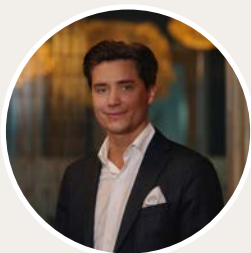


A modern living and dining room interior. In the foreground, a wooden dining table with dark chairs is set with a candle holder. A large, square, black metal pendant light with five Edison bulbs hangs above the table. In the background, a dark grey sectional sofa with several cushions and a white throw blanket is positioned against a light beige wall. Two small framed pictures hang on the wall. To the right, a large window with dark curtains looks out onto a brick building. A black track lighting fixture is mounted on the ceiling. A light-colored rug is on the floor.

aktiv.

Teglverkstunet 8A, 7069 TRONDHEIM

**Tiltalende og oppgradert 2-roms
leilighet | Nytt bad 2022 |
Fjernvarme | Nært NTNU, buss og
butikk | Parkeringsmulighet.**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 135 892,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 735 688,-
Felleskostn.: Kr 4 323,- pr.mnd
Selger: Snorre Dahlen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 44/50 kvm
Tomtstr.: 42661.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 129
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1710260083

Velkommen til Teglverkstunet 8A!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Teglverkstunet 8 A - En flott 2-roms leilighet beliggende i et attraktivt borettslag på Moholt. Leiligheten ligger skjermet og tilbaketrukket til, men likevel sentralt med gangavstand til Estenstadmarka, søndagsåpen dagligvarebutikk, treningssenter, apotek, bussholdeplass, samt NTNU Dragvoll og Gløshaugen.

Verdt å merke seg:

2 boder i underetasje.

Badet er renoverert i 2022.

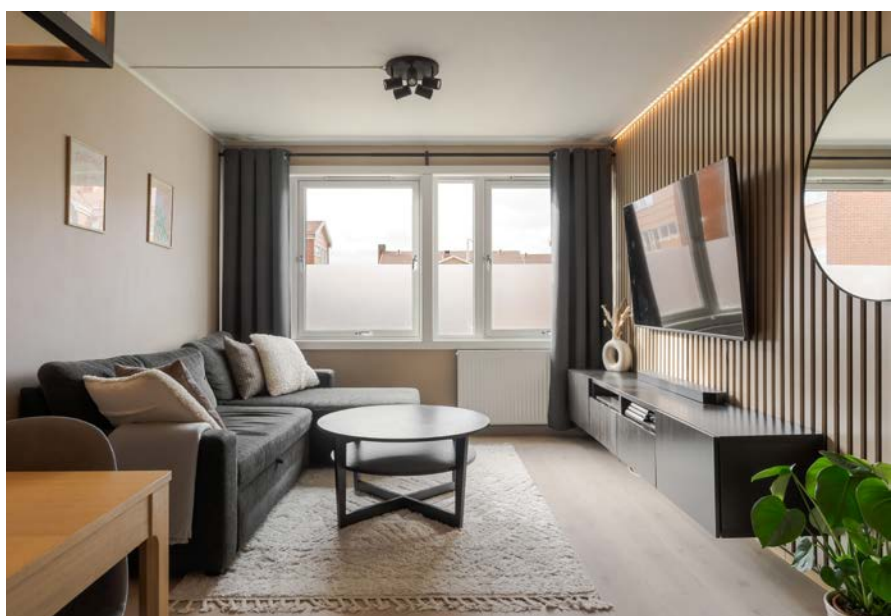
Leiligheten holder en moderne standard.

Gang- og sykkelavstand til NTNU Dragvoll og NTNU Gløshaugen.

Kort vei til dagligvarehandel som Rema 1000 Moholt og Kiwi Moholt.

Gode parkeringsmuligheter i borettslaget med mulighet for elbillader.

Fellesutgiftene inkl. både varmtvann, oppvarming, kabel TV/internett og kom. avgifter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Plantegning	34
Nabolagsprofil	36
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	45
Energiattest	57
Vedtekter	58
Husordensregler	68
Regnskap	72
Byggetegninger	77
Innflyttingstillatelse	112
Reguleringsplaner	113
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 50 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm - To boder i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 44 kvm - Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42661.6 kvm

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og hyggelig boligområde på Moholt i Trondheim kommune, med nærhet til det meste. Leiligheten ligger fint til i 1. etasje med lett tilkomst for de som ikke ønsker trapper eller har barnevogn å ta hensyn til.

Området er også perfekt for studenter med lokalisering midt mellom NTNU sine campuser på Dragvoll og Gløshaugen. Kollektivtilbudet på Moholt består av buss og flybuss. Nærmeste holdeplass er Henrik Ourens vei som ligger ca. 5 min unna, og her er det også tilgjengelige el-sparkesykler. Det er kort vei til gode aktivitetstilbud, og ved sportsklubben Freidig finner du flere kunstgressbaner og ballbinge. Ved innkjøringen til borettslaget ligger Moholt grusbane som benyttes som skøytebane på vinterstid. 3-T treningssenter ligger like i nærheten og er åpent alle dager.

Det er flotte friluftsområder i Estenstadmarka, hvor du finner fine tur- og sykkelveier, lysløype og oppkjørte skiløyper vinterstid. Legg gjerne turen til Estenstadhytta - et populært utfartsmål med servering og hyggelig stemning. Det er også kort vei til det populære Tyholtårnet som rager 120 meter over bakken. Tårnet har roterende

restaurant på toppen der du kan nyte panoramautsikt over Trondheim by og fjorden. Bunnpris, Kiwi, Coop Extra og Meny er nærmeste dagligvare. Det er ca. 13 minutters gange til Moholtsenteret, som blant annet har dagligvare, apotek, legesenter og frisør med mer. Det er også kort vei til Sirkus shopping og Trondheim sentrum, med alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Trond Sandlsett

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Trond Sandlsett opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Svar: Ja.
- Beskrivelse: Vannet renner ikke direkte mot sluk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja.

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
- Firmanavn: Rørlegger 1
- Beskrivelse av arbeidet: nytt komplett rør-i-rør system, samt ny innredning
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
- Firmanavn: TM Multiservise Tommy Evensen
- Beskrivelse av arbeidet: Legge nytt våtromsbelegg

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

- Beskrivelse av arbeidet: Gjort av faglært tømrer men ikke gjennom firma. Lagt nye baderomsplater med fug i skjøtene og bak skinna i bunn.

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

- Svar: Ja.

- Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Nytt våtromsbelegg og nye baderomsplater med fug i skjøter.

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

- Svar: Ja.

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

- Svar: Ja.

- Har vært noe rotteproblem i borettslaget tidligere, men ikke sett noe til dette selv, eller hørt noe mye om det imens jeg har bodd her.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

- Svar: Ja.

- En dårlig pakning på radiatoren på stuen gjorde at det kom dråper av vann på gamle gulvet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja.

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

- Firmanavn: Miljø VVS

- Beskrivelse av arbeidet: byttet til ny radiator

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

- Svar: Ja.

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

- Firmanavn: Miljø VVS
- Beskrivelse av arbeidet: Byttet gammel radiator på stuen til en ny

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

- Svar: Ja.

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
- Beskrivelse av arbeidet: Er faglært elektriker, bare ikke gjennom firma. Har byttet en gammel lysbryter til en ny dimbar

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Svar: Ja.

Innhold

Løsøre som ikke medfølger handelen:

- Kjøleskap
- Garderobeskap på soverom
- Tv feste på soverom.
- Tv benk
- Opphengstavle på kjøkkenet.

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.

TG 2 - AVLØPSRØR

Oppsummering av avløpsrør:

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Avløpsanlegg fra har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Jevnlig rengjøring av sluk/avløp.

TG 2 - VANNBÅREN VARME

Oppsummering av vannbåren varme:

Det ble ikke påvist skader eller avvik og anlegget vurderes derfor å fungere som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på at anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

TG 2 - VÅTROM/BAD

Oppsummering av overflater:

Det anmerkes mindre fuktsvelling i nedre del av plateskjøt i dusjsone. Ved fuktsøk indikeres moderate avvik. Utover dette er det ikke registret avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales lokale utbedringer, eventuelt anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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 i borettslaget.

Parkering

Det følger ikke garasje og biloppstillingsplass med leiligheten. Det må søkes til styret, e-post: parkering.tvt@gmail.com i hvert enkelt tilfelle. Det er etablert ny el-bilparkering og borettslaget har inngått avtale med Aneo for lading av el-bil. All leie for disse betales direkte til Aneo. Det betales egen leie for garasje/motorvarmer/MC i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende Forsikring, polisenummer 1484588

Diverse

AREAL

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk gjennom fjernvarme.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 590 000

Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

135 892 (Andel av fellesgjeld)

2 725 892 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 735 688 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 744 588 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 747 388 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 738 250 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 953 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 1 902
- Tillegg elektroniske fellesavtaler (Kabel-TV, digital dekoder med opptaksmuligheter og internett): kr 545
- Oppvarming: kr 886
- Renhold: kr 115
- Andel lånekostnader: kr 875

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- TV og internett
- Kommunale avgifter
- Felles bygningsforsikring
- Energi og oppvarming
- Løpende vedlikehold
- Strøm i fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 323

Andel Fellesgjeld

Kr 135 892

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Teglverkstunet Borettslag AI

Organisasjonsnummer

951498289

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Borettslaget 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.

PLANLAGT VEDLIKEHOLD OG TILTAK I BORETTSLAGET

Bygningsmassen i borettslaget er over 50 år gammel, og styret har derfor bestilt en ekstern kartlegging av det sanitære anlegget, inkludert sluk, avløpsrør, vannrør og varmeanlegg. Det er utarbeidet en rapport av OBOS Prosjekt, basert på befaring av 12 leiligheter i borettslaget, hvor det anbefales en felles rehabilitering av alle vann- og avløpsrør, inkludert sluk og membraner. Rapporten er under vurdering, og videre tiltak er ikke endelig avklart. På bakgrunn av dette anbefaler styret at andelseiere utsetter

oppussing av våtrom inntil videre, da fremtidige felles tiltak kan påvirke slike arbeider. Det vil bli innkalt til beboermøte så snart tilbudsbeskrivelse og kostnadsanalyse fra OBOS Prosjekter er ferdig utarbeidet. En eventuell oppgradering og utskifting må vedtas med 2/3 flertall på generalforsamling, og tenkes finansiert med låneopptak. Dette vil medføre økt andel fellesgjeld og økte felleskostnader, men med hvor mye er per tid uklart.

ANNEN INFO

Postkasseskilt:

Postkasseskilt bestilles av forretningsfører etter overtakelse. Skjema med ønsket navn fylles ut av kjøper. Pris er kr 250 vil bli fakturert kjøper etter overtakelse.

Beboerportal:

Styret og forretningsfører legger ut info og dokumenter i beboerportalen. Nye beboere oppfordres til å logge på portalen etter overtakelse og gjøre seg kjent med informasjon som finnes der. Dette gjøres via BBLNTs hjemmeside, eller: <https://bblnt.on.no/>

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld

1. Danske Bank - fastrente

- Rente: 2,08 % + renteswap
- Renten ble fastsatt: 18.11.2019
- Lånetype: Serielån
- Avdragsfrihet: Ingen
- Renteswap: Inngått i oktober 2019 med løpetid på 10 år

2. Danske Bank - flytende rente

- Rente: 4,9 %
- Avdragsfrihet: Ingen
- Lånebeløp: kr 3 000 000
- Formål: Finansiering av ny garasje til felles bruk (vaktmester, maskinpark m.m.)

3. Danske Bank - flytende rente

- Rente: 4,9 %
- Avdragsfrihet: Ingen
- Lånebeløp: kr 6 500 000
- Nedbetaling: Lånet betjenes gjennom leieinntekter fra garasjeplasser som fordeles og leies ut til den enkelte beboer.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 96 909
- Egenkapital: Kr 31 366 798
- Disponible midler: Kr 408 413
- Årets endring i disponible midler: Kr -3 628 675

Styregodkjennelse

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

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

Medlemskap i Boligbyggelaget Nye Trondheim utgjør kr 700. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold. Det oppfordres til å vise hensyn til sine naboer når man

holder dyr. Husk at noen kan ha allergi eller astma til dyr som gjør at de plages av andres dyrehold. Ikke la dyret ferdes mer enn nødvendig i fellesareal. Se husordensreglene for nærmere informasjon om hunde- og kattehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Nye Trondheim

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 129 i Trondheim kommune. Andelsnr. 35 i Teglverkstunet Borettslag Al med orgnr. 951498289

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/51/129:

HEFTELSE

01.10.1971 - Dokumentnr: 12662 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

17.04.1997 - Dokumentnr: 6626 - Skjønn

Trondheim Skjønnsrett for bygningssaker sak nr. 2/95

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1991 - OBLIGASJON

Beløp: NOK 3 920 000

Panthaver: Andelshaverne i Søndre Reitgjerdet Boligbyggelag

Løpenr.: 1218988

11.12.1991 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

Prioritet etter fremtidige pantelån som tas opp i forb. med vedlikehold, modernisering el. utvidelse av bebyggelse el. tilbehøret.

24.11.1994 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

Veket for: Obligasjon 1994/21576-1

12.03.1997 - OBLIGASJON

Beløp: NOK 35 000 000

Panthaver: DDB AS

Org.nr.: 810 969 652

15.10.2025 - PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 46 000 000
Panthaver: Danske Bank A/S Nuf
Org.nr.: 977 074 010

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger innflyttingstillatelse datert 06.03.1974, hvor det framgår at blokken er oppført etter godkjente tegninger datert 20.06.1973. Det er ikke anmerket noen gjenstående arbeid for å få utstedt ferdigattest.

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

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

BYGGETILTAK

Det foreligger godkjent byggesøknad for riving, tilbygg og fasadeendring, datert 19.03.1996.

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

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Videre foreligger det rammetillatelse for riving og oppføring av nye rekkegarasjer med tilhørende bod, datert 09.12.2024, igangsettingstillatelse for riving av rekkegarasjer datert 16.06.2025 og igangsettingstillatelse for oppføring av nye rekkegarasjer datert 20.08.2025.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg/tiltak. Manglende ferdigattest betyr at

tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Det er utbygger/ansvarlig søker sitt ansvar å søke om ferdigattest så snart tiltaket er ferdigstilt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.03.1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private internveier i borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 3 og er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, samt nåværende blå/grønnstruktur og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Endring i reguleringsplan for del av Strinda Teglverk. Erstatte R-1174 A" med planID r1174b, datert 29.06.1971.

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

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:

PlanID: r0366

Plannavn: Omkjøringsvegen- Vegskillet - Ladeforbindelsen, samt to-plankryss ved Tunga

Vedtaksdato: 5.10.1994

PlanID: r1162

Plannavn: Ormhaugv., Omkjøringsv., Brøsetv., Brøsetsv., veg til Strinda Teglverk, Angeltrøas vestgrense, Jonsvannsvegen

Vedtaksdato: 22.05.1970

PlanID: r1162d

Plannavn: Endring av reguleringsplan for del av Austflata boliggate med ny avkjørsel til Austflata bunker, gnr. 51/68

Vedtaksdato: 17.04.1974

PlanID: r1162g

Plannavn: Omregulering av butikkomt på Austflata til to boligtomter

Vedtaksdato: 09.02.1977

PlanID: r1174b

Plannavn: Endring i reguleringsplan for del av Strinda Teglverk. Erstatte R-1174 A

Vedtaksdato: 29.06.1971

PlanID: r1174d

Plannavn: Omregulering av del av Reitgjerdet Industriområde

Vedtaksdato: 16.06.1981

Konferer med megler ved spørsmål om ovennevnte reguleringsplaner.

REGULERING UNDER ARBEID

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

PlanID: r20230033

Plannavn: Brøsetekra 5, 7 og 13

Formål: Hensikten med planen er å transformere området fra næringsområde til boligområde med boligblokker, parkeringskjeller og tilhørende infrastruktur.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: 20210010

Plannavn: Brøsetekra 1, 3 og 9

Formål: Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av 2 boligblokker med tilhørende anlegg og adkomst.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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

KORTTIDSUTLEIE

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 3 490,- / stk. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Vebjørn Nybrott

Eiendomsmegler

vebjorn.nybrott@aktiv.no

Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

31.03.2026









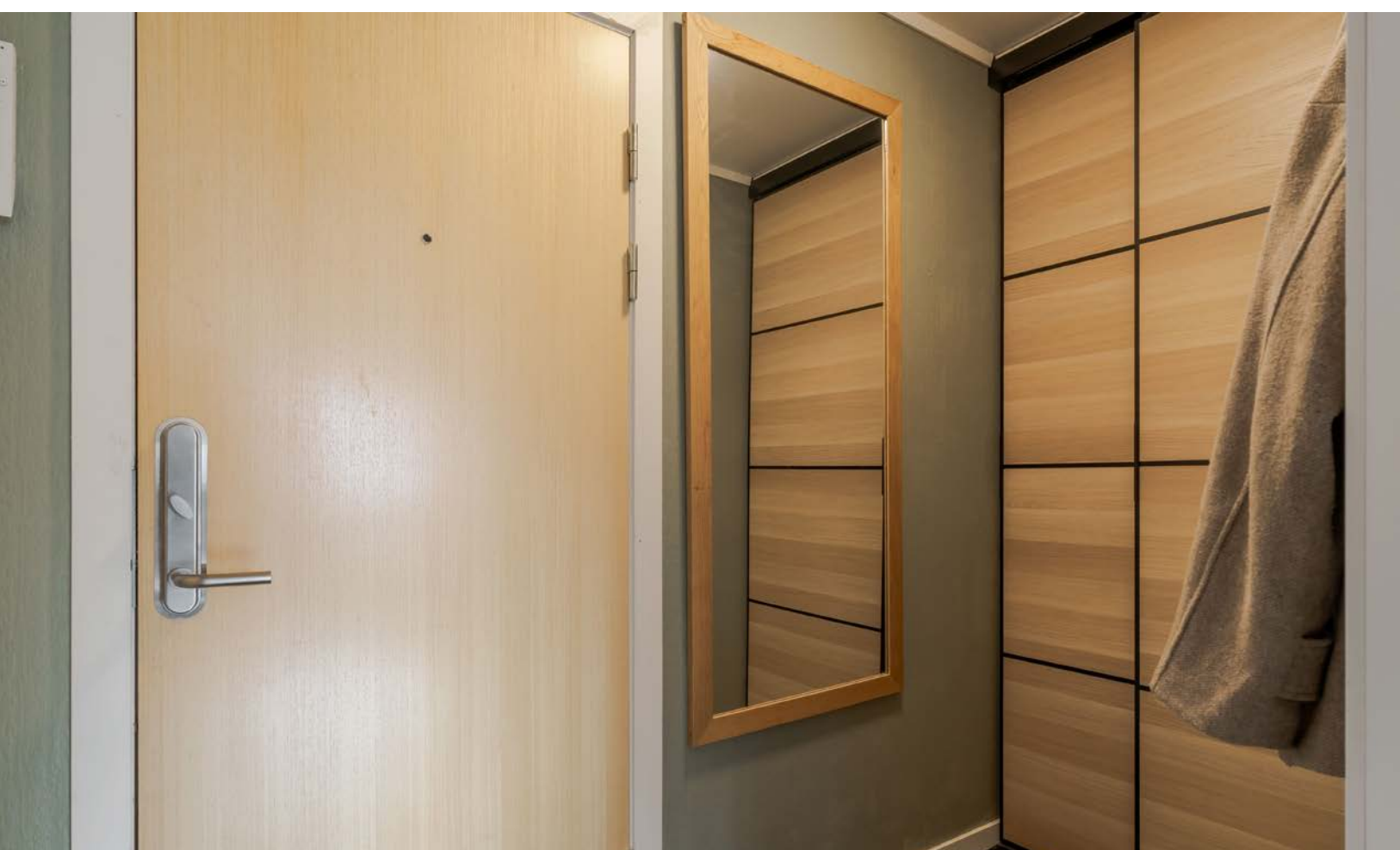








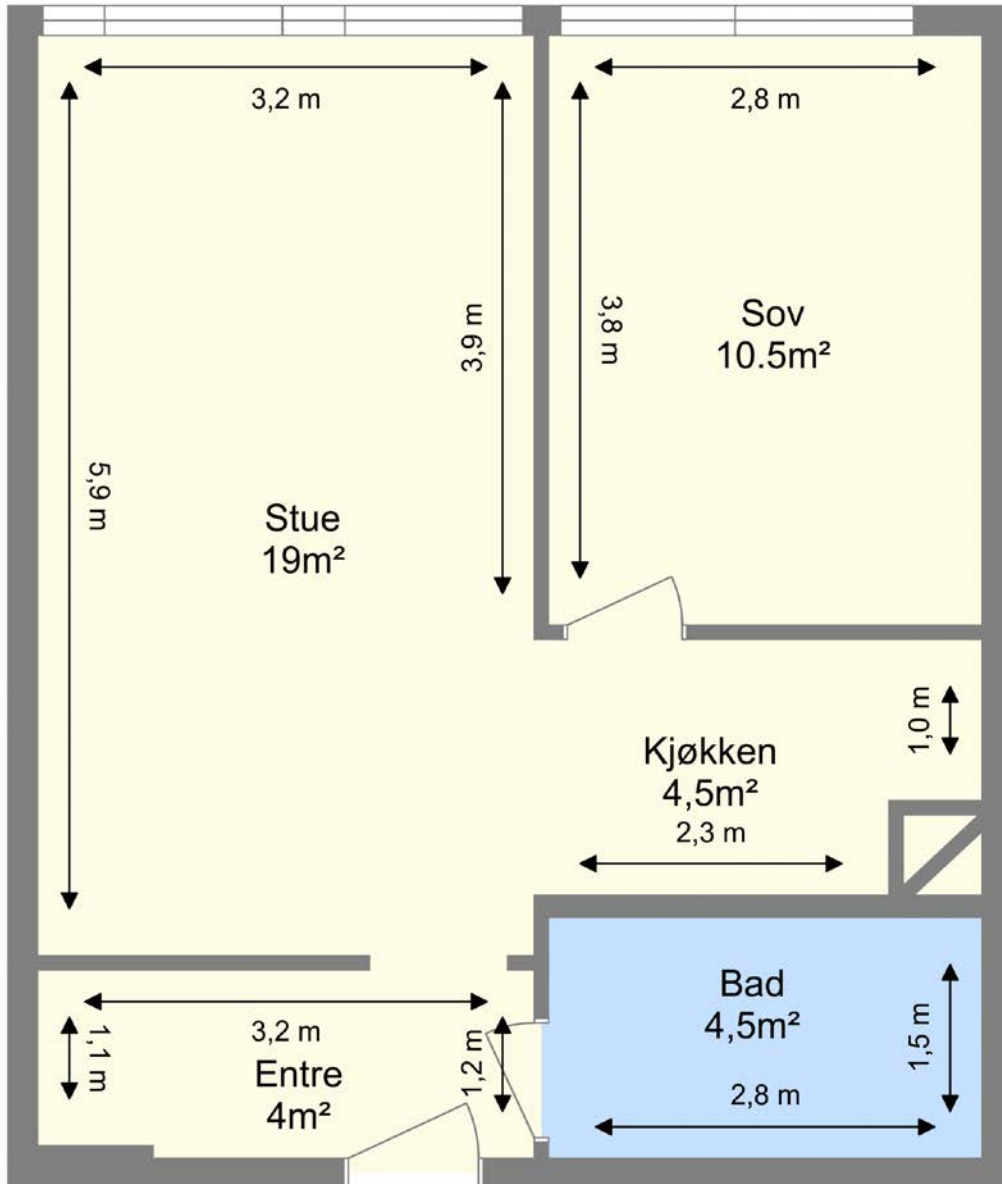






Teglverkstunet 8A, Anr 35

1. 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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Teglverkstunet 8A - Nabolaget Reitgjerdet/Teglverktunet - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Henrik Ourens veg Linje 12, 113	4 min 0.4 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	8 min 3.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 4.6 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	23 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	8 min 3.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km
Cissi Klein videregående skole	7 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

