

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



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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 personer for innstilling til de tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **8-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **9-8 Digitale møter**

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

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **HUSORDENSREGLER FOR VALENTINLYST BORETTSLAG**

Velkommen!

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

### **Ansvar - omfang.**

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

### **Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Respekter skiltingen i området!

### **Kildesortering - avfall.**

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

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

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

### **Mating av fugler.**

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

kan trekke rotter og mus til husene.

### **Ro og orden.**

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

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

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

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

### **Bruk av leiligheten.**

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

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

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

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

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

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

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

Vaskerier og tørkeplasser.

Etter bruk av vaskeriet skal maskiner og golv gjøres rent.

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

Baderom, wc, kraner og ledninger.

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

### **Plikter - mislighold.**

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

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

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

Trondheim 21.05.2019

VALENTINLYST BORETTSLAG Styret.



## Valentinlyst Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		13 305 311	9 550 835	13 344 350	14 451 000
Felleskostnader kapitaldel		6 281 286	6 715 956	5 750 000	9 140 690
Inntekter garasjer		2 025 533	636 395	1 885 415	15 681 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 395 609	1 920 115	1 916 640	2 796 372
Andre driftsinntekter	1	211 924	112 210 317	4 436 100	109 700
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>24 219 663</b>	<b>131 033 618</b>	<b>27 332 505</b>	<b>42 179 362</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-1 914 909	-1 325 397	-1 617 640	-2 373 380
Styreonorar	3	-470 800	-430 000	-470 800	-500 000
Avskrivninger		-382 349	-89 282	-45 700	-370 200
Forretningsførerhonorar		-362 338	-381 476	-588 000	-430 600
Honorar administrative tjenester		-242 497	0	-169 880	-192 780
Eksterne honorar	4	-778 738	-936 186	-345 000	-350 000
Kontingent boligbyggelag		-144 900	-118 800	-118 800	-188 175
Kontingent/felleskostnader	5	-7 237 105	-478 125	-1 885 415	-15 681 600
Drifts- og serviceavtaler	6	-442 478	-1 613 558	-695 000	-771 570
Vaktmestertjenester		-38 188	0	0	-40 000
Renholdstjenester		-656 715	0	-719 040	-749 000
Løpende vedlikehold	7	-872 506	-1 143 031	-2 435 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	8	-2 570 919	-1 415 090	-2 750 000	-8 600 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 557 667	-1 988 749	-2 208 000	-2 796 372
Forsikring		-1 228 959	-909 342	-1 104 000	-1 487 310
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 695 130	-1 328 172	-3 024 648	-2 155 000
Eiendomsavgifter		-2 220 407	-1 642 959	-1 708 680	-2 310 000
Energi, felles		-1 750 513	-970 213	-996 000	-1 400 000
Andre driftsutgifter	9	-2 888 741	-381 893	-770 000	-510 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-29 455 858</b>	<b>-15 152 273</b>	<b>-21 651 603</b>	<b>-41 905 987</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 236 195</b>	<b>115 881 345</b>	<b>5 680 902</b>	<b>273 375</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		289 476	302 719	100 000	100 000
Finanskostnader		-7 089 420	-4 320 076	-5 750 000	-9 140 690
<b>Netto finansposter</b>		<b>-6 799 944</b>	<b>-4 017 357</b>	<b>-5 650 000</b>	<b>-9 040 690</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 036 139</b>	<b>111 863 988</b>	<b>30 902</b>	<b>-8 767 315</b>
Ordinært resultat etter skatt		-12 036 139	111 863 988	30 902	-8 767 315
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>10, 16</b>	<b>-12 036 139</b>	<b>111 863 988</b>	<b>30 902</b>	<b>-8 767 315</b>
Disponering av totalresultat:		-12 036 139	111 863 988	30 902	-8 767 315
Overført til annen egenkapital		0	111 863 988	0	0
Overført fra annen egenkapital		-12 036 139	0	0	0

## Valentinlyst Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	11, 17	543 716 480	333 716 480
Garasjer	11, 17	4 810 584	5 063 773
Andre anleggsmidler	11	5 119 266	1 714 657
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	12	100 000	100 000
Langsiktige fordringer	13	93 447 619	102 974 815
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>647 193 949</b>	<b>443 569 724</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	14	88 212	34 206
Forskutterte kostnader MBU	14	1 246 693	226 484
Periodiserte kostnader	14	1 132 480	927 700
Andre fordringer	14	8 276	91 152
Mellomregning Klare Finans	14	334 462	172 512
Opptjente renter	14	289 476	145 888
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	15	8 297 939	7 645 901
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 397 540</b>	<b>9 243 842</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>658 591 489</b>	<b>452 813 566</b>

## Valentinlyst Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	16	42 900	38 000
Annen innskutt kapital	16	380 067 636	199 621 582
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	16	109 909 633	121 945 772
<b>Sum egenkapital</b>		<b>490 020 169</b>	<b>321 605 354</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	17, 18	130 000 000	115 000 000
Borettsinnskudd	17, 19	28 819 495	8 693 200
Annen langsiktig gjeld	17, 20	0	5 063 773
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>158 819 495</b>	<b>128 756 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 285 519	1 546 993
Skyldig off. myndigheter		148 475	83 364
Forskudd kunder		331 159	173 698
Forskutterte inntekter MBU		495 768	7
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		168 896	125 613
Påløpte kostnader		685 064	516 564
Annen kortsiktig gjeld	21	5 636 943	5 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 751 824</b>	<b>2 451 239</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>168 571 319</b>	<b>131 208 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>658 591 489</b>	<b>452 813 566</b>
Pantstillelser	17	158 819 495	123 693 200

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Fredriksen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Eva Slind  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Morten Fossum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristin Svee  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rune Kjellberg  
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 avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Strømgift eluttak	3 375	14 631
Inntekt festeavgift/tomt	100 000	100 000
Andre leieinntekter	108 549	105 766
Ekstrainnbetaling	0	21 220
Salg av utbyggingsrett	0	111 968 700
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>211 924</b>	<b>112 210 317</b>

Andre utleieinntekter gjelder bodleie i høyblokkene

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	1 162 942	838 074
Arbeidsgiveravgift	294 933	217 438
Feriepenger	168 896	125 613
Pensjonskostnader	184 800	63 215
AFP-premie	8 589	0
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 474	0
Reisekostnader	1 758	0
Andre lønnskostnader	91 518	81 057
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>1 914 909</b>	<b>1 325 397</b>

Samlet antall årsverk: 2,02

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Av andre lønnskostnader er det 68 170,- som er utbetalt til styremedlemmer for merarbeid.

## Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
<b>Styrehonorar</b>	<b>470 800</b>	<b>430 000</b>

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	54 625	148 219
Honorar rådgiving revisjon	129 633	0
Fakturerte tjenester	2 900	268 935
Juridisk rådgivning	525 249	473 032
Teknisk rådgivning	66 331	46 000
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>778 738</b>	<b>936 186</b>

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

## Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	7 237 105	478 125
<b>Sum felleskostnad velforening/sameie</b>	<b>7 237 105</b>	<b>478 125</b>

Parkeringsleien som borettslaget betaler til Valentinlyst Parkeringsutleie AS,

Kr 4 525 800 av totalbeløpet skyldes etterfakturering for andel 1-330.

## Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	28 766
Avtale om sekretærtjenester	0	62 393
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	27 894
Avtale om HMS-tjenester	0	38 104
Andre administrasjonsavtaler	0	41 454
Avtale om renholdstjenester	0	567 028
Avtale om vakt- og sikringstjenester	5 474	18 380
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	98 899	71 998

## Valentinlyst Borettslag - Noter 2023

2023

2022

---

### Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	103 251	57 974
Avtale om skadedyrbekjempelse	13 158	13 034
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	92 188
Avtale om adgangskontroll og dører	19 205	18 250
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	202 491	576 095
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>442 478</b>	<b>1 613 558</b>

---

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

### Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	243 537	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	151 445	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	164 555	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	165 595	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	109 206	0
Reparasjon og vedlikehold annet	38 169	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>872 506</b>	<b>1 143 031</b>

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

### Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	2 570 919	1 415 090
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>2 570 919</b>	<b>1 415 090</b>

Periodisk vedlikehold skyldes i hovedsak vedlikehold av ventilasjonsanlegg, heis og brannalarmsystem.

### Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	137 023	14 017
Verktøy, driftsmateriell, inventar	101 208	125 340
Kontorrekvisita, trykksaker	20 795	65 741
Telefon og porto	1 500	0
Drift maskiner	78 679	37 417
Gaver	1 680	5 060
Kostnader vedr. styrearbeid	11 506	11 801
Generalforsamling/årsmøte	137 926	37 889
Kurskostnader	46 890	2 300
Bankgebyrer	1 634	1 609
Andre gebyrer	23 058	35 408
Tilskudd bomiljø	8 885	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	24 910	31 817
Dagligvarer	10 666	0
Julebord/styresamling	3 892	0
Andre kostnader	2 278 490	12
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>2 888 741</b>	<b>381 893</b>

Av andre kostnader utgjør kr. 2 274 404,- kostnader belastet Valentinlyst Parkeringsutleie AS for riving av barnehage og fjerning av forurensede masser på tomt, som skal viderefaktureres til borettslaget.

## Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>6 792 603</b>	<b>838 384</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-12 036 139	111 863 988
Tilbakeført avskrivning	382 349	89 282
Tilgang av anleggsmidler	-213 471 558	-215 169 050
Opptak lån	15 000 000	0
Mellomværende med konsernselskap	-5 063 773	5 063 773
Innbetalt innskudd	20 126 295	971 200
Utbetalt innskudd	0	-235 440
Innskudd kapital/fond	4 900	5 000
Opparbeidet langsiktig fordring	-14 908 276	-117 705 546
Reduksjon langsiktig fordring	24 435 472	21 449 429
Andre finansielle transaksjoner	180 446 054	199 621 582
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-5 084 675</b>	<b>5 954 218</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>1 645 715</b>	<b>6 792 603</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>1 645 715</b>	<b>6 792 603</b>

I forbindelse med nytt byggetrinn er fordringen mot utbygger redusert med 24 435 472,- og av disse er 14 808 276,- tilført som likviditet til Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Andre finansielle transaksjoner gjelder økning i egenkapital i forbindelse med bokføring av bygningsverdien for byggetrinn 2 i utbyggingsprosjektet.



## Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Maskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	321 718	1 768 797	66 485	10 000	21 279	1 660 984
Årets tilgang :	0	0	109 018	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	321 718	1 768 797	175 503	10 000	21 279	1 660 984
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	321 718	1 672 387	44 234	10 000	21 279	1 660 984
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	96 410	131 270	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	50 301	18 748	0	0	0
Antatt levetid i år :	20	3	5	5	3	5

	Park. plass	Kontormask.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 256 637	52 113	1 071 200	233 677 957	91 481	243 182
Årets tilgang :	0	0	0	210 000 000	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 256 637	52 113	1 071 200	443 677 957	91 481	243 182
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	52 113	0	0	91 481	234 693
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 256 637	0	1 071 200	443 677 957	0	8 489
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	16 978
Antatt levetid i år :		3			10	3

	Andre anl.m.	Varige anl.m.	Garasje	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 476 295	123 300	5 063 773	98 967 323	0	171 678
Årets tilgang :	62 213	0	0	0	3 362 539	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 538 508	123 300	5 063 773	98 967 323	3 362 539	171 678
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 397 886	0	253 189	0	0	171 678
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 622	123 300	4 810 584	98 967 323	3 362 539	0
Årets avskrivninger :	43 134	0	253 189	0	0	0
Antatt levetid i år :	5		20		20	5

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.

I 2015 er det endret avskrivningsplan for frittstående garasjer. Disse avskrives over 20 år. For avskrivning før 01.01.2015 er dette ført direkte over egenkapitalen. Fra 01.01.2015 føres avskrivningen over resultatregnskapet.

Årets tilgang gjelder byggetrinn 3, vaskemaskiner, skilting av vei og søppelsuganlegg.

## Note 12 - AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 100 % av aksjene i Valentinlyst Parkeringsutleie AS som ble stiftet i 2018 for å bygge og drifte underjordisk p-anlegg som per årsslutt 2023 er under oppføring. Deler av anlegget er tatt i bruk, og resterende forventes ferdigstilt i løpet av 2024. Selskapet har en leieavtale om utleie av samtlige p-plasser til borettslaget.

Bokført egenkapital per 31.12.2023 i Valentinlyst Parkeringsutleie AS er - 9 212 078,- og årsresultatet for 2023 er - 4 903 960,-.

### Note 13 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2023	2022
Valentinlyst Parkeringsutleie AS	29 897 340	14 989 064
Utbygger	63 550 279	87 985 751
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>93 447 619</b>	<b>102 974 815</b>

Fordring på kr 63 550 279 mot utbygger forventes oppgjort i løpet av 2024 i forbindelse med ferdigstillelse av utbyggingsprosjektet, men er av forsiktighetshensyn klassifisert som langsiktig fordring. Av det totale vederlaget fra utbygger for utbyggingsretten på 112 millioner, skal deler av oppgjøret betales kontant, og resterende ved at nye andelseiere overtar deler av gjelden i borettslaget. I henhold til bygge- og finansieringsplan skal 68 millioner gjøres opp i kontanter. Per 31.12.23 gjenstår det 39 millioner av kontantvederlaget. Dersom borettslaget tar opp ny gjeld før overlevering av de siste byggetrinnene, vil kontantvederlaget reduseres med andel gjeld som skal registreres på nye andelseiere. I låneavtalene mellom banken og Valentinlyst Parkeringsutleie AS er det forutsatt at 60 millioner av vederlaget for utbyggingsretten overføres fra borettslaget som likviditet til Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Per 31.12.23 er det samlede kontantvederlaget for byggetrinn 1 og 2 i på kr 29 539 007 overført som lån fra borettslaget til parkeringsselskapet. Endelig oppgjør, eventuell konvertering av denne fordringen til egenkapital og finansieringsstruktur vil bli bestemt når parkeringsanlegget er ferdigstilt. I tillegg består fordringen mot Valentinlyst Parkeringsutleie AS av avsetning festeavgift i henhold til festekontrakt mellom selskapene.

### Note 14 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

### Note 15 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	61 202	40 996
Bankinnskudd	8 236 737	7 604 905
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>8 297 939</b>	<b>7 645 901</b>

### Note 16 - EGENKAPITAL

	2023	2022
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>321 605 354</b>	<b>10 114 784</b>
Overkurs/annen innskutt EK 01.01	199 621 582	0
Endring overkurs/annen innskutt EK	180 446 054	199 621 582
<b>Overkurs/annen innskutt EK 31.12</b>	<b>380 067 636</b>	<b>199 621 582</b>
Andelskapital 01.01	38 000	33 000
Endring andelskapital	4 900	5 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>42 900</b>	<b>38 000</b>
Annen egenkapital 01.01	121 945 772	10 081 784
Årets resultat	-12 036 139	111 863 988
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>109 909 633</b>	<b>121 945 772</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>490 020 169</b>	<b>321 605 354</b>

Andelskapitalen er kr 38 000,- fordelt på 380 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

### Note 17 - PANTSTILLELSER

	2023
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>548 527 063</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>158 819 495</b>

---

### Note 17 - PANTSTILLELSER

Pantestillelser omfatter panteobligasjon på kr. 300 000 000,- i forbindelse med borettslagets lån, panteobligasjon på kr. 600 000 000,- som sikkerhet til fordel for Valentinlyst Parkeringsutleie AS, panteobligasjon på kr. 500 000 000,- til fordel for utbygger sine byggelån (VPU har stilt sin festekontrakt som sikkerhet for byggelån), i tillegg til borettsinnskudd (kr 28 819 495,-). Pant til urådighet til Eiendomsmegler 1 i forbindelse med utbyggingsprosjektet er kr. 700 000 000,-.

## Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN	Sparebank 1 SMN	Sparebank 1 SMN
Formål:	Fellesgjeld høyblokkene	Fellesgjeld høyblokkene	Fellesgjeld for nye andeler
<b>Lånenummer:</b>	<b>42137901654</b>	<b>42137902138</b>	<b>42137904785</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2023
Rentesats:	6.68 %	6.68 %	6.68 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 1,95 %	3 mnd nibor + 1,95 %	3 mnd nibor + 1,95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2024	29.12.2024	29.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	97 744 393	17 255 607
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	0	0	0
Opptak i perioden:	15 000 000	96 325 038	18 674 962
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>15 000 000</b>	<b>96 325 038</b>	<b>18 674 962</b>

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137901654	132	49 962	6 594 984
	132	44 194	5 833 608
	66	38 961	2 571 426
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137902138	132	320 837	42 350 484
	132	283 801	37 461 732
	66	250 195	16 512 870
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137904785	1	301 045	301 045
	1	271 326	271 326
	1	246 951	246 951
	1	204 617	204 617
	4	201 195	804 780
	5	191 360	956 800
	1	189 692	189 692
	4	185 160	740 640
	4	184 455	737 820
	4	178 745	714 980
	4	178 532	714 128
	4	174 256	697 024
	7	171 754	1 202 278
	5	166 280	831 400
	4	163 137	652 548
4	162 068	648 272	
3	161 683	485 049	
4	159 930	639 720	
5	155 055	775 275	
4	137 266	549 064	
5	135 556	677 780	

---

**PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN**

5	128 500	642 500
4	107 333	429 332
21	106 990	2 246 790
4	106 264	425 056
4	105 195	420 780
4	92 580	370 320
4	92 366	369 464
4	92 152	368 608
4	90 228	360 912

### Note 19 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	28 819 495	8 693 200
<b>Sum innskudd</b>	<b>28 819 495</b>	<b>8 693 200</b>

### Note 20 - LANGSIKTIG GJELD

	2023	2022
<b>Langsiktig gjeld VPU</b>	<b>0</b>	<b>5 063 773</b>

Valentinlyst Parkeringsutleie AS har på vegne av Valentinlyst Borettslag lagt ut for alle kostnadene knyttet til oppføringen av ny vaktmestergarasje på eiendommen, denne bli gjort opp i 2023

### Note 21 - KORTSIKTIG GJELD

Kortsiktig gjeld til VPU er på til sammen kr 6 636 943. 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 3 362 539 gjelder kostnader knyttet til søppelsug-anlegg som Valentinlyst Parkeringsutleie har betalt for.



Byggn. nr.	Behandler
650332	10 MRS 1965
T. HEIM BYGNINGSRÅD	

Mottatt  
- 2 MAR 1965  
Bygn. råd. jnr. 276/65

ERSTATTER TEGNING NR. 6305.06, DATERT 17.3.64.

OPDR. GIVER  
TO BB

TEGN. TITEL  
HÖYHUS PÅ  
VALENTINLYST  
FASADE MOT  
SYD.

NØBL  
TEKN. DISTR. KONTOR  
Ths. Angellgt. 12A Trondheim

MÅL: 1:100  
TEGNET 23.2.65  
SIGN.

RETTET	DATO
TEGN. NR.	
6305-06	



SUK.NR.	BEHANDLET
650332	10. MAR 1965
T. HEIM BYGNINGSRÅD	

- 2 MAR 65
Byg. 276/65

ERSTATTER TEGNING NR. 6305-08, DATERT 17. 3. 64.

