PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

BUKTABAKKAN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Buktabakkan 25
7070 BOSBERG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	2014
Hovedbygg BRA:	226 m^2
Hovedbygg BRA-i:	216 m^2
Sum alle bygg BRA:	258 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	216 m^2
Rapportdato:	12.2.2026 (Gyldig til 12.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	30	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

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.

Takstrapporten

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/40005

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

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på utvendig trapp som går ned til sportsbod og sokkel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.2.2026

Rapportdato
12.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kenth Hårsaker** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Monica Elise Jenssen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann** Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS** Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Tittel: Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Buktabakkan 25, 7070 Bosberg**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	260	Bruksnr:	116	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2014**
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygget er oppført med støpt betongplate på grunn, grunnmurer av støpt betong, etasjeskiller av trebjelkelag, yttervegger av isolert bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel, vinduer med 3-lags glass, saltak oppbygd av sperrer utvendig tekket med Plannja båndtekkingsplater.

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 byggteknisk 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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	226	216	10	0	112
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	**258**	**216**	**42**	**0**	**112**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	**117**	**107** Romfordeling: Hoveddel: Gang, bad, 2 soverom og hobbyrom Bileilighet: Entre, stue, kjøkken, bad, bod og soverom	**10** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**40**
1. etasje	**109**	**109** Romfordeling: Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**72**
Totalt m²	**226**	**216**	**10**	**0**	**112**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**32**	**0**	**32** Romfordeling: Garasje	**0**	**0**
Totalt m²	**32**	**0**	**32**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det er støpt grunnmur, med sokkel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Det er grunnmur med sokkel.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er innredet kjeller, det er etablert egen boenhet i deler av sokkel.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Det er ikke foretatt fuktsøk i veggkonstruksjonen. Veggene er oppført i støpte isoblokker (EPS-forskaling med betongkjerne) og er innvendig kledd med gipsplater. Konstruksjonen inneholder ikke organiske materialer som treverk i veggoppbygningen.

Fuktmåling i EPS og betong gir begrenset informasjon ved overflatemåling, og uten destruktive inngrep vurderes fuktsøk som lite hensiktsmessig. Det er ikke registrert synlige indikasjoner på fuktskader på befaringsdagen.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep bak gipskledning, og det tas generelt forbehold om skjulte forhold i konstruksjonen.
Det er foretatt fuktsøk ved overflatesøk uten å finne avvik.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Det er etablert terrasse både i 1 etasje og sokkel i impregnert trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Deler av terrasse er bygget etter overtakelse av boligen.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Deler av terrasse ligger over sportsbod og entre til bileilighet, det er tekket med pappshingel.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Ytterdører i malt utførelse.

Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

Boligen er kledd i liggende kledning og pusset/malt betong i dele av sidevegger til sokkel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

Det er stålpipe som går gjennom innvendig og over yttertak. Det er montert lukket ovn.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak

Type loft	Kaldtloft

Det er etablert kaldloft. Loftet har ikke tilgjengelig adkomst, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av takkonstruksjon, undertak, isolasjon eller ventilasjonsforhold.

Manglende tilgang medfører begrenset kontrollmulighet. Eventuelle avvik, fuktskader, kondensproblematikk eller skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart

Ikke mulig å kontrollere på grunn av manglende tilgang.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

Manglende tilgang medfører begrenset kontrollmulighet. Eventuelle avvik, fuktskader, kondensproblematikk eller skader i konstruksjonen er ikke undersøkt.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Båndtekking

Taket er båndtekket.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.10 Kjøkken: Hoveddel

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**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen, som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.11 Kjøkken: Bileilighet

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**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt over kokesonen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Det er installert kullfiltervifte over kokesone. Avtrekket resirkulerer luften tilbake til rommet og er ikke tilkoblet kanal til det fri.

Boenheten er utstyrt med balansert ventilasjon. Luftutskifting ivaretas gjennom ventilasjonsanlegget.

Kullfilterløsning medfører at fukt og matos ikke føres direkte ut av bygningen via kjøkkenventilator, men håndteres via romventilasjon. Dette anses som normal løsning i boliger med balansert ventilasjon, forutsatt tilfredsstillende luftmengder og vedlikehold av filtre.

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte. Leiligheten har balansert ventilasjon, noe som anses som et kompenserende tiltak for manglende avtrekk til friluft fra kjøkkenviften.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
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?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det mangler rekkverk på utvendig trapp som går ned til sportsbod og sokkel.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er etablert rør i rør system i bolgen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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**

Fordelerskap er plassert på teknisk rom og et eget fordelerskap i bi-leilighet på teknisk rom.

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Det er el-skap i hoveddel og eget el-skap i bileilighet, begge skap er plassert i respektive tekniske rom.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

6.16 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Det er vannbåren varme til gulvvarme. Gulvvarme er lagt i soner.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon både i hoveddel og bileilighet. Det er et aggregat som går på begge boenhetene.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert tilluft til kjellerstue etter overtakelse, dette ble utført i 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
2026, og det byttes filter årlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk i dusjsonen.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg i trappeløp inn mot våtsonen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.20 Våtrom: hoveddel sokkeletasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og innfellbare dusjvegger. Tilstøtende rom skilt med skyvedør er etablert som vaskerom og teknisk rom.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg under trapp inn mot våtsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.21 Våtrom: Bi-leilighet

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Det er plastsluk i dusjsonen.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger. Tilstøtende rom skilt med skyvedør er etablert som vaskerom og teknisk rom.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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-0**
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kenth Hårsaker	Monica Elise Jenssen

Gateadresse
Buktabakkan 25

Poststed	Postnr
BOSBERG	7070

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260027

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I perioder med svært vått vær har det tidligere forekommet noe vanninntrenging mellom såle og ringmur langs én vegg i garasjen. Boligeier har selv gjennomført tiltak både utvendig og innvendig, og det har ikke vært registrert vanninntrenging de siste tre årene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ventilasjon Det er etablert tilluft i bod/kjellerstue. Ventilasjonsanlegget er innregulert på nytt etter dette. Spotlights Utbygger har erstattet flere spotlights ulike deler av boligen etter innflytting. Detter er utført som garantisak.

Arbeid utført av: Teknisk ventilasjon/Rye Boligbygg

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er regelmessig utført service av Teknisk ventilasjon av ventilasjonsanlegget. Det er utført rensing av hele ventilasjonsanlegget i boligen februar 2026.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse – utvidet terrasse på oversiden av boligen Opprinnelig terrasse på oversiden av boligen er utvidet av nåværende eier. Utvidelsen er oppført i henhold til SINTEF Byggforsk-serien, med bærekonstruksjon på betongsøyler. Terrasse på terreng i hage Det er etablert terrasse på terreng i hagen av nåværende eier. Terrassen er oppført i henhold til SINTEF Byggforsk-serien, med bruk av justerbare søylesko.

Document reference: 114260027

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Boligen selges med bi-leilighet Buktabakkan 27. Bi-leilighet er utleid. Standard i bi-leilighet er den samme som i hoveddel av boligen (gulv, kjøkken, bad, etc). Det medfølger sportsbod som disponeres av leietaker. Leiekontrakt for eksisterende utleieforhold overdras til kjøper.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

-

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Varmepumpe og styringssystem for vannbåren varme Styringsenheten til varmepumpen er defekt. Enheten er forsøkt erstattet, men leverandøren er senere gått konkurs. Selve varmepumpen og det komplette systemet for vannbåren varme fungerer som normalt. Etter anbefaling er styringen erstattet med digital regulering av vannbåren varme via smarthus-system. Det er installert Futurehome smarthus-hub som styrer varme basert på temperatursensorer i ulike soner i boligen. Kjøper overtar dette systemet ved overtakelse.

Document reference: 114260027

Tilleggskommentar

Vedlikehold av ytterkledning Ytterkledningen på boligen er dekkbeiset sist i 2024/2025. Smarthus Boligen er tilrettelagt for smarthusteknologi. Futurehome smarthus-hub er installert for styring av vannbåren varme. Det er lagt til rette for utvidelse med smarthusløsninger som lysstyring, temperaturstyring, sikkerhetsfunksjoner og energiforbrukskontroll.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenth Hårsaker	132eed29854edd15b1aaa 9c7f341dbe783311746	11.02.2026 22:27:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Jenssen	990e36c72b75796dae541 29a14d3875b7243c7fd	19.02.2026 14:10:54 UTC	Signer authenticated by One time code

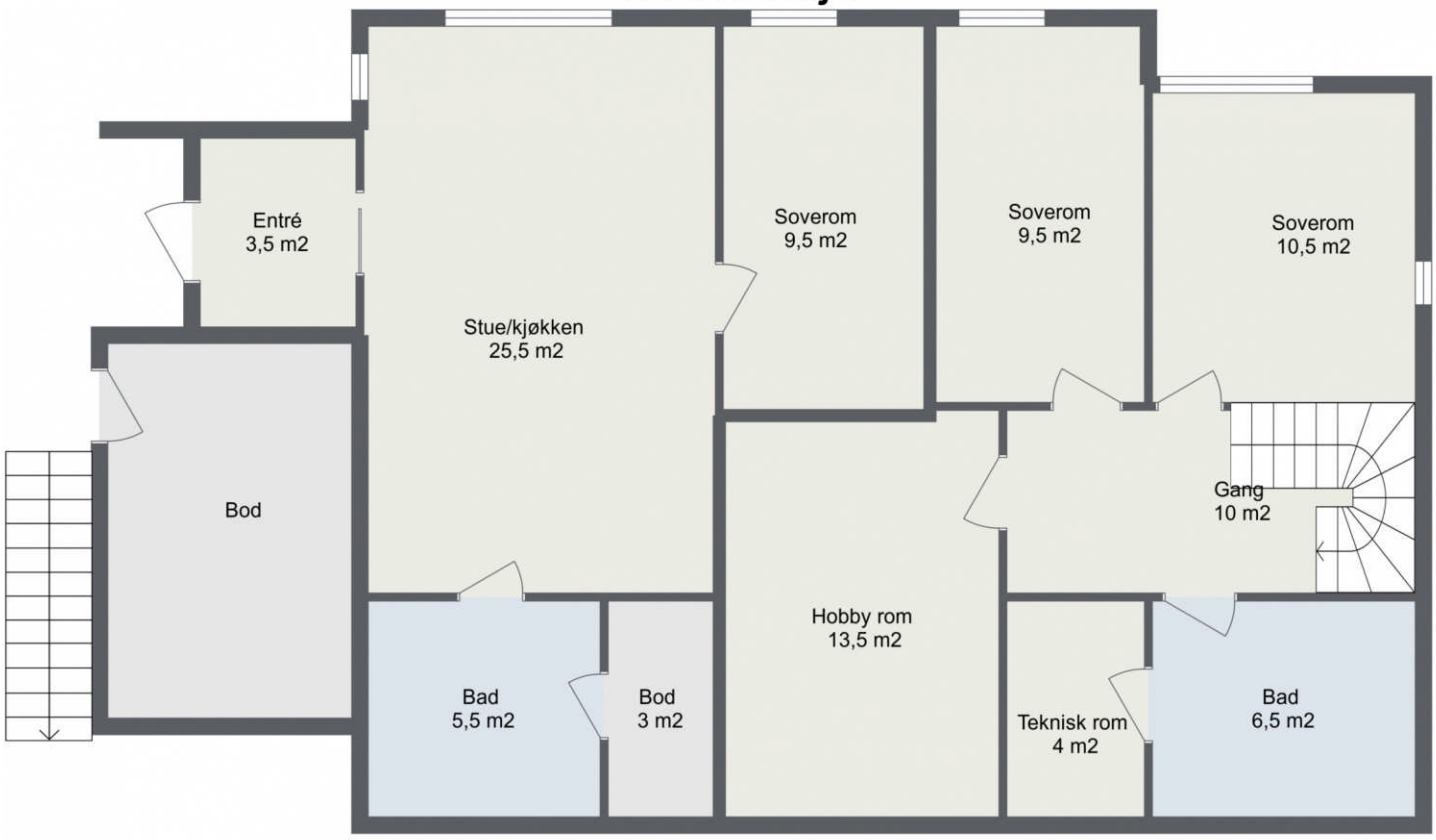
Document reference: 114260027

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

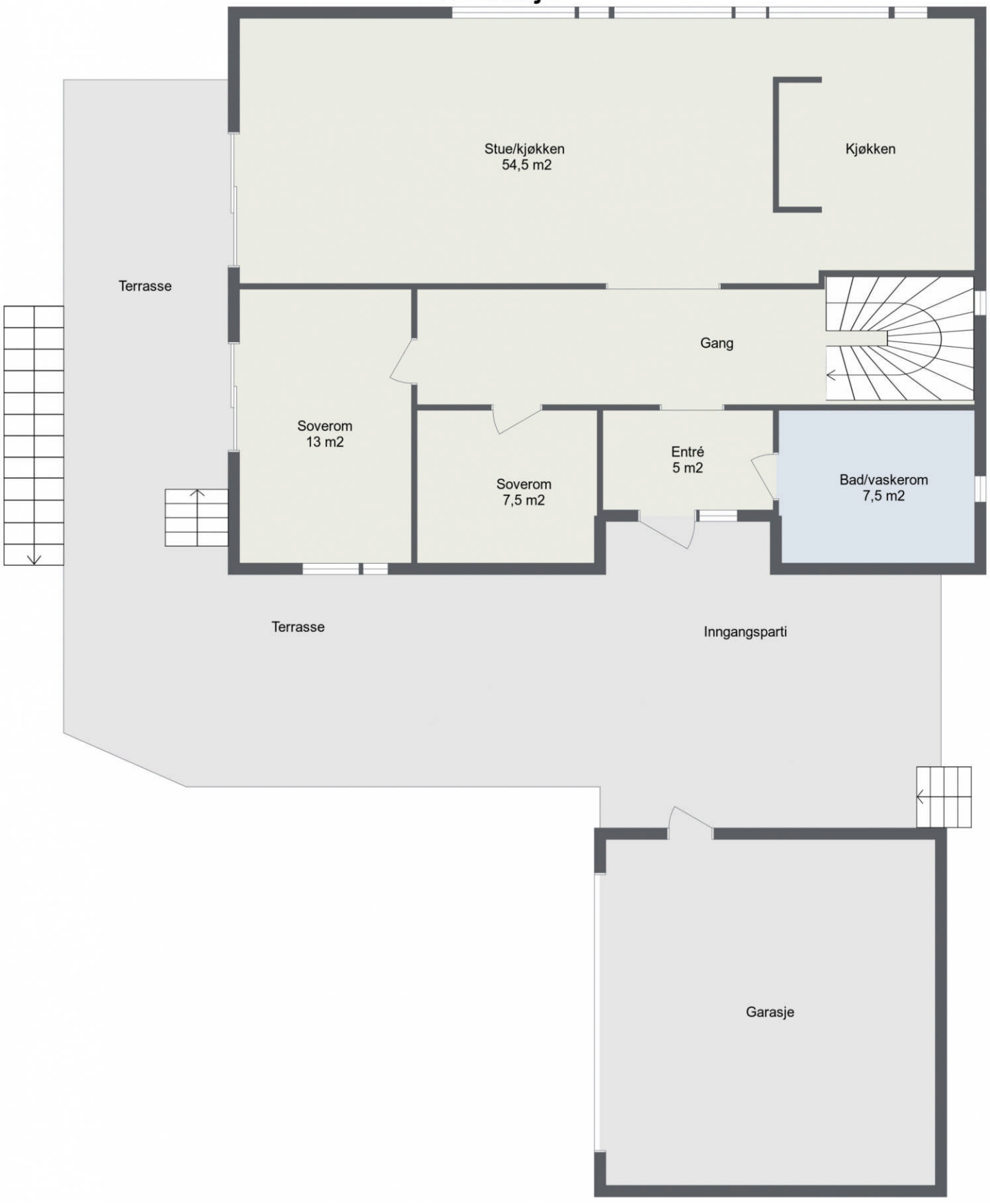
Sokkeletasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 1434/12

ROJO Arkitekter AS
Kongens gate 89

N-7012 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Eivind Huseby	12/17287 oppgis ved alle henvendelser	Eskil Laksfors	11.04.2012

Nordli, hus F, rammetillatelse for enebolig med utleieenhet og garasje

Byggested: **Nordli, hus F** Gnr./Bnr.: **260/3**
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Rye Boligbygg AS**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 14.03.2012.