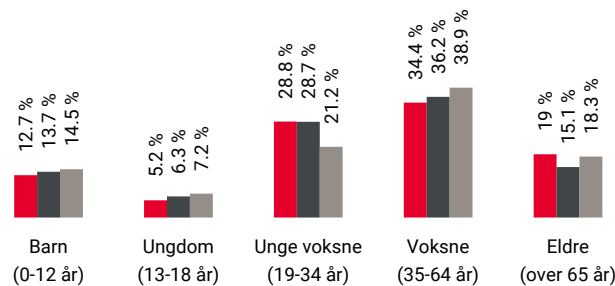
Veldig trygt 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Reitgjerdet/Teglverktunet	975	553
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Angelltrøa barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.7 km
Brøset barnehage (0-5 år) 95 barn	8 min 0.7 km
Åsvang barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Moholt PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



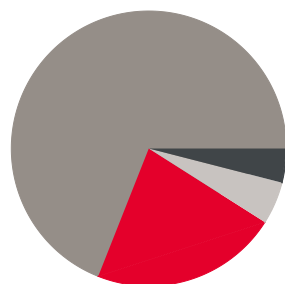
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Eberg ballbane	6 min	🚶
Fotball	0.5 km	
⚽ Åsvang skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🚴 TrenHer Moholt	10 min	🚶
🚴 TrenHer Angelltrøa	10 min	🚶

Boligmasse



22% enebolig
4% rekkehus
69% blokk
5% annet

«Koselig nabolag, rolig område med nærhet til det meste. Perfekt for studenter med lokalisering midt mellom campus Dragvoll og Gløshaugen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Moholtsenteret

11 min 🚶



Apotek 1 Moholt

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
42% 6-12 år
18% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



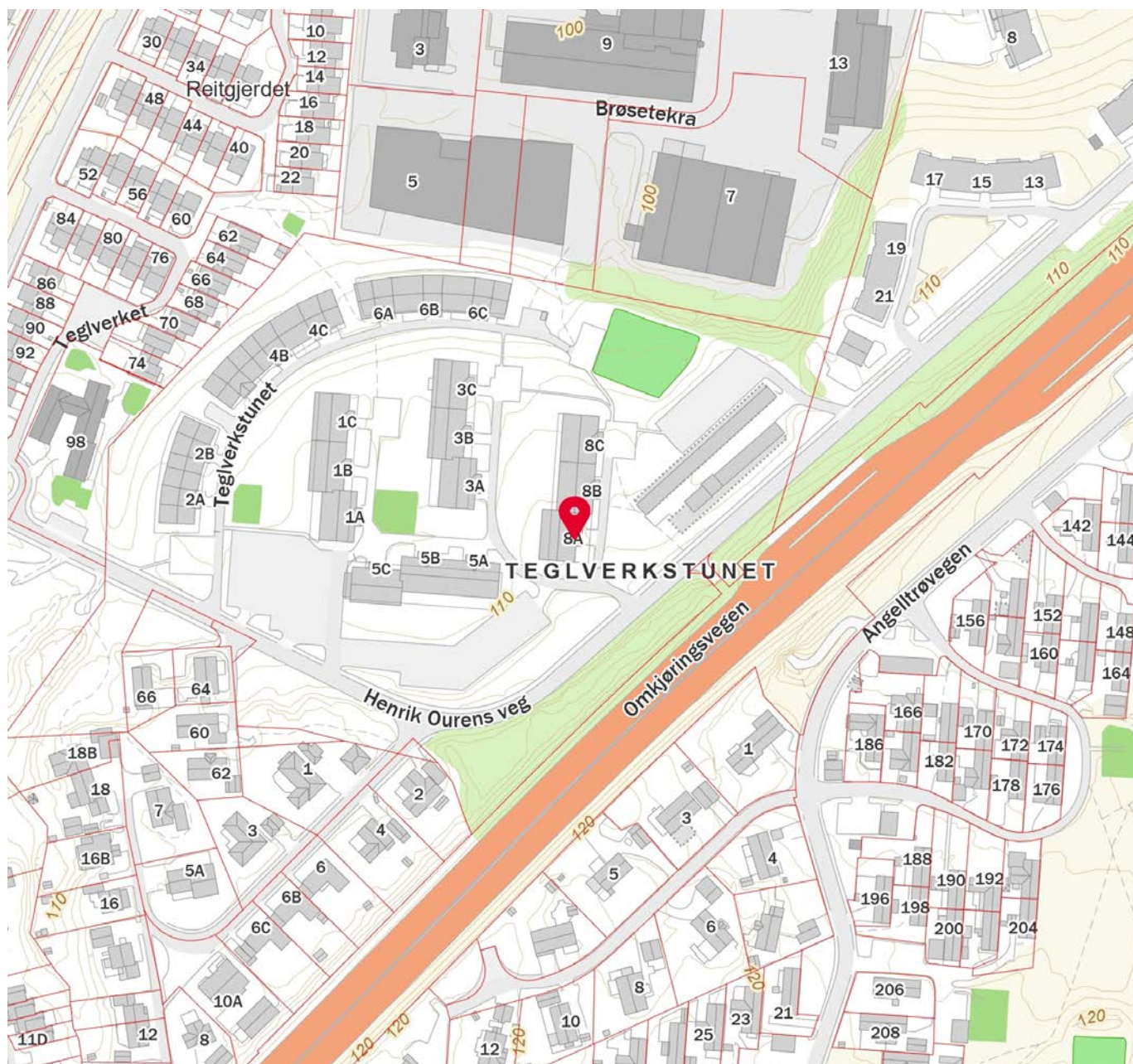
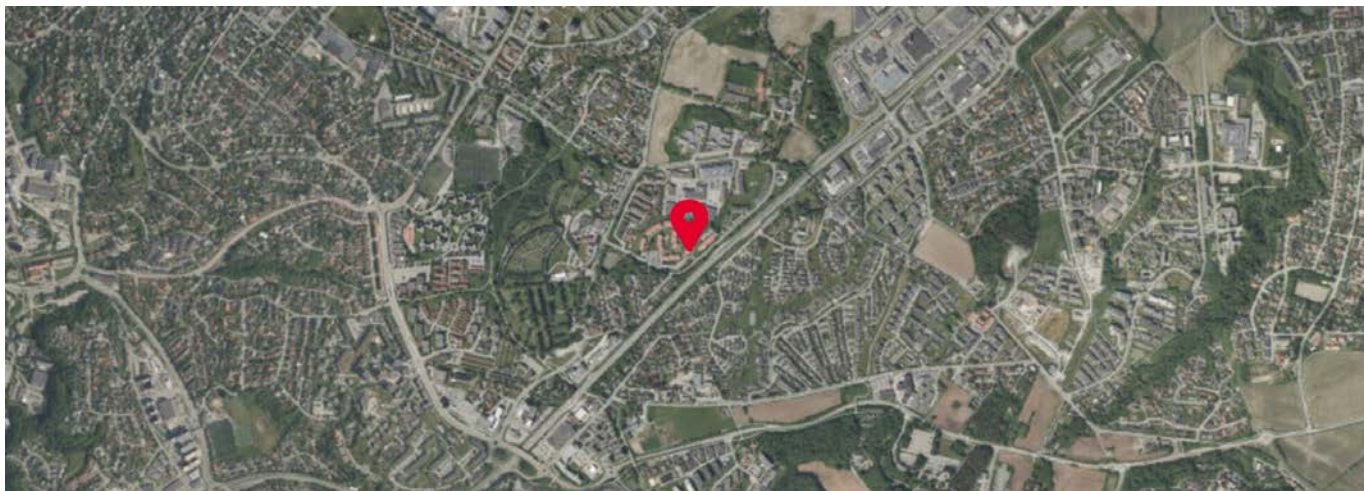
0%

51%

Reitgjerdet/Teglverktunet
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Snorre Dahlen

Boligen

Teglverkstunet 8A
7069 TRONDHEIM

5001-51/129/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Vannet renner ikke direkte mot sluk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørlegger 1

Beskrivelse av arbeidet: nytt komplett rør-i-rør system, samt ny innredning

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: TM Multiservise Tommy Evensen

Beskrivelse av arbeidet: Legge nytt våtromsbelegg

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Gjort av faglært tømrer men ikke gjennom firma. Lagt nye baderomsplater med fug i skjøtene og bak skinna i bunn

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

♦ Ja

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

Nytt våtromsbelegg og nye baderomsplater med fug i skjøter

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har vært noe rotte problem i borettslaget tidligere, men ikke sett noe til dette selv, eller hørt no mye om det imens jeg har bodd her

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

En dårlig pakning på radiatoren på stuen gjorde at det kom dråper av vann på gamle gulvet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Miljø VVS

Beskrivelse av arbeidet: byttet til ny radiator

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Miljø VVS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gammel radiator på stuen til en ny

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Er faglært elektriker, bare ikke gjennom firma. Har byttet en gammel lysbryter til en ny dimbar

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Teglverkstunet 8A 7069 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1973
BRA: 50 m²
BRA-i: 44 m²
Rapportdato: 19.2.2026 (Gyldig til 19.2.2027)

Samlet vurdering



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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39941>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.
Vannbåren varme	TG 2 settes pga alder på rør i henhold til normal levetid.
Våtrom: Bad.	Tg 2 er satt pga mindre fuktsvelling i nedre del av plateskjøt i dusjsone.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad.	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2026

Rapportdato
19.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Snorre Dahlen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandsett**

Telefon: **40455776**

Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**

Epost: **Trond@tft.no**

Tittel:

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



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: **Teglverkstunet 8A, 7069 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **51**

Bruksnr: **129**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **35**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1973**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etagenskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	44 Romfordeling: Entre, bad, kjøkken, stue og sov.	0	0	0
Kjeller (boder)	6	0	6 Romfordeling: 2 bodar i kjeller.	0	0
Totalt m²	50	44	6	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 1997.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Med bakgrunn i alder (isolerglass snart 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
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

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
Avløpsanlegg fra har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig rengjøring av sluk/avløp.	

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i i forbindelse med oppgradering av bad i 2022	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja
Oppsummering av elektrisk	
Det er gjennomført en el kontroll av Tensio 15.08.2024.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.7 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Byttet til ny radiator i 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-2	
Det ble ikke påvist skader eller avvik og anlegget vurderes derfor å fungere som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på at anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

6.9 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2022 i regi av selger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det anmerkes mindre fuktsvelling i nedre del av plateskjøt i dusjsone. Ved fuktsøk indikeres moderate avvik. Utover dette er det ikke registrert avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales lokale utbedringer, eventuelt anbefales det 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	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Slukrist er skrudd slik at kontroll av sluk / klemring / tettesjikt er ikke foretatt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Oppsummering av fukt**TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt bilder tatt under oppføring.

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Adresse

Teglverkstunet 8A, 7069 TRONDHEIM

Dato for energimerking

17.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260439

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182290882

Gårdsnummer

51

Bruksnummer

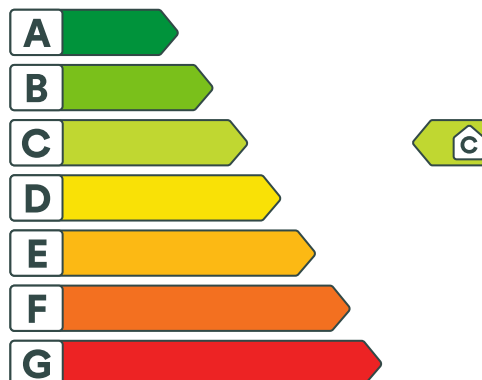
129

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

144,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

151,63 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 674 kWh

Vedtekter for Teglverkstunet Borettslag AL

**(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.8.1972
med endring vedtatt på generalforsamling 17.12.1975
07.5.1979, 03.5.1984, 15.6.1998, 14.3.2001, 16.2.2006 og 26.4.2023).**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nye Trondheim som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

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 borettslaget 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 andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles 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 er 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) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder, seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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.
- (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, ledninger med tilbehør, elektrisk anlegg fra sikringsskap inklusive varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, varmtvannsbereder, 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, ledninger med tilbehør, elektriske anlegg fra sikringsskap inklusive varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, 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 skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.
- (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. Det er borettslagets ansvar å foreta nødvendig utskifting og vedlikehold av sikringsskap og ledninger som fører til dette, opprinnelig ventilasjonsanlegg med tilhørende rørsystem, radiatorer og ventiler.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, 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 elektrisk anlegg fra sikringsskap inklusive 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 unødige ulemper 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget pante rett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmer gjør tjeneste i 2 år. Styreleder velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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 fram møtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 - 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utangen 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL

(Vedtatt på generalforsamling 03.05.2006. Endret av styret 31.5.2018).

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av borettslagets boliger, fellesareal og uteområder. De er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av de personer vedkommende gir tilgang til borettslagets områder.

1. GENERELLE ORDENSREGLER

- a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for de øvrige beboerne.
- b) Balkonger og vinduer skal ikke benyttes til lufting av sengetøy eller annet tøy på en slik måte at det er til sjenanse for naboer og omgivelser. Heller ikke må sengetøy eller annet tøy ristes i trappeoppganger.
- c) Alle ytterdører bør være lukket. Dører til kjellerboder, og garasjer skal alltid holdes låst.
- d) Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets områder, er solidarisk ansvarlig for at vedkommende følger ordensreglene.
- e) Røyking er forbudt i alle borettslagets fellesareal (trappeoppganger, kjeller, mm.)
- f) På grunn av brannfaren tillates ikke grilling med kull på balkongene.

2. RO I LEILIGHETEN

- a) Det skal være ro i hele borettslaget alle dager fra kl. 2200 til kl. 0700.
- b) Det må vises hensyn overfor andre i bygget, og av den grunn må sang, musikk og andre forstyrrelser ikke forekomme sent på kvelden eller tidlig om morgenen. Dersom en andelseier ønsker å utøve næringsvirksomhet med undervisning i musikk eller sang i sin leilighet, må styrets samtykke innhentes på forhånd.
- c) Banking, boring i betong eller lignende støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 0700 og kl. 2000 og på lørdager mellom kl. 0900 og kl. 1800. Slik virksomhet tillates ikke på søndager og helligdager.

3. ORDENSREGLER FOR YTRE FELLESAREAL

- a) Kildesortering er nå innført i Trondheim Kommune, og alle beboere må følge de regler som følger av dette. Se vedlagte regler fra Trondheim Kommune. Større pappesker skal slås sammen og kastes i pappcontainer ved blokk 6c.
- b) Brennbart avfall skal ikke oppbevares i åpne fellesrom.
- c) Sykler, barnevogner, ski, kjelker m.v. må ikke settes i oppgangene, men i egne boder eller i de fellesrom som borettslaget har for dette formål.
- d) Skap, skohyller, skotøy etc. skal ikke stå i oppgangene.
- e) Enhver beboer må medvirke til at det holdes ro og orden i blokkene og borettslagets utearealer.
- f) Hovedinngangsdøren er låst hele døgnet. Døren skal holdes låst og det skal ikke settes på kiler for å holde døra åpen.
- g) Det oppfordres til å holde orden i fellesrom og kjeller. Ting må merkes med navn og leilighetsnr. Det oppfordres til å utnevne en oppgangskontakt for hver oppgang.

4. DYREHOLD

- a) Det oppfordres til å vise hensyn til sine naboer når man holder dyr. Husk at noen kan ha allergi eller astma til dyr som gjør at de plages av andres dyrehold. Ikke la dyret ferdes mer enn nødvendig i fellesareal.

4-1. HUNDEHOLD

- a) Hundeeieren skal sørge for at hunden ikke volder skade, virker truende eller på annen måte er til ulempe (for eksempel ved vedvarende bjeffing) for andre beboere.
- b) Båndtvang gjelder året rundt på borettslagets område. Det er ikke tillatt å la hunden stå bundet ute uten tilsyn. Hunden skal ikke begrense beboernes ferdsel.
- c) Hundeeier er ansvarlig for fjerning av ekskrementer i og omkring borettslagets områder.
- d) Hunden skal holdes borte fra barnas lekeplasser, sittegrupper utendørs og beplantede områder.
- e) Hunden skal kun mates i eierens bolig.

4-2. KATTEHOLD

- a) Alle katter skal kunne identifiseres, enten ved øretatovering eller ved et elastisk halsbånd. Båndet skal ha navn og telefonnummer til eier.
- b) Alle hannkatter kastreres og hunnkatter steriliseres.
- c) Katteeier er ansvarlig for fjerning av ekskrementer i og omkring borettslagets områder.

5. MOTORKJØRETØY

- a) Parkering er kun tillatt på merkete plasser.
- b) Parkeringsplasser med stikkontakt for motorvarmer er reservert for de som leier disse av borettslaget. Reserverte plasser skal merkes med kjøretøyets nummer. Plasser som er merket med LEDIG-skilt kan uten bruk av strøm benyttes av alle.
- c) Beboere som disponerer garasjeplass, bør i størst mulig grad benytte seg av denne, mens øvrige beboere skal benytte merkete/umerkede parkeringsplasser.
- d) Varmeovner e.l. i garasjene er forbudt.
- e) Det er strengt forbudt å hensette kjøretøyer foran bommene eller i innkjørselen til disse. Fri ferdsel inn til området innefor bommene er avgjørende i krisesituasjoner som brann, sykdom etc.
- f) Kjøring på området innenfor bommene må begrenses til ren nyttekjøring. Hensetting av kjøretøyer skal begrenses til minste tid for på- og avlessing.
- g) Borettslagets parkeringsplasser skal ikke brukes til lengre tids oppbevaring av biler eller tilhengere. Uregistrerte kjøretøyer skal fjernes fra området.
- h) Ved overtredelse av ovennevnte bestemmelser vil kjøretøyet bli tauet bort for eierens regning. Taubil rekvireres av styret eller vaktmester.
- i) Styret kan gi dispensasjon fra reglene dersom særlige forhold tilsier det.
- j) Politi, sykebil, brannbil, søppelbil, autoriserte håndverkere, invalidebil samt kjøring/parkering for nødvendig av- og pålessing er unntatt fra denne bestemmelsen.