OPDR. GIVER  
TOBB

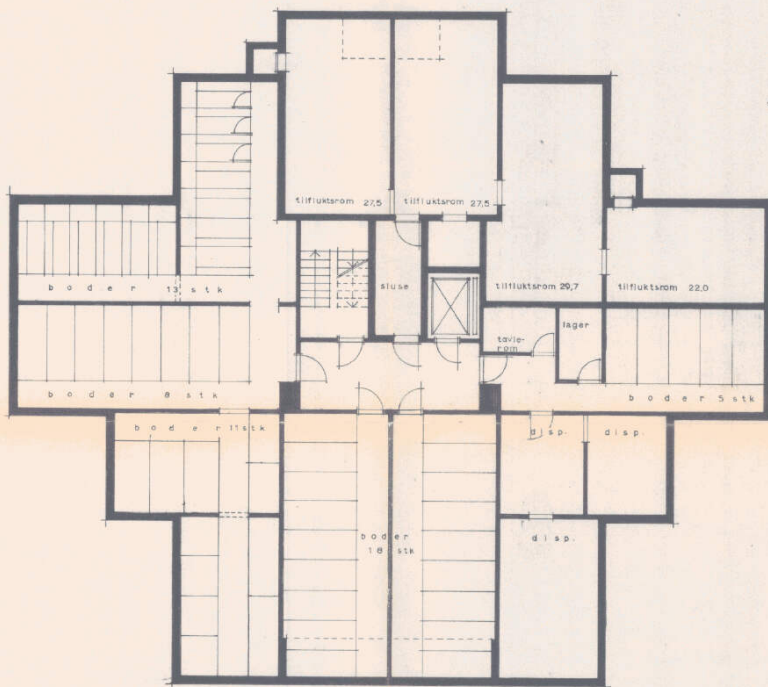
TEGN. TITEL  
HØYHUS PÅ  
VALENTINLYST  
FASADE MOT  
VEST

NBBL  
TEKN. DISTR. KONTOR  
Ths. Angellgt. 12A Trondheim

MÅL: 1:100  
TEGNET 23. 2. 65  
SIGN.

RETTET	DATO
TEGN. NR.	6305-08





SØK.NR. 6593-2  
 BEHOLDNING 14.03.1965  
 T. NEM BOKBESKRIVNING

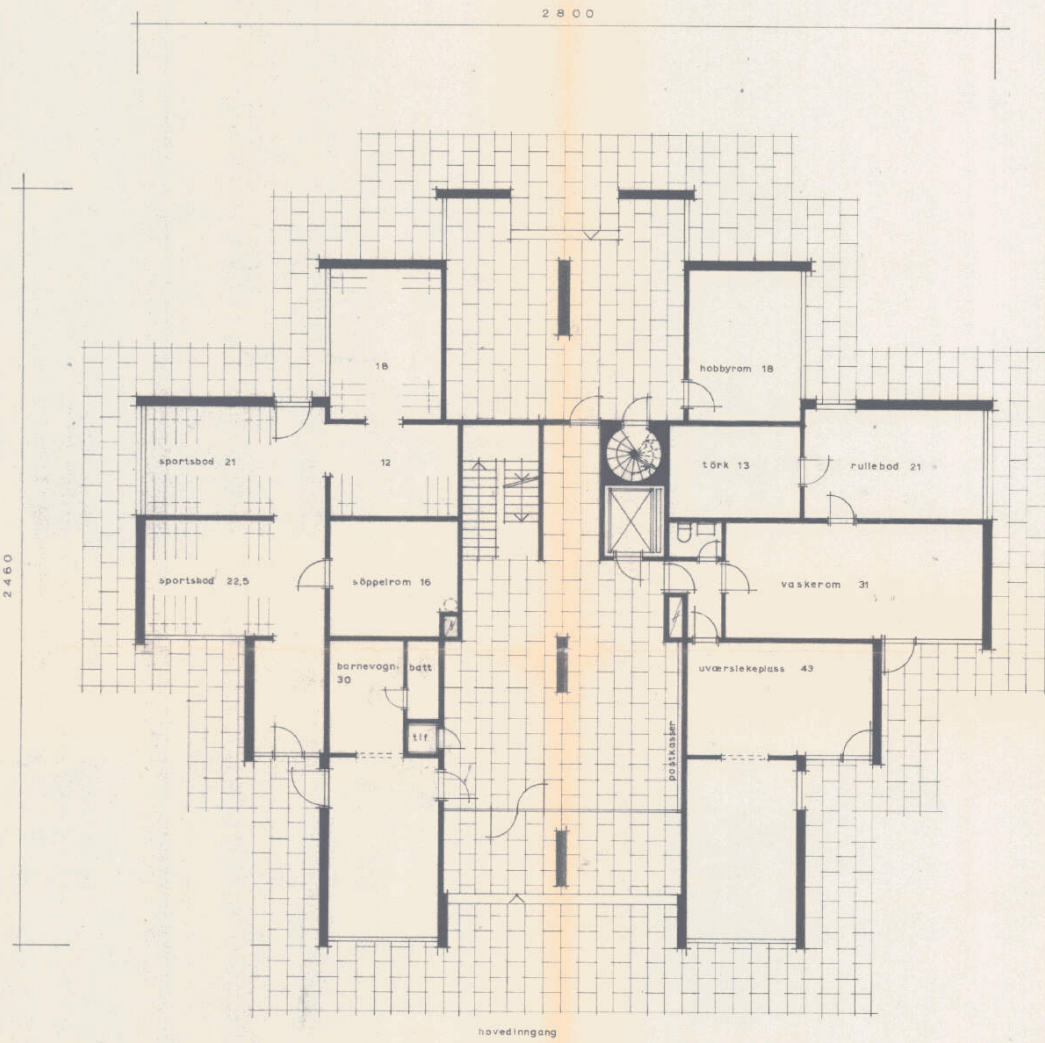
Mø  
 - 2 MAR 1965  
 Bygn. råd. j.nr. 274  
 165

OPPDR. GIVER  
 TOBB

NBBL AL. BODER 18 STK  
 TEKN. DISTR. KONTOR  
 Ths. Angeflag: 12A Trondheim

TEGN. TITEL  
 HØYHUS PÅ  
 VALENTIN-  
 LYST.  
 KJELLER  
 46φ  
 MÅL: 1:100  
 TEGNET 15.3.64  
 SIGN.

TEIYET 22.2.65.  
 DATO  
 TEGN.NR.  
 6305-03



BEK. NR. 660300  
 BEK. NR. 141281965  
 T. HEIMBYRINGSRÅD

- 2 MAR 1965  
 D. g. rad. j. v. 276/  
 65

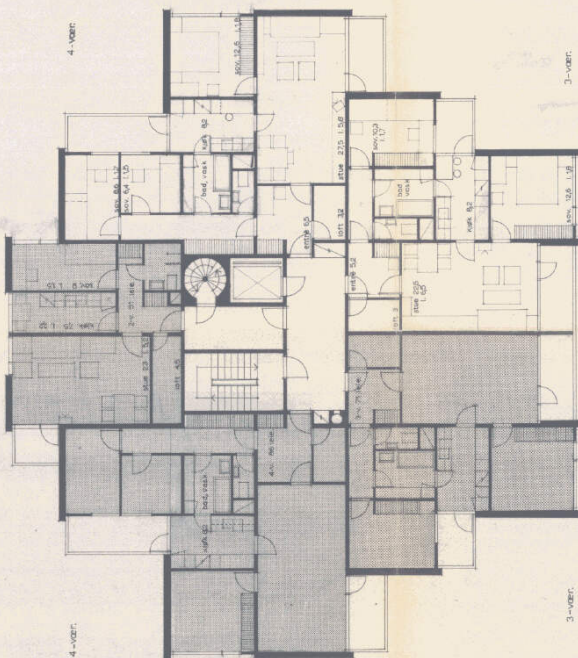
OPPDR. GIVER  
 TOBB

TEGN. TITEL  
 HÖYHUS PÅ  
 VALENTIN -  
 LYST.  
 1. ETASJE  
 405

TITEL DATO  
 TEKN. NR.

1 : 100  
 TEKN. NR. 16.3.64  
 Ths. Angelög. 12A Ironsholm

SIGN. 6305-02



TEK. NR. 6305-04  
 1-12-1955  
 T. M. K. K. K.

270  
 185

AREALER  
 4 rum 64,7 m<sup>2</sup> ele  
 3 rum 21 m<sup>2</sup> ele  
 2 rum 51 m<sup>2</sup>  
 brutto etasje : 465 m<sup>2</sup>

OPDR. GIVER  
 TOBB

TEK. TITEL  
 TILBUD PA  
 VALENTIN  
 LYST

2-12 ETASJE  
 4. og 5. etasje  
 VALY 1: 100  
 TEKN. NR. 6305-04  
 TEKN. DIST. KONTOR  
 TEKN. 16.3.64  
 - Th. Aspløgg, 12 A, Trondhjem  
 1954

TEK. NR. 6305-04  
 1-12-1955  
 T. M. K. K. K.



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Postboks 626  
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler Marianne Laanke Losen	Saksnummer BYGG-21/83019 (tidligere saksnummer 16/40198) oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Leif Konrad Bårdstu	Dato 19.08.2021
--	--	--------------------------------------	--------------------

## **Olav Magnussons veg 1, 3 og 5, Håkon Herdebreis veg 2 og 4 og Magnus Berrføtts veg 11, ferdigattest for fasadeendringer - innglassing av balkonger**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	55/20/0/0
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS
Tiltakshaver:	VALENTINLYST BORETTSLAG

### **VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Marianne Laanke Losen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: VALENTINLYST BORETTSLAG

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

## **SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden om ferdigattest 12.08.2021.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak med delegasjonssak nr. FBR 3UK 3623/16.

## **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

### **Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

### **Hvem kan dere klage til?**

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### **Klagefrist**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

### **Rett til å kreve begrunnelse**

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

### **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

forvaltningsloven § 42.