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

Søknaden gjelder oppføring av enebolig med utleiedel og garasje.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som tettebebyggelse – framtidig.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r20110022, Nordli, gnr 260 bnr 3. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Tiltaket
Reguleringsplanen krever at én av husets to boenheter utformes i tråd med TEK sine krav til tilgjengelig boenhet. I omsøkte tiltak er det vist at 1. etasje i huset skal utformes i henhold til dette. Byggesakskontoret minner om at det må anlegges trinnfritt inngangsparti, noe som ikke kommer tydelig frem av innsendte tegningsmateriale.

Det er utarbeidet en VA-plan for området som er sendt til Trondheim kommune v/kommunalteknikk for godkjenning. Dette er et tiltak som må omsøkes og behandles i en selvstendig byggesak. Et positivt vedtak i denne saken vil være et vilkår i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Det foreligger med søknaden et geoteknisk notat fra Rambøll, i tråd med rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen.

Byggesakskontoret har utover dette ingen merknader til det omsøkte tiltaket.

Rekkefølgekrav
Det vises til rekkefølgekravene i gjeldende reguleringsplan:

- Riggplass skal legges til regulert byggeområde eller fellesareal som ikke er opparbeidet. Plassering avklares ved søknad om tillatelse til byggetiltak. Riggplass innenfor område regulert til LNFR tillates ikke.
- Området skal utbygges trinnvis. I gjennomsnitt tillates det ikke bygd flere enn 5 boliger per år. Tiltak for utbygging av boliger kan heller ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- Før det gis igangsettingstillatelse etter pbl må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2 være godkjent av forurensingsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensingsmyndigheten.
- Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.
- Med søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk prosjektering.
- Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger før følgende tiltak er gjennomført:
    - Opparbeidelse av fortau langs kommunal vei fra fylkesvei 707 til atkomstvei til planområdet.
    - Oppgradering av kommunal vei på strekningen fra fylkesveien og til nordligste grense på eiendommen 259/93. Kommunal vei skal opparbeides til kommunal standard og i henhold til reguleringsplan r0221.
    - Etablering av opphøyde gangfelt.
    - Opparbeidelse av f_L1, f_R og f_G1.
    - Etablering av tiltak etter VA-planen.

Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet i forhold til dette.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt datert 31.01.2012 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

ROJO Arkitekter AS med organisasjonsnummer 951 770 930 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende, innen arkitektur, tiltaksklasse 1

Rambøll Norge AS med organisasjonsnummer 915 251 293 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen geoteknikk og fundamentering, tiltaksklasse 2

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

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

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at alle relevante myndighetskrav må kunne dokumenteres innfridd.

Informasjon fra byggesakskontoret

Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.
Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Rekkefølgekrav
Det vises til rekkefølgekravene i gjeldende reguleringsplan i sin helhet. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet i forhold til dette.

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Eivind Huseby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Rye Boligbygg AS, Bjørvang 4, 7070 BOSBERG

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 3210/12

ROJO Arkitekter AS
Kongens gate 89

N-7012 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Eivind Huseby	12/17287 oppgis ved alle henvendelser	Eskil Laksfors	25.07.2012

Nordli, hus F, igangsettingstillatelse - tiltak for enebolig med utleieenhet og garasje

Byggested: **Nordli, hus F** Gnr./Bnr.: **260/3**
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Rye Boligbygg AS**

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

Innledning

Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt byggesakskontoret 05.06.2012. Søknaden er komplettert 06.06.2012, 27.06.2012, 28.06.2012 og 13.07.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 14.03.2012 og 05.06.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 11.04.2012 i delegasjonssak nr. FBR RAM 1434/12.

Plassering og høydefastsettelse

Situasjonsplan siste revidert 04.05.12 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Lokal godkjenning for ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

ROJO Arkitekter AS med organisasjonsnummer 951 770 930 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen arkitektur og bygningsteknikk, tiltaksklasse 1

Trøpa Eiendom AS med organisasjonsnummer 979 889 364 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen tømrerarbeid og taktekking, tiltaksklasse 1

Rørleggerfirma K Horghagen AS med organisasjonsnummer 948 804 735 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen sanitærinstallasjoner og gulvvarmeanlegg, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen sanitærinstallasjoner og gulvvarmeanlegg, tiltaksklasse 1

Nidaros Oppmåling AS med organisasjonsnummer 984 430 299 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen innmåling og utstikking, tiltaksklasse 1

Rambøll Norge AS med organisasjonsnummer 915 251 293 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen geoteknikk, fundamentering og stabilitet, tiltaksklasse 2

Østberg Norge AS med organisasjonsnummer 939 625 593 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen balansert ventilasjonsanlegg, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende, innen balansert ventilasjonsanlegg, tiltaksklasse 2

Rønningsgrind AS med organisasjonsnummer 997 020 332 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen gravearbeider, tiltaksklasse 1

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

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

Informasjon fra byggesakskontoret

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

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

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system.

Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Tilsyn
I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1 har byggesakskontoret utarbeidet en strategi for tilsynet som bl.a. innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i midtbyen (sårbarhetsområde), brukbarhet i publikums- og arbeidsbygninger, energibruk i bygninger, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser samt sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i det omsøkte tiltaket, og ber om at det tilrettelegges for dette i forbindelse med søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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

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

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal det foreligge kontrollerklæringer for kontroll av utførelse, KUT, for ansvarsretter gitt etter gammelt lovverk. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Eivind Huseby
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Rye Boligbygg AS, Bjørvang 4, 7070 BOSBERG

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

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

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

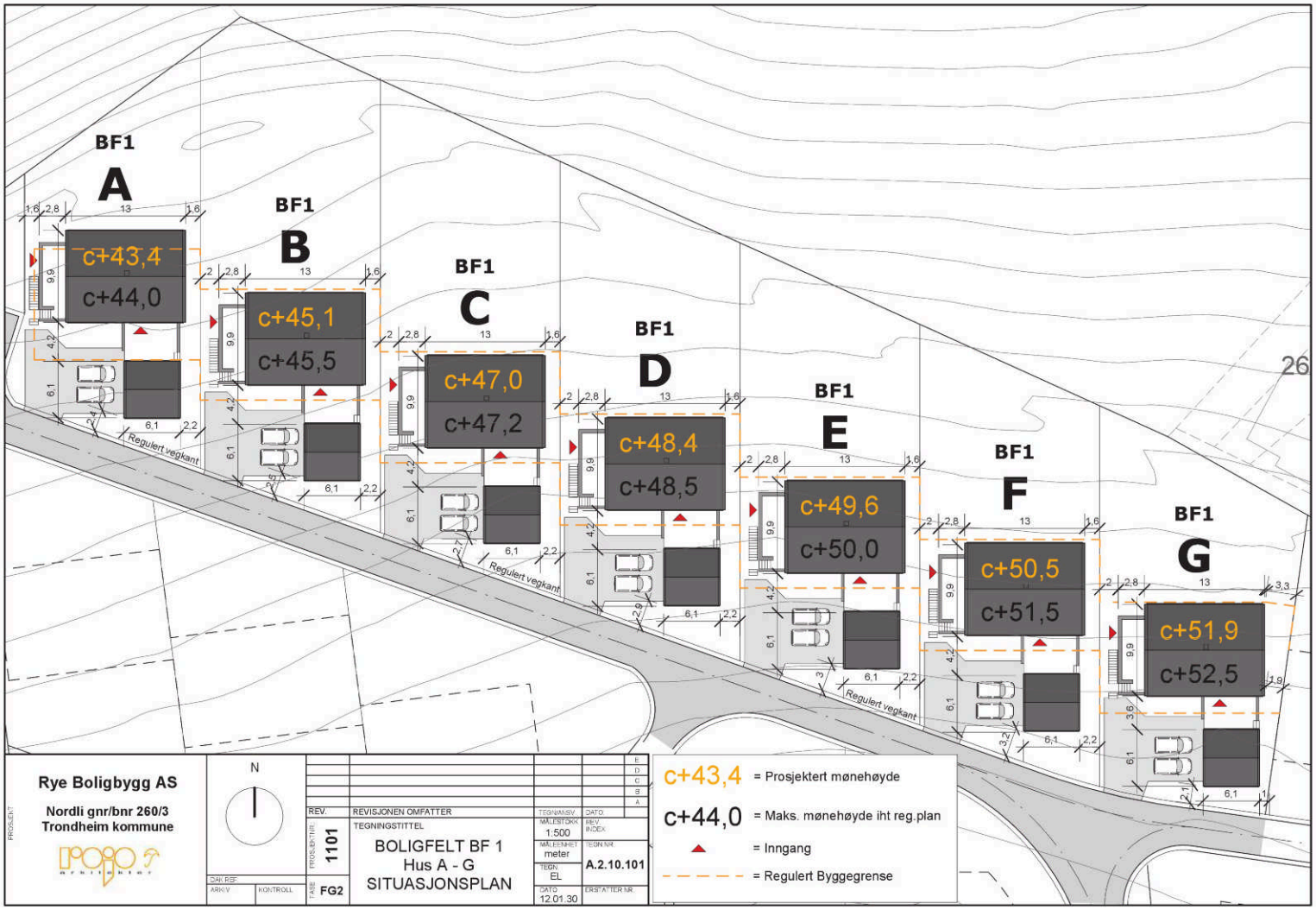
Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



Rye Boligbygg AS

Nordli gnr/bnr 260/3
Trondheim kommune

PROSJEKT

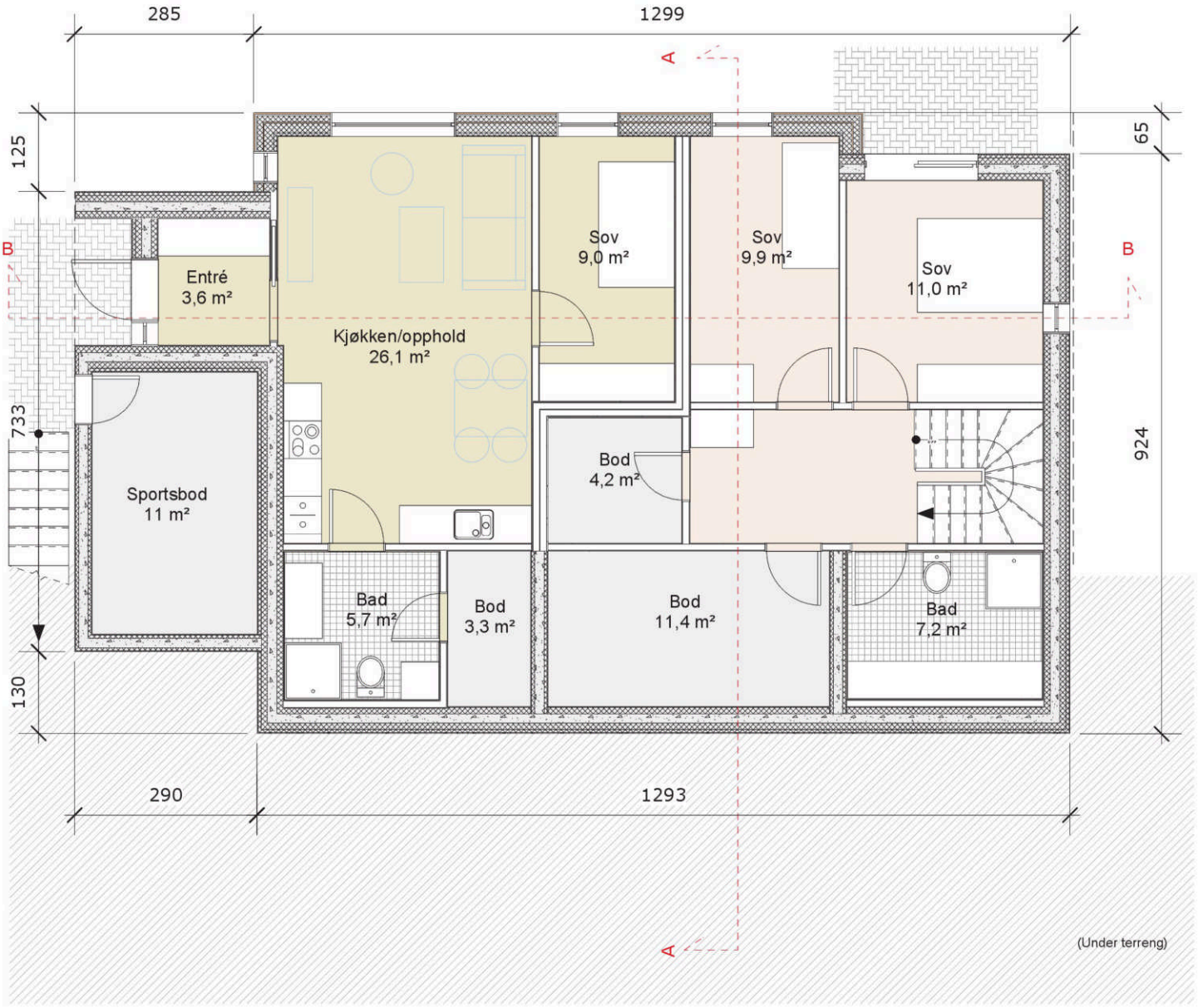
N

REV.	REVISJONEN OMFATTER	TEGN/ANSV	DATO
	TEGNINGSTITTEL	MÅLESTOKK 1:500	REV. INDEX
PROSJEKTNR. 1101	BOLIGFELT BF 1 Hus A - G SITUASJONSPLAN	MÅLENHET meter	TEGN.NR. A.2.10.101
		TEGN. EL	
FASE FG2		DATO 12.01.30	ERSTATTER NR.