6. OPPUSSING

- a) Andelseier kan gjennomføre oppussingsarbeider i leiligheten. Dersom arbeidene innebærer tiltak som omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar etter vedtektene, skal tiltaket forelegges borettslagets styre for godkjennelse før det iverksettes
- b) Sjøppel fra oppussing skal ikke kastes i vanlig søppel. Beboer må selv sørge for å kjøre bort avfallet til egnet avfallsmotak. Rester etter oppussing skal ikke lagres i fellesarealet i kjelleren.
- c) Håndverksarbeid skal utføres fagmessig og i h.h.t. gjeldende forskrifter, særlig med hensyn til rørlegger- og elektrikerarbeid. Arbeidet skal utføres av fagfolk der dette er nødvendig.
- d) Ved elektrisk arbeid er beboer pliktig å oppbevare dokumentasjonen (samsvars-erklæringen) for utført arbeid i hele anleggets levetid.
- e) Ved oppussing av bad skal fuktsperre etableres i samsvar med gjeldende våtromsnorm

Teglverkstunet Borettslag Al

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Bygninger	5	61 217 867	61 217 867
Maskiner og utstyr	5	784 371	641 253
Sum anleggsmidler		62 002 238	61 859 120
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		14 173	36 731
Forskuddsbetalte kostnader		739 398	685 404
Sum fordringer	6	753 571	722 135
Sum Bankinnskudd, kontanter o l	7	44 917	943 657
SUM OMLØPSMIDLER		798 488	1 665 792
SUM EIENDELER		62 800 726	63 524 912
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	8	22 000	22 000
Sum innskutt egenkapital		22 000	22 000
Opptjent egenkapital		31 344 798	31 247 889
Sum opptjent egenkapital		31 344 798	31 247 889
SUM EGENKAPITAL		31 366 798	31 269 889
GJELD			
Borettsinnskudd	9	3 898 000	3 898 000
Innskudd parkering		176 160	168 880
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	25 853 534	26 930 765
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 927 694	30 997 645
Leverandørgjeld		386 061	990 779
Kortsiktig gjeld til det offentlige		91	142
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		801 971	0
Forskudd fra kunder		0	133 264
Skyldige lønnskostnader		648	1 008
Påløpte renter		122 588	132 185
Annen kortsiktig gjeld		194 875	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 506 234	1 257 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		62 800 726	63 524 912

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Teglverkstunet Borettslag Al

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
TRONDHEIM, 31.03.2025 Teglverkstunet Borettslag Al			
Kari Stenhjem Styrets leder	Roger Sandø Styremedlem	Tonje Hatling Styremedlem	
	Irana Nystad Styremedlem	Geir Ove Olsen Styremedlem	

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
INNTEKTER					
Felleskostnader		6 966 808	6 410 592	6 731 335	7 562 904
Kabel TV		1 375 758	1 241 073	1 287 720	1 375 758
Parkering/Garasje		74 060	78 275	67 500	87 200
Renhold		302 220	249 660	302 220	302 220
Andre inntekter		2 700	38 475	5 000	1 500
Utfakturert fj.varme		2 426 983	2 101 284	2 206 348	2 499 735
SUM INNTEKTER		11 148 529	10 119 359	10 600 123	11 829 317
KOSTNADER					
Lønn/Styrehonorar	1	362 664	357 599	387 393	389 309
Innleide tjenester		1 396 522	1 310 191	1 365 000	1 340 088
Forretningsførsel	2	422 004	405 588	422 009	432 953
Revisjon	2	33 733	21 875	24 060	25 000
Andre konsulenttjenester		0	0	10 000	10 000
Forsikring		435 061	431 977	453 576	485 000
Eiendomsavgifter		2 310 127	1 842 302	2 050 000	2 360 000
Strøm		273 161	274 120	350 000	300 000
Fjernvarme		2 070 296	2 352 806	2 200 000	2 550 000
Renhold		214 809	269 154	300 000	200 000
Kabel-TV		1 365 366	1 266 421	1 287 720	1 375 758
Vedlikehold/Service	3	580 906	2 377 670	889 500	1 054 500
Vedlikehold vei/grunn		129 540	50 803	25 000	5 000
Driftsmateriell		462 527	170 114	120 000	300 000
Kontorkostnader		46 791	89 483	99 000	54 000
Andre kostnader		23 323	121 709	50 000	40 000
Avskrivinger		75 257	25 330	62 830	77 541
SUM KOSTNADER		10 202 088	11 367 141	10 096 088	10 999 149
DRIFTSRESULTAT		946 440	-1 247 782	504 035	830 168
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter		14 085	91 051	1 000	11 000
Rentekostnader		863 616	858 402	300 000	950 000
SUM FINANS		-849 531	-767 350	-299 000	-939 000
SUM FINANS		-849 531	-767 350	-299 000	-939 000
RESULTAT	4	96 909	-2 015 132	205 035	-108 832
DISPONERT:					
Overført til/fra annen egenkapital		96 909	-2 015 132	0	0

TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG A/L

NOTER 2024

(0) Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning fastsatt av Finansdepartementet 30. juni 2005 og god regnskapsskikk. Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Borettslaget er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid.

Omløpsmidler er kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

1 Antall ansatte

Teglverkstunet borettslag AL har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Lønnskostnader	2023	2024
Lønn	8 400	5 400
Styrehonorar	304 000	311 800
Feriepenger	1 008	648
Arg.giv.avgift	44 191	44 816
Sum lønnskostnader	357 599	362 664

2 Honorarer

	2024
Regnskap og forretningsførsel iht. Avtale	422 004
Regnskap og forretningsførsel utover Avtale	-
Revisjon	33 733
Sum honorarer, inkl. MVA	455 737

3 Vedlikehold/Service

	2024
Rep. Og vedlikehold av parkeringsplasser	36 916
Nøkler, lås - mekanisk system	1 116
Rep. av bygningsmassen	400 436
Rep. av garasjeanlegg	44 750
Adgangskontroll	70 405
Brannvern	14 700
Rep. Skadesaker	5 985
HMS-system	6 598
Sum reparasjon og vedlikehold	580 906

4 Disponible midler

	2023	2024
Disponible midler fra foregående regnskapsår	4 037 088	408 413
Endring i disponible midler		
Årets resultat	-2 015 132	96 909
Tilbakeføring av avskrivning	25 330	75 257
Fradrags for kjøpesum ved kjøp av anleggsmidler	-562 500	-218 375
Fradrags for avdrag på langsiktig lån	-1 077 233	-1 077 231
Andre poster som påvirker disponible midler		
- innskuddendring parkering	860	7 280
Årets endring i disponible midler	-3 628 675	-1 116 159
C. Disponible midler	408 413	-707 747
Sum omløpsmidler	1 665 792	798 488
- Sum kortsiktig gjeld	-1 257 379	-1 506 234
Disponible midler per 31.12.	408 413	-707 746

Borettslagets disponible midler er negativ med kr. 707 747,-. Dette skyldes i hovedsak uforutsette reparasjoner av bl.a. tak som ikke kunne utsettes, samt større økninger i kostnader som f.eks fjernvarme enn hva som var forventet. Det er tatt høyde for dette i budsjettet for 2025 og felleskostnadene ble økt fra 1. januar 2025.

5 Eiendommene

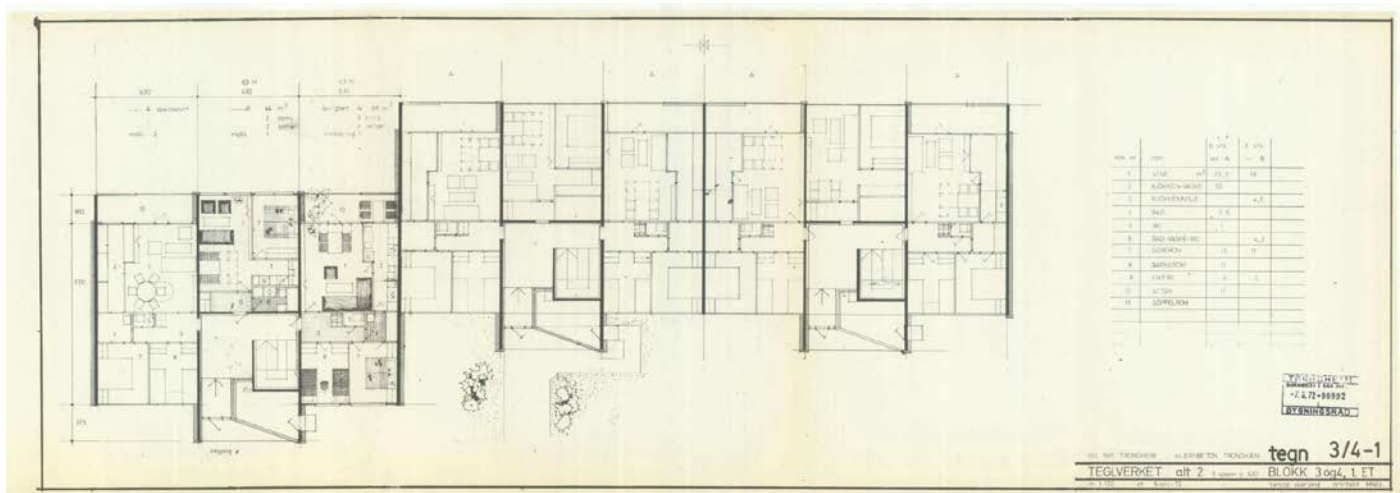
Ferdigstilt i 1973 - 1974.	
Anskaffelseskostnader	21 550 174
Påkostninger	39 667 693
Sum	61 217 867
Bygningsmassen er ikke avskrevet da gjennomført rehabilitering og vedlikehold oppveier verdiforringelsen på bygningene.	

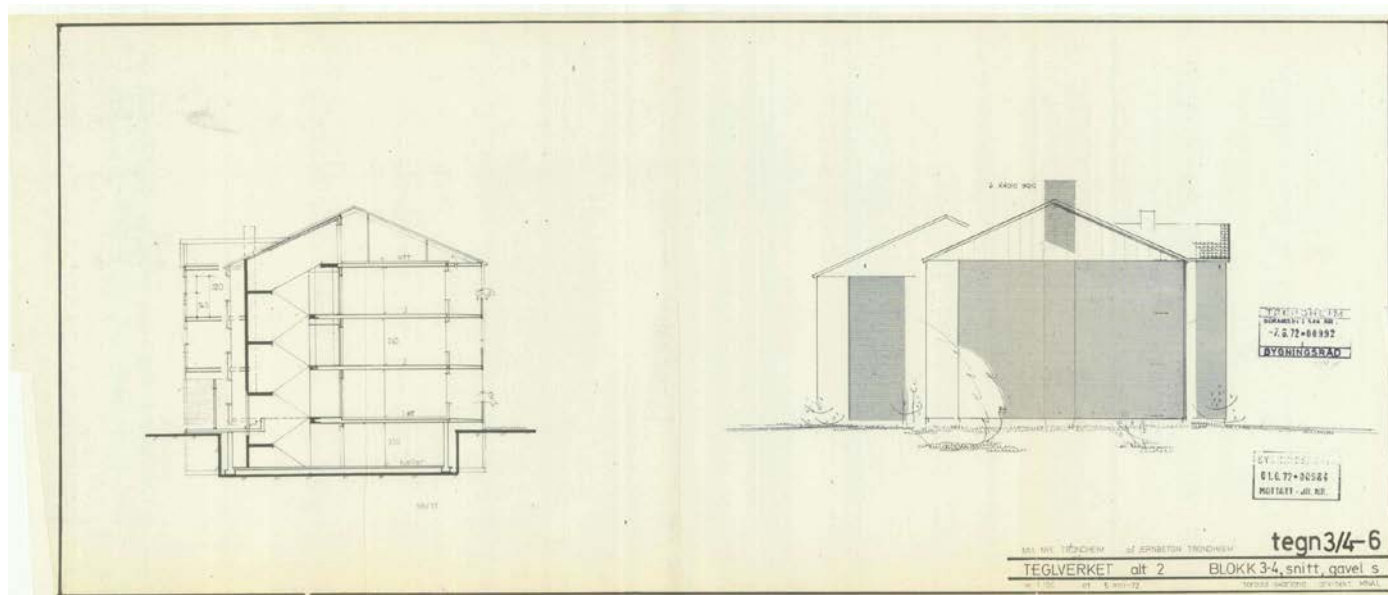
Maskiner og utstyr

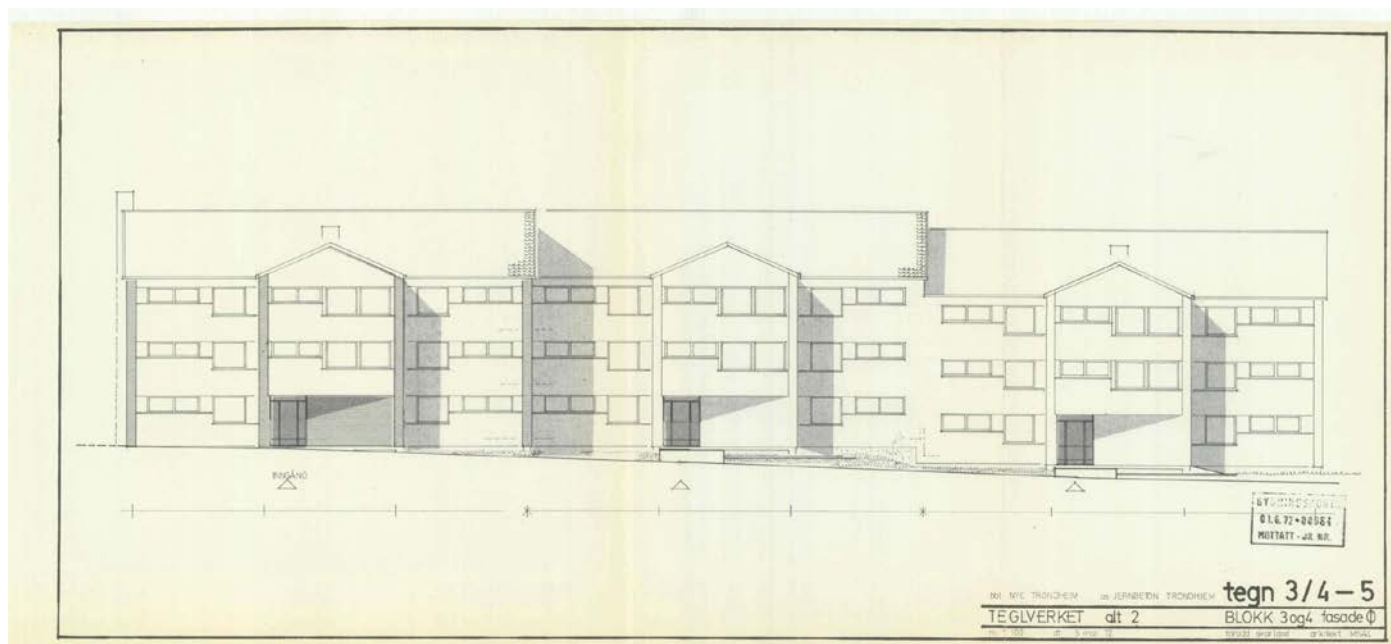
	Gressklipper	Snøfres
Anskaffelseskost pr. 1.1.	156 980	106 250
Akk. Avskrivning	-125 584	-58 893
Årets avskrivning	-15 698	-9 632
= Bokført verdi pr. 31.12.	15 698	37 725

Gressklipper avskrives lineært over levetiden på 5 år
Snøfres avskrives lineært over levetiden på 10 år

5	Brannalarmanlegg, etbl. 2023 og 2024	
	Anskaffelseskost pr. 1.1.	562 500
	Akk. Avskrivning	0
	Tilgang i regnskapsåret 2024	218 375
	Årets avskrivning	-49 927
	= Bokført verdi pr. 31.12.	730 948
Anlegget avskrives lineært over levetiden på 15 år.		
	Sum Maskiner og utstyr:	784 371
	Årets totale avskrivning:	-75 257
6	Fordringer	
	Restanse felleskostnader	14 173
	HMS-avtale 7 mnd. i 2025	3 928
	Forsikringsforsikring	34 844
	Tiltak mot skadedyr, 5 mnd. i 2025	9 401
	Kabel-TV/Bredbånd 1. halvår 2025	691 225
	Sum fordringer	753 571
7	Øremerkede bankinnskudd	
	Av selskapets bankinnskudd er kr. 0,- bundne midler for skattetrekk.	
8	Andelskapital	
	Det er 220 andeler à kr 100,- i borettslaget.	
	Følgende styremedlemmer har andel:	
	Kari Stønhjem, styrets leder	1 andel
	Roger Sandø	1 andel
	Tonje Hatling	1 andel
	Irana Nystad	1 andel
	Geir Ove Olsen	1 andel
9	Langsiktig gjeld	
	Serie lån i Danske Bank	26 930 765
	Avdrag	-1 077 231
	Gjeld per 31.12.	25 853 534
	Fastrente pr. 18.11.2020: 2,08. Første avdrag 2.3.2020.	
	Det er tegnet rentebytteavtale i oktober 2020 som gjelder for 10 år.	
	Fordeling av gjeld pr. andel:	
	1-roms, 39 stk.	71 766
	2-roms, 60 stk.	103 662
	3-roms, 120 stk.	146 189
	Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen:	
	Danske Bank ASA	25 853 534
	Borettsinnskudd	3 898 000
	Sum	29 751 534
	Pantestillelser i Danske Bank ASA	
	Pantestillelser til andelseierne	35 000 000
	Eiendeler stilt som sikkerhet:	3 920 000
	Bokført verdi bygningene	61 217 867









TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK
NR: DBK 0331/96

KOPI

Søndre Reitgjerdet Borettslag
Teglverkstunet 8C
7048 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/32733/1996
oppgis ved alle henvendelser

Dato
19.03.96

**TEGLVERKSTUNET 1A, BYGGESØKNAD FOR RIVING, TILBYGG OG
FASADEENDRING**

Byggested: TEGLVERKSTUNET 1A G.nr.: 51/129
Byggherre: Søndre Reitgjerdet Borettslag
Anmelder: Siv. ark. MNAL Harald Dragland

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

Søknaden er mottatt 15.02.96.

Tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen.

Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer innen merknadsfristens utløp.

Planene er ikke i strid med gjeldende regulering.

Balkongenes størrelse vil innebære betydelige begrensninger for lysinnslipp til leilighetene, og det bør vurderes om ikke bredden kan avgrenses.

Endelig fargesetting avklares ved utarbeidelse av fargeforslag med prøver. Dette må avklares med Byggesakskontoret.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

Tiltaket tillates gjennomført som omsøkt.

Det vises til kommunens generelle forutsetninger om tilknytning til offentlige ledninger og anmeldelse av rørleggerarbeider.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

121725/96

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

A Før den formelle byggetillatelsen blir gitt:

A1 Plan for fargesetting skal være innsendt og godkjent.

B Når den formelle byggetillatelsen foreligger, og før arbeidet settes igang:

Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

C Som vilkår forøvrig gjelder:

Arbeidet skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

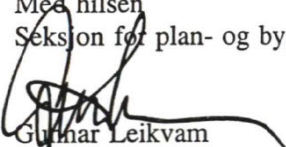
Det skal utarbeides statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittstående takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.. Dette materiale skal innsendes i to eksemplarer.

Når tiltaket er gjennomført, og før det tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.

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

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker


Gunnar Leikvam
leder


Alf N. Vold
saksbehandler

vedlegg
%%%::: ...

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret

G. M. Tanem



**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET**

Søndre Reitgjerdet Borettslag
Teglverkstunet 8C
7048 TRONDHEIM

KOPI

Deres ref.

Vår ref.
BU/300/32733/1996
oppgis ved alle henvendelser

Dato
06.11.97

**TEGLVERKSTUNET 1A, ANGÅENDE REVIDERTE TEGNINGER -
BYGGESØKNAD FOR RIVING, TILBYGG OG FASADEENDRING BOLIG**

Reviderte tegninger stemplet mottatt Byggesakskontoret 05.11.97, som viser innsetting av
altandør for 2-roms leiligheter i 1. etasje i krumme blokker, godkjennes.