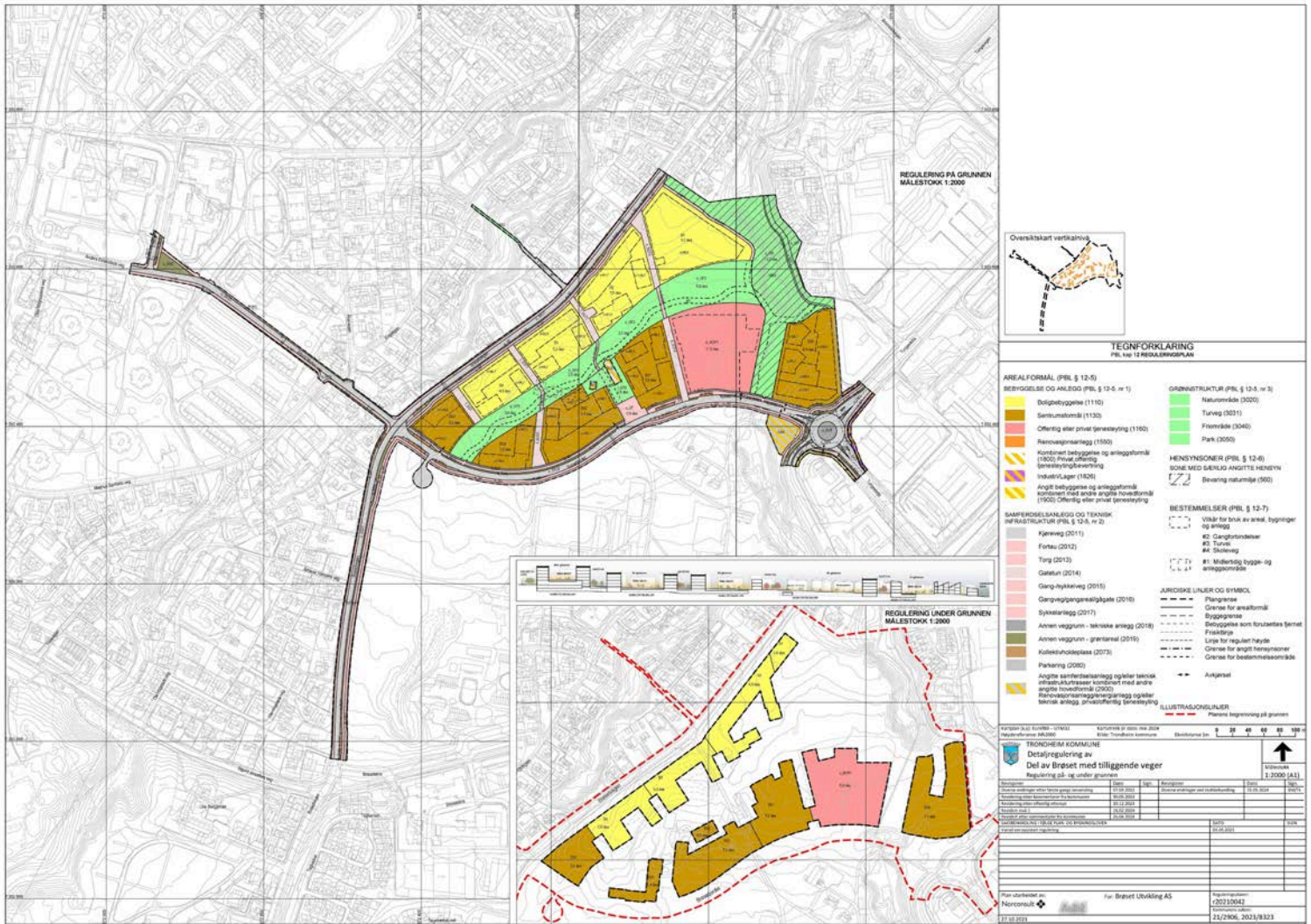
**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

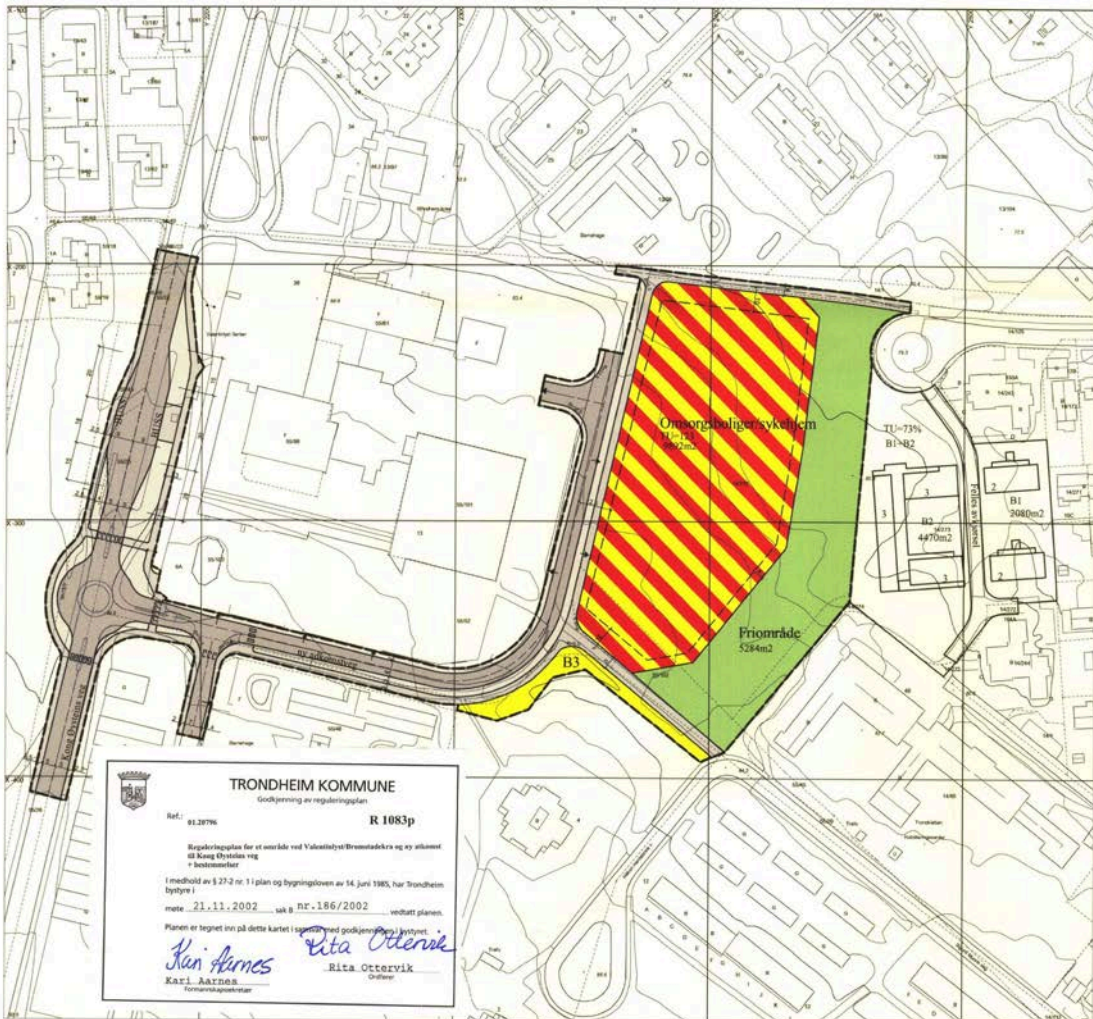
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

**Kostnader ved klagesaken**

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





**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjøring av reguleringsplan

Ref.: 01.20796 **R 1083p**

Reguleringsplan for et område ved Valsetty/Bromstadekra og ny ankomst til Kong Øystleins veg i bestemmelse

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

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningsbestemmelser.

*Kari Aarnes*  
 Kari Aarnes  
 Kommisjonsleder

*Rita Ottavik*  
 Rita Ottavik  
 Ordfører

**TEGNFORKLARING**  
 PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

**BYGGEOMRÅDER (100)**  
 (Pkt §25, 1 ledd nr. 1)  
 Område for boliger (110)

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)**  
 (Pkt §25, 1 ledd nr. 2)  
 Kjøreveg (110)  
 Gang-rykkiveg, fortlas (300)  
 Annet veg-nett (310)

**OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)**  
 (Pkt §25, 1 ledd nr. 4)  
 Parkturne (410)

**KOMBINERTE FORMÅL (900)**  
 (Pkt §25, 2 ledd)  
 Område for offentlig bebyggelse/ institusjon og bolig

**LINJESYMBOLER M.V.**  
 Planens begrensning  
 Formålsgrense  
 Byggesgrense  
 Regulært sentralveg  
 Annet veg av øyeblikkelig interesse  
 Område av planlagt bebyggelse

0 10 20 30 40 50 M  
 SKALSTAV  
 1:1000

**TRONDHEIM KOMMUNE**

Reguleringsplan med bestemmelser for  
 Område ved Valsetty/Bromstadekra og  
 ny adkomst til Kong Øystleins veg

MÅLSTOKK: 1:1000  
 KARTBLAD: G33

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Kart Kong Ø. veg, nyt, utvidelse	06.09.02	KHE			
Just. og planens oppsett	15.10.02	BNY			
Revisjon av tekniske bestemmelser	21.11.02	BNY			

SAMBEHANDLING P.L.O. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Delegasjonsvedtak	11.09.2002	
Offentlig utlysning	11.09.02-12.07.02	
Bygningsrådet/Planutvalget	15.10.02	
Miljø- og Byutviklingskomiteen	07.11.02	
Godkjent Bystyre	21.11.02	