ARK.REF
ARKIV | KONTROLL

E
D
C
B
A

c+43,4 = Prosjektert mønehøyde
c+44,0 = Maks. mønehøyde iht reg.plan
= Inngang
= Regulert Byggegrense



PROSJEKT

Rye Boligbygg AS

Nordli
Trondheim kommune

N

DAK REF.
ARKIV | KONTROLL

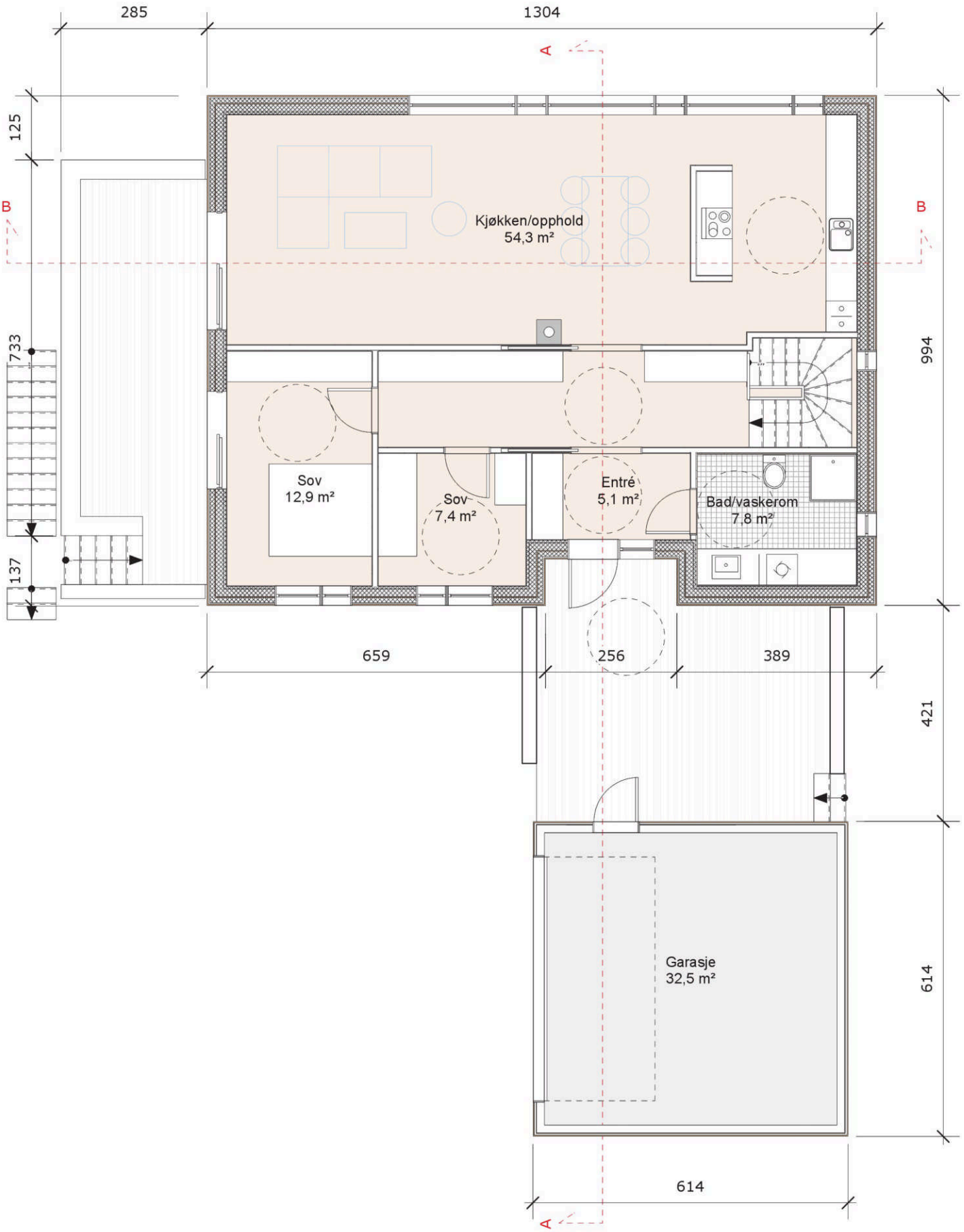
REV.	REVISJONEN OMFATTER	TEGN/ANSV.	DATO

PROSJEKTNR.: 1101
FASE: FG2

TEGNINGSTITTEL
ENEBOLIG BF 1
(med utleiedel)
Hus F
PLAN 1

MÅLESTOKK	REV. INDEX
1:100	
MÅLEENHET	TEGN.NR.
cm	A.2.20.101
TEGN.	
EL	
DATO	ERSTATTER NR.
12.01.30	

E
D
C
B
A



PROSJEKT

Rye Boligbygg AS

Nordli
Trondheim kommune

N

DAK REF.
ARKIV | KONTROLL

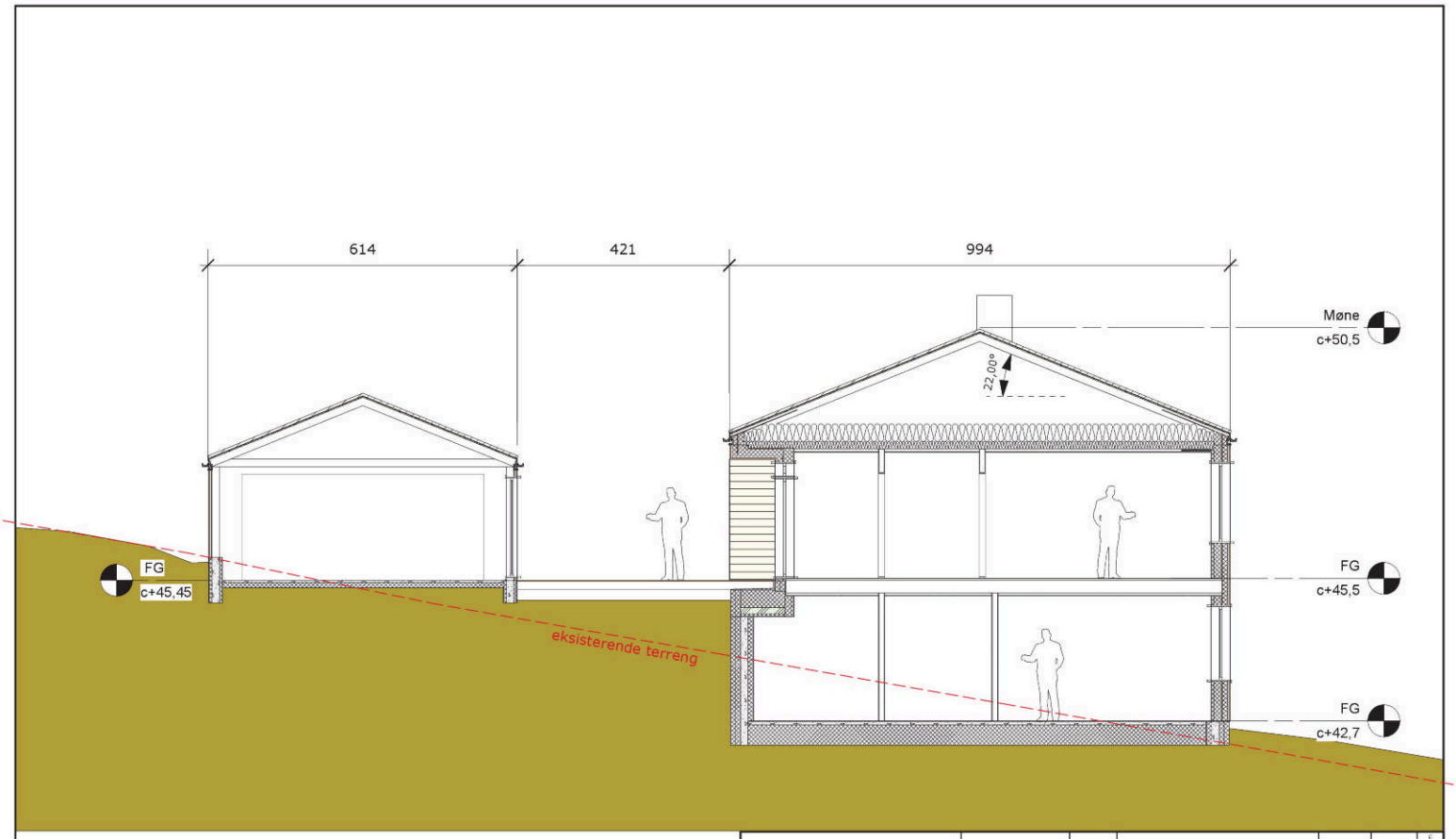
REV.	REVISJONEN OMFATTER	TEGN/ANSV.	DATO

PROSJEKTNR.: 1101
FASE: FG2

TEGNINGSTITTEL
ENEBOLIG BF 1
(med utleiedel)
Hus F
PLAN 2

MÅLESTOKK	REV. INDEX
1:100	
MÅLEENHET	TEGN.NR.
cm	A.2.20.102
TEGN.	
EL	
DATO	ERSTATTER NR.
12.01.30	

E
D
C
B
A



Rye Boligbygg AS

Nordli
Trondheim kommune

PROSJEKT

REV.	REVISJONEN OMFATTER	TEGNANSV.	DATO

PROSJEKTNR: 1101

TEGNINGSTITTEL
ENEBOLIG BF 1
(med utleiedel)
Hus F
SNITT A

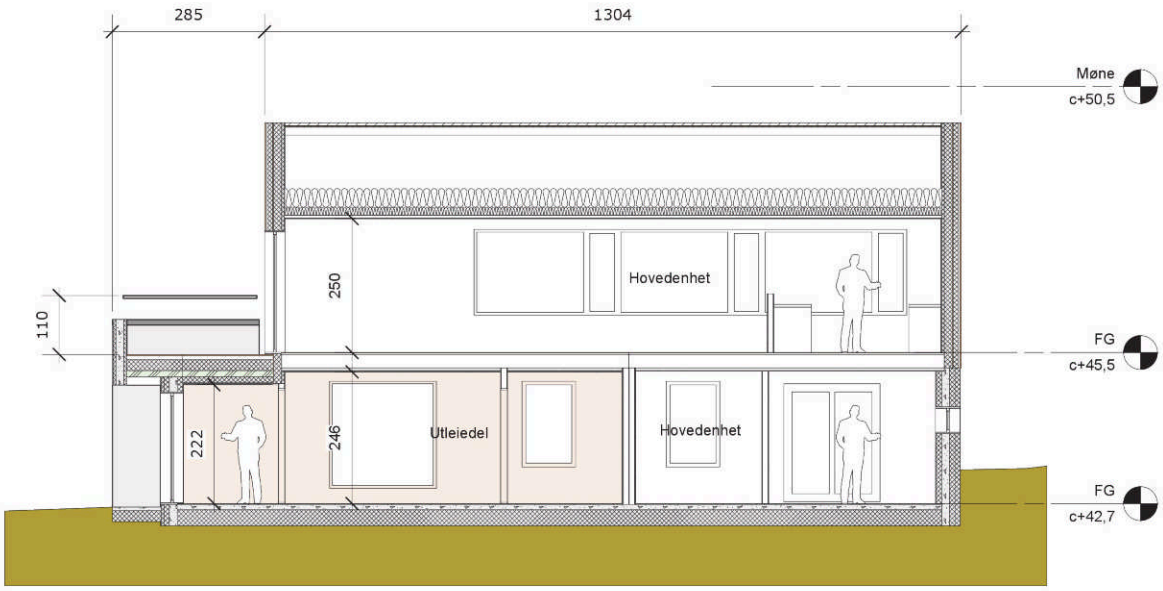
MÅLESTOKK: 1:100
MÅLEENHET: cm
TEGN: EL
DATO: 12.01.30

REV. INDEX:
TEGN.NR: A.2.40.101
ERSTATTER NR.:

FASE: FG2

DAN.REF.
ARKIV | KONTROLL

F
D
C
B
A



Rye Boligbygg AS

Nordli
Trondheim kommune

PROSJEKT

REV.	REVISJONEN OMFATTER	TEGNANSV.	DATO

PROSJEKTNR: 1101

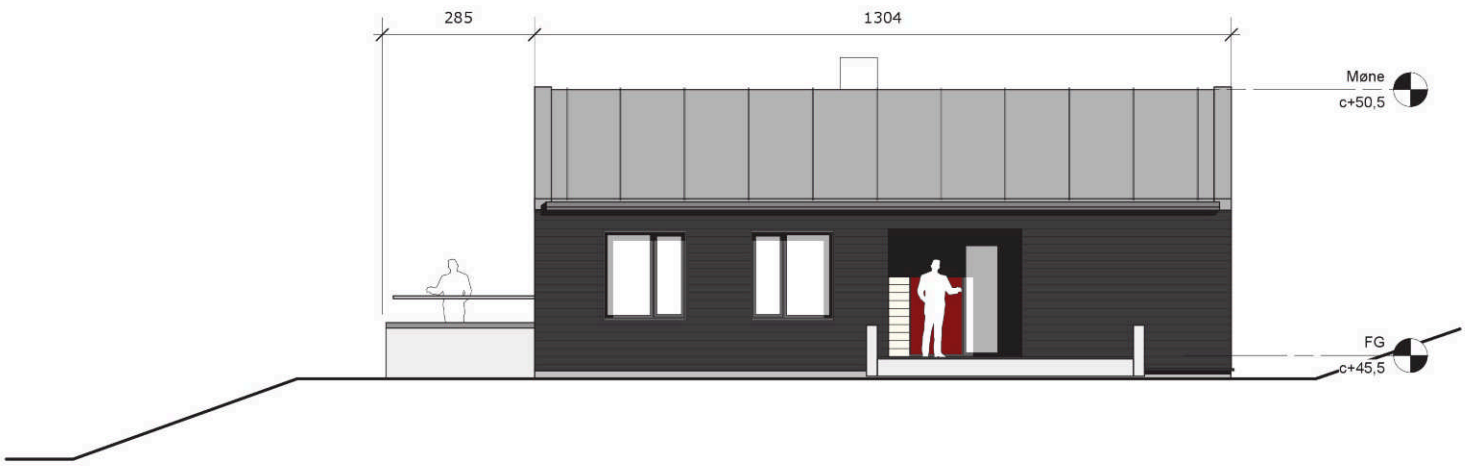
TEGNINGSTITTEL
ENEBOLIG BF 1
(med utleiedel)
Hus F
SNITT B