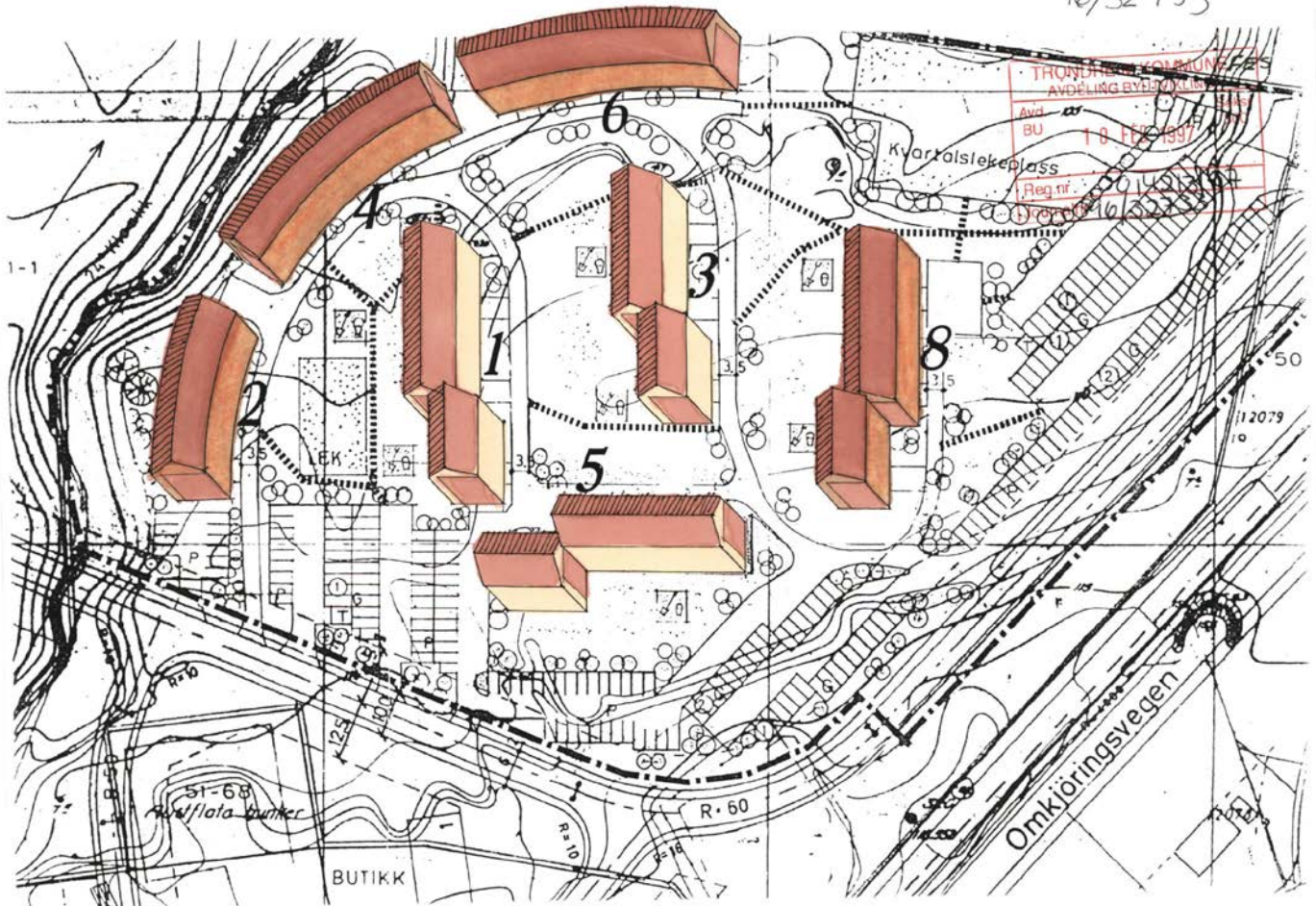
Med hilsen
seksjon for plan- og byggesaker

for *for* *for*
Gunnar Leikvam
bygningssjef

Anders Nohre
Anders Nohre
saksbehandler

Kopi til: Tore Sveen, Teglverkstunet 2B, 7048 Trondheim.

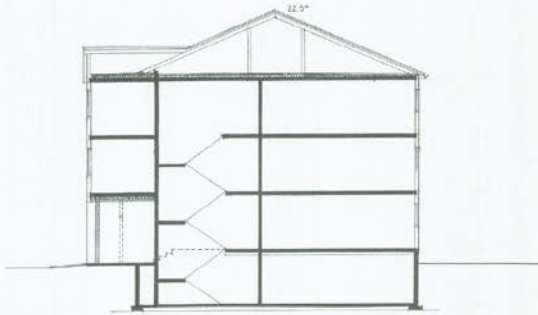
96/32 733



tak

BETONGKASTEN
STEINLETER
UNDERLAGSGRAPP
TAKTRØ
LUFTELEKT
FORHJULN. PAPP

REV	28.11.96
PROJ	595
DATE	8.02.96
SCALE	1:100
PROJECT	105



SNITT GJENNOM TRAPP 1-ROMS OG 2-ROMS



SNITT GJENNOM 3-ROMS LEIL

REV	28.11.96
PROJ	595
DATE	8.02.96
SCALE	1:100
PROJECT	105
SØNDRE REITGJERDET BORETTLAS	
FASADE-REHABILITERING OG T. ENDING	
NYE SNITT RETT OG KRUM BLOKK	
HARALD DRAGLAND 2VSE BAKKLANDET 7	
7013 TRONDHEIM	

FARGEOPPSITT
BLOKK 1-3-5

TAK: Icopal dobbeltkrem
betongtakstein. Rød matt.
FANEL: Malt i farge NCS 1115-Y41R
VINDUER: NCS 0502-Y (hvit)
BELISTN: NCS 0502-Y
REKNE/
NEDLØP: HVIT
SIDERELT
VINDUER: NCS 0502-Y



1115-Y41R

TRONDHEIM KOMMUNE
BYUTVIKLING
0502-Y
07 FEB 1997
Sak nr.
96/32733



SØNDRE REITGJERDET BORETTSLAG
FASADE - REHABILITERING OG - ENDRING

NY FASADE MOT ØST/NORD. RETT BLOKK



SIVILARKITEKT MNAI
HARALD DRAGLAND

ØVRE BAKKLANDET 7

REV. A. 28.11.96.

PROSJEKT NR. 595

DATE 8.02.96

MAAL 1:100

TEGN. NR.

106

TELEFON 73515827
7013 TRONDHEIM

FARVEOPPSETT
BLOKK 2-4-6-8

TAK : Isopal dobbeltkrum
betongtaktestein. Rød matt
FANEL : Matt i farge NCS 2030-Y40R
VINDUER : NCS 0502-Y (hvit)
BEUGSTN : NCS 0502-Y
RENNES /
NEDLØP : HVIT
SIDEFELT
VINDUER : NCS 0502-Y

LITT LYSERE



TRONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Ansøkt av:	Enkelt:
DU	200
07 FEB 1997	
Regnr.:	
Journalnr. 96132735	

SØNDRE REITGJERDET BORETTLAG		REV. A. 28.11.96.	
FASADE-REHABILITERING OG -ENDRING		PROSJ. NR. 595	TEGN. NR.
NY FASADE MOT SØR / ØST. KRUM BLOKK		802.96.	112
ARKITEKT M.NAL		1:100	
HARALD DRAGLAND ØVRE BAKKLANDET 7		TELEFON 73515822	
		7013 TRONDHEIM	



Arkitektene VIS-Å-VIS AS

Nordre gate 6
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Milkyas Bahlbi

Saksnummer
BYGG-24/82962
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson Dato
Fredrik Martens Onarheim 09.12.2024

Teglverkstunet 1 - 8, rammetillatelse for riving og oppføring av nye rekkegarasjer med tilhørende bod, samt dispensasjon fra arealplan

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 51/129/0/0
Byggningsnummer: -
Ansvarlig søker: Arkitektene VIS-Å-VIS AS
Tiltakshaver: TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL
Forhåndskonferanse: 24.05.2024
Vurdert dispensasjon: PLAN § 1 – plassering
Vurdert dispensasjon: PLAN § 2 – takform

VEDTAK

Byggesakskontoret gir rammetillatelse. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra §§ 1 og 2 i r1174b etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 15.11.2024.

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

Søknaden gjelder:

- ny rekkegarasje med bod på ca. 900,8 m² BRA
- riving av eksisterende rekkegarasje

Planstatus

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r1174b, vedtatt 29.06.1971. Eiendommen er regulert til garasje.

Privatrettslige forhold

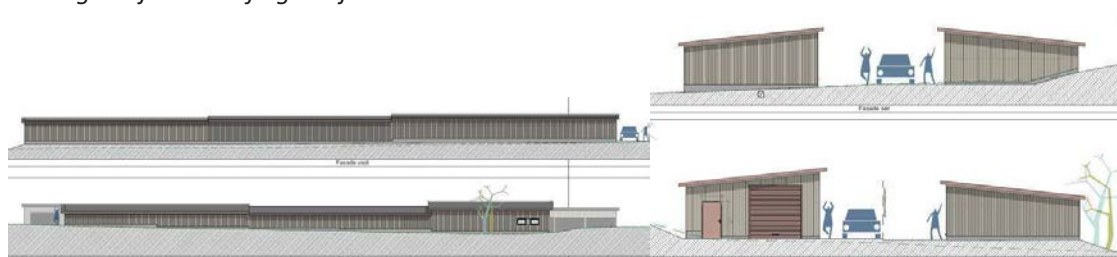
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

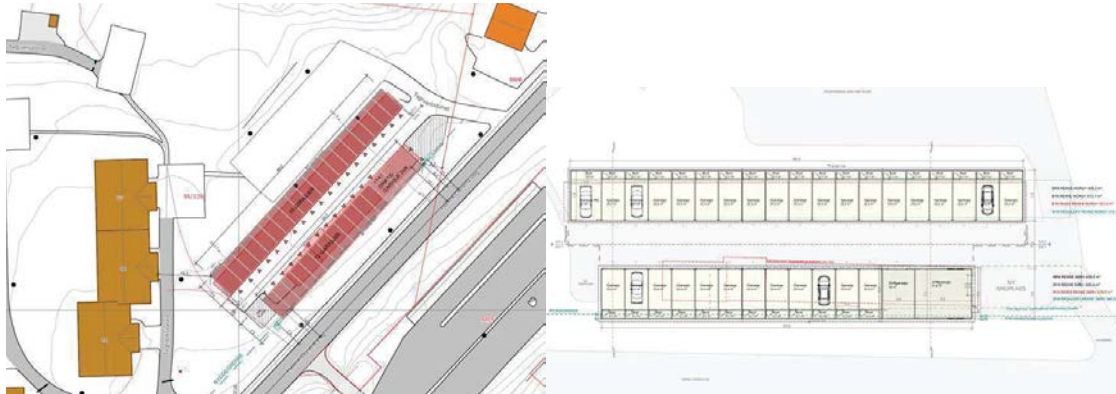
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet

«Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende garasjerekker og oppføre nye, for å få en mer hensiktsmessig utforming på garasjene, tilpasset dagens behov med hensyn til størrelser. Garasjene vil få et bruksareal på ca. 20,4m², og ha en tilknyttet bod på ca. 4,1m². Rekkene plasseres på omtrent samme sted som de eksisterende rekkene, med noen tilpasninger for å sikre manøvreringsareal for bil mellom rekkene. Rekke nord består av 19 garasjer, mens rekke sør består av 12 garasjer + 2 driftsgarasjer.»



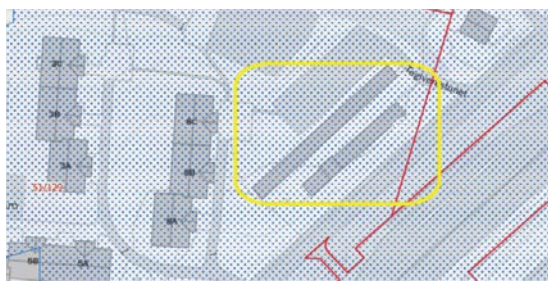
Figur 1 utklipp: omsøkt fasade



Figur 2 utklipp: omsøkt situasjonsplan (t.v.) og omsøkt plan (t.h.)

Grunnforhold

Ifølge NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred ligger tiltaksområdet innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, se figur 3.



Figur 3 utsnitt av NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kommunalteknikk v/Geoteknisk avdeling skriver:

«Tiltaket ligger under marin grense, men det er ikke påtruffet store forekomster av sammenhengende kvikkleire som kan utgjøre fare for områdeskred. (...)

Geoteknisk avdeling mener at det ikke er behov for geoteknisk prosjektering i byggesaken, men hvis en treffer på utfordrende grunnforhold bør tiltakshaver kontakte geotekniker. Graveskråninger må gis en forsvarlig helning. (...)

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon vurderer vi at tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur - eller miljøforhold er dokumentert ivaretatt, jf. pbl § 28-1.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra §§ 1 og 2 i r1174b.

§ 1 – bindende plassering:

«Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.»

§ 2 – takform:

«De på planen viste blokker og garasjer skal ha sadeltak. Takvinkelen skal være mellom 15° og 25°. (...)

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

- § 1 – bindende plassering

Søkers begrunnelse:

«(...) r1174b viser kun et omriss av bygningskropp og intet annet er oppgitt. Derfor tolkes planen slik at omrisset oppgir maksimal utnyttelsesgrad, plassering og byggegrense.

Det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen for å kunne bygge garasjerekker som overskrider tomteutnyttelsen angitt i reguleringsplanen. Tiltaket ligger også utenfor den inntegnede byggegrenser. For de to garasjerekkene gjelder følgende arealer:



For området som helhet er det regulert garasjer med totalt BYA ca 1865m². Ny situasjon for området reguleringsplanen omfatter blir med tiltaket garasjer på 933m².



Dette begrunnes ved at Inntegnede garasjer på reguleringsplanen er tilpasset garasjeplassers behov i 1969, da planen ble tegnet. En garasje var tegnet med bruttomål anslått til ca 2,2m * 5,5m.

Behovene for en garasje har siden den tid endret seg, både med tanke på bilens størrelse, og behovet man har for lagringsplass i forbindelse med en garasje. Dagens behov for en garasje på teglverkstunet er satt til bruttomål ca 3,6m*7,6m.

Utbygging av planlagt tiltak vil bedre utnyttelse og brukbarhet for boligen/eiendommen uten å medføre vesentlige ulemper for naboer.

Fordeler anses være større enn ulemper.»

- § 2 – takform

Søkers begrunnelse:

«Bestemmelsen angir at garasjer skal ha saltak med takvinkel på 15-20°.

Det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen for å kunne bygge garasjer med pulttak.

Dette begrunnes ved at en rekkegarasje med saltak vil føre til større bygningvolum og høyere mønehøyde sammenlignet med om det bygges med pulttak. Tiltaket erstatter eksisterende garasjerekker med pulttak, og tiltaket medfører derfor en mindre endring av dagens situasjon.

Utbygging med pulttak vil medføre færre ulemper for nærområdet sammenlignet med om det ble bygd med saltak.

Fordeler anses være større enn ulemper.»

Byggesakskontorets vurdering:

Hensynene bak bestemmelsen er sammenfallende. Byggesakskontoret foretar derfor en samlet vurdering av fordeler og ulemper ved følgende forhold.

Bestemmelsene skal blant annet sikre orden i bebyggelsesstrukturen og sørge for lys, luft og åpenhet mellom husene. De skal videre ivareta tydelige gateromsforløp, sammenhengende grøntarealer og sikre trafiksikkerhet og at naboers lys- og utsiktsforhold ikke forverres i vesentlig grad.

Den omsøkte rekkegarasje vil ha en avvikende plassering og omfang enn den som er regulert. Slik søker anfører er dagens bilstandard større og krever mer areal. Tiltaket vil derfor overskride inntegnet byggegrense med ca. 0,5-0,7 m, og vil ligge omtrent 10,3 fra veiens midtlinje, det vil si 2,2 m mindre enn den regulerte avstandsgrensen. Avstanden gir mulighet for full bredde på fortau, snøopplag og vedlikehold på egen grunn. Videre vil tiltaket ligge over 4 m fra nærmeste eiendomsgrense. Samtidig er det vist en praktisk manøvreringsløsning i sør, jf. «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg» § 6. Videre vil rekkegarasje ha et pulttak, noe som vurderes som godt tilpasset de bygde omgivelser. I tillegg medfører tiltaket ikke noen form for sjenanse/innvirkning på naboers lys- og utsiktsforhold og tilhørende uterom, siden omkringliggende nabobebyggelser ligger et stykke unna tiltaksområdet. Etter Byggesakskontorets vurdering blir ikke hensynene vesentlig satt til side.

Fordelene med å gi dispensasjon er tilrettelegging av en forskriftsmessig/standsmessig og mer romslige rekkegarasjer med ekstra lagringsplass. Tiltakets plassering og utforming medfører etter vår vurdering ingen vesentlige ulemper for naboeiendommen, vegsystemet eller trafikken. Videre mener vi at prosjektet er lite dominerende og ikke bryter den visuelle orden i området. En dispensasjon muliggjør bedre disponering og bruk av eiendommen i tråd med dagens ønsker og

behov, uten at det går vesentlig på bekostning av naboer og nærmiljø. Byggesakskontoret vurderer dermed at fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra §§ 1 og 2 i r1174b.

Vurdering/konklusjon

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- erklæringer om ansvarsrett & oppdatert gjennomføringsplan
- plan for beskyttelse av omgivelsene, jf. KPA § 23.1

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-9 Riving av tiltak

§ 3-7-16 Anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass - parkeringsplass med areal mellom 500 og 1000 m²

§ 3-11 Dispensasjon - 2 stk.

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med

dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på:

www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

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

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget 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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Arkitektene VIS-Å-VIS AS

Kjøpmannsgata 35
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Milkyas Bahlbi

Saksnummer
BYGG-24/82962
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson Dato
Fredrik Martens Onarheim 16.06.2025

Teglverkstunet 1 - 8, igangsettingstillatelse for riving av eksisterende rekkegarasjer #1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 51/129/0/0
Bygningsnummer: -
Ansvarlig søker: Arkitektene VIS-Å-VIS AS
Tiltakshaver: TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL

VEDTAK

Byggesakskontoret gir igangsettingstillatelse.

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

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

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 06.06.2025.

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

Søknaden gjelder igangsetting av riving av eksisterende rekkegarasjer. Det er gitt rammetillatelse 09.12.2024 i delegasjonssak BYGG-24/82962-3.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- oppdatert erklæringer om ansvarsrett
- oppdatert gjennomføringsplan

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-14 Igangsettingstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget 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.

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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Arkitektene VIS-Å-VIS AS

Kjøpmannsgata 35
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Milkyas Bahlbi

Saksnummer
BYGG-24/82962
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Fredrik M. Onarheim

Dato
20.08.2025

Teglverkstunet 1 - 8, igangsettingstillatelse (IG # 2) for oppføring av nye rekkegarasjer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 51/129/0/0
Bygningsnummer: -
Tiltakshaver: TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL
Ansvarlig søker: Arkitektene VIS-Å-VIS AS

VEDTAK

Byggesakskontoret gir igangsettingstillatelse.

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

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

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 27.06.2025. Søknaden er supplert 01.07.2025 og 15.07.2025.

Tegninger mottatt 01.07.2025 ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av oppføring av nye rekkegarasjer med tilhørende bod. Det er gitt rammetillatelse 09.12.2024 i delegasjonssak BYGG-24/82962-3 og igangsettingstillatelse for riving 17.06.2025 i delegasjonssak BYGG-24/82962-6.

I søknaden om igangsettingstillatelse fremgår det at det ønskes godkjent mindre justeringer av rammegodkjent løsning for terreng rundt garasjebyggene. Endringen fremgår av oppdaterte tegninger mottatt 01.07.2025. De viste endringene fremstår som såpass beskjedne at de ikke betinger en egen endringssøknad. Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til endringen.

Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-14 Igangsettingstillatelse

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til

Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget 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.

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.