Planen er utarbeidet av:  
 For Kvalitet Arkitektkontor AS, Fjergate 7, 7010 Trondheim

Planen er finansiert av:  
 TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN NR. **r1083p**

TEGNET: TS  
 SAKSBEH: HK

dato: 02. Jul 2001

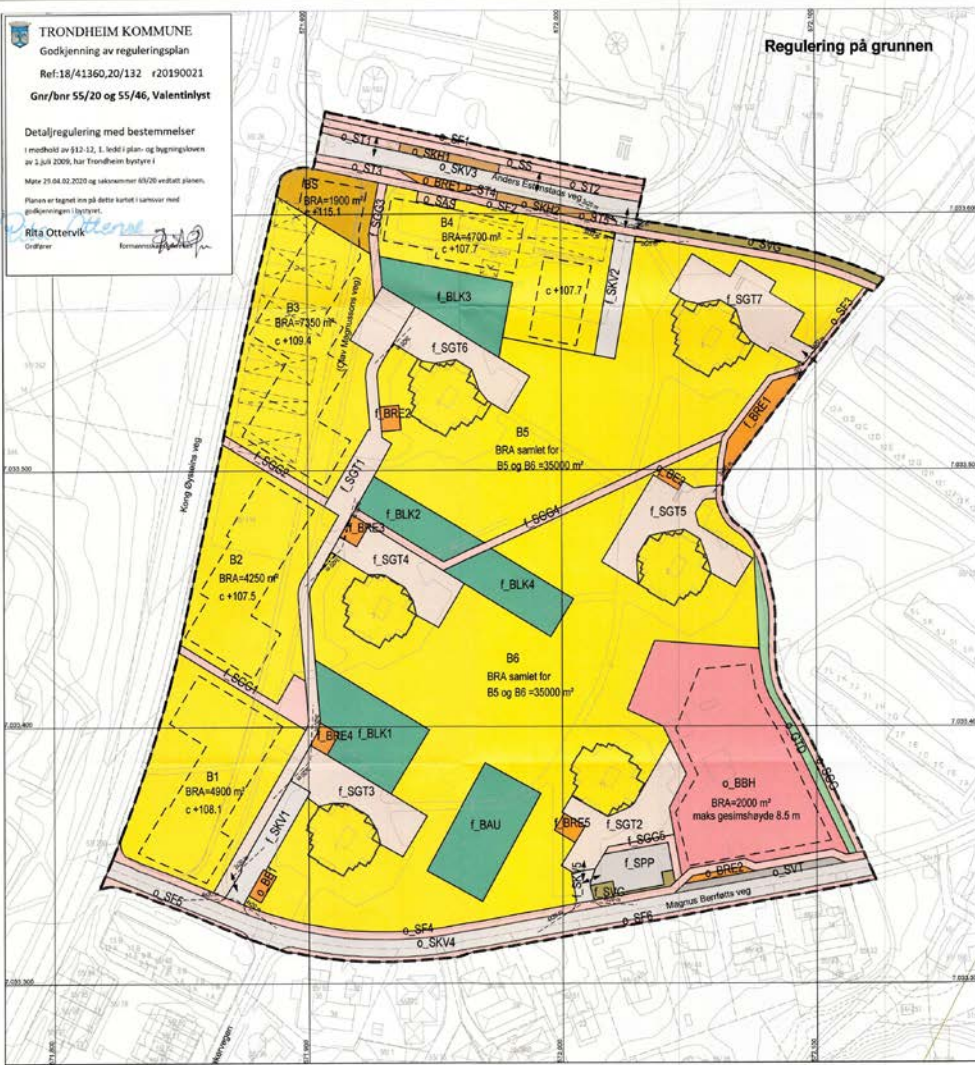


**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan  
 Ref:18/41360,20/132 r20190021  
 Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst

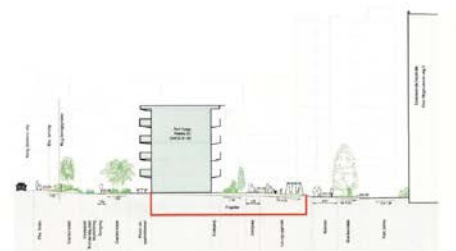
Detailregulering med bestemmelser  
 i forbindelse med §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 2. juli 2008, for Trondheim bystyre 1

Mer 25.04.2020 og saknummer 69/20 vedtatt planen.  
 Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvarende med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottrevik  
 Ordfører



**Regulering på grunnen**



**TEGNFORKLARING**  
 PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

- PBL § 12-5 AREALFORMÅL**
- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
  - Boligbebyggelse
  - Sentrumformål
  - Barnehage
  - Energianlegg
  - Renovasjonsanlegg
  - Lekeplass
  - Annet uteoppholdsareal
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Torg
  - Galetun
  - Gangveg
  - Sykkelanlegg
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Kollektivholdeplass
  - Parkering
  - Avfallsveg
- 3. GRØNNSTRUKTUR**
  - Turdrag
- PBL § 12-6 HENSYNSSONER**
- SIKRINGSSONE**
  - Friskt
- JURDISKE LINJER OG SYMBOL**
  - Flangrens
  - Grense for arealformål
  - Byggegrense
  - Frisklinje
  - Regulert kant kjørebane
  - Grense for sikringsoner
  - Bebyggelse som inngår i planen
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Avkjørsel

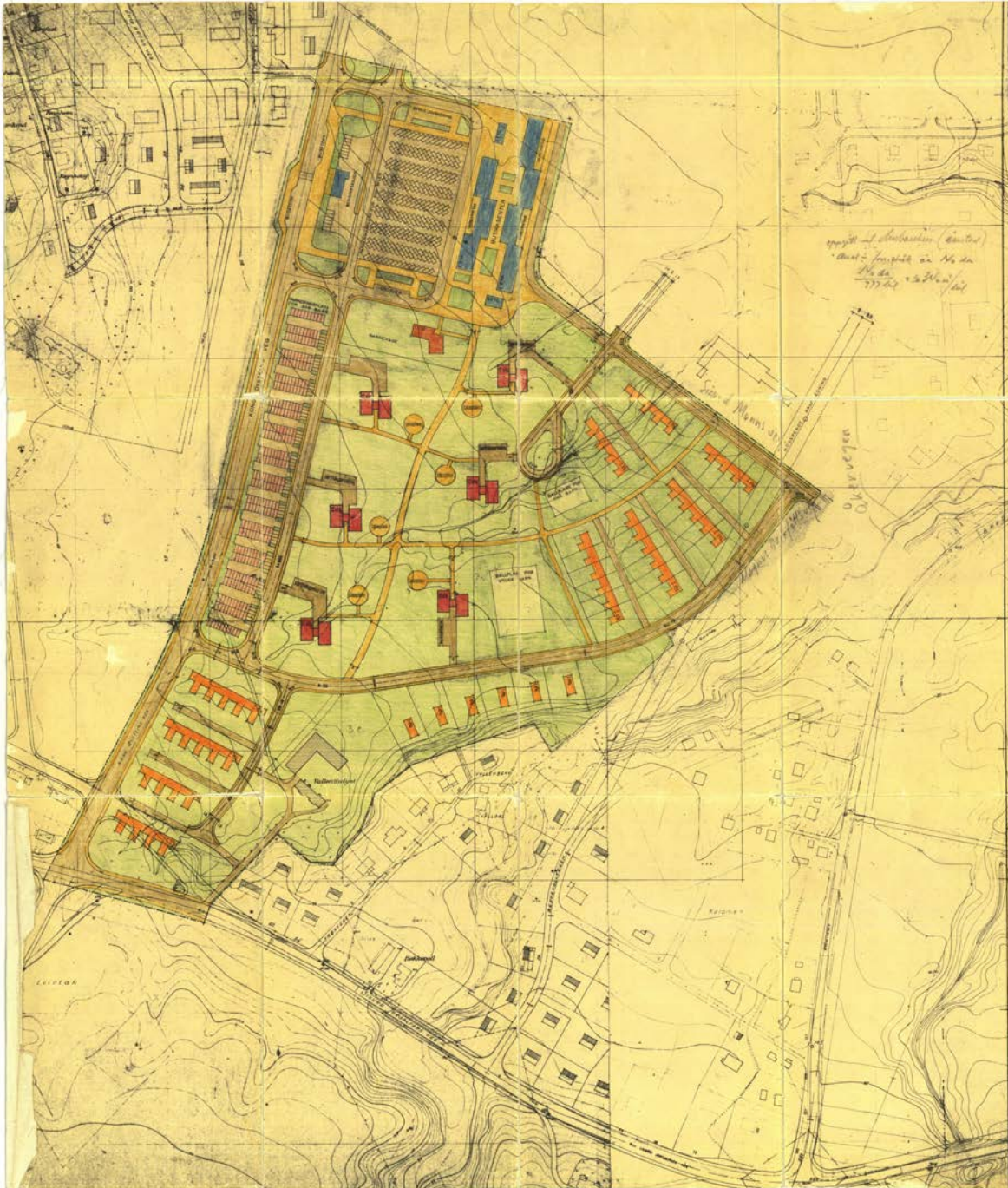
Kartplan (Lx) Euri989 - UTM32 Karttrekk pr dato: januar 2020  
 Høydereferansen: M2000 Kilde: Trondheim kommune  
 Skiløydistanse 1m 0 10 20 30 40 m

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

Revisjonsnr.	Dato	Sign.	Revisjonen	Dato	Sign.
Revisjon av plankart	20.09.2019				
Rettinger etter tilbakemeld. fra kommunen	23.09.2019				
Endringer til statbehandling	05.02.2020	BA/TK			

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Side
Kommunestyret vedtar endring i reguleringsplanarbeidet	28.03.2019/2019	
Behandlet i byggesakstyret/planstyret	02.04.2019	
Collegialt ettervalg	25.05.2019	
Behandlet i byggesakstyret/planstyret	17.07.2019	
Behandlet i miljø- og verneutvalget/kommunen	15.04.2020	
Godkjent i bystyret	29.04.2020	
Kommunestyret	18.05.2020	

Plan utarbeidet av: **Osplan vick** Reguleringsplan nr: **r20190021**  
 Planen er fremmet av: **Jørnmatn AS** Kommunens saknr: **18/41360, 20/132**  
 Dato: **03.07.2019**



REGULERINGSPLAN FOR  
**VALENTINIYLUST**  
 STRINDA KOMMUNE

PLANEN ER TEGNET PÅ TRANSPARENTKOPPIER AV  
 KARTBLADENE 033.034.H3.H34 KONSTRUERT AV  
 FJELLANGERS OPPMÅLING PÅ GRUNNLAG AV FOTO-  
 GRAMMER OPTATT APRIL 1954.



BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN

DATE	TEKST
1954	Planen er behandlet og godkjent av kommunestyret den 12.12.54
1955	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.55
1956	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.56
1957	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.57
1958	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.58
1959	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.59
1960	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.60
1961	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.61
1962	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.62
1963	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.63
1964	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.64
1965	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.65
1966	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.66
1967	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.67
1968	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.68
1969	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.69
1970	Planen er godkjent av kommunestyret den 12.12.70

- Reguleringsgrense.
- Grunn for offentlig gatenett - kjøper og gangetrakk
  - Grunn for offentlig bebyggelse og grøntarealer
  - Grunn for offentlig gatenett - kjøper og gangetrakk, bebyggelse og grøntarealer
  - Veier, kjøretørfak og parkeringsarealer
  - Fortsatt gater og fotgjengerarealer
  - Grøntarealer og beplantninger
  - Vann
  - Offentlig bebyggelse
  - Tilhørende garasjer
  - Bollebygg - blokker, parkeringsarealer og lignende - med tilhørende garasjer
  - Bollebygg - småhus, rekkehus og lignende - med tilhørende garasjer
  - Fellesanlegg barneanlegg
  - Butikker, kontorer, bensinstasjoner og serviceanlegg - med tilhørende garasjer

**R 3**

MÅLESTOKK 1:1000

TRONDHEIM 23 / 12 1960  
 ERIK LANGDALEN OG N.C. STABELL  
 ARKITEKTER M.N.A.L.

TEGN NR 06 **R-3**



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

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 6.4.2020

Dato for godkjenning av bystyret: 29.4.2020

### § 1 AVGRENSNING

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

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-B6)
- Sentrumsformål (BS)
- Barnehage (o\_BBH)
- Energianlegg/ Trafo (o\_BE1-2)
- Renovasjon (f\_BRE1-5 og o\_BRE1-2)
- Lekeplass (f\_BLK1-4)
- Ballbane (f\_BAU)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (f\_SKV1, f\_SKV2, f\_SKV5, o\_SKV3 og o\_SKV4)
- Fortau (o\_SF 1-6)
- Torg (o\_ST 1-5)
- Gatetun (f\_SGT1 - 7)
- Gangveg/gangareal (f\_SGG 1-4)
- Gangveg (o\_SGG)
- Sykkelveg (o\_SS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (o\_SVT)
- Annen veggrun grøntareal (o\_SVG og f\_SVG)
- Kollektivholdeplass (o\_SKH)
- Parkeringsplasser (f\_SPP og f\_SPA)
- Avfallssug (o\_SAS)

Grønnstruktur:

- Turdrag (o\_GTD)

Hensynssone:

- Sikringsone – frisikt (H140)

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### § 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o\_ skal være anlegg til offentlig formål, teknisk godkjent av Trondheim kommune. Arealer merket f\_ skal være felles for alle felt og boliger innenfor planområdet. Unntak er f\_SPP som skal være felles for barnehage og nærmeste boligblokk.

#### § 3.2 Utomhusplan

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

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

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

#### § 3.3 Overvannshåndtering

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

Overvann skal håndteres i åpne løsninger.

Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen.

Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

#### § 3.4 Støy og luftkvalitet

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

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

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

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

### **§ 3.5 Avfallshåndtering**

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

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

Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

Areal for nedgravd løsning for eksisterende boliger skal plasseres innenfor f\_BRE1-5. Barnehage o\_BBH skal ha nedgravd renovasjonsløsning i o\_BRE2.

Bunntømte nedgravde containere for avfall som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f\_BRE2, f\_BRE4 eller f\_BRE5.

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

### **§ 3.6 Nettstasjon**

Det tillates etablert nettstasjon innenfor o\_BE1 og/eller o\_BE2. I tillegg tillates nettstasjoner integrert i bebyggelsen på alle felt i planområdet. Nettstasjon skal ha adkomst for vedlikehold.

### **§ 3.7 Atkomst**

Kjøreatkomst til feltene B1, B2, B3, B4 og BS skal være via f\_SKV1 og gatetun. Innkjøring til p-kjeller skal skje via f\_SKV1 og f\_SKV2.

Øvrig atkomst er vist med piler på plankartet.

### **§3.8 Parkering**

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

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

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

Det tillates maksimalt 56 parkeringsplasser tilknyttet boligene på bakkeplan, inklusiv HC, innenfor felt B5, B6 og BS. Parkering på bakkeplan skal fordeles jevnt innenfor f\_SGT2-7. Det tillates ikke bakkeparkering innenfor felt B1- 4.

Parkering f\_SPP skal ha 8 plasser for bil og plass til 20 sykler og 7 sykkelvogner. f\_SPP skal være felles og i sambruk mellom boliger i nærmeste boligblokk, og barnehagen. f\_SPP skal ha adkomst via f\_SKV5.

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

#### Sykkelparkering

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

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

### **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 4.1 Fellesbestemmelser**

##### § 4.1.1 Plassering av bebyggelse

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

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

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

##### § 4.1.2 Utnyttelsesgrad

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

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

Samlet BRA innenfor B1- B4 og BS skal ikke overstige 20.100 m<sup>2</sup>.

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

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

##### §4.1.3 Byggehøyder

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

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

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

på kantsikring.

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

#### § 4.1.4 Utforming av bebyggelse

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

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

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

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

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

#### § 4.2.1 Bruk

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

#### § 4.2.5 Uterom, felles lekeareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan, og skal kunne benyttes som leke- og uteoppholdsareal. Parkeringskjeller under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av krav til uterom.

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

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

---

### **§ 4.3 Sentrumsformål felt BS**

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

Bilparkering skal skje i parkeringskjeller.

### **§ 4.4 Barnehage felt o\_BBH**

Det skal etableres offentlig barnehage innenfor felt o\_BBH.

Sykkelparkering og bilparkering for barnehage skal løses innenfor felt f\_SPP.

#### **§ 4.5 Annet uteoppholdsareal, balløkke felt f\_BAU**

Balløkke skal utformes slik at den kan islegges på vinteren.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

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

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

Kjøreveg (f\_SKV1 og 2), gatetun (f\_SGT 1-7) og gangveg (f\_SGG1-4), fortau (o\_SF1-6) og sykkelveg (o\_SS) skal opparbeides som vist på plankartet. f\_SKV1 og f\_SKV2 skal være adkomst til p-kjellere.

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

o\_SKV 3 og o\_SKV4 skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

Fortau o\_SF1-6 og sykkelveg o\_SS, skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

#### **§ 5.2 o\_ST1-5 (torg)**

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

#### **§ 5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_SVT) og grøntareal (o\_SVG)**

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

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

o\_SVT og o\_SVG skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

#### **§ 5.4 Kollektivholdeplass (SKH)**

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

#### **§ 5.5 Parkeringsplass f\_SPP**

Arealet skal opparbeides til parkeringsplass for felt o\_BBH og nærmeste boligblokk innenfor B6.

#### **§ 5.6 o\_SAS**

Arealet skal benyttes til etablering av dockingpunkt for mobilt avfallssug.

### **§6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Turdrag (o\_GTD)**

Turdrag o\_GTD skal opparbeides som grøntareal langs gangveg o\_SGG.



## § 7 HENSYNSSONER

### 7.1 Sikringssoner

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom 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, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring (overvann), renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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

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

### 8.2 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann. 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 forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

### 8.5 Etablering av overvannstraseer/ flomveger

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

### 8.6 Forventet utnytting

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

## § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### § 9.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

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

#### 9.1.1 Veger og gatetun

a) f\_SKV1 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

Gatetun f\_SGT1 med toppdekke, belysning og vegetasjon/ beplantning skal være etablert frem til det aktuelle feltet før nye boliger innenfor felt B1, B2 og B3 kan gis ferdigattest. Hvis bebyggelsen tas i bruk i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

b) o\_SF2 sør for Anders Estenstads veg skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B4 gis ferdigattest. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

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

#### 9.1.2 Gangveger og gang-/ sykkelveg

a) Gangforbindelsen f\_SGG1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

b) Gangforbindelsen f\_SGG2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

c) Gang- og sykkelforbindelsen f\_SGG3 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor feltene B3, B4 og B5 kan tas i bruk. I anleggsperioden skal det etableres midlertidige løsninger for å sikre gangforbindelse til Valentinlystsenteret.

d) Offentlig fortau o\_SF3, o\_SF4, offentlig gangveg o\_SGG, og annen veggrunn o\_SVT skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B4 kan tas i bruk.

### 9.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, avfallssug skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Eksisterende hovedledninger for vann og avløp gjennom området skal legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt.

Ny trafo innenfor o\_BE1 må være etablert og høyspentledning skal legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt. Løsninger skal klareres med netteier før arbeider kan igangsettes.

B1 og B2 tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning. Eventuell midlertidig avfallsløsning må avklares og godkjennes av Trondheim kommune før godkjenning av søknad om tiltak for nye boliger kan gis. Alle boliger skal være tilknyttet mobilt avfallssuganlegg før nye boliger innenfor B3 eller B4 tas i bruk.