MÅLESTOKK: 1:100
MÅLEENHET: cm
TEGN: EL
DATO: 12.01.30

REV. INDEX:
TEGN.NR: A.2.40.102
ERSTATTER NR.:

DAN.REF: ARKIV | KONTROLL
FASE: FG2

E
D
C
B
A



PROSJEKT

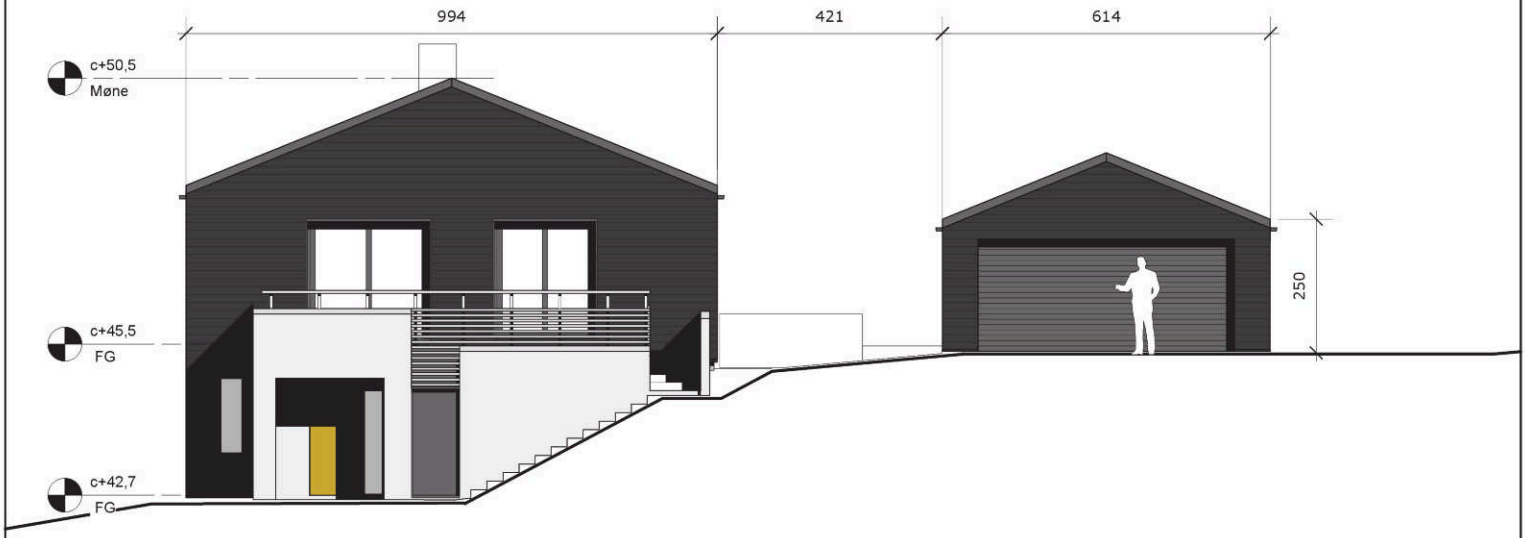
Rye Boligbygg AS

Nordli
Trondheim kommune

DAK.REF
ARKIV | KONTROLL

REV.	REVISJONEN OMFATTER	TEGNANSV.	DATO
PROSJEKTNR. 1101	TEGNINGSTITTEL ENEBOLIG BF 1 (med utleiedel) Hus F FASADE SØR	MÅLESTOKK 1:100 MÅLEENHET cm TEGN. EL DATO 12.01.30	REV. INDEX TEGN.NR A.2.40.103 ERSTATTER NR.

FASE FG2



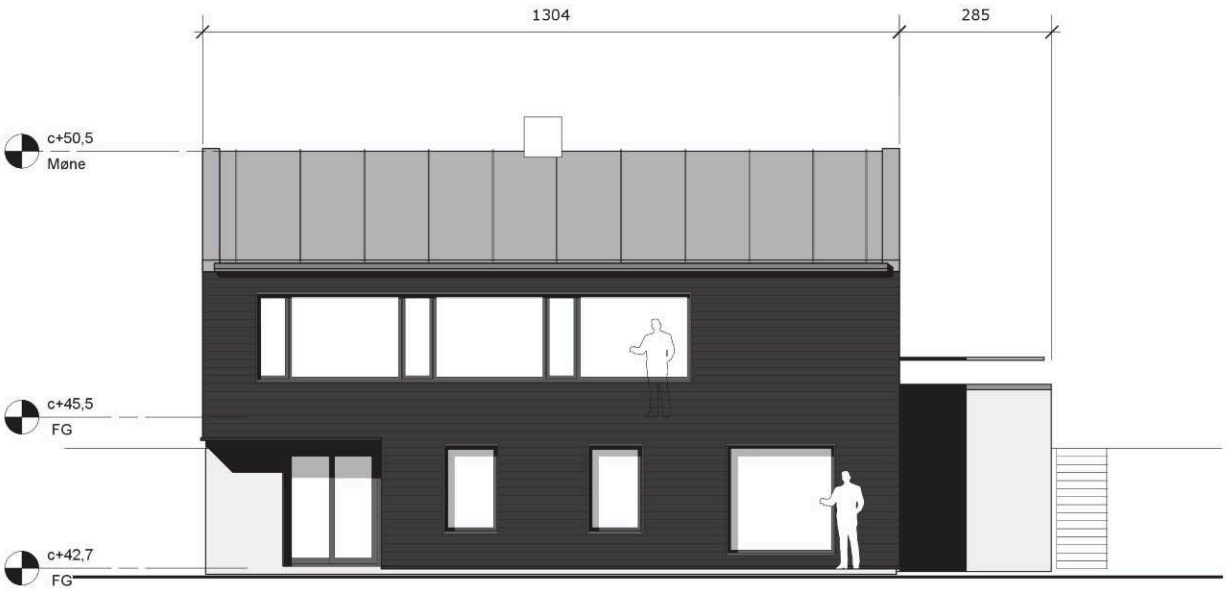
PROSJEKT

Rye Boligbygg AS

Nordli
Trondheim kommune

REV.	REVISJONEN OMFATTER	TEGNANSV.	DATO
PROSJEKTNR. 1101	TEGNINGSTITTEL ENEBOLIG BF 1 (med utleiedel) Hus F FASADE VEST	MÅLESTOKK 1:100 MÅLEENHET cm TEGN. EL DATO 12.01.30	REV. INDEX TEGN.NR A.2.40.104 ERSTATTER NR.
FASE FG2	DIM.RIT: ARKIV / KONTROLL		

F
D
C
B
A



Rye Boligbygg AS

Nordli
Trondheim kommune

PROSJEKT

REV.	REVISJONEN OMFATTER	TEGNANSV.	DATO

PROSJEKTNR: 1101

TEGNINGSTITTEL
ENEBOLIG BF 1
(med utleiedel)
Hus F
FASADE NORD

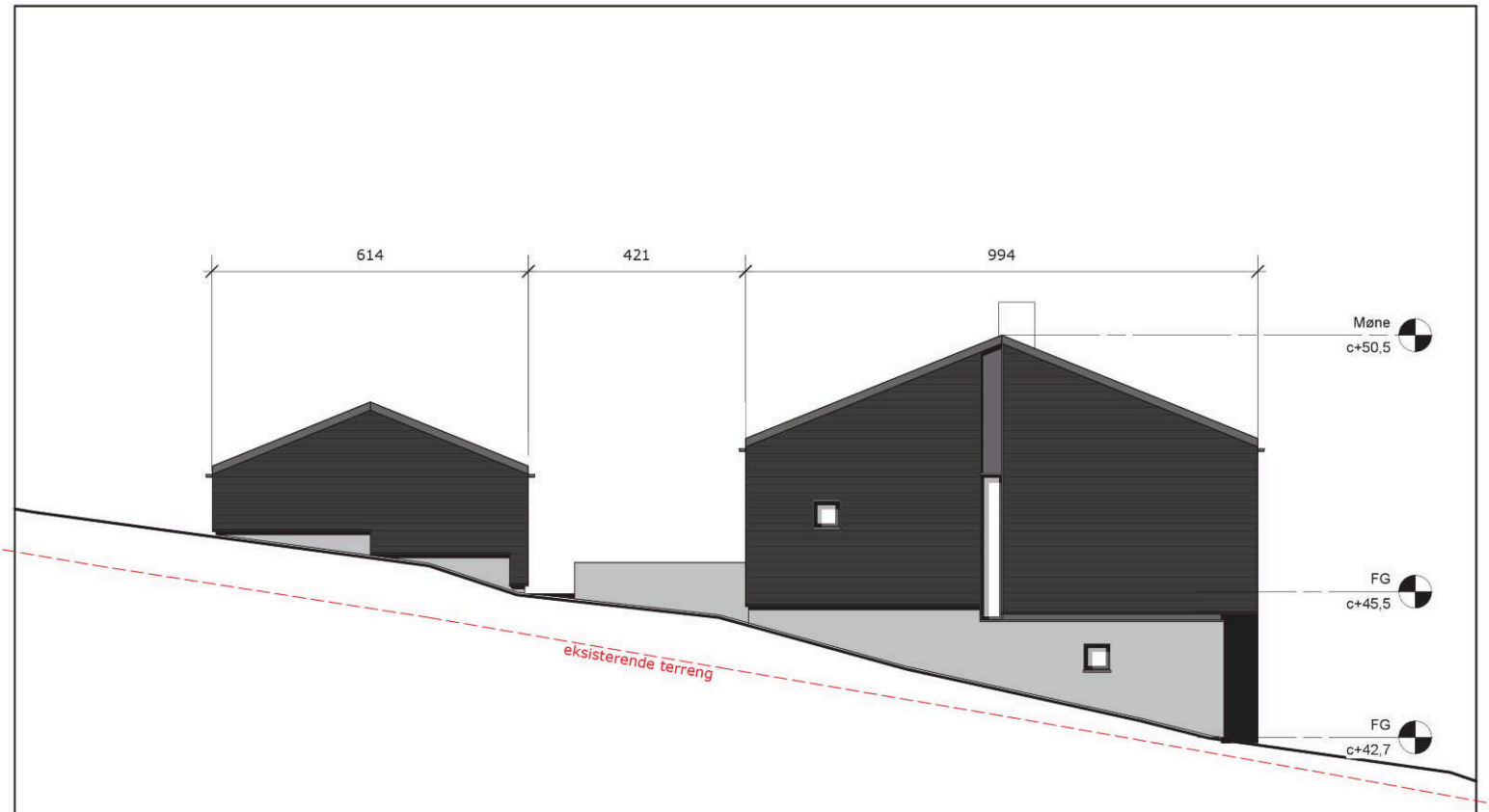
MÅLESTOKK: 1:100
MÅLEENHET: cm
TEGN: EL
DATO: 12.01.30

REV. INDEX:
TEGN.NR: A.2.40.105
ERSTATTER NR.:

DATA REF.: ARKIV | KONTROLL

FASE: FG2

E
D
C
B
A



PROSJEKT

Rye Boligbygg AS

Nordli
Trondheim kommune

DAKTRF
ARKIV | KONTROLL

FASE: FG2

PROSJEKTNR: 1101

REV.	REVISJONEN OMFATTER	TEGNANSV.	DATO

TEGNINGSTITTEL
ENEBOLIG BF 1
(med utleiedel)
Hus F
FASADE ØST

MÅLESTOKK: 1:100
MÅLEENHET: cm
TEGN: EL
DATO: 12.01.30

REV. INDEX:
TEGN.NR: A.2.40.106
ERSTATTER NR.

E
D
C
B
A

enova

Energiattest



Adresse **Buktabakkan 25, 7070 BOSBERG**	
Dato for energimerking **17.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260638**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300292485**
Gårdsnummer **260**	Bruksnummer **116**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2014**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **216,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **216,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **94,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **96,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 737 kWh**



Buktabakkan 25, 7070 BOSBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Buktabakkan 25, 7070 BOSBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Planident: r20110022
Arkivsak: 13/8777

Sak 08/36191 og 13/8777

Detaljregulering av Nordli, Bosberg, mindre endring av r20110022
Reguleringsbestemmelser

Planforslag er datert:	11.02.11
Dato for siste revisjon av plankartet:	05.09.11
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	05.09.11
Dato for godkjennelse:	24.11.11

Mindre endring av bestemmelsene:

1. Vedtatt 03.04.13 i arkivsak 13/8777 for § 8.5 jf. under.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket ROJO arkitekter AS og datert 11.02.11, sist endret 05.09.11.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Fortau
- Annen veigrunn – tekniske anlegg

Grønnstruktur
- Grønnstruktur
- Turvei

Landbruk, -natur og friluftsområder
- Naturformål

Hensynssoner:
- Sikringssone frisikt
- Høyspenningsanlegg

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Områder for boligbebyggelse

Byggehøyder, plassering og utforming

Bebyggelsen skal ha saltak eller annet skråtak mellom 21 og 35 grader. Mønehøyden skal ikke overstige kotehøyder angitt på plankartet. Møneretning skal i hovedsak flukte med terrenget. Bebyggelsen skal ha ikkereflekterende taktekking. Garasjer og carporter tillates oppført med flatt eller tilnærmet flatt tak. Utnyttelsesgrad for hvert felt skal ikke overskride BYA angitt på plankartet.

Frittstående garasjer tillates oppført med maksimal gesimshøyde på 2,5 m over gjennomsnittlig terreng. Parallellstilte garasjer tillates oppført inntil 2,0 m fra regulert veiareal. Normalstilte garasjer skal plasseres 6,0 meter fra veiformål.

For felt BF1, BF2a, BF3a, BF6a, BF6b og BF7 kan det tillates at bebyggelse plasseres helt inn i nabogrensa, der naboeiendommen er regulert til boligformål.

3.2 Utforming av bebyggelse og grad av utnytting

Boligfelt BF1

Innenfor hver tomt i felt BF1 skal det oppføres bebyggelse med minimum to boenheter, hvorav den ene skal utformes slik at TEK 10 sine krav om krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse ivaretas.

Boligfelt BF2, BF3, BF4 og BF9

Innenfor hver tomt i feltene BF2, BF3, BF4 og BF9 skal det oppføres boliger med minimum én boenhet.