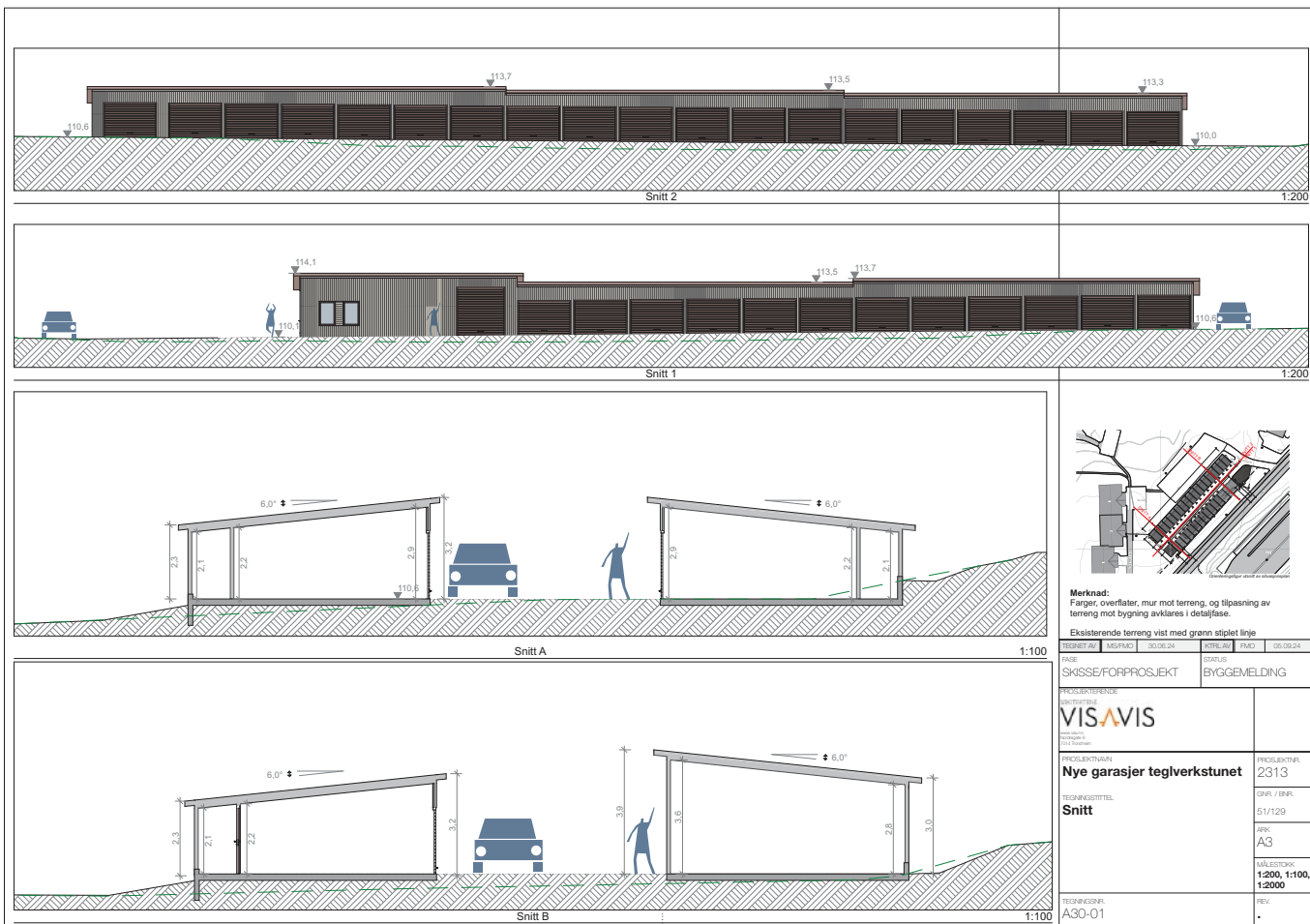
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

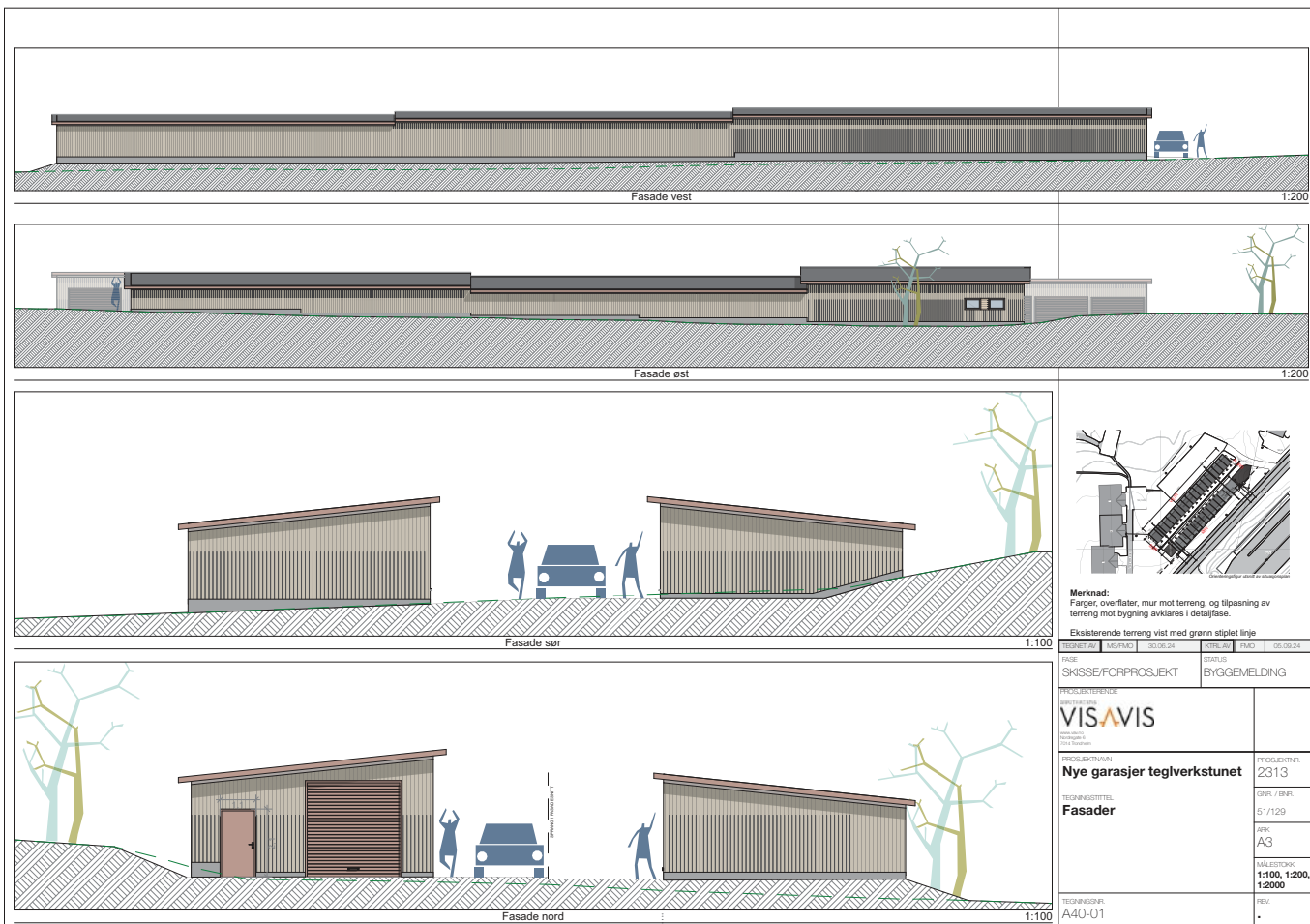
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

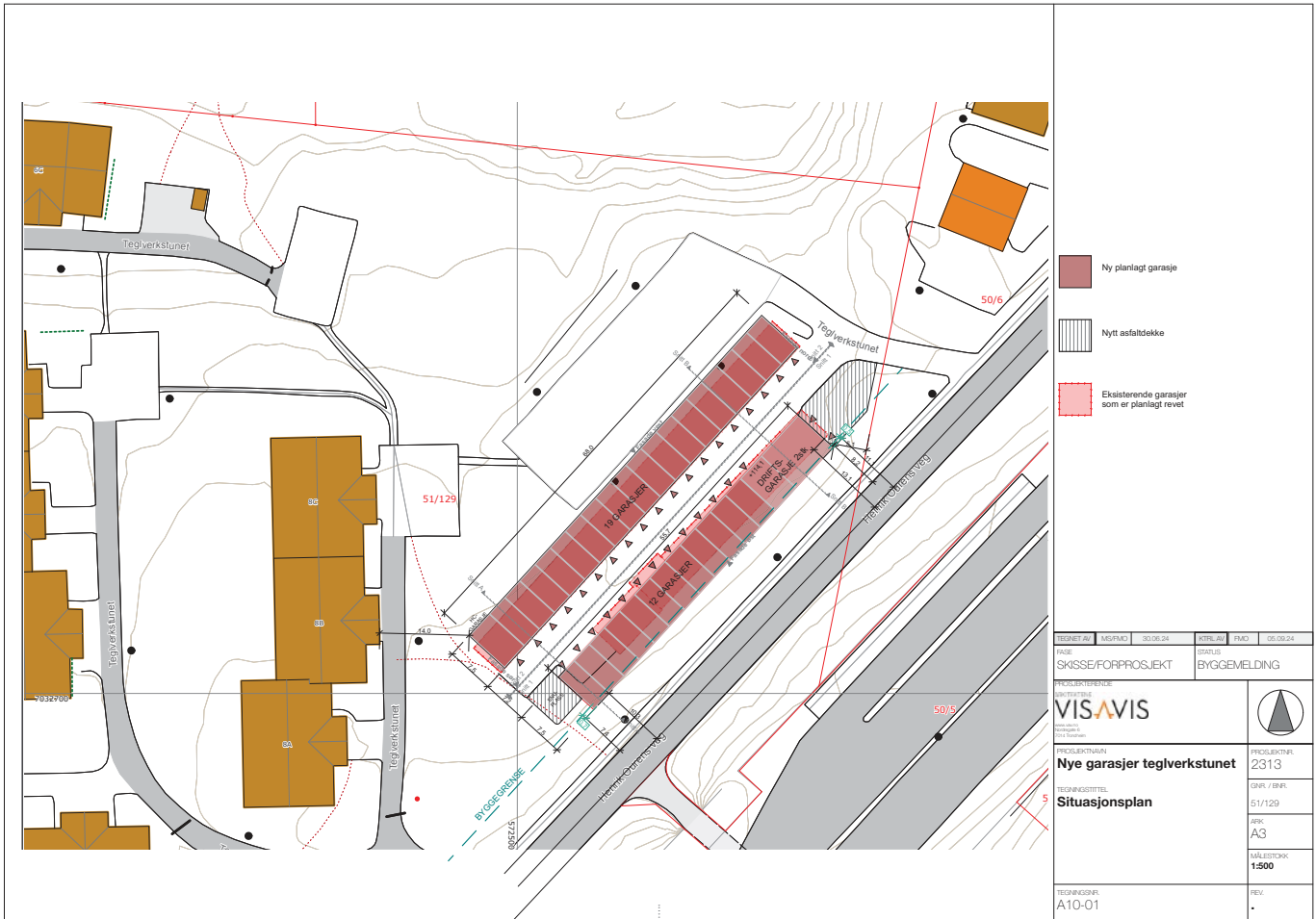
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

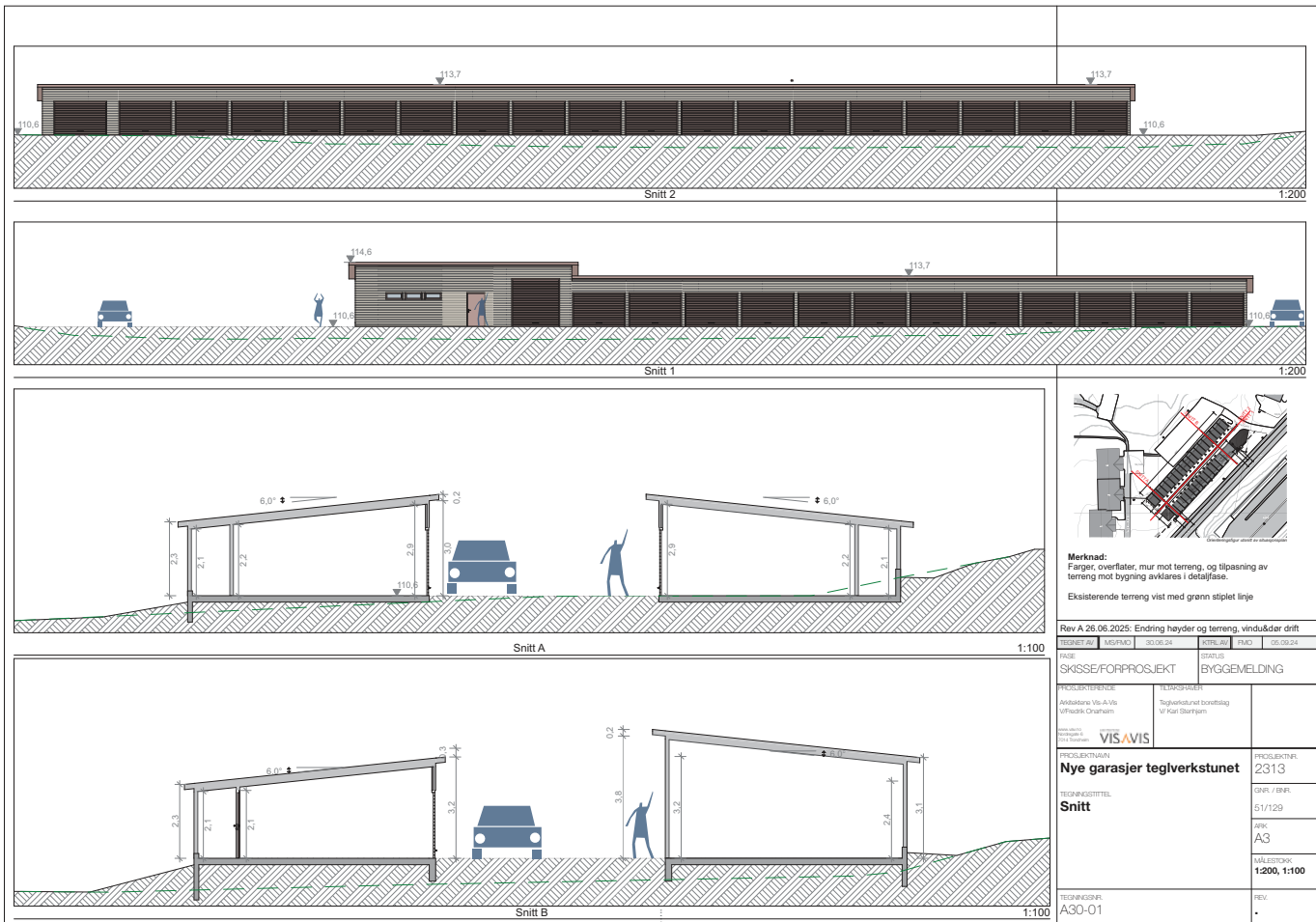
Kostnader ved klagesaken

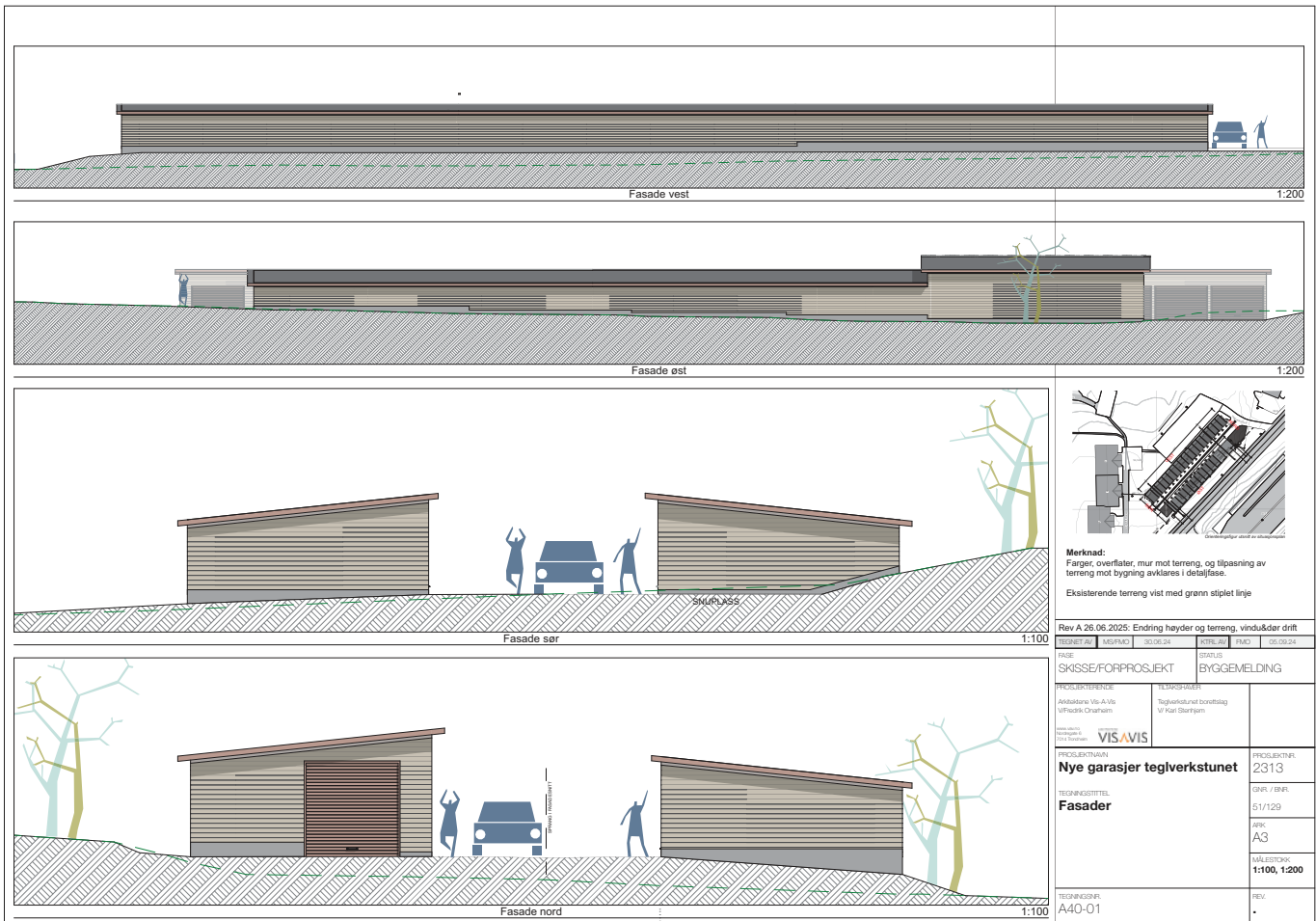
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.











Jernbeton Trondhjem A/S
v/overing. O. Noodt
Olav Tryggvasons gt. 26,
7000 TRONDHEIM

TEGELVERKSTUNET 4.

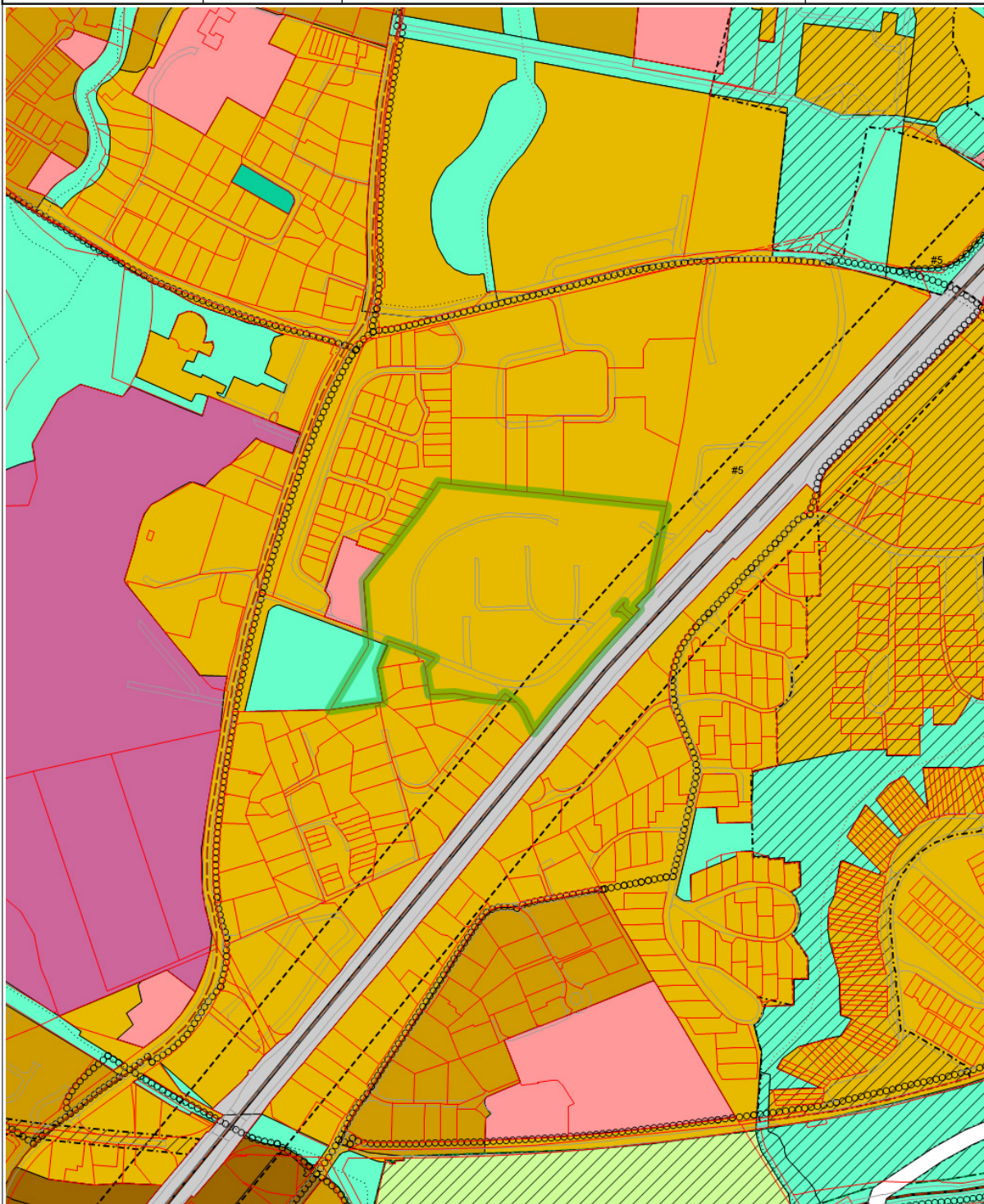
Alle 33 leiligheter i blokken er nå ferdige og tatt
i bruk.