### **9.3 Utearealer/lekearealer**

Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

### **9.4 Skole og barnehager**

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

### **9.5 Støytiltak**

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

### **9.6 Istandsetting av midlertidige rigg- og anleggsområder**

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av det aktuelle byggetrinn, skal berørte områder istandsettes og revegeteres.

*Pita Ottervik* 





# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

Planident: r20210042

Arkivsak: 2023/8323

## Del av Brøset med tilliggende veger, detaljregulering

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.5.2024

Dato for godkjenning i bystyret: 29.8.2024

#### § 1 AVGRENSNING

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

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur:

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

43313/2024

---

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

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

#### Grønnstruktur

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

#### Bestemmelsesområde

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

#### Hensynssone naturmiljø

- Hensynssone bevaring naturmiljø

### § 3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE OMRÅDET

#### 3.1 Adkomst til området

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

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

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

Gjennomkjøring i o\_SKV2 til Brøsetvegen tillates kun for kollektivtrafikk og nød- og nytte trafikk.

#### 3.2 Offentlige områder

3.2.1 Alle områder angitt med o\_ på plankartet skal være offentlige.

3.2.2 Krav om forprosjekt vann og avløp

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

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

### 3.2.3 Krav om teknisk plan for offentlige anlegg

Teknisk plan for offentlige veganlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

#### Rundkjøring Tungasletta:

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

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

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

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

### 3.3 Styringsverktøy klima

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

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

### 3.4 Støy

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

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

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

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

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

Helsebygg:

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

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

Eksisterende bebyggelse langs Sigurd Munns veg

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

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

### **3.5 Tilgjengelighet**

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



### **3.6 Vilkår om forurenset grunn**

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

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

### **3.7 Energi**

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

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

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen.

### **3.8 Geotekniske forhold**

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

### **3.9 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før rivning eller flytting**

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

### **3.10 Håndtering av matjord fra området**

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

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

### **3.11 Naturmangfold**

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

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

Det skal ikke iverksettes tiltak innenfor o\_GN som krever masseutskiftinger eller erosjonssikringer.

## **§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

#### 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og regulerte gesimshøyder.

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

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

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

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

#### 4.1.2 Byggehøyder

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

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

#### 4.1.3 Grad av utnytting

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

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

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

#### 4.1.4 Utforming av bebyggelse

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

Det tillates ikke ensidige belyste østvendte eller nordvendte boliger.

Det tillates ikke svalgang mot offentlig veg.

Felt BS5 skal ha minimum en åpning mellom ut mot o\_SKV2. Åpningen skal plasseres midtstilt i fasaden og ha en bredde på minimum 4 meter. Åpningen kan være overbygd fra tredje etasje.

Mot o\_SKV2 skal felt BS2 ha minimum en åpning i bebyggelsen. Åpningen skal legges nært midten av bebyggelsen og ha en bredde på minimum 4 meter og minimum 2 etasje høy.

Mot o\_SGT1-5 og f\_GF6 skal tilgrensende byggefelt ha minst en åpning på bakkeplan.

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

Adkomst til uterom til boliger over næringslokaler i felt BS4, som har en høy førsteetasje, skal etableres via trapp med henvisning mot o\_GF5. Trappen skal ha minimumbredde 4 meter og kan ikke gå utover byggegrense.

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

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

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

#### 4.1.5 Uteoppholdsareal

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

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

Uteoppholdsareal for bolig på terreng kan regnes som følgende:

- For felt B1 gjelder at inntil 50% av felt o\_GF2 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt B2 gjelder at inntil 50% av felt o\_GF3 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt B3 gjelder at inntil 50% av felt o\_GF4 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt B4 gjelder at inntil 33% av felt o\_GF5 kan medregnes i uteromsregnskap.
- For felt BS1 gjelder at inntil 50 % av felt o\_GF3 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt BS2 gjelder at inntil 50 % av felt o\_GF4 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt BS3 gjelder at inntil 33 % av felt o\_GF5 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt BS4 gjelder at inntil 33 % av felt o\_GF5 kan medregnes i uteromsregnskapet for boligene.
- For felt o\_BOP1 gjelder at inntil 50 % av felt o\_GF2 kan medregnes i uteromsregnskapet for helse- og velferdssentret.

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

#### 4.1.6 Grønn overflatefaktor - BGF

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

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

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

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

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

#### 4.1.7 Utomhusplan

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

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

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

#### 4.1.8 Boligsammensetning

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

#### 4.1.9 Fellesarealer:

Det skal etableres fellesarealer per boligområde. Fellesarealene skal inneholde:

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

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

#### 4.1.10 Bilfritt planområde

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

Gårdsrommene skal være bilfrie.

Begrenset bilkjøring kan tillates for utrykningskjøretøyer, flyttetransport.

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

Kjøreadkomst for nødvendig tilbringertjeneste skal være via 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

Parkeringskjellere utformes etter følgende prinsipp:

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

Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for lademulighet av elbiler.

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

#### 4.1.14 Sykkelparkeringsplasser

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

#### 4.1.15 Midlertidige parkeringsløsninger

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

#### 4.1.16 Parkeringsdekning

Parkeringsdekning for sykkel skal være:

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

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

Parkeringsdekning for bil skal være:

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

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

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

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

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

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

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

Sykkelparkering på terreng skal ha overdekning.

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

Det tillates maksimum 3 parkeringsplasser på terreng.

#### 4.1.18 Renovasjon

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

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

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

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

Det skal være et rom for farlig avfall i avfallssugsentral.

Returpunkt kan plasseres i tilknytning til avfallssugsentral i tillegg til at det plasseres langs o\_SKV2.

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

Helse- og velferdssenter skal ha innkast innomhus til avfallssuget.

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

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

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

#### 4.1.19 Overvannshåndtering

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

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

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

#### 4.1.20 Opparbeidelsesplan for fellesanlegg og fellesområder



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

#### 4.1.21 Anleggsfasen

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

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

Adkomst for all anleggstrafikk skal etableres fra Tungavegen.

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

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidere 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<sup>2</sup>.

Boligbebyggelse, felt B2

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7600 m<sup>2</sup>.

Boligbebyggelse, felt B3

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7150 m<sup>2</sup>.

Boligbebyggelse, felt B4

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 6600 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.3 Høyder

Maksimalt tillatt gesimshøyde på bygninger sikres i plankartet.

Boligbebyggelse, felt B1

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

Boligbebyggelse, felt B2

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

Boligbebyggelse, felt B3

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

Boligbebyggelse, felt B4

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

#### 4.2.4 Kjøreadkomst

Det tillates kjøreadkomst for nytte- og nødtrafikk fra o\_SGT3 til B1.

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

#### 4.3.1 Bruk

Arealene skal hovedsakelig benyttes til boligformål med tilhørende fellesfunksjoner som beskrevet under § 4.1.9. I første etasje ut mot felt o\_SKV2 kollektivgata, og ved torg o\_ST, skal det etableres utadrettet virksomhet som: forretninger, tjenesteyting, kontor, fellesarealer, beverting og/eller «bokaler».

Inntil 50% av første etasje ut mot SKV2 kan benyttes til boliger med mulighet for å drive næringsvirksomhet fra boenheten, såkalte bokaler. Bokalene skal ha to separate atkomster; en atkomst fra felt o\_SKV2 kollektivgata og en atkomst fra gårdsrom, korridor eller gatetun.

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

#### 4.3.2 Utnyttelse

Sentrumsbebyggelse, felt BS1

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 13000 m<sup>2</sup>.

Sentrumsbebyggelse, felt BS2

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 14100 m<sup>2</sup>.

Sentrumsbebyggelse, felt BS3

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 7400 m<sup>2</sup>.

Sentrumsbebyggelse, felt BS4  
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA 6800 m<sup>2</sup>.

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

#### 4.3.3 Plassering og utforming av bebyggelsen og bygningshøyder

Maksimalt tillat gesimshøyde på bygninger sikres i plankartet.

Bebyggelsen skal hovedsakelig ligge i byggegrensen. Det tillates lokale tilbaketrekninger mot felt o\_SKV2 kollektivgata. Førsteetasjer med fasade direkte mot o\_SKV2 skal ha et åpent og utadrettet uttrykk som bidrar til et variert gaterom.

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

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

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

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

Det tillates ikke høyere bygg mot Brøsetvegen enn 5 etasjer.

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

#### 4.3.4 Kjøreadkomst

Det tillates kjøreadkomst til parkeringskjeller i BS1, BS2, BS4, BS5 og BOP1 fra felt o\_SKV2.

### **4.4 Offentlig tjenesteyting, felt o\_BOP1 – helse-/omsorgsinstitusjon**

#### 4.4.1 Bruk

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

#### 4.4.2 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 12000 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.3 Plassering og utforming av bebyggelse

- a. Bebyggelsen skal hovedsakelig ligge i byggegrensen mot felt o\_SKV2- Det tillates lokale tilbaketrekkninger. 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<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100m<sup>2</sup> bruksareal for helse- og velferdssenter og omsorgsboliger.
- b. Inntil 50% av felt o\_GF2 kan medregnes i uteromsregnskapet for feltet.
- c. Sykehjemsdelen må ha nærhet, utsikt og lett atkomst til fellesfunksjoner. Omsorgsboligene må ha enkel adkomst til fellesfunksjoner – helst med mulighet for å gå innendørs.

#### 4.4.5 Kjøreadkomst

Adkomst til feltet for forflytningshemmede, varelevering og annen nødvendig tilbringertjeneste skal være fra felt o\_SKV2. Alle innganger for beboere må ha mulighet for atkomst til hovedinngang med bil.