Boligfelt BF5

Innenfor felt BF5 skal det oppføres lavblokk. Bebyggelsen skal inneholde minimum sju boenheter, som skal utformes slik at TEK 10 sine krav om krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse ivaretas. Minimum én parkeringsplass per boenhet skal dekkes i parkeringskjeller. Resterende parkeringsplasser skal opparbeides innenfor byggefeltet. Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på minimum 3,8 meter og en minimum lengde på 5 meter.

Boligfelt BF6 og BF7

Innenfor felt BF6 og BF7 skal det oppføres en bolig på hver regulerte tomt.

Boligfelt BF8

Innenfor felt BF 8 skal det oppføres lavblokk over fire etasjer inklusive kjeller og loft. Bebyggelsen skal inneholde minimum fire boenheter. Minimum 50 % av boenhetene skal utformes slik at TEK 10 sine krav om tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse ivaretas. Hver boenhet skal ha minimum én parkeringsplass i parkeringskjeller. Resterende parkeringsplasser skal opparbeides innenfor byggefeltet. Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal ha en bredde på minimum 3,8 meter og en minimum lengde på 5 meter.

§ 4 UTEAREAL

Uteareal f_L1 – f_L5 er felles for alle boliger i planområdet, samt for eiendommene 260/5, 260/48, 260/49, 260/50, 260/62, 260/63, 260/67, 260/84, 260/85, 260/96. Felles uteareal skal være utformet etter prinsippene om universell utforing. Dersom dette ikke lar seg gjøre overalt, må det begrunnes og dokumenteres.

§ 5 RENOVASJONS- OG ENERGIANLEGG

5.1 Renovasjonsanlegg

f-R skal være felles for hele planområdet og skal benyttes til avfallshåndtering. Avfallsløsningen skal være i form av nedgravde konteinere og være tilpasset prinsippene om universell utforming.

5.2 Energianlegg

Området o_E1 avsettes til nettstasjon for planområdet.
Området o_E2 avsettes til "bakke-til-luft"-anlegg.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Vei

f_V er felles for alle boliger i planområdet. Eiendommene gnr. 260, bnr. 7,gnr. 260, bnr. 31, gnr. 260, bnr. 32, gnr. 260, bnr. 52 og gnr. 260, bnr. 94 skal ha atkomst fra offentlig vei via f_V.
f_V skal utformes som atkomstvei A1 i henhold til håndbok 017 med dekkebredde 4,0 meter og regulert bredde 5,0 meter. Fortau skal opparbeides med en bredde på 2,5 meter. Innkjøring til byggeområde BF5 er dimensjonert med dekkebredde 3,5 meter og regulert bredde 4,0 meter. Mindre avvik i forhold til stigning kan tillates der terrenget tilsier det. Maksimal stigning kan være 10,5%.

6.2 Vann og avløpsplan

Med søknad om tiltak skal det følge godkjente tekniske planer for vei, vann og avløp. Vann- og avløpsplan skal vise avløpssystemet helt til Trondheimsfjorden. Det må dokumenteres kapasitet både for overvanns- og spillvannsløsninger. Både renseanlegg (slamavskiller) og utslippstillatelse til Trondheimsfjorden skal inngå i avløpsplanen. Arbeidet skal utføres i samråd med Trondheim kommune, som også skal godkjenne planen.

6.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Slamavskiller for spillvann skal etableres i området f_AV. Området kan også brukes til snøopplag.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Felles grønnstruktur

Felles grønnstruktur f_G1 – f_G6 er felles for alle boligene i området. Arealene skal opparbeides med sti.

7.2 Turvei

Turvei f_T1 er felles for alle boligene i området. Det kan opparbeides turvei gjennom området i tråd med reguleringsplanen.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Opparbeidelse av uteoppholdsareal

f_L1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF1.
f_L2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF2 og BF4.
f_L3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF3 og BF8.
f_L4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF6.
f_L5 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF7.

8.2 Opparbeidelse av grønnstruktur

f_G1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i området.
f_G2 og f_G6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF5.

f_G3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF4.
f_G4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF3 og BF8.
f_G5 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BF7.

8.3 Renovasjon
Før det gis brukstillatelse for første bolig i området skal f_R opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

8.4 Anleggsvirksomhet og riggplass
Riggplass skal legges til regulert byggeområde eller fellesareal som ikke er opparbeidet. Plassering avklares ved søknad om tillatelse til byggetiltak. Riggplass innenfor område regulert til LNFR tillates ikke.

8.5 Utbyggingstakt og skolekapasitet
Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.6 Forurenset grunn og behandling av matjord
Før det gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forurensingsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider være godkjent av forurensingsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

Det skal utarbeides en plan for disponering av matjord på arealet. Matjord som ikke brukes innenfor planområdet skal primært brukes til landbruksformål.

8.7 Vei
Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger før følgende tiltak er gjennomført:
- Opparbeidelse av fortau langs kommunal vei fra fylkesvei 707 til atkomstvei til planområdet.
- Oppgradering av kommunal vei på strekningen fra fylkesveien og til nordligste grense på eiendommen gnr. 259, bnr. 93 (grendehuset). Kommunal vei skal opparbeides til kommunal standard og i henhold til reguleringsplan R0221.
- Etablering av opphøyde gangfelt.

8.8 Vann og avløpsplan
Tiltak etter vann- og avløpsplanen skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger i området.

8.9 Kulturminner
Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplanen, skal det foretas arkeologisk granskning av de berørte automatisk fredede kulturminnene id 130618 og 130619 i planområdet.

Det skal tas kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

8.10 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor: Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage		60 i brukstid	

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver entreprenør/underentreprenør. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

8.11 Nedgraving av høyspent
Eksisterende høyspentledning over planområdet skal legges i bakken før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak i byggefeltene BF6, BF7 og BF8.

8.12 Geoteknisk prosjektering
Med søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk prosjektering.

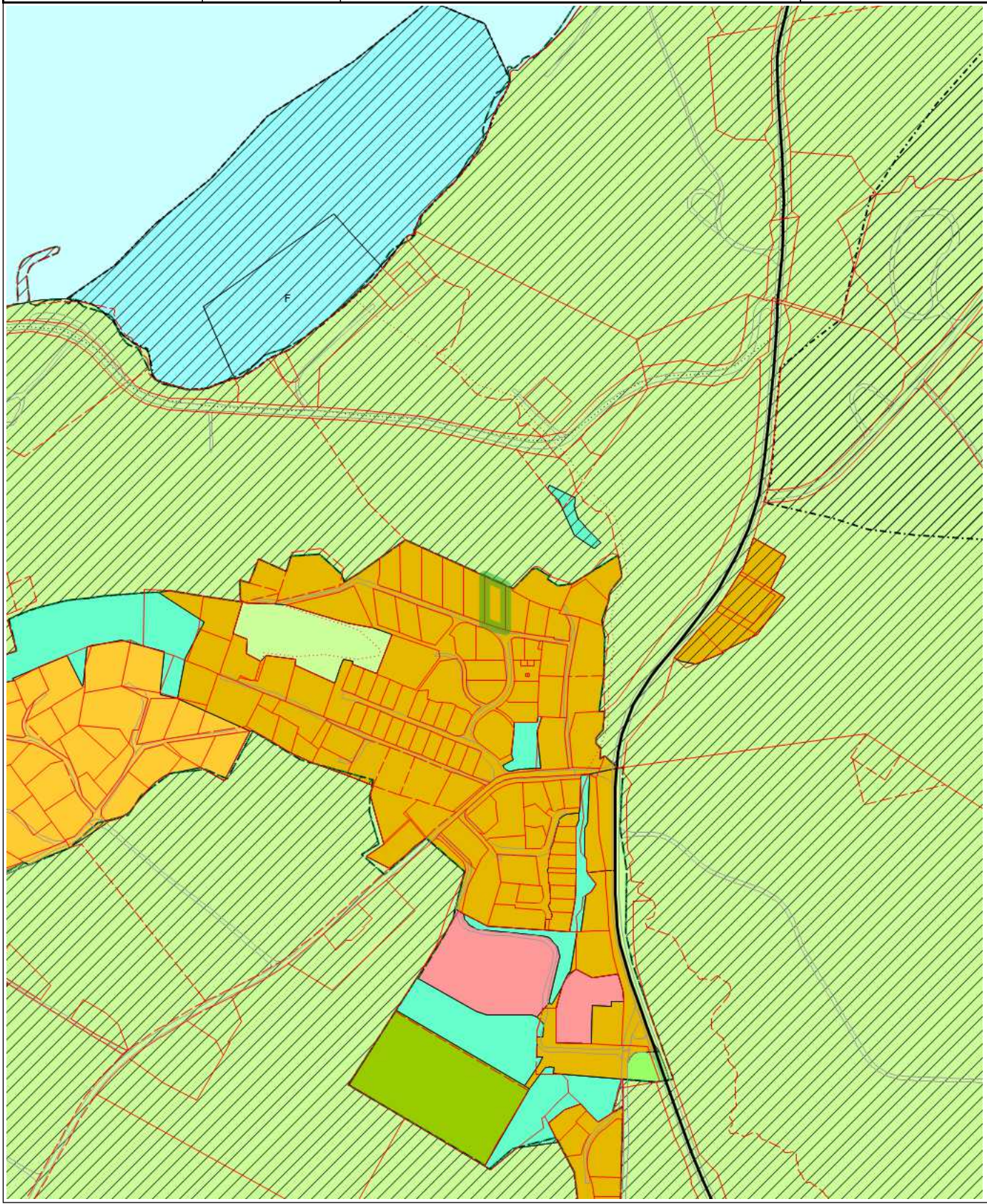
Vedlegg: Tillatelse til inngrep i automatiskfreda kulturminner, jf. kutturminneloven§ 8 fjerde ledd, datert 27.06.11

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 260	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Buktabakkan 25 7070 BOSBERG, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 3
- Byggesone 4
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

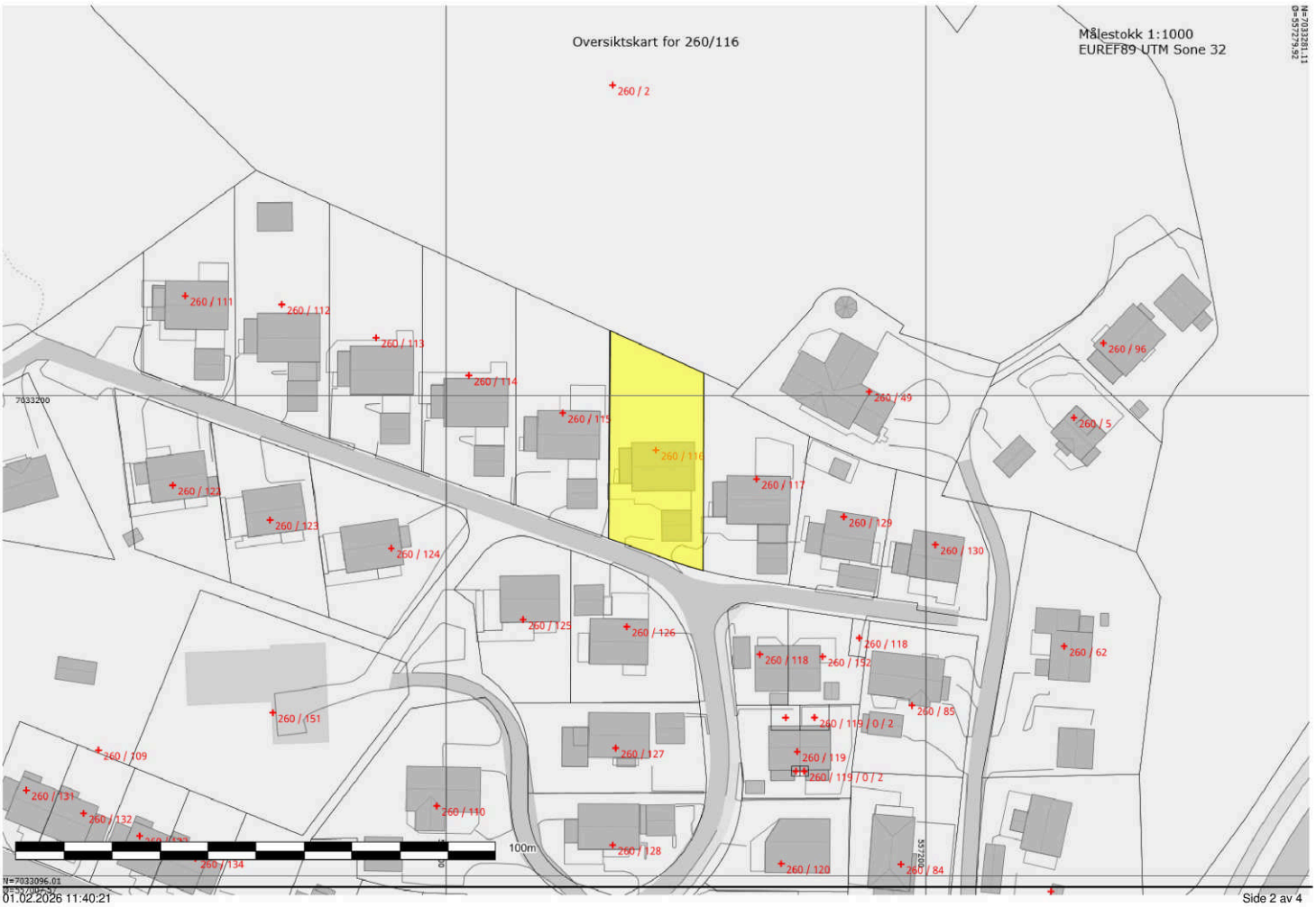
Trondheim

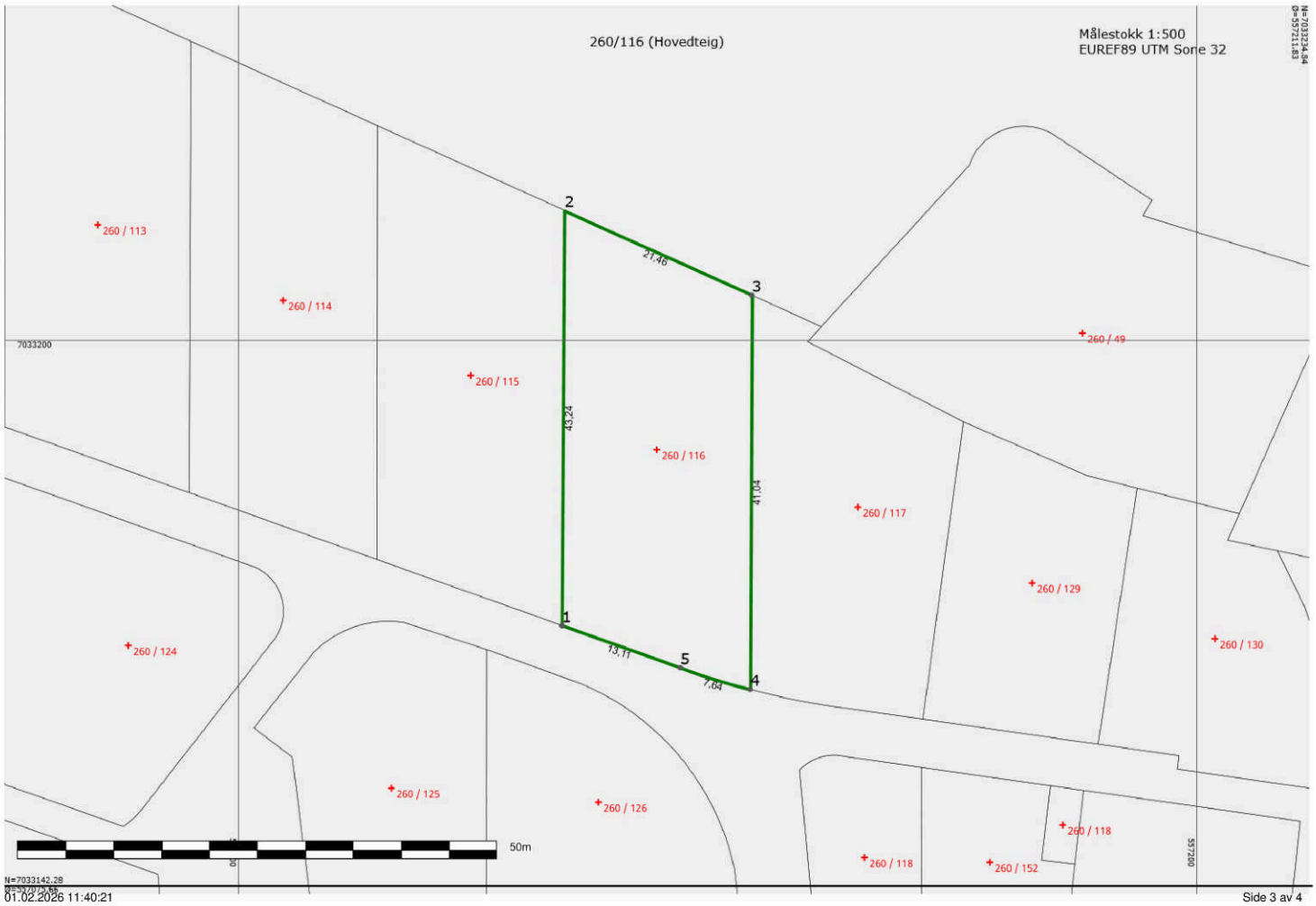
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**260**	**116**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 260/116
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
260 / 2
260 / 111
260 / 112
260 / 113
260 / 114
260 / 115
260 / 116
260 / 117
260 / 118
260 / 119
260 / 119 / 0 / 2
260 / 120
260 / 121
260 / 122
260 / 123
260 / 124
260 / 125
260 / 126
260 / 127
260 / 128
260 / 129
260 / 130
260 / 131
260 / 132
260 / 134
260 / 140
260 / 151
260 / 192
260 / 49
260 / 5
260 / 62
260 / 84
260 / 85
260 / 96
7033200
100m
N=7033096.01
01.02.2026 11:40:21


260/116 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
260 / 113
260 / 114
260 / 115
260 / 116
260 / 117
260 / 49
260 / 129
260 / 130
260 / 124
260 / 125
260 / 126
260 / 118
260 / 118
260 / 152
1
2
3
4
5
21,46
43,24
41,04
13,11
7,84
7033200
50m

Areal og koordinater

Areal: 830,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033188,56 Øst: 557143,74

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033170,26	557133,84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			43,24	Ikke hjelpelinje		10	
2	7033213,50	557134,10	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,46	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033204,66	557153,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			41,04	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033163,62	557153,49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	70,00
			7,64	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033165,87	557146,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,11	Ikke hjelpelinje		10	

enova

Energiattest



Adresse **Buktabakkan 25, 7070 BOSBERG**	
Dato for energimerking **17.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260638**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300292485**
Gårdsnummer **260**	Bruksnummer **116**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2014**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **216,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **216,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **94,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **96,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 737 kWh**



Buktabakkan 25, 7070 BOSBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Buktabakkan 25, 7070 BOSBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

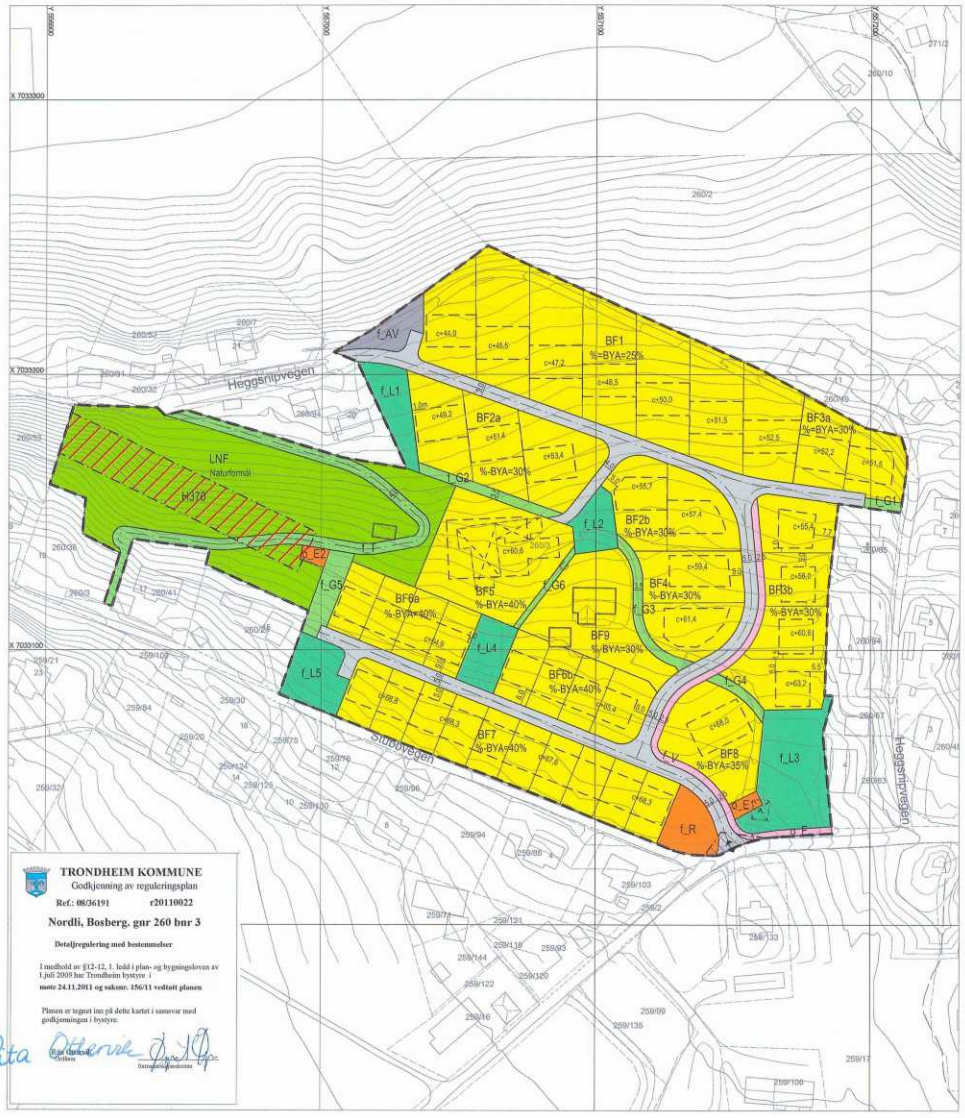
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 08/36191 r20110022

Nordli, Bosberg. gnr 260 bnr 3

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009 har Trondheim bystyre i
møte 24.11.2011 og saksnr. 156/11 vedtatt planen

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyre.

Ordfører

Sekretær

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Energianlegg (1510)
   - Renovasjonsanlegg (1550)
   - Lekeplass (1610)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg (2010)
   - Fortau (2012)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
3. Grønnstruktur
   - Grønnstruktur (3001)
   - Turveg (3031)
5. Landbruk,-natur og friluftsområder samt reindrift
   - Naturformål (5120)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6
- a.1) Sikringssone frisikt (140)
- a.3) Faresone høyspenningsanlegg (370)

Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Grense hensynssoner
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 | Kartuttrekk pr: 28.02.2011
Høydereferanse: Trondheim lokal | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 100 400 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Nordli, gnr 260 bnr 3

Målestokk: 1:1000 (A2)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
R1	04.03.2011	EL			
R2	08.04.2011	EL			
R3 Endring etter offentlig ettersyn	18.07.2011	EL			
R4 Til sluttbehandling	05.09.2011	bm/TK			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	14.04.2011	
Offentlig ettersyn	27.04.2011-09.06.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.10.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	03.11.2011	
Godkjent i bystyret	24.11.2011	

Forslagsstiller:

Dato: 11.02.2011

Reguleringsplan nr: r20110022
Kommunens saksnr.: 08/36191

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 260	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Buktabakkan 25 7070 BOSBERG, m.fl.			
Annen info:				

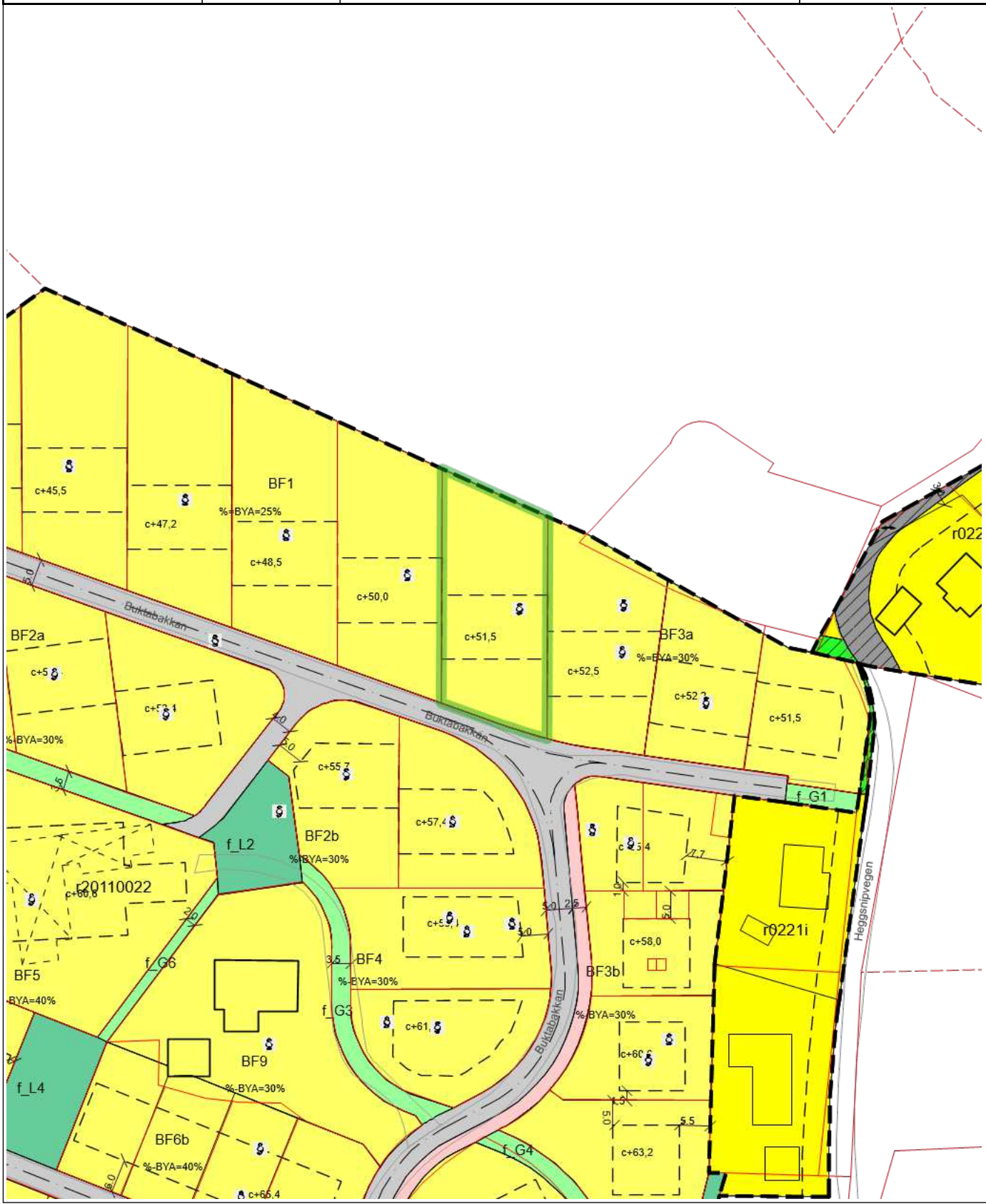
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Elvekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Elv
- Seksjonert bruksrett
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 260	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Buktabakkan 25 7070 BOSBERG, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Privatveg gatenavn .

§ Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Måle- og avstandslinje


Bolig


Felles avkjørsel


Felles lekeareal


Boligbebyggelse


Lekeplass


Veg


Fortau


Grønnstruktur

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 701/16

ROJO Arkitekter AS
Kongens gate 89

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bård Buseth	12/17287 oppgis ved alle henvendelser	Eskil Laksfors	03.03.2016

Buktabakkan 25 og 27, (hus F), ferdigattest enebolig med utleieenhet og garasje

Byggested: **Nordli, hus F** Gnr./Bnr.: **260/3**
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Rye Boligbygg AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 08.02.2016.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.
FBR RAM 1434/12 og FBR IGT 3210/12. Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/17287	03.03.2016

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Bård Buseth
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Rye Boligbygg AS, Buktabakkan 33, 7070 BOSBERG

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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



NORDLI VELFORENING

VEDLEGG

Stiftet 09.06.2016

Vedtatt den 09.06.16 med senere endringer, senest av 09.06.2023.

NORDLIA VELFORENING

VEDLEGG

§ 1 Navn

Foreningens navn er Nordlia velforening.

§ 2. Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles arealer. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningen skal ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle området til et trygt og godt boligmiljø.

2.2 Foreningens er partipolitisk uavhengig.

2.3 Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.4 Foreningen skal ivareta omårdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

2.5 Velforeningen skal forvalte fellesskapets interesser sett opp mot hvert enkelt medlems forpliktelser etter vegloven bestemmelser om privat veg, herunder løpende og framtidige drift og vedlikehold.

§ 3. Velforeningens geografiske område

3.1 Velforeningens område er definert til å gjelde all vei og fellesområder fra og med adkomst til Buktabakkan fra Langørgen.

Området er inntegnet på vedlagte kart som inngår som en del av vedtektene.

§ 4. Juridisk person

4.1 Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5. Medlemskap

5.1 Enhver boligeier i boligfeltet/som eier boenhet med felles adkomstvei og som disponerer fellesområder er pliktig medlem i foreningen.

Det pliktige medlemskapet følger av:

- Velforeningens vedtekter
- kjøpekontrakt eller annen skriftlig avtale
- vegloven

5.2 Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

5.3 Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn, adresse og kontaktinformasjon. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelse av eiendommen.

§ 6. Kontingent

6.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten. Kontingenten skal dekke vedlikehold og om nødvendig oppgradering av eksisterende infrastruktur (vei, gatelys, lekeplasser, felles grøntområder, stier etc.).

6.2 Medlemmer som ikke har betalt sin kontingent innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg a påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer.
- Bortfall av bruksrett på vei, herunder Buktabakkan og Betzy Rosenbergs veg.

§ 7. Årsmøte

7.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjent gjøres beboerne i rimelig tid. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Alle beboere i området har adgang til årsmøtet, men kun eiere er stemme- og vedtaksdyktige. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt.

7.3 Årsmøtet behandler:

- Årsmelding fra styret
- Regnskap i revidert stand
- Innkomne forslag
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsettelse av kontingent
- Valg av styre

7.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent. Dirigenten behøver ikke være medlem i foreningen. Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

7.5 Styrets sammensetning

- Leder (velges for ett år av gangen)
- 4 styremedlemmer (2 er på valg hvert år)
- Ett av styremedlem velges som kasserer

Samtlige kan gjenvelges. Avtroppende styremedlemmer utgjør neste års valgkomite.

7.6 Stemmegivning på årsmøtet

Det følger en stemme av hvert medlemskap i velforening. Med mindre annet er bestemt skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmene, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

§ 8. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 5 stemmeberettigede kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7. Innkallingsfristen er minst 14 dager.

§ 9. Medlemsmøter

9.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

§ 10. Velforeningens ledelse (styret)

10.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

10.2 Styret skal:

- iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten.
- stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvaltning av velforeningens eiendeler/eiendom og kontroll med foreningens økonomi.
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
- representere foreningen utad.
- sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives.

10.3 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til, uten samtykke fra årsmøtet, å treffe beslutninger av større betydning for foreningen.

10.4 Styret holder møte etter behov. Alle medlemmene har rett til innsyn i referat fra styremøtene.

10.5 Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

10.6 Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

§ 11 Regnskap

11.1 Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12.

11.2 Styret skal påse at regnskapet blir ført.

§ 12. Vedtektsendringer

12.1 Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet. Vedtektsendringer vil aldri ha tilbakevirkende kraft.

§ 13. Oppløsning, sammenslutning og deling.

13.1 Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3

måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal sørge for avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om noe valg foretas.

13.2 Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen enes om. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

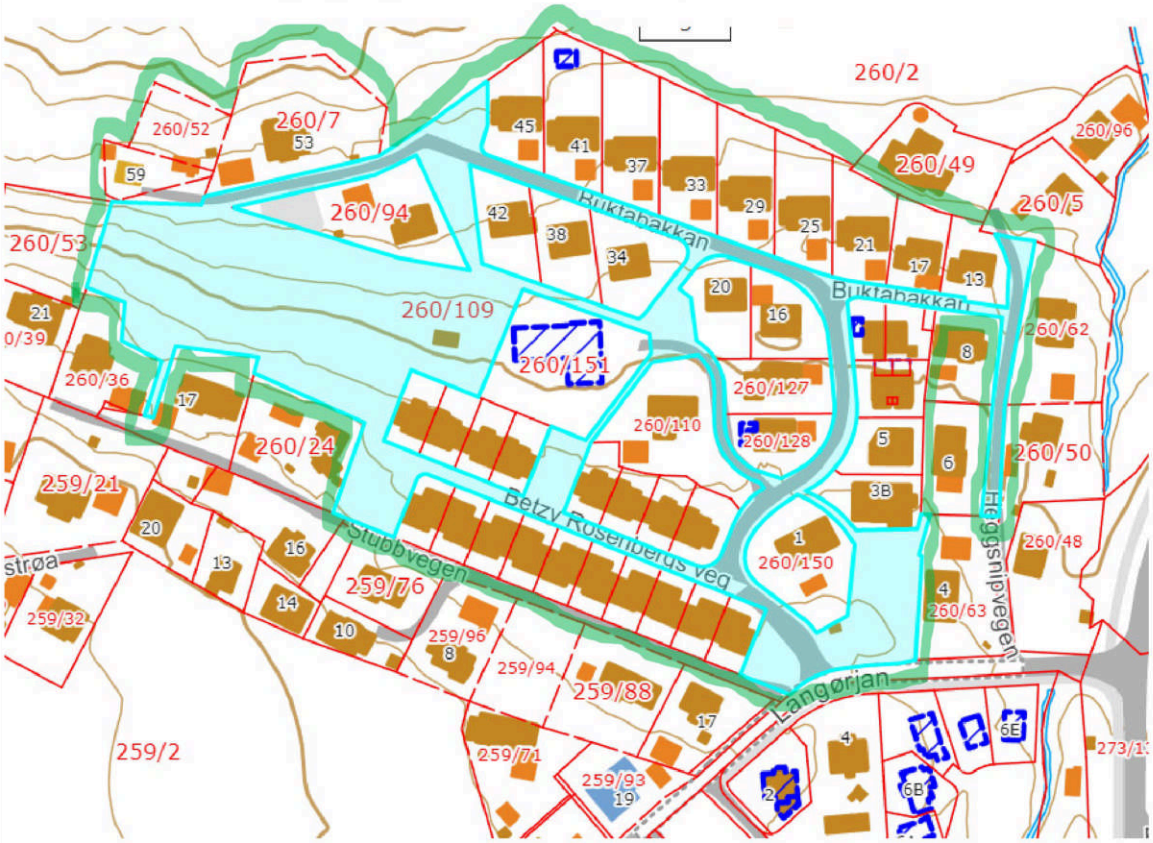
13.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§12). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§14 Forholdet til annen lovgiving

I den utstrekning disse vedtektene ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 5 komme til anvendelse.

VEDLEGG

Nordlia Velforenings geografiske utstrekning.



Årsmøte 2024 Nordlia Velforening - Referat

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Molden, Håkon (09.04.1993), signert 31.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Antonsen Foss, Kristina (22.07.1990), signert 31.05.2024 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Referat fra årsmøte 2024 i Nordlia Velforening

Dato 31.05.2024

Til stede: Oddbjørn Aune (Buktabakkan 38), Kenth Hårsaker (Buktabakkan 25), Deniz Yalcin (Buktabakkan 21), Mariel Hovde (Buktabakkan 21), Geir Anders Sandberg (Betzy Rosenbergs veg 10), Bente Hukkelås (Buktabakkan 17), Roger Tronstadhagen (Buktabakkan 9a), Gunn Larsen (Betzy Rosenbergs veg 12), Lars Hanka (Betzy Rosenbergs veg 12), Eva Lian (Betzy Rosenbergs veg 11), Vivien Klein Betzy Rosenbergs veg 11), Ruben Thoms (Betzy Rosenbergs veg 9), Håkon Molden (Buktabakkan 5), Bendik Lyng (Betzy Rosenbergs veg 6), Emil Foss (Buktabakkan 42), Kristina Foss (Buktabakkan 42), Helmer Volden (Buktabakkan 4), Unni Bakken (Buktabakkan 20), Eskil Megård (Buktabakkan 20), Katrine Berg (Buktabakkan 55), Roger Anderssen (Buktabakkan 55), Bente Flor (Betzy Rosenbergs veg 4), Andreas Kolberg (Betzy Rosenbergs veg 4), Rikard Klomsten (Betzy Rosenbergs veg 5), Stine Kolberg (Betzy Rosenbergs veg 5), Tormod Østerås (Buktabakkan 8), Kine Trøen (Buktabakkan 1), Ove-Joakim Istad (Buktabakkan 3a), Kari Øverland (Buktabakkan 29), Lasse Trøen (Buktabakkan 37) og Tonje Trøen (Buktabakkan 33).

Totalt 31 fremmøtte.

Referent: Mariel Hovde

Saker:

1. Valg av ordstyrer, referent og representanter til å signere protokollen (referatet)

Oddbjørn Aune (styrets leder) valgt til ordstyrer, Mariel Hovde til referent, Kristina Foss og Håkon Molden til å signere protokollen.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden for møtet

Styrets leder Oddbjørn Aune gikk gjennom innkalling og agenda for årsmøtet.

- Innkallingen godkjent uten ytterligere kommentarer.

3. Informasjon om velforeningens ansvar og omfang.

Kenth Hårsaker informerte om velforeningens ansvar og omfang. Velforeningen ble opprettet i 2016. Vi skal ivareta alle beboernes interesser. Alle som er medlemmer er likeverdige medlemmer og kan løfte saker som omhandler området.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Molden, Håkon (09.04.1993), 31.05.2024
- Antonsen Foss, Kristina (22.07.1990), 31.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

Velforeningen fungerer også som et *veilag*. Knyttet til lover og paragrafer som handler om ansvar ifht. drift. Velforeningen er registrert med org. nummer i enhetsregisteret. Videre i Vellenes Fellesorganisasjon.

Vedtektene er basert på mønstervedtekter fra velforeningens fellesorganisasjon. Vedtektene er justert/tilpasset vellets omfang. Ingen endringer i vedtekter planlagt i 2024 – utover økning av kontingent. Mer om dette under punkt 5.

4. Regnskap 2023, foreløpig regnskap 2024 og budsjett 2024

Kenth Hårsaker (kasserer) gikk gjennom regnskapet for 2023. Velforeningen er registrert i enhetsregisteret, og er ikke regnskapspliktig. Da velforeningen ikke har større eiendeler eller lån, føres det et enkelt resultatregnskap. Bruker primært penger til det som er tilknyttet vei: Gatebelysningen, brøyting/strøing, veipinner og sandfang. For å sikre innbetaling fra beboerne ble det i 2023 tilbudt avtalegiro fra 2024.

Året 2021 var det første der velforeningen hadde et visst overskudd. Trenden fortsetter i 2022, med utgående saldo på 53.205.

Resultatregnskapet har en oppstilling av velforeningens inntekter på den ene siden, og utgifter forbundet med driften på den andre siden. Dette danner grunnlag for årsregnskapet ved regnskapårets slutt 31.12.

Inngående saldo	53 205,12 NOK	
Inntekter		
Kontingent	114 332,50	(Ant 38)
Fordringer del I	9 675,00	(Ant 3)
Fordringer del II	75 847,50	(Ant 41)
SUM	199 855,00	
Utgifter		
Strøm gatelys	-13 385,13	
Brøyting/Strøing	-75 250,00	
Vedlikehold av vei	-27 955,08	(Armaturer og pærer til gatebelysning, reparasjon av asfaltskader)
Administrasjon	-3 172,63	(Konto+kontingent Vellenes Fellesorganisasjon)
Eiendomsavgift	-4 863,00	
Sosiale arrangementer	-6 640,00	(Årsmøte)
SUM	-131 265,84	
Resultat	68 589,16	
Utgående saldo	36 271,78 NOK	

Kommentar til regnskapet:
Fordringer er oppstilt med del i og II for å gjenspeile årets deler av kontingentinnbetaling.
Del I er purret og betalt i regnskapsåret 2024. Del II er nylig fakturert.
Inntektssiden viser en god trend i innbetalte kontingenter.
Utgiftssiden viser en økning i vedlikeholdskostnader. For å øke likviditeten i fremtidige år anbefales det at årsmøtet vurderer en mindre økning i kontingenten.

- Regnskapet for 2023 godkjent.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Molden, Håkon (09.04.1993), 31.05.2024
- Antonsen Foss, Kristina (22.07.1990), 31.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

Kontingent f.o.m. 2022: 3.800,- medlem med to grunnboksnummer (inkl. utleiedel). Kr 3.300,- medlem med et grunnboksnummer. Kontingenten betales i to deler. Kontingenten økes med ca 5% årlig f.o.m. 2023. Ønske om å bygge opp en liten buffer for å ta unna fremtidige vedlikeholdsutgifter knyttet til blant annet vei og lys.

- Budsjettet for 2024 godkjent.

5. Regulering av årskontingent

Kontingent 2024:

4187,- for medlemmer med to grunnboksnummer (ink. utleiedel).

3627,- for medlemmer med ett grunnboksnummer.

Styret foreslår med bakgrunn i fremtidige økte vedlikeholdskostnader å øke planlagt kontingent med kr. 65/mnd. for beboere som har en boenhet og kr. 100/mnd. for de som har to boenheter.

- Forslaget ble godkjent av årsmøtet.

6. Andre saker

<u>6.1 Forvaltning av fellesareal til beboere – kun informasjonssak – ikke vedtak</u>

Kenth Hårsaker og Oddbjørn Aune gikk igjennom situasjonskart av velforeningens områder.

Øverst i velforeningen er det pr. i dag en større parkeringsplass. Dette området er i utgangspunktet regulert som lekeplass. Styret jobber med omregulering til permanente parkeringsplasser. Bakgrunnen for dette er at det i velforeningen er få gjesteparkeringer tilgjengelig, samt at plassen er lite egnet for barnelek. Styret vurderer ny lekeplass i nærheten av "Mastu", men dette må ses i sammenheng med pågående byggesak. Se punkt 6.2.

Utviklingstiltak:

1. Videre utvikling avhengig av vegen videre for Buktabakkan 24
    a. Utvikling av felles Mastu
    b. Plassering av lekeplasser
    c. Endelig etablering av stier
2. Endelig grensesetting rundt Buktabakkan 24 tas i forbindelse med utbyggingen – plassering av stier, avgrensninger og plassering av vei.
3. Det er ønskelig med utbedring av området rundt postkassene. Fjerne ugress, og kanskje plante noen trær. Vil medføre en liten økonomisk utgift.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Molden, Håkon (09.04.1993), 31.05.2024
- Antonsen Foss, Kristina (22.07.1990), 31.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

4. Det vurderes å gjennomføre en høstdugnad. Fokus vil være å "rydde" skogen på velforeningens område.

6.2 Byggesak leilighetskompleks

Kjetil Nordø (daglig leder og utbygger i Riis Eiendom AS) presenterte planene for leilighetskompleks i Buktabakkan 24.

Leilighetskomplekset vil bestå av 18/19 leiligheter med tilhørende parkeringsplasser i kjelleren. Én parkeringsplass per boenhet. Det er ikke tiltenkt egne gjesteparkeringer for besøkende i Buktabakkan 24 utfor leilighetskomplekset.

Årsmøtet stilte spørsmålstegn ved bygningens høyde, men Nordø påpekte at leilighetskomplekset forholder seg til gitt høyderegulering. Det er særlig to eiendommer bak som vil bli påvirket med tanke på utsikt. Dette er boligene i Betzy Rosenbergs veg nr. 13 og 15. Utbygger vil sende ut nabovarsel til nærmeste naboer og "gjenboere", men samtlige beboere i velforeningen har anledning til å kommentere byggeplanene. Utbygger tar sikte på å sende ut nabovarsel før sommeren (2024). Sammen med nabovarselet vil det også bli sendt ut en "solanalyse". Dette da leilighetskomplekset kan påvirke solforholdene om våren/høsten. Utbygger vil ha tett dialog med velforeningen igjennom prosessen.

Utbygger kan være behjelpelig med å restaurere felleshuset (Mastu), samt eventuelle gjesteparkeringer, lekeplasser og stier på velforeningens områder. Utbygger vil forplikte seg til å reparere eventuelle skader på velforeningens vei som følge av anleggstrafikk. Forpliktelsen kan kontraktfestes.

Videre forteller utbygger at byggeprosjektet ønsker å søke om dispensasjon for å bygge leilighetskomplekset med flatt tak i stede for regulert "saltak". Utbygger vil også søke om dispensasjon for endring i byggegrensen. Utbygger anser sistnevnte dispensasjon som "uvesentlig".

Nordø sier at leilighetskomplekset trolig vil komme, men Riis Eiendom AS ønsker at "alle parter" skal bli fornøyde med resultatet. Riis Eiendom AS har opprettet en nettside i forbindelse med utbyggingen. Se www.buktabakkan.no for mer informasjon. På nettsiden er det et skjema som kan fylles ut for innspill og spørsmål til utbygger.

Styret har fokus på hvorvidt utbygger forholder seg til reguleringsplan, ikke leilighetskompleksets utseende/utforming. Men styret vil undersøke hvorvidt det er foreldelse på allerede godkjente reguleringsplaner. Styret er også i kontakt med kommunen og bystyret, og det er ønskelig at kommunen kommer på befaring. Styret vil legge ut tidspunkt for befaringen på velforeningens facebook-side. Dette slik at de som ønsker kan bli med på befaringen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Molden, Håkon (09.04.1993), 31.05.2024
- Antonsen Foss, Kristina (22.07.1990), 31.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

Styret vil forholde seg til et mandat fra kommunen. Hver enkelt beboer må selv vurdere hvorvidt det skal sendes naboklage når nabovarsel foreligger.

7. Valg / gjenvalg to styrerepresentanter og leder

Styrets sammensetning forut for årsmøtet:

- Leder – Oddbjørn Aune (til valg)
- Økonomiansvarlig – Kenth Hårsaker
- Styrerepresentant 1 – Geir Bjørsvik (til valg)
- Styrerepresentant 2 – Mariel Hovde
- Styrerepresentant 3 – Geir-Anders Sandvik

Valgkomiteens forslag til styrets sammensetning etter årsmøtet:

- Leder - Oddbjørn Aune
- Økonomiansvarlig - Håkon Molden
- Styrerepresentant 1 – Kine Johansen Trøen
- Styrerepresentant 2 – Mariel Hovde
- Styrerepresentant 3 – Geir-Anders Sandberg
- Styrerepresentant 4 – Kenth Hårsaker.

Håkon Molden og Kine Johansen Trøen fikk full tilslutning i årsmøtet og går dermed inn i styret. Oddbjørn gjenvalgt som leder i et år.

_____ _____

Håkon Molden Kristina Foss

Dokumentet er signert digitalt av:

- Molden, Håkon (09.04.1993), 31.05.2024
- Antonsen Foss, Kristina (22.07.1990), 31.05.2024

Forseglet av

Posten Norge



Årsmøte 2025

Nordlia velforening

Agenda

1. Valg av ordstyrer
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
3. Kort oppsummering av siste år
4. Informasjon om velforeningens ansvar og omfang
5. Eventuell vedtektsendringer
6. Økonomi
7. Andre saker:
    a) Utvikling av fellesareal
    b) Eventuelt
8. Valg

Velforeningens ansvar og omfang

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles arealer.

Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningen skal ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt boligmiljø.







Velforeningens ansvar og omfang

- Velforeningen administrerer drift av privat vei og fordeler kostnader i henhold til Veilovens §54.
- Velforeningens vedtekter er basert på mønstervedtekter fra Vellenes Fellesorganisasjon.
- Velforeningen er registrert i enhetsregisteret.
- Velforeningen er medlem i Vellenes Fellesorganisjon.

Styrets hoved aktiviteter

- 11 styremøter – derav 3 med kun fokus på utbygging Buktabakkan 24
- Utbygging Buktabakkan 24
- Sikre forsvarlig drift av felles anlegg og økonomi balansert mellom daglig drift og kommende utfordringer
  - Herav blant annet brøyting, lys, asfalt, dugnader, facebook siden
- Videreutvikle felles arealer – svare opp melemmenes spørsmål
- Kommunikasjon med kommune, Vellenes forening, eiendomsmeglere og andre interessenter

Vedtekter for vellet

Endring av vedtekter

Vedtektene er basert på mønstervedtekter fra vellenes fellesorganisasjon.

Vedtektene er justert/tilpasset vellets omfang.

Ingen endringer i vedtekter planlagt i 2025

Økonomi

Regnskap, Budsjett, Kontingent

Økonomibildet 2024

- Velforeningen har en oversiktlig økonomi med utgangspunkt i drift av privat vei.
  - Gatebelysning
  - Brøyting/Strøing
  - Veipinner
  - Sandfang
  - Veivedlikehold

Regnskap 2024

Regnskap 2024		
Inn kontingent år	202 641,50	
Brøyting	- 58 125,00	
strøm	- 12 144,80	
avgifter bank/regnskap/org	- 4 638,25	
	127 733,45	Etter faste utgifter
Sparing årlig asfalt	- 40 078,00	
Sparing årlig led-gatelys	- 20 000,00	
Utstyr gressklipper, kantslår, bor	- 11 750,00	
Div utlegg/løpende vedlikehold	- 12 623,16	
Gatelys feil. Graving og el.	- 75 211,50	
	- 31 929,21	Etter sparing + div utlegg/vedlikehold
Saldo bank pr 01.01.2024	36 271,78	
Sum resultat 2024	**4 342,57**	

Budsjett 2025

Budsjett 2025			
Inn kontingent år		274 000,00	
Brøyting	-	80 000,00	
strøm	-	15 000,00	
avgifter bank/regnskap/org	-	4 500,00	
		174 500,00	Etter faste utgifter
Sparing årlig asfalt	-	40 078,00	
Sparing årlig led-gatelys	-	20 000,00	
Utstyr gressklipper, kantslår, bor	-	11 750,00	
Div utlegg/løpende vedlikehold	-	40 000,00	
Større uventet poster	-	20 000,00	
		42 672,00	Etter sparing + div utlegg/vedlikehold

Kontingent

Planlagt justert

- Kontingent 2025:
  - 6587,- medlem med to grunnboksnummer (ink utleiedel).
  - 5187,- medlem med ett grunnboksnummer.
- Kontingenten betales i to deler.

Styret foreslår å avslutte økningen100kr/mnd (to grunnboksnummer) og 65/mnd for ett grunnsboksnummer.

- Ny økning på 5% pr år. (første neste økning mars faktura 2026)
- Eksempel ny økning: 6587,- * 5% = 329,35 i økning
- Eksempel nåværednde økning: 100*12 = 1 200 i økning pr år

Utvikling av vellets fellesarealer

Situasjonskart



Utvikling v postkasser

- Arild Lorck skal utføre arbeid rundt postkasser og rundt disse innerst I Betzy Rosenbergs veg.
  - Område rundt postkasse: Ta bort topp jorden med alt av ugress og røtter, flate ut skråning, legge duk, legge bark, fylle etter med singel rundt søppeldunker
  - Disse innerst I BR har vokst igjen med ugress som har satt seg I duken, tas med gravemaskin. Må fylles av velforeningen
  - Singel under disser og klatrestativ I BR er ikke godkjent I bruk på lekeplasser. Tas bort. Må fylles av velforeningen

- Oppstart uke 24/25

Fartsdumper – to be or not to be

Utviklingstiltak

1. Videre utvikling avhengig av vegen videre for Buktabakken 24
   - Utvikling av felles Mastu
   - Plassering av lekeplasser
   - Endelig etablering av stier

2. Endelig grensesetting rundt Buktabakkan 24 tas ifb med utbyggingen – plassering av stier, avgrensninger, plassering av veg.

3. Vurderes å ta en sommerdugnad - rydde i skogen

Valg av nye styremedlemmer

Valgkomite har bestått av Geir Bjørsvik

- **Følgende trer ut av styret:**
  - Oddbjørn Aune
  - Geir-Andersen Sandberg
  - Mariel Dønheim
  - I tillegg har Kenth Hårsaker sittet I styret for å sikre god handover
- **Gjennblivende styremedlemmer:**
  - Håkon Molden
  - Kine Johansen Trøen
- **Kandidater:**
  - Emil Antonsen Foss
  - Ove-Joakim Istad



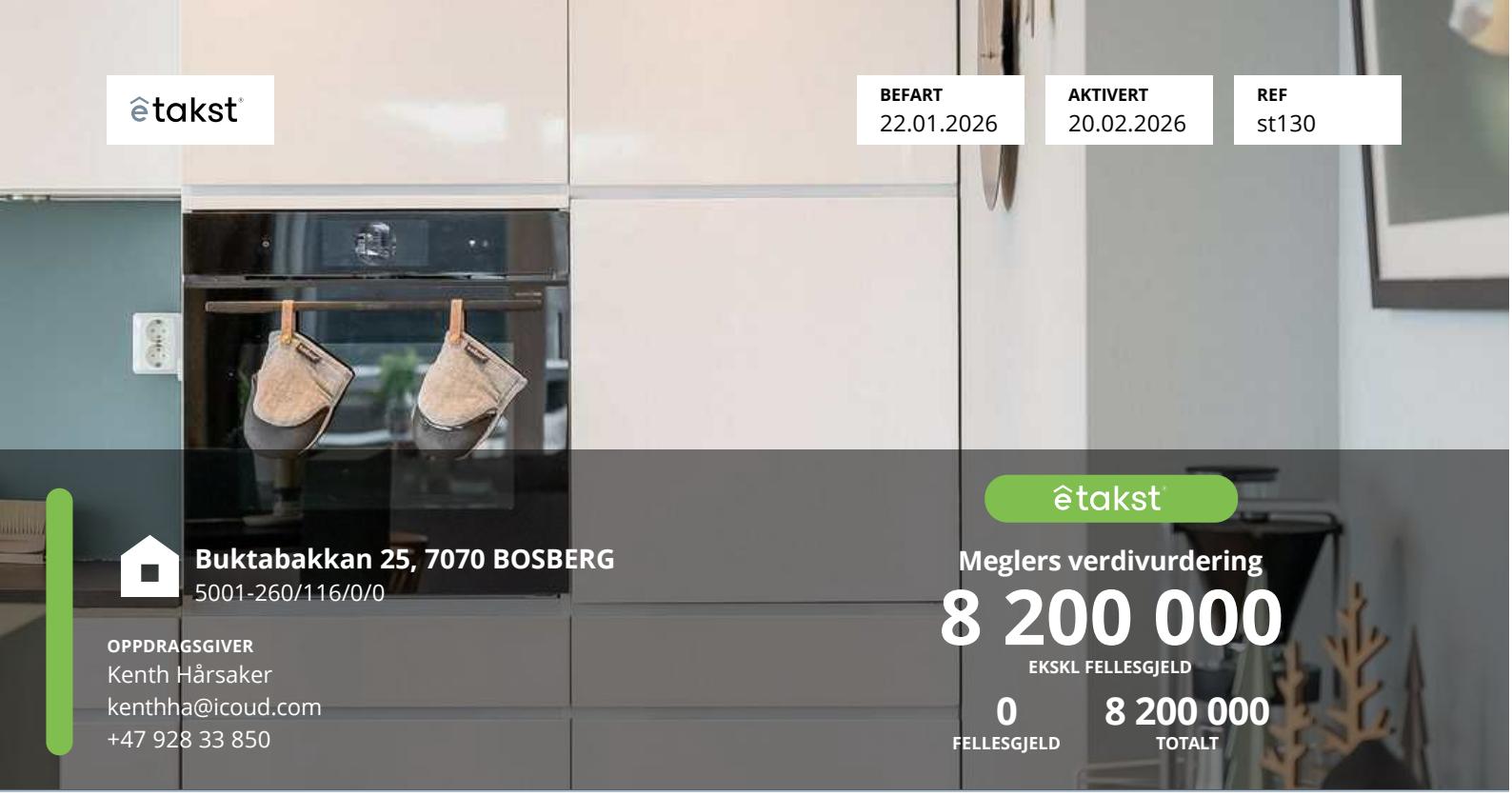
Vel hjem!

Utbygging i Buktabakkan 24

Bakgrunn:

Styret ønsker å sikre at velforeningens medlemmer får best mulig informasjon ifh til kommende utbygging

- Kjetil fra Riis presenterer plan for utbygging



BEFART	AKTIVERT	REF
22.01.2026	20.02.2026	st130

Buktabakkan 25, 7070 BOSBERG

5001-260/116/0/0

OPPDRAGSGIVER
Kenth Hårsaker
kenthha@icoud.com
+47 928 33 850

Meglers verdivurdering

8 200 000

EKSKL FELLESGJELD

0	8 200 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	830 m2
Byggeår	2014
Soverom	5
Etasjer	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	216 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	42 m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Parkering, peis og utleiedel.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Buktabakkan 21, 7070 Bosberg	18.03.2022	7 340 000	0	7 340 000	2013	208 m²
Buktabakkan 55, 7070 Bosberg	22.08.2022	8 500 000	0	8 500 000	1997	211 m²
Buktabakkan 3A, 7070 Bosberg	28.06.2023	7 700 000	0	7 700 000	2017	205 m²

Strøken enebolig fra 2014 med dobbelgarasje. Nydelig utsikt. Utleiedel på 10.400 mnd. Vannbåren varme. TG0/1 på alt

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

MEGLER
Robert Hopen
robert.hopen@privatmegleren.no
+4747670094

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Buktabakkan 25, 7070 Bosberg
Gnr. 260, Bnr. 116, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Robert Hopen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 476 70 094

E-post: robert.hopen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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