Blokken er oppført etter godkjente tegninger datert
20/6-73.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 6.3.1974

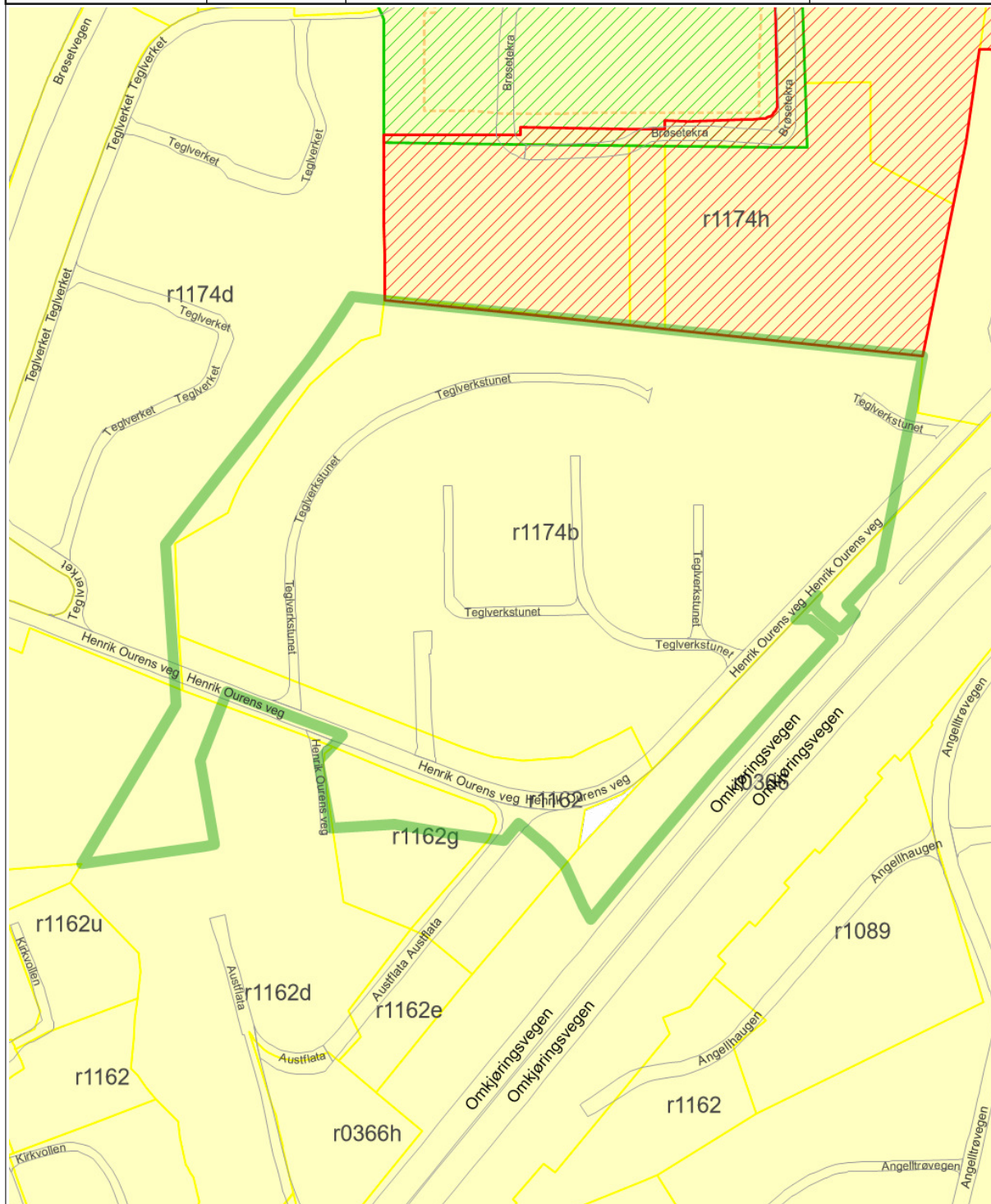
Kr. Bekken

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 129	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Teglverkstunet 1A 7069 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					

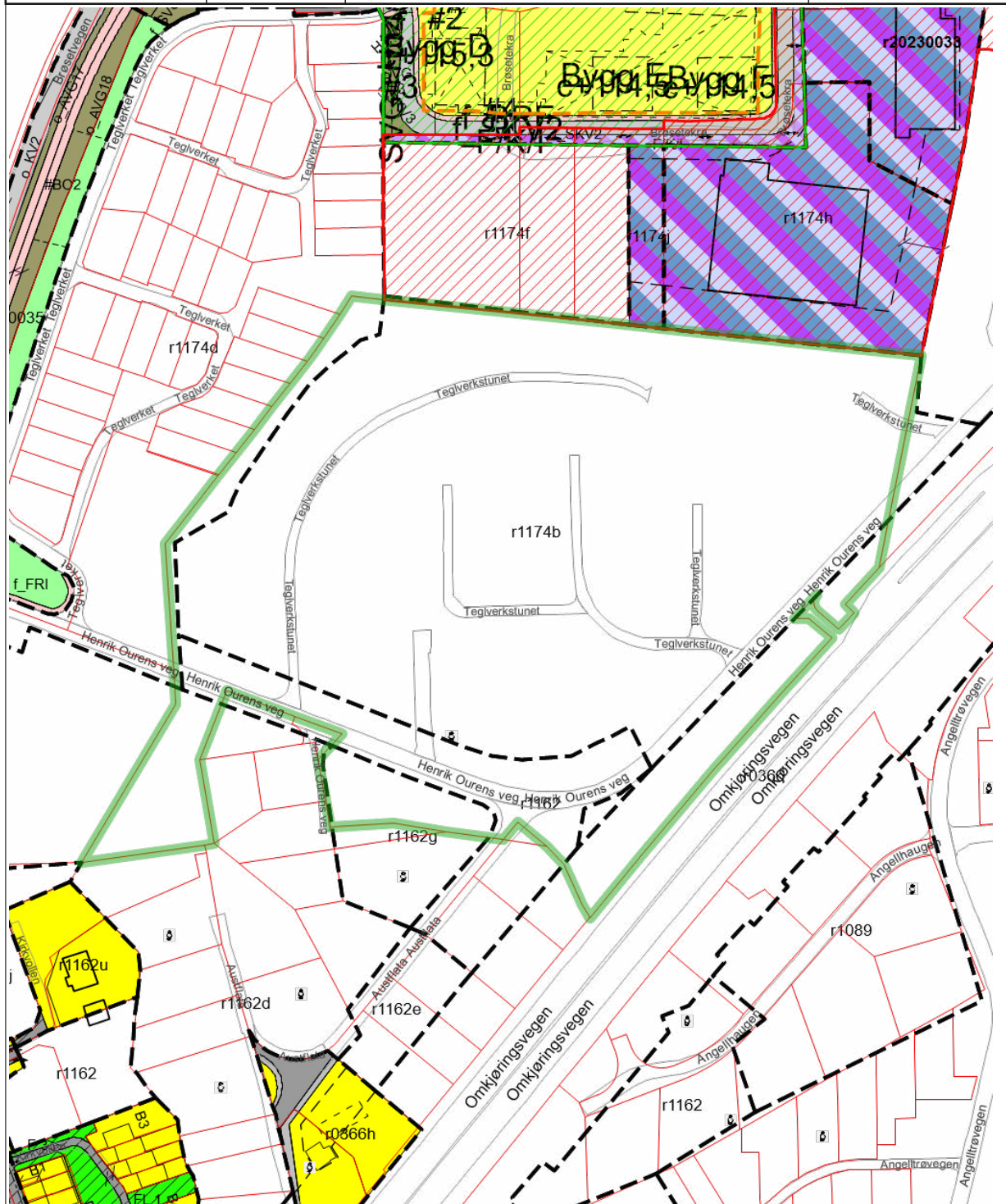




Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 129	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Teglverkstunet 1A 7069 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

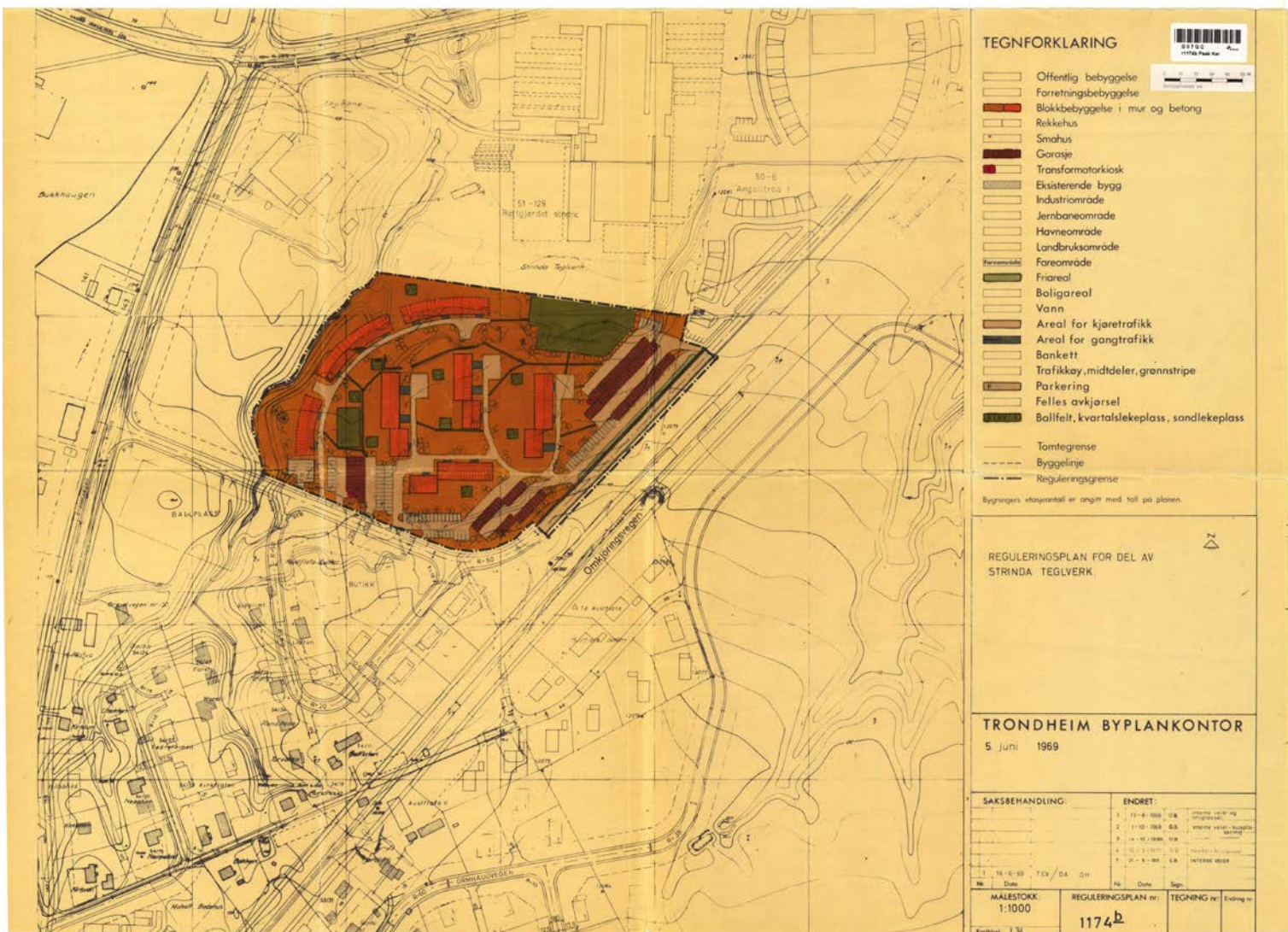


 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:2000	
	Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 129	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Teglverkstunet 1A 7069 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Europaveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Avkjørsel - kun utkjøring
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Bolig		Kjøreveg		Gate m/fortau
	Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Forretning/Kontor/Industri		RpBestemmelseOmråde		Frisikt
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Forretning/Kontor/Industri		Kjøreveg
	Fortau		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal
	Friområde		RpFormålGrense		RpGrense
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse				



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN
REITGJERDE, GNR.51, BNR.1 (DEL AV STRINDA TEGLVERKS EIEN-
DOM), TRONDHEIM KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som
vist på planen.

§ 2.

De på planen viste blokker og garasjer skal ha sadeltak.
Takvinkelen skal være mellom 15° og 25°.

Tak med knestokk og arker eller nedskjæringer i takflaten
tillates ikke.

§ 3.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger sørge
for at bebyggelsen får en god form og en materialbehandling
som harmonerer med bestående bebyggelse og terreng. Fargen
på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Det skal være én garasje og $\frac{1}{2}$ parkeringsplass pr.leilighet.

§ 5.

De ikke bebygde deler av tomtarealet og de felles friarealene
skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke
plantes trær som vil virke sjenerende for nabo eller redusere
trafikksikkerheten. Den eksisterende vegetasjon skal bevares
mest mulig.

§ 6.

I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen
være angitt følgende:

Plassering av tørkestativ og søppelespann.
Planering av tomten, med cotehøyder, og eventuelle
forstøtningsmurer, markerte skråninger o.l.

§ 7.

Høyden på gjerde eller hekk må ikke overstige 80 cm. Gjerdenes
utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke til-
latt ved private servitutter å etablere forhold som står i
strid med disse bestemmelser.

110X

1000

- 2 -

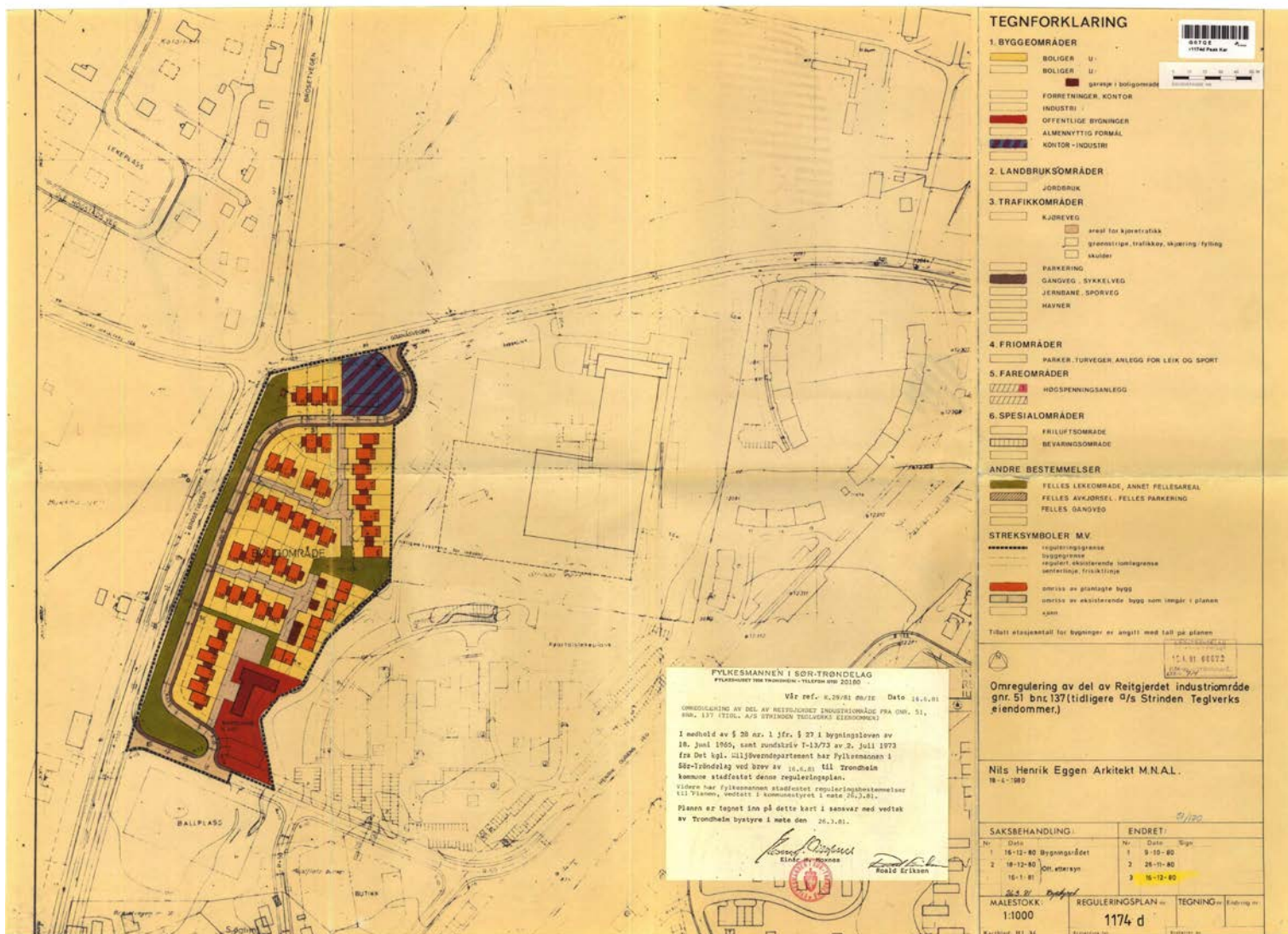
§ 9.

Når særlige grunner tilsier det kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

§ 10.

Ved siden av disse bestemmelser kommer vedtektene til bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for kommunen til anvendelse.





R 1174 d, st. f. 16.6.81

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-
PLAN FOR BOLIGOMRÅDET UTSKILT SOM EN DEL AV REITCJERDE
INDUSTRIOMRÅDE G.nr. 51 - B.nr. 137.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. I dette området skal bebyggelsen plasseres infor de angitte byggegrenser. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

- A. Generelle bestemmelser
- B. Område for boliger
- C. Område for industri/kontorformål

A. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 2.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillatt av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivning

§ 3.

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.

§ 4.

Den viste kommunale veg skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som Teknisk avdeling bestemmer.

§ 5.

Innenfor frisiktsonen skal være fri sikt i en høyde av 0.5 m over planum for de tilstøtende veger. Frisiktområde må ikke gis en slik bruk at fri sikt blir hindret.

SHANNE

§ 6.

Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn skal, når annet ikke er bestemt, beregnes etter følgende norm:

Boliger : 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet
Forretnings-
og service-
areal : 1 biloppstillingsplass pr. 25 m² brutto
gulvflate

§ 7.

Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke fjernes eller ødelegges uten etter samtykke av bygningsrådet. Unntatt er slik rydding som er nødvendig for bygging, adkomst og drift.

§ 8.

Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørsler og plassering av søppelspann, oljefat, kan for hvert område kreves utført etter plan godkjent av bygningsrådet.

B. OMRÅDE FOR BOLIGER

§ 9.

Bygningene innenfor boliggruppene skal i størst mulig grad planlegges og utformes i arkitektonisk sammenheng med hverandre.

Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringen starter for å bli informert om planleggingen på de omkringsliggende tomter.

§ 10.

I området kan oppføres rekkehus og kjedehus.

Bygningene kan oppføres i en etasje, event. med sokkel, 1½ etasje eller 2 etasjer.

§ 11.

Bygningene skal ha sal-, pult- eller valmtak, takvinkel 18 - 35°. I samme gateflukt eller gruppe kan bygningsrådet kreve at bygningene skal ha samme takvinkel.



Garasjer og parkeringsplasser kan utføres som fellesanlegg eller i tilknytning til boligen. Bygningsrådet avgjør dette i hvert enkelt tilfelle.

Garasjer skal tilpasses bolighusenes form, material- og fargebruk.

§ 12.

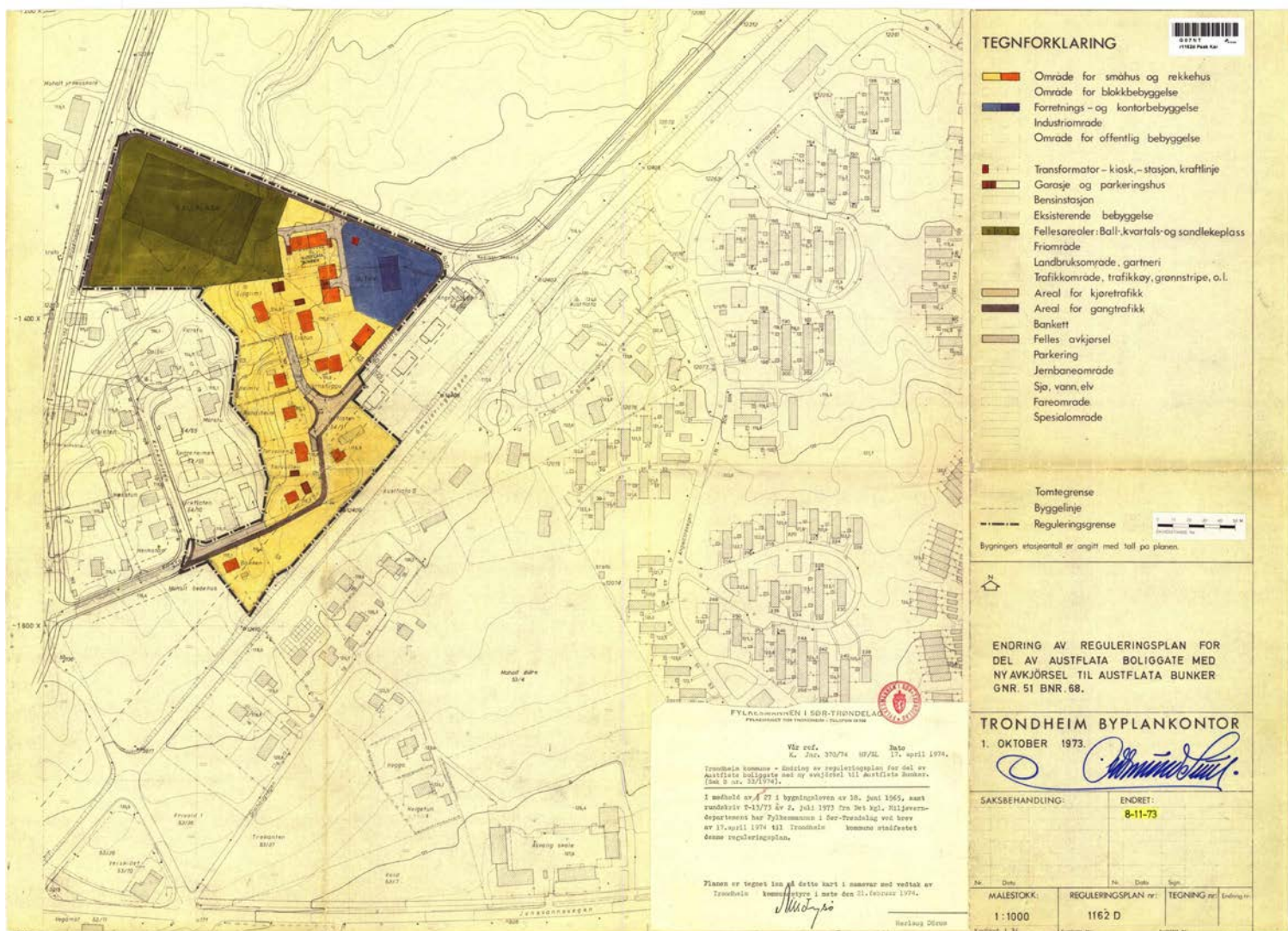
Før byggemelding skal det utarbeides detaljert bebyggelsesplan for vedkommende område som viser avkjørsler, terrengbehandling (koter etter planering), plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, søppelspann m.v.

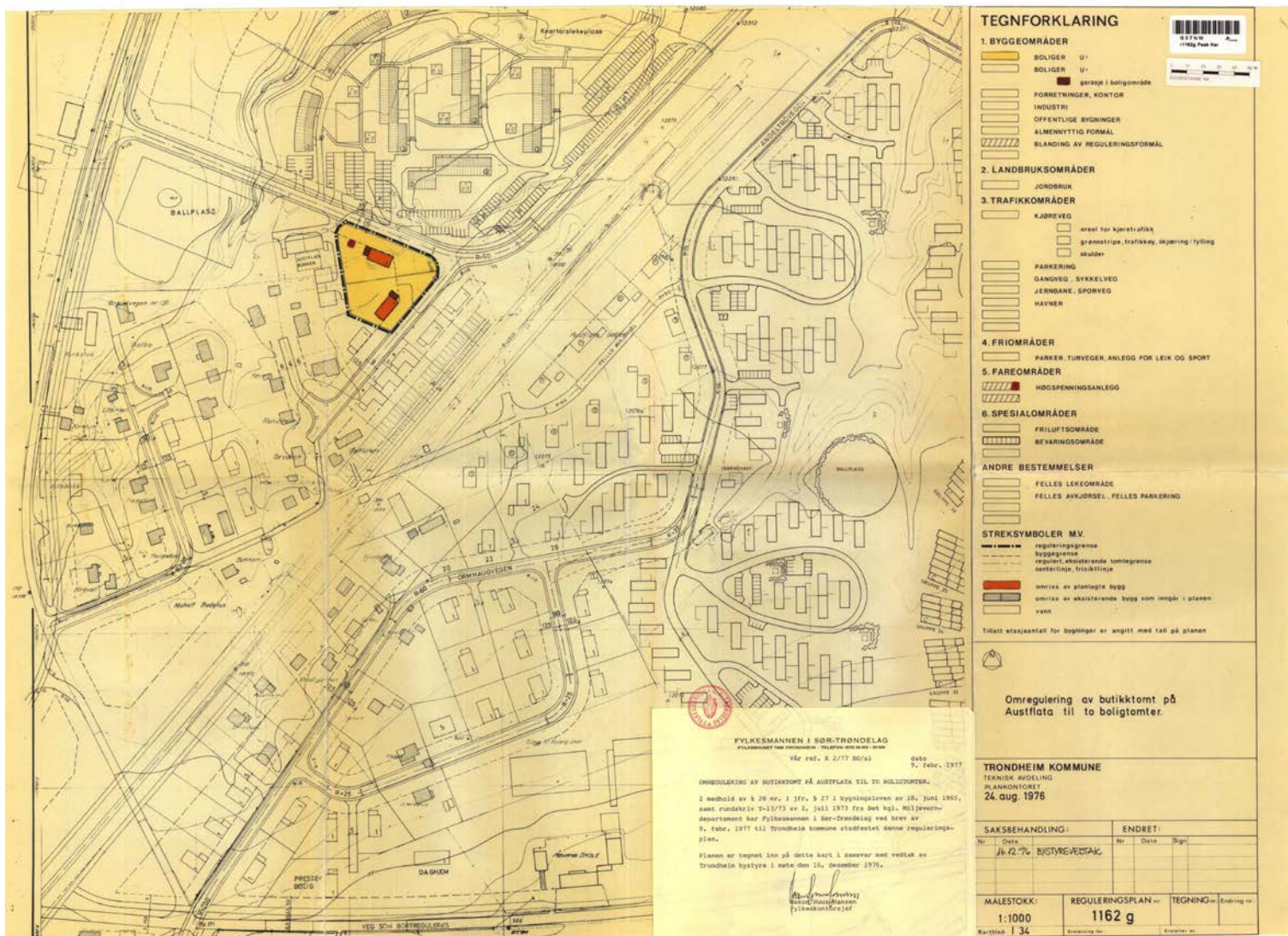
§ 13.

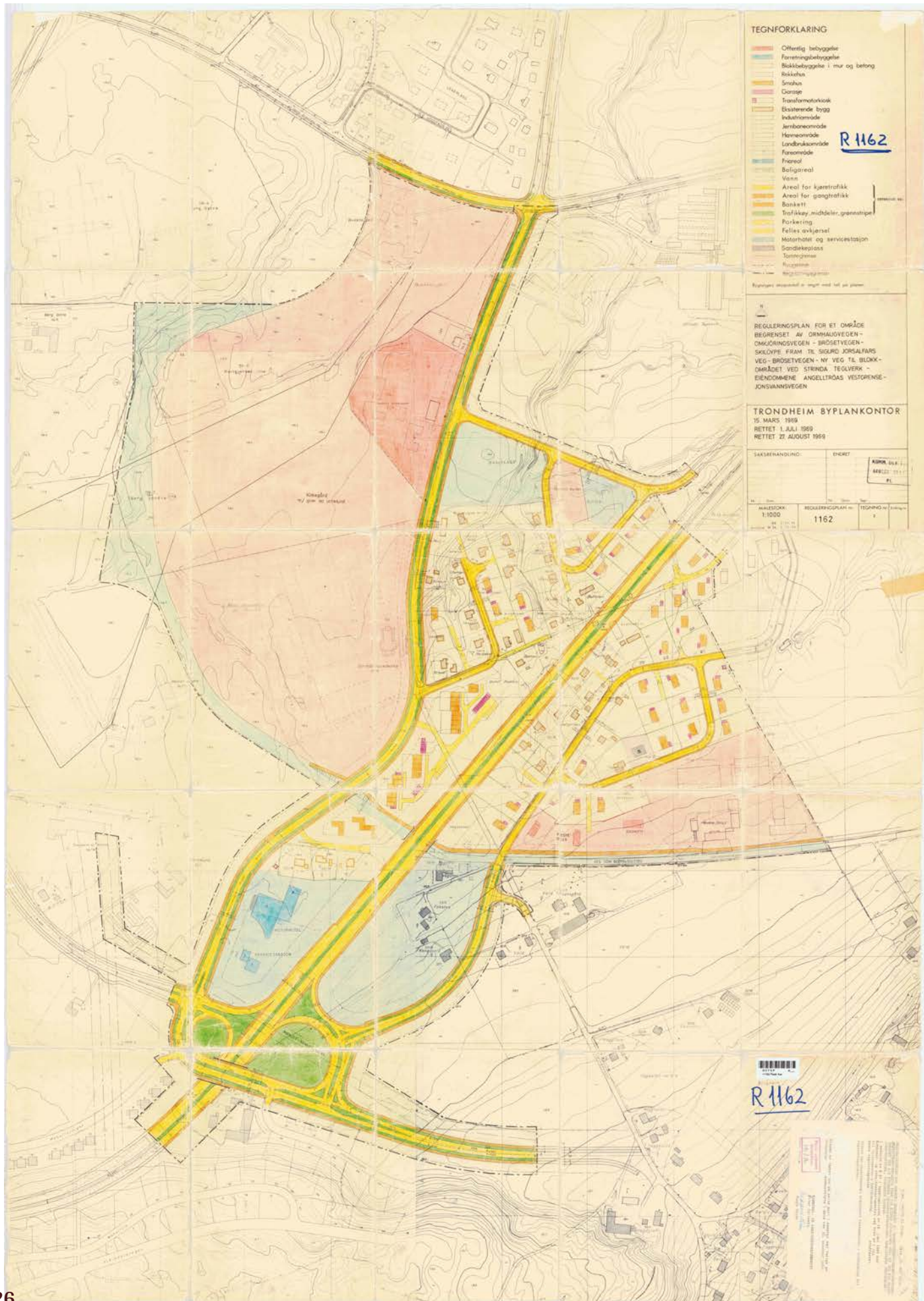
C. OMRÅDE FOR INDUSTRI-/KONTORFORMÅL

Evt. tilbygg/nybygg kan oppføres i inntil to etasjer. Bebyggelsens utforming, avkjørsel/parkering, beplantering m.v. skal godkjennes av Bygningsrådet.









TEGNFORKLARING

- Offentlig bebyggelse
- Fæstningsbebyggelse
- Boligsbebyggelse i mur og betong
- Skolehus
- Småhus
- Gårds
- Transformatorstasjon
- Existerende bygg
- Industriområde
- Jernbanerområde
- Havnerområde
- Landskapsområde
- Færrområde
- Friluft
- Batigrafi
- Vann
- Areal for kjørerett
- Areal for gangerett
- Banekett
- Trafikkymiddel, gjennomgang
- Parkerings
- Felles anlegg
- Motorstasjon og servicestasjon
- Sandekkeplatt
- Torngrense
- Rugge
- Byggingrense

R 1162

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE
BEGRENSET AV ORMHØVVEGEN -
OMKJØRINGSVEGEN - BRØSETVEGEN -
SKOLØPPE FRAM TIL SJØRD JØRSFARS
VEG - BRØSETVEGEN - NY VEG TIL BLOKK -
OMRÅDET VED STANDA, TEGLØVERK
EIGENDOMME ANGELTROAS VESTGRENS -
JØNSVANNVEGEN

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
15. MARS 1969
RETTET 1. JULI 1969
RETTET 21. AUGUST 1969

SAKSBEHANDLING:	ENERET	KUTR. SAK:
		ARBEID: 1162
		KL.
MALESTOKK: 1:1000	REGULERINGSPLAN: 1162	TEGNAD: 1162

R 1162

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
OMRÅDET BEGRENSET AV ORMHAUGVEGEN-OMKJØRINGSVEGEN-BRØSETVEGEN-
SKILØYPE FRAM TIL SIGURD JORSALFARS VEG- NY VEG TIL BLOKK-
OMRÅDET VED A/S STRINDEN TEGLVERK-EIENDOMMEN ANGELLTRØAS
VESTGRENSE-JONSVANNVEGEN, TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2.

Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe gis samme takform og takvinkel. Takvinkelen må ikke overstige 30°. Det tillates ikke oppført hus med knestokk, dvs. taksperrene må legges direkte på raft.

§ 3.

På situasjonskartet skal det anvises plass for 1 garasje pr. leilighet. I forbindelse med garasjen skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn. Garasjen skal bygges i sammenheng med bolighuset. Hvor det av terrengmessige grunner er vanskelig med en slik ordning eller hvor anderledes er bestemt i planen, kan bygningsrådet tillate frittliggende garasje.

§ 4.

For garasjer i forbindelse med bolighuset kan bygningsrådet dispensere fra minsteavstand til nabogrense, dog ikke under 2,5 meter. Hvis garasjer for to eiendommer oppføres som ett bygg, kan de plasseres i eiendomsgrensen.

§ 5.

Husenes farve og utvendig materialbehandling samt eventuelle gjerders utførelse og farve skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

På situasjonskartet skal det inntegnes planering, tørkeplasser, plass for søppelspann etc.

§ 7.

Gjerde eller annen innhegning må ikke ha større høyde enn 80 cm. I frisiktsområdene for gatekryssene tillates ikke beplantninger i over 1 meters høyde. Hvor veikryss ligger i skjæring, skal frisiktsområdene nedplaneres til en høyde som ikke overstiger 1 meter.

§ 8.

Butikker tillates ikke innredet på andre steder enn reguleringsplanen bestemmer.

§ 9.

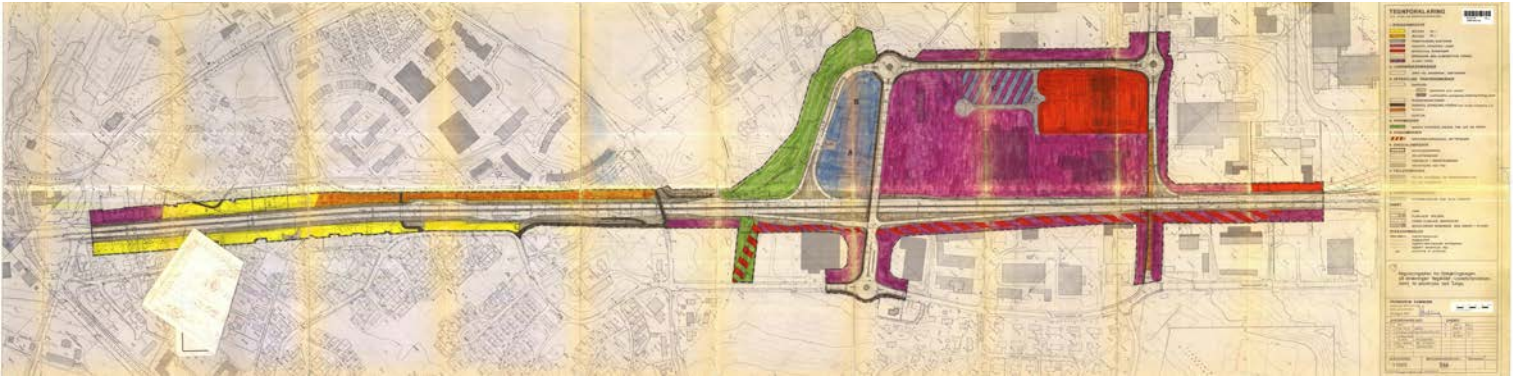
Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider * mot bestemmelsene.

§ 10.

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 22. mai 1970



R 366

(+ R 1079h, stf. 27.11.78)

Bestemmelser til reguleringsplan for Omkjøringsvegen på Strekningen Vegskillet-Ladeforbindelsen, samt to-plankryss ved Tunga

Planen er datert	: 20.08.1991
Dato for siste revisjon av planen	: 06.06.1994
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 06.06.1994
Dato for bystyrets vedtak	: 05.10.1994

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

Formålet med planen er å lege til rette for bygging av 4-felts Omkjøringsveg med nødvendige støytiltak og nytt toplankryss på Tunga.

I henhold til punkt 1.5 vil bestemmelsene for plan 1079 h, stf. 27.11.78 gjelder for del av planområdet. Disse bestemmelser følger vedlagt.

Området reguleres med følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder

Fellesområder for flere eiendommer
Fareområde
Spesialområde – friskt ved vegkryss

1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 I regulerte byggeområder mellom offentlige trafikkformål og byggegrenser tillates ikke oppført bygninger. I disse byggeområder, der det er vist på plankartet, tillates skjæring/fylling som del av støyskjermingstiltak.
- 1.2 På området A tillates oppført bebyggelse for bensinstasjon/kafe/motell. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Tillatt utnyttelse TU= 20%. Bygningene skal med unntak av bensinstasjonsbygningene med pumpetak, kunne oppføres i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 9 m.

Informasjonsskilt og annen skilting skal godkjennes av Statens Vegvesen.

I bygninger for kafe/motell tillates innredet leilighet for betjening.

- 1.3 I område B tillates oppført bygninger for forretning/kontor. Tillatt utnyttelse settes til TU=30%. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 9 m.

- 1.4 I området C, blandingsregulert forretning/kontor/industri, tillates det oppført bygninger for bensinstasjonsdrift. Tillatt utnyttelse settes til TU=20%. Det tillates etablert en direkteavkjørsel fra Tungasletta til område C, som vist i planen. Avkjørselen tillates kun for innkjøring.
- 1.5 For de øvrige byggeområdene mellom Omkjøringsvegen, Brøsetvegen, Tungasletta og ny regulert veg i sør gjøres bestemmelsene i reguleringsplan R 1079H fortsatt gjeldende.

2. TRAFIKKOMRÅDER

- 2.1 I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveger, rabatter, kontrollstasjoner, bussveg, bussholdeplasser, leskur, bruer, underganger, støttemurer og støyvoller/støyskjermer.
- 2.2 Endelig plassering og høyde på støyskerm/voll bestemmes av Det faste utvalg for plansaker ved behandling av byggemelding. Ved gjennomføring av skjermingstiltak langs Omkjøringsvegen skal det tilstrebes et ekvivalent støynivå på 30 dB (A) inne og 55 (dB) A ute. Ingen skal ha ekvivalent støynivå som overskrider 35 dB(A) innendørs.

Støyskjermingstiltakene skal ferdigstilles samtidig med veganlegget.

- 2.3 Det tillates ikke direkte avkjørsel fra Omkjøringsvegen.

3. FELLESOMRÅDER

- 3.1 Fellesavkjørsel F1 er felles for eiendommene innenfor område begrenset av Omkjøringsvegen, Bromstadvegen, Tungasletta og ny forbindelsesveg Ingvald Ystgaardsveg/Tungasletta.

Felles avkjørsel F2 er felles for område A og B.

Felles avkjørsel F3 inngår som del av Angellhaugen som er felles for de eiendommer som grenser til denne vegen.

4. FRIOMRÅDE

- 4.1 Det regulerte friområde inngår som del av grøntdrag(turdrag) 27 i Grøntplanen for Trondheim.

I det regulerte friområde mot Reitgjerdet tillates oppført støyvoll.

I friområdet kan det opparbeides gangsti som vist på planen.

5. FAREOMRÅDE

- 5.1 Områder regulert til høyspentanlegg skal anvendes til eksisterende høyspentlinjer (66kV).
- 6. SPESIALOMRÅDE frisktone veg vegkryss
 - 6.1 I frisktoner ved vegkryss skal det være friskt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegarmers planum.
- 7. FELLESBESTEMMELSER
 - 7.1 Innenfor områdene A, B og C skal byggetillatelse bare gis på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan etter plan-og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplan skal vise plassering og utforming av bygninger, interne kjøreveger, parkering, utomhusanlegg og beplantning.
 - 7.2 Når særlige grunner taler for det, kan Det faste utvalg for plansaker gjøre unntak fra disse bestemmelser, innenfor rammen av plan-og bygningsloven og bygningsvedtektene.

R 1079h, stf. 27.11.78

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDE PÅ TUNGA, BEGRENSET AV OMKJØRINGSVEGEN, NY VEG TIL UNIVERSITETSOMRÅDET, TUNGASLETTA OG BROMSTADVEGEN

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen eller innenfor angitte byggegrenser.

§2

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Fellesbestemmelser

§3

Med byggemelding skal sendes inn plan som viser hvorledes den ubebygde del av tomte skal plasseres og utnyttes. I planen skal angis plassering av skråninger og forstøtningsmurer, adkomst og parkeringsplasser, arealer for av- og pålessing, lagerarealer og den terrengmessige behandling.

§4

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboene eller den offentlige ferdsel. Langs veg og i vegkryss må veglovens bestemmelser i § 29 og § 31 med hensyn til tre, busker og annen plantevekst overholdes. Arealet i kryssområdene innenfor de i planen viste siktlinjer, skal ikke

ha høyere terrengnivå enn 0.5 m over kjøreplan. Samme høydenivå skal gjelde for trær, busker og andre gjenstander.

§5

Atkomst til eiendommene skal godkjennes av byplanrådet i hvert enkelt tilfelle.

§6

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke endelige og således ikke bindende for kommunes senere profilering for gateopparbeidelse.

§7

Transformatorstasjoner kan med byplanrådets godkjenning plasseres i den del av området som er regulert til bebyggelig formål.

§8

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

Bebyggelse for industri, lager og servicevirksomhet

§9

- a. Bedrifter som etter byplanrådets skjønn vil medføre ulemper eller virker skjemmende for omliggende strøk, tillates ikke.
- b. Vanlig boligbygg tillates ikke. Etter at helserådets uttalelser er innhentet, tillates dog innredet boliger som er nødvendige for driften av de ulike anlegg (vaktmesterleilighet m.v).

§10

De regulerte byggelinjer er å betrakte som ytre begrensningslinjer. Områdene mellom byggelinjer og gata skal gis en tiltalende parkmessig behandling. De kan ikke nyttes som opplagsplass eller til bilparkerings.

§11

- a. Industriområdene inndeles i tomter etter de enkeltes bedrifters behov og etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av byplanrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- b. I industriområdet skal bebyggelsen orienteres etter et rettvinklet aksesystem, som bestemmes av hovedanretningen på den industrisamlegaten som går parallelt med Omkjøringsvegn.
- a. Innenfor rammen av bygningsloven fastsetter byplanrådet i hvert enkelt tilfelle utnyttelsesgrad og maksimal byggehøyde for industritomtene.
- b. Grunneierne skal enkeltvis eller i samarbeid innenfor kvartalet sørge for at det på eget grunn etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing.

- c. Bedriftene skal på egen grunn sørge for garasjer og parkeringsplasser for det antall biler som til enhver tid er bestemt ved vedtekt til bygningsloven eller ved reguleringsbestemmelse.

Inntil anen vedtekt (eller reguleringsbestemmelse) skjerper eller reduserer kravene skal den av følgende beregningsmåter som gir størst antall legges til grunn:

- A: 1 bilplass pr. 100 m² brutto gulvareal
B: 7 bilplasser pr. 10 ansatte

Ved beregningene skal det regnes med full utnyttelse av tomtene.

Byggeområde for offentlige bygninger

§12

Største utnyttingsgrad i byggeområdet for offentlige bygninger skal være $U=0.4$.

§13

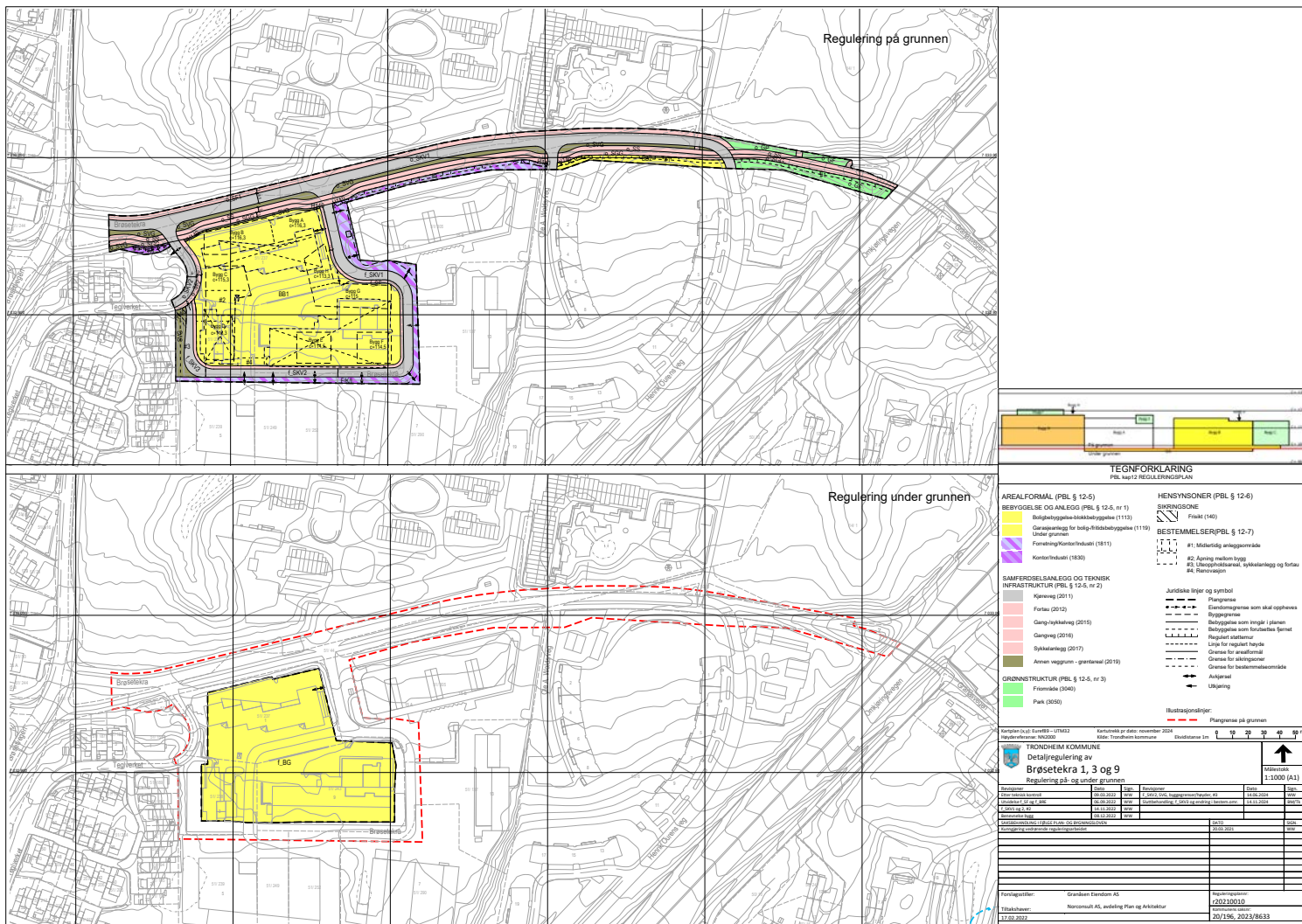
Innenfor område for offentlig bebyggelse kan et areal benyttes til utendørs løpegårder, bur og fiskedammer, som vist på reguleringsplanen.

§14

Vanlig boligbebyggelse tillates ikke oppført i området. Bygningsrådet kan tillate oppføring av vaktmesterleilighet m.v. som er nødvendig for driften av de ulike anlegg.

§15

Dersom spesielle grunner taler for det, kan området inngjerdes. Inngjerding skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdets plassering, høyde og konstruksjon.





Detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9, detaljregulering (20/196)

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.08.2025

Dato for godkjenning av Bystyret: 28.08.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, datert 17.02.2022, senest endret 14.11.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere Brøsetekra 1, 3 og 9 til boligformål med tilhørende anlegg og adkomster. Eksisterende bebyggelse på eiendommene rives. Kjøreadkomst fra Brøsetekra legges via felles kjøreadkomst til næringsområdet.

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)

Forretning/kontor/industri (1811)

Kontor/industri (1830)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Gang- og sykkelveg (2015)

Gangveg (2016)

Sykkelanlegg (2017)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR

Friområde (3040)

Park (3050)

HENSYNSSONER

Frisikt (H140)

BESTEMMELSEOMRÅDER

Postadresse:

ORRNAVN

Byplankontoret

Postboks 2300 Torgarden

7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Holtermanns veg 7

Telefon:

72 54 25 00

Organisasjonsnummer:

NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no

www.trondheim.kommune.no

Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #1
Bestemmelsesområde for åpning mellom bygg #2
Bestemmelsesområde for uteoppholdsareal, sykkelveg og fortau #3
Bestemmelsesområde for midlertidig renovasjonsareal #4

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Støy

Lydnivå på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille støygrenser gitt i grenseverdiene i tabell 2 av Klima- og miljødepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak innen områdene for bebyggelse og anlegg skal det følge detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, opparbeidelse og møblering av fellesareal med leke- og oppholdsplass, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, interne tilkomst- og gangveger i tillegg til stigningsforhold for disse utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, oppstillingsplasser for bil og sykkel, gjesteparkering, HC-parkering, avfallshåndtering (nedkast til avfallsug og ved behov midlertidig løsning), lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, løsninger for lokal håndtering av overvann og snøopplag samt hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

Planen skal vise fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

3.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenett.

3.4 Energianlegg

Nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet. Plassering skal skje i henhold til «Generelle krav til plassering av nye nettstasjoner i Tensio TS sitt konsesjonsområde.»

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Innenfor felt BB1 skal det være blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Under grunnen tillates etablert parkeringskjeller med nedkjøringsrampe.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor felt BB2.

4.1.1 Utforming og plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

Markterrasser, balkonger og karnapper kan krages ut inntil 2,8 meter utenfor byggegrensene innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Sykkelskur med maksimal byggehøyde 2,5 meter kan plasseres utenfor byggegrenser så lenge det skjer innenfor areal avsatt til boligbebyggelse. Nevnte utvidelser tillates ikke langs Brøsetekra mot o_SKV.

Ramper for adkomst til inngangsparti tillates etablert utenfor viste byggegrenser innenfor areal avsatt til boligbebyggelse.

Byggehøyder skal ikke overstige koter vist i plankartet. For Bygg H tillates at inntil 60 % av bygget kan ha maksimum byggehøyde kote 116,3.

Tekniske installasjoner på tak kan ha maksimum høyde på 1,5 meter over viste kotehøyde, et areal på maksimum 10 % av takflaten og skal plasseres minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Bygg G og H skal ha flate tak. Bygg E og F skal ha flatt tak eller saltak. Resten av bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel minimum 17 grader og maksimum 30 grader. Bebyggelsens fasade langs Brøsetekra, mot o_SKV, skal ha maksimum gesimshøyde kote 112,5.

På inntil 35 % av fasaden mot Brøsetekra, mot o_SKV1, tillates takoppbygg med gesimshøyde inntil 1,0 meter under maksimal kotehøyde angitt på plankart.

Det tillates takterrasser der rekkverk er trukket inn 1 meter fra fasadelivet. Rekkverk kan ha høyde inntil 1,5 meter over gesims.

Det tillates ikke etablert svalganger i fasader mot Brøsetekra o_SKV1, Teglverket eller mot f_SKV1.

I Bygg A og/eller Bygg B skal det mellom Brøsetekra o_SKV1 og uterom sør for nevnte bebyggelse etableres en gjennomgående åpning i bygningsrekken med minimum 4,0 meter bredde på bakkeplan. Åpningen skal være tilgjengelig for rullestolbrukere. Åpningen tillates ikke overbygd.

Bebyggelsen skal ha variasjon i farge og materialbruk. Det skal benyttes varme farger eller naturlige trefarger som hensyntar omkringliggende bygningsmiljø. Bygningene skal ha farger som innbyrdes harmonerer med hverandre. Fasadene skal ha tegl eller puss som hovedmateriale.

Ensidig belyste boenheter tillates ikke mot nord eller øst.

Etablering av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær er ikke tillatt nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune.

4.1.2 Utnytting

Maksimal grad av utnytting innen BB1 skal ikke overstige 15.500 m² BRA. Areal helt eller delvis

under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. Nettstasjoner og overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til maksimal grad av utnytting.

Innenfor området BB1 skal det etableres minimum 110 boenheter. Ved trinnvis utbygging skal det sammen med byggesøknaden følge oversikt over forventet videre utnyttelse.

Bebyggelsen skal ha variert boligsammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene skal være mindre enn 45 m² BRA og minimum 40 % av boenhetene skal være større enn 50 m² BRA. Minimum 10 % skal være fireroms eller større. Det tillates maksimum 10 % ettromsleiligheter.

4.1.3 Støytiltak boliger

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivarettatt.

Det tillates etablering av boliger i nedre del av gul støyzone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB der soverom kan plasseres, og tilgang til egnet uteplass med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Det tillates etablering av boliger i øvre del av gul støyzone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå $L_{den} \leq 55$ dB der minst ett soverom skal plasseres, og tilgang til egnet uteplass med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon på at kravene til støy er oppfylt.

4.1.4 Parkering og tilkomst

BB1 skal ha adkomst fra Brøsetekra.

Det skal etableres minimum 0,6 og maksimum 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 3,0 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet, eventuelt pr. 70 m² BRA boligbebyggelse.

Parkeringsplass for bil skal i hovedsak etableres i garasjeanlegg under terreng. Det kan etableres maksimalt to parkeringsplasser for bil på terreng, der minst en skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 5 % av alle parkeringsplassene for bil skal tilrettelegges for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Minimum 60 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs eller under tak. Det skal tilrettelegges for minimum 5 % transportsykler.

4.1.5 Uteoppholdsareal

Ubebygd areal innenfor BB1 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal for boligene i planområdet.

Det skal settes av minimum 50 m² til uteopphold pr. boenhet hvorav minst halvparten skal opparbeides til felles lek og opphold.

Uteoppholdsplassene og lekeareal skal plasseres hensiktsmessig i forhold til innganger. Der uteoppholdsareal etableres over parkeringsdekke skal det være gjennomsnittlig 0,5 meter jordoverdekning over drenerende masser.

Felles uteoppholdsareal skal beplantes, møbleres og ha trygghetsskapende belysning. Det skal opparbeides leke- og møteplasser og varierte uteoppholdsareal for mennesker med ulike behov.

Lekeplassene skal plasseres på de stedene hvor det er best solforhold over lengre tid. De skal ha variert innhold og gi tilbud både til små barn og større barn, være tilgjengelige og tilrettelegges med mulighet for variert fysisk aktivitet og samhandling. Ved lekeplassene skal det etableres sitteplasser.

4.2 Renovasjon

Boliger innen BB1 skal tilknyttes avfallssuganlegg på Brøset. Nedkast for avfallssug skal etableres med maksimum 50 meters avstand fra inngangene til bebyggelsen.

Innen bestemmelsesområde #4 kan det etableres returpunkt med bunntømte nedgravde containere for fraksjoner som ikke skal gå i avfallssuganlegget, inntil felles returpunkt med Brøsetkera 5, 7 og 13 er etablert.

Plassering av nedkast for avfallssug og returpunkt, og nedgravde containere ved behov for midlertidig renovasjonsløsning, skal fremgå av utomhusplanen.

4.3 Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Garasjeanlegget f_BG skal være felles for beboerne innen BB1.

Arealet skal brukes til parkering for bil og sykkel, boder, tekniske rom, heisanlegg, avfallsrom, ski- og sykkelrom og andre fellesrom.

4.4 Forretning/kontor/industri

Innen F/K/I tillates bebyggelsen plassert innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Maksimum høyde skal være 9,5 meter målt fra grunnens planerte nivå.

4.5 Kontor/industri

Innen K/I tillates etablert støttemur med maksimum høyde 1,5 meter mot offentlig samferdselsanlegg.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor felt K/I.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Veg vist som o_SKV1 og o_SKV2 er offentlig kjøreveger og skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen.

Veg vist som f_SKV1 er felles kjøreveg for følgende gnr. innen bnr. 51: 137, 237, 238, 239, 243,

249, 252, 290, 305. Innen f_SKV1 kan det etableres anlegg i grunnen for nødvendig fordrøyning av overflatevann fra boligområdet BB1.

Veg vist som f_SKV2 er felles kjøreveg for følgende gnr. innen bnr. 51: 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290.

Veg vist som f_SKV3 skal ha envegskjøring mot Teglverket og tillates kun benyttet av lastebil og renovasjonsbil. f_SKV3 skal ha et lengdefall nordover på minimum 3 % og sidekanter med kantstein for å ivareta funksjon som flomveg.

Før f_SKV3 kan tas i bruk skal det etableres trafiksikkerhetstiltak i form av fartsdemping eller lignende. Tiltak gjennom skiltplan kan vurderes som alternativ.

5.2 Fortau, sykkelanlegg og gangveg

Fortau vist som f_SF er felles fortau for følgende bnr. bnr. 51: 137, 237, 238, 239, 243, 249, 252, 290, 305. Fortauet skal opparbeides med minimum 2,0 meters bredde.

Ved planting av trær innen o_SVG skal det innen offentlig sykkelanlegg og fortau benyttes rotvennlig forsterkningslag.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen offentlig veggrunn, grøntareal (o_SVG), langs Brøsetekra er offentlig areal og skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen. Det tillates etablert belysning, og teknisk infrastruktur som nedgraves innenfor arealet. Arealene skal beplantes med trær og tilsås etter ferdigstillelse.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde

Arealene o_GF skal opparbeides med et grønt preg.

6.2 Park

Området o_GP skal opparbeides som et parkområde i sammenheng med arealer nord for området.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt

Det tillates ikke sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilliggende terrengs nivå i frisisiktsoner (H140).

§ 8 BESTEMMELSESSOMRÅDE

8.1 Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde #1

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen for endring av gang- og sykkelanlegg langs Brøsetekra.

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.

Tiltak innen midlertidig anleggsområde skal utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundamenter / kjeller og andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

Når tiltaket er ferdig bygd, opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene skal istandsettes og gå tilbake til det underliggende reguleringsformålet. Kommunens administrasjon delegeres myndighet til å foreta slik justeringen i planregisteret.

8.2 Bestemmelsesområde for åpning mellom bygg #2

Mellom Bygg C og/eller Bygg D skal det etableres en gjennomgående åpning i bebyggelsen mellom Teglverket og uterom øst. Åpningen skal ha minimum 4,0 meter bredde på bakkeplan og være tilgjengelig for rullestolbrukere. Adkomsten tillates ikke overbygd.

8.3 Bestemmelsesområde for uteoppholdsareal, sykkelveg og fortau #3

Innen bestemmelsesområde #3 skal det opparbeides uteoppholdsareal, sykkelveg og fortau, dersom det ikke er behov for f_SKV3 for lastebiler og renovasjonsbil. Sykkelvegen skal ha en bredde på to meter og fortauet skal ha en bredde på to meter.

8.4 Bestemmelsesområde for midlertidig renovasjonsanlegg #4

Innen bestemmelsesområde #4 kan det opparbeides midlertidig renovasjonsanlegg for fraksjoner som ikke går i avfallssuganlegget. Bestemmelsesområdet opphører og skal opparbeides til uteoppholdsareal når felles løsning i detaljregulering for Brøsetekra 5,7 og 13 er tatt i drift.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal blant annet redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, trafiksikker framkommelighet for skolebarn, massetransport, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak og driftstider. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som

angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, sist endret 27.09.2022, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

9.2 Renovasjon, vann- og avløp, trafikk og utomhusplan

Teknisk plan for vann og avløp og renovasjon skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Overvann skal ledes frem til nærmeste resipient. Bygninger og terreng skal utformes slik at naturlige flomveger bevares eller etableres, og at sikkerhet mot overvannsflom ivaretas. Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for "Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett" og "Renovasjonsteknisk norm".

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for renovasjon. Dersom tilkobling til avfallsuganlegget ikke er mulig når bebyggelsen tas i bruk tillates det anlagt midlertidige renovasjonsanlegg på bakkenivå for inntil 100 boenheter, inntil avfallssugterminal med tilhørende rørsystem er bygd ut innen r20100026 Brøset eller r20210042 Del av Brøset med tilliggende veger. Midlertidig renovasjonsløsning skal teknisk plangodkjennes før igangsettingstillatelse.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallssug med rørføringer forberedt for tilknytning til sentralt avfallssuganlegg, skal være etablert etter plan godkjent av kommunen før første tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse kan gis. Teknisk plan for offentlige samferdselsanlegg og offentlig grønnstruktur skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

9.3 Riving av bygg

Med søknad om tillatelse til riving av bygg skal det legges frem daterte foto av eksteriøret av eksisterende bygg. Bygninger som skal rives skal kartlegges for eventuelt innhold av miljøgifter.

9.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det kreves geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.5 Forurensing i grunnen

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må 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.

9.6 Belysningsplan

Det skal foreligge en belysningsplan for alle de offentlige trafikkområdene. Belysningsplanen skal være i tråd med Trondheim kommune sin veglysnorm.

9.7 Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger i BB1.

9.8. Klimagassberegning.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge klimagassberegning som viser utslipp av klimagasser i anleggsfasen, som følge av arealbruksendringer, og ved tiltak for hele bygningens livsløp.

I klimagassberegningen skal benyttes miljødirektoratet regneverktøy for arealbruksendringer og NS 3720.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg, herunder avfallsordning, både permanent løsning og ved behov for midlertidig, og vann- og avløpstiltak i henhold til godkjent plan, skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1.

Påkobling til stasjonært avfallssuganlegg skje senest tre måneder etter at avfallssuganlegget er satt i drift.

10.2 Felles samferdselsarealer

Felles kjøreveg f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3, felles fortau f_SF skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1.

10.3 Offentlige samferdselsarealer

Sykkelveg med fortau (o_SVG, o_SS, o_SGG) fra planområdets avgrensning ved Brøsetvegen til og med adkomstvei f_SKV1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innen felt BB1.

10.4 Felles uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til boliger innen BB1. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og etablering av plener.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Teglverkstunet 8A
7069 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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