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

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

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

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

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

#### 4.7.1 Bruk

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

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

#### 4.7.2 Utnyttelse

Kombinert formål, felt SAA

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2050 m<sup>2</sup>.

#### 4.7.3 Plassering og utforming av bebyggelse

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

#### 4.7.4 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til feltet skal være fra felt o\_SKV2:-

### **4.8 Industri/lager, felt BKB**

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

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

Innenfor formålet videreføres eksisterende bestemmelser for tilliggende plan

## **§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Adkomst**

Adkomster er vist med piler på plankartet.

### **5.2 Kjøreveg – felt o\_SKV1 og o\_SKV2, o\_SKV3**

Kjørevegene skal opparbeides som vist i plankart.

Snuhammer lengst i vest ved o\_SKV2 (Brøsetjordet), er lagt inn som en utvidelse av planområdet. Plassering er midlertidig, endelig form for snumulighet i o\_SKV2 skal reguleres i ny plan for Brøset sør. Endelig utforming av snumulighet i o\_SKV2 skal godkjennes av Trondheim kommune.

o\_SKV2 skal være stengt for gjennomkjøring av personbiler. Form for stenging skal godkjennes av Trondheim kommune og Trøndelag fylkeskommune (Atb).

### **5.3 Annen veggrunn**

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

### **5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)**

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

### **5.5 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)**

Områder benevnt med o\_SVG skal benyttes til rabatt, overvannshåndtering, vegskulder, grøfter og snøopplag.

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

Områdene skal tilsås eller beplantes.

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

#### **5.6 Torg, felt o\_ST**

Arealene skal benyttes som et offentlig torg for hele bydelen.

Torget skal utformes med fast dekke, benker og beplantning.

Utforming og materialer skal være av høy kvalitet.

#### **5.7 Gatetun, felt o\_SGT1-5**

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

Det skal etableres tydelige offentlige ferdselsårer for gående gjennom gatetunene.

#### **5.8 Gatetun, felt f\_SGT**

Området innenfor f\_SGT, skal tilrettelegges som et byrom og møteplass.

Helhetlig belegg med variasjon skal gå fra fasade til fasade.

#### **5.9 Gangveg – felt f\_SGG**

Felt f\_SGG skal opparbeides som vist i plankart.

#### **5.10 Gangveg – felt o\_SGG1-3**

Felt o\_SGG1-3 skal opparbeides som vist i plankart.

#### **5.11 Fortau – felt o\_SF**

Felt o\_SF skal opparbeides som vist i plankart.

#### **5.12 Sykkelanlegg – felt o\_SS**

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

#### **5.14 Parkeringsplasser – felt o\_SKH**

Kollektivholdeplasser langs o\_SKV1 og o\_SKV2 opparbeides som vist i plankart.

## **§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – Tungasletta rundkjøring**

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

Feltene o\_SKV, o\_SF, o\_SGS, o\_SS, o\_SVT, o\_SVG skal opparbeides som vist i plankartet og etter plan godkjent av vegeier.

Fortau, gang-/sykkelveg skal være universelt utformet.

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

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

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

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

Utforming av støttemur se § 4.7.1

### **6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt o\_SVT**

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

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

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

### **6.3 Annen veggrunn – grøntareal, felt o\_SVG**

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

Det skal etableres gatetrær i o\_SVG. Gatetrær skal danne en helhetlig rekke i gata.

God sikt må ivaretas for sykkelfeltet.

Sideareal skal tilpasses omkringliggende terreng før ferdigstilling av anlegget.

### **6.4 Flomvei – Tungasletta rundkjøring**

Flomvei over ny kjøreveg fra Tungasletta må ivaretas.

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

## **6.5 Bygge- og anleggsfase – Tungasletta rundkjøring**

### 6.5.1

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

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

### 6.5.2

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

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

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

### 6.5.3

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

### 6.5.4

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

## **§7 GRØNNSTRUKTUR**

### **7.1 Naturområder – felt o\_GN – Hensynssone naturmiljø**

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

Naturlig vegetasjon skal bevares.

Tursti o\_GT1 skal knytte seg til det offentlige gangvegssystemet. Turstien tillates justert for å tilpasses terrenget.

#### 7.1.2 Hensynssone bevaring naturmiljø

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

Det tillates ikke å plassere byggverk innenfor hensynssonen.



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

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 stedeegne planter.

Det tillates oppført mindre installasjoner / bebyggelse innenfor friområdene o\_GF-o\_GF5 for lek, dyrking og annen rekreasjon som skal favne alle aldersgrupper.

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

### 7.2.2 Åpen vannføring

Det skal sikres sammenhengende åpen vannføring fra o\_GF5 til o\_GN.

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

## **7.3 Friområder – felt f\_GF6**

Arealene skal i hovedsak opparbeides med et grønt preg og henvendelse til stabbur og låve. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor friområdet f\_GF6, kun mindre installasjoner for lek, dyrking og annen rekreasjon for alle aldersgrupper.

## **§8 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER**

### **8.1 Bestemmelsesområde #1 – midlertidig bygg- og anleggsplass**

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen.

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

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

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

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

### **8.2 Bestemmelsesområde #2 – gangforbindelse**

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom o\_ST1 og o\_SGG2. Forbindelsen skal ha gjennomgående utforming og materialbruk.

### **8.3 Bestemmelsesområde #3 – turvei i gørntdrag**

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

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

### **8.4 Bestemmelsesområde #4 – skolevei**

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

## **§9 REKKEFØLGEKRAV/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **9.1 Generelle rekkefølgekrav for alle felt med bebyggelse**

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

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

### **9.2 Generelle rekkefølgekrav for gatetun (felt o\_SGT1-5, f\_SGT)**

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

### 9.3 Opparbeiding av samferdselsanlegg

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

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

- o\_SKV1 med fortau og sykkelveg, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 150 i felt B1-B4 til sammen.
- o\_SKV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 250 innenfor felt BS1-BS5.
- Koordinering med Bromstadruta skal dokumenteres i utomhusplan ved relevant rammetillatelse for infrastruktur.
- **Løsning for snumulighet i o\_KV2, som skal løses i plan for Brøset sør, skal være på plass før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.**

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

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

BS1				X		
BS5						
O_BOP1				X		

#### 9.4 Opparbeidelse av rundkjøring

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

#### 9.5 Opparbeidning av grønnstruktur

Bekk med kantsoner og turvei (bestemmelsesområde #3) i o\_GF2-o\_GF5 skal opparbeides samtidig med vei o\_SKV1.

Friområde f\_GF6 opparbeides samtidig som tilgrensende byggeområder, og skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor de tilgrensende feltene.

o\_SGG1- o\_SGG3 skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstilling av tilgrensende friområde.

#### 9.6 Før ferdigattest

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

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

#### 9.7 Skolekapasitet

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

Signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

#### VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

- Kvalitetsprogram, datert 20.12.2023

## **R 1083 p**

Arkivsak:01/20796

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

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

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

Området reguleres for følgende formål:

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

#### **1. FELLES BESTEMMELSER**

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

## 2. BYGGEOMRÅDER

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

### 2.6-2.13 UTGÅR

#### Kombinerte formål, offentlig bebyggelse og boliger.

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

## 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

## 4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

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

## 5. FELLESOMRÅDER

### 5.1 UTGÅR.

\*\*\*\*\*

**Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:**

#### **VEDTAK:**

**Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for et område ved  
Valentinlyst/Bromstadekra og ny atkomst til Kong Øysteins veg.  
Områdene B1 og B2 tas ut av planen.  
Bystyret ber om en ny sak hvor følgende forslag belyses:**

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

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

**Det anlegges kvartalslekeplass i området nord for B2, sør for rundkjøringa i Bromstadekra,  
vest for PU-bolig og øst for friområdet/grøntdraget.  
Avfallscontainere (gjenvinning) plasseres på kjøpesenterområder.  
Bestemmelsene korrigeres i tråd med ovennevnte.  
Alternativ bruk av områdene helt eller delvis til omsorgsboliger vurderes.**

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

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

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

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

***Område B1 og B2 med tilhørende bestemmelser er tatt ut av planen.  
Område B1 og B2 vil bli behandlet som nytt planforslag med saksnr. 03/01424  
(plan r 1083q).***



**TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING**

**R3**

Journalnummer:

23.12.60

Planen er datert , sist endret 12.03.62  
Stadfestet 29.08.63

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN FOR VALENTINLYST**

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

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

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

A. Høyhusbebyggelse.

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

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

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

B. Småhusbebyggelse.

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

C. Butikksentrum og bilserviceanlegg.

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

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

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

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



Fellesbestemmelser.

- § 9. Maksimalt antall etasjer er påført hvert enkelt hus eller husgruppe på planen.
- § 10. Takformer: Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke får ensartet takutforming. Ved anvendelse av saltak tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten på hus som er på 2 eller flere etasjer.
- § 11. Parkering og garasjer: Det skal reserveres areal for minst en bilplass pr. leilighet. Detaljert plan for garasjer og parkeringsplasser skal sendes inn til bygningsrådet sammen med byggemeldingen. Garasje skal anbringes minst 5 meter innenfor gatelinjen. Frittliggende enkeltgarasjer tillates ikke, med mindre de bygges som ledd i et fremtidig garasjeanlegg. Garasjer for småhusene skal løses som fellesanlegg eller som enkeltgarasjer bygget sammen med våningshuset.

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

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

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

Regulert høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

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

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

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

- § 14. Utvendig veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 15. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
- § 16. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene ha for øye at bebyggelsen får en god form, materialvirkning og farge, i seg selv og i forhold til nabobygninger og andre omgivelser.
- § 17. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

\*\*\*000\*\*\*



Trondheim

# PlanOversikt

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



Målestokk  
1:2000





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Håkon Herdebreis veg 4  
7046 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 463 00 046  
**E-post:** marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre